מדינת ישראל

משרדי הממשלה

מס' תיק

משרד

מס' תיק מקורי

מחלקה

סודי

ירושלים, כ"ט באב תשל"ג
27 באוגוסט 1973

סיכום דיון בראשות ראש הממשלה ביום 27.8.73

בהשתתפות: השרים - פ. ספיר, ח. גבתי, מ. דיין, יש. שפירא, י. גלילי, ז. שרף
ח. בר-לב, וכן: מ. שמגר, מ. זורע, אלוף ש. גזית, מ. גזית, תא"ל י. ליאור
א. מזרחי, ש. גלאון, סא"ל א. בראון

א. בנייה על-ידי פרטים בקרית ארבע

1. ראש הממשלה סכמה עקרונית כי הקרקע התפושה בקרית ארבע תוכל לשמש גם לבנייה פרטית, היינו - לבנייה שתבוצע על-ידי פרטים או על-ידי חברות, על אדמה חמורה מאת מנהל מקרקעי ישראל ובמסגרת תכניות מאושרות.

2. הטיפול בפניות חברות ופרטים בנושא זה ייעשה במשרד השיכון, תוך תיאום עם מנהל מקרקעי-ישראל ומתאם הפעולה בשטחים.

3. ההסדרים המשפטיים הנדרשים לשם מסירת קרקע לבנייה פרטית יסוכמו בין משרד המשפטים, משרד השיכון ומנהל מקרקעי ישראל.

4. שר המשפטים יביא ~~הס~~ ההסדרים לפני ראש-הממשלה.

ב. הקמת איזור תעשיה על אדמת חבלה

1. ראש-הממשלה סכמה, כי יש לבנות איזור תעשיה על אדמת חבלה וכי יש להפעיל את ראש העיר כפר סבא לגשת לתכנון ללא דיחוי.

2. משרדי המשפטים, השיכון ומסחר ותעשיה, מנהל מקרקעי ישראל ומתאם הפעולה בשטחים יתאמו-את ההסדרים המשפטיים הדרושים, ככל שתדרש הפקעת האדמות להקמת איזור התעשיה.

מדינת ישראל

לשכת ראש הממשלה

ירושלים, ל׳ באב תשל"ג
28 באוגוסט 1973

סודי

אל: מר ז. שרף, שר השיכון

אדוני השר,

מצ"ב סיכום דיון שהתקיים אצל ראש-הממשלה ביום 27.8.73 בנושא בנייה על-ידי פרטים בקרית ארבע ובנושא הקמת איזור תעשיה על אדמת חבלה.

בברכה,

אלי מזרחי
מנהל לשכת ראש-הממשלה בפועל

העתק: ח. ברלב, שר המסחר והתעשיה
ח. גבתי, שר החקלאות
י. גלילי
מ. דיין, שר הבטחון
פ. ספיר, שר האוצר
י.ש. שפירא, שר המשפטים
מ. שמגר - היועץ המשפטי לממשלה
מ. זורע - מנהל מינהל מקרקעי ישראל

אמ/חל

הגיע ב- 29/8 בלילה 1945

הכל הוחזר לאלון
קלט ס/
הועבר לדובר ברזון
שמירה

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

מאת:

הנדון:

התאריך: 28.8.73

תיק מס':

קבלת ארצה

1. ב 23.8.73 הגיעו אלינו אל
נציגת ביון בהתכתבות עם גב'
שרה הגיעון המשל ומנהל
אקורדי ישראל.
2. שרה הגיעון הבין המסרבים
המשפטיים והתכנון הטוטלי.
3. מנהל אקורדי ישראל
יסיים עד לתגית הטבעת
הבאה הנוגעת המסרבים לרכישת
הצבעות של המשתכנים והמסרבים
המרמטים בסעיף ב' של עתבון
של הוועדה המשפטי למשלה
מיום 22.ב.ג.

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'
הנדון:	

4. אלול נצית בכל אל אלמן
לרבים בית הרבות הבלוטים
למשתכנים ולבנקים

5. מושל יהודה ושומרון יבדקים
תוך שלושה שבועות בין אזרחי
בסיס תורי לבטיח אל שטחים
תפוסים, להקים ספרי שאבת
מיוחדים בשונבלה מקורבי ישראל
ולמתן מעמד תוקף לבעלות רוכשי
דירות

מדינת ישראל
משרד המשפטים

היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, באב תשל"ג
באוגוסט 1973

ון ירוש.יי
השר
5.VIII.1973
ד.ר נבנס

אל: שר השיכון

הנדון: הסדרי בניה בקריה-ארבע

אדוני השר,

... לוטה הנני מעביר לידיכם הצעותי בנדון.

ב ב ר כ ה ,

מאיר שמגר
היועץ המשפטי לממשלה

העתק:

קיבל - ד"ר שלמראלס
מרכסר - ל. סדמן
קיבל - י. שלמן
קיבל - אבא

הסכמה בהלכה
6.8.73
ל.ג

מדברי
ל. בעלי
הל
ב.8.6

מדינת ישראל
משרד המשפטים

היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, 31 בתמוז תשל"ג
31 ביולי 1973

הנדון: בניה בקרית ארבע

כ ל ל י

1. כמסוכם הנני מגיש לכם בזה הצעת הסדר, אשר באה:

(א) להתוות קווים לבסיס המשפטי של הבניה הנוספת בקרית ארבע;

(ב) לקבוע את ההסדרים המשפטיים בין הדיירים הגרים במבנים שנבנו כבר לבין רשויות השלטון;

(ג) לקבוע את ההסדרים כנ"ל בין דיירים לעתיד לבין רשויות השלטון.

2. להלן אביא תאור תמציתי של נתוני הרקע המשפטיים וראשי פרקים של ההסדר המוצע.

3. כנספחים למכתבי זה מובאות הטיוטות של הצווים וההסכמים שנערכו לצורך ביצוע ההסדרים.
מינהל מקרקעי ישראל יצטרך להשלים את האמור כאן ע"י הכנת הסכמים:

(א) בין הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (שהוא איש המינהל) לבין משרד השיכון;

(ב) בינו לבין חברת שיכון שתבנה בקרית ארבע;

(ג) בינו לבין בונה פרטי;

(ד) בינו לבין משתכן בודד, בבנין שייבנה ע"י חברת שיכון או בונה פרטי אחר (טיוטה של מסמך זה מצורפת כנספח ה').

הנחיות בדבר הכללים, על פיהם יש לערוך הסכמים אלה נמסרו כבר למינהל מקרקעי ישראל.

ה ר ק ע ה מ ש פ ט י

4. השטח בו מדובר נתפס ל צ ר כ י ם צ ב א י י ם מכוח חמישה צווים שונים שהראשון בהם ניתן ביום י"ג בתמוז תש"ל (17 ביולי 1970) והאחרון - ביום כ"ט באב תשל"ב (9 באוגוסט 1972).

תצלומים של צווי התפיסה מצורפים כנספחים א1 עד א5.

תפיסת השטח כאמור אינה מקנה לשלטון הצבאי את ה ב ע ל ו ת על השטח, אלא את החזקה בלבד; שלילתה של החזקה השטח מבעלי הזכויות (היינו, הבעלים, החוכרים

2/..

או בעלי זכויות אחרים) מזכה אותם בתשלומים תקופתיים של דמי שימוש. תשלומים אלה משולמים כיום ע"י משרד הבטחון.

5. לאור הדין המקומי של אזור יהודה ושומרון (שאינו שונה בנקודה זו מבחינה עקרונית מן הדין הישראלי), נובע מן העובדה ש ה ב ע ל ו ת בשטח שנתפס, נשארת בידי הבעלים המקורי, כי מבנים או נטיעות שהוקמו על השטח הזה - הולכת הבעלות בהם אחר הבעלות בקרקע, היינו הבעלים של הקרקע הופך גם לבעלים של המבנה שהוקם עליה. יתר על כן, הכלל הוא כי מקום שהוקמו מחוברים, שלא בשגגה, על קרקע השייכת לזולת, שמים את ערך הקרקע לעומת ערך ה ח מ ר י ם מהם מורכב המבנה (קרי: ערכו של המבנה הנ"ל) והזוכה הוא בעל החלק ששוויו גדול יותר (חוק הקרקעות העותומני, סעיף 35; והשווה לענין זה עם סעיף 21 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). לשון אחרת, בהיעדר הסדר חוקי מיוחד, יטען הבעלים הערבי של הקרקע כי הבנין שהוקם על אדמתו שייך לו.

ה ה ס ד ר ה מ ו צ ע

6. ההסדר המוצע מתבסס על ה פ ר ד ה בין הבעלות ב ק ר ק ע לבין הבעלות ב מ ב נ ה :

הקמתם של מבנים על קרקע בשטח שנתפס לצרכים צבאיים ל א תגחיל לבעל הקרקע את הבעלות במבנה ובאותה מידה - לא תקנה לבעלים של המבנה זכויות בקרקע (נספח ב').

האמור כאן יחול כמובן גם על כל מחובר אחר, ולא רק על מבנה (עצים, כבישים, עמודים וכו').

7. א. לפי ההצעה יופקד הממונה על רכוש ממשלתי, שנתמנה מכוח הצו בדבר רכוש ממשלתי (מס' 59), גם על השטח שנתפס לצרכים צבאיים וכל פעולת בניה או החזקה במקרקעין בשטח זה תהיה טעונה ה ר ש א ה של הממונה. הרשאה זו יכול שתהא כללית או מיוחדת, בתנאים או ללא תנאים, אך אין הכוח לתתה עובר לידי אדם אחר זולת הממונה;

ב. ההרשאות לבניה, אותן יתן הממונה, הן משלושה סוגים:

(1) הרשאה ל מ ש ר ד ה ש י כ ו ן לבצע פעולות פיתוח, בניה ואיכלוס של השטח ובכלל זה לקבוע את גודל הדירות, מחיריהן ויעודן. קביעה זו שתיעשה על-ידי משרד השיכון תהיה כללית, גם אם לא תבוצע הבניה על ידיו, אלא על-ידי חברת שיכון או על-ידי בונה פרטי;

(2) הרשאה ל ח ב ר ת ש י כ ו ן לבצע פעולות פיתוח ובניה, בתנאי שאושרה על-ידי משרד השיכון ובתנאי שפעולותיה נעשות על-פי הנחיות משרד השיכון בכל הנוגע לגודל הדירות, מחיריהן וייעודן;

(3) הרשאה לבונה פרטי לבצע פעולת בניה בשטח על-פי תכניות שמשרד השיכון יאשר.

לשון אחרת, הרשאה מסוג (1) תינתן בכל מקרה ואם הבניה היא פרטית תצטרף אליה גם הרשאה מסוג (2) או מסוג (3) הנ"ל.

8. הוקמו מבנים בעקבות מתן ההרשאות הללו, הרי תוקנה ה ב ע ל ו ת בהם לבונה, והוא יהיה רשאי להעביר את הבלעות לכל משתכן שיאושר על-ידי הממונה, היינו לאדם שמילא אחר התנאים להחזיק במבנה. החזקה במבנה כאמור, בין כבעלים ובין בדרך אחרת, טעונה איפוא הרשאה של הממונה לעצם ההחזקה, להבדיל מן ההרשאה לבנות.

9. המצב הסכיח ביותר ניתן איפוא לתיאור כללי כדלקמן: משתכן שאושר על-ידי משרד השיכון פונה לחברת שיכון שהקימה מבנים לאחר שקבלה לכך איטור על-ידי משרד השיכון והרשאה של הממונה. החברה מ ו כ ר ת למשתכן את המבנה, אבל הסכם זה כפוף לכך שהמשתכן יקבל מן הממונה הרשאה ל ה ח ז י ק במבנה. נוסח הסכם המכר מובא בנספח ד' ונוסח הסכם ההרשאה מובא בנספח ה'.

10. לא יהיה ריכוזם זכויות על המקרקעין הללו במשרד ספרי האחוזה הרגילים, אלא במירשם ההרשאות אשר יתנהל על-ידי הממונה. במירשם זה יבואו לידי ביטוי, פרט להרשאות שניתנו על-ידי הממונה, גם זכויות הקשורות במחוברים שהוקמו בשטח, כגון בעלות במבנים ומשכנתאות על המבנים לזכות בנקים שנתנו הלוואות למשתכנים. צורת הניהול של המירשם תיקבע בתקנות שיותקנו על-ידי הממונה.

11. א. החזקה במקרקעין, בשטח שנתפס לצרכים צבאיים ש ל א על-פי הרשאה של הממונה, תהיה בעת ובעונה אחת הסגה גבול, היינו עבירה פלילית, שניתן יהיה לדון בה בפני בימ"ש בישראל מכוח חוק להארכת תוקף של תקנות שעת חירום (השטחים המוחזקים - עזרה משפטית), תשל"ג-1972, או בפני בית-משפט צבאי, וכן עילה לפינוי של המחזיק על-ידי הממונה;

ב. על החלטה בדבר פינוי כזה ניתן יהיה לערור בפני ועדת עררים, אשר קיימת ופועלת כבר בשטח, לצורך מטרות אחרות;

4/..

ג. ראינו להבחין בין מצב בו מדובר במקיג גבול גרידא, שלא נעשה איתו כל הסכם הרשאה, לבין החזקה במקרקעין שיש עמה סכסוך באשר ל פ י ר ו ש ו של הסכם ההרשאה. הפינוי המינהלי מתייחס למצב הראשון בלבד, בעוד שסכסוך סביב תקפותו או פירושו של הסכם ההרשאה יידון אך ורק בבית משפט בישראל. לשם כך תופיע בהסכמי ההרשאה שפורטו לעיל (פסקאות 7 ו-8) הוראה לפיה מסכימים הצדדים שבית משפט בישראל ידון בכל סכסוך ביניהם.

12. בהעדר הרשאות שניתנו עד כה ע ל ו ל היה להיווצר מצב בו אלה המתגוררים כעת בקרית ארבע ייחשבו עוברי עבירה וצפויים לפינוי ביום היכנס הצו לתקפו. מוצע איפוא (נספח ב', סעיף 3) להתנות את תחולת הצו עליהם באכרזה שיתן הממונה, בה יקצוב תקופה של 90 יום כדי לאפשר להם לחתום עמו על הסכמי הרשאה. חלפה התקופה - יחולו עליהם הוראות הצו במלואו.

13. נקודה אחרונה אשר טעונה הסדר מתייחסת לאותם בעלים ערביים של המקרקעין בשטח, אשר בעקבות הבניה שנעשתה במקום החליטו למכור בעלותם על הקרקע, תמורת תשלום. כפי שנמסר לנו הרי בכל המקרים הללו נעשה הדבר בהסכם מכר שלא נרשם במשרד ספרי האחוזה, אליו נתלווה יפוי כוח בלתי חוזר, שניתן לחברת הימנותא. נתעורר ספק אם לפי הדין המקומי באזור יהודה ושומרון יפה כוחו של ייפוי כוח בלתי חוזר גם לאחר שנותן יפוי הכוח נפטר. לשון אחרת, לפי הדין הקיים הרי מקום שזכויותיו של צד ג' (זולת נותן יפוי הכוח ומקבלו) תלויות בדבר, אין תקפו של המסמך פוקע במותו של הנותן, אך כאשר לא הוענקו זכויות לצד ג', אלא יפוי הכוח נשאר בידי מקבלו - ספק אם אינו פוקע במות הנותן, לפיכך מוצע לכלול בצו (נספח ב') הוראה לפיה במקרים אלה די ברישום במירשם ההרשאות ואילו יפוי כוח שניתן ואושר ע"י הממונה יעמוד בתקפו גם לאחר פטירתו של נותנו.

14. מינהל מקרקעי ישראל צריך כאמור להשלים הכנת מסמכי ההרשאה המפורטים בסעיף 3 לעיל.

צבא הגנה לישראל

צו תפיסת מקרקעין (8/70)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור, ומאחר והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים, הנני מצווה בזה לאמור:

הגדרה

1. בצו זה – "המפה" – המפה הקנה מידה 1:50,000 המצורפת לצו זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

יפיסת מקרקעין

2. הנני מכריז בזה, כי השטח אשר גבולותיו הסומנים בקו שחור במפה (להלן – השטח) נתפס בזה לצרכים צבאיים.

דמי שימוש

3. (א) בעלים או מחזיק כדין של מקרקעין המצויים בשטח האמור רשאי יהיו להגיש לקצין משה תובענות תביעה לדמי שימוש תקופתיים בגין תפיסת המקרקעין ולפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם להם אגב התפיסה כאמור.

(ב) על תביעה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות הצו בדבר תובענות (יהודה והשומרון)(מס' 271), תשל"ח – 1968.

פרסום

4. צו זה והעתקים בדוקים של המפה יופקדו בידי אלה, ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעוניין:

(1) מפקד צבאי נפת שכם;
(2) היועץ המשפטי של מפקד האזור;
(3) קצין המשה של מטה הכוחות במפקדת האזור;
(4) קצין המשה למשפטים במפקדת האזור.

הודעה על תוכן הצו

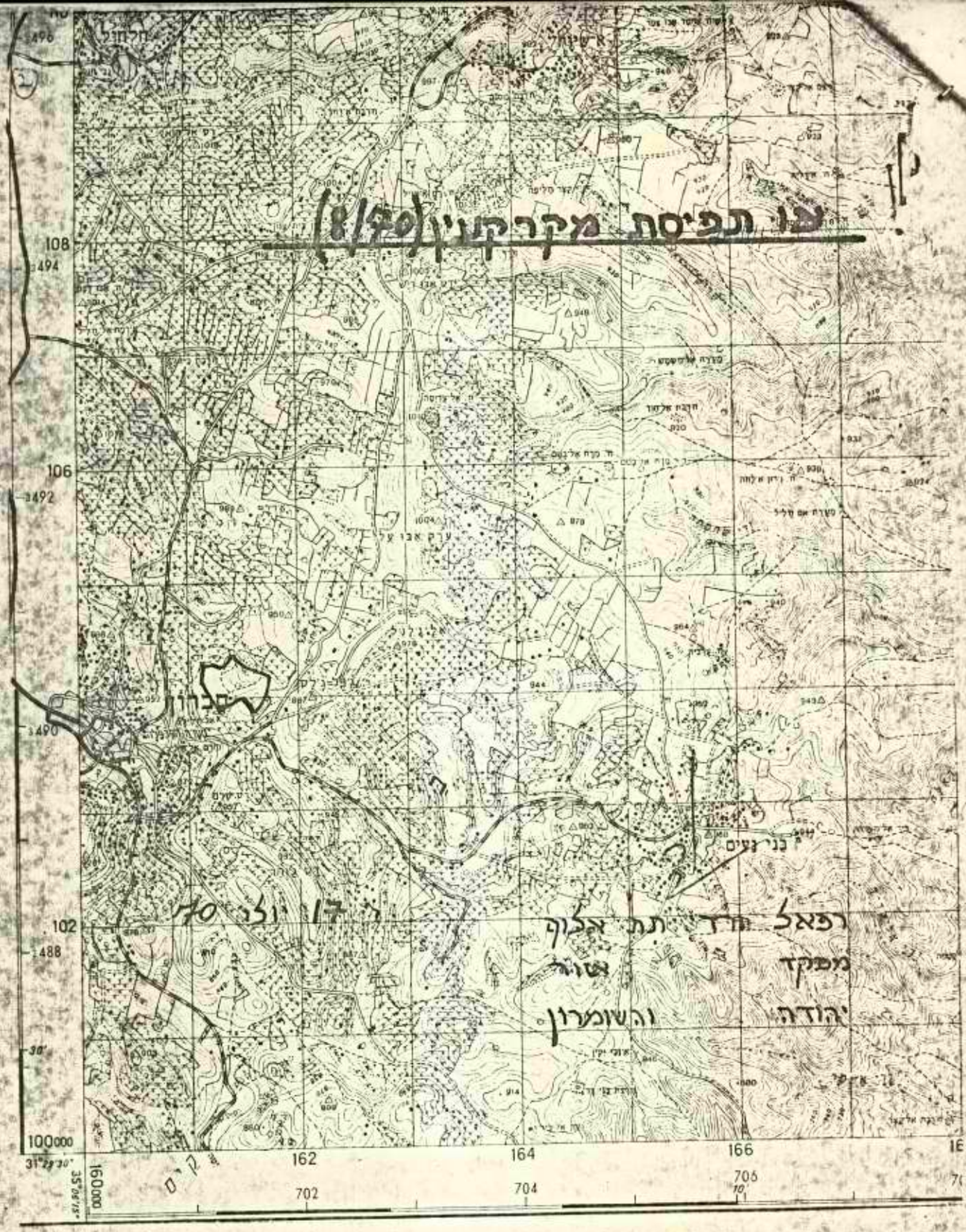
5. הודעה על תוכן הצו תימסר לבעלים או מחזיקים של המקרקעין.

תחילת תוקף

6. תחילתו של צו זה ביום חתימתו.

י"ג בתמוז תש"ל (17 יולי 1970)

רפאל ורדי, תת – אלוף
מפקד האזור
יהודה והשומרון


עין תפיסת מקרקעין (מס/ו)
108
106
102
100000
162
164
166
702
704
706
160000
רפאל חרדי
מפקד
יהודה
ושומרון

צבא הגנה לישראל

צו הריסת מקרקעין (70 / 12)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור, ובהתאם לסעיף 119 לתקנות הגנה לשעת חירום, הנני מצווה בזה לאמור:

1. בצו זה –
"ההריסה" – הריסת הקבוצה המיוחדת 1:20,000 המצורפת לצו זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הנני מכריז בזה, כי קטע הכביש בין נ.צ.מ. 16071045 לבין נ.צ.מ. 16141044, וקטע הכביש הנסתם, המצוי ודרומה מן נ.צ.מ. 16121044, כמתואר מעל מחוור בהריסה (להלן – הקטע), נתפס בזה לצורכי צבאיים.

3. (א) בפלים או מחזיק כאיש של מקרקעין הנמצאים בקטע האמור רשאי יהיה להגיש לקצין המשה הוראות הריסה לדמי ריסוק נוסף בגין הריסת המקרקעין ולפיצוייה בגין כל נזק, מבלי שתהווה לו עילה התפיסה האמורה.

(ב) על הריסה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות הצו בדבר תובענות (יהודה והשומרון)(מס' 271), תשל"ח – 1968.

4. אם זה והשטחים הדרושים לשם **התרשים יופקדו** בידי מלא, ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעוניין:
(1) מפקד צבאי בשם השכון;
(2) היועץ המשפטי של מפקד האזור;
(3) קצין המשה של הדרום והמחוז במפקדת האזור;
(4) קצין המשה לענייני מפקדת האזור.

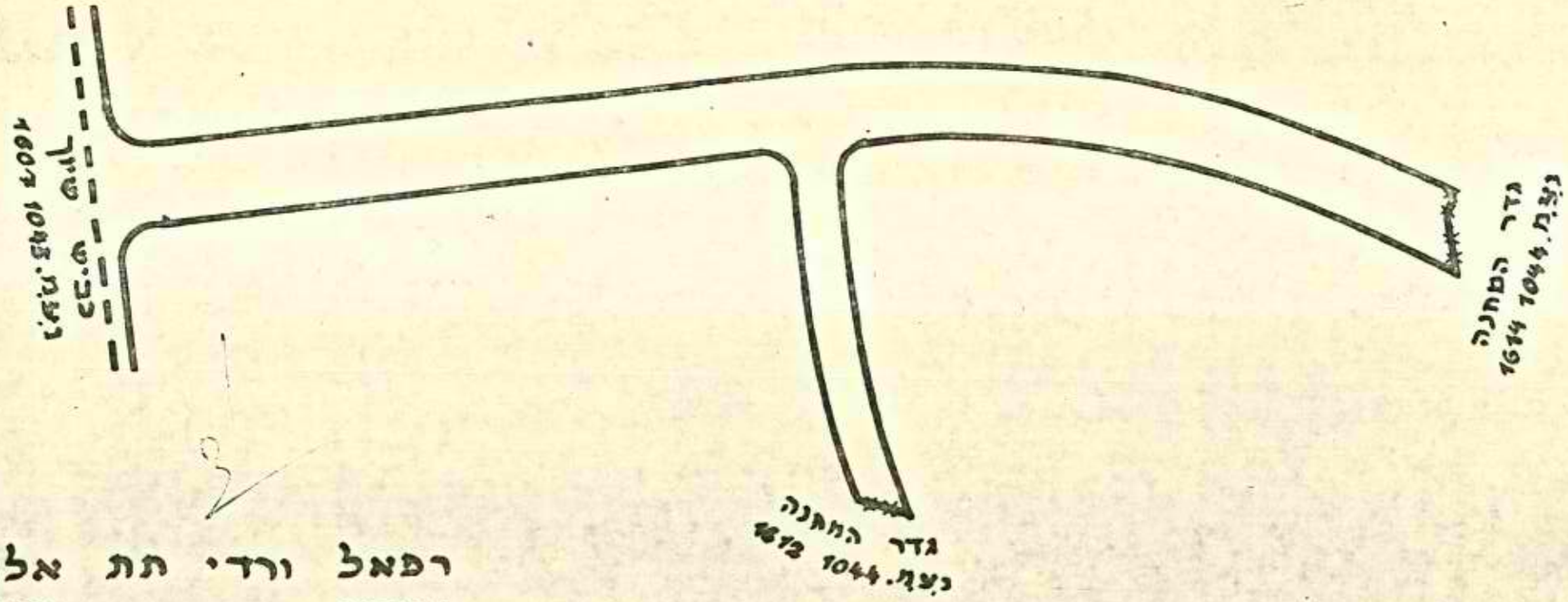
5. הודעה על הוכן הצו ניתנה לבעלים או מחזיקים של המקרקעין.

6. תחילתו של צו זה ביום חתימתו.

ניתן בשם ה"ל (31 באוגוסט 1970)

רפאל וורדי , תת – אלוף
מפקד אזור
יהודה והשומרון

צו תפיסת מקרקעין 12/70



רפאל ורדי ת"ת אלוף
מפקד אזור
יהודה והשומרון

קנ.מ: 1:20000

צבא הגנה לישראל

צו תפיסת מקרקעין (2/71)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור, ומאחר והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים, הנני מצווה בזה לאמר:

הגדרה 1. בצו זה –
"המפה" – מפה בקנה מידה 1:50,000 חתומה על ידי, המצורפת לצו זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תפיסת מקרקעין 2. הנני מכריז בזה כי השטח אשר גבולותיו מסומנים בקו שחור במפה ומסומן "א" (להלן – השטח) נתפס בזה לצרכים צבאיים.

דמי שימוש 3. (א) בעלים או מחזיק כדין של מקרקעין המצויים בשטח האמור רשאי יחיד להגיש לקצין משה תובענות תביעה לדמי שימוש תקופתיים בגין תפיסת המקרקעין ולפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו אגב התפיסה כאמור.

(ב) על התביעה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות חצו בדבר תובענות (יהודה והשומרון) (מס' 271), תשל"ח – 1968.

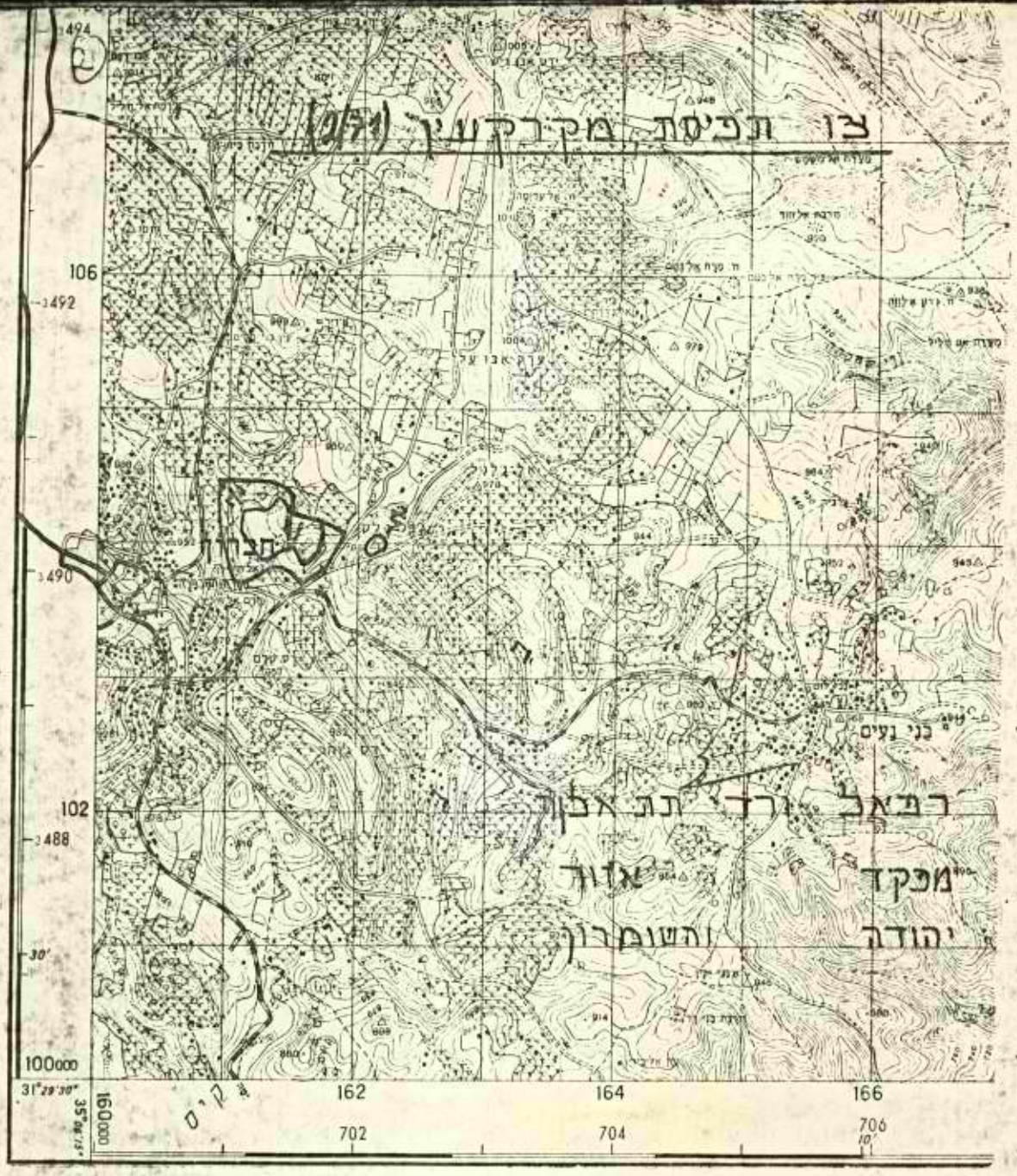
פרסום 4. צו זה והעתקים בדוקים של המפה יופקדו בידי אלה ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעוניין:

(1) מפקד צבאי נפת חברון;
(2) היועץ המשפטי של מפקד האזור;
(3) קצין משה לענייני משרד הבטחון במפקדת האזור;
(4) קצין משה לענייני משפטים במפקדת האזור.

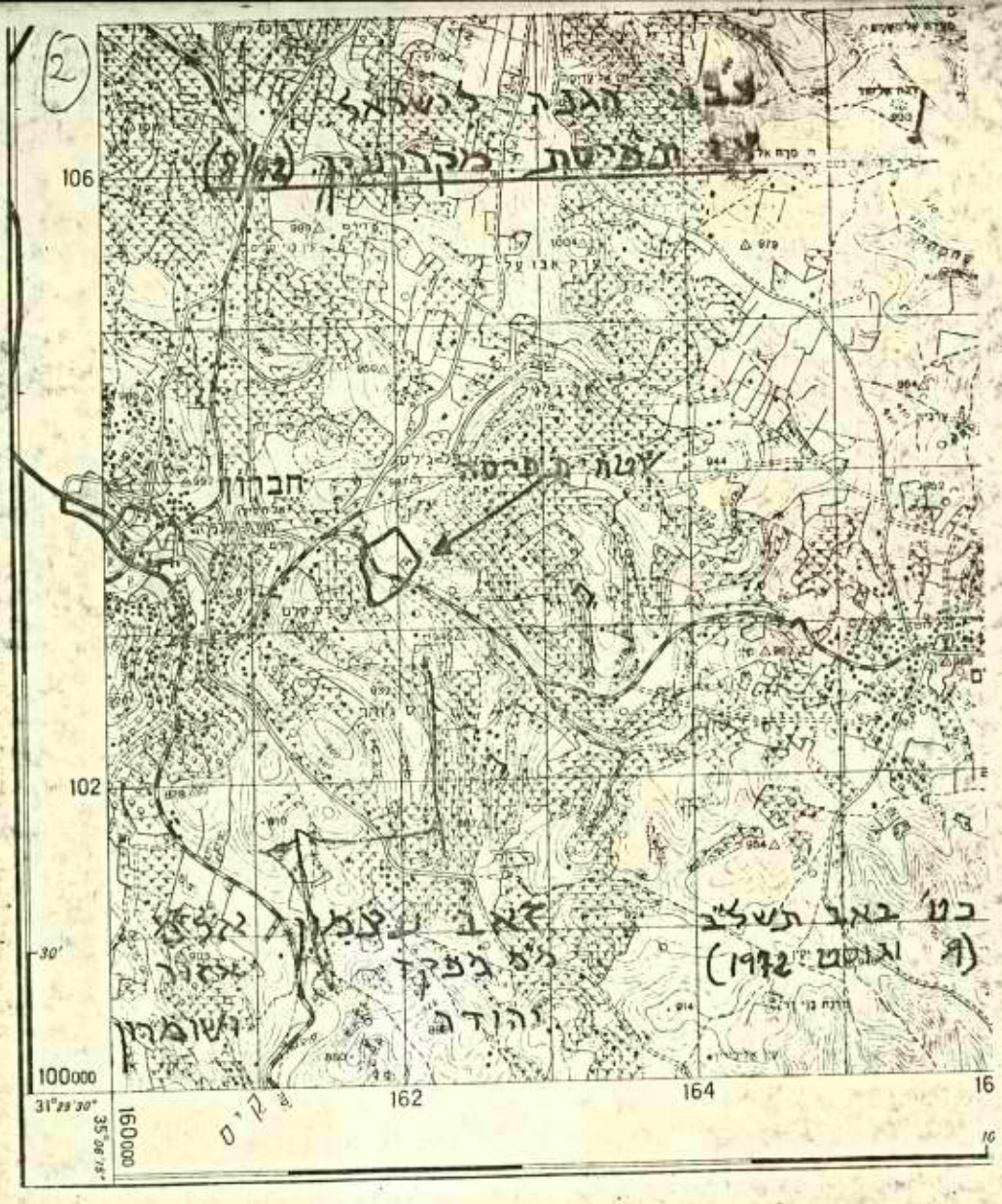
הודעה על תוכן הצו 5. הודעה על תוכן הצו תישלח לבעלים או למחזיקים של המקרקעין.

תחילת תוקף 6. תחילתו של צו זה ביום 21 למרץ 1971.

רפאל ורדי , תת-אלוף
מפקד אזור
יהודה והשומרון


צו הכיסת מקרקעין (דלים)
חברון
בני נעים
רפאל ורד תת אלוף
מפקד
יהודה
אזור
והשומרון
106
492
490
102
488
30'
100000
31°29'30"
35°06'15"
160000
162
164
166
702
704
706
10'

(2)


106
102
30'
100000
31°29'30"
35°30'15"
160000
162
164
16
חברון
יהודה
ושומרון

צ ב א ה ג נ ה ל י ש ר א ל

צו תפיסת מקרקעין (5/72)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור ומאחר ואני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים הנני מצוה בזה לאמור:

הגדרה 1. בצו זה ה"מפה" – המפה בקנה מידה 1:50,000 החתומה על ידי והמצורפת לצו זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תפיסת מקרקעין 2. הנני מכריז בזה, כי השטח אשר גבולותיו מסומנים בצבע שחור במפה (להלן – השטח), נתפס בזה לצרכים צבאיים.

דמי שמוש 3. (א) בעלים או מחזיק בדין של מקרקעין המצויים בשטח יהיה רשאי להגיש לקצין מטה תובענות תביעה לדמי שימוש תקופתיים בגין תפיסת המקרקעין ולפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו אגב התפיסה כאמור.

(ב) על תביעה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, יחולו הוראות הצו בדבר תובענות (יהודה והשומרון)(מס' 271)תשכ"ח – 1968.

פרסום 4. צו זה והעתקים נדוקים של המפה יופקדו בידי אלה ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעונין:

(1) ראש לשכת מפקד האזור.
(2) מפקד צבאי בפת חברון.
(3) היועץ המשפטי של מפקד האזור.
(4) קצין מטה לענייני מטרד הבטחון במפקדת האזור.
(5) הממונה על בכסים בטושים (רכוש הפרט) במפקדת האזור.
(6) קצין מטה לענייני משפטים במפקדת האזור.

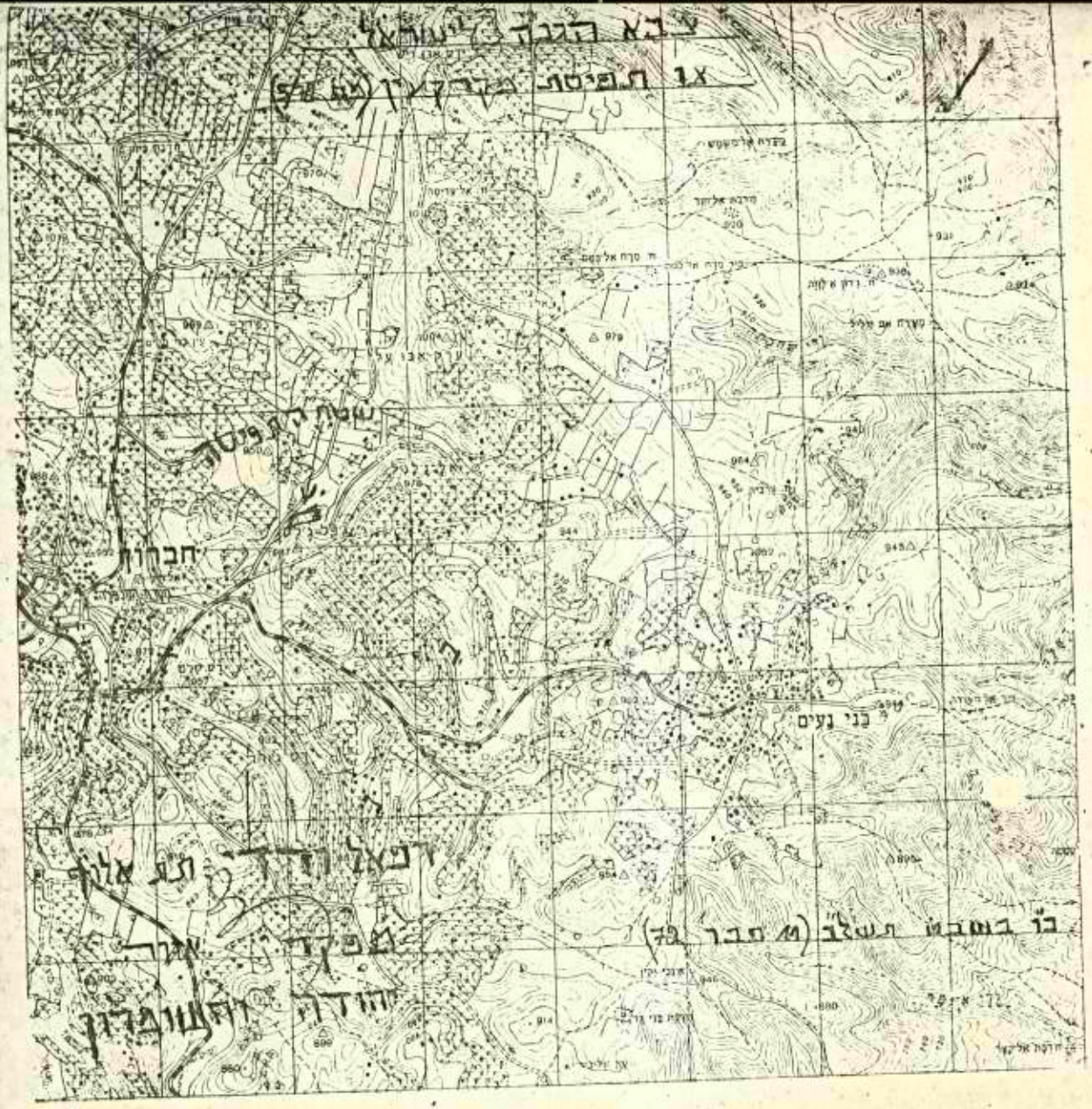
הודעה על תוכן הצו 5. הודעה על תוכן הצו תימסר לבעלים או למחזיקים של המקרקעין.

תחילת תוקף 6. תחילתו של צו זה בירום חתימתו

כ"ו בשבט תשל"ב (11 פבר' 1972)

רפאל ורדי,
מפקד
יהודה

תת-אלוף
אזור
והשומרון


צבא הגנה לישראל
אז תפיסת הרקע (מא 5/8)
שטח תפיסה
חבחות
בני נעים
רפאל וידר תג אלוף
בן בוסבו תשלב (מ תבר 72)
מפקד אגד
יהודה והשומרון

צ ב א ה ג נ ה ל י ש ר א ל

צו תפיסת מקרקעין (3/72)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור, ומאחר והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים, הנני מצווה בזה לאמור:

הגדרה	1. באו זה –
	"המפה" – מפה בקנה מידה 1:50,000 חתומה על ידי, המצורפת לצו זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
תפיסת מקרקעין	2. הנני מצהיר בזה כי השטח אשר גבולותיו מסומנים בקו שחור במפה (להלן–השטח) נתפס בזה לצרכים צבאיים.
דמי שימוש	3. (א) בעליו או מחזיק כדין של מקרקעין המצויים בשטח האמור רשאי יהיה להגיש לקצין מטה תרבעגדה תביעה לדמי שימוש עקרוניים בגין תפיסת המקרקעין ללא פיצויים בגין כל בנין ממשי שבנוי לו אבן הנפיסה כאמור. (ב) על הגביעה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות הצו בדבר תרבעגדה (יהודה והשומרון) (מס' 271), תשכ"ח – 1968.
פרסום	4. צו זה והעתקים הנדרשים של המפה ירוכזו בידי אלה ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעוניין: (1) מפקד צבאי בעת הנדרש; (2) הירשץ המשפטי של ממקד האזור; (3) קצין מטה לענייני מערך הביטחון במפקדת האזור; (4) קצין מטה לענייני משפטים במרכזה האזור.
הודעה על תוכן הצו	5. הודעה על תוכן הצו תיתפרסם להעליון או למחזיקים של המקרקעין.
תחילת תוקף	6. תחילתו של צו זה ביום כ"ט באב תשל"ב (9 באוגוסט 1972)

כ"ט באב תשל"ב (9 באוגוסט 1972)

זאב עצמון
אלוף–משנה
מ.מ. מפקד
אזור
יהודה ושומרון

נספח ב'

צבא הגנה לישראל

צו מס' ....

צו בדבר רכוש ממשלתי (תיקון מס' ....)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור ומאחר שאני סבור כי הדבר דרוש לשם הבטחת בטחון האזור והמימשל התקין בו הנני מצווה בזה לאמור:

הוספת סעיפים 3א-3ה

1. בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59), תשכ"ז-1967, אחרי סעיף 3 יבוא:

"שטחים שנתפסו לצרכים צבאיים

3א. (א) נתפס שטח על-ידי מפקד האזור לצרכים צבאיים, ירשום מנהל הקרקעות והמדידות כמשמעותו בדין, ליד כל קרקע מקרקעות השטח שצו התפיסה חל עליו, הערה על דבר תפיסתה.

(ב) לא תיעשה במקרקעין המצויים בשטח כאמור פעולה משפטית ולא תירשם פעולה כאמור על פי הדין, אלא באישורו של הממונה.

(ג) נתן הממונה אישורו לפעולה משפטית, הרי:

(1) לענין כל דין הדן ברשום פעולות משפטיות לגבי מקרקעין יראו את הרישום במרשם לפי סעיף 3ב(א) כמקיים דרישות הדין בדבר רישום.

(2) הרשאה לעשיית פעולה משפטית במקרקעין שאושרה על-ידי הממונה תעמוד בתקפה גם אם נפטר המרשה.

(ד) הממונה יהיה רשאי לנקוט בכל הצעדים הדרושים לצורך ניהולו של השטח והפקת פירות ממנו, ובכלל זה להתקשר בהסכמי הרשאה לסלילת כבישים, להנחת קוי מים, ביוב וחשמל, והקמת מבנים ונטיעות ולהקנות בהם זכויות לכל אדם, הכל בכפוף לתנאים שייקבעו על ידו.

(ה) מחוברים שאינם ניתנים להפרדה, שהוקמו על פי הרשאה כאמור בסעיף קטן (ד) לא יהיה בהם כדי להקנות זכות בקרקע לבעלי הזכויות במחוברים, זולת זכות שניתנה על פי הרשאה כאמור, או כדי להוסיף על קנינו של בעל זכות בקרקע ערב תפיסת השטח.

(ו) לא יחזיק אדם במקרקעין בשטח כאמור אלא על פי הסכם הרשאה עם הממונה, אשר נרשם במרשם ההרשאות כהגדרתו בסעיף 3ב.

2/..

מירשם ההרשאות

3ב. (א) הממונה יהיה רשאי לקבוע כי יתנהל פנקס לרישום של הרשאות במקרקעין המצויים בשטח כאמור ושל זכויות אחרות הקשורות במקרקעין או במחוברים שעליהם (להלן - מירשם ההרשאות).

(ב) רישום במירשם ההרשאות יהיה ראיה חותכת על זכותו של אדם וזכות כאמור אינה טעונה רישום על פי הדין.

(ג) מחוברים שבקשר אליהם נעשה רישום במירשם ההרשאות לא יירשמו על פי הדין.

(ד) לענין כל דין המחייב רישום פעולה משפטית במקרקעין - רישום במירשם ההרשאות - כרישום על פי הדין.

(ה) הרואה עצמו נפגע על-ידי החלטת הממונה בדבר רישום במירשם ההרשאות רשאי לערור על כך לוועדת העררים תוך 30 יום מיום שהודעה לו החלטת הממונה.

(ו) לממונה יהיו הסמכויות הנתונות למפקח על רישום מקרקעין לפי הדין בישראל לגבי מורשים להחזיק במקרקעין המצויים בשטח כאמור, שהסכימו על כך.

החזקה שלא על-פי הרשאה

3ג. (א) החזיק אדם במקרקעין בניגוד לאמור בסעיף 3א(ו) יהיה הממונה רשאי להודיע בכתב למחזיק על חובתו לפנות את הנכס תוך 60 יום ועל זכותו להגיש ערר על החלטת הממונה בפני ועדת העררים.

(ב) הודיע הממונה כאמור והמחזיק לא פינה את הנכס יהא הממונה רשאי לאחר 60 הימים לפנותו ולהשתמש לשם כך בכל האמצעים הדרושים לביצוע צו הפינוי.

(ג) הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הממונה כאמור רשאי להגיש ערר על החלטת הממונה לוועדת העררים תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה על הפינוי. הוגש ערר כאמור, לא יבוצע צו הפינוי עד למתן החלטתה הסופית של ועדת העררים.

תקנות

3ד. הממונה רשאי להתקין תקנות בקשר לסדרי ניהול מירשם ההרשאות , ובאישור מפקד האזור - לקבוע בהן אגרות לכל פעולה.

הגדרות 3ה. בסעיפים 3ב-3ד -

"ועדת עררים" - כמשמעותה בצו בדבר ועדות עררים (יהודה ושומרון) (מס' 172), תשכ"ח-1967.

"מקרקעין" - קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה. "

תחילת תוקף 2. תחילתו של צו זה ביום י"ג בתמוז תש"ל (17 ביולי 1970).

הוראות מעבר 3. צו זה לא יחול על מי שערב תחימתו החזיק במקרקעין בשטח שנתפס לצרכים צבאיים, אם התקשר בהסכם הרשאה עם הממונה תוך תקופה שתיקבע באכרזה של הממונה ושלא תפחת מ-90 יום מיום מתן האכרזה.

השם 4. צו זה ייקרא "צו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון)(תיקון מס' ...), תשל"ג-1973".

רפאל ורדי, תת-אלוף
מפקד אזור
יהודה ושומרון

ה ס כ ם

אשר נעשה ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

(שתקרא להלן: "החברה"), מצד אחד:

ל ב י ן

מר/ת _____ (ת.ז.: _____)

מר/ת _____ (ת.ז.: _____)

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית, (אשר יקראו להלן: "הרוכש") מצד שני:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפירוש שבצידם:-

"הבית" - הבית שנבנה או יבנה על הקרקע על ידי החברה ישירות או באמצעות קבלן, והמסומן במספר זמני .... בנספח "א" להסכם זה ובו נמצא/ימצא הנכס;

"הנכס" - הדירה או בית עסק - לפי הענין, הכולל.... חדרים וחדרי שרות, בשטח ברוטו של ..... מ"ר בערך המסומן במספר זמני ... בנספח "א" להסכם זה, הנמצא/ימצא בקומה .... כניסה .... של הבית;

"הקרקע"- הוא המגרש המסומן בצבע ... לנספח א' שלעיו מוקם-יוקם הבית, לבדו או ביחד עם בית/ים או בנין/נים אחר/ים כנאמר בסעיף 2(א) להלן.

"הממונה"- כמשמעותו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון)(מס' 59), תשכ"ז-1967.

"מירשם ההרשאות" - כמשמעותו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון)(מס' 59), תשכ"ז-1967.

"תחיקת בטחון" - כמשמעותה בצו בדבר פרשנות (יהודה ושומרון)(מס' 130), תשכ"ז-1967.

"המשכנתא" - ההלוואה בסכום הנקוב בסעיף 8(א) להלן.

הואיל והממונה הקצה לחברה את הקרקע על מנת שהיא תקים עליה בתים ותמכור את הנכס/ים שבהם למי שיורשה ע"י הממונה להחזיק ולהשתמש בקרקע;

והואיל והחברה עומדת להקים/מקימה בעצמה או באמצעות קבלן את הבית/בתים ואת הנכס על הקרקע וברצונה לגרום שהממונה יעניק לרוכש בעלות בנכס בתמורה וביתר התנאים האמורים להלן, והואיל , וברצון הרוכש לרכוש זכות שימוש בקרקע ובעלות בנכס בתמורה ולפי התנאים המותנים להלן.

<u>אי לכך הגיעו הצדדים לידי הסכם כדלקמן:</u>

1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו וההצהרות שבו נחשבות להתחייבויות.

2. א. החברה מתחייבת להקים, ולהשלים בעצמה או באמצעות קבלן ו/או קבלני משנה, הנכס בהתאם לתכנית הנכס ולמפרט הטכני המצורפים להסכם זה כנספח ב' חתום בידי שני הצדדים לשם אימות.

כן מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה בנכס, כפוף לנאמר בסעיף קטן (ב) לסעיף זה ובסעיף 3 להלן, בחודש _____ שנת _____ (להן - "מועד המסירה").

ב. החברה מצהירה בזאת כי התאריך המפורט בס"ק (א) לסעיף זה, בדבר מועד המסירה, נקבע לאור המועד בו עתידה בניית הבית להסתיים לפי תכנית החברה והתחייבויות שניתנו לה ע"י הקבלנים וקבלני המשנה, בוני הבית או חלקיו. אולם, לאור המצב השורר כיום בשוק הבניה, הגורם לעיכובים בבניה מסיבות שונות ובפרט עקב מחסור בפועלי בנין וחומרי בנייה, עלול להול איחור בתאריך סיום הבניה ומועד המסירה עשוי להידחות בשל כך.

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים, כי תקופת הבניה ומועד המסירה ניתנים להארכה ע"י החברה מפאת הוראות כל חוק, תקנה או צו, מצב מלחמה או גיוס כללי, שביתה, מחסור בלתי צפוי מראש בחומרי בניה בשוק, או מחסור בפועלי בנין או כל גורם אחר כיוצר בזה, שאין לחזותו מראש או שאין באפשרות החברה למנעו.
הוארכה תקופת הבניה עקב כל הסיבות המפורטות לעיל, או אחת מהן, יידחה מועד המסירה למשך אותה תקופה בה נמשכת הסיבה לעיכוב הבניה כאמור. אולם, בשום מקרה לא תוארך תקופת הבניה עקב מחסור בחומרי בנייה או בפועלי בנין, כאמור, יותר מ _____ חודשים. אם יכפור הרוכש בקיום הסיבות המצדיקות הארכת תקופת הבניה, במפורט לעיל, או יטען כי אין הצדקה למשך תקופה בה נדחה סיום הבניה עקב קיום סיבות אלו, או אחת מהן, מסכימים הצדדים כי שר השיכון, או מי שימונה על ידו, שיפעל כמעריך ולא כבורר, יקבע את תאריך גמר הבניה.

ג. הארכת תקופת הבניה עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בס"ק (ב) לעיל, לא תזכה את הרוכש בתשלום שיפוי או פיצויים, בעד נזקים כל-שהם, לרבות רבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה, ולא תהיה עילה לשחרור מהתחייבויותיו כלפי החברה.

3. א. החברה מתחייבת להודיע לרוכש בכתב, חודש ימים לפחות מראש, על מועד המסירה, ולמסור לו את החזקה בנכס במועד המסירה, כשהנכס מושלם וראוי לשימוש כאמור בסעיף 2(א) וחפשי מכל חוב, עיקול, זכות לצד שלישי ומשכנתא, למעט משכנתא להבטחת הלוואה שיקבל הרוכש בהתאם לסעיף 8 להלן ונספח ג' להסכם זה, כל זאת בתנאי שהרוכש ימלא קודם למועד המסירה את כל ההתחייבויות שהוא חייב למלא, לפי הוראות הסכם זה.

ב. הרוכש מתחייב להופיע במועד המסירה בנכס או במשרד החברה - כפי שיידרש - ולקבל מידי החברה את החזקה בנכס. אם לא יופיע הרוכש במועד המסירה ובמקום כאמור, או לא יקבל את הנכס לחזקתו במועד המסירה, או לא יהיה זכאי לקבלת הנכס לחזקתו עקב אי-מילוי התחייבויותיו כאמור בס"ק א' לסעיף זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל האמור הפרת הסכם זה, על כל התוצאות הנובעות לפי הוראת כל דין מהפרה כזו, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הרוכש והוא יהיה חייב בתשלום כל הוצאות החברה עבור הטיפול בנכס והשמירה עליו.

3/..

אולם, אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל כל חובה על החברה לשמור על הנכס. על אף האמור לעיל, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שנגרם בנכס או לאחר מועד המסירה בשל אי-קבלת החזקה בו במועד זה ע"י הרוכש או עקב אי-טיפול בנכס, או אי-השגחה בו או אי-שמירה עליו. אולם, אם יוכיח הרוכש כי קלקול, פגם או נזק שאירעו בנכס לאחר מועד המסירה, נובעים מכל סיבה שאינה פוטרת את החברה מאחריות כאמור, תתקן החברה את הפגם, הקלקול או הנזק האמור.

ג. למרות האמור בס"ק (ב) לעיל הרי אם לא יופיע הרוכש במועד המסירה, לשם קבלת הנכס להחזקתו, מחמת כל סיבה סבירה אשר מנעה ממנו הופעה במועד האמור, יידחה מועד המסירה לתקופה של 30 יום לכל היותר, ובתנאי שהרוכש יודיע בכתב, לחברה, על הסיבה האמורה תוך 15 יום ממועד המסירה שנקבע ויקבל החזקה בנכס מאת החברה בעצמו או ע"י מיופה כח בתאריך שיקבע תוך תקופת 30 הימים האמורה.

ד. החברה מתחייבת לתת לרוכש הזדמנות נאותה כדי לבדוק את הנכס על כל חלקיו ואביזריו על מנת לברר את התאמת הנכס להוראות הסכם זה ונספחיו. בעת מסירת החזקה לרוכש ייערך בינו לבין נציג החברה פרטיכל בכתב ובו יצויין מצב הנכס, הליקויים והפגמים בו, אם יהיו, ואי-ההתאמות, אם יהיו, בין ההסכם ונספחיו לבין הנכס. רק ויתור בכתב ע"י הרוכש ישחרר את החברה מתיקון אי-ההתאמות, הליקויים והפגמים הנקובים בפרטיכל. הרוכש יהיה מנוע מלטעון כלפי החברה כל טענה ביחס לליקויים, אי-התאמות, פגמים או סטיות מהמפרטים בנכס, אשר ניתן היה בעת הבדיקה לגלותם בבדיקה סבירה ע"י אדם שאינו מומחה לדבר, אם לא צויינו בפרטיכל המסירה.

החברה תתקן את הפגמים, הליקויים ואי-ההתאמות שיצויינו בפרטיכל כאמור, בהקדם האפשרי.

4. א. בסעיף זה תקופת האחריות משמעה:-

(1) לגבי עמידות הבית והנכס מבחינת מסד וקלד - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

(2) לגבי שקיעת רצפה עקב מילוי לקוי - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

(3) לגבי חדירת רטיבות לנכס - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

(4) לגבי הצנרת ודליפות ממנה - תקופה בת שנתיים המתחילה במועד המסירה.

(5) לגבי סחורות, מוצרים ואביזרים הנרכשים מוכנים ע"י החברה מספקים, כגון, מערכות הסקה, מעלית, מוצרי אינסטלציה, ברזים, אביזרי פרזול וכיו"ב, אשר להם קבע הספק תקופת אחריות משלו - תהיה תקופת האחריות לפי סעיף זה זהה לזמן שקבע הספק ובתנאים שקבע הספק, אולם לא פחות מתקופה בת שנה המתחילה במועד המסירה.

(6) לגבי כל חלקי הבית, מרכיביו, מתקניו ואביזריו, שלא נזכרו לעיל - תקופה בת שנה אחת המתחילה במועד המסירה.

ב. החברה מתחייבת לתקן, על חשבונה, פגמים וקלקולים בנכס וכן אי-התאמות בין הנכס לבין תאורו בנספח ב', אשר יתגלו בנכס, אם יתגלו, במשך תקופת האחריות. אולם, חובתה של החברה לתיקון תחול רק אם:

(1) נתגלתה אי-התאמה כנ"ל או נתגלו פגמים או קלקולים בנכס, הנובעים מעבודה גרועה, לרבות תכנון וקונסטרוקציה או חמרי בנין גרועים, וכן

(2) הרוכש יודיע בכתב לחברה על הקלקולים, הפגמים או אי-ההתאמות עד תום תקופת האחריות, וכן

(3) הפגם, הקלקול או אי-ההתאמה אינם אלו אשר החברה פטורה מתיקונם או הרוכש מנוע מלדרוש ביצועם לפי הוראות סעיף 3 לעיל.

החברה תבצע התיקונים הדרושים לפי סעיף זה תוך פרק זמן סביר לאחר תום תקופת האחריות, מתוך כוונה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבית בעת ובעונה אחת. במקרים יוצאים מן הכלל תתקן החברה קלקולים שנגרמו מן הסיבות האמורות לעיל גם לפני תום תקופת האחריות, באם הקלקול יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף וזאת, כאשר תהיה לה האפשרות הראשונה לבצע תיקון זה.

ג. למען הסר כל ספק מוצהר ומוסכם בזה כי:-

(1) פרט להתחייבותיותיה ואחריותה של החברה לפי הוראות סעיף זה אין על החברה, על פי הסכם זה, כל חובת תיקון, שיפוי או פיצוי בגין כל נזק, פגם או קלקול בנכס או אי-התאמה בינו לבין נספח ב'.

(2) החברה לא תהיה חייבת בתיקון או שיפוי בגין כל פגם, קלקול או נזק בנכס, על כל הכלול בו, אשר נגרמו באשמת הרוכש, או רוכש אחר בבית, או עקב אחזקה לקויה של הנכס או הבנין ע"י הרוכש, או רוכש אחר בבית, או עקב אי-קיוסהוראות תיפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בנכס או בבית ע"י אחד או יותר מרוכשי הנכסים בבית.

ד. לשם ביצוע ההתחייבויות המפורטות בס"ק (א) לסעיף זה, מתחייב הרוכש לאפשר לקבלני החברה, עובדיה ושליחיה להכנס לנכס בכל זמן סביר, לאחר הודעה של עשרה ימים לפחות מראש, לשם בדיקת תלונות הרוכש ולשם ביצוע התיקונים. מוסכם בזה כי אם הרוכש לא יאפשר הביקור בנכס או במקרה והרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תהיה החברה חייבת לבצע תיקונים כל שהם בנכס או לשפות את הרוכש בגין הפגם אוהליקוי לפי הסכם זה.

ה. הרוכש מתחייב לאפשר לקבלני החברה, עובדיה ושליחיה להכנס לנכס בכל זמן סביר, לאחר הודעה מוקדמת של עשרה ימים מראש, לשם בדיקת ליקויים או פגמים הקיימים בנכס אחר בבית או הרכוש המשותף, ולאפשר לחברה את תיקון הליקויים או הפגמים בנכס או בבית או ברכוש המשותף של הבית, אם יהיו, גם אם ביצועם ייעשה מתוך הנכס או הקירות החיצוניים של הנכס, ובתנאי שאם לצורך ביצוע התיקונים בנכס האחר או ברכוש המשותף יבוצעו עבודות בנכס הרוכש - תשיב החברה את המצב בנכס הרוכש לקדמותו, בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות. במקרה של צורך בביצוע תיקונים דחופים, מוסכם בזה כי אין צורך במתן הודעה מוקדמת של עשרה ימים כאמור לעיל.

5. תמורת כל התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה, כפוף להוראת סעיף 6 להלן, סך של _____ ל"י (_____ לירות) (להלן "מחיר הנכס"). מחיר הנכס ישולם ע"י הרוכש, באופן, במועד ובשיעורים הקבועים בחלק א' לנספח ___ המצורף להסכם זה. במידה ויחולו, בהסכמת הצדדים, לפני מועד המסירה, שינויים באופן התשלום ובמועדיהם, יירשמו שינויים אלו בחלק ב' לנספח ____ האמור והצדדים יאמתו שינויים אלו בחתימתם.

5/..

6. א. (1) בהסכם זה:

"המדד" - משמעו, מדד מחירי התשומה בבניה למגורים, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, או כל גוף אחר שיבוא במקומה.

"המדד הבסיסי" - משמעו, המדד של חודש _____ כפי שהתפרסם בחודש _____.

(2) מוסכם בין הצדדים כי מחיר הנכס יהיה צמוד לעליית המדד, בהתאם לכללים כדלקמן:

(א) אם לגבי היום בו ישולם בפועל לחברה, או יזוכה חשבונה, כל תשלום שהרוכש התחייב לשלמו לחברה לפרעון מחיר הנכס, יהיה המדד, כפי שיפורסם בחודש שלאחר מכן (להלן - "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי, יהיה הרוכש חייב לשלם לחברה את ההפרש בין התשלום ששילם בפועל לבין אותו תשלום כשהוא מוגדל יחסית לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ההפרש האמור יקרא להלן "הפרשי הצמדה".

(ב) החברה תערוך את חשבון הפרשי ההצמדה לאחר ביצוע כל התשלומים בגין מחיר הנכס, או מרביתם, לחברה, כולל התשלומים אשר החברה תזוכה בהם ע"י הבנק, שהרוכש חתם על הסכם הלוואה עם הבנק בגינם.

(ג) הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה, אם יהיו, לגבי כל מחיר הנכס, או חלק מהתשלומים, לא יאוחר מ-30 יום מעת קבלת הדרישה לתשלומם מאת החברה. לא ישולמו תשלומים אלו במועד הנ"ל, יחולו עליהם הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) על תשלומי ריבית פיגורים לפי הוראות הסכם זה לא יחולו תנאי הצמדה.

ב. היטלים, אגרות, מסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על הבניה בישראל, אשר אינם כלולים במרכיבי המדד, למעט היטלים, אגרות ותשלומי חובה על חומרי הבניה (להלן: "תשלומי חובה"), כפי שהינם בתוקף ובשיעורים כפי שהינם ביום חתימת הסכם זה לגבי הבית והנכס, יחולו על החברה וישולמו על ידה. אם יוטלו תשלומי חובה חדשים לאחר חתימת הסכם זה, או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, יחולו תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים לפי המקרה, על הרוכש וישולמו על-ידו קודם למועד המסירה.

7. א. הוחנה במפורש בין הצדדים כי מחיר הנכס הנזכר בסעיף 5 דלעיל כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח _____ להסכם זה. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י כל רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת - לרבות: כביסים, מדרכות, נטיעות ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") - יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, הוצאות, ההיטלים, דמי השתתפות ותשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על-ידי הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נרשמה זכותו של הרוכש במירשם ההרשאות.

ב. הואיל והחברה כחברת שיכון ציבורית תכונה את כל השכונה בה נמצא הנכס, או חלק ממנה, עשויה להידרש לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות, כמפורט בס"ק א. לעיל, מסכים בזה הרוכש כי החברה תהיה זכאית לבצע בעתיד את עבודות הפיתוח הנ"ל, כולן או מקצתן, בין בעצמה ובין ע"י אחרים, והרוכש מתחייב לשלם את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות, בתנאי שלא יידרש לשלם לחברה יותר מאשר היה נדרש לשלם על-פי כל חובה כדין, לכיסוי הוצאות הפיתוח הנוספות.

8. א. החברה מוכנה לגרום לכך כי בנק או מוסד כספי אשר ייקבע על-ידה (להלן: "הבנק") יתן לרוכש הלוואה/אות בסכום/ים, לתקופה/ות, ובשעור/י הרבית הנקובים בנספח ג' להסכם זה. לשם קבלת ההלואה/ות מאת הבנק מתחייב הרוכש, אם ברצונו לקבל את ההלואה, לחתום על-פי דרישה מאת החברה, על חוזה הלוואה עם הבנק ולחת בו הוראה בלתי חוזרת לבנק לשלם את תמורתה של ההלוואה לחברה. ההלוואה/ות תבוטח/נה במשכנתא ראשונה על הנכס ובבטחונות כפי שידרוש הבנק. על הרוכש לברר בעצמו בבנק את תנאי ההלוואה, היקף הבטחונות וגובה התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק. באם תנאים אלו לא ייראו לו והוא יחליט שלא לקבל את ההלוואה, יהיה עליו לשלם לחברה את הסכומים הנקובים בסעיף משנה _____ לנספח _____ ובמועדים הקבועים בו, במזומנים.

ב. במקרה והרוכש יבחר שלא לקבל הלוואה מהבנק וירצה לקבל הלוואה לצורך תשלום מהיר הנכס לחברה מכל בנק או מוסד כספי אחר (להלן - "נותן ההלוואה") ונותן ההלוואה יעביר את סכום ההלוואה לחברה, תגרום החברה לכך שהממונה יתחייב כלפי נותן ההלוואה, כי:-

(1) הוא לא יאשר העברת זכויות בנכס ללא הסכמת נותן ההלוואה.

(2) הוא יודיע לנותן ההלוואה על מועד רישום זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות כדי לאפשר לנותן ההלוואה לרשום באותו מעמד משכנתא על זכויות רוכש הנכס.

(3) הוא יימנע מלרשום את זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות, אלא אם כן באותו מעמד תרשם ע"י נותן ההלוואה משכנתא על זכות זו לטובתו.

הממונה יתחייב כלפי נותן ההלוואה, כאמור לעיל, אך ורק באם הנכס לא יהיה רשום אותה עת במרשם ההרשאות וכן אם ינתנו לה ע"י הרוכש הוראות בלתי חוזרות, בכתב, לעשות כן.

9. א. הרוכש מאשר שהוא ראה את המקום עליו מקימה החברה את הבית וכן בדק את נספח _____ להסכם זה ומצא אותם מניחים את דעתו, ומתאימים לדרישותיו.

ב. מוסכם בזה כי החברה תכיר או תמכור את הנכסים בבית לכל מי שתחפוץ, וכי במקרה ובבית ישנם חלקים המיועדים לשמש כבתי עסק או מסחרים, לא יהיה הרוכש רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים ע"י רוכשי ושוכרי הנכסים האחרים מאת החברה, לפי יעודם.

7/..

ג. במקרה והנכס הוא בית עסק או חנות או משרד, מוסכם בזה כי החברה אינה אחראית להשגת רשיון עסק או כל רשיון אחר עבור הרוכש לשם ניהול עסקו בנכס. על הרוכש לוודא בעצמו אם ינתן, ע"י כל רשות, הרשיון המתאים לניהול העסק אותו הוא מתכוון לנהל בנכס.

10. הרוכש מתחייב בזה, בנוסף ליתר התחייבויותיו לתשלום לפי הסכם זה, לשלם, קודם לקבלת החזקה בנכס לידו:-

א. למפקדת אזור יהודה ושומרון כל אגרה שתוטל ע"פ תחיקת בטחון בקשר לרכישת הזכות בנכס על ידו ורישומו במרשם ההרשאות.

ב. לחברה או לבנק, לפי קביעת החברה, סך של לירה אחת וסכום השווה ל-1% (אחוז אחד) מסכום ההלוואה שיקבל הרוכש מן הבנק, בהתאם לנספח _____, וזאת לשם כיסוי אגרות רישום המשכנתא במרשם ההרשאות.

ג. לחברה או לבנק, לפי קביעת החברה, סך של_____ל"י לכיסוי אגרת רישום הבית במרשם ההרשאות.

ד. לחברה במזומן סך _____ל"י לכיסוי חלקי של האגרות השונות, והוצאותיה ברישום הבית ורישום זכותו של הרוכש בנכס, במרשם ההרשאות.

11. הבונה מתחייב:-

(א) להופיע בפני הממונה תוך.....ימים מיום חתימת הסכם זה - ולחתום עמו על הסכם הרשאה לפיו יורשה להחזיק ולהשתמש בקרקע עליה יוקם הנכס. הסכם ההרשאה יהיה בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח _____, לא מילא הרוכש אחרי הוראת ס"ק זה תוך התקופה האמורה, תהיה החברה רשאית לבטל אם הסכם הרכישה על פי הודעה בכתב לרוכש.

(ב) להתקשר, על חשבונו, עם חברת החשמל לישראל בע"מ ועם הרשות המקומית או כל גוף אחר להספקת מים, לשם חיבור הנכס לרשת המים והחשמל, וכן לשם הספקת מים וחשמל לנכס. מותנה בזאת, כי החברה אחראית אך ורק להתקנת רשת המים והחשמל בבית ובנכס, ואילו על הרוכש לדאוג לחיבור הנכס לרשת המים והחשמל, ולשלם עבור מדי המים ועבור מוני החשמל.

(ג) לשלם במועדים את כל המסים, ההיטלים והארנונות המוטלים או אשר יוטלו על הנכס והחלים על הנכס (להלן "המסים"), וזאת החל ממועד המסירה. אולם, מס הרכוש החל על הנכס עד ליום 31 לחדש מרץ שלאחר מועד המסירה ישולם ע"י החברה וממועד זה ואילך ישולם ישירות ע"י הרוכש. הרוכש ישלם לחברה, לפני מועד המסירה, את חלקו היחסי במסים החלים על הנכס בגין התקופה שבין מועד המסירה לבין יום ה-31 לחודש מרץ שלאחר מועד המסירה.

8/..

.12 (א) מוסכם בזה כי על בית שיש בו שתי דירות או יותר, יחולו הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כאילו היה בית משותף, על אף שלא נרשם בפנקס הבתים המשותפים כמשמעותו באותו חוק, ולענין סימן ד' לפרק ו' שבחוק הנ"ל "המפקח" - קרי: הממונה או מי שהוסמך לכך מטעמו. ו" בית המשפט" - קרי: בית המשפט בירושלים.

(ב) התחייבותו של הרוכש לפי סעיף זה תהיה יפה גם כלפי רוכש של נכס אחר בבית.

.13 (א) הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לבצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובכל צד החיצוני של הקירות החיצוניים של הנכס בלי הסכמת החברה בכתב. החברה תיתן הסכמתה לכל שינוי אם אינו עלול לגרום לכיעור הבית או פגיעה במבנהו, וזאת לפי שיקול דעתה המלא.

המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו:

תוספת בניה, כגון: חדר, מטבח, מחסן וכו' סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בקיר חיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסת, פגיעה בפריקמטים הסוגרים את המרפסות, לרבות שינוי צבע התריס הנע, התקנת סידורים לתלייה כביסה במרפסות, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בנכס, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנה או תלייה שלטים וכיוצא באלה, שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

(ב) כל התוספות ו/או השינויים בנכס שיותרו ויבנו כאמור לעיל ייחשבו כחלק בלתי נפרד של הנכס וכל ההוראות הסכם זה תחולנה לגביהם.

(ג) תוקפו של סעיף 13 הינו עד לרישום הבית במרשם ההרשאות.

.14 א. אסור לרוכש או כל אחד מיחידי הרוכש להעביר ו/או לוותר ו/או להסב לאחר או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיו בנכס בשלמותן או בחלקן בכל דרך וצורה שהיא, מבלי שיקבל תחילה את הסכמת החברה בכתב. תוקף האיסור שבסעיף זה הוא עד לרישום זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות ורישום המשכנתא על זכותו, במקרה וקיבל הלוואה מהבנק לפי הוראות הסכם זה.

ב. הסכמתה של החברה לפעולות הנזכרות בס"ק (א) לעיל תינתן לאחר שהרוכש ו/או הנעבר ימציא את כל האישורים הבאים וביצע/ו את כל הפעולות הבאות:

(1) יומצא לחברה הסכם מבוייל כדין, בין הרוכש לבין הנעבר בדבר העברת הזכויות בנכס.

(2) הרוכש ימציא לחברה איכור מאת הממונה בגין העברת הזכויות לנעבר וישלם את כל המסים החלים על העברה זו.

(3) הרוכש ימציא לחברה איכורים מאת כל רשות מוסמכת כי כל המסים, ההיטלים, הארנונות והשלומי חובה המגיעים לה בקשר לנכס שולמו למועד ההעברה ואין לה התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בנכס לאחר.

(4) יומצא לחברה איכור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה המבוטחת במשכנתא - אם היתה כזאת - סולקה במלואה או כי הבנק הסכים להעברתה על שם הנעבר וכי תנאי הבנק להעברה זו, אם היו [illegible], נתמלאו.

(5) הנעבר יחתום על הסכם הרשאה עם הממונה לגבי הנכס וימציא שני העתקים ממנו לחברה.

(6) הרוכש והנעבר יחתמו, במשרדי החברה, על כתב העברת הזכויות והחובות שנוצרו לפי הסכם זה, ובכתב העברת זכויות זה יתחייב הנעבר, בין היתר, לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בהן הרוכש כלפי החברה בהסכם זה.

(7) הנעבר ישלם לחברה סך _____ ל"י לכיסוי הוצאותיה ושכר טרחתה ברישום העברת הזכויות, למפורט לעיל.

15. (א) במקרה והרוכש יפגר או לא ישלם איזה תשלום שהוא המוטל עליו לפי הסכם זה או מכוחו, או יפר או לא יקיים אחת או יותר מההוראות הכלולות בסעיפים 5, 6, 7, 10 ו-12 תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה, לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של חודש ימים מראש, ולהימנע ממסירת החזקה בנכס לרוכש, או כאשר החזקה בנכס נמסרה לרוכש, יהיה הרוכש חייב לפנות מיד את הנכס ולסלק את ידו ממנו, ולהחזיר את הנכס לחברה כשהוא ריק מכל אדם וחפץ. בנוסף לכך תהיה החברה זכאית לתבוע מהרוכש את תשלום כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לה ע"י ההפרה כאמור לעיל. במקרה של ביטול הסכם זה, תשלם החברה לרוכש, לאחר פינוי הנכס והחזרתו לחברה, את הסכומים שקיבלה ממנו במזומן לפי הסכם זה בגין מחיר הנכס, בניכוי דמי שימוש ראויים בעד השימוש בנכס בתקופה ממועד המסירה עד יום החזרת החזקה בנכס לחברה, ההוצאות, ההוצאות והנזקים שייגרמו לחברה עקב הביטול. התשלום לרוכש יבוצע תוך שלושה חדשים מיום החזרת החזקה בנכס לידי החברה.

(ב) במקרה של ביטול הסכם לפי הוראות ס"ק (א) לעיל תגרום החברה לכך שהבנק יסכים לבטל את חוזה ההלוואה ויחזיר לרוכש את תשלומיו בפועל לבנק בניכוי תשלומי הריבית המחושבת בצורה המקובלת בבנקים למשכנתאות על סכום ההלוואה למשך התקופה שבין קבלתה לבין ביטולה ובניכוי כל תשלומי הריבית עד אותה עת, אם יהיו, וכל ההוצאות והנזקים שייגרמו לבנק עקב ביטול חוזה ההלוואה.

10/..

(ג) הוראות סעיף זה באות להוסיף על כל זכות של החברה או זכות של הרוכש לתבוע ולקבל, עקב הפרת ההסכם, כל פיצוי, סעד או תמורה אחרת על-פי כל דין.

16. כל סכום אשר על הרוכש לשלם לחברה לפי הסכם זה ואשר לא ישולם במועד פרעונו ישא ריבית פיגורים, בשיעור %_____ החל ממועד הפרעון ועד ליום הפרעון בפועל.

17. מוסכם בזה בין הצדדים:-

(א) כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח "א" להסכם זה. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על-ידי הרשות המקומית או אשר יבוצעו ע"י הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת - לרבות כביסים (כולל הרחבתם), מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה,גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכיו"ב (להלן "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדיהן את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הושלו על ידי כל רשות מוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות מבלי שהרוכש יהיה זכאי לטעון כי התשלום כנ"ל חל על החברה.

(ב) כי מחיר הנכס נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע או על הבניה או בהקשר לכך (להלן - "תשלומי חובה") בתוקף ולפי הסכום בתאריך חתימת הסכם זה - ועל כן במקרה ויוטלו תשלומי חובה חדשים או יוגדלו תשלומי החובה ביחס לסכום החבות בתאריך חתימת ההסכם, יחולו וישולמו תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים על ידי הרוכש.

(ג) החברה תהיה זכאית לרשום במרשם ההרשאות זיקת הנאה, במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובתה, לענין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו וזהו הדין גם בקשר לגישה למקומות החניה, באם יהיו כאלה.

18. החברה רשאית, ללא הסכמת הרוכש, להעביר דרך הקרקע והבית, בעצמה או באמצעות איזה רשות, מוסד אחר או חברה אחרת - צנורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלויזיה מרכזית, וכן להעמיד עמודים ולפתוח כבלי חשמל - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלו על הרוכש לאשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידים ולפועליהם להכנס לקרקע ולבית ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תדרשנה לצרכים הנ"ל.

19. (א) החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים, את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, ובתנאי שהחברה הערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה על ידי כל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחייבויותיה.

(ב) כל שינוי, ביטול או תוספת להסכם זה או בקשר אליו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי ביטול או תוספת כזאת, שיסכימו עליהם.

20. על אף האמור בסעיף 13 לעיל, ומבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש בסעיף 13 הנ"ל, מתחייב הרוכש לחתום על ההסכם להחזקת הגינון המצורף להסכם זה כנספח ד'.

21. בהסכם זה -

(א) כל האמור בלשון יחיד אף בלשון הרבים משמע וכן להיפך; וכל האמור בהסכם זה במין זכר אף מין נקבה במשמע, וכן להיפך.

(ב) במקרה שהוראות בתחיקת בטחון אינם תואמות את הוראות חוק המקרקעין תועדפנה ההוראות המפורטות בתחיקת בטחון.

22. הרוכש יסא בהוצאות ביול הסכם זה, העתקיו ונספחיו.

23. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

החברה:

הרוכש: _____

כל הודעה לענין הסכם זה אשר תשלח לפי כתובות הצדדים דלעיל בדואר רשום תראה כאילו נמסרה לתעודתה עם תום ארבעה ימים מיום המשלוח מכל בית דואר בארץ.

24. בכל ענין שאין עליו הוראה מפורשת בהסכם זה, יחולו הוראות הדין הישראלי בכפוף לאמור בכל תחיקת בטחון. במקום שהדין הישראלי מדבר במירשם המקרקעין - מירשם ההרשאות במשמע ומקום שהוא מדבר במפקח על רישום מקרקעין - הממונה במשמע.

25. הצדדים לחוזה מסכימים כי בכל מחלוקת בקשר לחוזה ידון בית משפט בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

ה ח ב ר ה ה ר ו כ ש

אני הח"מ_____מאשר כי ביום_____חתמו הח"מ

_____על הסכם זה בנוכחותי.

_____

ח ת י מ ה

נספח ה'

הממונה על הרכוש הממשלתי

מפקדת אזור יהודה והשומרון

מירשם ההרשאות_____ מספר שטר_____

עיר או כפר_____

מחוז_____

הסכם הרשאה

שנעשה ונחתם ב_____ביום_____לחודש_____שנת_____

ב י ן

הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה והשומרון

(שיקרא להלן - "הממונה") מצד אחד

ו ב י ן

_____ת"ז_____

_____ת"ז_____

_____ת"ז_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית (שיקראו להלן - "המורשה")

מצד שני

- - - - - - - - -

הואיל והממונה מופקד על ניהול המקרקעין הידועים כגוש _____חלקה מס'_____, והנמצאים באזור_____(להלן - "המקרקעין").

והואיל וחברת _____בע"מ הקימה על המקרקעין מבנים

(ציין את שם החברה)

בהסכמתו של הממונה (להלן - "הבית").

2/..

והואיל והמורשה רכש אצל החברה את הדירה/ בית העסק המתואר ברשימה המצורפת להסכם זה כנספח "א" (להלן - "הנכס").

והואיל והחברה מכרה את הנכס למורשה, כפוף לכך שהמורשה יופיע בפני הממונה ויחתום על הסכם הרשאה עם הממונה לגבי המקרקעין עליהם הוקם הנכס.

והואיל ועל-פי הצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה והשומרון) (מס' 59), תשכ"ז-1967 (להלן "הצו"), רשאי הממונה להתקשר בהסכם הרשאה זה.

והואיל והממונה והמורשה הסכימו להתקשר בהסכם הרשאה זה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:-

מבוא והערות שוליים 1. (א) המבוא להסכם זה והנספח לו מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

(ב) הערות השוליים אינן מהוות חלק מהסכם זה והוא לא יפורש לאורן.

תקופת ההרשאה וחידושה 2. (א) תמורת התחייבויותיו של המורשה על-פי הסכם זה מרשה הממונה למורשה להשתמש במקרקעין שעליהם בנוי הנכס לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנה אשר תחל ביום..... לחודש..... שנת..... ותסתיים ביום.....לחודש..... שנת..... (להלן - "תקופת ההרשאה").

(ב) בתום תקופת ההרשאה יהיה המורשה זכאי לבקש מהממונה להתקשר אתו בהסכם הרשאה חדש לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנים נוספות, (להלן - "התקופה הנוספת") בתנאי שבקשה כזאת תוגש בכתב לממונה לפחות שנה אחת לפני תום תקופת ההרשאה. הגיש המורשה בקשה כאמור, יתקשר הממונה עם המורשה בהסכם הרשאה לגבי התקופה הנוספת.

(ג) תנאי ההרשאה בתקופה הנוספת יהיו דומים לתנאים שיהיו מקובלים אצל הממונה במועד תום תקופת ההרשאה לגבי נכסים - והמורשה יהיה חייב לחתום על הסכם הרשאה חדש בהתאם לאותם תנאים לא יאוחר מתום תקופת ההרשאה.

(ד) מוסכם בזה בין הצדדים כי הזכויות המוענקות למורשה על-פי הסכם זה - הן תמורה שלמה ומלאה עבור כל הכספים שהשקיע המורשה ברכישת הנכס ועבור התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

3/..

מטרת ההרשאה 3. המורשה רשאי להשתמש במקרקעין שעליהם בנוי הנכס ובנכס אך ורק לצורך מגורים/בית עסק ולשימוש עצמי שלו ובני ביתו - ואסור לו להשתמש בהם לצרכים אחרים ללא הסכמה מפורשת בכתב מאת הממונה.

שינויים ותוספות 4. המורשה רשאי לעשות בנכס שינויים ולהוסיף תוספות, בתנאי שיקבל את הסכמת הממונה בכתב ומראש לביצוע התוספות או השינויים, ובתנאי שכל שינוי או תוספת לנכס יעשו בהתאם להוראות כל דין ותחיקת בטחון - וכפוף לכך שבכל מקרה לא יבקש המורשה אישור הרשויות המוסמכות לעשיית התוספות או השינויים לפני קבלת הסכמת הממונה כאמור. הממונה לא יסרב לתת את הסכמתו כאמור, אלא מסיבה סבירה וזאת כפוף להוראות סעיף 7(ג).
כדי להסיר ספק מוסכם בזה כי כל שינויים או תוספות יהוו חלק מן הנכס לענין הוראות הסכם זה.

אחריות לגבי המקרקעין והנכס 5. (א) במשך תקופת ההרשאה, רשאי המורשה להשתמש בנכס ולעשות בו כאדם העושה בתוך שלו, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

(ב) המורשה מתחייב למלא במשך כל תקופת ההרשאה אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשויות הפועלות על-פי דין או תחיקת בטחון בקשר עם אחזקת המקרקעין עליהם בנוי הנכס ואחזקת הנכס וכל הכרוך בכך. המורשה מתחייב להחזיק את המקרקעין עליהם בנוי הנכס ואת הנכס במצב טוב ותקין כמנהג בעל בית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקם באותו מצב.

(ג) המורשה מקבל על עצמו את כל החובות הנובעות מאחזקת המקרקעין עליהם בנוי הנכס והחזקת הנכס ומצהיר שהוא האחראי היחיד כלפי הממונה, כל מוסד או גוף אחר או כל אדם, על כל עבירה או נזק שנובעים מכל מעשה או מחדל, מהשימוש במקרקעין עליהם בנוי הנכס ומהשימוש בנכס והחזקתו על ידו ועל ידי בני ביתו וכל הבא מזכותו, וכל הכרוך בהם ומסתעף מהם, והוא פוטר בזה את הממונה מכל אחריות שהיא מאיזה סוג שהוא או באיזו צורה שהיא.

(ד) בקרה והממונה ישלם או יחוייב לשלם לכל אדם או גוף סכום כל שהוא או יחוייב לעשות פעולה או להימנע מפעולה בקשר לנזק שהמורשה אחראי לו כאמור, חייב המורשה לפצות את הממונה על כל סכום שהממונה שילם או חוייב וכן על כל הנזקים, ההפסדים וההוצאות שנגרמו לממונה בענין זה.

המורשה מתחייב בזה לשלם מיד עם קבלת דרישה לכך מאת הממונה כל סכום שהממונה נדרש לשלמו בהתאם להוראות כל דין כאמור, וכן לשלם לממונה כל סכום שהממונה חוייב בתשלומו בשל כל מעשה או מחדל של המורשה כאמור. כל דרישה או חיוב לתשלום כאמור, יראו אותם כאילו היו מופנים אל המורשה ויהוו אסמכתא מספקת לחיוב המורשה בתשלום.

דמי הרשאה ואופן תשלומם

6. (א) המורשה מתחייב לשלם לממונה דמי הרשאה עבור השימוש במקרקעין שעליהם בנוי הנכס (להלן - "דמי ההרשאה").

(ב) דמי ההרשאה ישולמו לממונה במשרדיו או בסניפיו או בכל מקום שיורה. בעד כל איחור בתשלום דמי ההרשאה במועד הקבוע, מתחייב המורשה לשלם לממונה ריבית מירבית כפי שתהיה נהוגה מזמן לזמן בבנקים בישראל לגבי הלוואות מסחריות, ואשר תחושב מהמועד הקבוע לתשלום דמי ההרשאה ועד ליום התשלום בפועל של דמי ההרשאה (להלן - "הריבית").

(ג) דמי ההרשאה יחושבו וישולמו כמפורט דלהלן:

(1) "ערך המקרקעין" - בהסכם זה פירושו ערך חלקו היחסי של המורשה במקרקעין עליהם נבנה הבית - בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, כמשמעותו בחוק המקרקעין.

(2) חלק מערך המקרקעין בשעור %_____(להלן - "דמי הרשאה חד-פעמיים") שולם לממונה על ידי החברה.

(3) המורשה שילם דמי הרשאה שנתיים עד ליום 31 במרץ שנת _____בסך של _____ל"י.

(4) המורשה ישלם לממונה דמי הרשאה שנתיים בשיעור מסויים מיתרת ערך המקרקעין שלא שולמה כדמי הרשאה ראשוניים,כפי שיקבע מדי פעם על ידי הממונה ואשר לא יעלה על 5% (להלן - דמי ההרשאה השנתיים).

יתרת ערך המקרקעין תיקבע ל-1 באפריל של כל שנה. דמי ההרשאה השנתיים כפי שנקבעו על-ידי הממונה לתאריך הסכם זה הם _____ל"י.

(5) כל עוד לא נקבע אחרת על-ידי הממונה יעלו דמי ההרשאה השנתיים, לרבות תוספת הפרשי הצמדה כאמור בפיסקה (7) להלן לגבי כל תקופה של 7 שנים לאחר 7 שנים ממועד תחילת תקופת ההרשאה, בשיעור של 35% - והמורשה רשאי בכל מקרה של עליית דמי ההרשאה כאמור לבקש כי תעשה הערכה מחדש של המקרקעין עליהם בנוי הנכס לשם קביעת ערכם לצורך תשלום דמי ההרשאה השנתיים, ומקרה זה יהיה המורשה רשאי לבחור בתשלום דמי ההרשאה שהועלו כאמור, או בתשלומם לפי השיעור שנקבע לפי ההערכה החדשה.

ההערכה החדשה תעשה על-ידי השמאי הממשלתי בישראל.

(6) כדי למנוע ספקות מוסכם בזה כי המורשה חייב בתשלום דמי ההרשאה בהתאם לעליה כאמור ללא צורך בקבלת הודעה על כך מאת הממונה.

(7) דמי ההרשאה לרבות ריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן:

"מדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

"המדד היסודי" - הוא המדד ליום תחילת ההרשאה דהיינו ליום _____ והמהווה _____ נקודות.

"המדד החדש" - לגבי דמי הרשאה או ריבית כלשהן שמועד פרעונן קבוע בהסכם ההרשאה ייחשב אותו המדד אשר יתפרסם לגבי החודש הקודם לחודש בו יגיע זמן הפרעון ולגבי דמי הרשאה או ריבית כלשהן שיפרעו לפני או אחרי המועד הקבוע בהסכם ההרשאה - המדד שפורסם לגבי החודש הקודם לחודש הפרעון בפועל.

בכל מקרה בו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי, ישלם המורשה דמי הרשאה או ריבית כלשהן כשהן מחושבים באופן יחסי למידת העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.

(8) דמי ההרשאה השנתיים ישולמו מראש לממונה או למי שהממונה יורה בעד כל שנה ב-1 באפריל של אותה שנה, במטבעי הממונה או במקום אחר לפי הוראות הממונה בכתב. יתרת ההצמדה תשולם במועד שיקבע על-ידי הממונה.

העלאת דמי ההרשאה

7. הממונה זכאי לקבוע את שיעור דמי ההרשאה מחדש גם בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

(א) כשהמורשה יקבל רשות להעביר, או למסור לאחר את זכויותיו על-פי הסכם זה, כולן או מקצתן, באיזה צורה שהיא.

(ב) אם תשתנה מטרת ההרשאה או צורת השימוש בנכס.

(ג) אם יקרוך המורשה בדירה שינויים או תוספות כאמור בסעיף 5.

ערעור על העלאת דמי ההרשאה

8. (א) החליט הממונה לקבוע מחדש את דמי ההרשאה כאמור בסעיף 7 - ישלח הממונה למורשה הודעה בכתב רשום בה יקבעו דמי ההרשאה החדשים ותאריך תחולתם.

(ב) תוך 30 (שלושים) יום מתאריך ההודעה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל, רשאי המורשה לערער על שיעור דמי ההרשאה בפני מי שימונה על ידי מפקד אזור יהודה והשומרון לענין זה.

(ג) הגיש המורשה ערעור כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל - יקבעו דמי ההרשאה החדשים על-ידי מי שיתמנה על-ידי מפקד אזור יהודה והשומרון כאמור. אי-הגשת ערעור על דמי ההרשאה החדשים במועד תחשב כהסכמת המורשה לדמי ההרשאה החדשים שנקבעו בהודעה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל.

העברת הסכם ההרשאה

9. המורשה אינו רשאי לחעביר לאחר את זכויותיו על-פי הסכם זה בשלומתן או בחלקן, או באופן אחר, הן על-ידי מסירת יתוי כוח או מסירת החזקה בנכס בפועל או בדרך או בצורה אחרת איזו שהיא, אלא אם קיבל על כך הסכמת מראש ובכתב מהממונה. הסכמתו של הממונה תינתן לפי שיקול דעתו המוחלט וכן אך ורק לאחר שהמורשה ישלם לממונה דמי הסכמה בעד העברת זכויות בגובה שיקבע על-ידי הממונה לפי הנחיות הגוף שיקבע לכך על ידי מפקד אזור יהודה והשומרון (להלן - "דמי ההסכמה"). לא הסכים המורשה לקביעת הממונה, רשאי הוא לבקש תוך 30 (שלושים) יום מתאריך הודעת הממונה, שדמי ההסכמה ייקבעו על-ידי ועדה שתמונה לצורך כך על-ידי הגוף שיקבע על-ידי מפקד אזור יהודה והשומרון, אי הגשת ערעור כאמור תיחשב כהסכמת המורשה לגובה דמי ההסכמה.

השכרת הנכס

10. אין המורשה רשאי להשכיר את הנכס בשל תו או להתקשר באיזו צורה שהיא על מסירת ההחזקה בו ללא הסכמה בכתב על כך מאת הממונה; ואולם במקרה בו כולל הנכס דירת מגורים רשאי המורשה להשכיר או למסור חזקה בחדר אחד של הדירה בתנאי שהוא נשאר לגור ביתר חלקי הדירה.

תשלום מסים

11. (א) על המורשה לשלם את כל המיסים היטלי החובה, מסי רכוש והארנונות מאיזה סוג שהוא החלים, או שיחולו, על המקרקעין שעליהם בנוי הנכס ועל הנכס.

(ב) המיסים החלים על הנכס ודמי השתתפות להחזקת הבית המשותף בו נמצא הנכס נחשבים כחלק מדמי ההרשאה שהמורשה חייב בתשלומם ואי פרעונם במועדם ייחשב כאי פרעון דמי ההרשאה.

(ג) המורשה מתחייב לשאת ולשלם את כל אגרות והוצאות הפיתוח החלים, או שיחולו, על המקרקעין שעליהם בנוי הנכס ועל הנכס כולל כבישים, מדרכות, מים, ביוב, חשמל וכיוצא באלה.

זכות הממונה לבצע עבודות בבית ובנכס

12. (א) הממונה רשאי להעביר דרך הבית בו נמצא הנכס, בעצמו או באמצעות איזה מוסד או גוף או חברה אחרת, צינורות למים, לחיעול ולגז, לחשמל, ולמטרות אחרות וכן להעמיד עמודים ולמתוח חוטי חשמל וכדומה (להלן- "העבודות"). במקרים אלה על המורשה לאפשר לממונה, לפועליו או לפקידיו או לפועלים או לפקידים של מוסד או גוף או חברה כנ"ל, להכנס לבית ולנכס על-מנת להוציא לפועל את העבודות אשר תידרשנה לפי החלטת הממונה, או השלטונות והמוסדות המוסמכים לכך.

(ב) החליט הממונה לבצע עבודות והדבר מצריך להכנס לנכס , ימסור הממונה הודעה מוקדמת של 7 (שבעה) ימים למורשה על כוונתו להכנס לנכס לשם ביצוע העבודות. אולם על אף האמור בסעיף קטן זה יהא הממונה רשאי להכנס לנכס ללא מסירת הודעה מראש במקרים בהם קיים צורך דחוף לביצוע העבודות, ואין ביצוען המיידי עלול לגרום לנזקים.

(ג) נגרמו נזקים למורשה עקב ביצוע העבודות - יהא המורשה זכאי לקבל פיצויים מהממונה בגין הנזקים שנגרמו לו כאמור.

ביטול ההסכם וסיום תוקפו

13. (א) הפר המורשה תנאי מתנאי הסכם זה והיתה הפרת ההסכם הפרה יסודית, תהא בידי הממונה הרשות לבטל את ההסכם על-ידי מתן הודעה במכתב רשום, לאחר שנמסרה למורשה הודעה מוקדמת על כוונת הממונה לעשות כך - ולמרות ההודעה כאמור לא תוקנה ההפרה תוך זמן סביר, אשר בשום מקרה לא יעלה על שלושה חודשים מיום משלוח ההודעה המוקדמת. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ו-17 של ההסכם, הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית.

(ב) נפטר המורשה, או בהיותו תאגיד ניתנה החלטה לפירוקו לפני תום תקופת ההרשאה, יפוג תוקפו של ההסכם עם פטירתו של המורשה או מתן ההחלטה לפירוקו, הכל לפי הענין - ובלבד שהממונה, במקרה של פטירת המורשה, יהיה חייב לחתום על הסכם הרשאה חדש עם יורשו של המורשה, הכל בהתאם לקבוע בצו ירושה או בצו לקיום צוואה שניתנו על-ידי בית-משפט מוסמך בישראל, בתנאי שבקשה כאמור תופנה אליו תוך חודשיים מיום פטירתו של המורשה.

(ג) לאחר ביטול ההסכם על-ידי הממונה על-פי סעיף קטן (א) או לאחר שפג תוקפו על-פי סעיף-קטן (ב) יהיה המורשה חייב:

(1) לפנות מיד את הנכס.

(2) להחזיר מיד את הנכס לממונה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.

(3) לשלם לממונה את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת ההסכם וביטולו או עקב כך שפג תוקפו.

(ד) אם המורשה לא יפנה את הנכס בהתאם להוראות סעיף-קטן (ג) דלעיל - יהיה הממונה רשאי לפנותו על חשבונו של המורשה - והמורשה יהיה חייב להחזיר לממונה את כל הוצאותיו בקשר לפינוי כאמור מיד עם קבלת דרישה לכך מאת הממונה.

(ה) (1) במקרה של ביטול ההסכם על-ידי הממונה על-פי סעיף 13(א) ובמקרה שפג תוקפו של ההסכם לפי סעיף 13(ב) - ישלם הממונה למורשה, לאחר שהמורשה יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 13 (ג)(1) ו-(2), את הקטן מבין הסכומים דלהלן:

(א) באם המורשה שילם עד למועד ביטול ההסכם או פוג תוקפו את מלוא מחיר הנכס - שווי הנכס כפי שערכו יקבע על-ידי השמאי הממשלתי בישראל, בניכוי כל הסכומים המגיעים לממונה מהמורשה לפי סעיף 13 (ג) לעיל ויתר הסכומים לפי הסכם זה שטרם שולמו; ובניכוי סכום השווה לתשלום אשר יהיה על המורשה לשלמו לממונה לפי סעיף 9, לו הועברו, ביום ביטול ההסכם או ביום פוג תוקפו, זכויות המורשה בשלימותן לאחר בהסכמת הממונה כנגד תשלום דמי הסכמה.

(ב) באם המורשה שילם עד למועד ביטול ההסכם או פוג תוקפו רק חלק ממחיר הנכס - שווי הנכס המתייחס לחלק היחסי של הנכס שתמורתו שולמה על-ידי המורשה, כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי בישראל, בניכוי כל הסכומים המגיעים לממונה מהמורשה לפי סעיף 13 (ג) לעיל ויתר הסכומים לפי הסכם זה שטרם שולמו; ובניכוי סכום השווה לתשלום אשר יהיה על המורשה לשלמו לממונה לפי סעיף 9, לו הועברו, ביום ביטול ההסכם או ביום פוג תוקפו, זכויות המורשה בשלימותן לאחר בהסכמת הממונה כנגד תשלום דמי הסכמה.

אולם בסוף מקרה לא יהיה הממונה חייב לשלם למורשה בעד המקרקעין עליהם בנוי הנכס ובעד הנכס יותר מהאמור בפיסקה (2) להלן, פחות הניכויים האמורים לעיל, וגם זה רק אחרי שישולם הסכום על-ידי מורשה חדש לממונה.

(2) מוסכם בזה כי על הממונה לאחר ביטול ההסכם או פוג תוקפו כאמור, לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות אצל הממונה, לרבות על-פי מכרז פומבי, כדי למצוא מורשה מתאים חדש ולעשות איתו הסכם הרשאה בהתאם לתנאים שלפיהם נוהג הממונה לתת הרשאות.

(3) ההוראות בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לסעיף זה תוקפן יפה גם עם סיום ההסכם עם תום תקופת ההרשאה אלא שאם הנכס לא ימסר למורשה חדש תוך 3 (שלוש) חודשים מתום תקופת ההרשאה, יקבע המחיר על-ידי השמאי הממשלתי בישראל אשר יקבע את החלק המתאים מאותו מחיר שיש להחזירו למורשה כתמורה בעד הנכס, בהתאם לסעיף קטן (ד) לעיל.

ביטול ההסכם בשל שינוי ייעוד המקרקעין

14. (א) מוסכם בזה במפורש כי בכל מקרה שישתנה ייעודם של המקרקעין עליהם בנוי הבית על-פי דין במשך תקופת ההרשאה, הרי על אף האמור בסעיף 1(ב') לא יהיה הממונה חייב בהארכת תקופת ההרשאה.

(ב) בכל מקרה של אי-הארכת ההרשאה בשל שינוי ייעודם של המקרקעין כאמור בסעיף-קטן (א) - יהיה הממונה חייב לשלם למורשה את ערכו של הנכס במועד סיום ההרשאה כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי בישראל, בתנאי שישולם לא ישולם לו כל עוד לא פינה את הנכס. המורשה יהיה רשאי לערור על החלטת השמאי הממשלתי בישראל בפני מי שיתמנה לצורך כך על-ידי מפקד אזור יהודה והשומרון - והחלטתו בענין תהיה סופית.

הרס הנכס

15. (א) אם הנכס נהרס או ניזוק באופן שאינו ראוי יותר לשימוש למטרתו לפי הסכם זה, חייב המורשה לבנותו או לתקנו באופן שיהיה מתאים לשמש לאותה מטרה, תוך 3 (שלוש) שנים מיום שנהרס או ניזוק כאמור.

(ב) אם ביטל הממונה את ההרשאה בשל הפרת סעיף זה הוא יחזיר למורשה את ערך המקרקעין כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי בישראל. השמאי הממשלתי בישראל יקבע את ערך המקרקעין בהתחשב בשאריית תקופת ההרשאה שנותרה מיום ביטולה ועד למועד סיומה לולא בוטלה.

10/..

הארכת ההסכם 16. בכל מקרה בו פג תוקפה של זכות ההרשאה מפאת תום התקופה הנוספת, הרי אם הממונה יהיה מוכן להאריך את הסכם ההרשאה, תהיה למורשה הזכות לקבל הרשאה חדשה לתקופה, בתשלומים ובשאר תנאים שיהיו מקובלים באותה עת לגבי הרשאות כאלה אצל הממונה.

שמירת שבת 17. על המורשה וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה בימי שבת וחגי ישראל. בסעיף זה מלאכה פירושו - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי המורשה בעד תמורה, או המבוצעת על-ידי הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

אין דיירות מוגנת בנכס 18. מוצהר בזה כי המורשה אינו מוגן לפי כל חוק המקנה מעמד של דייר מוגן.

העברת זכויות הממונה 19. (א) הממונה רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם זה מבלי לקבל על כך הסכמת המורשה.

(ב) המורשה מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי ההסכם כלפי מקבל העברה.

סמכויות מפקד האזור 20. שום דבר האמור בהסכם זה לא יפורש כגורע מסמכויותיו של מפקד אזור יהודה והשומרון על-פי כל דין או חתיקת בטחון כפי שיהיו בתוקף מזמן לזמן באזור יהודה והשומרון ובכלל זה ליתן בצו הוראה על תוקפם של הסכמים, ושום פעולה או מעשה שיעשו על-ידי מפקד אזור יהודה והשומרון או הממונה או מטעמם או בעקבות סמכויותיהם כאמור, לא יסמכו עילה לתביעה נגד הממונה או מפקד אזור יהודה והשומרון על-פי הסכם זה.

פרשנות 21. בהסכם זה:

(א) "חדש" ו-"שנה" - לענין הלוח הגריגוריאני.

(ב) "מירסם ההרשאות" - כמשמעותו בצו.

(ג) "תחיקת בטחון" - כמשמעותה בצו בדבר פרשנות (יהודה והשומרון)(מס' 130), תשכ"ז-1967.

(ד) כל האמור ביחס לתקופת ההרשאה יחול אף על התקופה הנוספת או כל הארכה של הסכם זה.

(ה) כל האמור בלשון יחיד אף בלשון הרבים משמע וכן להיפך; וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך.

(ו) מושגים וניבים יפורשו על-פי המשמעות שיש להם בישראל.

(ז) במקרה שהוראות בתחיקת בטחון אינן תואמות את הוראות חוק המקרקעין - תועדפנה ההוראות המפורטות בתחיקת בטחון.

[illegible] 70. [illegible]

[illegible] 71. [illegible]

[illegible] 72. [illegible]

[illegible] 73. (a) [illegible]

(b) [illegible]

[illegible] 74. [illegible]

(a) [illegible]

(b) [illegible]

(c) [illegible]

(d) [illegible]

(e) [illegible]

(f) [illegible]

(g) [illegible]

(h) [illegible]

(i) [illegible]

הדין החל ומקום השיפוט

22. בכפוף לכל תחיקת בטחון כפי שתהיה מזמן לזמן נקבע בזה מפורשות כי על הסכם זה, פירושו וכל הנובע ממנו תחול תחיקת בטחון והדין החל בישראל - ומוסכם בזה בין הצדדים כי כל התדיינות בקשר להסכם זה תהיה בפני בתי המשפט המוסמכים בירושלים.

ביול ההסכם

23. המורשה ישא בהוצאות ביול הסכם זה, העתקיו ונספחיו.

כתובות הצדדים

24. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

(א) הממונה .....

(ב) המורשה .....,.....

משלוח הודעות

25. כל הודעה לענין הסכם זה אשר תישלח בדואר רשום מאחד הצדדים למשנהו, לפי כתובתו המפורטת בסעיף 24 - תראה כאילו נמסרה לתעודתה בתום 4 (ארבעה) ימים מיום הישלחה כאמור, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הממונה	המורשה
על הרכוש הממשלתי	_____
באזור יהודה והשומרון	המורשה
	_____
	המורשה

אישור

אני מעיד בזה שביום _____ לחודש _____ שנת _____

הופיעו בפני ה"ה _____

ואישרו שהחתימות או החותמות בהסכם זה הינן שלהם וכי ערכו את ההסכם הזה

מרצונם הטוב והחופשי ובהכרה גמורה בהבינם את תוכנו.

_____

רשם ההרשאות

הסכם הרשאה זה נרשם במירשם ההרשאות ב - _____

לפי מספר _____ גוש/כרך _____ חלקה/דף _____

של כפר או עיר _____ אגרת רישום בסך _____ ל"י _____

שולמה לפי קבלה מס' _____ מיום _____

_____

רשם ההרשאות

נספח "א"

ה ר ש י מ ה

מס' הגוש	מספר החלקה וחלקת המשנה	שטח הרצפה בממ"ר	ת י א ו ר ה נ כ כ ס
			(א) דירה/בית עסק הכולל _____ חדרים והנמצא בקומה _____ של בית מס' _____.
			(ב) הנכס מסומן בתשריט במס' _____ .
			(ג) לנכס צמודים _____ חלקים ברכוש המשותף מס' משנה _____ .

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ב באב תשל"ג
20 באוגוסט 1973
מספר:

אל
שר השיכון

הנדון: דו"ח קרית ארבע

אכלוס

1. 234 יחידות
14 מוסדות ציבור (חינוך, דאר, בריאות וסנהלה)
11 ישיבה ללימוד תורה
9 דירות נטושות בטיפול משפטי ב"עמידר"
200 דירות מאוכלסות
2. ביה"ס - 6 כיתות
גן ילדים - 2 כיתות
חנות שרות עצמי - 150 מ"ר
בית כנסת זמני
מבנן חשמל חרום

בנייה תקציב 72

1. 110 יחידות טרומיות "אשטרום"
72 יח' - התחלת טיח. גמר: תחילת 74 - אמצע 74
38 יח' - גמר יסודות. עיכוב בגלל מחסור במלט.
גן ילדים - 2 כיתות. ישור השטח.
2. 104 יחידות קבלן "אביב"
עבודות שלד ויסודות, עיכוב גדול בגלל מחסור במלט
ביה"ס - 6 כיתות חדרי ספח וחדר אוכל. גמר: לשנה"ל תשל"ה
גן ילדים - 2 כיתות, יסודות, מושבת בגלל מחסור במלט
אולם התעמלות - יסודות. מושבת כנ"ל.

בנייה תקציב 73

1. 96 יחידות קבלן משה"ב.
הוחל במסגרות סימון והתארגנות כללית.
2. 100 יחידות עולים.
הכנות להתקשרות עם קבלנים. הצעה: 57 אשטרום, 43 - משה"ב.
3. 60 יח"ד אמסיות משה"ב עיכוב בגלל העדר סיכום משפטי מתאים.

תשתית ופיתוח מראש

1. מים - בביצוע קו "12 מגוש עציון לחברון.
2. חשמל - חברת חשמל הכינה אומדן והצעות הנמצאים בבדיקה ע"י מתאם הפעולה בשטחים, מסחר ותעשיה ושיכון.

ירושלים, רח' בן־יהודה 23 • ת.ד. 1462 • טלפון 24283

[illegible]

3. כביש גישה חברון - קריית ארבע.

החואי הוגש למימשל הצבאי ולא אושר לביצוע. עם זאת אושרו מדידות ותכנון ללא התחייבות. התקציב הדרוש 2.5 מיליון הוגש לאגף פרוגרמות במסגרת דרישות תקציביות לפיתוח מראש של המחוז ל-73/74.

4. פיתוח מראש ג'עברה - 800 יחידות. תקציב דרוש 7.5 מיליון. הוגש לאגף פרוגרמות כנ"ל ל-74/75.

5. פיתוח מראש מחנה צבאי - 600 יחידות כולל מגרשים לבנייה פרטית.

תקציב דרוש 5 מיליון. הוגש לאגף פרוגרמות כנ"ל ל-73/74. שטח המחנה טרם נמסר למשרד השיכון.
הערה: לביצוע השלבים הנוכחיים דרושות כמויות מילוי גדולות, אשר ניתן לספקן מעבודות פיתוח מראש במחנה.

תכנון

1. תכניות בינוי ותכנון מפורט באחר הנוכחי - 950 יחידות:

234 אכלוס

430 בנייה 72/73

150 השלמת תכנון פיתוח

150 מחוץ לשטח התפוס

2. תכניות בינוי כללי - מחנה צבאי 600 יחידות

ג'עברה - 800 יחידות

3. נעשות הכנות לתכנון מיתאר (אב) אשר לאחר הרכבת הצוות יוחל מיד בעבודה.

4. יורכב צוות לבינוי מפורט למחנה הצבאי וג'עברה ויוחל בתכנון בהקדם.

תכירה ומכירה

היועץ המשפטי לממשלה הכין מערכת צווים וחוזים שתעניק זכות רכישת דירות ותכירת קרקע לבנייה ע"י חברות ופרטיים לצרכי מגורים ובתי עסק.

ההצעה נבדקת ע"י יועצים משפטיים של משרדי ממשלה ותובא לאישור לועדת שרים. לאחר האישור אפשר יהיה לבנות יחידות דיור באמיסיה ובתים פרטיים.

יחסים עם המנהלה והוועד המקומי

יש שיתוף פעולה עם המנהלה, שבראשה עומד קצין מימשל, בנושאי איכלוס, שרותים מוניציפליים, מוסדות ציבור וכו'.

יש לציין כי הועד המקומי המשתתף במנהלה מזמין שרים ואנשי ציבור לסיור במקום בלי לשתף או לתאם עם משרד השיכון כאשר בסיורים אלה הכוללים את אתרי הבנייה ניתנת הסברה בלתי מדוייקת ומסולפת על פעולת משרד השיכון.

ב ב ר כ ה,

שריהו כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

העתק: מנכ"ל משרד השיכון
משנה למנכ"ל
מנהל המחוז
מנהל אגף פרוגרמות
אדר' דרקסלר

שכ/דש

מדינת ישראל

משרד השיכון

מחוז ירושלים

תאריך: כ"א באב תשל"ג
19 באוגוסט 1973

מספר:

20.VIII.1973
נכנס

אל
לשכת השר

הנדון: 100 יח' עולים - קרית ארבע
מכתב הועד המקומי לשר מיום י' אב תשל"ג

אני מציע להשיב לפונה כדלהלן:

משרדנו עומד לבנות 100 יחידות עולים בקרית ארבע בתקציב 1973. ניתנו הוראות להשלים את התכנון ולהתקשר עם קבלנים לביצוע העבודה.

ב ב ר כ ה,

שמחיהו כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

העתק: מנהל המחוז

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

מדף 1045

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית ממשרדי הממשלה)

אל: עז מ.פור - לשר התיירות.

מאת: איתן לוזובסקי - אגף הפרסומת.

תאריך: 17/8/73

תיק מס':

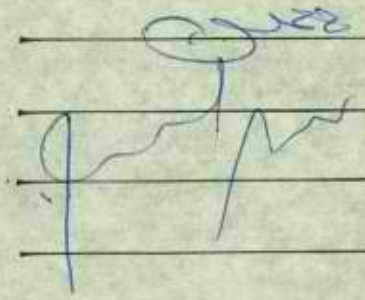
הנדון:

קניות ארצה - 1973

בקניות ארצה יוכלו 200 יח' באמצעות הפרסומת
של המדינה בלבד לפי הפרוט הבא:

100 יח' לתיקי/מתנות.
100 יח' לזוגות עד 1974 (תגבור).

מלבד הנ"ל יגיע לנו כ- מבלבד על בנ"ל באמצעות
אמצעות אולם לא יגיע מספרן המדויק של היחד
באמצעות הנ"ל (100 או 200 יח').



מדף 1010

קרית ארבע-חברון

הועד המקומי

חברון, תבת דאר 15 ב"ה טו' מנ"א תשל"ג

לכבוד
שר השיכון
מר זאב שרף
משרד השכון
הקריה, ת"א

כבוד השר,

לאור דווח שקבלנו ממשרד ראש הממשלה בנושא פיתוח קרית-ארבע, נודה לכב' השר אם יאות לקבלנו לשיחה דחופה על נושא פיתוח הקריה.

בכבוד רב

מ. לוינגר

מ. לוינגר
יו"ר הועד המקומי קרית-ארבע, חברון

קרית ארבע-חברון

הועד המקומי

חברון, תבת דאר 15 ב"ה י' מנ"א תשל"ג

לכבוד
שר השיכון
משרד השכון
הקריה, ת"א

כבוד השר,

הנדון: 100 יח' דיור לקליטה

קבלנו ידיעה רשמית ממשרד הקליטה שהם הקציבו 100 יח' דיור לקליטה בקרית ארבע. הם מסרו לנו שמדובר ב-100 יח' דיור נוסף לאותן 100 הקציב ו-200 אמיסיות שעליהן הוחלט בועדת הכספים של הכנסת.

היות ולפי מה שקראנו בעתונות כב' השר לא דווח בממשלה על 100 יח'ד אלה, לכן נודה לכב' אם יודיענו:

א. האם משרד השיכון אכן מתכונן לבנות השנה את אותן 100 יח'ד נוספות.

ב. במידה והתשובה לשאלה א הינה חיובית - מה ההתקדמות לביצוע ההחלטה.

בכבוד רב, ובתודה מראש

מ. לוינגר

מ. לוינגר
י"ר הועד המקומי קרית-ארבע, חברון

הועבר לאגף הנכסים לטיפול

משרד השיכון

ירושלים,
13.8.73

אל: מר ע.לביא, המשנה למנכ"ל, משרד הקליטה

הנדון: קרית ארבע.

למען הסדר הטוב אני ממציא לך עותק סכום הישיבה בנושא קרית ארבע, בהשתתפות ראה"מ והשרים ז.שרף ו-י.בלי.

סוכם בינינו כי משרדנו מעביל 100 יח"ד.

ב ר כ ה,

י.שחם, סמנכ"ל
מנהל אגף פרוגרמות

ש מ ו ר

ירושלים, 16 ביולי 1973

סכום ישיבה בנושא קרית ארבע

התקיימה ב-10 יולי 73'

השתתפו: ראש הממשלה, השרים י. גלילי, ז. שרף
מ. גזית

- שר השכון מסר על מצב הבניה בקרית ארבע (רצ"ב הודעת שר השכון בועדת הכספים).

- שר הקליטה הודיע על הסכמתו לבניית 100 יחידות דיור מתקציב משרד הקליטה, בהתאם לסכום הישיבה עם ראש הממשלה מיום 10 באפריל 1973.

- שר השכון הודיע כי משרדו עורך תכנית מתאר חדשה לקרית ארבע ויביא במנין קידום בנין התשתית הדרושה לבנייה נוספת.

- הוטל על שר הפיתוח לקבוע בתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר נושא קו החשמל לקרית ארבע (כמות החשמל, תוך התחשבות בצרכי ההתפתחות לעתיד, וכן צרכי העיר חברון) וחלוקת התקציב בין הגורמים המעוניינים.

מלגי

שמור
הר
לפניו על שולחן

שאל

מדינת ישראל

משרד ראש הממשלה

לשכת המנהל הכללי

17.7.73

תשנ"ג, שרף

סיכום מישיבה עם כהן, ג'לף

מ-16.7 אירי שאל

מטרתי לאבי

לחפול

18.7.73

מדינת ישראל

הכנסת

סיכום מליאה אקורדים, ל"ח
מ' 16.7 ב'3' לתק

מסקנות ועדת הכספים

בעניין "ביטוס ההתנחלות בקריית ארבע"

ביום ב' באדר ב' תשל"ג (6.3.73) החליטה ועדת הכנסת לחעביר לוועדת הכספים את ההצעה לסדר-היום בענין "ביטוס ההתנחלות בקריית ארבע" שהועלתה במליאת הכנסת על-ידי חבר הכנסת חיים קורפו ביום כ"ה באדר א' תשל"ג (27.2.73).

להלן מסקנות הוועדה:

א. ועדת הכספים רשמה לפניה את הודעת שר השיכון שמאז אוגוסט 1970, נבנו בקריית ארבע 234 יחידות דיור, גן ילדים, בית ספר, חנות, בית כנסת זמני ומכון חשמל ושנמצאים בשלב בנייה 214 יחידות דיור נוספות (ש-100 מהן תהיינה מוכנות במחצית הראשונה של 1974), כיתות גן ובית ספר נוספות, שתי חנויות ושלושה משרדים.

ב. בעת הדיון בתקציב לשנת הכספים 1973 רשמה לפניה ועדת הכספים הודעת שר השיכון שנוסף ל-100 יחידות הדיור בתקציב (שבנייתן תתחיל בימים הקרובים) ייבנו עוד 100 יחידות נוספות ועוד 100 במידה ומצב האמיטיות יאפשר את הדבר.

ג. הוועדה קובעת כי קצב הבנייה בקריית ארבע מניח את הדעת ורושמת לפניה הודעת שר השיכון שלפי הקצב הנוכחי יגיע מספר יחידות הדיור בשנת 1975 לכ-750. כן רשמה לפניה הוועדה שבתכנון המפורט נמצאים: 1000 יחידות דיור נוספות, מרכז מסחרי, מועדון נוער וכיתות נוספות בגן ובבית ספר.

ד. הוועדה שמעה בצער שרוב הבנייה בקריית ארבע מבוצעת על-ידי לא יהודים וכי אחוז היהודים בין המועסקים בכלל במקום קטן.
הוועדה סבורה כי מבחינת ביטוס הקרייה חשובה הכוונת יסודות יצרניים למקום לא פחות מאשר בניית מגורים והיא קוראת לגורמים המתאימים בממשלה לבדוק את הדרכים להגביר תעסוקת יהודים במקום.

ירושלים, ג' בתמוז תשל"ג
3 ביולי 1973

הצעות מיעוט

חברי הכנסת ש.ארליך, י.בדר, א.גולדשטיין, ד.מילמן וח.קורפו מציעים:

במקום הצעת הוועדה יבוא:

1. ועדת הכספים קוראת לממשלה לא להשהות עוד, מכל סיבה שהיא, את בנייתה, איכלוסה ופיתוחה של קריית ארבע.

2. הוועדה חובעת להתחיל, עוד בשנת הכספים 1973, בנייתן של יחידות דיור שישלימו 1000 יחידות דיור במקום.

3. הוועדה קוראת לממשלה לתכנן בנייתן של עוד 5000 יחידות דיור, כשלב ראשון, ולהקים מרכז לתעשייה ומלאכה בסדר גודל שיספק את צרכי האוכלוסיה במקום.

4. הוועדה מציעה לעודד הקמת בתי מלון ומרכזי קייט במקום.

5. הוועדה קוראת לממשלה לאפשר לכל יהודי הרוצה להקים את ביתו בקריית-ארבע לקבל חלקת אדמה למטרה זו.

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: י"ז סיוון תשל"ג
17 ביוני 1973

מספר:

נתונים לדיון בועדת הכספים 18.6.73
בנושא ביסוס ההתנחלות בקרית ארבע

שלב א' - באכלוס

234 יחידות ומוסדות ציבור

200 יחידות מאוכלסות בתנאי שכירות
12 דירות מוסדות ציבור
11 דירות לישיבה ללימוד תורה
2 דירות מוקפאות לצרכים חיוניים
9 דירות נטושות בטיפול משפטי
234

ביה"ס 6 כיתות
גן ילדים 2 כיתות
חנות 150 מ"ר
בית כנסת זמני
מכון חשמל חרום

שלב ב' - בבנייה (עבודות שלד)

214 יחידות
ביה"ס 6 כיתות, חדר אוכל ומטבח
אולם התעמלות
גן ילדים 2 כיתות
2 חנויות ו-3 משרדים כ-130 מ"ר

שלב ג' - תקציב 1973 (לאחר סיום הישורים ופיתוח כללי)

96 יחידות
גן ילדים 2 כיתות

+ 500 שטחים ציבוריים
+ בתכנון מפורט לאחר הנוכחי — הרמן המשלו

1. מרכז מסחרי: מרפאה, סופרמרקט, חנויות ומשרדים, דואר, בנק, מסעדה ובית קפה, תחנת תדלוק וכו', בשלב א' - 350 מ"ר.

ירושלים, רח' בן-יהודה 23 • ת.ד. 1462 • טלפון 24283

2. <u>יחידות מגורים:</u>

500

3. <u>מוסדות ציבור:</u>

ביה"ס מקיף

גן ילדים 2 כיתות

מועדון נוער

<u>בתכנון בינוי ומפורט באתרים נוספים</u>

600 יחידות במחנה הצבאי כולל בנייה פרטית נמוכה

800 יחידות בגבעת מערת המכפלה

<u>תקציב דרוש לפיתוח מראש לנ"ל</u>

600 יחידות x 7,000 ל"י ליחידה - 4,200,000 ל"י

800 יחידות x 7,000 ל"י ליחידה - 5,600,000 ל"י

[illegible]. [illegible]:

[illegible]

[illegible]. [illegible]:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

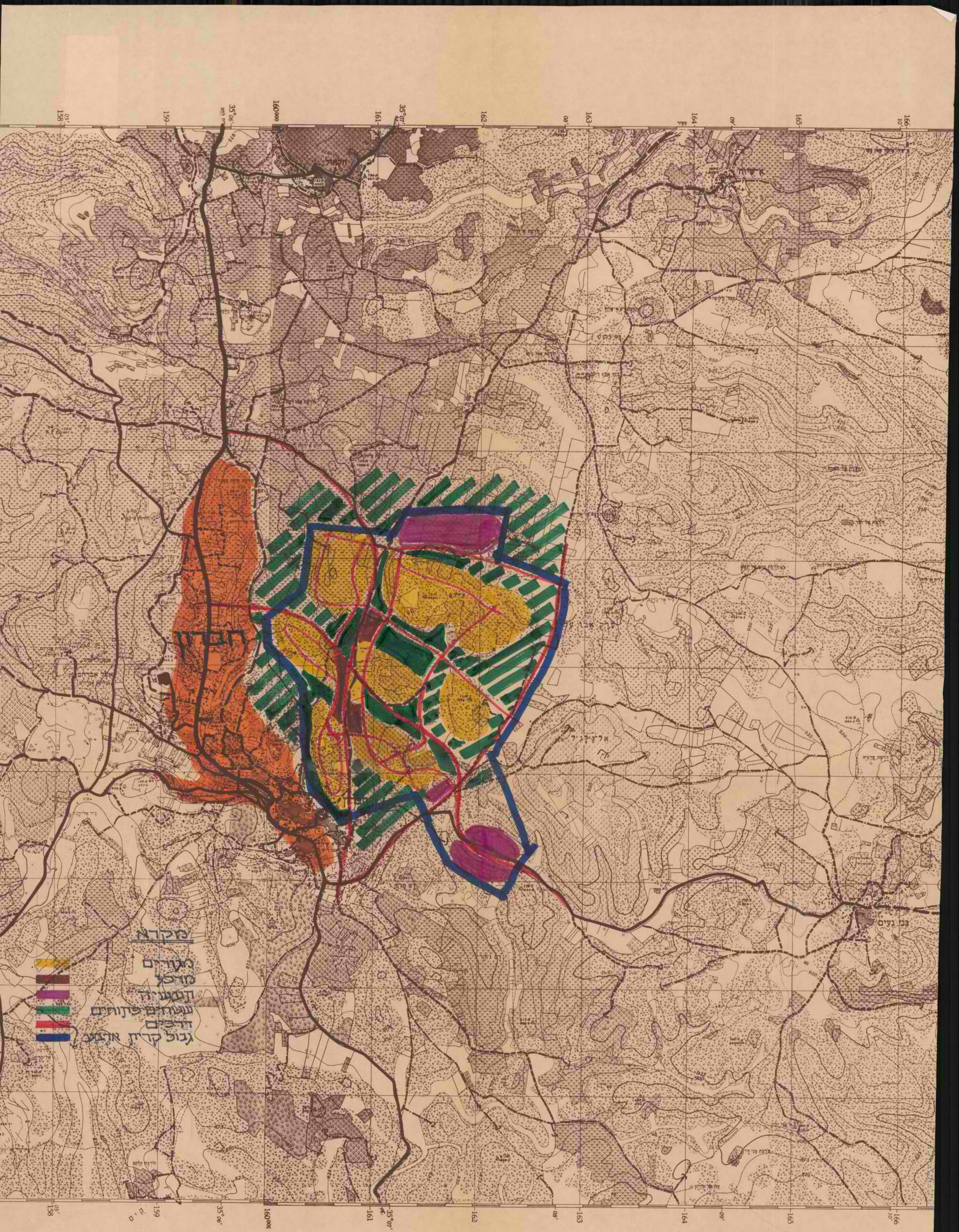
אפילו חבר-הכנסת בגין אשר דוגל בארץ-ישראל שלמה, על מסך אמונתו ועקרונותיו, לא היה מצדיק כיבוש משחים על מנת לכבוש עובדים.

מנחם בגין: (גח"ל) סובן שלא.

אורי אבנרי: (העולם הזה-כח חדש) לכן החזקת משחים רק לשם החזקת עובדים זרים בכלכלתנו...

שר העבודה י.אלעזרי: מי אמר זאת?

אורי אבנרי: (העולם הזה-כח חדש) אני מביא לידי אבסורד את הטענה שלכם.



קרית ארבע 50.000 נפש
תכנית כללית 1:20.000

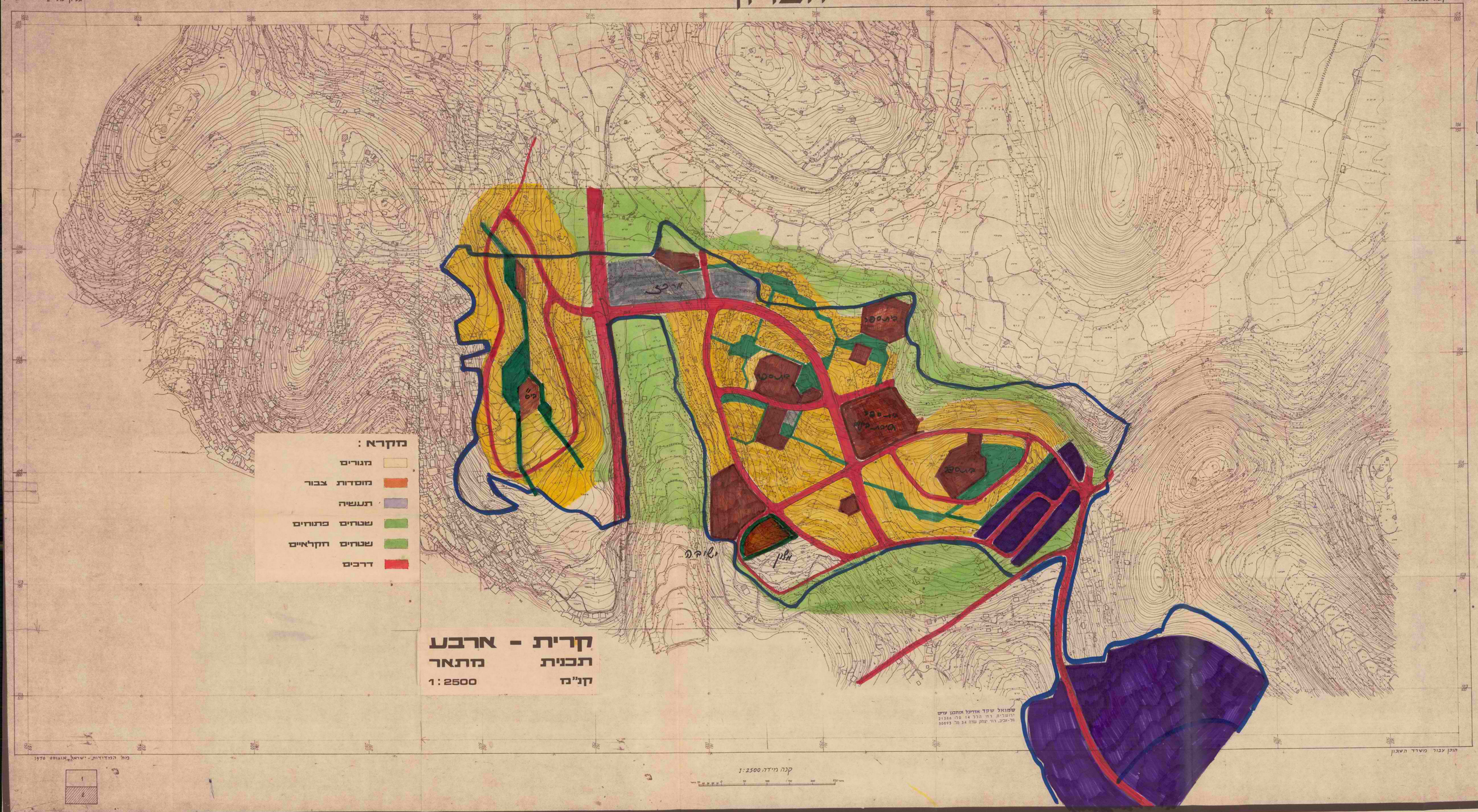
קנה המדה 1:20,000

שמואל שקד אדריכל ומתכנן ערים
ירושלים, רח' הלל 14 טל. 21386
תל-אביב, רח' יצחק שדה 34 טל. 30893

מס' הדישום: 3/5/83/3264
גליון מס' 2

חברון

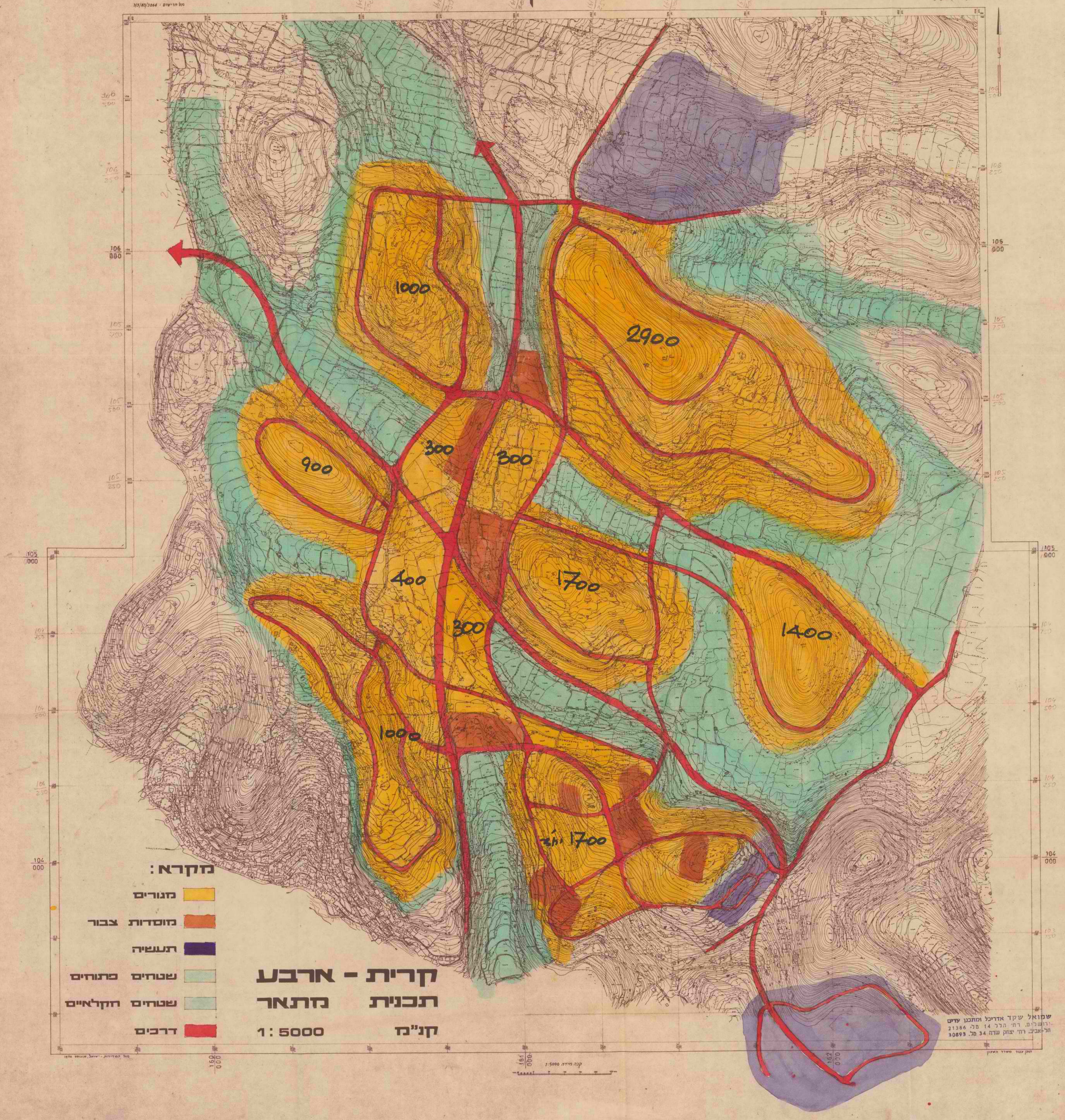
קנ. 1:2500



חברון

מפה טופוגרפית

מל הרישום · 3/5/83/3264



מ.י.ש.

מדינת ישראל

לישיבה
מס' 1 ביום
מדרגש
מלא חיקרא

בברכה

מאת

היועץ המשפטי לממשלה

קריאת מדרגש

לכבוד

שר השיכון

ירושלים, ט׳ בכסלו תשל"ד
4 בדצמבר 1973

סודי
אישי

אל: ראש הממשלה ושר המשפטים

גבירתי ראש הממשלה,

הנדון: בניה פרטית בקריית ארבע

1. בדיון שהתקיים בראשותך ביום 27.8.73 סוכם כי ההסדרים המשפטיים הנדרשים לשם מסירת קרקע לבניה פרטית בקריית ארבע יסוכמו בין משרד המשפטים, משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל, וכי שר המשפטים יביא ההסדרים לפני ראש הממשלה.

2. כזכור מדובר בשטח בן קרוב ל-500 דונם, אשר נחתם בשעתו לצרכים צבאיים. כמחצית מן השטח נמכרת על ידי הבעלים המקומיים לחברת חימגותא, אשר פועלת לענין זה כנאמן של ממשלת ישראל. לגבי השטח שלא נמכר, הקושי הוא כי צו התפיסה א י נ ו מקנה ב ע ל ו ת בקרקע למפקדת האזור, אלא זכות ח ז ק ה בלבד, המורה משלום דמי שמוש הקופתיים. התישבות יהודית בתר חברון היא מעשה אשר קרוב לודאי יוכר על ידי בית המשפט כצורך בטחוני, אך לאור כללי המשפט הבינלאומי אין בטחון שהכרה כזאת תינתן גם ל ה פ ק ע ת קרקע פרטית לאותה מטרה.

3. שלוש הן האפשרויות המשפטיות שנתחננו בדיונים בין המשרדים הנוגעים בדבר:

א. להשאיר את צו התפיסה הצבאי בעינו, לבנות על הקרקע ולמסור את המבנים למשתכנים, לא עפ"י חוזי חכירת רגילים אלא עפ"י חוזי חרשאה. להסכמים יווסף תנאי לפיו ייחתמו חסכמי חכירה עם המשתכנים, אם וכאשר ניתן יהיה לעשות זאת. מבחינה משפטית, היינו כאשר תרכש האדמה כולה. אפשרות זו תשאירה את הקנין בחלק מן הקרקע בידי הבעלים המקומיים שטרם מכרו אותה. קיים חשש שמגרעת זו לא העודד את חברות הבניה ואת המשתכנים בכוח, להשקיע מבחינה כספית מה שהיו משקיעים אילו רכשו בעלות שלשמש, דבר שעלול ליצור קשיי מימון שלא יותירו דרך אחרת אלא בניה על ידי משרד השיכון עצמו. מבחינה משפטית נראית דרך זו בטוחה מן האחרות. הואיל ואין בה שנוי במצב הקיים, הרי היא גם חרוגעת ביותר מבחינה מדינית.

ב. להשאיר את צו התפיסה בעינו ולקבוע ב צ ו של מפקד האזור כי בעליהם המקוריים של המקרקעין ישארו אמנם במעמד זה, אך הבעלות ב מ ב נ י ם אשר יוקמו תוקנה למשתכנים. דרך זו שעמדה ביסוד הצעתי הקודמת מיום 31.7.73, יש בה סתיה מעקרונות מקובלים של דיני מקרקעין לפיהם הולכת הבעלות במבנים אחר הבעלות בקרקע. סתיה זו עלולה להזמין את בית המשפט לקבוע שההפרדה בין שתי הבעלויות אינה מיועדת אלא להפקיע למעשה את זכויותיהם של הבעלים בקרקע.

./.

ג. האפשרות השלישית היא ל ה פ ק י ע את הקרקע מידי בעליה, בהתאם לדיני הרכישה לצרכי ציבור. בדרך זו נוטלים אנו על עצמנו סיכון משפטי ומדיני רב יותר, אך מעלתה היא במשותה ובאפשרויות לעשות במקרקעין הללו כל עסקה, תוך רישומה במשרד סמרי האחוזה. כמו כן יש בה כדי לעודד חברות ופרטים להשקיע בבניה וברכישה, משום שהתמורה היא ממשית.

מבין השלוש, הנני ממליץ על האפשרות הראשונה.

הנני מבקש לקיים דיון בנושא זה.

ב ב ר כ ה,

מאיר שמגר
היועץ המשפטי לממשלה

העתק: שר הבטחון
השר י. גלילי

[illegible]

קרית ארבע - חברון

הועד המקומי

חברון, תבת דואר 15 ב"ה יב' בכסלו תשל"ד

לכבוד
מר שרף
שר השכון
ירושלים

כבוד השר,

הננו שולחים לך בזה העתק מכתב אשר שלחנו ביום חמישי יא' בכסלו ש"ז, לכב' ראש הממשלה.

בכבוד רב

מ. לוינגר

הועד המקומי קרית-ארבע, חברון

קרית ארבע-חברון

הועד המקומי

חברון, תבת דאר 15 ב"ה יא' בסלו תשל"ד

לכבוד
ראש ממשלת ישראל
הגב' גולדה מאיר
הקריה, ירושלים

כבוד ראש הממשלה,

בראשית מכתבנו הננו מברכים אותך על עמידתך האיתנה הננו מאחלים לך שתחזיקי מעמד ובבריאות.

ידועים לנו היטב טרדותיך המרובות אך נראה לנו שנושא מכתבנו חשוב ביותר מבחינה מדינית ובטחונית ולכן מוטלת עלינו החובה להעסיק בנושא זה.

כידוע לך כב' ראש הממשלה בניית הקריה מתנהלת בקצב איטי. במשך תקופה של קרוב ל-6 שנים בנו בקריה 250 דירות ועוד כ-300 דירות בשלבי בנייה בדרגים שונים. כמו-כן קיים אזור מלאכה (לא אזור תעשיה !!) המשתרע על כ-30 דונם. כל הבנייה מתרכזת בגבעה אחת המוקפת גדר ומגדלי שמירה.

במשך השנים פנינו אליך פעמים רבות - גם בכתב וגם בע"פ - בבקשה להגדיל את מימדי הקריה.

ואלו הן הנקודות אשר בקשנו במשך השנים:

א) לבנות אלפי יח"ד - ולא מאות בודדות.
ב) להקים תעשייה במימדים של עיר.
ג) לפתח בקרית ארבע אגף תיירות רציני כראוי לעיר הרריה.
ד) לסלול כביש רחב ידים מירושלים לחברון ומחברון לקרית-ארבע.
ה) להעמיד צוות אשר יעסוק בתכנון מפורט של העיר.

במשך השנים הדגשנו תמיד שיש לבנייה רבת מימדים חשיבות מדינית ובטחונית. היום כולם מודים שצריך לעשות זאת ברמת הגולן. הננו נאלצים לשאול את השאלה המחרידה: האם יש לחכות להתקפה ממזרח ח"ו כדי שיבינו שגם בקרית-ארבע צריך לבנות במימדים של עיר?

לכן הננו מבקשים מכב' ראש הממשלה שתתפנה לשיקול:

האם אין צדק בטענותינו הנ"ל? האם לא הגיעה שעת העשייה רבת התנופה? האם אין כסף למטרה כה חשובה?

לדעת כל חברי הועד המקומי היוני ביותר שנושא בנייה רחבת מימדים קרית-ארבע יועלה לדיון בדרגים ממשלתיים ובדחיפות. אך בשתי נקודות יש לפעול עוד ביתר דחיפות.

2/.

קרית ארבע-חברון

הועד המקומי

חברון, תבת דאר 15 ב"ה.....

א) בניית 500 דירות ע"י חברות בניה

לאחר הפצרות ממושכות אשר החלו לפני כ-3 שנים נענו הגורמים הממשלתיים לאפשר בנייה פרטית בקרית-ארבע, לפני קרוב לשנה הוחלט לאפשר להברות שכון עובדים רסקו ומשה"ב לגשת לבנייה פרטית בקריה. במשך חודשים ממושכים ישבו משפטנים על ניסוח הצו אשר מאפשר בנייה פרטית. לפני כ-5 חודשים הודיע לנו עוזר השר גלילי כי הענין הסתיים והצו יחתם סופית בעוד שבוע שבועיים. הדבר נסחב "עוד שבוע" "עוד שבוע" במשך כמה חודשים - עד שפרצה מלחמת יום הכפורים.

בנייתן של כ-500 יח"ד מתעכבת עכשו מחוסר הסדר הנושא אשר היה יכול להסתיים כבר כמה חודשים לפני המלחמה.

בימים האחרונים קבלנו דו"ח מהמשרדים הנוגעים בדבר, מהם מסתבר שכיום יש עכובים עקרוניים לחתימת הצו המאפשר בניה פרטית (אשר אושרה כבר בעבר מבחינה עקרונית). אנו מבקשים התערבותך בנושא זה ע"מ למנוע עכוב העבודה בשטח, לא נוכל להשלים עם צמצום תוכניות הבניה שאושרו כבר בשעה שאנו נאבקים על הרחבה נוספת.

אם בכל זאת יחליטו הגורמים הקובעים שלא ניתן לפרסם צו זה עתה משקולים פוליטיים או אחרים, אנו דורשים שהממשלה תחליט לממן בניה זו ע"י תקציבים ממשלתיים ולא לבטל ח"ו תכנית בניה זו שאושרה בעבר אחרי מאמצים מרובים ודחיות בלי קץ.

ב) בנייה על גבעה שניה - גבעת הג'עברה.

כפי שבודאי ידוע לכב' ראש הממשלה פנינו בבקשות מרובות שבניית הקריה תשתרע כבר בשלב הנוכחי על מספר גבעות. בקשנו וחזרנו ובקשנו שיבנו לפחות על 2 מתוך 7 הגבעות המתוכננות. נימוקי הבקשה היו: בישוב בודד אשר קרוב לאוכלוסיה ערבית גדולה אין כל דמיון בין בנייה על גבעה אחת גדורה לבנייה על שתי גבעות. כל בקשותינו בנושא זה נדחו למרות שאין כל בעיה של תכנון, או תפיסת הקרקעות המיועדות להתחלת הבנייה. גם נושא זה הינו דחוף ביותר.

לרגל הדחיפות בטפול בנושאים הנ"ל הננו מבקשים מכב' ראש הממשלה לקבלנו לשיחה. נשמח מאד עם כב' ראש הממשלה תאות להתארח אצלנו ונשוחח על הכל בשעת הביקור אך אם קשה הננו מבקשים לקבלנו לפגישה דחופה.

בכבוד רב

הועד המקומי קרית-ארבע, חברון

ט' כסלו תשל"ד
4 בדצמבר 1973

אל
מנהל המחוז

הנדון: בנייה פרטית בקרית ארבע

ב-4.12.73 התקיימה ישיבה אצל היועץ המשפטי לממשלה, מ. שמגר בהשתתפות אלוף ש. גזית, נציגי מינהל מקרקעי ישראל, מפקדת יו"ש, היועה"מ של משרד הבטחון ונציגי משרדנו (דר' שטראוס ושמריהו כהן).

שמגר הציג את הנושא של בנייה פרטית שמשמעותו מכירת דירות משרד השיכון, בנייה באמצעות חברות ובנייה עצמית. ב-27.8.73 התקיימה ישיבה אצל ראש הממשלה אשר הסכימה עקרונית לבנייה פרטית, אך סוכם כי משרד המשפטים, משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל יכינו הסדרים משפטיים שיובאו ע"י שר המשפטים לראש הממשלה.

הישיבה ב-4.12.73 נועדה להכין את החומר לפני שיובא לראש הממשלה ע"י היועה"מ.

הסתמנו שלוש אפשרויות:

1. מערכת חוזים על פי צו מושל יהודה ושומרון המתיר חכירת קרקע ובניית פרטית על קרקע תפוסה.

   הובע חשש שצו מושל לא יעמוד בפני בג"צ ומצד שני משמעותו תהיה חמורה בעיני תושבי השטחים כתקדים שיחול על כל שטח שיוחלט לתפוס אותו.

2. הפקעת השטח, המפשטת את הנושא המשפטי אך מסבכת אותו מבחינה פוליטית.

3. השארת המצב הקיים בו מושכרות הדירות ולא נמכרות. המשמעות של מצב זה כי חברות ופרטיים לא יוכלו לבנות ומשרד השיכון לא יוכל למכור את הדירות הנמצאות בבנייה וכן לא יבנה המרכז המסחרי על ידי שו"פ.

היועה"מ למשלה יבא את שלוש האפשרויות בפני ראש הממשלה.

ברצוני להדגיש בפניך כי עלינו להיות ערים לאפשרות השלישית. אומנם למשה"ב יש התחייבות של השר לרכוש את הדירות באם לא תמכרנה, אך יתר החברות (כולל שו"פ לגבי מרכז מסחרי) לא יתחילו בבנייה בלי התחיבות רומה.

ב ב ר כ ה,

שמריהו כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

העתק: שר השיכון
מנכ"ל המשרד
משנה למנכ"ל

ב"ה

מנהלת קרית ארבע
ת. ד. 15
טלפון 97/505

מספר "מנה" 86
תאריך ב' בחשון תשל"ד

לכבוד
השר ישראל גלילי, משרד ראש הממשלה
השר זאב שרף, שר השכון, ירושלים

כבוד השרים,

הנדון: א) המשך הבנייה הממשלתית
ב) 1. הרחבת הבנייה הממשלתית
2. הרחבת הבנייה הממשלתית גם בגבעת הג'עברה
ג) הסדר הבנייה הפרטית.

לדעתנו חשוב ביותר לחפש את כל הדרכים להמשך הבנייה הממשלתית ואף להכפיל ולשלש את כמות הבנייה הממשלתית. אמנם בשל השקט בקו הירדני לא הודגש הצורך להרחיב את הבנייה ביהודה ובשומרון, אך אין ספק שהחשיבות להגדיל את הבנייה בתוך סביבה עויינת של כ-100.000 ערבים אינה פחותה מהחשיבות בגולן.

כמו-כן הננו מבקשים להתחיל מיד את עבודות התשתית בגבעת הג'עברה. כמו-כן הננו מבקשים לגמור את ההליכים האחרונים כדי לאפשר את הבנייה הפרטית. חברות שכון עובדים, משה"ב ורסקו הודיעו לנו ולמשרד השיכון שהן ערוכות להתחלת הבנייה ברגע שהן תקבלנה אור ירוק.

בכבוד רב

מ. לוינגר
יו"ר הועד המקומי קרית-ארבע

העתק: אלוף שלמה גזית, משרד הבטחון

קרית - ארבע

קרית ארבע מתוכננת במסגרת של 50,000 תושבים.

האתור נקבע צמוד לעיר חברון.

כדוגמת חברון אשר התפתחה לאורך גיא המתמשך מצפון לדרום כן קרית ארבע תוכננה לאורך גיא מגביל. לאורך הגיא עוברת דרך אורך אשר לאורכה מתפרס המרכז.
הישוב תוכנן על גבעות הטרשים , השטחים החקלאיים בבקעות ישארו כשטחים פתוחים.

אתור התעשיה הממולץ בצפון טרם הופעל.לעומת זאת נקבע אתור לאיזור תעשיה במזרח אשר איננו מתאים למפעלים גדולים.

עד כה הוקמו בקרית ארבע כ-240 יחידות דיור.
כ-300 יחידות נוספות נמצאות בשלבי בניה, כן נבנו מבני תעשיה.

בשלבי תכנון נמצאים

א. איזור התעשיה המזרחי

ב. שטח המחנה הצבאי

ג. שלוחת ג'ברה - השלוחה הגובלת במערת המכפלה עליה הוקם מחנה של משמר הגבול.

[illegible]

[illegible] 10,03 [illegible].

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible] - [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

מזכירות הממשלה

מזכיר הממשלה

ירושלים, א' באב תשל"ג
30 ביולי 1973

אל: שר הדתות
שר השיכון

הנני מתכבד להביא לתשומת לבכם החלטה מס. 930 של הממשלה בישיבתה מיום כ"ט בתמוז תשל"ג (29.7.73):

"930. <u>בניה בקרית ארבע, חברון</u>

מחליטים:

הממשלה שמעה דו"ח מפי שר השיכון על הבניה בקרית ארבע ורושמת לפניה את המגמה בדבר המשך הפיתוח של המקום."

בברכה

מיכאל אבון

העתק: ראש הממשלה

ירושלים
קרית שאר יל

י"א תמוז תשל"ג
11 ביולי 1973

משרד הפנים
לשכת
15.VII.1973
דואר

לכבוד
מר א. קירשנר
מזכיר ועדת הכספים
הכנסת

א.נ.,

הנדון: ביסוס ההתנחלות בקרית ארבע מסקנות ועדת הכספים

ברצוני להודיעך, בנוסף לשיחתנו הטלפונית ב-3.7.73 כי השר אישר את הנוסח בנדון שהואלת לשלוח לנו בשינוי אחד בלבד: סעיף א' שורה 3: "...(ש-100 מהן תהיינה מוכנות עד אמצע 1974)...".

השינוי נובע מהעובדה שסיום 100 היחידות לא יהיה ביום אחד אלא החל מתחילת 1974 ועד אמצע השנה.

ב ב ר כ ה,

שמואל הו כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

העתק: לשכת השר
מנהל המחוז

שכ/דש

העתק בתיק הבנסת ועדת הכספים

הכנסת

222

ירושלים, יא' בתמוז תשל"ג
(11.7.73)

לכבוד
שר השיכון
מר זאב שרף
ירושלים.

כבוד השר,

הנני מתכבד להעביר אל אדוני, מצ"ב, מסקנות ועדת הכספים בעניין ביסוס ההתנחלות בקדיית ארבע, שהונחו על שלחן הכנסת ביום ג' בתמוז תשל"ג (3.7.73).

בכבוד רב,

א. קרשנר
מזכיר ועדת הכספים

מדינת ישראל
הכנסת

מסקנות ועדת הכספים
בעניין "ביסוס ההתנחלות בקריית ארבע"

ביום ב' באדר ב' תשל"ג (6.3.73) החליטה ועדת הכנסת להעביר לוועדת הכספים את ההצעה לסדר-היום בענין "ביסוס ההתנחלות בקריית ארבע" שהועלתה במליאת הכנסת על-ידי חבר הכנסת חיים קורפו ביום כ"ה באדר א' תשל"ג (27.2.73).

להלן מסקנות הוועדה:

א. ועדת הכספים רשמה לפניה את הודעת שר השיכון שמאז אוגוסט 1970 נבנו בקריית ארבע 234 יחידות דיור, גן ילדים, בית ספר, חנות, בית כנסת זמני ומכון חשמל ושנמצאים בשלב בנייה 214 יחידות דיור נוספות (ש-100 מהן תהיינה מוכנות במחצית הראשונה של 1974), כיתות גן ובית ספר נוספות, שתי חנויות ושלושה משרדים.

ב. בעת הדיון בתקציב לשנת הכספים 1973 רשמה לפניה ועדת הכספים הודעת שר השיכון שנוסף ל-100 יחידות הדיור בתקציב (שבנייתן תתחיל בימים הקרובים) ייבנו עוד 100 יחידות נוספות ועוד 100 במידה ומצב האמיסיות יאפשר את הדבר.

ג. הוועדה קובעת כי קצב הבנייה בקריית ארבע מניח את הדעת ורושמת לפניה הודעת שר השיכון שלפי הקצב הנוכחי יגיע מספר יחידות הדיור בשנת 1975 לכ-750. כן רשמה לפניה הוועדה שבתכנון המפורט נמצאים: 1000 יחידות דיור נוספות, מרכז מסחרי, מועדון נוער וכיתות נוספות בגן ובבית ספר.

ד. הוועדה שמעה בצער שרוב הבנייה בקריית ארבע מבוצעת על-ידי לא יהודים וכי אחוז היהודים בין המועסקים בכלל במקום קטן.
הוועדה סבורה כי מבחינת ביסוס הקרייה תשובה הכוונת יסודות יצרניים למקום לא פחות מאשר בניית מגורים והיא קוראת לגורמים המתאימים בממשלה לבדוק את הדרכים להגביר תעסוקת יהודים במקום.

ירושלים, ב' בתמוז תשל"ג
3 ביולי 1973

../..

הצעות מיעוט

חברי הכנסת ש.ארליך, י.בדר, א.גולדשטיין, ד.מילמן וה.קורפו מציעים:

במקום הצעת הוועדה יבוא:

1. ועדת הכספים קוראת לממשלה לא להשהות עוד, מכל סיבה שהיא, את בנייתה, איכלוסה ופיתוחה של קריית ארבע.

2. הוועדה חובעת להתחיל, עוד בשנת הכספים 1973, בנייתן של יחידות דיור שישלימו 1000 יחידות דיור במקום.

3. הוועדה קוראת לממשלה לתכנן בנייתן של עוד 5000 יחידות דיור, כשלב ראשון, ולהקים מרכז לתעשייה ומלאכה בסדר גודל שיספק את צרכי האוכלוסיה במקום.

4. הוועדה מציעה לעודד הקמת בתי מלון ומרכזי קייט במקום.

5. הוועדה קוראת לממשלה לאפשר לכל יהודי הרוצה להקים את ביתו בקריית-ארבע לקבל חלקת אדמה למטרה זו.

מזכירות הממשלה

מזכיר הממשלה

ירושלים, ט"ז בסיון תשל"ב
29 במאי 1972

אל: שר האוצר
שר הבטחון
שר המיכון
השר י. גלילי

הנני מתכבד להביא לתשומת לבכם החלטה מס. 622 של הממשלה ביישיבתה מיום ט"ו בסיון תשל"ב (28.5.72):

"622. חברון

מחליטים:

א. לאשר בנית 200 יחידות דיור בקרית-ארבע בחברון, בנוסף על היחידות הבנויות כבר אושרה.

ב. להטיל על ועדת השרים לענייני כלכלה להחליט בדבר תכנית המימון של החלטה זו. לא הגיעה ועדת השרים לידי סיכום - יוחזר הנושא לממשלה.

ג. לאשר תכיסת 400 דונם בצמוד לקרית ארבע, להרחבת השטח המיועד לאזור העמיה לקריה."

בברכה

מיכאל אדרבון

העתק: ראש הממשלה
תא"ל י. ליאור, מזכיר צבאי לראש הממשלה
תא"ל ש. גזית, מתאם הפעולה בשטחים

מזכירות הממשלה

ירושלים, ג' באייר תשל"ב
17 באפריל 1972

ש מ ו ר

אל : שר הבטחון
שר הפנים
שר השיכון

מאת: ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם החלטה מס. 484 של הממשלה, בישיבתה מיום ב' באייר תשל"ב (16.4.72):

"484. **קרית-ארבע - חברון**

מ ח ל י ט י ם לאשר מחדש את החלטת הממשלה מס. 297 מיום י"ד בשבט תשל"ב (30.1.72), ובייחוד את סעיף א' בהחלטה זו."

ב ב ר כ ה

מיכאל גיר

העתק: ראש-הממשלה
תא"ל ש. גזית, מתאם הפעולה בשטחים

מזכירות הממשלה

מזכיר הממשלה

ירושלים, ט"ו בשבט תשל"ב
31 בינואר 1972

אל : שר הבטחון
שר הפנים
שר השיכון

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם החלטה מס. 297 של הממשלה, בישיבתה מיום י"ד בשבט תשל"ב (30.1.72):

"297. <u>חברון</u>

מחליטים:

א) האיכלוס של קרית-ארבע בחברון ימשיך להתנהל על-ידי משרד השיכון בהתאם לנהליו הקבועים.

ב) קרית-ארבע בחברון תמשיך להתנהל על-ידי המימשל הצבאי.

ג) המשתכנים, הן אלה אשר התנהלו במקום והן אלה אשר יתווספו אליהם, יוכלו כבעבר לבחור את נציגיהם לטיפול בעניניהם הפנימיים, במסגרת הכללים שייקבעו על-ידי המימשל הצבאי.

ד) ועדה בהרכב: מתאם הפעולה בשטחים - יו"ר והמנהלים הכלליים של משרדי הפנים והשיכון, תברר הצעות בדבר סדרי המינהל של קרית-ארבע בעתיד, לאחר השלמת איכלוסן של 250 יחידות הדיור עליהן החליטה הממשלה.
הצעות הועדה תובאנה לאישור הממשלה.

ה) חברי הקואליציה יימנעו מהעלאת הצעות לסדר-היום בכנסת בעניני חברון. הצעות שתועלינה על-ידי חברי האופוזיציה תודחנה מסדר-היום."

בברכה

מיכאל ארנון

העתק: תא"ל ש. גזית, מתאם הפעולה בשטחים
תא"ל י. ליאור, מזכיר צבאי לראש הממשלה

מזכירות הממשלה

ירושלים, ט"ו באדר ב' תש"ל
23 במרץ 1970

נ ו ס ח י

אל: ראש הממשלה
הגן ראש הממשלה
שר הפנים
שר המשפטים

מאת: מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא להשלמת לבבם החלטת מס' 431 של הממשלה, בישיבתה מיום י"ד באדר ב' תש"ל (22.3.70):

"431. **ח ב ר ו ן**

מ ח ל י ט י ם לקיים דיון בממשלה בבעיות המיעוטים המרוכזות בביצוע החלטת ועדת השרים לענייני בטחון מס' ב/66 מיום ט' באדר ב' תש"ל (12.3.70) בענין חברון."

ב ב ר כ ה

מיכאל ארנון

ה ע ת ק

שרדי ביותר

החלטה מס. 457 של הממשלה, מיום כ"א באדר ב' תש"ל (29.3.70):

457. חברון - בעיות המימון הכרוכות בביצוע החלטת ועדת השרים לענייני בטחון מס. ב/66 מיום ד' באדר ב' תש"ל (12.3.70)

מ ח ל י ט י ם (ב-16 קולות נגד 1), בהמשך להחלטת ועדת השרים לעניני בטחון בסמכות הממשלה מס. ב/66 מיום ד' באדר ב' תש"ל (12.3.70):

מימון המפעל בשנת התקציב 1970/71 יוטל על כל משרדי הממשלה, באחוז אחיד מתקציביהם, פרט לתקציב הבטחון ותשלום חובות.

מימדי ההשתתפות של המשרדים ייקבעו בתיאום עם משרדי האוצר והשיכון.

מזכירות הממשלה

ירושלים, ג' באדר ב' תש"ל
13 במרס 1970

סודי ביותר

אל: שר הארוכה
שר הבטחון
שר השיכון

מאת: מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם החלטה מס. ב/66 של ועדת השרים לענייני בטחון, בישיבתה מיום ד' באדר ב' תש"ל (12.3.70):

"ב/66. ח ב ר ר ן

מ ח ל י ט י ם :

הועדה שבה ומאשרת את החלטתה מס. ב/45 מיום כ"ט בשבט תש"ל (5.2.70).

תוספת 250 המשפחות ממוקם לא בגבעת הממשל אלא במקום המיועד לחברון עלית.

הועדה רושמת לפניה את הודעת שר הבטחון בדבר כוונתו להקים מחנה צבאי במקום זה.

המימון הדרוש יבוא מתקציבי המשרדים הנוגעים בדבר כאשר משרד השיכון מכטה מתקציביו את יחידות השיכון ואת הוצאות התשתית בלבד."

ב ב ר כ ה

מיכאל אמיתון

העתק: ראש הממשלה
מר ג. הבמון, המנהל הכללי, משרד הארוכה
אא"ל ש. גזית, משרד הבטחון
מר י. עמיר, משרד ראש הממשלה

מזכירות הממשלה

ירושלים, ל' בשבט תש"ל
6 בפברואר 1970

סודי ביותר

אל: סגן ראש הממשלה
שר הבטחון
שר השיכון

מאת: מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם החלטה מס. ב/45 של ועדת השרים לעניני בטחון, בישיבתה מיום כ"ט בשבט תש"ל (5.2.70):

"ב/45. התיישבות בחברון

מחליטים:

א) לבטל לתכנון תכנית המיתאר של העיר חברון עלית.

הביצוע יוטל על מר י. תמיר.

ב) לאשר תוספת 250 משפחות למתבחלים אשר כבר ישובים בחברון, או בבעלות הממשל או במקום הישוב הקבוע, אם הדבר ביתן. קביעת אחר ההתיישבות הסופי של 250 משפחות אלו תיעשה בתיאום עם מר י. תמיר.

משרד השיכון יהיה אחראי להקמת היחידות החדשות במסגרת מקציבו המאושרים."

הועבר אישורו לשר השיכון 8.2.70
אין מניעה מהשר לבצע הלכה
ב.ש.
9.2.70

בברכה

מיכאל ארנון

העתק: מר י. תמיר
מר א. אבמון, יו"ר ועדת המנכ"לים לענין השטחים המוחזקים
תא"ל ש. בזיק, צה"ל
מר"ל י. ליאור, מזכיר צבאי לראש הממשלה

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

זאב שרף
לשכת שר השיכון הלל 23
ירושלים

4.1.74

משפחת לוטן
סוקולוב 19
ירושלים

קבלו נא רגשות תנחומי עם פטירתו של ראש משפחתכם ד"ר גיורא לוטן ז"ל מחלוצי העבודה הסוציאלית בארץ וממניחי היסוד למוסד לביטוח לאומי. אזכור בהערכה העבודה המשותפת שהזדמנה לי עם המנוח

זאב שרף