מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר בן אליעזר
עלה השר
לשכה משפטית 4
8.95 1.95

23-2

משרד הבינוי והשיכון
לשכת היועץ המשפטי

אלי: מר אורן כהן, יועץ השר

העניין: אורן קהלני ירושלים

רצ"ב עדכונים האומרו
שהוגש מכתבו לבג"ץ, בענין
תיק אורן קהלני ירושלים - פסק
צו.

בברכה,
ציפי בין

25.1.95

תצהיר

אני הח"מ שרה צימרמן נושאת ת.ז. [redacted] לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהירה בזאת כדלקמן:

1. תנני נותנת תצהירי זה כתשובת המשיבה 1 (להלן: משב"ש) בה.פ. 7/95 בת.ה. 24/95.

2. בזמנים הרלבנטיים המתוארים בה.פ. כיהנתי כסגן מנהל אגף נכסים ודיור וכמנהל אגף נכסים ודיור במשב"ש והעובדות עליהן אני מצהירה ידועות לי מתוקף תפקידי הנ"ל ולאחר שעיינתי בתיקים הרלבנטיים במשב"ש.

ברצוני לציין כי בתקופה שבין 1.3.91 ועד 1.9.92 שהיתי בחופשה ללא תשלום.

3. בפתח הדברים אעיר כי המסמך שצורף כנספח ב' לה.פ. ולהמרצה והנושא תאריך 17.8.88 נחתם בין היתר על ידי כנציגת משב"ש, המסמך אינו הסכם ואין לו כל תוקף משפטי מחייב הכל כפי שיפורט בהמשך תצהירי זה.

המסמך אינו נושא חתימת חשב משב"ש שהוא ומנהל האגף הרלבנטי במשרד הם בלבד המוסמכים להתחייב מטעמו. עפ"י עצת יועצי המשפטיים, ללא חתימת החשב אין למסמך תוקף משפטי מחייב.

4. א. בתקופה הרלבנטית למועד נספח ב' הנ"ל היו בתוקף נוהלי הקצאת קרקעות בדרך של מו"מ ולא בדרך של מכרז.

הנוהלים הרלבנטיים מצ"ב לתצהירי ומסומנים **באות א'**.

ב. עפ"י אותם נוהלים מוסמך היה המשרד לנהל מו"מ כאמור, אך ורק עם חברות משכנות. דרישה זו כי - החברה הקבלנית המתקשרת עם המדינה בדרך של המלצת משב"ש למינהל להקצאת קרקע, וחתימת החברה הקבלנית על חוזה פיתוח עם המינהל - תהיה לפחות בגדר "חברה משכנת" כהגדרתה בנוהלים השונים, היתה קיימת לאורך כל השנים, הכל כפי שיפורט בהמשך תצהירי זה.

ג. נספח ב' לכתב התביעה אינו תואם את הנוהלים שהיו קיימים אז.

ד. ככל הידוע לי שיווק המינהל 659 יח"ד למבקשת וזאת באמצעות הגרלה בין תבריה.

ברצוני לציין כי שיווקן של יח"ד אלה לא נעשה באמצעות חתימה על חוזי פרוגרמה עם משב"ש.

ההגרלה הראשונה היתה ב-8.4.90 ובה שווקו 541 יח"ד וההגרלה השניה הייתה ב-11.3.91 ובה שווקו 118 יח"ד.

ה. במועדים האמורים בהן נערכו ההגרלות האמורות היו בתוקף נוהלי הקצאת קרקע ללא מכרז מיום 1.5.88 ומיום 4.12.90.

עותק נכון מהנוהלים בהגרלה הראשונה מצורף **ומסומן באות א'**. עותק נכון מהנוהלים בהגרלה השניה מצ"ב **ומסומן באות ב'**.

עוד מצ"ב **ומסומן באות ג** סיכום דברים מיום 24.6.90 מישיבת הוועדה להקצאת פרויקטים במסגרת פרוגרמת משב"ש, אשר יש בו כדי להצביע על המדיניות שהיתה בתוקף במועדים הנ"ל. וכן מצ"ב ומסומנים **באות ג-1** מודעות הלקוחות מהעתונות על מכרזים שפורסמו בתקופות הנ"ל, וכן אני מצרפת את הוראות הנוהל מיום 6.11.90 **המסומן באות ג-2**.

5. א. ב-7.4.91 נקבע לדיון בפני ביהמ"ש הגבוה לצדק העתירה בענינו של ח"כ שטרית. (**בג"צ 1276/91**). עתירה זו הוגשה ב-29.3.91.

באותה עתירה ביקש העותר לקבל לידיעתו את הנהלים שנקבעו במשרד הבינוי והשיכון למקרים המיוחדים בהם יקצה המשרד קרקעות לבניה בדרך של מו"מ ושלא באמצעות מכרז.

רצ"ב **ומסומן באות ד'** בחלק בלתי נפרד מתצהירי זה, העתירה, תצהירו הנוסף של ח"כ פרופ' שטרית שהוגש במסגרת בג"ץ 1276/91, כמו כן, אני מצרפת את תצהיר התשובה מטעם המדינה שהוגש על-ידי מנכ"ל משב"ש דאז מר אריה בר. על נספחיו הרלבנטיים לה.פ. זו **המסומן באות ה'**. עוד מצורף ומסומן **כנספח ו'** פסה"ד שניתן בעתירה הנ"ל.

מתצהירים אלה ומעמדת המדינה שם, ברור היה כי, מכאן ולהבא הקצאת קרקעות לבניה במשב"ש במסגרת הפרוגרמה תעשה אך ורק באמצעות מכרזים לכלל החברות המשכנות בסווג המתאים כפי דרישותיו הספציפיות של כל מכרז.

ב. בעקבות בג"ץ זה הוחל נוהל התקשרויות לבניה במסגרת הפרוגרמה להקצאת קרקע לבניה ללא מכרז וזאת החל מה-7.4.91 (כשלושה שבועות לאחר מועד ההגרלה השניה בין חברי המבקשת !).

הנוהל צורף כנספח לתצהירו של מר בר (נספח ה' לתצהירי) והוא מסומן ה-1.

6. א. במחצית השניה של 1991 הוגשה העתירה לבג"ץ בענין ח"כ אברהם פורז נ. שר תבינוי והשיכון (מועצת מקרקע ישראל ואח') (בג"ץ 5023/91, בשג"ץ 5409/91 בשג"ץ 5438/9, פד"י מו(2) עמ' 793) (להלן: **"בג"ץ פורז"**).

ב. כפי שנמסר לי מפי יועצי המשפטיים, בבג"ץ פורז נקבע בין היתר כי:

1. הקצאת קרקע ללא תחרות חייבת להצטמצם למקרים יוצאי דופן כגון צורכי בטחון, הקמת שכונה המשרתת מפעל פיתוח ועוד, והיא חייבת בכל מקרה להיות מנומקת.

2. כשמתחרים קבלנים על רכישת קרקע אין כל סיבה שלא להעדיף את מי שמציע את התנאים הכספיים הטובים ביותר למדינה ואז יערך מכרז.

3. הכלל המותווה לעיל צריך למצוא את ביטויו המפורש בנוהל ההקצאה של מועצת מקרקעי ישראל והענקת קרקע ללא תחרות תהפוך לתופעה נדירה, המיוחדת לנסיבות מוגדרות יוצאות דופן בהן גם יינתן טעם מפורש להחלטה.

בנסיבות רגילות אין מקום לויתור על תחרות שוויונית.

4. חובה לנהוג לפי כללי המינהל התקין ותוך הקפדה על העיקר של שיוויון הסיכויים ואם ננקטה בעבר דרך פסולה, הרי יש להפסיקה מן העת שנתגלתה.

7. לאור המוסבר עד כה, לא יפלא איפוא כי שוב לא היה מקום להוסיף ולקצות למבקשת קרקעות לבנית יח"ד נוספות ללא מכרז. על רקע זה נכתב מכתבו של ד"ר פיאלקוף שצורף כנספח ל' לתצהירו של מר ברקאי מטעם המבקשת ואשר בו מזמין ד"ר פיאלקוף את חברי המבקשת להשתתף במכרזי הפרוגרמה.

8. וזאת יש להדגיש, ההקצאות שנעשו למבקשת ב-1990 וב-1991 נעשו עפ"י הערכת שמאי של מחירי המקרקעין בשיטת ההגרלה בין חברי המבקשת.

אין צורך להכביר מילים ולהסביר את המשמעות הכספית של התמורה המתקבלת בהערכת שמאי, לעומת קיום תחרות שיוויונית והוגנת בתנאי מכרז פתוח, כשהמדובר בקרקעות באיזור ביקוש וכשהיצע הקרקעות באיזור זה מוגבל ביותר.

9. א. במאי 92 נכנס לתוקפו חוק חובת מכרזים (תשנ"ב-1982) (להלן: "חוק המכרזים").

בחוק זה נקבע כי המדינה לא תתקשר בחוזה לביצוע עיסקה במקרקעין אלא על פי מכרז פומבי הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף בו.

תקנות חובת מכרזים התשנ"ג-1993 (להלן: תקנות המכרזים") אשר קבעו פטורים לבצוע התקשרות בחוזה לביצוע עסקה במקרקעין, אינן פוטרות את ההקצאה המבוקשת נשוא המרצת הפתיחה, מחובת עריכת מכרז פומבי.

ב. אומנם בתקנות המכרזים נקבע בתקנה 3(9) ובמקבילה לה תקנה 25(23) כי ינתן פטור לחובת עריכת מכרז במקום שההתקשרות היא עם מי שזכה, בהגרלה שערך משרד הבינוי והשיכון באישור ועדת המכרזים במסגרת ביצוע פרוגרמה שנתית לבניה למגורים ובסגרת הזכיה, אך בכך אין כדי להושיע את המבקשת באשר ההגרלה נעשית אך ורק עם קבלנים/יזמים העונים על הקריטריונים שנקבעים על ידי משב"ש מעת לעת.
הקריטריונים שהינם בתוקף כיום הם אלה שפורסמו בחוברת המכרז והמצ"ב לתצהירי **כנספח ז'** ואשר בהם עוד ידובר.
עוד אני מצרפת את טבלת המתחמים הרלבנטיים למכרז נשוא ה.פ. כנספח ז-1.

ג. יאמר כי בירושלים קיים מחסור רציני ביותר בעתודת קרקע זמינה לבניה.

פסגת זאב בפרט הינה אזור בו רב הביקוש על ההיצע ולפיכך ועפ"י מיטב ידיעתי רבים מאד הקבלנים שירצו לבנות באיזור זה.

10. ב-29.5.94 קיבלה הממשלה החלטה מס' 3205 בנושא תוכניות לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש (להלן: **"החלטת הממשלה"**).

עותק נכון מהחלטת הממשלה מצ"ב לתצהירי ומסומן **באות ח'**.

בין היתר נקבעו בהחלטה הדברים הבאים הרלבנטים להמרצת הפתיחה הנוכחית:

"ו. מקרקעין

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יפעלו לשיווק במכרזים פומבים במהלך 1994 ו-1995 קרקע לבניית 50,000 יחידות דיור לפחות בכל שנה באזורי הביקוש...

2. במכרזים לשיווק הקרקע לא ייקבעו מחירי מינימום".

ירושלים הינה אחד מאזורי הביקוש כמוגדר במפת אזורי הביקוש.

11. א. בעקבות החלטת הממשלה נקבעו קריטריונים חדשים (**נספח ז' לתצהירי**) לכשירותם של חברות קבלניות להשתתף בפרוגרמת הבינוי של משב"ש.

ב. הקריטריונים החדשים ביטלו את הצורך בהיות החברה הקבלנית "חברה משכנת" וקבעו יחס ישיר בין נסיון מוכח של קבלן לבין היקף הבניה אותה הוא מבקש לבצע.

כמו כן נקבע תנאי על פיו יוכלו להשתתף במכרזי משב"ש רק מי שבתקופה של השלוש השנים האחרונות סיימו בניה בהיקף מסויים וזאת על מנת שיובטח שמי שיזכה במכרז שמפורסם ע"י משב"ש יבצע בפועל תוך הזמן הקצר יחסית שנקבע לבניה, את הבניה על הקרקע.

12. א. עפ"י עצת יועצי המשפטיים וכפי שנמסר לי על ידם קריטריונים אלה נבחנו ברע"א 5851/94 **ארגון הקבלנים והבונים ראשל"צ נ. מינהל מקרקעי ישראל, ומשב"ש ואח'** (פסה"ד טרם פורסם ולנוחות ביהמ"ש היא מצ"ב **לתצהירי ומסומן באות ס.**

באותו פס"ד נקבע כי הקריטריונים הינם סבירים. התנאתם במכרז נעשתה כדין, ואין בהם משום הפליה כלפי קבלנים אשר אינם עומדים בקריטריונים, אלה הגם שאותם קבלנים רשומים בפנקס הקבלנים כרשאים לבצע בניה בהיקף שבכל אחד ממתחמי המכרז.

ב. אעיר כי המכרז אשר כנגד פירסומו עותרת המבקשת (להלן: "מכרז פסגת זאב") פורסם אף הוא במסגרת פרוגרמת הבניה של משב"ש, תנאי הכשירות להשתתפות בו הינם התנאים שנקבעו בעקבות ובהתאם להחלטת הממשלה נספח ח' לתצהירי.

תנאים אלה זהים לתנאי המכרז נשוא ברע"א 5851/94 כשהם מותאמים לגודל המיתחמים הרלבנטיים בכל אחד מהמכרזים.

בשל כך יפים בענין זה הדברים שנפסקו בענין ארגון הקבלנים והבונים ראשל"צ בביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו ע"י כב' השופט אורי גורן ואשר אושרו ע"י ביהמ"ש העליון ברע"א 5851/94 כי:

> "אין להתיחס למכרז זה כאל מכרז מכירת מקרקעין גרידא (על ידי מינהל מקרקעי ישראל), אלא יש להתייחס אליו במישור של מכרז לאומי ממלכתי המיועד לפתור בעיות דחופות ולוחצות של החברה הישראלית לענין פתרונות דיור במחירים סבירים".

עותק נכון מהחלטת ביהמ"ש המחוזי בענין ארגון הקבלנים ראשל"צ מצ"ב לתצהירי **ומסומן באות י'**.

ג. ככל הידוע לי וכפי שנמסר לי מפי יועצי המשפטים, תקפותם של הקריטריונים החדשים שהוצאו בעקבות החלטת הממשלה הנ"ל, נבחנה בשתי תביעות נוספות.

האחת (ה.פ. 423/94) נידונה בפני בימ"ש נכבד זה ובמסגרתו ניתנה החלטה מיום 1.11.94 המצ"ב לתצהירי **כנספח יא'** והאחרת (ה.פ. 274/94) שנידונה בפני נשוא ביהמ"ש הנכבד הזה שבמסגרתה ניתנה ההחלטה מיום 24.6.94 המצ"ב לתצהירי **כנספח יב'**.

פסה"ד וההחלטות מדברים בעד עצמם ובכולם נקבעה סבירותם ותוקפם של הקריטריונים החדשים המבצעים את החלטת הממשלה הנ"ל ואת מדיניותה.

13. לסיכום נושא זה אצהיר כי:

א. הענות לבקשת המבקשת באשר חבריה כולם או מקצתם, אינם עומדים בקריטריונים נספח ז' לתצהירי משמעותה האמיתית הינה יצירת הפליה פסולה בין המבקשת וחבריה ובין יתר החברות הקבלניות בארץ, ופעולה בניגוד להחלטת הממשלה ולמדיניותה, ולו בשל כך אין להעתר לבקשת המבקשת.

עוד אסביר כי הקצאת קרקע בדרך של הרשמה והגרלה בין חברי המבקשת משמעותה בהכרח מתן עדיפות למבקשת וחבריה על פני קבלנים אחרים, ללא כל נימוק והצדק סביר בדין.

ב. למיטב ידיעתי ולאחר שנועצתי בשמאי המינהל מר יעקב כהן, אזור פיסגת זאב דומה במהותו לגילה בחיות שניהם אזורים בהם הביקוש עולה במידה רבה על ההיצע.

במכרזים שנערכו באזור גילה באוקטובר 94 מחיר הקרקע שהושגו שם היו בסך כולל של 87,059,005 ש"ח בעוד שההערכה השמאית באיזור היתה בסך כולל של 59,373,919 ש"ח. דהיינו פער של 47% בין ההערכה השמאית לבין המחיר שהושג במכרזים.
טבלת ההשוואה של המכרזים בגילה מצ"ב לתצהירי **ומסומנת** יג'.

בסטטיסטיקה כלל ארצית החל מיולי 94 מסתבר כי הפער במחירי הקרקע בין הערכת שמאי לבין המחירים שהושגו בעבורה במכרזים פומביים נע בין 63% ל-400%.

המשמעות הציבורית הנובעת מהענות לבקשת המבקשת הינה, כי מחד תזכה המבקשת בקרקעות בפיסגת זאב במחירים נמוכים בהרבה מאשר לו היו קרקעות אלה משווקות באמצעות מכרזים פתוחים, ומאידך, המבקשת תמכור את הדירות שתבנה במחירי השוק שלהן כאשר ברור לכל בר בי רב, כי קוני הדירות לא יזכו להנחה במחיריהן. הנחה המתחייבת מהעלות הנמוכה של הקרקע אותה תשלם המבקשת, היה ובקשתה תתקבל.

14. מפי יועצי המשפטים נמסר לי את אשר אצהיר בסעיפים הבאים לתצהירי:

א. המבקשת אינה חולקת על תוקפם ו/או סבירותם של הקריטריונים שנקבעו בעקבות החלטת הממשלה.

טענתה האמיתית של המבקשת הינה כי בידה "זכות מוקנית שבדין" ואין בכוחו של חוק חובת מכרזים ו/או שינוי מדיניות ו/או קריטריונים חדשים ו/או פס"ד, שיצאו כולם לאחר שרכשה אותה "זכות מוקנית" כדי לפגוע בזכותה זו.

הכל כעולה ממכתביו של ב"כ המלומד של המבקשת עו"ד בירן, שצורפו כנספחים לתצהירו של מר ברקאי מטעמה. (נספחים לג, לד, ובמיוחד נספח לו').

ב. מקורה של הזכות לה טוענת המבקשת היא בנספח ב' להמרצת הפתיחה אשר בו מבקשת היא לראות הסכם מחייב כדת וכדין ואשר מכוחו, כך טוענת היא, רכשה את זכותה המוקנית.

ג. לטענת המשיבים נספח ב' ו/או נספח טז' ו/או נספחים אחרים כלשהם אשר לטענת המבקשת (כעולה מנספחים לו' לתצהיר ברקאי), יש בהם כדי להוות הודאת בעל דין, אין בהם כדי להצמיח למבקשת זכות מוקנית שבדין אשר בגינה זכאית היא לקבל את הסעדים המבוקשים על ידה בהמרצת פתיחה זו, ו/או סעדים אחרים כלשהם.

15. א. נספח ב' אשר בו מבקשת המבקשת לראות הסכם מחייב לכל דבר ועניין אינו הסכם ואין לו תוקף משפטי כלל.

ב. כבר צינתי בראשית תצהירי, כי לו נכונה היתה טענת המבקשת כי נספח ב' הינו הסכם ואשר משמעותו הינה התחייבות לעשיית עסקה בנכסי המדינה היה עליו להיחתם על-ידי המורשה לחתימה מטעם המדינה כקבוע בחוק נכסי המדינה התשי"א-1951.

משלא נחתם הוא כדין ע"י המורשה לחתימה מטעם המדינה, פשיטה שאין לו תוקף משפטי מחייב, ואף הצדדים לו, לא ראוהו כבעל תוקף משפטי מחייב.

לו היו הצדדים סוברים כי מבקשים הם ליתן לנספח זה תוקף משפטי מחייב, מן הסתם, היו דואגים כי יחתם על ידי מורשה החתימה מטעם המדינה.

ג. לטענת המבקשת משמעותו של נספח ב' הינה התחייבות לעשיית עיסקה במקרקעין.

התחייבות לעשית עיסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב ודרישה זו הינה דרישה קונסטיטוטיבית.

במקום שדרישת הכתב הינה קונסטיטוטיבית, הפגם שנפל בשל העדרה של חתימת מורשה החתימה חמור כפל כפלים מאשר, במקום שדרישת הכתב אינה קונסטיטוטיבית. ולו בשך כך בלבד, לא קוימה דרישת הכתב הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין.

ד. לא זו אף זו, עפ"י פסיקתו הענפה של ביהמ"ש העליון דרישת הכתב בהתחייבות לעשית עסקה במקרקעין משמעותה בין היתר כי בהתחייבות יצויינו פרטים מסויימים אשר בלעדיהם לא נוצרה גמירות דעת בין הצדדים ובלעדיהם ההתחייבות לאו התחייבות היא, והמסמך אינו עונה על דרישת הכתב.

אחד הפרטים החשובים ביותר, אשר בהעדרו אין לומר כי נוצרה התחייבות, הינו זיהוי מדוייק של נשוא ההתחייבות.

נשוא נספח ב' להמרצת הפתיחה אינה מזוהה ואינו מפורט דיו. כל שנאמר בנספח ב' לענין זיהוי הנכס הינו:

> "... ביחס לבניה **בצפון ירושלים על אתריה השונים** המוגדרים בתוכניות בנין ערים נפרדות לכל אתר ואתר...".

ובהמשך המסמך נאמר:

> "מאשרים בזאת את בקשת הארגון להעמיד **בצפון ירושלים** לרשות חברי הארגון...".

(ההדגשים שלי - ש.צ.)

המונח "**צפון ירושלים**" כמזהה יחיד את הנכס נשוא נספח ב' להמרצת הפתיחה הינו עמום וסתמי.

3. מהלך הכנת הפרוגרמה.

3.1 פרוגרמה הבניה למגוריכ היא שנתית והכנתה נעשית לקראת תחילת שנת התקציב. מחוזות המשרד יכינו לקראת השנה הקלנדרית הצעה פרוגרמת בניה למגורים ויגישו אותה לאגף נכסים ודיור.

3.2 קביעת הפרוגרמה הישובית מהבסת על נתוני היצע וביקוש בטוק הדירות בכל ישוב ואיזור.

לשם כך נעשה שימוש בנתונים הבאים:

- מלאי דירות ריקות (ציבורי ופרטי).
- מלאי דירות בבניה (ציבורי ופרטי).
- מלאי דירות לא מכורות (ציבורי ופרטי).
- היקפי מכירות בשנים האחרונות.
- נתוני איכלוס (מספר נישאים, עולים חדשים, תוספת אוכלוסיה לישוב) בשנים האחרונות.

וכל הנתונים האחרים כפי שמתבקשים על ידי אגף נכסים ודיור.

במקומות בהם לא ניתן לתת פתרון מקומי תתבסס הפרוגרמה על צרכים איזוריים או מחוזיים.

3.3 על מחוזות המשרד להכין הצעה לפרוגרמה המתבססת על נתונים לפי סעיף 3.2 לעיל וכוללת הצעות מפורטות לפי ישובים ואתרים.

3.4 בפרוגרמה יכללו אתרי בניה זמינים בלבד לאותה שנה.

3.5 על הצעת המחוזות לכלול: מספר יחיד אשרי בכל אתר, סוגי בניה המאושרים על-פי תוכנית בנין ערים מאושרת או שאושרה להפקדה (מספר קומות, גדלי דירות ושטחן) וחברות מוצעות לביצוע העבודה בהתאם לקריטריונים, המפורטים להלן בפרק 5.

3.6 הצעת המחוזות תיבדק על ידי אגף נכסים ודיור בשיתוף עם אגף תכנון והנדסה ובציג המחוז.

למיטב ידיעתי בתקופה הרלבנטית שבה נכתב נספח ב' הנ"ל הן שכונת רמות, הן שכונת נווה יעקב והן שכונת פסגת זאב נחשבו כ"צפון ירושלים".

ובשל מה ולמה החליטה המבקשת כי דווקא המכרז לבניה בפיסגת זאב הוא אשר פגע בזכותה המוקנית?!

ה. זאת ועוד, אף אם יש תוקף משפטי כלשהו לנספח ב' הנ"ל, הרי בכל מקרה יש לומר כי המדובר בהתחייבות מותנית.

שנים הם התנאים אשר בהם הותנתה "ההתחייבות" הזו:

<u>האחד</u> נכתב בפיסקה 1 והוא "הקצאת המגרשים תיעשה **בכפוף** לקצב הבניה **והפרוגרמה של משב"ש**". וכבר הצהרתי לעיל כי עפ"י הפרוגרמה הנוכחית של משב"ש שוב לא ניתן להקצאת מגרשים בשיטת ההגרלה באזור פיסגת זאב.

אי לזאת לא התקיים התנאי המתלה הראשון אשר בהתקיימותו יכנס נספח ב' לתוקף.

<u>והאחר</u>, אשר חשיבותו אינה נופלת מהתנאי הראשון והוא המופיע בפיסקה האחרונה לנספח ב' הנ"ל:

"10. הסדר זה כפוף לאישור הנהלות המשרדים".

הנהלות המשרדים לא אישרו הקצאה נוספת למבקשת ובדין ובסבירות לא עשו הן כך לאור החלטת הממשלה מיום <u>29.5.94</u> מדיניותה, וביצועה באמצעות הקריטריונים להקצאת הקרקע - כמוסבר בסעיפים 11 ואילך לתצהירי.

16. הדברים המוצהרים על ידי דלעיל לגבי נספח ב' יפים אף לגבי נספחים אחרים אשר מהם מבקשת המבקשת ללמוד על כריתתו של הסכם בינה ובין משב"ש ו/או המנהל.

17. הנני מצהירה כי כל האמור בתצהירי דלעיל אמת, כי הטענות המשפטיות המופיעות בתצהירי נמסרו לי מפי יועצי המשפטיים וכי החתימה דלמטה, היא חתימתי.

[redacted]

שרה צימרמן

אישור

אני הח"מ רבקה דותן עו"ד מפרקליטות מחוז ירושלים, מאשרת בזאת כי ביום 18.1.95 הופיעה בפני הגב' שרה צימרמן המוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתיה כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות תצהירה דלעיל וחתמה עליו בפני.

רבקה דותן, עו"ד

101/1/מ

Tc

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

פרק מס':	נושא הנוהל: הכנת פרוגרמת הבניה למגורים והפעלתה בבניה העירונית				הוראה מס': 07/01	
נושא הפרק:	נכסים ודיור	תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום: 1.5.88	בתוקף מיום: 1.5.88	דף 1 מתוך 6 דפים

1. כללי.

1.1 מטרת נוהל זה לקבוע את תהליך הכנת פרוגרמת הבניה למגורים בבניה העירונית ולהגדיר דרך הפעלתה.

1.2 פרוגרמת הבניה למגורים כוללת את מספר יחידות הדיור שתופעלנה במסגרת הבניה הציבורית במשך שנת התקציב לפי מחוזות, יישובים, שכונות ואתרים.

1.3 פרוגרמת הבניה למגורים מפרטת מספר הקומות בכל בניין, גדלי הדירות ושטחן.

1.4 פרוגרמת הבניה למגורים כוללת את שמות החברות המבצעות ואת סוגי הסיוע שנקבעו בכל פרוייקט ופרוייקט.

1.5 נוהל זה מבטל כל תהליך והוראה אחרים בנדון.

2. אחריות ותפקידים.

2.1 הטיפול בפרוגרמת הבניה למגורים היא באחריות אגף נכסים ודיור.

2.2 אגף נכסים ודיור אחראי להכנה והפצת פרוגרמת הבניה למגורים לכל אגפי המשרד ומחוזותיו, למינהל מקרקעי ישראל ולשמאי הממשלתי ולהפעלתה בתיאום עם הגורמים האחרים במשרד.

3.6.1 הבדיקה תכלול:

- פרוגרמה מוצעת מול נתונים כאמור בסעיף 3.2.
- זמינות הקרקע המוצעת לבניה.

3.7 לאחר גיבוש הפרוגרמה והנאיה (ראה סעיף 4) יהל מנהל אגף נכסים ודיור או סגנו במשא ומתן עם חברות הבניה ובעריכת מכרזים לחלוקת הפרוייקטים (ראה פרק 5 להלן).

3.8 הפרוגרמה תסוכם על ידי מנהל המינהל לפיתוח הבנייה ותובא לאישור ההנהלה וההנהל הכללי.

3.9 הפרוגרמה ניתנת לשינויים על ידי מנהל המינהל לפיתוח הבנייה בהלך שנת התקציב, בתיאום עם המחוזות ובאישור המנהל הכללי.

3.10 על השינויים בפרוגרמה יימסר למחוזות מידע וכל 4 חודשים תעודכן הפרוגרמה השנתית על פי השינויים התלת-חודשיים כדי שיהיה תיעוד שוטף לעתיד.

4. קיבוץ לבניה.

4.1 משרד הבינוי והשיכון נותן סיוע לבנית הדירות שבהסגרת הפרוגרמה. הסיוע ניתן:

1. באמצעות מימון ביניים (הלוואות מכספי המדינה) לחברה.
2. באמצעות התחייבות לרכישת דירות.
3. באמצעות מתן אשראי בפיתוח (באתרים המפותחים על ידי המשרד).

4.2 הסיוע ינתן לפי מפתח של יחידת דיור.

4.3 סוג הסיוע (מספר הדירות הנכאיות לכל סוג של סיוע) יקבע לפני הפעלת הבניה ושרם התימת חוזה המסגרת על ידי מנהל האגף לנכסים ודיור או סגנו.

4.4 גובה מימון הביניים ותנאיו נקבעים על ידי מנהל אגף נכסים ודיור, מנהל יחידת מימון ותקציבים, מנהל אגף תכנון והנדסה, חשב המשרד ובאישור המנהל הכללי.

4.5 גובה מימון הביניים יקבע בהתאם לאזורים הגיאוגרפיים השונים, לעלויות הבניה ולמחירי הדירות בשוק.

מימון הביניים יכול להשתנות מעת לעת בהתאם לשינויים בשוק הדירות.

4.6 שיעור התחייבות הרכישה והיקפה ניתן בישובים/שכונות בהם המשרד מעוניין בבניה למטרות שקיימים בהם סיכוני מכירה (ברמות שונות).

שיעור התחייבות הרכישה נקבע במשא ומתן או במכרזים בין חברות הבניה. בשכונות גדולות, הכ- 200 יח"ד ומעלה, נקבע שיעור התחייבות הרכישה על ידי אגף נכסים ודיור.

5. קביעת המבנות המבצעות את הפרוגרמה.

5.1 החברות המבצעות הן חברות המוגדרות כחברות משכנות בלבד.

5.1.1 <u>הגדרה</u>: חברה משכנת: חברה שבונה (או יוזמת בניה) ומוכרת למשתכנים דירות למגורים ועומדת בקריטריונים הנדרשים בהתאם למפורט בנוהל "קריטריונים לקביעת חברה משכנת ותהליך רישומה" מס' 04/18.

5.1.2 בכל מקרה של חריגה מעל 20% יועבר הנושא לדיון בועדת מכרזים עליונה.

5.1.3 חברה משכנת לא תקבל עבודה בשנת הקציב אחת בשיעור העולה על היקף הרישום שלה.

5.2 עבודות במימון מלא ועבודות לגביהן נותן המשרד התחייבות רכישה מעל 80% לדירות שבפרוייקט יימסרו במכרז. העבודה תמסר לחברה שתציע את המחיר הנמוך ביותר שבו ירכוש המשרד את הדירות שבמסגרת המימוש. המכרז יבוצע על ידי אגף תכנון והנדסה.

5.3 לגבי עבודות אחרות ייערך מכרז בין החברות על שיעור התחייבות - רכישה או לחליפין ייערך משא ומתן בין חברות הבניה לקביעת שיעור התחייבות הרכישה.

המשא ומתן עם החברות יתבצע כלהלן:

5.3.1 אגף נכסים ודיור יציע כל פרוייקט הנכלל בפרוגרמה לפחות לשתיים-שלוש חברות בנייה. ההצעה תובא לידיעת החברה בכתב בישיבה משותפת של החברה ואגף נכסים ודיור. בישיבה יירשם פרוטוקול, לחילופין תוכן ההצעה במכתב.

5.3.2 רשימת החברות לכל פרוייקט תקבע על ידי מנהל אגף נכסים ודיור בתאום עם אגף תכנון והנדסה ותשתמר גם על הצעת המחוזות.

5.3.3 האחראים לניהול משא ומתן עם החברות הם מנהל האגף או סגנו.

5.3.4 בפרוייקטים בהם נקבע כי תינתן התחייבות רכישה תתקבל ההצעה בעלת אחוז התחייבות הנמוך ביותר.

5.4 במקרים בהם הוחלט לבצע מכרז על שיעור התחייבות רכישה על ידי אגף תכנון והנדסה, יעביר אגף נכסים ודיור לאגף תכנון והנדסה את נתוני הפרוגרמה ואילוצים מיוחדים, במידה ויש. אגף תכנון והנדסה יוציא מכרז באמצעות ועדת מכרזים כמקובל בהתאם לנהלי המשרד.

5.5 בפרוייקטים בהם מוקצת הקרקע לחברה ללא התחייבות רכישה תקבע החברה על ידי שיקוליה של נסיון העבר בפעולותיה של החברה מבחינת עמידה בלוח זמנים, טיב בנייה והצלחה במכירות.

במקרים בהם כמה חברות (מהמעונינות לבנות את הפרוייקט) עומדות בקריטריונים האמורים במידה שווה, מבוצע הגרלה ביניהן.

5.6 מעמי ויסות עבודה בין חברות, המשרד רשאי לאסור עבודה לחברה אף אם לא יתמלאו קריטריונים אלו.

5.7 תשובות החברות תינתנה בכתב או לחילופין תרשמנה בפרוטוקול משותף.

5.8 החלטת האגף לגבי החברה המבצעת תתועד בכתב.

6. מהבבכ_בהתאשבות_עם_מבבבת_הבנים.

6.1 עם סיום המשא ומתן עם החברה לגבי הפרוייקטים שייבנו על ידה, ייחתם חוזה מעגרת בין החברה והמשרד (מנהל אגף נכסים ודיור וחשב המשרד).

חוזה המעגרת יכלול את פירוט ההתחייבויות ההדדיות של המשרד מחד ושל החברה מאידך, תנאי סיוע כפי שנקבעו וכן רשימה מפורטת של הפרוייקטים.

הנספח לחוזה המעגרת, כפי שנקבע עם כל חברה וחברה, יופץ למנהל אגף תכנון והנדסה למהונה על הפעלת חברות שבאגף תכנון והנדסה ולמנהלי המחלקות השכניות ומחלקת הפרוגרמות במחוזות הנוגעים בדבר.

6.2 המשרד ימליץ בפני מינהל מקרקעי ישראל להקצות את קרקע המדינה באתרים שנבחרו לבניה במסגרת הפרוגרמה לחברות שנקבעו לבצעה.

המלצת הקרקע תוכן על ידי המחוז, תתואם עם מחוזות מינהל מקרקעי ישראל ותועבר באמצעות אגף פרוגרמות למינהל מקרקעי ישראל לאחר תיאום נוסף עם אגף נכסים ודיור.

לצורך הוצאת המלצת קרקע החברות יעבירו למחוזות תוכנית הקצאה (תרשים) אשר חייבת להיות בהתאם לת.ב.ע. ולכלול את כל הפרטים הדרושים.

6.3 לקראת הפעלת כל פרוייקט ופרוייקט יכין המחוז חומר להכנת חוזה ספציפי.

החברה תידרש להמציא למחוז לצורך הכנת חוזה זה את המסמכים הבאים:

- הסכם בדיקות.
- דו"ח בדיקות קרקע והנחיות לביצוע מבנים המאושר על ידי היחידה לביטוח.
- מפרט טכני לפי הנחיות תכנון 1.23.
- תוכניות הגשה (1:100) לצורך אישור על ידי מרכז בקרה.

- "החשיב"/"הזב" העיתזה"/"על פי"סבנו".

- העתק מהקצאת הקרקע כולל סימון גבולות העבודה הנמסרת לחברה.

6.3.1 המסמכים המוזכרים בסעיף 6.3 יועברו המונה על הפעלת חברות באגף תכנון והנדסה להכנת חוזה כפציפי אשר ייחתם על ידי סגן מנהל אגף תכנון והנדסה ולאחר מכן על ידי מנהל אגף תכנון והנדסה ונציג החברה.

6.3.2 החוזה יכלול פירוט מדוייק של הפרוייקט לפי מספר בתים, יחידות דיור, תקופת ביצוע וסוג המימון.

בפרוייקטים בהם הוחלט לשלם פיצוי להברה עבור פיתוח חצר יקר במיוחד יש לציין זאת בתנאי החוזה הספציפי.

6.3.3 לאחר מכן יועבר החוזה לאגף נכסים ודיור לצורך טיפול בהוראות ביצוע וגובה המימון. אגף זה יעביר החוזה לגזברות לחתימת החשב.

6.3.4 המסמכים המצורפים לחוזים יחוייקו בארכיב אגף תכנון והנדסה.

6.3.5 העתק החוזה החתום יופץ לחוזות ולגזברות.

7. שסכום_מימון_בבנים.

7.1 לאחר חתימת חוזה המסגרת יטפל מנהל יחידת מימון והקציבים בפתיחת מסגרת בטפית בבנק עבור כל פרוייקט ופרוייקט.

7.2 את החלק הראשון של מימון הביניים ניתן יהיה לשחרר אם יתקיימו שלושת התנאים הבאים:

1. נחתם חוזה מסגרת וחוזה טפציפי - בטיפולה של הגזברות.

2. שלב הבניה של הפרוייקט הוא לפחות שלב 08 (בהתאם לדיווח המפקח בשטח) - בטיפולו של אגף נכסים ודיור.

3. הוסדר נושא החזר הוצאות הפיתוח - בטיפולם של הגזברות ואגף הכספים.

7.3 מימון ביניים ישוחרר בהתאם לתנאי הוזה המסגרת.

עמוס אונגר (מ)
המנהל הכללי

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91160 טל 277211

תאריך: יז' בכסלו תשנ"א
4 בדצמבר 1990

מספר: מכרז 1

סכום דברים מישיבת הועדה לקביעת חברות לבנייה
במסגרת פרוגרמת הבנייה למגורים ללא מכרז
ב ת א ר י ר 29.11.90

בחוו: הרב רביץ - ס/שר הבינוי והשיכון (הרב רביץ שימש ביו"ר הועדה בהעדרו של מר ע. אורן - המנכ"ל).
ש. שמיר, א. בר, ש. כהן, י. מאירי, ו. קרפ,
ל. קוקוש, ד. הוד, א. לוין, צ. בירון, ט. צור, ר. הופמן (עוזר ס/שר).
מ. בניסה, ש. צימרמן.

כללי

בהתאם להחלטת הממשלה מיום 4.11.90, יש באפשרות המשרד להתקשר עם חברות בנייה ללא צורך במכרז.

המטרה הראשונה שהועלה לדיון במסגרת הישיבה היה הרכב הועדה והקריטריונים על-פיהם תפעל הועדה.

סיכום

א. הרכב הועדה:

מנהל כללי - יו"ר.
מנהל אגף נכסים ודיור.
מנהל אגף תכנון והנדסה או סגנו.
ס/מנהל אגף נכסים ודיור.
יועצת משפטית.
חשב המשרד.
מנהלי מחוזות.
מבקר פנים - משקיף.

המנהל לבנייה כמריץ יוצג ע"י מר י. מרגלית או מי שימונה על-ידו.

ב. הקריטריונים להחצאה ללא מכרז:

2.1. אתר המשכי
חברות שקבלו אתר לבנייה, החלו בבנייה ובונים לשביעות רצון המשרד יקבלו פטור ממכרז עבור בנייה באתר סמוך ובתנאי שהאתר הסמוך אינו עולה בגודלו על האתר הקיים.

2.2. אתר גדול
הקצאת קרקע לבניית אתרים גדולים בהיקף של כ- 1,000 יח"ד ויותר תהיה בדרך של מו"מ ללא מכרז.

מפעלים טרומיים

במטרה לעודד את הרחבת ממעלי היצור הטרומיים ונתונים מראש.
סגורים נדרשת התחייבות מצד המשרד לכמויות מוכתבות מראש.
לצורך כך יתקשר המשרד עם חברות אלו בתוכנית רב שנתית בדרך של
מו"מ ללא מכרז.

2.4 התקשרויות ארוכות טווח - (חברות חו"ל)

במטרה לאפשר הכללתם של חברות מחו"ל במסגרת פרוגרמת הבנייה יש
להתחייב לתוכנית רב שנתית.
התקשרות זו תיעשה בדרך של מו"מ בלבד ללא מכרז.

צרופן של חברות אלו לבנייה בארץ חשובה מהסיבות הבאות:
- התדרת טכנולוגיות חדישות ומגוונות.
- תגבור כושר היצור והפחתת עומס הבקושים על כושר היצור המקומי.
- יבוא הון וציוד.

2.5. עמותות

עמותות המבקשות לקבל הקצאת קרקע באזורים בהם קיים היצע גדול של
קרקעות תהיינה בטורות ממכרז ובלבד שאין עמותות נוספות המבקשות
לקבל אותו שטח.
הוא ה התייחסה לנושא נוהל "הקצאת קרקע לעמותות".
הצעת הנוהל המאושרת מובאת בנספח.

2.6. בנייה ביהודה ושומרון

בנייה באזורי יהודה ושומרון תהיה בטורה ממכרז להוציא אתרים בהם
יהיה בקוש של יותר מחברה אחת לאותו שטח קרקע.

2.7. אחר

מקרים מיוחדים המומלצים ע"י המחוז הרלבנטי ועי"י אגף נכסים ודיור
כמטור ממכרז ואינם כלולים בסעיף 2.6 - 2.1. לעיל יובאו לדיון
בועדה ולהכרעת המנהל הכללי.

3. נהול מו"מ

נהול מו"מ יבוצע ע"י צוות מעומעם המורכב מהחברים הבאים:

מנהל אגף נכסים ודיור - יו"ר.
מנהל מחוז.
יועצת משפטית.
ממונה על קטרי חו"ל.
נציג אגף תכנון והנדסה.

הצוות יכול להזמין יועצים, מומחים לפי הצורך.

צוות זה יטפל בהקצאת קרקעות למקרים המצויינים בסעיפים 2.2, 2.3, 2.4,
2.5, לעיל.

4. מחיר ממוש הרכישה באתרים הנקבעים ללא מכרז

מחיר הדירה במסגרת ממוש התחיבות הרכישה באתרים שייקבעו ללא מכרז
והמפורטים בסעיף 2 לעיל יקבע באחת משתי הדרכים הבאות:

- ע"פ מחירון מטב"ש.
- בהתאם לתוצאות מכרזים שנעשו באותו ישוב.
צוות המו"מ יביא את המלצתו בנושא זה לאישור הועדה.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור
קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

תאריך: ט"ז בטבת תשנ"א
2 בינואר 1991

מספר: שצא13

מש 2 (1)

לס 11

סיכום דברים מישיבת וועדת הקצאות
במסגרת פרוגרמת הבנייה למגורים ללא מכרז
בתאריך 31.12.90.

נכחו: ע. אורן, ש. בירן, ד. בן יהודה, י. מאירי, ג. הרפ, ע. שמיר, מ. בניטה, ש. צימרמן.

מבנים סגורים

5.1. סוכם כי בכלל יבוצעו מבנים פתוחים לכל החברות המשכנות המבנים יפורסמו בעיתונים.

5.2. סוכם כי מבנים סגורים יבוצעו בכל אזור המרכז, ובאזורי הארץ האחרים בהם קיים בקוש גדול מצד החברות לבנייה.

5.3. למבנים הסגורים יוזמנו החברות ע"פ הקריטריונים הבאים:

- ביצוע נאות בעבר מבחינת טיב בנייה ועמידה בלוחות זמנים.
- ביצוע בנייה באזורי פתוח ובאזורי הפריפריה והשתתפות במבנים באזורים אלו.
- הצורך בויסות עבודה בין החברות.

5.4. סוכם כי רשימת החברות המוזמנות להשתתף במבנים סגורים תסוכם בין מנהל המחוז ומנהל אגף נכסים ודיור.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור
קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

תאריך: כ' בטבת תשנ"א
6 בינואר 1991

מספר: שמאי-2

בכלי

ב. המערכת המרחבית-ונים ההקצאת קרקע ללא מכרז בפי שנקבעה בישיבת הועדה מ - 29.11.90 יש להוסיף כי חברות ממשלתיות המאושרות כחברות משכנות תהיינה מסורות מהשתתפות במכרז.

ג. הועדה תדון חחד מעתה גם בהכללת פרויקטים על קרקע פרטית במסגרת הפרוגרמה.

הכללת פרויקטים לבנייה על קרקעות פרטיות במסגרת פרוגרמת הבנייה של המשרד תהיה בתנאים הבאים:

- אחוז התחיבות הרכישה יהיה כמקובל באותו ישוב.
- יינתנו מענקים כמקובל ובמבורט בחוזה המסגרת.
- ממוש התחיבות הרכישה יהיה במחירי מחירון משב"ש.
- מחיר הקרקע ייקבע ע"י שמאי ממשלתי. לא יכללו בפרוגרמה פרויקטים על קרקע יקרה
- היקף יחידות הדיור הנכללות בפרוגרמה בפרויקט מסוים לא יפחת מ ב - 100 יח"ד להוציא אזורי פתוח בהם יכללו גם פרויקטים קטנים יותר.
- בצוע הבנייה יהיה ע"י חברה משכנת.

3. התחיבות רכישה.

4. מימון חלקי באזורי הפיתוח.

5. תמריצים לזרוז הבנייה (תמריצי התחלה וגמר).

6. משכנתאות מועדפות.

המנב"ל סקר את הקריטריונים ושיטת ההצאת הקרקעות עד כה:

1. באזורי הפיתוח ובמקומות פריפרייליים בהם קיים היצע גדול של קרקעות הוקצו הקרקעות לכל החברות שפנו וביקשו לבנות וע"פ שיטת "כל הקודם זוכה".

2. באזורים פריפרייליים אחרים ובאתרים קטנים במרכז הארץ בוצעו הגרלות בין 3-4 חברות ויותר לכל האתר.

ההקצאה באזורים אלו הותנתה בלקיחת אתרים "מבוקשים יותר" ו"מבוקשים פחות" בעיסקה אחת.

באזורי מרכז הארץ המבוקשים ובאילת בוצעה ההקצאה לפי אמות מידה הבאות:

- חברות ותיקות שבנו באופן רצוף עם המשרד וקשביעות רצון המשרד בנושאים של טיב הבנייה, עמידה בלוחות זמנים ומכירה.

- חברות שבנו ובונות בעבר ובהווה באזורי פיתוח או אזורים פריפרייליים בלתי מבוקשים.

- חברות הבונות במסגרת הפרוגרמה על קרקעות פרטיות.

- בראשון לציון - הוקצה לחברות בלתי מוגבלות בהיקפן בלבד.

- באילת ניתנו הקצאות גם לחברות מקומיות.

4. בירושלים העיר (פסגת זאב) על רקע היצע גדול של קרקע לבנייה כ-2,000 יח"ד התאפשרה ההצאת הקרקעות לכל החברות שפנו בבקשה לבנות.

לאחרונה בוצעו הגרלות על קטעים בודדים שנותרו לבנייה ואשר לגביהן היתה התענינות של מספר חברות.

5. סוכם בוועדה כי הקריטריונים ואמות המידה הקיימות ימשיכו להתקיים בעתיד ויבחנו לגופו של ענין במהלך עבודת הוועדה.

הוועדה תוך כדי עבודתה תגבש הצעות לשינויים.

6. ע"פ בחשת חברי הוועדה יועבר מראש סדר היום לישיבות הוועדה.

<u>ההצאת קרקעות בבית שמש:</u>

בבית שמש קיימת שכונה של כ-500 יח"ד (גני שמש) שמינה לבנייה מזה תקופה ארוכה.

התענייגות חברות לבנייה בישוב החלה רק בחודש האחרון (להוציא 2 חברות שהחלו לבנות ב-1989/90).

2. **היקפי בנייה מאושרים לכל חברה**

- חברת ש. י. בנגב - מאושרת ל-
ב-30 יח"ד

- חברת י. חי - מאושרת ל-100 י
שגמרה את המכסה

- רמ"ט - בלתי מוגבלת.

- טו"פ - בלתי מוגבלת.

- אלרם - בלתי מוגבלת.

- דלתא - מאושרת ל-200 יח"ד. ב
ב-40-50 יח"ד.

- יהלומית פרץ - חברה מקומית מ

- אשר ממן - חברה מאושרת ל-100
באתר אחד.

- י. נועם - חברה מאושרת ל-50
אחד.

- שיתופית חברה לבנין - חברה מ
ל-24 י

- שביט את גדליה - חברה מאושרת

3. **מוצע:**

לבצע הגרלה ראשונה בין החברות
ש. י. בנגב.

לבצע הגרלה שניה בין כל יתר החב

החברות הבלתי מוגבלות תקבלנה
תבחרנה בהתאם לתורן ובהתאם למכס

4. **הוחלט:**

לאשר המוצע בסעיף 3 בשינוי הבא

החברות הבלתי מוגבלות תוכלנה ל

השלב השני של ההגרלה יבוצע רק

רשמה: א.

4

משרד
אגן

הודע

לצורך מתן המלצות להקצאת קר
לשם מכירתן ישירות ע"י המציע
החברות המשכנות להציע הצעת
התחייבות רכישה.

בבאר יעקב:
רשאיות להגיש הצעות רק חברות
משכנות, אשר לפי סיווגן אצל רשם
כחברות משכנות ואשר בונות במס
המשרד, ועומדות בלוחות זמנים מ

בחיפה:
רשאיות להגיש הצעות רק חברות א
משכנות, אשר לפי סיווגן אצל רשם
כחברות משכנות.

מכרז מס' 3.006 בבאר-יעקב
סה"כ 52 יח"ד בשני מבנים בדלקמן
מבנן א' - 20 יר
מבנן ב' - 32 יח

מכרז מס' 2.012 בחיפה מורדו
סה"כ 612 יח"ד בתישעה מבנים כדל
מבנן 1 - בנין בן
מבנן 2 - 14 בתיב
מבנן 3 - 10 בתיב
מבנן 4 - בנין בן
מבנן 5 - 6 בתים
מבנן 6 - 2 בתים
1 בית בן
1 בית בן
מבנן 7 - 5 בתים ב
מבנן 8 - 8 בתים ב
מבנן 9 - בנין בן 6

**על המציע לצרף להצעתו, לכל שטח ח
100,000 ש"ח.**

את תיקי המכרזים ניתן לקבל במשרד ת
הממשלה שיך גיארח בנין א' חדר 277, ת
לבנק הדואר חשבון מס' 0-05036-4 לכל

על המעטפות להמצא בתיבת המכרזים

משהנ הבינת דחשיכון יבחר את חובה
שיקבעו על ידו ואינו מתחייב לקבל את
וכן שומר לעצמו את הזכו

הודעה על מכרזים

לצורך מתן המלצות להקצאת קרקע לבניית יחידות דיור באתרים המפורטים להלן – לשם מכירתן ישירות ע"י המציע למשתכנים, מזמין משרד הבינוי והשיכון את החברות המשכנות להציע הצעת מחיר לרכישת יח"ד ע"י המשרד במקרה של מימוש התחייבות רכישה.
רשאיות להגיש הצעות רק חברות אשר מוכרות במשרד הבינוי והשיכון כחברות משכנות אשר לפי סיווגן אצל רשם הקבלנים והקף ההרשאה שניתן להם כחברות משכנות יכולות לבנות בהיקף הדרוש במכרז זה ושעל־פי נסיון העבר עומדות בלוחות זמנים מוסכמים בטיב ואיכות נדרשים.

מכרז מס' 2.015 בקרית אתא – סה"כ 14 יח"ד:
שטח הקצאה אחד:
14 יח"ד בבית בן 3 קומות.

מכרז מס' 5.029 בבאר שבע שכ' ו' – סה"כ 32 יח"ד:
שטח הקצאה אחד:
32 יח"ד בבית בן 8 קומות.

מכרז מס' 5.030 בבאר שבע שכ' י"א – סה"כ 70 יח"ד:
שטח הקצאה אחד:
70 יח"ד בבתים בני 4 קומות.

כל המציע לצרף להצעתו, לכל שטח הקצאה, ערבות לקיום החצעה בסך של 100,000 ש"ח.

מציע רשאי להציע הצעה עבור מבנן אחד או יותר בכל מכרז אך יוכל לזכות במבנן אחד בלבד.

את תיקי המכרזים ניתן לקבל במשרד הבינוי והשיכון – אגף נכסים ודיור – קרית הממשלה שייך ג'ארח בנין א' חדר 283, תמורת שובר תשלום חתום ע"ס 150 ש"ח לבנק הדואר חשבון מס' 4-05036-0 לכל תיק מכרז.
על המעטפות לחמצא בתיבת המכרזים **לא יאוחר מיום ה' 28.3.91 שעה 12.00.**
משרד הבינוי והשיכון יבחר את הזוכה לפי שיקול דעתו בהתאם לאמות מידה שיקבעו על ידו ואינו מתחייב לקבל את החצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא וכן שומר לעצמו את הזכות לבחור יותר ממציע אחד.

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

הודעה על מכרזים

לצורך סתן המלצות לחקצאת קרקע למייות יחידות דיור באתרים המפורטים לח
לשם סכירתן ישירות ע"י המציע למשתכנים, מופין משרד הבינוי והשיכון את
חברות המשכנות לחציע הצעת מחיר לרכישת יחיד ע"י המשרד במקרה של
מימוש התחייבות רכישה.
רשאיות להגיש הצעות רק חברות אשר מוכרות במשרד הבינוי והשיכון כחברות
משכנות ואשר לפי סיווגן אצל רשם הקבלנים וחקף הרשאה שניתן להם כחברות
משכנות יכולות למנות בחיקף הדרוש במכרז. זה ושעל פי נסיון חעבר עומדות
בלוחות זמנים מוסכמים ובטיב ואיכות נדרשים.

מכרז מס' 5.026 במצפה רמון - שכונת שפיר

שטח הקצאה אחד:
272 יחיד בבתים בני 4 קומות.

מכרז מס' 10035/91 בקרית גת - רובע תשופטים:

שטח הקצאה אחד:
80 יחיד בבתים בני 4-6 קומות.

מכרז מס' 10036/91 במעלות - שכונת יפה נוף:

שני שטחי הקצאה:
שטח א' - 30 יחיד בבתים בני 3 קומות
מעל ק"ע 1-3 קומות מתחת לק"ע
שטח ב' - 30 יחיד בבתים בני 3 קומות
מעל ק"ע 1-3 קומות מתחת לק"ע

מכרז מס' 10037/91 במעלות - מורדות צמוניים:

שטח הקצאה אחד:
28 יחיד בבתים בני 2 קומות.

מכרז מס' 10005/91 עפולה - נבעת חמורה:

שני שטחי הקצאה:
שטח א' - סחיב 415 יחיד כדלקמן:
132 יחיד בבתים בני 2 קומות
283 יחיד בבתים בני 4 קומות
שטח ב' - סחיב 220 יחיד כדלקמן:
60 יחיד בבתים בני 2 קומות
160 יחיד בבתים בני 4 קומות.

על המציע לצרף להצעתו, לכל שטח הקצאה, ערבות לקיום ההצעה בסך 100,000 ש"ח.
המציע רשאי להציע הצעה עבור מבנן אחד או יותר בכל מכרז אך יוכל לזכות במבנן אחד בלבד.
את תיקי המכרזים ניתן לקבל במשרד הבינוי והשיכון - אגף נכסים ודיור - קרית הממשלה שיך גיארת בנין א' חדר 283, תמורת שובר תשלום תתום ע"ס 150 ש"ח לבנק הדואר חשבון מס' 0-05036-4 לכל תיק מכרז.
על המעטפות להגיעה בתיבת המכרזים לא יאוחר מיום ה' 14.04.91 בשעה 12.00.

[illegible]

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

הודעה על מכרזים

לצורך מתן המלצות להקצאת קרקע לבניית יחידות דיור באתרים המפורטים להלן - לשם מכירתן ישירות ע"י המציע למשתכנים, מומין משרד הבינוי והשיכון את התברות המשכנות להציע הצעת מחיר לרכישת יח"ד ע"י המשרד במקרה של מימוש התחייבות רכישה.

רשאיות להגיש הצעות רק חברות אשר מוכרות במשרד הבינוי והשיכון כחברות משכנות ואשר לפי סיווגן אצל רשם הקבלנים והקף התרשאה שניתן להם כחברות משכנות וכלות לבנות בהיקף הדרוש במכרז זה ושעל פי נסיון העבר עומדות בלוחות זמנים מוסכמים ובטיב ואיכות נדרשים בכפתותת ובפתח-תקוה יוכלו חברות משכנות המסוגלות כבלת מובלות להגיש הצעות רק אם הם בונות סגרת הפרוגרמה באזור הפריפריה על-פי הדרות המשרד.

מכרז מס' 4.008 בירושלים-שכ' מסגת זאב - סה"כ 86 יח"ד

שטח הקצאה אחד:

מגרש 001 - 56 יח"ד בית פינת טורן עולה בין 3 קומות

מגרש 027 - 30 יח"ד בית מדורג בין 6 קומות.

מכרז מס' 3.009 בכפר יונה - סה"כ 94 יח"ד

שני שטחי הקצאה:

שטח הקצאה א' - 54 יח"ד בני 2 קומות

שטח הקצאה ב' - 40 יח"ד בני 2 קומות

מכרז מס' 3.007 בפתח-תקוה - סה"כ 184 יח"ד כדלקמן:

חמישה שטחי הקצאה:

שטח הקצאה א' - 64 יח"ד בני 4 קומות

שטח הקצאה ב' - 64 יח"ד בני 4 קומות

שטח הקצאה ג' - 64 יח"ד בני 4 קומות

שטח הקצאה ד' - 44 יח"ד בני 2 קומות

שטח הקצאה ה' - 48 יח"ד בני 4 קומות

על המציע לצרף להצעתו, לכל שטח הקצאה, ערבות לקיום ההצעה בסך 100,000 ש"ח.

[המציע רשאי להציע הצעה עבור מבנן אחד או יותר בכל מכרז אך יוכל לזכות ב[מבנן אחד בלבד.]

את תיקי המכרזים ניתן לקבל במשרד הבינוי והשיכון - אגף נכסים ודיור - קריית הממשלה שיך ג'ארח בנין א' חדר 177, תמורת שובר תשלום תתום ע"ס 150 ש"ח לבנק הדואר חשבון מס' 0-05036-4 לכל תיק מכרז.

על המעטפות להמצא בתיבת המכרזים לא יאוחר מיום א' 10.03.91 בשעה 12.00.

משרד הבינוי והשיכון יבחר את הזוכה לפי שיקול דעתו בהתאם לאמות מידה שיקבעו על ידו ואינו מתחייב לקבל את ההצעה הזולה ביותר. אי כל הצעה שהוא רשאי ולכן שומר לעצמו את הזכות לבחור זוכה ממציע אחד.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

הודעה על מכרזים

ך מתן המלצות להקצאת קרקע לבניית יחידות דיור באתרים המפורטים להלן
עם מכירתן ישירות ע"י המציע למשתכנים, מזמין משרד הבינוי והשיכון את
י המשכנות להציע הצעת מחיר לרכישת יח"ד ע"י המשרד במקרה של
רש ו"תחייבות רכישה.

יות להגיש הצעות רק חברות אשר מוכרות במשרד הבינוי והשיכון כחברות
בנות, אשר לפי סיווגן אצל רשם הקבלנים והיקף ההרשאה לביצוע שניתן להם
רות משכנות יכולות לבנות בהיקף תדרוש במכרזים שבהודעה זו.

רז מס' 2.006 בבנימינה - שטח הקצאה אחד סה"כ 40 יח"ד במבנים בני 2 קומות

רז מס' 4.007 באשקלון - שטח הקצאה אחד סה"כ 72 יח"ד במבנים בני 10 קומות.

המציע לצרף להצעתו, לכל שטח הקצאה, ערבות לקיום ההצעה בסך 100,000 ש"ח.

ר יקר המכרזים ניתן לקבל במשרד הבינוי והשיכון - אגף נכסים ודיור - קרית משכנות שיך ג'ארח בנין א' חדר 277, תמורת שובר תשלום חתום ע"ס 150 ש"ח ק הדואר חשבון מס' 4-05036-0 לכל תיק מכרז.

המעטפות להמצא בתיבת המכרזים לא יאוחר מיום ב' 28.1.91 שעה 12.00.

משרד הבינוי והשיכון יבחר את הזוכה לפי שיקול דעתו בהתאם לאמות מידה שקבעו על ידו ואינו מתחייב לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהוא וכן שומר לעצמו את הזכות לבחור יותר ממציע אחד.

המשרד
אגף נכסים וזיון

קריון הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

תאריך: יח' בחשון תשנ"א
6 בנובמבר 1990

מספר: במד16

אל: מר ח. יודלביץ - ס/המנהל הכללי

2-ב

הנדון: נוהל מכרזים לצורך מתן המלצות להקצאות
<u>קרקע במסגרת הפרוגרמה של המשרד</u>

1. ע"פ החלטות הממשלה יקצה המשרד הרקעות לבנייה במסגרת הפרוגרמה בדרך של מכרזים.

2. ע"פ הוראת המנהל הכללי אחראי האגף על נושא זה.

3. אגף נכסים ודיור גיבש ביחד עם המנהל הכללי נוהל מכרזים. הנוהל נבדק ואושר ע"י המנהל הכללי. אגף נכסים ודיור מתנהג כיום על-פי נוהל זה.

4. נבהשר איפוא להביא לאישור ופרסום הנוהל בדרך המקובלת. נציין כי עם אישור הנוהל הרצ"ב יש צורך לתקן בהתאם את נוהל מכרזים שבאחריות אגף תכנון והנדסה.

בברכה,

מ. בניטה
ס/מנהל אגף נכסים ודיור

העתק: מר ע. אורן - המנהל הכללי
גב' ש. צימרמן - כאן
מר ש. צור - המבקר הפנימי
מר ד. בן יהודה - חשב המשרד
גב' מ. בירן - היועצת המשפטית
מר ת. קארה - מנהל יחידת או"ש

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור
קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91190 טל 277211

תאריך: ד' בתשרי תשנ"א
23 בספטמבר 1990

מספר: מבדס0

נוהל מכרזים לצורך מתן המלצות להקצאות קרקע
במסגרת פרוגרמת הבניה של המשרד

1. **כללי**

1.1 ע"פ החלטת הממשלה מיום 2.8.90 יקצה המשרד קרקעות לבניה במסגרת הפרוגרמה בדרך של מכרזים.

1.2 מטרת נוהל זה, לקבוע את תהליך הכנת המכרזים ואת הרכבה ותפקידיה של וועדת המכרזים של הפרוגרמה.

1.3 נוהל זה חל על מכרזים שמטרתם בחירת זוכה לקבלת המלצה להקצאת קרקע לבניה במסגרת הפרוגרמה של הבניה העירונית ושל הבניה הכפרית.

1.4 אגף נכסים ודיור אחראי להפעלת נוהל זה.

2. **נושאי התחרות במכרזים:**

2.1 נושאי התחרות במכרזים יהיה מחיר מ"ר בניה או מחיר בניה של יח"ד לרכישה ע"י המשרד במקרה של מימוש התחיבות רכישה.

2.2 מנהל אגף נכסים ודיור באישור המנהל הכללי רשאי לקבוע נושא תחרות אחר במכרז.

3. **תהליך הכנת החומר למכרז במחוז:**

3.1 מחוזות המשרד יכינו חומר למכרזים לאתרים הנכללים במסגרת הפרוגרמה שלהם הוכנו תוכניות מתאר מקומיות או מפורטות, בין אם מאושרות כדין ובין אם נמסרו להפקדה בוועדה המחוזית או בוועדה לבניה למגורים ובלבד שאתרים אלה מוכנים להפעלה מיידית.

3.2 החומר למכרזים יהיה כדלקמן:

א. תוכנית מתאר (תב"ע) - תקנון ותשריט.

ב. תוכנית בינוי - אם יש.

ג. מפות הקצאה עם סימון גבולות המגרשים לפי מספר ההקצאות באתר.

ד. תוכנית מדידה, פיתוח, נוף - אם יש.

ה. הנחיות של המתכננים ושל אדריכל האתר - אם יש.

ז. דף הסברים שיכלול בין השאר הערות והנחיות מיוחדים וכן מבנה עבודות פיתוח כללי בין בתחומי המגרשים הפרטיים ובין בתחום הפיתוח הכללי.

ט. רשימה של חברות הטומלצות להשתתף במכרז.

3.3 מנהל המחוז ימנה איש קשר למכרזים או למכרז בודד שיהיה אחראי על רכוז החומר ועל הקשר עם אגף נכסים ודיור.

3.4 החומר למכרזים יוכן ב- 45 עותקים או במקרים מיוחדים במספר עותקים אחר שיקבע ע"י אגף נכסים ודיור.

3.5 כל החומר הנ"ל יועבר לאגף נכסים ודיור להכנת המכרז.

4. <u>תהליך הכנת המכרז באגף נכסים ודיור:</u>

4.1 עם קבלת החומר מהמחוז יבדוק אגף נכסים ודיור את החומר ובמידת הצורך יבקש מהמחוז להבהיר ו/או לתקן ו/או להשלים פרטים.

4.2 אגף נכסים ודיור יכין תיק מכרז שיכלול את הפרטים הבאים:

א. מכתב הזמנה להשתתפות במכרז: במכתב ההזמנה להשתתפות במכרז יקבע מועד למפגש חברות לברור שאלות המתעוררות מהמכרז.

ב. דף הסבר - הכולל בין השאר: הסברים כלליים, הסבר על נושא התחרות ודרך הגשת ההצעה, תאור האתר, תאור זכויות הבניה, מחיר הקרקע, מחיר החזר הוצאות הפיתוח, תמריצים, מימון חלקי, שיעור התחיבות הכישה, תנאי מכירה למשתכן ולמשרד.

ג. נספחים הכוללים בין השאר: תוכנית מתאר (תקנון והסריטט), מפת הקצאה עם סימון גבולות שטח ההקצאה, חוזה פרוגרמה, תוכניות אחרות במידה ויש, דוגמא לערבות בנקאית למכרז וטופס הצעת מחיר.

4.3 נוסח המכרז יבדק ויאושר בלשכה המשפטית.

4.4 אגף נכסים ודיור יציין כל מכרז במספר סידורי מתאים. בראשית כל שנת תקציב יוחל במיספור חדש.

5. <u>תהליך המכרז:</u>

5.1 המכרז יהיה סגור לחברות משכנות העומדות בתנאי הקף ההרשאה לביצוע שנקבע להן כחברה משכנת.

5.2 יערך מפגש חברות לברור שאלות המתעוררות מהמכרז. במפגש יהיו נוכחים נציג המחוז ונציג אגף נכסים ודיור. נציג אגף נכסים ודיור ונציג המחוז יערכו פרוטוקול שיבדק ויאושר ע"י מנהל אגף נכסים ודיור או סגנו. הפרוטוקול יופץ לחברות ויהווה חלק ממסמכי המכרז.

5.3 החברות תמסורנה את הצעותיהם במעטפות סגורות כפולות בשעל גבי המעטפה הפנימית: חתימת השולח, כתובתו, ומס' הטלפון בלבד ועל המעטפה החיצונית הכתובת: תיבת המכרזים. ההצעות יוכנסו לתיבת מכרזים זו בלבד.

ועדת מכרזים:

6.1 הרכב הוועדה:

- מנהל אגף נכסים ודיור או סגנו - יו"ר.
- חשב המשרד או נציגו.
- נציג היועץ המשפטי - משקיף.
- מנהל היחידה לביקורת פנים או נציגו - משקיף.
- מנהל היחידה לתימון ותקציבים.
- מנהל המינהל לתכנון והנדסה או נציגו.
- נציג המינהל לבניה כפרית - באתרים של הבנייה הכפרית.
- עובד אגף נכסים ודיור - מרכז.
- נציג המחוז.
- נציג מנהל מקרקעי ישראל

6.2 תפקידי הוועדה:

6.2.1 לדון ולהחליט על בחירת הזוכה.

6.2.2 לאשר המלצות קרקע.

6.2.3 לדון ולהחליט בנושאי המכרז שבמחלוקת בין החברה ובין המשרד.

6.2.4 החלטות הוועדה על זוכה שהצעתו חורגת מהאומדן בשיעור העולה על 20% (גבוה או נמוך ממנו) או החלטות אחרות לפי בקשת אחד מחברי הועדה יובאו לאישור המנהל הכללי.

6.2.5 החלטות הוועדה יובאו לידיעת המנהל הכללי סמוך ככל האפשר לאחר קבלתן.

6.3 סדר העבודה:

6.3.1 הוועדה תתכנס בהתאם לצורך ע"פ זימון מאת מרכז הוועדה.

6.3.2 מנין חוקי להחלטות הוועדה הוא שלושה ובלבד שיהיו נוכחים היו"ר ונציג החשב.

6.3.3 הוועדה תקבל את החלטותיה ברוב קולות.

6.3.4 הוועדה תנהל פרוטוקול מדיוניה, שעליהם חתומים כל חברי הוועדה הנוכחים במכרז. הפרוטוקולים ישמרו באגף נכסים ודיור.

6.3.5 ההצעות יפתחו ע"י חברי הוועדה. בתיחת המעטפות תהליכי הבדיקה וההמלצה יפורטו בפרוטוקול של הוועדה

בבמ"ש 1276/91

דיגאר הכנס

בבית המשפט העליון בירושלים
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

3

בענין:

חיים שמעון שטרית
על ידי בייכ עוחייד אליחו בן טוביים
ו/או רחל רטוביץ, ו/או יונתן דייויס
מרח' אברבנאל 5 ירושלים 92430
טלפון: 661044, פקס 668455

העותר

- נ ג ד -

1. אריאל שרון, שר חבינוי וחשיכון
2. ממשלת ישראל
3. מינחל מקרקעי ישראל

על ידי פרקליטות המדינה
משרד המשפטים, רח' צלאח אל דין 29, ירושלים.

המשיב

ע ת י ר ה

למתן צו על תנאי המכוון אל המשיבים 1-2 והמורה להם להתייצב וליתן טעם מדוע לא ימנע המשיב 1 מהתקשרות לחקצאת קרקעות ומסירת עבודות בניה ללא מכרזים ו/או במכרזים סגורים בשם מדינת ישראל, כל עוד לא פורסמו הכללים והנוהלים שעל פיהם צריכה להתבצע התקשרות ממשלתית זו.

לחילופין, מדוע לא תבוטל החלטת המשיבה 2 מיום 4.11.90 (נספח ב' לעתירה), המתירה למשיב 1 לחקצות קרקעות לבניה באמצעות מכרזים סגורים ולהתקשר בחוזים בדרך של משא ומתן ללא מכרז.

ולמתן צו ביניים האוסר על המשיבים לבצע התקשרות לחקצאת קרקעות ומסירת עבודות בניה ללא מכרזים עד למתן החלטה סופית בעתירה זו.

ואלת ניתוקי העתירה

1. העותר הינו חבר כנסת ופרופסור למשפטים.

2. עתירה זו כל תכליתה לחבטיח קיום מינהל תקין והנשמת דיני המינהל הצבורי כפי שנובשו בהלכות בית המשפט העליון באשר להתקשרויות המדינה באמצעות משרד השיכון והמשיב 3, עליהם ממונה המשיב 1, לצורך עבודות לבניית שיכונים והקצאת קרקעות לבניה.

הענין המועלה בעתירה נושא אופי ציבורי מובהק שיש לו נגיעה ישירה לקידומו של שלטון החוק ולהתנוויית הקווים, המבטיחים את קיומו הלכה למעשה. המדובר בבעיה צבורית אשר פתרונה דרוש למען הצדק ולפיכך הנו ממין הענינים אשר ידון ויתערב בו בית משפט נכבד זה.

3. מזה חמישה חודשים עוסק משרד הבינוי והשיכון בראשות המשיב 1 במסירת עבודות בניה לקבלנים ולחברות במשא ומתן בלבד ללא מיכרז וזאת מבלי שנובשו תחילה כללים, נוהלים ואמות מידה.

בתקופה זו, מאז חודש נובמבר 1990 הוקצו קרקעות "במכרזים סגורים" על ידי המשיב 1 או בהנחייתו על ידי המשיב 3, אף זאת, ככל הנראה, ללא נהלים או כללים לקיומם של אותם "מיכרזים סגורים".

4. ביום 2.8.90 התליטה המשיבה 2 בהחלטה מס' 200 כדלקמן:

"200. קליטת עליה בתחומי חדיור והתעסוקה - המשך דיון.
(סעיף 188 מיום 29.7.90).

ח. <u>מכרזים לבניה</u>
החל מ-1.9.90 יקצה משרד הבינוי והשיכון קרקעות לבניה אך ורק באמצעות מכרזים, המכרזים יהיו פתוחים ליזמים מהארץ ומחו"ל, שיתחרו ביניהם על מחיר הדירה לשיווק בשוק החופשי".

עותק מהחלטה זו מצורף <u>בנספח א'</u> לעתירה זו.

5. החלטת המשיבה 2 מבטאת העקרון המקובל והנוהג בממשלה לפיו מסירת עבודות מתבצעת באמצעות מכרזים פתוחים לציבור המאפשרים התמודדות של מעונינים בשוק החופשי על בסיס שויון והגינות ובהתאם לכללי המשפט הצבורי בדיני המכרזים.

6. ביום 4.11.90 החליטה המשיבה 2 לשנות את החלטתה בדבר מסירת עבודה לבניה בדרך של עריכת מכרזים וקבעה כי המשרד עליו ממונה משיב 1 יהיה רשאי להקצות קרקעות

לבניה באמצעות "מכרזים סגורים" ובמקרים מיוחדים בדרך של מו"מ אף ללא מכרז בכלל וזו לשון החחלטה:

"498. קליטת עליה בתחומי חדיור ותתעסוקה -
מכרזים לבניה.
מחליטים:

א. משרד חבינוי והשיכון יקצה קרקעות לבניה באמצעות מכרזים סגורים;

התחרות במכרז תהיה על המחיר שישולם על ידי משרד חבינוי והשיכון, במסגרת התחייבות הרכישה אם וכאשר הדירות לא ימכרו על ידי חיזמים ויהיה צורך ברכישתן על-ידי המשרד.

ב. במקרים מיוחדים באישור המנהל הכללי למשרד הבינוי והשיכון, ובהתאם לנהלים שיקבע משרד הבינוי והשיכון, יהיה המשרד רשאי להתקשר בחוזים עם חברות משכנות ו/או קבלנים בדרך משא-ומתן ללא מכרז.

ג. החלטת הממשלה מיום 2.8.90 תתוקן בהתאם."

עותק מהחלטת המשיבה 2 מצורף **כנספח ב'** לעתירה זו.

7. החלטת הממשלה, נספח ב', עוררה ביקורת ציבורית חריפה בשל הסטיה מן העקרונות הרגילים אשר על פיהם רשאית המשיבה 2 למסור עבודות. וזאת במיוחד לאור הקיקוף הגדול של העבודות במספר ובסכומי החוצאה ונוכח העובדה שהממשלה החליטה קודם לכן לנהוג בדרך של קיום מכרזים.

העותר היה בין אישי הצבור שמתחו ביקורת על החלטה זו והביע את החשש כי החחלטה בדבר פטור ממיכרז, במיוחד בהיקפים הגדולים ביותר של בניה לשיכון, וכפי שיפורט להלן, נוגדת כללי מינהל תקין ועלולה לפתוח פתח רחב לאי סדרים במסירת עבודות, להעדפות פסולות, להתקשרויות משיקולים לא ענייניים ולהתמוטטות מערכת הכללים הנוהגת בהתקשרויות המדינה.
בעיתונות הוחלו להתפרסם ידיעות, שלפי מיטב ידיעת העותרת לא הוכחשו ולא נסתרו על ידי המשיב 1 בדבר העסקת מקורבים בעבודות בניה תוך זכייה בעמלות והטבות אחרות.
דוגמא לפרסום כאמור היא כתבה שפורסמה בעתון "כל העיר" מיום 15.3.91 אשר עותק ממנו רצ"ב **כנספח ג'** לעתירה.

דוגמא נוספת היא פירסום שנעשה בעתון "הארץ" מיום 29.3.91, עותק מן הכתבה מצורף **כנספח ג 1** לעתירה.

8. תביקורת תציבורית לא חביאח את המשיבים לשינוי התחלטת, נספח ב', ולפיכך ועל מנת לבחון את אפשרות העמדת החלטת הממשלה בביקורת שיפוטית פנה העותר אל היועץ המשפטי לממשלה מר יוסף חריש במכתב מיום 11.11.90, בו תביע דעתו "שעריכת מכרזים סגורים לחקצאת קרקעות ומסירת עבודות בנית ללא מכרז תייקר את עלות הבניה ותפתח פתח רחב לסכנת שחיתות ולפגיעה במינהל תקין ובטוחר מידות" וביקש לדעת את הכללים והנוהלים שעל פיהם תופעל החלטת הממשלה, נספח ב' לעתירה.

עותק ממכתבו של העותר מצורף בנספח ד' לעתירה.

9. משהתמהמחה תשובת היועץ המשפטי לממשלה שלח העותר תזכורת במכתבו מיום 16.1.91 וביקש תשובה למכתבו מיום 11.11.90.
עותק ממכתבו זה מצורף בנספח ה' לעתירה.

10. ביום 5.2.91 כתב מר גלעד נויטל עו"ד, בשמו של היועץ המשפטי לממשלה, בהאי לישנא:

> "היועץ המשפטי לממשלה בקשני להודיעך, כי בעקבות מכתבך, פנינו ושבנו ופנינו למשרד הבינוי והשיכון בענין נושא מכתביך, וכי מיד לאחר שיובאו בפני היועץ המשפטי החומר והמידע במלואם, לא יאחר להשיבך דבר".

עותק ממכתב זה מצורף בנספח ו' לעתירה.

ממכתב זה עולה בברור כי הנוהלים שאמורים היו להקבע לשם ישומה של החלטת הממשלה לא תובאו לידיעתו של היועץ המשפטי לממשלה ואולי אף לא נבשו כלל.
משתמע ממכתב זה חוסר התייחסות ואף זלזול מצד המשיב 1 והמשרד שבאחריותו לפניותיו של היועץ המשפטי לממשלה באופן שמונע בירור כל מה שמתרחש מאחרי הפרגוד של מטור ממכרז פומבי.

11. העותר המתין וציפה, בתקווה לקבל תשובה ענינית כדי שיוכל לשקול בחינת השאלה אם יש מקום להעמיד את הנוהלים שלפיהם תופעל החלטת הממשלה במבחן משפטי, אך עד למועד הגשת עתירה זו לא קיבל תשובה לפניותיו.

12. הכנסת נדרשה לנושא ההתקשרויות לבניה לשיכון, קיימה דיון ביום 18.12.90 והעבירה את הדיון לועדת הכלכלה אשר בניגוד להחלטת המשיבה 2 מיום 4.11.90 קיבלה החלטה כי נוכח הבניה רבת המימדים בטווח הקצר הוועדה בדעה כי היקפי הפתרונות הדיור שידרשו, ההוצאה של מיליארדי שקלים בקצב, באינטנסיביות ובגיוון רב כל כך - מחייבת לוי ופיקוח צמודים ודרשה הקמת ועדת מכרזים עליונה לצורך זה.

עותק מסקנות ועדת הכלכלה של הכנסת מיום 20.3.90, מצורפת לעתירה ומסומנת **נספח ז'.**

בדיון שהתקיים בועדת הכספים של הכנסת בישיבתה מיום 24.12.90 נדונו, בין היתר, גם עניינים הנוגעים למשרד השיכון ובו חתבטא המשיב 1 באופן שהותיר את הרושם כי פעולותיו בענין זה נעשות לפי החלטות אישיות שלו מעת לעת בניגוד לחוק ולכללי המינהל התקין, דבר המחזק את הצורך בהעמדת כשרות פעולותיו בביקורת שיפוטית.

רצ"ב פרוטוקול מס' 342 מישיבת ועדת הכספים ומסומן **בנספח ח'** לעתירה, ובית המשפט הנכבד מופנה בו בעיקר להתבטאויות המשיב 1 לאמור בעמודים 15-16.

13. חיקוף ההתקשרויות שבהן מדובר הוא עצום והסר תקדים בתולדות המדינה. על היקף זה ניתן ללמוד מהקצבת המדינה שיוחד למטרות שיכון בשנת הכספים 1990 ו-1991.
בשנת הכספים 1990 היה הקצבת השיכון כ-1.8 מיליארד ש"ח. בשנת הכספים 1991 הנמשכת רק 9 חודשים (מ-1.4.91 עד 31.12.91) נקבע הקצבת התוצאה לשיכון לסך של כ-6,5 מיליארד ש"ח זאת בנוסף לסכום של 8,6 מיליארד כהרשאה להתחייב.
פרטים אלה מופיעים בהצעת התקציב של משרד הבינוי והשיכון לשנת הכספים 1991 כפי שאושרה בכנסת ביום 21.3.91. עותק מעמודים אלה בהצעה רצ"ב ומסומן **בנספח ט'.**

היקפים עצומים אלה מחייבים הקפדה יתרה על קיום כללי התקשרות בהתאם לנורמות המקובלות של עריכת מכרזים, על בסיס שוויון, הגינות ובהתאם לכללי המינהל הצבורי כפי שנובשו בבית משפט נכבד זה ולפחות על פי נוהלים וכללים שיבטיחו מינהל תקין וטוהר מידות וכפי שמתחייב גם מהחלטת המשיבה 2 מיום 4.11.91.

14. המשיבים פועלים בענין זה בשם המדינה כנאמנים של הציבור ובידיהם הופקד האינטרס הציבורי והנכסים הצבוריים לשם שימוש בהם לטובת הכלל.

הלכה פסוקה, מימים ימימה, היא כי:

> "לא הרי רשות היחיד כהרי רשות הציבור, שזו בתוך שלה היא עושה, ברצותה מעניקה וברצותה מסרבת, ואילו זו בל כולה לא נוצרה כי אם משרתת את הכלל ומשלה אין לה ולא כלום: כל אשר מופקד בידיה כנאמן, וכשלעצמה אין לה זכויות או חובות נוספות על אלה, או שונות ונפרדות מאלה, אשר הן נובעות מנאמנות זו או הוקנו לה או הוטלו עליה מכוח הוראות חקוקות".

<u>דברי השופט ח. כהן בע"פ 143/70 שפירא נ. הועד המחוזי לשכת עורכי הדין פ"ד כה סדר 1 325 בעמוד 331</u>

בעקבות הלכה פסוקה זו חזר בית משפט נכבד זה וקבע כי:

> "מעמד מיוחד זה הוא המטיל על המדינה את התחבה לפעול בסבירות, ביושר, בטוהר לב ובתום לב. אסור לה למדינה להפלות לפעול מתוך שרירות או חוסר תום לב או לחמצא במצב של ניגוד עניינים".

תחלטות המשיבים ודרך הפעלתן בענין הקצאת קרקעות לבניה נוגדות עקרונות אלה ויוצרות חשש ממשי לביזבוז, פגיעה בטוהר מידות ובאינטרס הצבורי עליו הם מופקדים.

15. החיקפים הענקיים, חסרי התקדים של החוצאה הצבורית עליה מופקד המשיב 1 מחייבים קביעת כללים מפורטים, במטרה להבטיח חוקיות הפעולות, חסכון, יעילות וטוהר מידות. העדר כללים כאלה גם מונע קיומם של כלי פיקוח ובקרה נאותים על כל אשר נעשה בנושא זה.

16. העובדה שפנייתו של העותר לא נענתה עד היום כאשר בינתיים ממשיך המשיב 1 לפעול ללא כללים ובהעדר נוהלים, כמתחייב מהחלטת המשיבה 2 ומהוראות הדין, נוגדת את המינהל התקין ואת עקרונות הדין.
זאת ועוד, העובדה כי עד היום לא נענה העותר על מכתבו וכי גם היועץ המשפטי לממשלה נותר ככל הנראה ללא מענה על פניותיו אל המשיב 1, מחזקת את החשש לבצוע פעולות ומעשים שלאחר מכן לא ניתן יהיה לתקנם.

17. הקצאת קרקעות מדינה לבניה שלא בדרך של מכרזים אלא בדרך של משא ומתן ללא מכרז ומבלי שנקבעו נוהלים בהתאם להחלטת המשיבה 2, פוגעת באימון הצבור במערכת השלטונית. בלב הציבור מתעורר חשש כי שיקולים זרים מנחים את המשיב 1 ואמונו במערכת השלטונית מתערער באופן המצדיק התערבות בית משפט נכבד זה לישום הוראות הדין.

18. עוד טוען העותר כי בנסיבות הענין החלטת המשיבה 2 לבצע את הקצאת הקרקעות לבניה "במכרזים סגורים" ובדרך שבה היא מתבצעת הלכה למעשה, נגועה באי סבירות קיצונית המצדיקה את התערבותו של בית משפט נכבד זה בה.

19. אשר לבקשה לצו ביניים הטעם לבקשה נלמד מאליו וכל תכליתו למנוע התקשרויות נוספות לפחות כל עוד לא נקבעו נוהלים וכללים שעל פיהם רשאי משרד הבנוי והשיכון להתקשר בחוזים עם חברות משכנות ו/או קבלנים בדרך של משא ומתן ללא מכרז.

20. על יסוד טעמים אלה, כולם או מיקצתם, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו על תנאי כמבוקש ולאחר שמיעת באי כוח בעלי הדין, ואם לא ישתכנע אחרת, לעשות את הצו מוחלט ולחייב את המשיבים בהוצאות העתירה ובשכ"ט עו"ד.

אליהו בן טוביים, עו"ד
ב"כ העותר

ירושלים, היום 27 למרס 1991.

ש-10/כ-ח-3/רח

3

ת צ ה י ר

אני החתום מטה שמעון שטרית לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

1. ביום 29.3.91 הגשתי עתירה לבית משפט נכבד זה בתיק 1276/91.

2. בו ביום הורה בית המשפט הנכבד, (כב' השופט ג. בך) להעביר את הדיון להרכב תלתא וב"כ היועץ המשפטי לממשלה הוזמן לדיון ונתבקש להשמיע את הערותיו והדיון נקבע ליום 7.4.91.

3. עד יום 7.4.91 - מועד הדיון בבקשה להוצאת צו על תנאי ולמתן צו ביניים, לא התקבלו כל הערות מטעם היועץ המשפטי לממשלה. נמסר לי על ידי בא כוחי כי בשיחות שקיים עם גב' נילי ארד עו"ד, מנהלת מחלקת תביעות, נאמר לו שאין עדיין לפרקליטות עמדה.

4. לשם השלמת האמור בעתירה הריני להוסיף ולהביא עובדות רלבנטיות נוספות שהגיעו לידיעתי ואשר יש בהן כדי לתמוך בעתירה ובבקשה להוצאת צו על תנאי ולמתן צו ביניים כמבוקש.

5. בתקופה מסויימת בסמוך לאחר חודש אפריל 1990 ובמשך מספר חודשים היה קיים נוהל התקשרויות במשרד השיכון שבמרכזו עמדה ועדת מכרזים שכללה נציג ציבור. נוהל ההתקשרויות בדרך של מכרזים פעל, כפי הנראה ולמיטב ידיעתי, לשביעות רצונו של הדרג המקצועי במשרד הבינוי והשיכון.

6. עמדת הדרג המקצועי במשרד מבקר המדינה ובמשרד האוצר שליוו את ההתקשרויות המכה בנוהל של קיום מכרזים. גם הממשלה תמכה בהקצאת קרקעות לבניה "אך ורק במכרזים", כפי שעולה מהחלטתה מיום 2.8.90.

7. על פי הפרסומים בעתונות החלטת הממשלה מיום 4.11.90 ששינתה את החלטתה הראשונה מיום 2.8.90 התקבלה תוך חילוקי דעות בתוכה. ארבעה שרים הצביעו נגד ההחלטה להתקשרויות במכרזים סגורים או ללא מכרז ובהם שר המשפטים מר דן מרידור.

8. בנוסף לשרים שהתנגדו להחלטה, גם בדרג המקצועי המשפטי והכלכלי הבכיר ביותר במינהל הציבורי, חלוקים חלק בדיוני הממשלה, הסתייגו מההחלטה לשחרר מחובת המכרז בהתקשרויות לבנית. היועץ המשפטי לממשלה ונגיד בנק ישראל, שניהם, הסתייגו מהצעה לשחרר מחובת המכרז.

9. עמדת הדרג המקצועי, בכלל העמדות שהוצגו ע"י נגיד בנק ישראל והיועץ המשפטי לממשלה וכן חילוקי הדעות בתוך הממשלה מעידים כאלף עדים כי ניתן לעמוד ביעדים של הבנייה לשיכון עולים וותיקים בהיקפים הנדרשים כיום, גם תוך שמירה על העקרונות הרגילים הנהוגים לגבי התקשרויות הממשלה, דהיינו בשיטת המכרז הפתוח.

10. על פי פרסומים בעתונות שעל פי מיטב ידיעתי לא הוכחשו, ומפרסמיהן לא נתבעו לדין לשון הרע, זכו בהתקשרויות מאת משרד השיכון מקורבים רבים, דבר המעלה חשש מעשי שבפועל נפגע פגיעה של ממש עקרון השוויון כתוצאה משיטת ההתקשרויות ללא מכרז. הפרסומים שצורפו לעתירה זו מונים בשמות מקורבים כאלה.

11. לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ועדת מכרזים בהשתתפות נציגי ציבור כפי שהיה נהוג במשרד השיכון עד לביטול הנוהל של קיום מכרזים פתוחים בחודש נובמבר 1990, משמשת כמכשיר ובלם בפני לחצים פוליטיים ואישיים מצד מתקשרים מעוניינים,

ומשחררת את מקבלי ההחלטות מלחצים כאלה. כנגד זה החלטות המתקבלות לפי שיטת המכרז הסגור או במו"מ בלבד חושפות את מקבליהן ללחצים מסוג זה.

12. לפי מיטב ידיעתי שיטת המכרזים הפתוחים מבטיחה את האפשרות של המדינה לוודא שינוי במחיר כלפי מטה שעשוי להתרחש בעתיד בנושא עלות בנייה, בעוד שבשיטת המו"מ בלבד קיים קושי לאתר שינוי במחירי השוק.
בשיטת המו"מ נמנעת ההתמודדות החשאית המאפשרת לבדוק באופן יותר מלא ומדויק את מחירי השוק, במיוחד כאשר יש תנודה כלפי מטה.

13. התוצאה היא ששיטת המו"מ בנינוד לשיטת המכרז הפתוח, תייקר את עלות הבניה לשיכון.

14. בהיעדר מכרז פתוח, ולאור האפשרות של הזוכה בהתקשרות לעשות התקשרות משנית או להעביר את ההתקשרות לגורם אחר לביצוע הבנייה - התפתחה תופעה של זכייה בהתקשרות והעברתה לאחר תוך קבלת עמלה. תופעה זו זכתה לכינוי מיוחד "להתוך קופונים", או בלשון המאמר שצורף לעתירה נספח ב-1 "רשיון לעשות כסף".

15. על פי עצה משפטית שקיבלתי בית משפט נכבד זה התערב בעבר תוך ביטול החלטת הממשלה, כאשר מצא עילה משפטית מתאימה כאשר בממשלה נחלקו הדעות. כך נהג בית המשפט אפילו בענין בעל אופי בטחוני כמו בפרשת אלון מורה בג"צ 390/79 דוויקאת נ' ממשלת ישראל פד"י לד(1)1.

16. בתיות ההחלטה נשוא עתירה זו, המשחררת מחובת מכרז נגועה לטענת העותר באי סבירות קיצונית ופותחת פתח רחב להעדפות פסולות וללחצים פוליטיים, וכן לפגיעה במינהל תקין וטוהר מידות, מן הדין ומן הצדק שבית המשפט הנכבד יתערב, לאחר שישמע את תשובת המשיבים ויורה על שמירה של העקרונות הרגילים הנהוגים בהתקשרויות המדינה, קרי שיטת המכרזים הפתוחים.

17. אני עושה תצהירי זה בהמיכה לבקשה להוצאת צו על תנאי ולסעדים המבוקשים בעתירה מספר 1276/91 והעובדות המפורטות בו נכונות על פי מיטב ידיעתי ואמונתי.

חי"כ פרופ' שמעון שטרית

א י ש ו ר

הגני מאשר בזה כי ביום 7.4.91 הופיע בפני עורך דין אליהו בן טובים במשרדי ברח' אברבנאל 5 בירושלים מר שמעון שטרית המוכר לי באופן אישי ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יחול צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה חנ"ל והתם עליה.

אליהו בן טובים
עורך דין
ELIYAHU BENTOVIM
ADVOCATE
חותמת

אליהו בן טובים, עו"ד

ש-10-2/כ-ח-5/רח

בבית המשפט העליון בירושלים

בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 1276/91
קבוע 7.4.91

ח"כ שמעון שיטרית
על ידי ב"כ עוה"ד אליהו בן טובים
ו/או רחל רטוביץ, ו/או יונתן דייויס
מרח' אבן גבירול 5 ירושלים 92430
טלפון: 661044, פקס 668455

העותר

- נ ג ד -

1. אריאל שרון, שר הבינוי והשיכון
2. ממשלת ישראל
3. מינהל מקרקעי ישראל
על ידי פרקליטות המדינה
משרד המשפטים, רח' צלאח אל דין 29, ירושלים

המשיבים

תצהיר מטעם המשיבים

אני הח"מ אריה בר מצהיר בזה לאמור:

1. אני המנהל הכללי בפועל של משרד הבינוי והשיכון ומבהן בתפקידי זה החל מה- 25 במרץ 1991 וכן הרינני ממשיך לשמש בתפקידי הקודם כמנהל מחוז הנגב.

2. אני עושה הצהיר זה במענה לעתירה במתן צו-על-תנאי ולמתן צו-ביניים בתיק בג"צ 1276/91, אשר הועברה לדיון בפני הרכב של שלושה שופטים.

נושא העתירה מצוי בידיעתי ומובן לי.

3. ענינה של עתירה זו בבקשתו של העותר לקבל לידיעתו את הנהלים שנקבעו במשרד הבינוי והשיכון למקרים המיוחדים בהם יקצה המשרד קרקעות לבניה, בדרך של מסא ומתן ושלא באמצעות מכרז. זאת בהסתמך על החלטת הממשלה מס' 498 מיום 4.11.90 לפיה:

"א. משרד הבינוי והשיכון יקצה קרקעות לבניה באמצעות מכרזים סגורים;

התחרות במכרז תהיה על המחיר שישולם על-ידי משרד הבינוי והשיכון, במסגרת התחייבות הרכישה אם ובאשר הדירות לא ימכרו על-ידי חיזמים ויהיה צורך ברכישתן על-ידי המשרד.

ב. במקרים מיוחדים באישור המנהל הכללי למשרד הבינוי והשיכון, ובהתאם לנהלים שיקבע משרד הבינוי והשיכון, יהיה המשרד רשאי להתקשר בחוזים עם חברות משכנות ו/או קבלנים בדרך משא-ומתן ללא מכרז.

ג. החלטת הממשלה מיום 2.8.90 תתוקן בהתאם".

(להלן <u>החלטת הממשלה</u>) (מצורפת כנספח ב' לעתירה).

4. אשר להקצאת קרקעות לבניה באמצעות מכרזים סגורים - הרי שמבאן ולהבא יפורסמו מכרזים פומביים לכלל החברות המשכנות - בסיווג המתאים כפי הדרישות הספציפיות של כל מכרז. המכרזים ישארו "סגורים" במובן זה, שהזכאות להשתתף בהם תוגבל לחברות אשר אושרו על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחברות משכנות.

חברות שאינן מסווגות כבאלה, ממילא לא היו ואינן זכאיות להקצאת קרקעות לבניה ממשרד השיכון במסגרת הפרוגרמה.

5. בימים אלה, עם כניסתי לתפקידי, התגבש סופית ואושר על-ידי הנוהל אשר לפיו ייעשו מכאן ולהבא התקשרויות לבניה במסגרת הפרוגרמה להקצאת קרקע לבניה ללא מכרז.

<u>מש/1</u> מצורף בזה עותק מהוראות הנוהל מסומן <u>מש/1</u>.

משהומצאו הוראות הנוהל לעותר התמלא, ממילא, מבוקשו בעתירה זו.

6. עם זאת, יש לומר, כי מאז החלטת הממשלה ועד היום נעשתה הקצאת קרקעות לבניה בדרך של מו"מ ושלא על-פי מכרז, על-ידי ועדה שמונתה במיוחד לצורך זה היא ועדת ההקצאות. ועדה זו פעלה על-פי קריטריונים שהתגבשו בישיבה מיום 29 בנובמבר 1990 וביום 31.12.90.

<u>מש/2</u> <u>מש/112(1)</u> העתק מסיכום הדברים בנדון זה מצ"ב ומסומן <u>מש/2</u>; ו- <u>מש/112(1)</u>.

7. לאחר שסוכמו הקריטריונים הללו, היתה ועדת הנהלים של המשרד, אמורה להכינם בנהוג ובמקובל במשרד הבינוי והשיכון, לאחר שיתקבל אישור המנהל הכללי.

העבוב בטיפול בכל אלה, ולרבות אישור המנהל הכללי, נבע מארועי מלחמת המפרץ ושינויים פרסונליים במשרד.

בינו ולבינו, ומשמוניתי לתפקידי זה, נבחנו אותם קריטריונים פעם נוספת והוחלט בסיכומו של דבר על הכנסת שינויים ותוספות בהם. אלה מצאו בטויים המגובש והסופי בנוהל שאושר על-ידי והמצורף כנספח מש/1 ואשר אמור להיות מופץ עתה על-ידי ועדת הנהלים.

8. לא למותר לציין כי במערך הבניה הכולל במסגרת הפרוגרמה של משרד השיכון לתקופה שבין אוקטובר 1990 למרץ 1991 נמסרו בדרך של מכרז עבודות לבניית והוקצו קרקעות בסך הכל ל- 58,422 יחידות דיור.

באותה תקופה נמסרו לבניה והוקצו קרקעות לבניה, בסך כולל של 23,463 יחידות דיור (בעיקר באזורי פריפריה), בדרך של מו"מ ועל-פי הקריטריונים שנהגו באותה עת, כפורט בנספחים מש/2 ו- מש/2(1) לעיל.

מש/3 מצ"ב טבלת נתונים בנדון זה מסומן מש/3.

מש/4 כמו-כן מצ"ב דוגמאות ממכרזים שפורסמו לבניית יחידות דיור השונות מסומן מש/4.

9. א. לאור האמור לעיל ומשתמלא מבוקשו של העותר בכך שהומצאו לו הוראות הנוהל המאושרות על-ידי, יתבקש בית המשפט הנכבד שלא להוציא צו-על-תנאי או צו-ביניים ולדחות את העתירה.

ב. מטעמי זהירות ולחילופין, אבקש לטעון כי אם יוחלט על הוצאת צו-על-תנאי, יתבקש בית המשפט הנכבד שלא להוציא צו-ביניים, כמבוקש בעתירה. צו-ביניים האוסר על המשיבים לבצע התקשרויות להקצאת קרקעות ומסירת עבודות בניה ללא מכרזים עד למתן החלטה סופית בעתירה זו - כפי שמבקש העותר - עלול לגרום לנזקים בלתי הפיכים ולעיכובים משמעותיים בהליכי הבניה המצויים כיום בעיצומם והמיועדים ליתן פתרונות דיור לעולים חדשים ולמחוסרי דיור.

הריני מצהיר כי למיטב ידיעתי האמור לעיל בתצהירי אמת.

אריה בר

אישור

אני הח"מ, צפורה בירן, היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון, מאשרת בזאת כי ביום 6.4.91, התייצב בפני מר אריה בר, המוכר לי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר אמת שאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו דלעיל.

צפורה בירן
היועצת המשפטית
למשרד הבינוי והשיכון

1 - (כ

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

נוהל: התקשרויות לבניה במסגרת תפרוגרמה להקצאת קרקע לבניה ללא מכרז

1. כללי

1.1 - על פי החלטת הממשלה מיום 4.11.90, יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, במקרים מיוחדים ובאישור המנהל הכללי, להתקשר בחוזים עם חברות משכנות ו/או קבלנים בדרך של משא ומתן ללא מכרז.

1.2 - מטרת הנוהל - להקצאה ללא מכרז - במקרים המיוחדים

1.2.1 לקבוע את הקריטריונים להקצאה ללא מכרז ואת תהליך ההקצאה.

1.2.2 לקבוע את הרכב הצוות לניהול משא ומתן ודרכי פעולתו.

1.2.3 לקבוע את הרכב "ועדת הקצאות", תפקידיה וסדרי עבודתה.

1.3 - נוהל זה חל גם על המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

2. קריטריונים להקצאה ללא מכרז - במקרים מיוחדים

2.1 - הכללת קרקע פרטית במסגרת הפרוגרמה

הכללת בעלי זכויות חכירה או בעלות בקרקע במסגרת הפרוגרמה (להלן: קרקע פרטית) תיעשה בתנאים הבאים:

א. מחזיק בדין בקרקע פרטית.

ב. בעת מימוש התחייבות הרכישה על ידי המשרד תירכש הקרקע הפרטית על פי ערכה המופחת בטבלאות ממ"י.

ג. בניה על קרקע פרטית אינה מקנה זכאות למענק לקיצור משך זמן החחלה הבניה.

ד. לענין אישור הכללת קרקע פרטית במסגרת הפרוגרמה ילקח בחשבון הצורך בקרקע, מיקומה ומספר יחידות הדיור שאושרו לבניה.

2/...

2.2 - <u>התקשרויות עם חברות מחוץ לארץ</u>

במסרה לאפשר את הכללתן של חברות מחוץ לארץ במסגרת פרוגרמת הבניה, יוקצו להן קרקעות בדרך של משא ומתן.
צירופן של חברות אלו לבניה בארץ מתייחדת בעניינים הבאים:

- קיצור משך הבניה באמצעות טכנולוגיות חדישות ומיוחדות.

- תגבור כושר היצור לרבות הפחתת עומס הביקושים על כושר היצור ועל כח האדם המקומי.

- אשראי במטבע זר לטווח ארוך.

2.3 - <u>חברות משכנות בעלות מפעלים לבניה טרומית</u>

התקשרויות עם חברות משכנות, בעלות מפעלים לבניה טרומית תהיינה עד כדי מלוא כושר היצור של כל אחת מהחברות הללו, לחילופין תערך הגרלה בין החברות הכל לפי נסיבות הענין.

2.4 - <u>חברות משכנות בעלות מפעלים לבניה מתועשת (חבניות)</u>

התקשרויות עם חברות משכנות להן מפעל של קבע או מפעל באתר, הכולל ציוד בעלות שלא תפחת משני מיליון דולר, ההתקשרויות תהיינה עד כדי מלוא היצור של כל אחת מהחברות הללו ולחילופין תערך הגרלה בין החברות הכל לפי נסיבות הענין.

2.5 - <u>חברות ממשלתיות וחברות ממשלתיות עירוניות</u>

התקשרויות עם חברות אלה ללא מכרז - תיעשה בשל היותן "זרוע מבצעת" של משרד הבינוי והשיכון.

2.6 - <u>הקצאת קרקע במשא ומתן - לאחר פרסום חוזר של מכרז</u>

במקרים בהם לא נמצאו מציעים למכרז ולמכרז חוזר, ובמקרים בהם תוצאות המכרז והמכרז החוזר, נמצאו גבוהות בשיעור בלתי סביר מהאומדן שקבע המשרד - תוקצה הקרקע בדרך של משא ומתן.

2.7 - הוראות ביצוע לסעיפים 2.3 ו- 2.4 יבואו בנפרד.

3. הוראות ביצוע להקצאת קרקע ללא מכרזים

3.1 - בעל קרקע פרטית המבקש לבנות במסגרת הפרוגרמה יפנה למחוז המשרד בבקשה להיכלל במסגרת הפרוגרמה. לבקשה יצורפו המסמכים הבאים:

- נסח רישום בטאבו או הסכם חכירה עם מנ"י.

- הסכם לבניה על הקרקע הנדונה.

- הצהרה על הסכמה שבמקרה של מימוש התחיבות רבישה, ייקבע מחיר הקרקע על פי המחיר המופחת שבטבלאות ממ"י.

המחוז יעביר את המסמכים הנ"ל לבדיקת אגף נכסים ודיור אשר יעביר הבקשה לועדת הקצאות לדיון והחלטה.

3.2 - חברת בניה מחו"ל - המבקשת להקצות לה קרקע תפנה לממונה על תכנון ובינוי ערים במשרד.

4. צוות ניהול משא ומתן

4.1 - הרכב הצוות

- המנהל הכללי או מי שהוסמך על ידו - יו"ר.

- חשב המשרד או נציגו - חבר.

- היועץ המשפטי או נציגו - משקיף.

- מנהל מינהל תכנון והנדסה או נציגו - חבר.

- מנהל אגף נכסים ודיור או נציגו - חבר.

- אדריכל ראשי - חבר.

- ממונה על תכנון ובינוי ערים - חבר.

- מנהל מחוז בניה עירונית/בניה כפרית - חבר.

- עובד אגף נכסים ודיור - מרכז הצוות.

4.2 - תפקידי הצוות

ניהול משא ומתן להתקשרויות: עם חברות מחוץ לארץ; עם חברות משכנות בעלות מפעלים לבניה טרומית ובמקרים של הקצאת קרקע לאחר פרסום חוזר של מכרז.

4/...

4.3 - סדרי עבודות הצוות

- הצוות יזמן יועצים ומומחים לפי הצרכים.

- מנין חוקי לעבודת הצוות הוא מחצית חברי הצוות.

4.4 - המלצות צוות המשא ומתן יובאו להחלטת ועדת ההקצאות.

5. ועדת הקצאות

5.1 - הרכב הועדה:

- המנהל הכללי - יו"ר

- אחד מאלה לפי הענין:
מנהל מחוז הגליל, חיפה, המרכז, ירושלים והנגב, ראש המינהל לבניה כפרית או נציגו - חבר.

- חשב המשרד או נציגו - חבר.

- יועץ משפטי או נציגו - משקיף.

- מנהל מינהל תכנון והנדסה או נציגו - חבר.

- מנהל אגף נכסים ודיור או נציגו - חבר.

- מנהל אגף לביקורת פנים - משקיף.

- עובד אגף נכסים ודיור - מרכז הועדה.

5.2 - תפקידי הועדה

5.2.1 הועדה תתכנס לפי הצורך ועל פי זימון המנהל הכללי.

5.2.2 מנין חוקי לעבודת הועדה יהיה מחצית חברים.

6. תחולה: תחולתו של נוהל זה מיום 7.4.91.

נוהל זה בא להחליף כל הוראות אחרות שהיו קיימות קודם לכן בכל הנוגע למקרים המיוחדים בהם הוקצו קרקעות בלא מכרז.

מנהל כללי

תאריך

נספח 3

בניה במסגרת הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון
לתקופה - 10/90 - עד 3/91

סוגי בניה	ב מ כ ר ז	ב מ ו " מ	סה"כ
בניה תקציבית	39,694	3,000	42,694
קרוונים	4,000	1,000	
מנורונים	22,000	-	
בניה קלה	11,194		
בניה קשיחה	2,500	*2,000	
בניית חברות משכנות	**18,728	***20,463	39,191
סה"כ כללי	58,422	23,463	81,885

* - 1,000 יח"ד מהנ"ל בבניה טרומית.

** - בעיקר באזור המרכז.

*** - בעיקר באזורי פריפריה (לא במרכז).

258408 - 9/0

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 1276/91

1

בפני: כבוד המשנה לנשיא מ. אלון
כבוד השופט ש. לוין
כבוד השופט ג. בך

העותר: ח"כ שטרית

נ ג ד

המשיבים: 1. השר אריאל שרון
2. ממשלת ישראל
3. מנהל מקרקעי ישראל

בקשה למתן צו על-תנאי

תאריך הישיבה: כג' בניסן תשנ"א (7.4.91)

בשם העותר: עו"ד בן-טובים

בשם המשיבים: עו"ד נילי ארד

בן טובים: לרגל הערות בית המשפט, ומאחר שלתצהיר המשיבים שהוגש על ידי המנהל בפועל של משרד תבינוי והשיכון, צורפו הנוהלים שגובשו אתמול, ביום 6.4.91, אנו חוזרים בנו מן העתירה. נשקול מה מידת חוקיותם ותקינותם של נוהלים אלה, ובמידת הצורך, אם יראה לנו, שומרים לעצמנו את הזכות להגיש עתירה בנדון. אנו מבקשים תוצאות, לרגל השתתות תשובת המשיבים בקביעת הנוהלים.

ארד: משאירה עניין התוצאות לשיקול דעת בית המשפט.

פסק - דין

רשמנו לפנינו את הודעת מר בן טובים, ב"כ המלומד של העותר, כמפורט בריש ומנו.

לרגל הודעתו האמורה של מר בן טובים אנו מבטלים את העתירה.

שקלנו את רבר התוצאות, ואנו מחליטים להשית על המשיבים הוצאות בסכום של 2,500 (אלפיים וחמש מאות) ש"ח.

ניתן היום, כג' בניסן תשנ"א (7.4.91).

המשנה לנשיא

ש ו פ ט

ש ו פ ט

העתק מתאים למקור
שמריהו כהן
מזכיר ראשי
/שם
בג127691

•<u>שאלה תנאי המכרז:</u>

1. רשאים להגיש הצעות קבלנים/יזמים לפי הגדרתם להלן ובתנאים הבאים:

1.1 א. תאגיד או יחיד הרשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בנייה (100) לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט 1969 (להלן: קבלן).

ב. תאגיד או יחיד שאינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים, היוזם בניות מבנים למכירה או להשכרה באמצעות קבלנים רשומים כדין (להלן: יזם).

1.2 קבלנים/יזמים בעלי סווג בפנקס הקבלנים בענף ראשי בנייה (100) ובעלי אישור מינהל תכנון והנדסה במשרד הבינוי והשיכון להשתתפות במכרזי המשרד בלהלן:

מתחם מספר	אישור מינהל תכנון והנדסה ממוצע יח"ד מחושב (קבלנים/יזמים)	סווג בפנקס הקבלנים (קבלנים)
1	לפחות 25 יח"ד	ג'2
2	לפחות 50 יח"ד	ג'3
3	לפחות 50 יח"ד	ג'3
4	לפחות 75 יח"ד	ג'4
5	לפחות 50 יח"ד	ג'3
6	לפחות 50 יח"ד	ג'3
7	לפחות 25 יח"ד	ג'2
8	לפחות 75 יח"ד	ג'4
9	לפחות 12 יח"ד	ג'1
10	לפחות 50 יח"ד	ג'3
11	לפחות 50 יח"ד	ג'3
12	לפחות 75 יח"ד	ג'4
13	לפחות 25 יח"ד	ג'2
14	לפחות 50 יח"ד	ג'3
15	לפחות 75 יח"ד	ג'4
16	לפחות 25 יח"ד	ג'2
17	לפחות 50 יח"ד	ג'3

1.3 על הקבלן/יזם להוכיח בנייה שהסתיימה לאחר 1.6.91 בין היתר עפ"י המסמכים הבאים:

- היתר בנייה וטופס 4 על שם מגיש הבקשה.

- תוזה בנייה בין מגיש ההצעה לאחר, המוכיח שהבנייה בוצעה על-ידו בצרוף היתר בנייה וטופס 4 על שם אחר.

- תוזה בנייה בין מגיש ההצעה לבין משרד הבינוי והשיכון.

המסמכים המוכחים בנייה, כמפורט לעיל, יוגשו בצורה מסודרת עפ"י הפרוט הנדרש ויאושרו בתצהיר עו"ד.

1.4 <u>תחשיב "ממוצע יח"ד מחושב"</u>

א. תחשיב "ממוצע יח"ד מחושב" יכלול כמות יח"ד שקבלן או יזם סיימו כנדרש לרבות בניה מסוג אחר בהמרה ליח"ד.

ב. חישוב יחידות הדיור בהמרה יכלול את השטחים של הבנייה האחרת כמפורט:

* בניה ציבורית מכל סוג (מוסדות חינוך, בריאות, מסחר וכו') במלוא השטח הבנוי הרשום בהיתר הבניה.

* בניה תעשייתית במחצית השטח הרשום בהיתר הבנייה.

ג. כמות יח"ד בהמרה יקבע בסה"כ השטח של הבניה האחרת (ע"פ הכללים שפורטו לעיל) בחלוקה ל- 100.

ד. חישוב "ממוצע יח"ד מחושב" יהיה עפ"י הנוסחה:

$$\text{"ממוצע יח"ד מחושב"} = \frac{\text{סה"כ יח"ד למגורים + סה"כ יח"ד בהמרה}}{3}$$

הערה: תנאי לחישוב לעיל שכמות יח"ד למגורים יהיה לפחות ככמות יח"ד שבהמרה.

1.5 בהתמלא אחד מהתנאים המפורטים להלן תבוטל השתתפות המציע במכרז.

* קשיים בפעילות עסקית/מצב פיננסי גרוע.

* מונה כונס נכסים, או מונה מנהל מיוחד, או נתמנה מפרק זמני, או פורקה החברה בפירוק מרצון או ע"י בית משפט.

* פעל בניגוד למפורט בתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאית, (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל) התשמ"ט 1988.

1.6 על המציעים להמציא ולצרף מסמכים המוכיחים בנייה, תוזי בנייה לרבות היתר בנייה וטופס 4 המכילים, בין היתר את המפרטים הרשומים בטבלה להלן, הכל לגבי בנייה שנסתיימה לאחר 1.6.91.

ה י ת ר ב נ י י ה	ט ו פ ס 4
1. תאריך ההיתר	1. תאריך הוצאת טופס 4
2. מס' ההיתר	2. תאריך ההיתר
3. שם בעל ההיתר	3. מס' ההיתר
4. מס' הבנין/גוש/חלקה/מגרש	4. מס' הבנין גוש/חלקה/מגרש
5. מס' כולל של יחידות הדיור בבנין	5. מס' כולל של יחידות הדיור בבנין

1.7 חברות בנייה המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות - אינן רשאיות להשתתף יחד במכרז.

כל המבקש להשתתף במכרז ולהגיש למינהל ולמשרד הצעה, יקבל תמורת תשלום נמינהל חוברת זו (להלן: "חוברת מסמכי המכרז").
יודגש כי חוברת זו על כל מסמכיה מהווה "מקשה אחת" וכל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה.

נכונות המציע לחתום על חוזה בנייה ועל יתר נספחי המכרז הכלולים בחוברת זו מהווה תנאי להשתתפות במכרז.

. ככל שהמציע הוא תושב חוץ או חברה זרה תהיה ההתקשרות עימו כפופה לכללים בדבר הקצאת קרקע לזרים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל כאמור במסמך 6 במסמכי המכרז.

. למכרז יצורף פקדון בהמחאה בנקאית או בערבות בנקאית בסכום הגבוה ביותר מבין כל הפקדונות למתחמים להם מגיש המציע הצעות בהתאם למפורט להלן:

מתחם	גובה הפקדון
1	216,000
2	360,000
3	480,000
4	816,000
5	408,000
6	480,000
7	216,000
8	720,000

מתחם	גובה הפקדון
9	96,000
10	456,000
11	360,000
12	684,000
13	216,000
14	504,000
15	828,000
16	228,000
17	504,000

5. אין להגיש הצעה באמצעות נאמן, הצעה שתוגש באמצעות נאמן תיפסל.

6. המבקש לחכור המגרשים ינקוב בטופס הצעה (מסמך 2 בחוברת) את המחיר המוצע על ידו עבור הקרקע בלבד. להצעה יצרף המציע המחאה בנקאית או ערבות בנקאית בנוסח הרצ"ב (מסמך 5) את הפקדון הגבוה ביותר מבין המתחמים אותם יציע, כאשר סכום הפקדון הוא כמפורט בסעיף 4 לעיל ואשר תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה למשך 90 יום. את "חוברת מסמכי המכרז" בצרוף המסמכים הנדרשים ובצרוף ההמחאה הבנקאית או הערבות הבנקאית עליה רשום מספר המכרז דלעיל יכניס במעטפה סגורה, עליה רשום מספר המכרז וישלשל את המעטפה לתיבת המכרזים במשרד מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים רח' בן-יהודה 34 י-ם (קומה 12). מימוש הפקדון יבוצע מיד לאחר הזכיה.

המציע יגיש את הצעתו אך ורק במסמכי המכרז בשלמותם, מבלי לבצע בניסוחם המודפס כל תיקונים, שינויים השמטות ותוספות כלשהן, לאחר שימלא בה את הפרטים הנדרשים ממנו בלבד ויחתום עליה ויגישם במעטפה סגורה היטב.

מינהל מקרקעי ישראל - (להלן: המינהל) ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: המשרד) מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה פיתוח מהוון לתקופה של 22 חודש וחוזה בנייה שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה לתקופה של 49 שנים בגין בנייה באחד המתחמים שפרטיו ואפשרויות הבנייה עליו בעת פרסום המכרז הם כדלהלן:

להלן רשימת 17 מתחמי שיווק במכרז:

מס' מתחם	מגרשים	מספר יח"ד	שטח המגרשים	שטח עיקרי לרישוי	שטח שירות לרישוי	שטח מסחרי לרישוי	מס' קומות	סכום פיתוח מדד 10/94
1	103	18	3348	1530	486	-	3	631,363
2	104א	30	3108	2550	810	-	6	1,052,235
3	104ב	40	4781	3400	1080	-	6	1,403,029
4	105	44	6388	4840	1320	-	3	
	201	24	7759	2640	720	-	3	2,683,306
סה"כ		68	14147					
5	106א	10	1989	850	270	200	4	
	106ב	12	1780	1020	324	-	4	1,192,575
	106ג	12	1999	1020	324	-	4	
סה"כ		34	5768					
6	107	40	7138	3400	1368	1000	5	1,403,029
7	110	18	1870	1530	659	600	4	631,363
8	111	60	6019	5100	1620	-	3-4	2,104,544
9	112	8	1184	680	307	200	3	280,606
10	116	12	1549	1320	360	-	3	1,655,880
	202	26	7213	2860	780	-	3	
סה"כ		38	8762					
11	203	30	7869	3300	900	-	3	1,424,967
12	115	20	2281	2200	600	-	3	2,458,974
	204	37	10505	4070	1110	-	3	
סה"כ		57	12786					

ח

מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"ב בסיון התשנ"ד
1 ביוני 1994

ש מ ו ר

אל : חברי הממשלה

מאת : ממלא-מקום מזכיר הממשלה

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 3205 של הממשלה מישיבתה ביום א', י"ט בסיון התשנ"ד (29.5.94):

"3205. תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש - המשך הדיון

מ ח ל י ט י ם:

א. כללי:

לאשר תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש, אשר במסגרתה יבוצעו הפעולות שיפורטו בהמשך, וזאת לנוכח הנתונים שהוצגו בפני הממשלה ואשר מצביעים על פער בין היצע יחידות הדיור באזורים שמעבר - כרמיאל בצפון ועד אשקלון בדרום לבין הביקוש הגובר אשר גורם לעליית מחירי הדירות בהווה ולמתסור בדירות בעתיד הלא רחוק.

מפת אזורי הביקוש לעניין זה תסובם בין שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

ב. סמכויות שר הבינוי והשיכון

שר הבינוי והשיכון (להלן - השר) יעמוד בראש התכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש. לצורך זה יקבל השר אתריות וסמכות מלאה וכוללת על מכלול הנושאים בתחום התכנון, השיווק, הפיתוח והבניה ובכלל זה התיאום הבינמשרדי, למעט סמכויות שעל-פי הדין מוקנות לאחרים.

ג. הפעלת התכנית

שר הבינוי והשיכון יקבע לפחות 10 אתרים בזמינות מיידית לבניה למגורים באזורי הביקוש. האתרים יהיו בסדר גודל של כ-500 יחידות דיור לפחות, בכל אתר.

ד. תיאום בינמשרדי

מנכ"ל משרד ראש הממשלה יעמוד בראש ועדת הינוי בינמשרדית מטעם ראש הממשלה, אשר תעקוב אחר פעולת כל משרדי הממשלה בתחום התכנית לבניית יחידות דיור באיזור הביקוש (על-פי המפה הנזכרת בסעיף א' לעיל), ותעמוד לרשות שר הבינוי והשיכון לצורך תיאום פעולות בינמשרדיות לקידום התכנית וזירוז הליכי אישור תכניות בניה.

ה. תיאום, בקרה ופיקוח באתרים

משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו להפעלת כלי בקרה ופיקוח על העבודות באתרים, ובן לתיאום בין הגורמים השונים המתכננים והמבצעים עבודות באתר, בין השאר באמצעות מנהלי פרוייקטים.

ו. מקרקעין

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יפעלו לשיווק במכרזים פומביים במהלך 1994 ו-1995 קרקע לבניית 50,000 יחידות דיור לפחות בכל שנה באזורי הביקוש (כמוגדר במפה הנזכרת בסעיף א' לעיל).

תכנית מפורטת הכוללת פריסה גיאוגרפית ולוחות זמנים תוצג לועדת המנכ"לים ע"י משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, בתוך שבועיים.

2. במכרזים לשיווק הקרקע לא ייקבעו מחירי מינימום.

3. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה להתחיל את הבניה תוך 4 חודשים מיום הזכיה במכרז.

4. הקבלן או היזם יתחייב בחוזה על מועד גמר בניה ומועד איכלוס הדירות (קבלת טופס 4 מן הרשות המקומית), כפי שיקבע משרד הבינוי והשיכון.

5. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יפעלו לאכיפה מינהלית ומשפטית של הפעלת הבניה וסיומה בלוח הזמנים על-פי החוזים שייחתמו עם הקבלנים והיזמים.

6. יינתנו תמריצים לזירוז הבניה למגורים לכלל הבניה למגורים במשק. צוות משותף למשרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון יקבע עד סוף חודש מאי 1994 את מתכונת ההפעלה, גובה התמריצים, היקפי תבניה וסוגי הבניה שיהיו זכאים לתמריצים אלה.

ז. שיווק לזכאים

1. באתר שיחליט עליו שר הבינוי והשיכון, ייועדו עד 25% מן הדירות לבניה לזכאי משרד הבינוי והשיכון. הדירות בחלק זה של האתר תהיינה בגודל של עד 90 מ"ר, בסטנדרטים שייקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון. דירות אלה ייסכרו על-ידי חברות הבניה במכירה חופשית לזכאי משרד הבינוי והשיכון בלבד, וזאת עד חודש ממועד סיום הבניה.

עם תום החודש האמור לעיל יוכלו החברות למכור דירות אלה לכל המעוניין.

2. עניין קביעת המחיר הסופי של דירת זכאי של משרד הבינוי והשיכון ייקבע בישיבה נוספת של הממשלה ביום ד' השבוע.

ח. קרקע חקלאית

קרקע חקלאית תשמש עתודה עיקרית לממשלה לבניה למגורים, לצורך הגדלת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה באזורי הביקוש ויצירת מלאי קרקעות לבניה.

הקרקע תשווק על-פי מנגנון שייקבע לאחר שהועדה המקצועית בראשות מנכ"ל משרד האוצר שמינתה לכך על-ידי שר הבינוי והשיכון ושר האוצר תגיש את המלצותיה.

ט. רפורמה בהליכי התכנון:

(א) זירוז ביצוע הבניה

צוות בינמשרדי לתיאום ומתן פתרונות מיידיים

1. צוות המורכב מנציג משרד הפנים - יו"ר, נציג הממונה על התקציבים באוצר, נציג משרד הבינוי והשיכון ונציג משרד ראש הממשלה יפעל למתן מענה תקציבי להסדרת התשתיות עבור תכניות מאושרות שביצוען מעוכב בשל בעיות תשתית.

2. הצוות ירכז ויטפל בתלונות ובבירורים בכל הנוגע לעיכובים באישור או בביצוע תכניות. דבר פעולת הצוות יפורסם בציבור.

3. הצוות יפעל למתן היתרי בניה ליחידות דיור, בתכניות מאושרות עם דגש על אזורי ביקוש, בתוך 120 יום, ובכפוף לפתרון בעיות תשתית ובעיות סביבתיות.

4. בכל מקרה של מחלוקת בין הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר לבין משרדי הממשלה, יעשה משרד הפנים שימוש בסמכויות הנתונות לו על-פי דין על-מנת להכריע בדבר.

5. כמו כן יבחן הצוות האמור את האפשרות ליתן פתרון תקציבי כאמור לתכניות מופקדות שאישורן מתעכב בגין בעיות תשתית.

(ב) <u>זירוז מתן היתרי בניה בועדות המקומיות</u>

1. <u>הפעלת סמכויות לפי סעיפים 28 ו-157:</u>

משרד הפנים יפעיל את סמכויותיו על-פי סעיפים 28 ו-157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון) לגבי אותן ועדות מקומיות לתכנון ובניה שלא עמדו בלוחות הזמנים למתן היתרי בניה.

2. <u>פקיעת תכניות:</u>

על-מנת למנוע אחזקת קרקעות למטרות ספקולציה עם תכניות מאושרות שאינן ממומשות, יפעל משרד הפנים בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 (להלן - חוק הול"ל) בכדי לבטל את תוקפן של התכניות שלא הוחל בביצוען.

(ג) <u>היערכות מינהלית לקידום מערכת התכנון הסטטוטורית</u>

על-מנת לקצר את משכי הזמן לדיון ולאישור תכניות ולייעל את ההליכים, יינקטו הפעולות הבאות:

1. במחוזות בהם ישנה פעילות תכנונית מוגברת תוקמנה ועדות משנה נוספות לועדות המחוזיות לתכנון ולבניה (להלן - הועדות המחוזיות).

2. ועדות המשנה תקבלנה סמכויות לאישור תכניות במרחבים גיאוגרפיים מוגדרים, או על-פי חלוקה נושאית, הכל על-פי הצורך.

3. משרד הפנים יעמיד, במימון המדינה, שירותי ייעוץ חיצוניים לגיבוש תכניות והתאמתן לסטנדרטים הנדרשים להגשתן למוסדות התכנון טרם הגשתן.

4. הועדות המכינות בראשות מתכנן המחוז ובהשתתפות נציגי השרים בועדה יתכנסו בתדירות שתאפשר הבאת תכנית עם המלצה להחלטה תוך חודש ימים מיום הגשתה.

5. הועדות המחוזיות ידונו בתכניות רק לאחר שהושלמו הבדיקות המקצועיות לגביהן בועדות מכינות.

6. כל שר בעל נציג בועדות המחוזיות ימנה בכל ועדה נציג ושני ממלאי מקום מוסמכים לפחות. נציגי השרים בועדות או ממלאי מקומם ישתתפו בכל הישיבות של מוסדות התכנון, כולל בועדה המכינה. במידת הצורך יעסיק השר הנוגע בדבר נציג מוסמך בחוזה מיוחד.

7. רשויות הרישוי המחוזיות יתוגברו במידת הצורך בעובדים מקצועיים כולל בעובד ברמה של מהנדס רשות מקומית, על-מנת שיוכלו לטפל בבקשות להיתרי בניה שלא טופלו על-ידי רשות הרישוי המקומית.

8. מנכ"ל משרד ראש הממשלה ומנכ"ל משרד הפנים יביאו לממשלה תוך שבוע ימים הצעה מפורטת בעניינים כלהלן:

א) איוש ותקצוב תוספת כוח אדם לתגבור עבודת ועדות מחוזיות, לרבות נציגי משרדי הממשלה הנוגעים בדבר. ההצעה תתואם עם שרי הממשלה הנוגעים בדבר.

ב) הבלכת משרת המסונה על המחוז ומינוי סגן נוסף לתכנון ובניה במשרד הפנים ברשימת המשרות שבתוספת לפי חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959.

(ד) <u>זירוז הטיפול בתכניות בועדות המחוזיות ובול"ל</u>

1. משרד הפנים יפעל מיידית לאישורן של תכניות ובהן 25,000 יחידות דיור, עם דגש לאזורי ביקוש, בתוך 45 יום, בהתאם לסדר העדיפויות של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

2. משרד הפנים יציג לממשלה בתוך 21 יום דו"ח על התקדמות בעמידה ביעד זה, תוך פירוט המכשולים העומדים בפני אישורים אלו.

3. יימשך הטיפול המזורז בתכניות לדיור במסגרת הול"ל.

(ה) <u>קידום תכניות חדשות</u>

1. משרד הבינוי והשיכון וסינהל מקרקעי ישראל יגישו תוך 30 יום למועצה הארצית לתכנון ולבניה הצעת החלטה לעניין היקף עתודות הקרקע הדרושות לצרכי מגורים והמערכות התומכות (תעסוקה, תחבורה, תשתיות, מוסדות ציבור וכדו'), מעבר לתכניות שבשלבי התכנון השונים.

2. התכניות המכילות בניה רוויה תקבלנה עדיפות בטיפול במוסדות התכנון.

3. המועצה הארצית תקבע את החלוקה המרחבית של עתודות הקרקע לפיתוח ותגבש הנחיות למשרדי הממשלה ולועדות מחוזיות לאופן הסדרת הפריסה והצפיפות המינימלית בתכניות מחייבות.

4. משרד הבינוי והשיכון יחד עם מינהל מקרקעי ישראל יגישו למוסדות התכנון תכניות בהתאם להחלטת המועצה הארצית עד לתאריך 31.10.94.

5. מוסדות התכנון ייתנו עדיפות עליונה לתכניות האמורות בהתאם לסעיף 260 לחוק התכנון ויחליטו לגביהן במועדים המזורזים הקבועים בהצעת תיקון 38 לחוק התכנון.

6. מנכ"ל משרד הפנים יקיים מעקב ובקרה אחר התקדמות התכניות וידווח אחת לשבועיים לראש הממשלה ולשר הפנים.

7. המועצה הארצית לתכנון ולבניה תתאים את תכניות המיתאר הארציות בדבר יעדי אוכלוסיה (תמ"א/31 ו-תמ"א/6) להחלטה בעניין עתודות הקרקע הדרושות, כך שתינתן גמישות מירבית באישור התכניות.

8. מינהל התכנון ינחה את הועדות המחוזיות באופן שהתכניות האמורות בס"ק 4 תאפשרנה גמישות במספר יחידות הדיור המותרות. ובגודלן, ובלבד שהתכנית מספקת את כמות מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשות למתן שירות נאות לאוכלוסיה המירבית המתאפשרת.

(ו) תיקוני חקיקה

1. משרד הפנים יגיש לועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק את הצעתו לתיקונים יסודיים בחוק התכנון (תיקון 38 עד לתאריך 9.6.94.

2. מטרת התיקונים הינה קיצור וייעול הליכי התכנון, תוך אבטחת האיכות של התכנון בכל שלבי התהליך.

3. ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק תסיים את עבודתה ותניח את ההצעה על שולחן הכנסת עד לתאריך 30.6.94.

י. פיתוח אתרים לקידום הבניה

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו לביצוע עבודות התשתית הנדרשות באתר ולסיומן במקביל לסיום בניית יחידות הדיור על-ידי הקבלן.

כמו כן ידאגו לתיאום עם גורמי התשתית האחרים, כגון חברת חשמל ובזק ועם גורמים אחרים שבאחריותם ביצוע עבודות הנדרשות באתרים.

עבודות הפיתוח יבוצעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או באמצעות הרשויות המקומיות, חברות מפתחות או החברות הבונות בעצמן, או אופציות נוספות לפי החלטת משרד הבינוי והשיכון.

התכניות כאמור תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו פתרון הביוב ופתרון סילוק האשפה, שיבוצעו במקביל לביצוע עבודות הפיתוח והבניה (כמפורט בתמ"א/31, סעיף 15 להוראות הנוגעות לתשתיות).

2. באזורי עדיפות לאומית יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל בבניה רוויה. כשאר האזורים יגבה משרד הבינוי והשיכון את מלוא הוצאות הפיתוח.

3. ההרשאה להתחייב לנושא זה הוגדלה ב-175 מיליון ש"ח לצורך קידום עבודות התשתית באתרים השונים.

יא. אזורי הביקוש - תשתיות לכבישים

1. צוות בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יגיש לשר הבינוי והשיכון ולממשלה, תוך 30 יום, תכנית תלת-שנתית להכנון וביצוע תשתיות לכבישים.

2. התכנון יבוצע על-ידי מחלקת עבודות ציבוריות עוד בשנת התקציב 1994.

יב. ניוס עובדים לענף הבניה

שר הבינוי והשיכון יקבע את כמות העובדים לענף הבניה לצרכי הבניה בכפוף לכל דין.

יג. מימון

תופעל תכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבניה למגורים של הבנקים המסחריים בתיאום עם בנק ישראל.

יד. תקינה

הממשלה תפעל להשוואת תקנים ישראליים בתחום חומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבניה, לתקנים בינלאומיים.

צוות משותף למשרדי הבינוי והשיכון, התעשיה והמסחר והאוצר יפעל לביצוע החלטה זו תוך שלושה חודשים.

ט"ו. היבטים תקציביים

הממשלה בדיונה על תקציב המדינה לשנת 1995 תביא בחשבון את התכנית ותיתן לכך דגש מיוחד ועדיפות מתאימה, ובכלל זה בעניין התקציב לפיתוח תשתיות לבניה למגורים, פינויים עבור בניה למגורים, תכנון, פיקוח וניהול, תכנון וביצוע כבישים והפעלת מוסדות התכנון.

ט"ז. דיווח

שר הבינוי והשיכון ויו"ר ועדת התיגוי ידווחו מדי שבוע לממשלה על התקדמות ביצוע התכנית.

אהוד אולמרט

אהרון ליטשנסקי

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
נגיד בנק ישראל
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
המנהל הכללי, משרד הפנים
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
הממונה על התקציבים, משרד האוצר

רע"א 5851/94

בפני: כבוד השופט ת' אור

המבקשת: ארגון הקבלנים והבונים, ראשון לציון

נ ג ד

המשיבים: 1. מינהל מקרקעי ישראל, מחוז מרכז
2. מדינת ישראל, משרד הבינוי והשיכון
3. החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ
4. נגר כדורי את דוד חי חברה להשקעות ובנין בע"מ
5. ירון ישעיהו בע"מ

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב מיום 19.10.94 בתיק המ' 1076/94 שניתנה על ידי כבוד השופט א' גורן

בשם המבקשת: עו"ד דן כהן

בשם המשיבים 1-2: עו"ד טליה ששון

בשם משיבה מס' 3: עו"ד מיכאל דעואל

בשם משיבה מס' 4: עו"ד אהוד קלינברגר

בשם משיבה מס' 5: עו"ד משה שורר

פ ס ק - ד י ן

1. ביום 1.6.94 החליטה הממשלה על שיווק קרקעות לבנייה למגורים במטרה לסייע בפיתרון בעיית מצוקת הדיור ברחבי הארץ. אותה החלטה כללה תוכנית דו-שנתית לבניית 100,000 יחידות דיור, 50,000 דירות בכל שנה, במסגרתה ייעשה שיווק הקרקע על ידי המשיב הראשון, מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל) יחד עם המשיב השני, משרד הבינוי והשיכון (להלן: המשרד).

בשל מצוקת הדיור, חשוב היה שהמשתתפים כמכרזים שיוצאו על ידי המינהל והמשרד (להלן: המשיבים), יהיו בעלי יכולת ביצוע וניסיון, על מנת שיובטח שכי שיזכה במכרז יבצע בפועל, תוך הזמן הקצר יתסית שנקבע לבנייה, את הבנייה על הקרקע. לפיכך, במכרזים שהוצאו על ידי המשיבים נקבע, בין היתר, תנאי, על פיו יוכלו להשתתף במכרז רק מי שבתקופה של השלוש השנים האחרונות סיימו בניה בהיקף מסויים, כמפורט בתנאי המכרז (להלן: התנאי). תנאי זה הוא לצנינים בעיני המבקשת, המאגדת את קבלני הבניין הפועלים בראשון לציון וסביבתה, ולטענתה הינו בטל.

2. במסגרת מדיניותה כאמור של הממשלה, פורסמו שני מכרזים לבניית דירות למגורים באזור ראשון לציון. ביום 22.7.94 פורסם מכרז "תולות ה'" לתכירת קרקע ובניית 2670 יחידות דיור; וב-11.8.94 פורסם מכרז "תולות ד'", הוא המכרז הנידון בענייננו (להלן: המכרז). מכרז זה הוא לתכירת קרקע ובניית 2166 יחידות דיור בארבעה עשר מתחמים. בתמישה מתחמים מתוכם הבנייה היא של 66 יחידות דיור, ובשאר המתחמים מספר הדירות הוא בין 168 לבין 210 יחידות דיור. על פי התנאי הנזכר לעיל, יכול קבלן המעוניין בכך להשתתף במכרז לגבי כל אחד מהמתחמים בהם נדרשת בנייה של 66 יחידות, רק אם במשך שלוש השנים האחרונות סיים בניה של מספר דירות במספר 75; ובמתחמים האחרים - אם סיים בניה כאמור של 100 דירות נפתות.

בין תנאי המכרז נכלל גם תנאי שמי שזכה במסגרת מכרז קודם של המשיבים, לא יוכל להשתתף במכרז, כשברור מהנסיבות, שגם תנאי זה בא להבטיח שכל מי שזכה במכרז ירכז את מאמציו לבניית אותו מתחם שקיבל על עצמו לבנותו על פי זכיתו במכרז.

המועד האחרון להגשת הצעות למכרז היה ב-12.10.94, ביום 11.10.94 פנתה המבקשת לבית המשפט המחוזי בתל אביב בהמרצת פתיחה, בה ביקשה שינתן

אך דין תצהרתי, על פיו יפסל התנאי האסור במכרז בהיותו תנאי מפלה. במסגרת תובענה זו ביקשה מבית המשפט צו זמני שיעכב את הליכי המכרז עד להחלטה בתובענה. תחילה ניתן צו זמני ארעי כמבוקש, אך לאחר דיון במעמד שני הצדדים התליט בית המשפט ביום 19.10.94 שלא ליתן צו זמני. על החלטה זו של בית המשפט הוגשה בקשה זו לרשות ערעור.

3. טענתה העיקרית של המבקשת היא, שבי שרשום בפנקס הקבלנים כקבלן בסיווג המתיר לו בניית באחד מחמתמים שבמכרז, זכאי להשתתף במכרז לגבי אותו סיתתם. התנאי במכרז המונע זאת ממנו, רק משל שלא השלים בניה של מספר מסוים של יחידות דיור בשלוש השנים האחרונות, נסבע בתוסר סמכות, הוא מהווה תנאי מפלה, ועל כן הינו בטל. על פי הטענה, אין זה תנאי אשר המינהל רשאי להתנותו, לנוכח הוראות חוק חוכת מכרזים, התשנ"ג-1992 (להלן: החוק) ותקנות חוכת מכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: התקנות), אשר אינם מאפשרים, על פי הטענה, התנאת תנאי בנוסח זה. מכוח עיקרון חוקיות המינהל, רשאי גוף סטטוטורי לעשות את שהותר לו בחוק והתנאה כאמור לא הותרה למשיב הראשון בחוק או בתקנות.

עוד היא טוענת, שהתנאי מהווה קביעת נורמה חדשה, אשר הינה תקנה בעלת פועל תחיקתי שחובה לפרסמה ברשומות, וכל עוד לא פורסם התנאי כך, אין לו נפקות משפטית.

כן תוקפת המבקשת את סבירות התנאי. לטענתה, התנאי אינו סביר על פי תוכנו בשל כך שהוא מונע ממספר רב של קבלניכ ליטול בו חלק ללא הצדקה ענייינית.

הגעתי למסקנה, שדין כל טענות המבקשת להדחות.

4. השיבות סיוחדת יש במכרז שבעניייננו למהירות חביצוע ולטיב חביצוע בהיקף גדול תוך זמן קצר יחסית. על כן, חשוב היה למשיבות לדעת את היקף העבודה של קבלן המעוניין להשתתף במכרז, בזמן האחרון, עובדה אשר יש בה להצביע על כושרו לבצע את הבניה שיטול על עצמו. המדובר בנסיבות מיוחדות בהן צריכות להבנות 50,000 יחידות דיור בכל שנה בתוך זמן קצר בהתאם למכרזים שיוציאו המשיבים. אם תגרם דחיה משמעותית בביצוע פרוייקט הבניה, תסוכל התלטת הממשלה, אשר כל מטרתה היתה להביא לפיתרון מציקת הדיור מהר ככל הניתן. בנסיבות אלה, ראו המשיבים להביא בפני המשתתפים במכרז את עמדתן ואת המבחן הנוסף שקבעו לעצמן בדבר יכולת ביצוע בוכחת בתקופה האחרונה, כבר בתנאי המכרז.

לא כל מי שרשום בפנקס הקבלנים כפי שרשאי לבנות בהיקף מסויים, יש בידיו בהכרח גם את היכולת והכלים, עתה ועבשיו, לבצע בניה בהיקף כזה. הרישום בפנקס הקבלנים הינו, על כן, תנאי דרוש על פי החוק, אך יתכן ואינו תנאי מספיק לזכיה במכרז, אשר יש חשיבות עליונה לביצוע עבודות הבניה על פיו במהירות.

5. המכרז הוצא על ידי שני המשיבים. המינהל העביר את הקרקעות שבמכרז לצורך בניה עליהן של דירות בגודל ובמספר ובפיתוח כאמור במכרז, כפי שהחליט על כך המשרד על פי התלטת ומדיניות הממשלה. רק מי שיקבל על עצמו את הבניה בתנאים אלה יוכל לזכות במכרז. בנסיבות של מכרז כזה - ואת תוקיות הוצאת המכרז על ידי שני המשיבים בעוד אין העותרת תוקפת - חלה לכאורה תקנה 6 לתקנות בהיותה תקפה ביחס למשרד. על פי תקנה זו, ההשתתפות במכרז מותנית בתנאים המאמורים בפיסקה א' של התקנה, ובינהם התנאי כדברי:

> "רישום בכל מירשם המתנהל על פי דין הצריך לעניין נושא ההתקשרות ובן קיומם של הכשרונות הנדרשים על פי דין".

ולפי פיסקה ב' של התקנה, ניתן להתנות את ההשתתפות במכרז בתנאים עניינים נוספים:

"לרבות תנאים בדבר נסיונו של המעוניין להשתתף במכרז, כישוריו, חיקף פעילותו"

וכן תנאים נוספים הנזכרים בפיסקה.

הואיל ותנאי הבניה על קרקעות המינהל שבמכרז הוא על פי דרישות והנחיות המשרד, אשר תקנה 6 חלה לגביו, נראה לכאורה שהתנאה במכרז של תנאי בדבר נסיונו, כישוריו וחיקף פעילותו של משתתף במכרז בתקופה האחרונה נכללים בין התנאים שמותר היה להתנותם במכרז.

אמנם, על פי תקנה 23 של התקנות אין תקנה 6 חלה על המינהל. אולם תקנה זו חלה על המשרד. לכך יש להוסיף, שאין בתקנות הוראות בדבר המותר והאסור בתנאי מכרז שמפרסם המינהל. אך תקנה 22 לתקנות, החלה גם על המינהל, מציינת אמות מידה לבחירת הצעה המעניקה את מרב היתרונות לעורך המכרז. בין יתרונות אלה נכללים, כאמור בפיסקה ג' של התקנות, כישוריו ונסיונו של המציע.

יוצא, שבהחלטה מי יזכה במכרז, רשאי המינהל להתחשב בשני אלה, דהיינו כישוריו ונסיונו של קבלן המשתתף במכרז. במקום שמשתתפים במכרז יופתעו עם ההחלטה על הזוכה במכרז, כשיוכחו שבגדר כישורים וניסיון תלקח בחשבון יכולת הביצוע בתקופה האחרונה, ראו המשיבים להתנות במכרז, על מנת שהמשתתפים בו ידעו על כך מראש, שתנאי לזכיה במכרז הוא יכולת מוכחת של בניה כאמור בתנאי האמור שבמכרז. איני רואה בכך פסול. אין איסור בתקנות על התנאה כאמור, והיא עולה בקנה אחד עם המותר לפי דיני המכרזים הכלליים. באין הסדר בתקנות בדבר המותר והאסור מבחינת התואנות שונות

תנאי מכרזים של המינהל (ראה בפרק ג' של תקנות תדן בהתקשרויות של המינהל), איני רואה לכאורה עילה מדוע תנאי המותר על פי דיני המכרזים הכלליים לא יחול כאן.

6. לגבי סבירותו של התנאי, כבר נרמז לעיל שיש לראותו כתנאי סביר בנסיבות המיוחדות של המכרז הנדון. יתכן וימצאו קבלנים אשר על פי תרשום בפנקס הקבלנים הם רשאים לבצע בנייה בהיקף שבכל אחד ממתחמי המכרז, אך בשל העדר בניה בשנים האחרונות והעדר כוח אדם ואי הפגנת יכולת ביצוע בשנים האחרונות, אין בכל כיסתון שיוכלו לעמוד בביצוע העבודות לפי המכרז.

נראה כי, על כן, שהתנאי במכרז הוא גם בותר וגם סביר לאור הנסיבות המיוחדות של המכרז. אין גם יסוד לטענת התפלה, שכן התנאי בא לאבחן בין מי שהראה יכולת ביצוע בשנים האחרונות לבין מי שלא הראה יכולת כזו, ומסירת העבודה לידיו כרוכה בסיכון שזו לא תבוצע כהלכה במועד שנקצב לביצועה.

7. לא מצאתי ממש גם בטענה בדבר חובת פרסום התנאי ברשומות, טענה הנסמכת על הוראות סעיף 17 לפקודה הפרשנות (נוסח חדש). חובת כזו של פירסום התנאי קיימת, כך הטענה, בשל חיותו, כאילו, תקנה בת פועל תחיקתי.

המדובר בתנאי החל על משתתפים בשורת מכרזים מסויימים בלבד אשר מתפרסים על תקופת זמן מסויימת, מכרזים בעלי אופי ומטרה מיוחדים משלהם, ולא על תנאי המכוון לחול בכל מכרזים של המדינה או של מינהל מקרקעי ישראל. על פי המבחנים שנקבעו בע"פ 213/56 היועץ המשפטי למשלה נ'

ד

אלכסנדרוביץ (פ"ד יא' 695, 701) וברע"פ 1127/93 מדינת ישראל נ' קליין (טרם פורסם, ראה פיסקאות 22-27 של פסק הדין), אין המדובר בענייננו בתקנה בעלת פועל תחיקתי.

8. נראה לי, איפוא, שלמאורה אין ממש בטענות המבקשת כנגד תוקפות התנאי. לכך יש להוסיף, שכנסיבות המיוחדות בענייננו דין הבקשה לצו זמני היה להדחות מחמת שיהוי, ובשל כך שמאזן הנוחיות אינו מצדיק את מתן הצו.

המבקשת הסתיגה תודשיים עם הגשת תובענתה בגין המשפט המהווי, ורק ביום האחרון שלפני מתיחת הובת התצעות במכרז הגישה את בקשתה. לא היתה כל רצדקה לשיהוי זה, והמבקשת לא נתנה כל נימוק שיצדיק זאת.

גם מאזן הנוחיות מצביע על כך שמן הראוי לדחות המשה. כל עיכוב בתליכי המכרז יגרום בחובו עיכוב בביצוע עבודות הבנייה של דירות בבנורים שבנייתן החומה על פי המדיניות שקבעה הממשלה. כל משתתף במכרז נדרש להפקיד ערבות בנקאית בשיעור עשרת אחוזים מסכום הצעתה, וכן השקיע הוצאות. כל עיכוב בקביעת הזוכים במכרז גורם ומשיך לגרום לכל אחד מאלה נזק כספי נוסף. לעומת זאת, המבקשת עצמה אינה מתכוונת להשתתף במכרז, והיא לא ציינה אף לא אחד מהבדיה אשר בשל התנאי שבמהליקת נמנע מבני להשתתף במכרז.

בנסיבות אלה, מאזן הנוחיות נוטה בברור נגד המבקשת. אזכיר עוד, שבמקרה דומה שבא בפני כאתרונה ראיתי לדחות בקשה לעיכוב ביצוע תליכי מכרז מחמת טענות דומות של שיהוי ומאזן הנוחיות (ראה רע"א 6118/94, טרם פורסם).

9. התוצאה של כל האמור היא, שאני מחליט לדחות את הבקשה לרשות ערעור ועמה, ממילא, את הבקשה לעיכוב ביצוע הליכי המברז בפסגרת הבקשה לרשות ערעור.

המבקשת תשלם למשיבות 1 ו-2 הוצאות בקשה זו בסך 10,000 ש"ח לחיוב.

ניתן היום, י"ט בכסלו תשנ"ה (22.11.94).

העתק המאומת למקור
שפריהו כהן - מזכיר ראשי
עב/585194/11

של המונופול. לגבי ההצעה של חברתי לקבלני ראשון לבנות באילת הרי לא כל כך שובה ולא הגיונית וגם באילת וגם במודיעין פרסמו את המכרז עם אותם תנאים. לגבי טיעון של השופט ברק וגרי שאני חושב שחברתי לא מראה את השופט ברק טוב הוא הוא מרחיב את זה גם לתאגידים ציבוריים ולגבי הצ"טוט מפסק דינו של השופט גרילוי בירושלים הרי מדובר שם בחברת צעירה ללא נסיון.

ח ל ט

הודעה תובענה על ידי עמותה הנקראת "ארגון המבלנים והבוגרים ראשון לציון", התובענה הוגשה כנגד מינהל מקרקעי ישראל, מדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון וכן החברה הכלכלית ראשון לציון (משיבה 3).

בתובענה זו עותרת המבקשת להצהיר כי תנאי מתנאי המכרז שהוציא המינהל, לפיו הוגבלה ההשתתפות במכרז להבלנים אשר "מטופצ רח"ד מחושב" שלהם הינו מעל 150 יחידות דיור, בטל ומבוטל.

במסגרת התובענה נו עתרה המבקשת למעד זמני לעיכוב הליכי המכרז עד למתן פסק דינו של בית המשפט בשאלה העקרונית המתעוררת בתובענה זו. בית המשפט נענה לבקשה למעד אזעי וביום 11/10/94 הודה על עיכוב הליכי המכרז עד לדיון בנוכחות הצדדים. דיון זה התקיים היום.

טיעונו המעמיק והמענין של עו"ד כהן התמקד על מספר אדנים משפטיים, שיש לכל אחד מהם, לדעתו, כשרם תמיכה בעמדתו.

בראשית הדברים אציין, כי אין לוחריחס למכרז זה כאל מכרז מכירת מקרקעין גרידא (על-ידי מינהל מקרקעי ישראל), אלא יש להתייחס אליו במישור של מכרז לאומי מאלכתי המיועד לקדם בעיות דחופות ולוחצות של החברה הישראלית לענין יתרונות ויתרון בשחיריים מבירים.

כך שכללי זה או אחר. החל על מכירת מגרש של מינהל מקרקעי ישראל, אם במכרז ואם לא נדרך של מכרז. איננו צריך לחול בענין זה. אלא צריכה לחול התקנה הכללית (תקנה 6 לתקנות המכרזים) שלפיה מעוניין בעל המכרז במצרעים שאינם רק בעלי יכולה כלכלית של המציע למטן את הרכישה ואת הבניה אלא גם יכולת מבצעית ל"הרים" פרוייקט של מאות דונם ושל למעלה מ-2,000 יחידות דיור בו.

נוסח נקודת מוצא זו. יש לבחון את טיעוניו של עו"ד כהן אם הדרישה שדרש בעל המכרז בנסיבות מקרה זה (שמוצע של 100 יחידות דיור בשנה, בשלוש השנים האחרונות). הרא דרישה מוגזמת יתר על המידה או שמא דרישה סבירה היא.

צודקת הגב' פודמסקי מטעם המדינה שענין סבירות הדרישה הוא השאלה המרכזית בענין זה. למרות שגם יתר הטענות הן טענות מעניינות.

לגבי הטענה שמדובר בחיזבה בעלת פועל תחרתי. שפסולה במקרה זה עקב העדר פרקטיקה. נראה לי. שבענין זה טעה פרקליט המבקשת. אין המדובר בנורמה החלה על הציבור כולו. אלא מדובר במכרז רגיל חד-פעמי במקום מסוים ואין בו פגיעה או החלת נורמה על הציבור כולו. כפי שתקנה בת פועל תחרתי היא.

לא נראה לי גם הטענה של חריגה מסמכות. כי הרי התקנות מאפשרות. בין יתר התנאים של תקנה 6 לקבוע דרישות נוספות בענין כשירותו של המציע וכושרו.

טענה אחרת שיש להתייחס אליה היא עמידתו של מכרז זה. מול פניו של חוק יסודי חופש העיסוק. שהרי לחוק יסוד יש מעמד מיוחד גם כלפי חוקים ועל אחת כמה וכמה כלפי החלטה מנהלית.

מדינת ישראל - בתי המשפט

בבית המשפט המחוזי בת"א

19/10/94 ב' ר.פ. 1630/94 X

נראה לי בשלב זה, כאשר אני דן באולם המשפטים בעניין הסעד הזמני, כי לכאורה, אין נדרישה זו טגיעה בחוק היסוד הנ"ל. הסיבה לכך היא שהנורמה שעל פיה הוצא המכרז, דהיינו תמנות המכרזים, היא בבחינת חיקוק קיים. יתר על כן, כפי שחוק יסוד חופש העיסוק מיועד להשליט נורמה של חופש עיסוק בחברה דמוקרטית כך יש אינטרסים נוספים והם הנורמות של קיום מכרזים כאלו כדי לשמור על שוויון הזדמנות שהמדינה או גופים אחרים קשורים לה. אין לומר שזכות זו עדיפה על זכות אחרת, שהרי אם תתקבל טענת עו"ד כהן, ידון הדיון הכל דרישה שדורש בעל המכרז. פגיעת בחופש העיסוק.

מכאן, שיש לחזור לשאלה המרכזית ששני הצדדים התייחסו אליה והיא שאלת הסבירות.

נראה לי שהשיקול הכלכלי והשיקול הבקיא בענייני הבינוי בישראל, מוסמך גם לקבוע קריטריונים הנדרשים לחסמות פרויקטים בגודל זה או אחר. אמנם שימוש דעתו ניתן לביקורת של בית המשפט, אולם ביקורת זו תופעל אם הקריטריון יראה בלתי סביר על פניו.

במקרה דנן, כאשר מדובר במוחם כה ויחב, בשטח כה גדול, עם מספר כה רב של יחידות דיור, נראה לי כי הקריטריון שנדרש מהמציעים במכרז איננו קריטריון חמור יתר על המידה והוא נועד לנטות מטכרז זה, מציעים שלא הוכיחו את יכולתם לבצע עבודות בהיקף כה גדול (למרות סיווגם הבכיר על-פי תקנות רישום הקבלנים).

בנסיבות אלה, והחלטתי שלא ליתן צו זמני במקרה דנן, אולם החלטתי זו תיכנס לתוקפה רק ביום שני הקרוב (24/10/94) בשעה 12:00 בצהריים, על מנת לאפשר לשרטלירם המבקשת ליבדוק אפשרות להעמיד במבחן את החלטתי זו.

ירוליש הפרקליט הנכבד שלא לבקש רשות לערער על החלטה זו, ויודיע על כך בהקדם האפשרי לגבעלת המכרז, על מנת שתוכל לפתוח את המכרז לאלתר.

ניתן והודע היום 19/10/94.

אורי גורן - שופט

מקדמיתו אחר. ש
(ת16304א)

7. המבקשת כלל לא ענתה ל"הודעה" ולא הגישה מועמדות לקביעת זכאותה להשתתף במכרז למרות שקיום ה"הודעה" היה ידוע לה. כמו כן, לא הציגה המבקשת הוכחות כלשהן בדבר עמידה בתנאי בניית 100 יחידות דיור ב-3 השנים האחרונות. גם לדבריה, היא בנתה 33 יחידות דיור במבשרת ציון, ובונה כיום 45 יחידות במושבה הגרמנית. במקום זאת, פנתה המבקשת לבית המשפט בבקשה לסעד זמני ביום בו אמורות היו להיפתח מעטפות המכרז וביקשה לעצור את התהליך.

טענותיה העיקריות של המבקשת כנגד המכרז הן בתמצית אלה:

1. הוראות סעיף 1.2 למכרז, המתנה זכאות להשתתף במכרז, קובע כתנאי מוקדם כי הקבלן יוכיח שסיים בנייה של לפחות 100 יחידות דיור לאחר 1.6.94, וזאת על פי היתרי בנייה וטופס 4. טוענת המבקשת, כי בהצבת תנאי מוקדם זה לזכאות להשתתפות יוצר בעל המכרז אפליה בלתי מוצדקת כלפי הקבלנים העומדים בדרישות סיווג רשם הקבלנים, אף שלא ביצעו את מכסת הבנייה הנדרשת בשנים האחרונות. האפליה על פי טענה זו באה לידי ביטוי בכך שהמכרז קובע תנאי נוקשה להגדרת כשירות בנייה, ואיננו מאפשר להוכיח בדרכים אחרות את כושר הביצוע של המועמד. התוצאה המתקבלת היא, כי המכרז נותר פתוח לקומץ קטן של קבלנים בלבד ויוצר מונופול של חברות מעטות בשוק. מאחר שמדובר בקרקעות בבעלות המדינה המקיפות את מרבית שטחה של הארץ, יוצא ממילא כי קבלנים שאינם עונים לדרישות מוצאים עצמם ללא אפשרויות עיסוק של ממש, ובכך נפגם עקרון השוויון.

עוד טוענת המבקשת, כי עצם הצבת תנאי "הבנייה הקודמת" בנוסף לתנאים שכבר נדרשו לצורך סיווג הקבלן אצל רשם הקבלנים הינו תנאי בלתי סביר על פניו במידה כזו המצדיקה את פסילתו. עוד היא אומרת, כי יש בתנאי זה משום פגיעה בעקרונות חופש העיסוק כפי שמשתקפים בחוק יסוד: חופש העיסוק.

לאחר שנתתי דעתי לראיות ולטיעוני הצדדים, באתי לידי מסקנה כי יש לדחות את הבקשה לסעד זמני, מהטעמים הבאים:

א. <u>תקפותם המשפטית של התנאים המגבילים השתתפות קבלן במכרז.</u>

עיקרו של המכרז נשוא עניירנו הוא בהביעת תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז. תנאים אלה בנויים משני מרכיבים:

המרכיב האחד - קיום סיווג מתאים אצל רשם הקבלנים, והמרכיב השני - הוכחת נסיון בנייה מעשי בסדר גודל מוגדר תוך פרק זמן מסויים שקדם למועד המכרז. בהצבת שתי דרישות אלה ביקשו המשיבים להשיג שתי מטרות: האחת - לשלב בפרוייקטים קבלנים שסווגו בהתאם ליכולתם הכלכלית בסיווג חד-פעמי שניתן על ידי רשם הקבלנים. סיווג זה מתבסס בעיקר על חוסן כלכלי, והוא תקף לטווח ארוך באופן שאיננו מותנה ואינו מושפע מהיקף פעילותו היומיומית של הקבלן. הסיווג עשוי להינתן גם לקבלן שבמשך שנים אינו עוסק בבנייה. המטרה השניה - להבטיח, כי בעלי סיווג יכולת גבוה גם יוכיחו כי בתקופה האחרונה הסמוכה להוצאת המכרז, עסקו בפועל בבנייה בעלת היקף ותנופה, והצליחו להשלימה תוך פרק זמן מוגדר עד לשלב האיכלוס. שילוב זה של יכולת כלכלית בתוספת הוכחת יכולת ביצוע עדכנית, מבטיחה, לדעת בעלי המכרז, עמידה בדרישות הבנייה בפרוייקטים נשוא המכרז. דרישות אלה, כפי שהוסבר על ידי נציגי המשיבים, שמות במרכז הן את טיב ואיכות הבנייה והן את יכולת העמידה בלוח זמנים קצר ביותר, הנדרש לאור מצוקת הדיור למגורים, והצורך הדחוף בפתרון מהיר של בעיה זו.

יש לציין כי למבקשת מעמד של "חברה משכנת" אולם מעמד זה איננו מהווה נתון בעל משקל לענין דרישות הכשירות לפרוייקט, שכן הוסבר על ידי נציג משרד השיכון כי מדובר בסיווג אנכרוניסטי שחשיבותו היום מוגבלת לצרכים מסויימים שאינם נוגעים לענייננו.

תקנה 6 לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג - 1993 מתייחסת לתנאים מוקדמים להשתתפות במכרז, וקובעת בס"ק(ב) כדלקמן:

"ניתן להתנות את ההשתתפות במכרז בתנאים עניניים נוספים, לרבות תנאים בדבר נסיונו של המעונין להשתתף במכרז, כישוריו, היקף פעילותו, עמידתו בדרישות תקן ישראלי לא רשמי, חשיבות המקום שבו מתנהלים עסקיו, וקיומן של המלצות אודותיו".

במסגרת הוראה זו, קבעו המשיבות את התנאים המוקדמים האמורים, ועל פני הדברים תנאים אלה מיועדים להבטיח את השגת המטרות המיוחדות שהממשלה הצירה לעצמה ביזום הפרוייקטים האמורים, קרי: בנייה מהירה בלוח זמנים מוגדר, בטיב ובאיכות גבוהים. אמות המידה שנבחרו על מנת להבטיח הגשמת מטרות אלה, אינן נראות, על פניהן, בלתי ראויות או מפלות, הן פורסמו ברבים מבעוד מועד ולא נטען כי נעשה בהן שימוש שלא כהלכה, או שהועדפו קבלנים כאלה על פני אחרים.

על פני הדברים, קשה לומר כי יש בהצבת התנאים הללו משום אי סבירות, ובודאי אין מדובר באי סבירות בולטת במידה כזו המצדיקה התערבות שיפוטית. ויאמר אף זאת: עשוי להיות כי ניתן לבחון כשירות של קבלן לביצוע הפרוייקט גם בדרכים אחרות מאשר הוכחת בנייה קודמת בפרק זמן הסמוך להוצאת המכרז, אולם דרכים אלה קשות להגדרה ומתן שיקול דעת רחב לבעל המכרז בענין זה בלא קביעת קריטריון ברור ונוקשה לענין זה, עשוי היה לפתוח פתח לטענות בדבר התייחסות בלתי שוויונית ואפליה. דווקא בקביעת תנאי מוקדם מגובש ומוגדר הנוגע לענין כאשר אין בלתו, מובטח היחס השוויוני והאחיד לכל המועמדים (השווה בג"צ 417/82 <u>פרינץ נ. עיריית ירושלים</u> פד"י ל"ז(1) 169).

לא מצאתי בסיס גם לטענה כי יש בתנאים המוקדמים במכרז משום פגיעה בעקרון חופש העיסוק ובעקרונות חוק יסוד: חופש העיסוק. תנאי המכרז אינם מגבילים את חופש המבקשת לעסוק בבנייה בארץ, והתקשרות חוזית - גם כאשר המדינה צד לה - הבנוייה על הצבת תנאים מסוימים לכשירות מקצועית וביצועית לצורך עמידה בדרישות

מיוחדות של הפרוייקט, איננה שקולה, על פני הדברים, לפגיעה בחופש העיסוק.

המבקשת ביצעה את רוב עבודותיה באיטליה, דבר המקשה על יכולת הבחינה של בעל המכרז על טיב ואיכות עבודתה. בישראל נסיונה בינתיים מועט ביותר, ועובר לדיון בבקשה בבית המשפט טרם הציגה בפני בעלי המכרז בנייה כלשהי שנסתיימה. בהיעדן עובדות אלה, לא יכלה המבקשת להוכיח בפני בעלי המכרז את כישוריה הנדרשים לצורך פרוייקט מסויים זה.

יתירה מזו: נציג המשיבים הסביר כי פתוחה הדרך בפני המבקשת להציג מועמדותה פעם נוספת בנובמבר 1994 באם עד אז תצבור את הנסיון הנדרש ותעמוד בדרישות המוקדמות. כמו כן הוא ציין כי מצויים פרוייקטים רחבי מימדים של משרד השיכון הממומנים מבנייה תקציבית אשר לגביהם אין דרישה לנסיון בנייה קודם ודי בסיווג הקבלן אצל רשם הקבלנים. יש להניח, כי בפרוייקטים אלה לא יהיה קושי בשילובה של המבקשת, באם תראה ענין בכך. נציג המשיבים ציין בהקשר לכך כי ממאי עד אוקטובר 94 פורסמו בין 13 ל-15 מכרזים מסוג זה בהיקף של 1,200 יחידות דיור לקשיש.

על יסוד דברים אלה, אני סבורה, לכאורה, כי טענתה של המבקשת המבקשת לערער על תוקפו של תנאי 1.2 במכרז איננה מושתתת על יסוד איתן. ולכאורה היו המשיבים רשאים לכלול תנאי זה במכרז כדי להבטיח את כשירותם המיוחדת של הקבלנים המבצעים, נוכח המטרות המיוחדות של הבנייה, ועל רקע מדיניות הממשלה המבקשת למצוא פתרון מהיר של בעיית החוסר ביחידות דיור למגורים.

תפיסה זו משתקפת גם בהחלטת בית המשפט המחוזי בת"א (כב' השופט א. גורן) בה.פ. 1630/94, ובהחלטת בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' הנשיא זיילר) בה.פ. 274/94.

לא בנקל יתערב בית המשפט בדרישות שמציבים מזמינים לענין כשירות ורמת ביצוע של מבצעים, ואם מצאו המזמינים כאן כי סיווג הקבלנים אינו מספיק ויש להוסיף דרישות כשירות בדמות "נסיון מוכח" הרי אין להתערב בכך (השווה בג"צ 203/75 בן יקר נ. מועצה אזורית באר טוביה, פד"י כ"ט(2) 707, 710).

לאור זאת, אני מוצאת כי למבקשת אין סיכויים טובים לקבל את הסעד המבוקש על ידה בהליך העיקרי, ובכך ניתן למצוא את הטעם העיקרי לסרוב הבקשה לסעד זמני.

ב. שיהוי

אין להתעלם גם מן ההיבט הנוגע להתנהגותה של המבקשת לאורך כל מסלול מכרז זה. המבקשת נמנעה מהגשת מועמדותה בתאריך שנקבע לכך ב"הודעה", וגם לאחר מכן, כשהמועד להגשת ההודעות נדחה, היא נמנעה מלהגיש מועמדות. לבית המשפט פנתה המבקשת בבוהר בו עמדו בעלי המכרז לפתוח את תיבת ההצעות, מבלי שנתנה בכך שהות כלשהי לצד השני לבדוק את טענותיה. ההודעה הראשונה פורסמה עוד ביולי 1974, ומאז ישבה המבקשת בחיבוק ידיים ולא נקטה כל פעולה, מלבד, אולי, עשיית בירורים בלתי פורמליים עם גורם זה או אחר.

בנתונים אלה בודאי יש לראות שיהוי בלתי ראוי, אשר גם הוא עומד בעוכריה של המבקשת.

ג. מאזן הנוחיות

בפני המשיבות עומד צורך דחוף לקדם את פרויקט הבנייה אשר מימד הזמן לגביו הוא מהותי. למבקשת מצידה שמורה הזכות לפיצוי כספי באם יתברר בהמשך הדרך כי נפגעה שלא כדין עקב אי יכולתה להיכלל כמועמדת במכרז.

יתר על כן, המבקשת תוכל להשתתף במכרזים אחרים שאינם מחייבים מילוי תנאי של נסיון מוכח, וכן אין להוציא מכלל אפשרות כי תוכל במשך הזמן לצבור נסיון נדרש גם לצורך אלו מן המכרזים הנדונים בהליך זה.

בהתחשב בסיכויי הצלחתה של התביעה, ובמאזן בין הנזקים הצפויים למשיבות באם הסעד הזמני יינתן לעומת הנזק הצפוי למבקשת באם הסעד המבוקש יסורב, נוטה הכף לשלול את מתן הסעד ולאפשר להליכי המכרז להתקדם במסלולם על מנת להבטיח ביצועו של פרוייקט הבנייה במהירות המירבית.

ממכלול הנימוקים האמורים אני מחליטה לדחות את הבקשה לסעד זמני. המבקשת תשלם למשיבות את הוצאות הבקשה הזו בסך 7,000 ש"ח בצירוף הפרשי ריבית והצמדה כחוק מהיום ועד לתשלום בפועל, וזאת בכפוף לתוצאות בהליך העיקרי.

ניתן היום, 4/12/94
בנוכחות

א. מקוקציה
ש ו פ ט ת

יג

החלטה

בעתירה בתיק העיקרי מבקשת העותרת שבימ"ש יקבע, שהיא וכל גוף אחר המחזיק באישור כחברה משכנת שהוצא ע"י משרד השיכון, זכאי להשתתף בכל מכרז לבנייית יחידות דיור, אם אין לאותה בניה ייחוד מסויים או דרישות מיוחדות.

במסגרת העתירה הראשית הוגשה עתירה למתן צו הצהרתי זמני, שבמהותו סמך על אותו הגיון והכולל את אותו סעד אלא לתקופה מצומצמת יותר, והחלטתי זו ניתנת בהליך הזמני.

איננו סבור שהאישור שהוצא ע"י משרד השיכון לעותרת כחברה משכנת, הגביל את משרד השיכון להתנות תנאים סבירים והגיוניים במכרזים ספציפיים שהוא הוציא או מוציא, כולל המכרז נשוא הליך זה. מסתבר שהמינוח "חברה משכנת" הוא אנכרונזים מסויים שנותר במשרד השיכון מהתקופה שלפני חוק חובת מכרזים. אותה שעה קבע לעצמו המשרד נוהל פעולה לפיו עבודות בניה היו נמסרות לחברות משכנות בלבד. במילים אחרות, חברות אלו נימנו על החברות אותן שקל משרד השיכון כחברות אפשרויות למסירת עבודה. ואולם לא זיכה אותן לקבלת עבודה. לאחר שחוקק חוק חובת מכרזים, נותרו החברות המשכנות במובנן האמור מיותמות מבחינת הזכות לקבלת עבודה, שהרי רק תוצאות מכרז יכולות לזכות חברות לביצוע בניה. עם זאת, היו מספר הטבות לוואי לחברות המחזיקות באישור זה. ואני מבין שאחת מהן היתה קלות גישה לקבלת משכנתאות ואולי גם הטבות אחרות.

מסיבות שלא נתברר לי בהליך זה עד תומן, והנראות לי מוזרות וראויות לבדיקה מחודשת במשרד השיכון, לא בוטל הנוהל של הוצאת אישורים אלו. ואולם במכתב הלוואי להוצאת האישורים (נספח אז לבקשה) הודגש כי: "אישור זה כחברה משכנת לא מקנה לחברה כל זכות לקבל עבודות בניה ...". פיסקה זו, דיה היה בה כדי להדגיש, שאין האישור מהווה "כרטיס כניסה" מכוח עצמו הוא, לכל מכרז ספציפי שיוצא בעתיד.

נמקרי נשוא הליך זה נדרשו המציעים להוכיח נסיון בדמות בניה של מספר יחידות דיור. [illegible] הם מבהשים לבנות ביתר [illegible] שאותה מוצא [illegible] הוא ששה בלתי סביר. ואני לא בלתי [illegible] ביקורת. אני מסכים עם ד"ר ברקוביץ, שיתכנו עשרות רבות של אפשרויות אין יהודיות ניסיון וביצוע להוכיח נסיון. לכל דרך יש עדיפות מסויימת ומיוחדת ויחודות ומחיות באחרות, והעובדה שיש גם דרכים אחרות, אינה כלשעצמה אינגה הופכת דרך שהלכו בה, לבלתי סבירה. אני יכול למאר לי, שיש ייחוד מסויים למספר יחידות דיור על פני שטח בניה שיתכן שיהיה זהה לבנבה באותו מספר יחידות דיור, ואולם הקטן הימנו במספר יחידות הדיור עצמן. מספר גדול של יחידות דיור מחייב נסיון וכושר ארגון אחר ממספר קטן. מספר יחידות בניה גדול מחייב אולי התקנות "בו זמניות" בהיקף שאיננו קיים בבניית מספר יחידות הקטן יותר הוא מחייב תאום אחר. יכולת פיקוח אחרת. פיקוח על העבודות שיהיה שונה, וכל כיוצ"ב. רק כדי לסבר את האוזן אומר, שבניסיון בבניית ארמון ששטחו 500 או 1,000 מטר, אינו זהה בהכרח, לבניסיון הנדרש מהבונה, לבניית 10 יחידות דיור בנות 50 מטר כל אחת. המעט שניתן לומר הוא, שבבניה אחרת, בין בבניה ציבורית, ואולי אפילו בניה פרטית בשטחים אחרים ומסוגים אחרים, אינה מצביעה בהכרח על אותו נסיון הנדרש בבניה שיש בה היקף של מספר יחידות דיור גדול. לא אוכל לומר לכן, שהתנאי שהותנה הוא בלתי סביר עד כדי לבטלו ולהמירו באחר.

בבית המשפט המחוזי בירושלים ה"פ 274/94

טענה אחרת שלה העותרת היא, שנוכח הנוהג שבו נוהג משרד השיכון עתה, והוא - לדרוש נסיון בבניית יחידות דיור כתנאי ליתן רשיון בנייה המציע להקים במסגרת מכרז, לא תוכל העותרת לעולם להתחרות במכרזים, משום שהמכרזים ימנעו ממנה את היכולת לרכוש נסיון. איננו סבור שיש ממש בטענה זו. משרד השיכון אינו מהווה במה להכשרת בנאים ולרכישת נסיון, אלא לבניה שיש בה האיכות והתכונות הדרושים למגורים. נראה לי שחובתו היא לעשות הכל כדי לדאוג לכך שהבניה תעמוד בסטנדרטים מקובלים. אותו הגיון העומד בבסיס טיעון זה של העותרת, עומד בבסיס טיעון אפשרי של משרד עורכי דין או משרדים ממשלתיים הדורשים עורכי דין בעלי נסיון, אדריכלים בעלי נסיון, וכל כיוצ"ב. נסיון החיים מראה, שהדרישות הללו לנסיון מוכח בהקשרים שונים, איננו מונע משתמחים ושוליות להשיג את הנסיון. עקב בצד אגודל, עד שיגיעו לרמה המספקת כדי להיות כשירים להשתתף במכרזים או לענות לדרישות ברמה גבוהה יותר. בענייננו, שוק הבניה הוא שוק פתוח, יש קבלנים שבונים גם מחוץ למשרד השיכון, יש קבלני משנה, ויש דרכים אחרות בהן מוכיח אדם את יכולתו תוך כדי רכישת נסיון.

בין כך בין אחרת, איננו סבור שהעותרת זכאית לקבל את הסעד המבוקש על ידה בהליך ביניים זה ואני דוחה את הבקשה ופוסק -.7,500 ש"ח לפי התוצאות בתיק העיקרי.

והודע היום, 24 ביוני 94', במעמד הנוכחים.

י. זילר, שופט

14

טבלת השוואה של מכרזי בניה בשכונת גילה, ירושלים

מס' מכרז	תאריך סגירה	יישוב	שכונה	מב"ע	גוש/ חלקה	שטח קרקע	שטח לדיור מגורים	מספר יח"ד	שטח לדיור מסחר	91% דמ"ר משוקלל ללא מע"מ	הצעה גבוהה ללא מע"מ	יחס בין הצעה לטוטה
ים/251/94	13-Oct-94	ירושלים	גילה ה4	4,309	100	4,869	8,000	80		7,357,488	12,850,000	175%
ים/251/94	13-Oct-94	ירושלים	גילה ה4	4,309	200	10,731	8,600	74		9,334,897	13,277,000	142%
ים/251/94	13-Oct-94	ירושלים	גילה ה4	4,309	300	7,726	11,000	78		10,081,689	12,367,000	123%
ים/251/94	13-Oct-94	ירושלים	גילה ה4	4,309	400	9,196	8,000	70		8,554,738	13,410,000	157%
ים/251/94	13-Oct-94	ירושלים	גילה ה4	4,309	500	10,371	8,700	73		9,678,898	15,655,005	162%
ים/251/94	13-Oct-94	ירושלים	גילה ה4	4,309	600-601	16,119	11,700	93	500	14,366,208	19,500,000	136%
					סך הכל	59,012	56,000	468	500	59,373,919	87,059,005	147%

הערות: כשלה, אינה כלולה מעלה.

תצהיר

אני הח"מ מיכאל טילקין נושא ת.ז. [redacted] לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני נותן תצהירי כתגובת המשיב 2 (להלן: "ממ"י") בה.פ. 7/95 בת.ה. 24/95.

2. בזמנים הרלבנטיים המתוארים בה.פ. כיהנתי כיועץ המשפטי של מחוז ירושלים בממ"י, והחל מה- 1.1.94 הנני מכהן כמנהל מחוז ירושלים בממ"י והעובדות עליהן אני מצהיר ידועות לי מתוקף תפקידי הנ"ל ולאחר שעיינתי בתיק המינהל הרלבנטי.

3. קראתי את תצהירה של הגב' שרה צימרמן ממשב"ש ובהמשך ובנוסף לו אני מצהיר כפי שיפורט להלן.

4. המבקשת באמצעות חבריה בנתה את שכונת הר גוף בירושלים וזאת בסוף שנות ה- 70.

המבקשת לא דאגה לרישום הדירות שבנתה על שם הדיירים. לא הכינה תוכניות פרצלציה, ולא רשמה בתים משותפים. כך שזכויותיהם של כ- 1,200 רוכשים נתונות היום על קרן הצבי.

בעקבות כך פעל ממ"י וזאת ככל הזכור לי במחצית שנות ה-80, כי המבקשת תקים "חברה משכנת" שמטרתה היתה לדאוג לרישום הנכסים בהר-גוף בפנקסי המקרקעין.

הדבר נעשה, לאחר שממ"י הכין, לפנים משורת הדין, ועל מנת להגן על זכויות רוכשי הדירות, תוכנית לרישום שיכונים ציבוריים, שאלמלא תוכנית זו לא ניתן היה לרשום את הנכסים מפאת תריגות הבניה שבוצעו ע"י חברי המבקשת.

5. עד היום לא נרשמו מרבית הדירות בשכונת הר נוף בפנקסי המקרקעין.

למודי נסיון מר משכונת הר נוף הובנס סעיף 9 לנספח ב' להסרצת הפתיחה, שנוסחו כדלקמן:

> "הקבלים חברי הארגון יחוייבו להפנות את המשתכנים למינהל באמצעות חברת הרישום שליד ארגון קבלני ירושלים, סעיף מחייב בענין זה יכלל בחסכם הפיתוח".

6. על מנת שזכויות רוכשי הדירות יוכלו להירשם ולו בפנקסי תרישום במינחל, יש צורך בד"כ באישור הניתן ע"י הקבלן להתחייבות לרישום משכנתא. התברה המשכנת שהוקמה ע"י המבקשת כמוסבר לעיל, לא עמדה בהתחייבותה זו.

7. כאן המקום להסביר כי אישור הניתן ע"י הקבלן להתחייבות לרישום משכנתא כמוהו כרישום פנימי אצל קבלן, וכל העברת הזכויות של רוכשי הדירות שבנה, מתבצעת על פיו.

כך למשל עמידר, שופ', שיכון עובדים, רסקו ואחרות מטפלות בנושא ההתחייבויות לרישום משכנתא ובהפניית משתכנים למינהל וכן בהעברות הזכויות על פי רישומיהן הפנימיים.

ועוד אסביר כי הטיפול במשתכנים כאמור לעיל חיוני במשך כל התקופה עד למועד רישום המקרקעין ע"ש רוכשי הדירות בפנקסי המקרקעין.
בהערת אגב יצויין כי עפ"י החוזי הפיתוח של ממ"י חובת הרישום חלה על הקבלן.

8. בבדיקה שערכתי במחוז ירושלים, לא הופנו הדיירים - שרכשו בפיסגת זאב את דירותיהם מחברי המבקשת - למינהל, כך שאותם דיירים נמצאים ללא הסכם חכירה עם המינהל, והנה נמצא כי פרשת הר נוף חוזרת על עצמה שוב וזכויות דיירים אלה אינן מובטחות.

המבקשת וחבריה אינם מבצעים אם כן את סעיף 9 לנספח ב' להסרצת הפתיחה, ואף לא את הסעיף המקביל לו בחוזי הפיתוח.

9. אמנם, מתקיימים מגעים בין עוה"ד שמונו על ידי המבקשת לצורך הענין, נציגי הבנקים הנהלת המינהל, לשם פיתרון הבעיה אולם, טרם נמצא לה פתרון.

10. אדגיש שוב כי חברי המבקשת התחייבו בחוזי הפיתוח עם מ"מ במסגרת הקצאות שנעשו בעבר בפיסגת זאב כי ידאגו לרישום זכויות המשתכנים במינהל וכן למתן ההתחייבות לרישום משכנתא.
עותק נכון מהסעיף הרלבנטי בחוזי הפיתוח הנ"ל מצ"ב לתצהירי **ומסומן באות א'**.

11. כפי שנמסר לי מפי יועצי המשפטיים, אף אם ניתן לראות בנספח ב' להסרצת הפתיחה הסכם, דבר המוכחש כשלעצמו, הרי הוא חופר ע"י המבקשת וחבריה, והפרתו היתה הפרה יסודית.

הקצאה נוספת למבקשת אך תחריף את הבעיה ותגדיל את מספרם של רוכשי הדירות שזכויותיהם לא תהיינה מובטחות.

הנני מצהיר כי כל האמור בתצהירי דלעיל אמת וכי התחימה דלמטה היא חתימתי.

[redacted]

מיכאל טילקין

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר מיכאל טלקין, עו"ד המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אשר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

אלמה לירן, עו"ד
יועצת משפטית - מחוז ירושלים

_____
,עו"ד

68/1/ו

מס' חתיק: 10281524א

מס' החשבון: 971104971

חוזה פיתוח

מהוון

שנערך ונחתם ב- ירושלים ביום 17 לחודש מאי שנת 1990

ביום ---------- לחודש ---------- שנת ------

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח יקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתו לצורך חוזה זה: בן יהודה 34, ירושלים מצד אחד;

ל ב י ן

דרורי דוד מס' זיהוי/מס' תאגיד [redacted]

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: חבצלת 9 ירושלים מצד שני;

ס ב ו א

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

ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מתקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים השטח: 1,690 מ"ר בערך

גוש רשום: 30613 חלקות: 78 (בחלק)
גוש רשום: 30614 חלקות: 129 (בחלק), 131 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 513/2 לפי תכנית מפורטת מס' 3398א,3398ב

"המבנים": מגורים.

"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.05.1993.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 08.04.1990.

"מטרת ההקצאה": מגורים.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו מגורים.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו ___ אחוזים בקומה, ב-__ קומות, ובסה"כ ___ אחוזים המהווים 20 חדרים/יחידות והכל הכמים

../.

ב-2400.0 מ"ר מבונים.

"הערך חיסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו 435,862.00 ש"ח

(----------ש"ח).

"המדד חיסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 387,534.42 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מחוונים עבור השימוש במגרש לתקופת התכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

למען הסר ספק, היוזם ישלם סס ערך מוסף כדין חחל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"המועד לתגשת התכניות": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 08.04.1992.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01.02.1993.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והמינהל יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות מסירת חזקה בהם והחברתם, ייעשה ע"י המינהל בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והיוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, חלות עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על פי חוזה זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כמבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

אני הח"מ קבלן לעבודות בנין מתחייב להתקשר מיד עם זכיתי במגרש עם החברה המשכנת של "ארגון הקבלנים והבונים בירושלים" להלן ה"חברה" כדי שהחברה תפעל בשמי ובמקומי להכנת כל המפות, המדידות וכל הנידרש

../.

לצורך רישום הפרצלציה, חכנת מסמכי חבית המשותף יחוד הדירות, וכן
טיפול שוטף במבלת משתכנים, העברת זכויות, אישור משכנתאות ורישום
המשתכנים בלשכת רשום המקרקעין.
מיד עם דרישת החברה אמציא כל מסמך וכל אישור מכל רשות ממשלתית ו/או
עירונית ו/או אחרת לצורך הפעולות כאמור לעיל.
לשם ביצוע כל האמור לעיל מסרתי לחברה המשכנת של "ארגון הקבלנים
והבונים בירושלים" יפויי כח לפעול בשמי.
אני מתחייב לשלם את דמי הטיפול שיקבעו ע"י החברה המשכנת
לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה
הפיתוח שלהלן:

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

חתימת הצדדים	חמינחל	היוזם
בראשי תיבות:		

[redacted]

ת צ ה י ר

אני הח"מ חיים פיאלקוף, נושא ת.ז. [redacted] לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני נותן תצהירי זה כתגובת המשיבה 1 (להלן: משב"ש) בה.פ. 7/95 בת.ה. 24/95.

2. קראתי את תצהירה של הגב' שרה צימרמן מטעם משב"ש והנני מסכים לכל האמור בו.

3. בתקופות הרלבנטיות בהן לא כיהנה הגב' צימרמן כמנהלת אגף נכסים ודיור במשב"ש, כיהנתי אני בתפקיד זה, ואף לגבי תקופות אלה אני מצטרף לתצהירה של הגב' צימרמן.

4. הנני מצהיר כי תוכן תצהירי אמת וכי חתימה דלמטה, היא חתימתי.

[redacted]

חיים פיאלקוף

א י ש ו ר

אני הח"מ חנה גבאי ממשרד הבינוי והשיכון מאשרת בזאת כי ביום 18/1/95 הופיע בפני מר חיים פיאלקוף המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לאמר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חנה גבאי, עו"ד

משרד הבינוי והשיכון
לשכת היועץ המשפטי

תאריך: 14/8/95

אל: מר יגאל אסף
ע"י

הנדון: עמדת קרן ראבין בעניין חסמים

בעקבות החלטת ועדת מכרזים עליונה - הסבתי לעדה וילמן, אשר בנין עשה בתחום נדל"ן בנין מס 9/5/7

בברכה

מ.מ.מ.

15153

העתק: לשרה מנקל

אם סרב בעתיד מקום אם נדרש

ש מ. הלמן - מנהל אחלב

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - יד' באב התשנ"ה
10 באוגוסט 1995

לכבוד
מר אליהו ויצמן, עו"ד
רח' רמב"ם 29
באר - שבע 84220

ח.נ,

הנדון: עמותת קרית האבות

לאחר בדיקת העובדות עם אנשי משרדנו, אתכבד להשיבך:

ביום 25.2.91 החליטה ועדת ההקצאות במשרדנו על אישור המלצה להקצאת קרקע לעמותה שבנדון ל-120 יח"ד בלבד, בתנאים שנקבעו. השטח שהוקצה מהווה חלק מתוך תב"ע 5/במ/60/3.

אף שהיו מגעים בין אנשי משרד הבינוי והשיכון לבין נציגי העמותה בעניין שינוי תב"ע, לא הובטח לעמותה כי תוצא הקצאת קרקע ליתרת השטח. הבטחה כזו מצוייה היתה בסמכותה הבלעדית של ועדת ההקצאות.

בקשת העמותה הובאה לדיון בועדת מכרזים בהתאם לחוק חובת מכרזים ותקנותיו.

הועדה החליטה כי בהתאם לחוק ותקנותיו לא ניתן להמליץ על הקצאת קרקע לעמותה ללא מכרז.

יחד עם זאת, הוחלט, כי המשרד ייעד יתרת המתחם לאוכלוסיה בעלת צביון דתי.

בכבוד רב ובב"ח,

חנה גבאי, עו"ד
ס/היועצת המשפטית

ח/2533

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

שמות ד

ויגד
לאלי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

(17)

תאריך - טו' בשבט תשנ"ה
16 בינואר 1995

תיק -

אל: גב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

מר מוטי קלרמן
מנהל מחוז הנגב

הנדון: עמותת קרית האבות -
פניית עו"ד ויצמן אל שר הבינוי והשיכון

רצ"ב הפניה שבנדון.

אודה על קבלת עמדתכם בצרוף הפרטים העובדתיים - ע"מ שנוכל להשיב לפונה.

ב ב ר כ ה,

חנה גבאי, עו"ד
ס/היועצת המשפטית

העתק: מר י. אסף, ע/ השר - פניה 9517
ח/2181

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

אליהו ויצמן
משרד עורך דין
ELIYAHU WEITZMAN

LAW OFFICE

ELIYAHU WEITZMAN, ADV

אליהו ויצמן, עו"ד

רחוב רמב"ם 29 באר-שבע 84220
29, RAMBAM STR, BEER-SHEVA 84220
טל' 233103 ,P07-233255 פקס: 07-238987

ד' בטבת תשנ"ה
7 בדצמבר 1994

ר ש ו ם

לכבוד
כב' שר הבינוי והשכון
מר בנימין בן אליעזר
משרד הבינוי והשכון
ירושלים

כב' השר הנכבד,

הנדון : עמותת קרית האבות
רח' דוד אלעזר - רח' דורי
באר - שבע
תוכנית מס' 3/80/במ/5
גוש 38061
הרב יצחק סבן

בשם מרשי שבנדון הנני לפנות אליכם כדלקמן:

1) מרשי שבנדון הינו יו"ר עמותת קרית האבות.

2) לעמותה שבנדון הוקצתה ואושרה ע"י משרדכם תוכנית שמספרה בנדון, קרקע לשם בניית מגורים וכן בניית בניני צבור.
... רצ"ב התוכנית שאושרה ע"י ואשר בה יוזם התוכנית הוא משרדכם מסומנת א' (8 עמודים).

3) א) התוכנית הנ"ל חולקה ל- 3 שלבים כאשר בשלב א' כבר נסתיימה בנייתם של 122 בתי מגורים.

ב) כן נבנו בניני צבור האמורים לשרת את הדיירים בשלשת חלקי השטח.

... 4) רצ"ב סיכומי הדברים עם משרדכם מיום 13/3/90 נספח ב' (עמוד 1) וסיכום דברים מיום 1/5/90 (עמ' 1) נספח ג'.

5) כאמור התוכנית לגבי כל השטח עברה כבר אשורן של הועדות המחוזיות השונות ונתקבלה מכם ההמלצה הדרושה לשם הקצאת כל השטח לפי נספח א'.

6) כן נעשו שינויי תבע בקשר לשטח בכללותו ואלה הוגשו ואושרו על ידכם. רצ"ב מכתב בקשה לשינוי התבע מיום 14/4/92 מסומן נספח ד'.

7) מרשי שבנדון מוכן היה להתחיל בבניית שלב ב' עוד מיום 30/7/92. רצ"ב מכתבו נספח ה'.

8) התוכנית הוצגה לצורך קבלת אשור המחוז לחתימת חוזה הקרקע עם המנהל. רצ"ב סיכום ישיבה מיום 1/1/93 נספח ו'.

9) נספח א' הוגש על ידכם ואושר ב- 5/93 בועדות המחוזיות לאחר אשור כל שינויי התבע.

10) מרשי שבנדון המתין לקבלת אשור הפניה למנהל להקצאת שטח על מנת להתחיל ולסיים את פרוייקט קרית האבות עפ"י התוכנית המקורית.

11) עד עתה למרות פניות חוזרות ונשנות אליכם טרם קיבל מרשי ההפניה לה הוא זכאי.

12) בטרם יאשר משרדכם את התוכנית שבנספח א' התניתם זאת בכך שמרשי ישלם את כל הוצאות שינויי התוכנית ומרשי שלם כסף רב ביותר לצורך כך.

13) מיותר לציין, שכל יום שעובר ללא קבלת ההפניה הנ"ל גורם הדבר לנזק בלתי הפיך ולאובדן כספים רבים לעמותה למרשי ולדיירים ששוכנו בשלב א' ומצפים להשלמת בניית הקריה בשלמותה כפי שהעמותה התחייבה כלפיהם.

14) מדובר בפרוייקט יחיד במינו באיזור הדרום וכב' השר והמנכ"ל ועוזריו ביקרו במקום והרעיפו שבחים והתרשמו לטובה מהרעיון ומהמקום.

15) העמותה ודייריה מבקשים מכב' השר הנכבד לדאוג לכך שפרוייקט זה יתבצע בשלימותו בכך שידאג לישוב ארץ ישראל בעיר האבות בבאר-שבע בכך שמשרדו יתן את ההפניה למנהל להמשך הבניה בשלב ב' וג' בתוכנית נספח א'.

בכבוד רב

אלי ויצמן, עו"ד

העתקים :

1) כב' הרב אריה גמליאל, ח"כ
כנסת ישראל ירושלים

2) מנכ"ל משרד הבינוי והשכון
מר אריה מזרחי.

3) מנהל מחוז הדרום
מר מוטי קלרמן

4) מר אתן כבל, עוזר השר

5) מר יגאל אסף, עוזר השר.

RAMON ENGINEERING LTD. מהנדסים בע"מ רמון, נהול ופקוח
כ.ר. - כרמל - מהנדס אזרחי

דיון מס' 39 01.01.93

138 קא 93

הפרויקט: קרית האבות, שלב ב'

הנושא : תיקון ת.ב.ע

המהרים : משרד הבינוי והשיכון. בתאריך: 30.12.93 .

נוכחים : ה"ה הרב י. סבן - יו"ר עמותת קרית האבות.
מ. קלרמן - מנהל מחוז הנגב, משרד השיכון.
א. טל יוסף - משרד הבינוי והשיכון.
גב' רינה מאיר - ראש עירית, משהב"ש.
חוה וינברג - אדריכלית.
מ. סובל - ניהול פרויקט.

א. כ ל ל י

הוצג שלב ג' של הפרויקט (קוטג'ים, מבני ציבור ושיכון למגורים ג') לצורך קבלת אישור המחוז לחתימת הרקע מהמנהל.

ב. הערות המחוז

1. מהובל כי הקוטג'ים לאורך רחוב דורי ישונו לאזור מגורים ג' אולם להוסיף כי גמר החזיתות יהיה באבן נסורה.

2. מהום הגנרטור יועבר למרכז משמולי אספקת חשמל (נפילת מתח למקומות מרוחקים), אסטתיקה מודגש כי יהיה צורך בקבלת יעוץ אקוסטי.

3. בגלל שינוי רוחב הכבישים לאורך מגורים ג'. מתבקש יועץ של יועץ תחבורה.

4. תכנון הקוטג'ים יהיה זהה לתכנון עמותות (נחל עשן). לא תוחר בנית מרתפים בקוטג'ים.

רשם: מ. סובל. העתק: לנוכחים.

מס/דכ.

באר שבע מיקוד 84229 ההגנה 4 .טל 280840,280510 - 057 ת.ד. 7795
פאקס 279370 - 057

1. שם התכנית- תכנית זו תקרא תכנית מס'5 / במ / 80 / 3
2. מסמכי התכנית- א. התכנית כוללת . דפי הוראות לתכנית "להלן" הוראות התכנית".
1. תשריט בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום - מחוז הדרום
נפה : באר שבע
מקום : באר שבע, קריית האבות (רח' דוד אלעזר)
גוש : 38061
4. שטח התכנית - כ-96.840 דונם.
5. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון.
7. עורכת התכנית- אדר' טובה ויינברגר רח' הכותל המערבי 14, באר שבע .
8. יחס לתכניות אחרות-התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 5 / במ/ 80
9. מטרות התכנית - א. שינוי בקוי בניין .
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג' ,לשטח לבניני ציבור ולשטח למתקנים הנדסיים.
ג. שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ג' ולבניני ציבור.
ד. קביעת הנחיות בניה בהתאם לתקנות החדשות.
10. ציונים בתשריט- הציונים בתשריט יהיו כמסומן וכמפואר במקרא.
11. תואים למתן היתרי בניה-היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישור תכנית חלוקה על ידי הועדה לבניה ולמגורים.
12. מכליות ושימושים:
כללי: הנחיות הבניה יהיו בהתאם לתקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
א. אזור מגורים ג'(מסומן בתשריט בצבע צהוב)
א.1. שימושים: מגורים.בכל מגרש תותר הקמת מספר בניינים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
א.2. מספר קומות מירבי,אחוז בניה מירבי, מס' יח"ד וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבניה.
א.3. חנייה:החנייה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקן חנייה של עיריית באר-שבע.

ב. אזור מגורים א'(מסומן בתשריט בצבע כתום)
ב.1. שימושים: מגורים.
ב.2. מספר קומות מירבי,אחוז בניה מירבי, מס' יח"ד וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבניה.
ב.3. גובה מירבי לגג שטוח - 8.5מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.
גובה מירבי לגג רעפים - 10.0מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.
ב.4. גובה מירבי למרתף - 2.20מ'.
ב.5. גובה מירבי לעליית גג - 2.20מ'.
ב.6. חנייה:החנייה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקן חנייה של עיריית באר-שבע.

ג. אזור מסחרי(מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה)
ג.1. שימושים: מסחר קמעונאי ,בנקים, משרדים.
ג.2. מספר קומות מירבי,אחוז בניה מירבי וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבניה.
ג.3. חנייה: החנייה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקן חנייה של עיריית באר-שבע.

ד. שטח לבניני ציבור(מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה)
ד.1. שימושים: מוסדות חינוך , דת ועתודה.
ד.2. מספר קומות מירבי,אחוז בניה מירבי וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הבניה.
ד.3. חנייה: החנייה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקן חנייה של עיריית באר-שבע.

ה. שטח ציבורי פתוח(מסומן בתשריט בירוק)
שטח זה מיועד לצרכי גינון, נוי ומעבר תשתיות בלבד. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.
ו. שביל ציבורי(מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)
שטח זה מיועד למעבר תשתיות והולכי רגל בלבד.תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

ז. דרך משולבת קיימת/מוצעת (מסומנת בתשריט בפסים ירוק, ואדום/חום)
דרך זאת תתוקנן ללא מדרכות ותרוצף באבנים משתלבות. הדרך תשמש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הדרך יתן פתרון להפרדה ובטחון להולכי רגל וכן ל"ריהוט" הדרך והצמחיה - הכל באישור הועדה המקומית.

ח. דרכים (מסומנות בתשריט באדום/חום)
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

ט. שטח למתקנים הנדסיים (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול)
שטח זה מיועד להתקנת גנרטור ומתקני חשמל - באישור הרשויות המוסמכות.
מספר קומות מירבי, אחוז בניה מירבי וקוי בניין מצדדיים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבניה.

י. טבלת הנחיות הבניה:
מצב מוצע:

יעוד	מספר מגרש	מספר יח"ד למגרש	מס' קומות מירבי	קוי בניין מצדדיים	% בניה מירבי שטחים עיקריים לקומה	סה"כ % בניה מירבי בק"ק - שטחים עיקריים	סה"כ % בניה מירבי שטחים עיקריים לכל הקומות	% בניה מירבי מטרות שירות לקומה	סה"כ % בניה מירבי מטרות שירות
מגורים א'	1A-49B 51A-53B 89A-112B סה"כ	1 1 1 146	2 + מרתף+ עליית גג	כמסומן בתשריט	-----	90 מ"ד	160 מ"ד	עליה גג-40 מ"ד מרתף 50 מ"ד חניה מקורה- 15 מ"ד	105 מ"ר
מגורים ב'	600 601-606 סה"כ	7 21 133	4	כמסומן בתשריט	35%	15%	120%	קוקש- 20% א-ג - 15%	65%
בנייני ציבור	50 700 113 115		2	כמסומן בתשריט	50%	50%	100%	25%	50%
משחרי	114		2	כמסומן בתשריט	45%		50%	25%	50%
מתקנים הנדסיים	501 502		1	כמסומן בתשריט	15%	15%			

.5

מס' יח"ד מוצא	יעוד מוצא	שטח במ"ר מוצא	מס' מגרש מוצא	מס' יח"ד קיים	יעוד קיים	שטח במ"ר קיים	מס' מגרש קיים
1	מגורים א'	252	27A	1	מגורים א'	252	27A
1	" - "	266	27B	1	" - "	266	27B
1	" - "	252	28A	1	" - "	252	28A
1	" - "	252	28B	1	" - "	252	28B
1	" - "	252	29A	1	" - "	252	29A
1	" - "	252	29B	1	" - "	252	29B
1	" - "	252	30A	1	" - "	251	30A
1	" - "	252	30B	1	" - "	251	30B
1	" - "	252	31A	1	" - "	251	31A
1	" - "	252	31B	1	" - "	251	31B
1	" - "	252	32A	1	" - "	252	32A
1	" - "	252	32B	1	" - "	251	32B
1	" - "	469	33A	1	" - "	257	33A
				1	" - "	270	33B
1	" - "	352	33B	1	" - "	293	34
1	" - "	252	35A	1	" - "	252	35A
1	" - "	252	35B	1	" - "	252	35B
1	" - "	252	36A	1	" - "	252	36A
1	" - "	252	36B	1	" - "	252	36B
1	" - "	252	37A	1	" - "	252	37A
1	" - "	252	37B	1	" - "	252	37B
1	" - "	254	38A	1	" - "	251	38A
1	" - "	250	38B	1	" - "	252	38B
1	" - "	252	39A	1	" - "	251	39A
1	" - "	252	39B	1	" - "	251	39B
1	" - "	269	40A	1	" - "	269	40A
1	" - "	251	40B	1	" - "	251	40B
1	" - "	252	41A	1	" - "	252	41A
1	" - "	269	41B	1	" - "	269	41B
1	" - "	252	42A	1	" - "	252	42A
1	" - "	252	42B	1	" - "	252	42B
1	" - "	252	43A	1	" - "	252	43A
1	" - "	252	43B	1	" - "	252	43B
1	" - "	252	44A	1	" - "	252	44A
1	" - "	252	44B	1	" - "	252	44B
1	" - "	538	45	1	" - "	389	45A
				1	" - "	252	45B
1	" - "	458	46	1	" - "	244	46A
				1	" - "	531	46B
1	" - "	252	47A	1	" - "	252	47A
1	" - "	252	47B	1	" - "	251	47B
1	" - "	252	48A	1	" - "	252	48A
1	" - "	252	48B	1	" - "	251	48B

מס' יח"ד מוצע	יעוד מוצע	שטח במ"ר מוצע	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד קיים	יעוד קיים	שטח במ"ר קיים	מס' מגרש קיים
1	מגורים א'	269	49A	1	מגורים א'	269	49A
1	" - "	251	49B	1	" - "	251	49B
	בניני ציבור	1138	50		בניני ציבור	1137	50
1	מגורים א'	412	51A	1	מגורים א'	267	51A
1	" - "	247	51B	1	" - "	252	51B
1	" - "	247	52A	1	" - "	252	52A
1	" - "	247	52B	1	" - "	252	52B
1	" - "	396	53A	1	" - "	252	53A
1	" - "	396	53B	1	" - "	251	53B
				1	" - "	312	54
				1	" - "	408	55
7	מגורים ג'	754	600				
				1	" - "	348	56
				1	" - "	302	57
				1	" - "	250	58A
				1	" - "	272	58B
21	מגורים ג'	2213	601	1	" - "	303	59A
				1	" - "	328	59B
				1	" - "	286	60A
				1	" - "	289	60B
				1	" - "	283	61A
				1	" - "	235	61B
				1	" - "	235	62A
				1	" - "	252	62B
21	מגורים ג'	2343	602	1	" - "	233	63A
				1	" - "	235	63B
				1	" - "	235	64A
				1	" - "	238	64B
				1	" - "	283	65A
				1	" - "	235	65B
				1	" - "	235	66A
				1	" - "	233	66B
21	מגורים ג'	2268	603	1	" - "	233	67A
				1	" - "	235	67B
				1	" - "	235	68A
				1	" - "	283	68B
				1	" - "	283	69A
				1	" - "	235	69B
				1	" - "	235	70A
				1	" - "	233	70B
21	מגורים ג'	2033	604	1	" - "	235	71A
				1	" - "	235	71B
				1	" - "	235	72A
				1	" - "	283	72B

מס' מגרש קיים	שטח במ"ר קיים	יעוד קיים	מס' יח"ד קיים	מס' מגרש מוצע	שטח במ"ר מוצע	יעוד מוצע	מס' יח"ד מוצע
73A	283	מגורים א'	1	605	2048	מגורים ג'	21
73B	235	" - "	1				
74A	235	" - "	1				
74B	235	" - "	1				
75A	235	" - "	1				
75B	235	" - "	1				
76A	235	" - "	1				
76B	283	" - "	1				
77A	283	" - "	1	606	2064	מגורים ג'	21
77B	235	" - "	1				
78A	235	" - "	1				
78B	235	" - "	1				
79A	235	" - "	1				
79B	235	" - "	1				
80A	235	" - "	1				
80B	283	" - "	1				
81A	283	" - "	1	700	4741	בנינ' ציבור (בית-ספר)	
81B	235	" - "	1				
83A	235	" - "	1				
83B	235	" - "	1				
84A	235	" - "	1				
84B	269	" - "	1				
85A	310	" - "	1				
85B	337	" - "	1				
86A	479	" - "	1				
86B	269	" - "	1				
87A	269	" - "	1				
87B	269	" - "	1				
88A	269	" - "	1				
88B	307	" - "	1				
82A	235	" - "	1				
82B	235	" - "	1				
89A	297	" - "	1	89A	341	" - "	1
89B	244	" - "	1	89B	244	" - "	1
90A	244	" - "	1	90A	244	" - "	1
90B	237	" - "	1	90B	237	" - "	1
91A	248	" - "	1	91A	248	" - "	1
91B	244	" - "	1	91B	244	" - "	1
92A	244	" - "	1	92A	244	" - "	1
92B	297	" - "	1	92B	298	" - "	1
93A	207	" - "	1	93A	298	" - "	1
93B	244	" - "	1	93B	244	" - "	1
94A	244	" - "	1	94A	244	" - "	1
94B	248	" - "	1	94B	248	" - "	1
95A	246	" - "	1	95A	246	" - "	1
95B	244	" - "	1	95B	244	" - "	1
96A	244	" - "	1	96A	244	" - "	1
96B	241	" - "	1	96B	241	" - "	1

מס' יח"ד מוצע	יעוד מוצע	שטח במ"ר מוצע	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד קיים	יעוד קיים	שטח במ"ר קיים	מס' מגרש קיים
1	מגורים א'	227	97A	1	מגורים א'	227	97A
1	" - "	241	97B	1	" - "	241	97B
1	" - "	241	98A	1	" - "	241	98A
1	" - "	239	98B	1	" - "	239	98B
1	" - "	241	99A	1	" - "	241	99A
1	" - "	241	99B	1	" - "	241	99B
1	" - "	241	100A	1	" - "	241	100A
1	" - "	289	100B	1	" - "	289	100B
1	" - "	289	101A	1	" - "	289	101A
1	" - "	241	101B	1	" - "	241	101B
1	" - "	241	102A	1	" - "	241	102A
1	" - "	241	102B	1	" - "	241	102B
1	" - "	242	103A	1	" - "	241	103A
1	" - "	241	103B	1	" - "	241	103B
1	" - "	241	104A	1	" - "	241	104A
1	" - "	289	104B	1	" - "	289	104B
1	" - "	289	105A	1	" - "	289	105A
1	" - "	241	105B	1	" - "	241	105B
1	" - "	241	106A	1	" - "	241	106A
1	" - "	242	106B	1	" - "	241	106B
1	" - "	241	107A	1	" - "	241	107A
1	" - "	241	107B	1	" - "	241	107B
1	" - "	241	108A	1	" - "	241	108A
1	" - "	289	108B	1	" - "	289	108B
1	" - "	289	109A	1	" - "	289	109A
1	" - "	241	109B	1	" - "	241	109B
1	" - "	241	110A	1	" - "	241	110A
1	" - "	241	110B	1	" - "	241	110B
1	" - "	241	111A	1	" - "	241	111A
1	" - "	241	111B	1	" - "	241	111B
1	" - "	241	112A	1	" - "	241	112A
1	" - "	289	112B	1	" - "	289	112B
	בניני ציבור	711	113		בניני ציבור	711	113
	שטח מסחרי	5735	114		שטח מסחרי	5735	114
	בניני ציבור	2520	115		בניני ציבור	2520	115
	שביל ציבורי	252	125		שביל ציבורי	252	125
	" - "	77	126		" - "	77	126
	שטח ציבורי פתוח	770	127				
	מתקנים הנדסיים	300	501				
	מתקנים הנדסיים	270	502				

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעל הקרקע

טובה מיכאלי
אדריכלות ובנין ערים
רחוב המערבי 14 ב"ש
רשיון 28059 טל 200640

נספח ד

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב, באר-שבע

תאריך: ט"ז באדר תש"נ
13 במרץ 1990

מספר :

סיכום דברים

הנושא: עמותת האבות

משתתפים:- הרב יצחק סבן, ישראל ברבי, מנחם סובל
אריה בר, דני שן, א. ארונס, מ. לוקר

1. משהב"ש מתיחס לעמותה כמו לחברה משכנת.
2. מבחינת סיוע, מתיחסים כמו לעמותה.
3. סוכמו גבולות השטח שהעמותה הולכת לבנות השנה.
5. בבנה ביתך סוכם שכל עבודות התשתית (מים, ביוב, כבישים) יבוצעו ע"י העמותה, במקום שהמשרד ייבצע ויחייב את העמותה עבור הפיתוח.
6. יוצא המלצת קרקע, לפי השרטוט במפה ת.ב.ע. המצורפת.
7. סוכם לקדם את תכנון המערכות - מפורט.
8. רחוב דורי (השלמה), מצד השטח של העמותה, יבוצע בשלב מתאים עם התקדמות הביצוע של הפיתוח בתוך השכונה.
9. להכניס לפרוגרמת הפיתוח של המשרד לשנה זאת (1990).
10. המחוז יגיש הצעה למשכנתאות תוך תקופה קצרה תתקבל החלטה.
11. מוסדות ציבור:- (מקווה, בית כנסת) - יוקצו על-ידי העיריה במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור.
12. מוסדות חינוך:- יבנו לאחר שמשרד החינוך יכלול הפרוייקטים בפרוגרמה המשותפת.

רשם : מרטין לוקר

סיכו-ד

נספח ג'

מדינת ישראל

יעקב קרית גת

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב, באר-שבע

תאריך: ו' אייר תש"נ
1 במאי 1990

סיכום פגישה בנושא בניה על ידי עמותת קרית האבות
שהתקיימה בתאריך 25.04.90

נוכחים:- י. סבן, י. ברבי, אריה, מ. סובל - עמותת קרית האבות
א. בר, ד. שן, ר. מאיר, מ. לוקר - משהב"ש

א. במועד קיום הישיבה נמצאת הת.ב.ע. בבדיקה במשרד מהנדס העיר.
מר י. סבן, יטפל בקידום העברתה לועדה המחוזית, על מנת שתובא לדיון בתאריך 07.05.90.

ב. תיקון שהוצע ע"י מר י. סבן, ומגמתו הקטנת מספר הקומות באזור מגורים ג' (צהוב בתכנית) מ- 4 ל- 3, מקובל ומסוכם על משרד הבינוי והשיכון. הנ"ל בקטע המומלץ לעמותת קרית האבות בלבד.
הנושא הועבר לועדה המחוזית במועד הדיון בתכנית, על-ידי נציג משרד הבינוי והשיכון המשתתף בדיון ויתוקן בהמשך.
הקטנת מספר יחידות הדיור נובע בשל יעוד למשפחות ברוכות ילדים וצפיפות דיור גבוהה הצפויה.

ג. משרד הבינוי והשיכון יכין לעמותת קרית האבות, המלצת שטח מיד לאחר הדיון במחוזית.
במועד הכנת ההמלצה, לא יחושבו הוצאות הפיתוח.
העמותה תבצע עבודות תשתית בגבול ההמלצה, והתחשבנות בהוצאות הפיתוח תעשה לאחר קבלת תוצאות המכרזים של העמותה.
קוי ביוב ותעול בפס הציבורי, יבוצעו ע"י משרד הבינוי והשיכון.

ד. גבול התכנית כפי שסוכם על דעת הצדדים, היינו לאורך צירי הכבישים כדלקמן:-
רחוב דורי בדרום.
כבישים מס' 6א, 2 בהיקף.

ה. המתכננים מטעם משרד הבינוי והשיכון אשר טיפלו כבר בתכנון המוקדם, יקבלו אישור להשלמת התכנון לביצוע.

ו. תכניות פרצלציה יוזמנו במחלקת המדידות לאחר השלמת שלב ב1 ע"י מהנדס הכבישים.

ז. תערך ישיבת תאום משותפת עם מתכנני התשתיות במחצית חודש מאי.

רשמה: ריטה מאיר

העתק:
לנוכחים
מר ג. ציפורי, מתכנן
מר א. שוורץ, ראש ענף (הפעלה), כאן

רמ/הר
ק-א

נספח ד

RAMON ENGINEERING LTD. מהנדסים בע"מ רמון, נהול ופקוח רמון
מ.סובל - מהנדס אזרחי

14.4.92

92 קא 71

לכבוד
מר מ. קלרמן
מנהל מחוז הנגב
משרד הבינוי והשכון
ב א ר - ש ב ע

אדון נכבד,

הנדון: קרית האבות, שינוי ת.ב.ע

בהשך לפגישתכם מיום 12.4.92 עם יו"ר עמותת קרית האבות הרב י. סבן הננו להציג בפניכם את בקשת העמותה לשינוי ת.ב.ע והתאמת האתר לצרכיה.

א. מגרש 116 - הגדלת מספר יחידות מ-18 ל-21 תוספת 3 יח"ד בקומת קרקע.

ב. מגרשים 121,120,119,118 - הגדלת מספר היחידות מ-12 ל-14, תוספת 2 יח"ד בקומת קרקע.

ג. מגרש 122 - הגדלת מספר יחידות הדיור מ-24 ל-28, תוספת 4 יח"ד בקומת קרקע.

ד. רצועת מגרשים לאורך רחוב דורי B 55 עד A 80, הפיכתה לבניה רוויה כדוגמת מגרשים 116 - 122 .

ה. מגרשים A-81 עד B-88 - הפיכתם למוסד חינוכי, בית ספר לבנות.

ו. שינוי בתקנון לכל המגרשים לבנית שטיח בהגדלת אחוזי בניה והקטנת קוי בנין כדוגמת בניה עמותות ב"נחל עשן" כדי להגיע לניצול מירבי של המגרש.

אודה על אישורכם.

לוט: תרשים פרצלציה.

בכבוד רב,

מנחם סובל.

העתק: הרב י. סבן - יו"ר עמותת קרית האבות.

באר שבע מיקוד 84229 ההגנה 4 טל 31840 , 31519 - 057 ת.ד. 7795
פאקס 79370 - 057

נספח ה

בס"ד

תאריך: 30.7.92

לכבוד
מר מ.קלרמן
מנהל מחוז הנגב
משרד הבינוי והשיכון
באר שבע

א.נ.

הנדון: קרית האבות הקצאת שטח

כהמשך לישיבה שהיתקיימה במחוז בהשתתפות מר ד.שן ,מר צ.טל יוסף , וגב' ר.מאיר הננו מבקשים להקצות לעמותת קרית האבות את יתרת השטח המיועד לקריה עפי התרשים הרצ"ב
הנ"ל דרוש לשינוי צפיפות הדירות והמשך תכנון השווק בתים בקריה

בכבוד רב

סבן יצחק יו"ר העמותה

העתק: מר דניאל שן- מנהל החטיבה הטכנית משהב"ש
מר צבי טל יוסף- ס/מנהל החטיבה הטכנית משהב"ש
גב'-גב' ריטה מאיר- ראש צוות משהב"ש
מר מ.סובל -רמון מהנדס מ -מנהל הפרויקט

RAMON ENGINEERING LTD. מהנדסים בע"מ רמון, נהול ופקוח
מ. סובל - מהנדס אזרחי

נספח ד'

דיון מס' 39 01.01.93

93 קא 138

הפרויקט: קרית האבות, שלב ב'

הנושא : תיקון ת.ב.ע

התקיים : משרד הבינוי והשיכון. בתאריך: 30.12.93 .

נוכחים : ה"ה הרב י. סגן - יו"ר עמותת קרית האבות.
מ. הלרמן - מנהל מחוז הנגב, משרד השיכון.
צ. טל יוסף - משרד הבינוי והשיכון.
גב' ריטה מאיר - ראש צוות, משהב"ש.
טובה וינברג - אדריכלית.
מ. סובל - ניהול פרויקט.

א. <u>כ ל ל י</u>

הוצג שלב ב' של הפרויקט (קוטג'ים, מבני ציבור ושיכון למגורים ג') לצורך קבלת אישור המחוז לשונימת קרקע מ"מנהל.

ב. <u>הערות המחוז</u>

1. מקובל כי הקוטג'ים לאורך רחוב דורי ישונו לאזור מגורים ג' אולם להוסיף כי גמר החזיתות יהיה באבן נסקה.

2. מקום הגנרטור יועבר למרכז משקולי אספקת חשמל (נפילת מתח למקומות מרוחקים), אסטתיקה מודגש כי יהיה צורך בקבלת יעוץ אקוסטי.

3. בגלל שינוי רוחב הכבישים לאורך מגורים ג', מתבקש יועץ של יועץ תחבורה.

4. תקנון הקוטג'ים יהיה זהה לתקנון עמותות (נחל עשן). לא תותר בנית מרתפים בקוטג'ים.

רשם: מ. סובל. העתק: לנוכחים.

מס/דכ.

באר שבע מיקוד 84229 ההגנה 4 טל 280840,280510 - 057 ת.ד. 7795
פאקס 279370 - 057

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990 , וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קריית האבות

תכנית מס' 5 / בא / 3/80
שינוי לתכנית מס' 5 /בא/80

תאריך:מאי 1993

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר

9/3

תאריך: 11-12-94

פניה: 9517

אל: גב' צ'ג' גין - הוועדה המשפטית

הנדון: עדכון קבלת אמנות - באמשלבן

אודה לך הרמשלבן לשנות את עדכון אות ויצמן
בנוסח.

ומיטה פרוטוקול מפגש בשבוע משקלת 1992-3
מוגש לאמון מבין לא הנושא.

15153

בברכה,

יגאל אסף
עוזר השר

6) כן נעשו שינויי תבע בקשר לשטח בכללותו ואלה הוגשו ואושרו על ידכם. רצ"ב מכתב בקשה לשינוי התבע מיום 14/4/92 מסומן נספח ד'.

7) מרשי שבנדון מוכן היה להתחיל בבניית שלב ב' עוד מיום 30/7/92. רצ"ב מכתבו נספח ה'.

8) התוכנית הוצגה לצורך קבלת אשור המחוז לחתימת חוזה הקרקע עם המנהל. רצ"ב סיכום ישיבה מיום 1/1/93 נספח ו'.

9) נספח א' הוגש על ידכם ואושר ב- 5/93 בועדות המחוזיות לאחר אשור כל שינויי התבע.

10) מרשי שבנדון המתין לקבלת אשור הפניה למנהל להקצאת שטח על מנת להתחיל ולסיים את פרוייקט קרית האבות עפ"י התוכנית המקורית.

11) עד עתה למרות פניות חוזרות ונשנות אליכם טרם קיבל מרשי ההפניה לה הוא זכאי.

12) בטרם יאשר משרדכם את התוכנית שבנספח א' התניתם זאת בכך שמרשי ישלם את כל הוצאות שינויי התוכנית ומרשי שלם כסף רב ביותר לצורך כך.

13) מיותר לציין, שכל יום שעובר ללא קבלת ההפניה הנ"ל גורם הדבר לנזק בלתי הפיך ולאובדן כספים רבים לעמותה למרשי ולדייריים ששוכנו בשלב א' ומצפים להשלמת בניית הקריה בשלמותה כפי שהעמותה התחייבה כלפיהם.

14) מדובר בפרוייקט יחיד במינו באיזור הדרום וכב' השר והמנכ"ל ועוזריו ביקרו במקום והרעיפו שבחים והתרשמו לטובה מהרעיון ומהמקום.

15) העמותה ודייריה מבקשים מכב' השר הנכבד לדאוג לכך שפרוייקט זה יתבצע בשלימותו בכך שידאג לישוב ארץ ישראל בעיר האבות בבאר-שבע בכך שמשרדו יתן את ההפניה למנהל להמשך הבניה בשלב ב' וג' בתוכנית נספח א'.

בכבוד רב

אלי ויצמן, עו"ד

העתקים :

1) כב' הרב אריה גמליאל, ח"כ
כנסת ישראל ירושלים

2) מנכ"ל משרד הבינוי והשכון
מר אריה מזרחי.

3) מנהל מחוז הדרום
מר מוטי קלרמן

4) מר אתן כבל, עוזר השר

5) מר יגאל אסף, עוזר השר.

אליהו ויצמן
משרד עורך דין
ELIYAHU WEITZMAN

LAW OFFICE

ELIYAHU WEITZMAN, ADV אליהו ויצמן, עו"ד

רחוב רמב"ם 29 באר-שבע 84220
29, RAMBAM STR, BEER-SHEVA 84220
טל' 233103 ,P07-233255 פקס: 07-238987

ד' בטבת תשנ"ה
7 בדצמבר 1994

ר ש ו ם

26400

לכבוד
כב' שר הבינוי והשכון
מר בנימין בן אליעזר
משרד הבינוי והשכון
ירושלים

כב' השר הנכבד,

הנדון : עמותת קרית האבות
רח' דוד אלעזר - רח' דורי
באר - שבע
תוכנית מס' 3/80/במ/5
גוש 38061
הרב יצחק סבן

בשם מרשי שבנדון הנני לפנות אליכם כדלקמן:

1) מרשי שבנדון הינו יו"ר עמותת קרית האבות.

2) לעמותה שבנדון הוקצתה ואושרה ע"י משרדכם תוכנית שמספרה בנדון, קרקע לשם בניית מגורים וכן בניית בניני צבור.
... רצ"ב התוכנית שאושרה ע"י ואשר בה יוזם התוכנית הוא משרדכם מסומנת א' (8 עמודים).

3) א) התוכנית הנ"ל חולקה ל- 3 שלבים כאשר בשלב א' כבר נסתיימה בנייתם של 122 בתי מגורים.

ב) כן נבנו בניני צבור האמורים לשרת את הדיירים בשלשת חלקי השטח.

... 4) רצ"ב סיכומי הדברים עם משרדכם מיום 13/3/90 נספח ב' (עמוד 1) וסיכום דברים מיום 1/5/90 (עמ' 1) נספח ג'.

5) כאמור התוכנית לגבי כל השטח עברה כבר אשורן של הועדות המחוזיות השונות ונתקבלה מכם ההמלצה הדרושה לשם הקצאת כל השטח לפי נספח א'.

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 11-12-94

מס' פניה: 9516

נא לציין מס' פניה בתשובתך

לכבוד:

מפי שניר

חנוך חבב

שיקום שכונות

א.ג.נ.,

הנדון: פנייה נגד שכונת שכון ג' אבריה

לוטה מכתבו של אליהו כהן

מתאריך 7-12-94

☐ לידיעה.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

☒ העתק מהתשובה יש לשלוח ליועץ השר.

☐ הצעת התשובה תשלח אלי.

☐ תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך 25-12-94

לטיפולך המהיר אודה

בכבוד רב,

יגאל אסף

עוזר השר

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: .....

מס' פניה: .....

לכבוד,

.....

.....

.....

א.ג.נ.,

הנדון: .....

מכתבך אל לשכת השר מיום ..... הועבר לבדיקה.

עם קבלת תוצאות נשוב ונודיעך.

בכבוד רב,

ע/השר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - טו' בשבט תשנ"ה
16 בינואר 1995

תיק -

לכבוד
עו"ד אליהו ויצמן
רח' רמב"ם 29
באר שבע - 84220

א.ח.נ.

הנדון: עמותת קרית האבות
סימוכין: מכתבך אל שר הבינוי והשיכון מ- 7/12/94

אתכבד להודיעך כי מכתבך שבסימוכין הועבר ללשכתנו.

פנינו לגורמים הרלוונטים במשרדנו, לקבל תגובתם, ומיד לאחר קבלת עמדתם - לא נאחר להשיבך.

בכבוד רב,

חנה גבאי, עו"ד
ס/היועצת המשפטית

העתק: לשכת שר - פניה 9517
לשכת מנכ"ל
גב' צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
מר קלרמן - מנהל מחוז דרום

ח/2182

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

(10)

מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"א בשבט התשנ"ה
22 בינואר 1995

ש מ ו ר

אל : שר האוצר

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבך את החלטה מס. חק/2688 של ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום ב', ט"ו בשבט התשנ"ה (16.1.95):

חק/2688 . הצעת-חוק עידוד השקעות הון (תיקון - מעמדו של מרחב ירושלים), התשנ"ה-1994 של ח"כ ע. זיסמן (מס. ב'תצג) - המשך הדיון

מ ח ל י ט י ם, בהתייחס להצעת חוק עידוד השקעות הון (תיקון - מעמדו של מרחב ירושלים), התשנ"ה-1994 של חבר הכנסת ע. זיסמן (מס. ב'תצג):-

א. ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק מתנגדת לחקיקה בקשר לקביעת גבולות ירושלים, נושא שיש להשאירו לממשלה.

לכן - להתנגד לסעיף 2(ג) של הצעת החוק. אשר לסעיף 1 - אין הממשלה תומכת בתיקון החוק משום שירושלים זוכה כבר בעדיפויות רבות במסגרת "התכנית לאיזורי עדיפות לאומית";

ב. בהתאם לנ"ל ומכח סעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה - להתנגד להצעת החוק האמורה.

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

ב. ד[illegible]
א. ל[illegible]

העתק: שר הבינוי והשיכון
יו"ר הקואליציה
ח"כ ע. זיסמן
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד האוצר
מזכיר הכנסת

15

מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"א בשבט התשנ"ה
22 בינואר 1995

ש מ ו ר

אל : שר האוצר
שר המשפטים

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. חק/2713 של ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום ב', ט"ו בשבט התשנ"ה (16.1.95):

חק/2713 . הצעת חוק נכסי נפקדים (תיקון - בתי קברות), התשנ"ה-1994, של חה"כ ט. אלסאנע (מס' ב'רפ) - המשך הדיון

מ ח ל י ט י ם, בהתאם לסעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה - להתנגד להצעת-חוק נכסי נפקדים (תיקון - בתי קברות), התשנ"ה-1994, של חה"כ ט. אלסאנע (מס' ב'רפ), בהתחשב בין השאר בדיני "השאריה", שאין בהם איסור מוחלט למכור בית קברות ונראה שניתן לדון באיסור מסויים אולם לא באיסור מלא.

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

ב ב ר כ ה,

א. קרצנסקי

העתק: שר הבינוי והשיכון
יו"ר הקואליציה
ח"כ ט. אלסאנע
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד האוצר
מזכיר הכנסת

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - 12/1/95

תיק -

לשכת היועץ המשפטי

13037

לכבוד

[redacted]

רעננה

הנדון: דיור זוגות צעירים

מכתבך לשר הבינוי והשיכון מר בנימין (פואד) בן אליעזר הועבר לטיפולי.

למכתבך לא צורפה המודעה מן העיתון עליה אתה מסתמך.

אודה לך אם תואיל להעביר אלי עותק מההודעה.

בכבוד רב

נועם פלקוביץ, עו"ד
הלשכה המשפטית

העתק: מר י. אסף - עוזר השר (פניה 8405)

2163/נ

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 18.9.94

מס' פניה: 3405

נא לציין מס' פניה בתשובתך

13037

לכבוד:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

א.ג.נ.,

הנדון: [illegible] על נוסח

[redacted] טה מכתבו של

מתאריך 6-9-94

☐ לידיעה.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

☒ העתק מהתשובה יש לשלוח ליועץ השר.

☐ הצעת התשובה תשלח אלי.

☐ תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך 1.10.94

לטיפולך המהיר אודה

בכבוד רב,

יגאל אסף

עוזר השר

12.09.94

23764

לכבוד,
משרד הבינוי והשיכון

עבור: השר בנימין בן אליעזר

א.נ.,

הנדון: חשד להונאת ציבור הזוגות צעירים ע"י גוף פרטי:

כזוג צעיר אשר עומד להינשא בקרוב, אנו מחפשים בואשות אחר דירה לרכישה, שהינה בהישג יד באזור המרכז אשר בו אני ובת זוגי עובדים.
לאחר חיפושים רבים, צדה את עינינו מודעה באחד המקומונים בשרון (מצ"ב העתק המודעה) שבו ניתן להשיג דירה חדשה, 3 חדרים באזור המרכז (כ"ס) במחיר אטרקטיבי של 95000 $. מיד נגשנו לאותו משרד אשר פירסם זאת ומצאנו חור גדול מאוד של זוגות צעירים אשר קפץ על ה"מציאה".
במשרד עצמו התחימו כל אחד שהגיע מבלי להרחיב בפרטים או לתת פרוספקטים שבהם הפירוט המדוייק והסתפקו רק בהצגת האיזור המיועד ואמרו ששאר הפרטים ישלחו בדואר.
כאשר שאלתי אותם שאלות יותר ספציפיות כגון מי הקבלן, נאמר לי שעדיין אין עוד קבלן, לשאלתי האם הקרקע מיועדת כבר לבנייה או שהיא עדיין חקלאית נאמר לי שבקרוב יפשיטו אותה.
מתשובות אלו ומנוסח המודעה בעיתון שבו ניכתב שההרשמה אינה מוזיבת את היזם עולה החשש שישנו פה מעשה הונאה וניצול של החותמים בכדי להשיג 500 חוזים לשם הפשרת הקרקע בלבד ולאחר לטענו שהמחירים שדרשו בתחילה אינם ריאליים ולייקר אז עלות הדירות הנ"ל.
בדיקה פשוטה מוכיחה את מסקנתי שהרי אם אין עדיין קבלן והקרקע עדיין לא הופשרה איך ניתן לקבוע מראש את עלות הדירות?
בקשתי מכם שבמידה ותאפשרו את הפשרת הקרקע, תחנו זאת בהתחייבותם של היזמים לעמוד במחירים שבהם פיתו את ציבור האנשים לחתום.

טיפולך בעניין זה ועדכוני יוקנלו בברכה.

בכבוד רב

[redacted]

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 13.9.94

מס' פניה: [illegible]

לכבוד,

[redacted]

[illegible]

א.ג.נ.,

הנדון: [illegible]

מכתבך אל לשכת השר מיום 12.9.94 הועבר לבדיקה.

עם קבלת תוצאות נשוב ונודיעך.

בכבוד רב,

[illegible]

ע/השר

לשנות משטרה

מזכירות הממשלה

ירושלים, ד' בשבט התשנ"ה
8 בינואר 1995

ש מ ו ר

13

אל : שר האוצר

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבך את החלטה מס. חק/2588 של ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום ב', כ"ג בטבת התשנ"ה (26.12.94):

חק/2588 . הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון - מס רכישה בגין דירת מגורים נוספת), התשנ"ה-1994 של חה"כ א. יחזקאל (מס' ב'שסה)

מ ח ל י ט י ם, לקבל את העמדה של שר האוצר ושר הבינוי והשיכון, לפיה אין מקום להעניש בכפל מס מי שרוכש דירה לצרכי השקעה. ניתן להשיג אותה מגמה, למשל, על-ידי ביטול ההקלה שניתנת במכירת דירה שניה במסגרת תשלום מס השבח. אין מידע בדוק לגבי השפעת מיסוי או הקלה על עידוד רכישת דירות להשקעה.

בהתאם לנ"ל ומכוח סעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה - להתנגד להצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון - מס רכישה בגין דירת מגורים נוספת), התשנ"ה-1994 של חה"כ א. יחזקאל (מס' ב'שסה).

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

ב ב ר כ ה,

א. לישנסקי

העתק: שר הבינוי והשיכון
יו"ר הקואליציה
ח"כ א. יחזקאל
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד האוצר
מזכיר הכנסת

מזכירות הממשלה

ירושלים, ח' בשבט התשנ"ה
9 בינואר 1995

ש מ ו ר

אל : שר האוצר
שר הבינוי והשיכון
שר התחבורה

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. חק/2610 של ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום ב', כ"ג בטבת התשנ"ה (26.12.94):

חק/2610 . הצעת חוק להסדר עדיפות שירותי התחבורה הציבורית, התשנ"ה-1994 של חה"כ א. דיין וג. פת (מס' ב'תו)

מ ח ל י ט י ם, בהתייחס להצעת חוק להסדר עדיפות שירותי תחבורה ציבורית, התשנ"ה-1994 של חה"כ א. דיין וג. פת (מס. ב'תו): -

א. היועץ המשפטי של משרד התחבורה הבהיר לועדת השרים כי פקודת התעבורה מקנה לשר התחבורה את הסמכויות שמבקשים להקנות לו בנוסחת חקיקה פרטית זו, ולכן אין צורך בחקיקה ראשית נוספת.

ב. נציגת משרד האוצר מעירה כי להצעת החוק עלולה להיות עלות תקציבית ניכרת. בעוד שהסדרים על-פי התקנות נתונים לביקורת הממשלה. הסדרים שבחוק עלולים לכפות על הממשלה עלויות שאין לה שליטה עליהן.

ג. בהתאם לנ"ל ומכוח סעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה - להתנגד להצעת החוק.

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

בברכה,

א. ליבנסקי

העתק: יו"ר הקואליציה
ח"כ א. דיין
ח"כ ג. פת
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד האוצר
היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, משרד התחבורה
מזכיר הכנסת

מזכירות הממשלה

ירושלים, ח' בשבט התשנ"ה
9 בינואר 1995

ש מ ו ר

אל : שר האוצר
✓ שר הבינוי והשיכון

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. חק/2617 של ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום א', כ"ט בטבת התשנ"ה (1.1.95):

חק/2617 . הצעת-חוק המשכנתאות (הצמדה), התשנ"ה-1994 של ח"כ י. לס (מס. ב'תקח)

מ ח ל י ט י ם, לקבל את עמדתו של שר הבינוי והשיכון הנתמכת על-ידי משרד האוצר ובנק ישראל ובהתאם לסעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה - להתנגד להצעת חוק המשכנתאות (הצמדה), התשנ"ה-1994, של חבר הכנסת י. לס (מס. ב'תקח).

הצעות חוק פרטיות שכמותה הוגשו בעבר, והן מבקשות להתערב ביחסים שבין בנק ללווה.

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

בברכה,
א. לישנסקי

העתק: יו"ר הקואליציה
ח"כ י. לס
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד האוצר
היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
מזכיר הכנסת

מזכירות הממשלה

ירושלים, ח' בשבט התשנ"ה
9 בינואר 1995

ש מ ו ר

אל : שר הבינוי והשיכון
שר התחבורה

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. חק/2637 של ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום א', כ"ט בטבת התשנ"ה (1.1.95):

חק/2637 . <u>הצעת-חוק סלילת כבישי גישה למוסדות החינוך במדינה, התשנ"ה-1994 של ח"כ ט. אלסאנע (מס. ב'תצה)</u>

מ ח ל י ט י ם, בהתייחס להצעת חוק סלילת כבישי גישה למוסדות החינוך במדינה, התשנ"ה-1994 של חבר הכנסת ט. אלסאנע (מס. ב'תצה):-

א. נציגת משרד האוצר מבהירה לועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק כי מדובר כנראה בכבישי גישה למוסדות חינוך בישובים בדואים שאינם כלולים באחד מהישובים המוכרים של הבדואים - כיוון שכך, לא נסללו לבתי ספר אלה כבישי גישה כמקובל;

ב. בהתאם לנ"ל:-

(1) להטיל על ראש תחום מעוטים במשרד ראש הממשלה להגיש לועדת השרים חוות דעת בענין הבעיה ובענין הצעת החוק האמורה;

(2) לדחות את המשך הדיון בהצעת החוק למשך חודש ימים.

(3) אם הצעת החוק תועלה לדיון במליאת הכנסת לפני כן, בהתאם לסעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה, להתנגד לה.

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

ב ב ר כ ה,

א. לישנסקי

העתק: יו"ר הקואליציה
ח"כ ט. אלסאנע
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, משרד התחבורה
מזכיר הכנסת

מזכירות הממשלה

ירושלים, ח' בשבט התשנ"ה
9 בינואר 1995

ש מ ו ר

אל : שר האוצר

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבך את החלטה מס. חק/2622 של ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום א', כ"ט בטבת התשנ"ה (1.1.95):

חק/2622 . הצעת-חוק פטור ממסים לדוגות צעירים, התשנ"ה-1994 של ח"כ ז. המר (מס. ב'שצו)

מ ח ל י ט י ם, לקבל את עמדותיהם של שרי האוצר והבינוי והשיכון ובהתאם לסעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה - להתנגד להצעת חוק פטור ממסים לדוגות צעירים, התשנ"ה-1994 של חבר הכנסת ז. המר (מס. ב'שצו).

הסיוע לדוגות צעירים משוחררי צה"ל ניתן בחוק החיילים המשוחררים.

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

ב ב ר כ ה,

א. ליסובסקי

העתק: שר הבינוי והשיכון
יו"ר הקואליציה
ח"כ ז. המר
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד האוצר
מזכיר הכנסת

מזכירות הממשלה

ירושלים, ח' בשבט התשנ"ה
9 בינואר 1995

ש מ ו ר

8

אל : שר האוצר
שר המשפטים

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. חק/2652 של ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום ג', ב' בשבט התשנ"ה (3.1.95):

חק/2652 . <u>הצעת-חוק נכסי נפקדים (תיקון - ועד נאמנים), התשנ"ה-1994 של ח"כ ט. אלסאנע (מס. ב'רפא) - המשך הדיון</u>

מ ח ל י ט י ם:-

א. בענין הצעת חוק נכסי נפקדים (תיקון - ועד נאמנים), התשנ"ה-1994 של חבר הכנסת ט. אלסאנע (מס. ב'רפא) מתקיימות התייעצויות בין משרד ראש הממשלה ומשרד האוצר, שטרם הסתיימו.

ב. נציגי המשרדים הנ"ל מבקשים ארכה להכנת חוות דעתם בכתב.

ג. לדחות את המשך הדיון בחודש ימים.

ד. אם הצעת החוק תועלה לדיון בכנסת לפני שתקבע לגביה עמדת ממשלה - בהתאם לסעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה, להתנגד לה.

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

ב ב ר ב ה,

א. בישנסקי

העתק: שר הבינוי והשיכון
יו"ר הקואליציה
ח"כ ט. אלסאנע
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד האוצר
מזכיר הכנסת

איתן: (מאחרי פרצוף אחרי כמה דיסי ריקה בראש)
מדוראה מהקרחות הזו שם בדיוק רק עוד לא גילו
ומדע על מי הפרה ידעו תקלה משהו עליכן אחר
בעמדות לא מובנים.

מסמך לשנה שמשית

16153

(7)

דחוף — לטיפול ביום

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: גיפי בירן - היועצת המשפטית משרד	התאריך: 20.5.94
מאת: איתן כהן - יועץ השר	חוק מס 6948

הנדון: הקבלן בן איארב - התנהגות פסולת בלב

סימוכין:

מר בן איארב פנה לשר בנושא הנ"ל, ומקבל
מודעות הנושא, הסכים השר לקבוע דיון
שיגדיר בין טענות המשרד לטענות בן איארב.
אודה לך באם תפעלי החלטה גם בדחיפות,
על מנת שנסיים את הפרשה בהקדם.

תודה
איתן

29-05-1994
לטיפול

1734
1893

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף הכספים

10-02-1994

16657

תאריך: כח' בשבט התשנ"ד
9 בפברואר 1994
מס': 2086

אל:מר אריה מזרחי, מנכ"ל המשרד

הנדון:הקבלן בן גיאת - החזרי פיתוח פיסגת זאב.

בישיבה שהתקיימה ב-16 לינואר בלשכתך סוכם כי הנושא יבדק עם המחוז.

התקיימה ישיבה אצלי ב-2 לפברואר בהשתתפות הגב' ר. זמיר, גב' י. סיגעל, מר א. גדלביץ,מר ק. סופרין, בה נדונו תביעות הקבלן.

א. תשלום בגין תמריצים - הקבלן השתמש בבניה באלמנטים ללא "תו תקן",עפ"י הודעתו של מר אגון לביא בישיבה שהתקיימה אצלך ב-16 לינואר אין אפשרות לפטור את הקבלן מ"תו תקן".במצב כזה לא ניתן לפי החוזה והנוהל לאשר לקבלן תמריצים.

בנוסף יש לציין כי הקבלן לא פנה במועד ובהתאם לנוהל לקבל התמריצים,די במחדל הראשון למנוע תשלום תמריצים.

ב. החזר עלויות פיתוח - הקבלן בנה מיסלעה שנועדה לתמוך את שטח המגרש.הפיקוח של משב"ש התריע בכתב על טיבה של המיסלעה שאכן התמוטטה.הקבלן נאלץ לבנות מיסלעה חדשה ומבקש תשלום עבורה, גם תביעה זו נדחתה ע"י מר אגון לביא.

ג. שומא בגין הקרקע - בהמלצת המחוז נערכה שומא חדשה והתשלום לממ"י הוקטן בהתאם זאת למרות שהקבלן סייר בשטח והכירו לפני שחתם על החוזה לפי השומא הקודמת עם ממ"י.

לאור האמור על הקבלן לשלם למשרד את מלוא ההחזר של הוצאות הפיתוח.

דיברתי עם הקבלן טלפונית ב-2 לפברואר והודעתי לו את שסוכם כולל הסבר מפורט. הודעתי לקבלן שתוך שבוע אנו מפקידים לפרעון המתואה בסך 400 אלף ש"ח המצויה ברשותנו.

מעבר לכך ביקשתי שיסדיר את יתרת חובו ואם לא יעשה כך אאלץ להפנות את הנושא ללישכה המשפטית להמשך הטיפול.

בכבוד רב

י. ישראוס
חשב המשרד

העתקים:
לשכת השר
גב' ר. זמיר, מנהלת מחוז ירושלים
עו"ד צ. בירן, היועצת המשפטית
מר א. לביא, מנהל מינהל תיכנון והנדסה
גב' י. סיגעל, כאן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180, טל. 02-277211

אלון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - 26/12/93

תיק - 3/33

אל: מר י. שטראוס
החשב

הנדון: סיכום פגישה אצל השר מיום 31.10.93 - בן גיאת
סימוכין: מכתבך מיום 15.11.93

... רצ"ב לידיעתך ההתכתבות עם הגב' רינה זמיר בענין הנדון.

ביום 22.12.93, התקיימה ישיבה אצל המנהל הכללי בענין זה.

אציע כי תעקוב אחר סיכומי מנכ"ל על מנת להתעדכן בנושא.

ב ב ר כ ה ,

צפורה בירן
היועצת המשפטית

העתק: מר א. מזרחי, המנכ"ל
הגב' רינה זמיר, מנהלת מחוז י-ם
הגב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור
מר א. כבל, עוזר השר

צ/1200

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף הכספים

תאריך: יד' בטבת התשנ"ד
28 בדצמבר 1993
מס': 2022

לכבוד
מר מ. בן גיאת
מ. בן-גיאת חב' להנדסה בע"מ
ירושלים

א.נ.,

הנדון: החזרי פיתוח פסגת זאב צפון.

אבקשך להסדיר את ענינך בהקדם בנושא הנדון עם הגב' יהודית סיגעל מנהלת מח' הכנסות בחשבות משרד השיכון.

כמו כן בכוונתנו להפקיד את ההמחאה על סך 445,032 ש"ח בתוך 10 ימים מיום משלוח מכתבנו זה.

בכבוד רב

י. שטראוס
חשב המשרד

העתקים: עו"ד צ. בירן, היועצת המשפטית
גב' ר. זמיר, מנהלת מחוז ירושלים
מר א. ככל, עוזר השר
גב' י. סיגעל, מנהל מח' הכנסות

שיגר
מתיצ"ם

לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ח' באייר תשנ"ג
29 באפריל 1993
שוטף-1174

לכבוד
משה אדרי
מנהל ממ"י
מחוז ירושלים

הנדון: חברת מ. בן גיאת ובניו - פסגת זאב צפון, ירושלים

בהמשך למכתבו של איתן לחובסקי, מנהל אגף פרוגרמות במשב"ש, ושיחתי עם משה טל, סגן מנהל מחוז ירושלים בממ"י בנושא הנדון, אבקשך לפעול שהשמאי הממשלתי יעביר את השומה תוך חודש ימים.

כפי שהסברתי לך הסכים דוד בן יהודה, חשב משרד הבינוי והשיכון, לדחות את התשלום בחודש ימים בלבד.

לטיפולך המהיר אודה.

בכבוד רב,
איתן כבל
יועץ השר

העתקים: אריה מזרחי - מנכ"ל המשרד
דוד בן יהודה - חשב המשרד
איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות
בן גיאת משה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - 12/12/93

תיק - מחוז ירושלים

אל: הגב' רנה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים

הנדון: סיכום פגישה מיום 31.10.93 - בן גיאת

... רצ"ב סיכום הדיון שבנדון (נתקבל בלשכתי היום 12.12.93).

ראיתי את תשובתך למר איתן כבל, עוזר השר מיום 16.11.93.

לענין מענקי זירוז - (סעיף 2 לסיכום), מה התחדש בענין מאז מכתבך למר איתן כבל.

לענין עבודות פיתוח - (סעיף 3 לסיכום) האם ניתן לראות בעבודות שביצעה החברה, עבודות שעשתה במקום המשרד וברשותה.
אם לאו, האם המשרד פטור מלעשות את העבודה שהיה צריך לעשות.

במאמר מוסגר אעיר כי עבודה שנעשתה במקום המשרד ונתקבלה על ידו - יחייב תשלום כלשהו בגינה.

אודה על התיחסותך והערותיך לפרטים המצויינים לעיל.

ב ב ר כ ה ,

צפורה בירן

צפורה בירן
היועצת המשפטית

העתק: מר א. מזרחי, המנהל הכללי
הגב' ש. צימרמן, מנהל אגף נכסים ודיור
מר א. כבל, עוזר השר

צ/1188

ירושלים, ט"ז בחשון תשנ"ג
31 באוקטובר 1993

סיכום פגישה בין שר הבינוי והשיכון
לביו מ. בן גיאת בתאריך 11.10.93

נוכחים: דוד בן יהודה - חשב המשרד
איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות
משה אדרי - מנהל ממ"י, מחוז ירושלים
מ. בן גיאת - מנהל החברה

1. שמאות מחודשת

מר בן גיאת יגיש ערעור על השומה שנקבעה.

2. מענקי זירוז

א. בן גיאת טוען שמשב"ש לא מעביר לו את מענקי הזירוז.

ב. השר מנחה את היועצת המשפטית לערוך בדיקה מהירה ומקיפה של הנושא ולסיים את הטיפול.

ג. באחריות, היועצת המשפטית.

ד. ביצוע, תוך שבועיים תנתן תשובה.

מלשכה 12

3. <u>תשלומי התכרה עבור פעולות שהמשרד מתחייב להן</u>

א. מחוז ירושלים יערוך בדיקה מיידית ומקפת לגבי החובות שבן גיאת טוען שהמשרד חייב לו בגין עבודתו.

ב. <u>באחריות</u>, מנכ"ל המשרד.

ג. <u>ביצוע</u>, תשובות תוך שבועיים.

12 מילון ש"ת

- לו מוב מנס.
- נסלח.
- עמיאות פתרון.

איתן כבל
רשם: איתן כבל
יועץ כבל

<u>העתקים</u>: מנכ"ל המשרד
מנהל ממ"י
היועצת המשפטית, משב"ש
מנהלת אגף נכסים ודיור
מנהלת מחוז ירושלים, משב"ש
מעקב ובקרה
תיק סיכומים/כללי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ב' בכסלו התשנ"ד
16 בנובמבר 1993
סמננו: בן גיאת

אל
מר איתן כבל
עוזר השר

הנדון: פסגת זאב צפון - חברת בן גיאת
סימוכין: סיכום בין שר הבינוי והשיכון ומר מ. בן גיאת מ- 11.10.93

להלן התיחסותנו לסיכום שנסימוכין:

א. מענקי זרוז (סעיף 2 בסיכום)

ב- 14.4.93 הועברה לחברה רשימה של המסמכים שעל החברה לספק למשהב"ש לצורך הכנת התיק לתשלום המענקים.
עד היום לא העבירה לנו החברה מסמכים כל שהם. כעת לא ר.ס.

ב. תשלומי החברה עבור פעולות שהמשרד מחויב להן (סעיף 3 בסיכום)

החברה לא נדרשה לבצע עבודות פיתוח כלשהן שמשהב"ש היה מחויב בהן.
ממילא לא חייב משהב"ש לחברה תשלומים בגין עבודות כאלו.

מיק כלאמן מ מ ר.

בברכה
רינה זמיר
מנהלת המחוז

לקרוא
ר.ס.

העתק:
מר א. מזרחי - מנכ"ל משהב"ש
גב' צ. בירן - היועצת המשפטית
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
מר י. שטראוס - חשב המשרד

רח' הלל 23, ת.ד. 1462, ירושלים 94581, טל. 02-291141, פקס. 02-251450

28.4.93

02-636258

בן גיאת משה.

מאיר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

בן גיאת
27-4-1993
התקבל

תאריך : כט' בניסן תשנ"ג
20 באפריל 1993

מס'/אל-3102

אל: מר מ. אדרי - מנהל מחוז ירושלים ממ"י

הנדון: חברת מ. בן- גיאת ובניו-פסגת זאב, צפון,י-ם.
הקצאה: 5/53/03/03 בתים 81-87

החברה הנ"ל הפעילה 72 יח"ד בחלקה 405 במסגרת פרוגרמת הבנייה של משרדנו לשנת 1990.

החברה קבלה משבצת קרקעית שלאחר בדיקה מצדנו הוכרה כמשבצת הנמצאת בטופוגרפיה קשה במיוחד בהשואה ליתר החלקות שנתנו לחברות משכנות אחרות בפסגת זאב.

הבדיקה שנערכה על-ידינו, כאמור,העלתה כי במקרה הנדון הפרש עלות פתוח החצר לעומת מגרש אופייני לאזור הגיע לכדי כ-515.000 במחירי 3/93 (מדד תשומות בבנייה").

אנו ממליצים ומבקשים התערבותך אצל השמאי הממשלתי במגמה להפחית בהתאם את הדמח"ר שנקבעו לחברה באתר.

בברכה,

איתן לחובסקי
מנהל אגף פרוגרמות.

העתקים: לשכת מנכ"ל (בהמשך לסכום לתיק בנדון מיום 7/12/92).
ר. זמיר-מנהלת מחוז י-ם משהב"ש.
ל. קוקוש - המחלקה הטכנית, מחוז י-ם, משהב"ש.
א. סידס ס/מנהל האגף לקרקע עירונית - מינהל ירושלים
חיים רון- אגף פרוגרמות.
חברת בן-גיאת בע"מ- רח' זבוטינסקי 22-,י-ם.
מ. יניב -כאן, בצרוף החומר.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים

לשכת מנהל המחוז

כו' אייר, תשנ"ג
17 במאי 1993
2566

למ"י
52

תיק 19383

לכבוד
מר איתן כבל
לשכת שר הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: חב' מ.בן גיאת ובניו - פסגת זאב
מכתבך מיום 29.4.93

לאחר שיחתנו בנדון פנינו מיד לשמאי הממשלתי פניתנו נעשתה ביום 28.4.93.

שוחחתי עם השמאי בע"פ וביקשתיו לזרז דבר שישתדל לעשות.

נראה לי שאם החודש יתארך במספר ימים האסון אינו נורא, כמובן שאין אני יכול להשפיע על חשב משרדכם אבל זו דעתי.

ב ב ר כ ה,

משה טל
ס/מנהל המחוז

העתק מר א.כהן-שמאי המחוז-אגף שומת מקרקעין
בנין כלל ירושלים

מחוז ירושלים בן יהודה 34 מגדל העיר ירושלים 94583 פקס'02-252999 טל' 254121

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המשרד הראשי ירושלים
אגף הכספים

תאריך: כו' באייר תשנ"ג
17 במאי 1993
מס': י-כב

לכבוד
מר משה אדרי
מנהל ממ"י
מחוז ירושלים

הנדון: חב' מ. בן גיאת ובניו - פסגת זאב צפון, ירושלים

בהמשך למכתבו של מר איתן כבל יועץ שר הבינוי והשיכון, אליך מיום 29.4.93, הנני להודיעך שהחברה הנ"ל חייבת לנו סך 850,000 ש"ח.

החברה טוענת שמגיעים לה כספים בגין גביותיכם ע"ח הקרקע בפסגת זאב.

למרות שאנו לא רוצים לקשור את תביעתינו עם הנושא שבטפולכם, הסכמנו לחכות לבדיקתכם.

בקשתנו שבדיקתכם תיערך תוך הזמן הקצוב, על מנת שנוכל לגבות את הכספים המגיעים לנו מהחברה עוד בחודש יוני 1993.

במידה שתגיעו למסקנות לגבי התביעה, נא ליידע אותנו ולהעמיד לרשותנו את הסכום שיופסק לזכות החברה, אם יהיה כזה.

בכבוד רב,
ד. בן יקותיאל
חשב המשרד

העתק: מר א. מזרחי - מנכ"ל המשרד
מר א. כבל - יועץ השר
מר א. לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות
מר י. אלישע - חשב ממ"י
מר בן גיאת משה

משרד הבינוי והשיכון
אגף הכספים

תאריך: טז' בתמוז התשנ"ג
5 ביולי 1993
מס': 959

אל: מר איתן כבל, עוזר השר
מר יגאל אסף עוזר המנכ"ל

מאת: חשב המשרד

הנדון: חברת מוסה בן גיאת בע"מ.
מכתב החברה מיום 1.7.93 אל כב' שר הבינוי והשיכון

בהתיחס למכתב החברה שבסמוכין בו היא פנתה אל השר ואל המנכ"ל בהקשר לחיוב חשבונה ע"ח מחיר הקרקע שהועמדה לרשותה ע"י ממ"י וע"ח החזר פתוח למשרד הבנוי והשכון, אבקש הכרעה דחופה בנדון כי בידינו המחאות חתומות ע"י החברה בסך כולל של 721,584 ש"ח ויש לגבותן, עפ"י קביעת אגף הפרוגרמות ומחוז ירושלים.

אודה לכם אם תעבירו אלינו תשובה מוסמכת בענין זה בחוזר.

ב ב ר כ ה

ד. בן-יהודה

העתקים: מר א. לחובסקי, מנהל אגף הפרוגרמות
גב' י. סיגעל, כאן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180, טל. 02-277211

חברה להנדסה ובניין בע"מ
מ. בן גיאת ובניו

1 ביולי 1993

לכבוד,
מר ד. בן-יהודה
משב משרד השיכון והבינוי

א.נ.,

הנדון : - מ. בן-גיאת - תשלום פיתוח - פסגת זאב

אנו דוחים מכל וכל את דרישתכם לתשלום מידי של 721.584 ש"ח המתבססת על מכתבו של משה טל מנהל מחוז ירושלים - מנהל מקרקעי ישראל.

לא תתכן הסתירה שמצד אחד אתם מאשרים שלפי חישוביכם. חישובי המפקח ומהנדסי המחוז. את טענתינו בדבר עלויות מופרזות בפיתוח כצודקת ותקבעו לכך מחיר מדוייק בערך של 400,000 ש"ח נכון לחודש נובמבר 1990 וכיום הסכום עומד על סך של 520,000 ש"ח) ומצד שני תסמכו על העובדה שגורם אחר המנסה להתחמק מהתשלום קובע בצורה מגוחכת שהתפתחה היא של 54,000 ש"ח בלבד.

כאשר 2 צוותים מקצועיים מבצעים הערכה על אותו נושא, וצוות אחד אינו מרבים מבצע הערכה השונה בכ-1000%!!! מהערכות 2 הצוותים האחרים מעורר הדבר תמיהה.

אנו פנינו לשר השיכון והבינוי להכרעה בנושא ועד אז אנו דורשים הקפאה של כל ההליכים.

בברכה,

מ. בן-גיאת ובניו בע"מ
חברה להנדסה ובניין

העתק : מנכ"ל משרד השיכון : - מר מזרחי
יועץ השר - מר איתן אבל
מנהל אגף פרוגרמות - מר א. לחובסקי

קובץ: (מכתבים)שם-טוב-5 - F:\PUBLIC\QTEXT

M. Ben-Glat and Sons Construction and Engineering L.T.D. מ. בן-גיאת ובניו חברה להנדסה ובניין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 22, ת.ד. 4440 ירושלים טל 02-661131-2 פקסמיליה 02-666487
22 Jabotinski St. P.O.B. 4440 Jerusalem Tel. 02-661131-2 Fax. 02-666487

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף הכספים

תאריך:טז' בתמוז התשנ"ג
5 ביולי 1993
מס': 959

אל:מר איתן כבל, עוזר השר
מר יגאל אסף עוזר המנכ"ל

מאת:חשב המשרד

הנדון:חברת מוסה בן גיאת בע"מ.
מכתב החברה מיום 1.7.93 אל כב' שר הבינוי והשיכון

בהתיחס למכתב החברה שבסמוכין בו היא פנתה אל השר ואל המנכ"ל בהקשר לחיוב חשבונה ע"ח מחיר הקרקע שהועמדה לרשותה ע"י ממ"י וע"ח החזר פתוח למשרד הבנוי והשכון,אבקש הכרעה דחופה בנדון כי בידינו המתאות חתומות ע"י החברה בסך כולל של 721,584 ש"ח ויש לגבותן, עפ"י קביעת אגף הפרוגרמות ומחוז ירושלים.

אודה לכם אם תעבירו אלינו תשובה מוסמכת בענין זה בחוזר.

ב ב ר כ ה

ד. בן-יהודה

העתקים:מר א. לחובסקי, מנהל אגף הפרוגרמות
גב' י. סיגעל, כאן

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים

לשכת מנהל המחוז

יט' סיון, תשנ"ג
8 ביוני 1993
2701

תיק 19383

לכבוד
מר איתן לחובסקי
אגף הפרוגרמות משב"ש
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

א.נ.,

הנדון: חב' מ.בן גיאת ובניו - פסגת זאב ירושלים
מכתבך מיום 20.4.93

בתאם לאמור במכתבך ולשיחות שהיו לנו עם מר איתן כבל עוזר השר וכן מכתבו של חשב משרדכם מר בן יהודה מיום 17.5.93 נערכה פניה מחודשת לשמאי הממשלתי בנדון.

בתשובתו מיום 18.5.93 הפחית השמאי את עלות הקרקע ל-830,000 ש"ח במקום 884,000 ש"ח. ראה מכתב מצורף, הסכום הנ"ל מהווה 100%.

אני תקווה כי עתה ניתן יהיה לסיים הנושא.

לוטה: צילום מכתב השמאי.

ב ב ר כ ה,

משה טל
ס/מנהל המחוז

העתקים: מר א.מזרחי-מנכ"ל משב"ש
מר א.בן יהודה-חשב משב"ש משרד ראשי ת.ד. 18110 י-ם
מר א.כבל-עוזר שר הבינוי והשיכון ת.ד. 18110 י-ם
מח' עסקות , כאן

מחוז ירושלים בן יהודה 34 מגדל העיר ירושלים 94583 פקס 02-252999 טל' 254121

לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ח' באייר תשנ"ג
29 באפריל 1993
שוטף-1174

לכבוד
משה אדרי
מנהל ממ"י
מחוז ירושלים

הנדון: חברת מ. בן גיאת ובניו - פסגת זאב צפון, ירושלים

בהמשך למכתבו של איתן לחובסקי, מנהל אגף פרוגרמות במשב"ש, ושיחתי עם משה טל, סגן מנהל מחוז ירושלים בממ"י בנושא הנדון, אבקשך לפעול שהשמאי הממשלתי יעביר את השומה תוך חודש ימים.

כפי שהסברתי לך הסכים דוד בן יהודה, חשב משרד הבינוי והשיכון, לדחות את התשלום בחודש ימים בלבד.

לטיפולך המהיר אודה.

בכבוד רב,

איתן כבל
יועץ השר

העתקים: אריה מזרחי - מנכ"ל המשרד
דוד בן יהודה - חשב המשרד
איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות
בן גיאת משה - חברת מ. בן גיאת ובניו

מ ד י נ ת י ש ר א ל

19383

משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
ו[illegible] ל ביום
27-5-1993
תיק מס' _____ קישר מס' _____
לטיפול _____

תאריך : 18.5.93
כז' אייר תשנ"ג

מס' תיק שומה : שע/35/ים/3554
מס' תיק ממ"י : 10193836/א
מקדם מס' שומות: 1

אל: מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת עיסקות
רח' בן יהודה 34
ירושלים

הנדון: <u>פסגת זאב, גו"ח 30609/57,61 חב"ע 3340א'</u>
מכתבכם: מיום 28.4.93

בשומתנו מיום 19.7.90 נשום המגרש הנ"ל במחיר -.884,000 ש"ח.

מרכיב הטופוגרפיה והשיפועים הובאו בחשבון בשומה הנ"ל אחרת השומה היתה מסתכמת בסכומים גבוהים יותר.

עפ"י המלצת משרד הבינוי והשיכון עלות פיתוח החצר של המגרש הנ"ל לעומת מגרש אחר במשבצת הייתה גבוה יותר.

בהתחשב בעלויות המיוחדות, ניתן להשתית את שווי המגרש ליום 19.7.90 בסך 830,000 ש"ח (שמונה מאות שלושים אלף ש"ח) - כולל מע"מ וללא פיתוח.

השומה בבעלות מלאה 100%.

ב ב ר כ ה

כהן אברהם
מנהל לשכה מחוזית
לשכת ירושלים והדרום

אק/שש
5363

רחוב יפו 97 בניין כלל, קומה 13, מיקוד 94340 טלפון 209422 פקס 209412

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית בתשרדי הממשלה)

אל:	מר איתן כבל, יועץ השר
התאריך:	16-5-93
מאת:	יעוז אופל, עוזר המנכ"ל
חוק מס:	

הנדון:

תכנית מ. בן עזמת ובנין - בקשת צוב

סימוכין: מכתבך מ-11.74 מיום 93/מאי/9

מצ"ב מכתבו בנדון מר א. קבלבלי, ס/מנהל הרשות הטבעית (בדגש).

הדבר אינו עולה בקנה אחד עם מכתבך שבסימוכין.

הנני: מי שיוכל כן יהודה, תנשה המשרד (בדגש התחומי).

מדף 1010

מת
מנ' 156
1010

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ח באייר התשנ"ג
9 במאי 1993
סימננו מימ9127

אל מר א. גדלביץ, ס/מנהל החטיבה הטכנית (ביצוע)

שלום רב,

הנדון: <u>פסגת זאב 72 יח"ד - חב' מ. בן גיאת</u>
סימוכין: מכתבך פז1 מיום 29/4/93

הנני להודיעך כי במכתבי מיום 4/4/93 <u>לא קבעתי</u> תאריך להוצאת מסקנות. ציינתי שהחומר יועבר לממ"י לאחר ה- 13/4/93.

לעצם התנהגות החברה יש להודיע לה אולטימטיבית על תאריך קובע להעברת החומר לשם טיפול ולא, המשרד לא יטפל בנושא.

ב ב ר כ ה,
יגאל אסף
עוזר המנכ"ל

העתק: מר ד. בן יהודה, חשב המשרד
גב' ר. זמיר, מנהלת מחוז ירושלים
מר ל. קוקוש, מנהל החטיבה הטכנית
מר ק. סופרין, מנהל הפרויקט

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180, טל. 02-847106-7

מנכ"ל ירושלים

לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ח' באייר תשנ"ג
29 באפריל 1993
שוטף-1174

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר
11-05-1993
דואר נכנס

לכבוד
משה אדרי
מנהל ממ"י
מחוז ירושלים

הנדון: חברת מ. בן גיאת ובניו - פסגת זאב צפון, ירושלים

בהמשך למכתבו של איתן לחובסקי, מנהל אגף פרוגרמות במשב"ש, ושיחתי עם משה טל, סגן מנהל מחוז ירושלים בממ"י בנושא הנדון, אבקשך לפעול שהשמאי הממשלתי יעביר את השומה תוך חודש ימים.

כפי שהסברתי לך הסכים דוד בן יהודה, חשב משרד הבינוי והשיכון, לדחות את התשלום בחודש ימים בלבד.

לטיפולך המהיר אודה.

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר
11-05-1993
דואר נכנס

בכבוד רב,
איתן כבל
איתן כבל
יועץ השר

העתקים: אריה מזרחי - מנכ"ל המשרד
דוד בן יהודה - חשב המשרד
איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות
בן גיאת משה - חברת מ. בן גיאת ובניו

28.4.93

02-636258

בן גיאת משה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

בן גיאת
27-4-1993

תאריך : כט' בניסן תשנ"ג
20 באפריל 1993

מס'/אל-3102

אל: מר מ. אדרי - מנהל מחוז ירושלים ממ"י

הנדון: חברת מ. בן- גיאת ובניו-פסגת זאב, צפון,י-ם.
הקצאה: 5/53/03/03 בתים 81-87

החברה הנ"ל הפעילה 72 יח"ד בחלקה 405 במסגרת פרוגרמת הבנייה של משרדנו לשנת 1990.

החברה קבלה משבצת קרקעית שלאחר בדיקה מצדנו הוכרה כמשבצת הנמצאת בטופוגרפיה קשה במיוחד בהשואה ליתר החלקות שנתנו לחברות משכנות אחרות בפסגת זאב.

הבדיקה שנערכה על-ידינו, כאמור,העלתה כי במקרה הנדון הפרש עלות פתוח החצר לעומת מגרש אופייני לאזור הגיע לכדי כ-515.000 במחירי 3/93 (מדד תשומות בבנייה").

אנו ממליצים ומבקשים התערבותך אצל השמאי הממשלתי במגמה להפחית בהתאם את הדמח"ר שנקבעו לחברה באתר.

בברכה,

איתן לחובסקי
מנהל אגף פרוגרמות.

העתקים: לשכת מנכ"ל (בהמשך לסכום לתיק בנדון מיום 7/12/92).
ר. זמיר-מנהלת מחוז י-ם משהב"ש.
ל. קוקוש - המחלקה הטכנית, מחוז י-ם, משהב"ש.
א. סידס ס/מנהל האגף לקרקע עירונית - מינהל ירושלים
חיים רון- אגף פרוגרמות.
חברת בן-גיאת בע"מ- רח' זבוטינסקי 22-,י-ם.
מ. יניב -כאן, בצרוף החומר.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף הכספים

תאריך: א' בכסלו התשנ"ד
15 נובמבר 1993
מס': 1064

אל:גב' ר. זמיר, מנהלת מחוז ירושלים

מאת:חשב המשרד

הנדון: מ. בן -גיאת החזרי פיתוח פסגת זאב צפון.
סימוכין: סיכום מיום 31.10.93.

אודה לך אם תידעי אותי על ההתקדמות בדיקתך בנושא חובות המשרד לחב' מ.בן-גיאת

על פי התחיבויתך כמפורט בסיכום שבסימוכין.

ב ב ר כ ה

י. שטראוס

העתקים:מר אריה מזרחי,מנכ"ל המשרד
מר איתן כבל, עוזר השר
גב'ש. צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180, טל. 02-277211

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף הכספים

תאריך:א' בכסלו התשנ"ד
15 נובמבר 1993
מס': 1065

אל:גב' צ. בירן, היועצת המשפטית

מאת:חשב המשרד

הנדון: מ. בן-גיאת החזרי פיתוח,פסגת זאב צפון.
סימוכין: סיכום מיום 31.10.93

אודה לך אם תידעי אותנו על התקדמות בדיקתך בנושא מענקי זירוז, שבאחריותך, על פי הסיכום שבסימוכין.

ב ב ר כ ה

י. שטראוס

העתקים: מר א. מזרחי, המנכ"ל
מר א. כבל, עוזר השר
גב' ש. צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור

לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ט"ז בחשון תשנ"ג
31 באוקטובר 1993

סיכום פגישה בין שר הבינוי והשיכון
לבין מ. בן גיאת בתאריך 11.10.93

נוכחים: דוד בן יהודה - חשב המשרד
איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות
משה אדרי - מנהל ממ"י, מחוז ירושלים
מ. בן גיאת - מנהל החברה

1. שמאות מחודשת

מר בן גיאת יגיש ערעור על השומה שנקבעה.

2. מענקי זירוז

א. בן גיאת טוען שמשב"ש לא מעניר לו את מענקי הזירוז.

ב. השר מנחה את היועצת המשפטית לערוך בדיקה מהירה ומקיפה של הנושא ולסיים את הטיפול.

ג. באחריות, היועצת המשפטית.

ד. ביצוע, תוך שבועיים תנתן תשובה.

3. <u>תשלומי החברה עבור פעולות שהמשרד מחוייב להן</u>

א. מחוז ירושלים יערוך בדיקה מיידית ומקפת לגבי החובות שכן גיאת טוען שהמשרד חייב לו בגין עבודתו.

ב. <u>באחריות</u>, מנכ"ל המשרד.

ג. <u>ביצוע</u>, תשובות תוך שבועיים.

איתן הכ
רשם: איתן כבל
יועץ כבל

<u>העתקים</u>: מנכ"ל המשרד
מנהל ממ"י
היועצת המשפטית, משב"ש
מנהלת אגף נכסים ודיור
מנהלת מחוז ירושלים, משב"ש
מעקב ובקרה
תיק סיכומים/כללי

לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ט"ז בחשון תשנ"ג
31 באוקטובר 1993

סיכום פגישה בין שר הבינוי והשיכון
לבין מ. בן גיאת בתאריך 11.10.93

נוכחים: דוד בן יהודה - תשב המשרד
איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות
משה אדרי - מנהל ממ"י, מחוז ירושלים
מ. בן גיאת - מנהל החברה

1. שמאות מחודשת

מר בן גיאת יגיש ערעור על השומה שנקבעה.

2. מענקי זירוז

א. בן גיאת טוען שמשב"ש לא מעביר לו את מענקי הזירוז.

ב. השר מנחה את היועצת המשפטית לערוך בדיקה מהירה ומקיפה של הנושא ולסיים את הטיפול.

ג. באחריות, היועצת המשפטית.

ד. ביצוע, תוך שבועיים תנתן תשובה.

3. <u>תשלומי החברה עבור פעולות שהמשרד מחוייב להן</u>

א. מחוז ירושלים יערוך בדיקה מיידית ומקפת לגבי החובות שבגין גיאת טוען שהמשרד חייב לו בגין עבודתו.

ב. <u>באחריות</u>, מנכ"ל המשרד.

ג. <u>ביצוע</u>, תשובות תוך שבועיים.

איתן כבל
רשם: איתן כבל
יועץ כבל

<u>העתקים</u>: מנכ"ל המשרד
מנהל ממ"י
היועצת המשפטית, משב"ש
מנהלת אגף נכסים ודיור
מנהלת מחוז ירושלים, משב"ש
מעקב ובקרה
תיק סיכומים/כללי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך:ב' בכסלו התשנ"ד
16 בנובמבר 1993
סמננו: בן גיאת

אל
מר איתן כבל
עוזר השר

הנדון: פסגת זאב צפון - חברת בן גיאת
סימוכין: סיכום בין שר הבינוי והשיכון ומר מ. בן גיאת מ- 11.10.93

להלן התיחסותנו לסיכום שבסימוכין:

א. מענקי זרוז (סעיף 2 בסיכום)

ב- 14.4.93 הועברה לחברה רשימה של המסמכים שעל החברה לספק למשהב"ש לצורך הכנת התיק לתשלום המענקים.
עד היום לא העבירה לנו החברה מסמכים כל שהם.

ב. תשלומי החברה עבור פעולות שהמשרד מחויב להן (סעיף 3 בסיכום)

החברה לא נדרשה לבצע עבודות פיתוח כלשהן שמשהב"ש היה מחויב בהן.
ממילא לא חייב משהב"ש לחברה תשלומים בגין עבודות כאלו.

בברכה
רינה זמיר
מנהלת המחוז

העתק:
מר א. מזרחי - מנכ"ל משהב"ש
גב' צ. בירן - היועצת המשפטית
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
מר י. שטראוס - חשב המשרד

רח' הלל 23, ת.ד. 1462, ירושלים 94581, טל. 02'291141, פקס. 02'251450

לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ט"ז בחשון תשנ"ג
31 באוקטובר 1993

סיכום פגישה בין שר הבינוי והשיכון
לבין מ. בן גיאת בתאריך 11.10.93

נוכחים: דוד בן יהודה - חשב המשרד
איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות
משה אדרי - מנהל ממ"י, מחוז ירושלים
מ. בן גיאת - מנהל החברה

1. שמאות מחודשת

מר בן גיאת יגיש ערעור על השומה שנקבעה.

2. מענקי זירוז

א. בן גיאת טוען שמשב"ש לא מעביר לו את מענקי הזירוז.

ב. השר מנחה את היועצת המשפטית לערוך בדיקה מהירה ומקיפה של הנושא ולסיים את הטיפול.

ג. באחריות, היועצת המשפטית.

ד. ביצוע, תוך שבועיים תנתן תשובה.

3. <u>תשלומי החברה עבור פעולות שהמשרד מחוייב להן</u>

א. מחוז ירושלים יערוך בדיקה מיידית ומקפת לגבי החובות שבגן גיאת טוען שהמשרד חייב לו בגין עבודתו.

ב. <u>באחריות</u>, מנכ"ל המשרד.

ג. <u>ביצוע</u>, תשובות תוך שבועיים.

איתן כבל
רשם: איתן כבל
יועץ כבל

<u>העתקים</u>: מנכ"ל המשרד
מנהל ממ"י
היועצת המשפטית, משב"ש
מנהלת אגף נכסים ודיור
מנהלת מחוז ירושלים, משב"ש
מעקב ובקרה
תיק סיכומים/כללי

בבית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 6894/94

המועצה המקומית קרית ארבע ו-10 אח'

העותרים

- נ ג ד -

1. משרד הבינוי והשיכון
2. משרד המשטרה
3. עמידר כחברת לאומית לשיכון עולים

המשיבים

בקשה מטעם המשיבים להקדמת מועד הדיון בעתירה

בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על קיום דחוף ומוקדם בעתירה למתן צו-על-תנאי ובחזדמנות זו יתבקש לחורות על ביטול צו-הביניים שיצא מלפניו בתאריך 11.12.94 בעתירה זו.

הטעם לבקשה חוא בכך שצו-חביניים יצא במעמד צד אחד, במעמד חגשת העתירה. צו- חביניים מונע מן המשיבים יישום הפתרון הנדרש וחחולם לשיכונם של חשוטרים חנמנים על כח מערת המכפלה בחברון, ועקב כך אף נגרמות הוצאות כספיות גבוהות למשטרת ישראל.

בקשח זו מצורפת לכתב חתגובח המוגש לעתירה למתן צו-על-תנאי וחנתמך בתצחירו של מפקד מחוז שי' במשטרה ועולה הימנו כי דין חעתירח לחדחות על הסף ולעיצומה. מן חתגובח עולח, כי אף דינו של צו חביניים לחיבטל.

אשר על כן, יתבקש בית המשפט חנכבד להיענות למבוקשם של חמשיבים ולקבוע דיון דחוף ומוקדם בעתירה.

חיום,

נילי ארד
מנחלת מחלקת חבג'צים
בפרקליטות המדינה

בבית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 6894/94

המועצה המקומית קרית ארבע ואחי
ע"י ב"כ עו"ד דוד כהן
רח' הלל 8, ירושלים, פקס:255190

העותרים

- נ ג ד -

1. משרד הבינוי והשיכון
2. משרד המשטרה
ע"י פרקליטות המדינה
משרד המשפטים, ירושלים, פקס:708655

3. עמידר כחברה לאומית לשכון עולים

המשיבים

הודעה מטעם היועץ המשפטי לממשלה ובקשה לביטול צו-ביניים

1. משרד השיכון תכנן, פיתח ובנה במימונו המלא שכונה בגבעת הג'עברה הנמצאת ממערב לקרית ארבע ובתחום שיפוטה (להלן - **השכונה**). בסך הכל נבנו במקום שבעה מבנים ובהם 39 דירות, מהן נרכשו עד כה 14 דירות בלבד. מתוך 25 הדירות הנותרות, שהן בבעלותו של משרד השיכון, התליטה מדינת ישראל להעמיד מיבנן אחד ובו שבע דירות, למגוריהם של שוטרי משטרת ישראל ושוטרי מג"ב הנמנים על "כח המערך". המדובר בשוטרים אשר עושים ימים כלילות, לצידם של כוחות הצבא, בשמירה בתחום מערת המכפלה והמופקדים על שלומם ובטחונם של באי המערה והמתפללים בה.

לשם כך עמדה משטרת ישראל לחתום על חוזה שכירות עם חברת עמידר, חיא המשיבה מס' 3, באופן שניתן יהיה לשכן את שוטרי כח חמערת באופן מיידי באותן דירות.

כנגד התקשרות חוזית זו הוגשה העתירה על ידי המועצה המקומית קרית ארבע ואחרים מתושביה ולבקשתם הוציא בית המשפט הנכבד צו-ביניים כמבוקש, קרי - מניעת איכלוסה של השכונה בשוטרי משטרת ישראל ובשוטרי מג"ב.

2. **בפתח דבר נבקש לטעון כי דינה של עתירה זו להידחות על הסף מפאת חוסר נקיון כפיים, העלמת עובדות חשובות מידיעתו של בית המשפט הנכבד וראש לכל מן הטעם שלוקה היא בלשון בוטה ומעליבה, כשהיא מופנית כלפי כל אזרח במדינת ישראל, קל וחומר ובנסיבות הענין - כשהיא מופנית כלפי שוטרי משטרת ישראל.**

בשל סגנונה המשתלח של העתירה יתבקש בית המשפט הנכבד אף לחייב את העותרים בהוצאות חולמות.

3. הדברים האמורים ברישא של סעיף 9 לעתירה, כאילו "השכרת הקוטגיים בשכונת האבות למשיבה מספר 2 כדי לשכן בה שוטרים כאכסניה ו/או תחנת משטרה ו/או כבסיס יציאה לעבודה תהפוך את השכונה לבלתי ראויה למגורים ותוריד עוד יותר את ערך הדירות" - הופכים את העותרים למי שאינם ראויים לקבל סעד מבית משפט נכבד זה.

אם לא די בזאת, מוסיפים העותרים ומפרטים את כוונתם, למטה משם באותו סעיף, תוך שהם נוקטים כלפי שוטרי משטרת ישראל ושוטרי מג"ב לשון וכנויים שאין הדעת סובלתם.

כך, ובין היתר, נטען שם כי " אופי השכונה ישונה...שוטרים יהודים חילוניים ודרוזים יסתובבו בשכונה 24 שעות ביממה"; "נשים דתיות שמטיילות בשכונה לבד עם ילדיהן או בגפן יהיו מוטרדות ובלתי חופשיות מנוכחותן של מספר רב של גברים בשכונה ובפרט באותן שעות שהבעלים בעבודה או בבית הכנסת"; הילדים והנשים יהיו חשופים לשפתם המחוספסת של השוטרים ולהתנהגותם השאובה מחוואי מקובל בין חיילים ושוטרים, בינם לבין עצמם ואינה ראויה למסגרת אינטימית של קבוצה סגורה של משפחות דתיות צעירות שהקימו את ביתם בשכונה ורצו לגדל את ילדיהם בשקט ובשלווה ללא החשיפה המיותרת לחווי ולנורמות חסמי-צבאיות הנהוגות בין השוטרים ואנשי המג"ב".

זאת לדעת, המדובר בשוטרים אשר עושים ימים כלילות בשמירה לא רק במתחם מערת המכפלה, אלא גם על חייהם ושלומם של אלה אשר באו להתגורר באותה שכונה עצמה; אלה הם אותם שוטרים אשר ראש המועצה המקומית קרית ארבע - העותרת דכאן - ביקש להודות להם "על אדיבותם הרבה, דבר שלא היינו רגילים לו שנים רבות". כפי האמור במכתביו מיום 8 ו-12 בדצמבר 1994 המצ"ב כנספח מש/1.

4. כבר נקבע, לא אחת, בפסיקה כי:

"מי שבוחר לשון אשר כזאת אל יצפה כי בית-המשפט יפתח בפניו דלת להשמעת גופן של הטענות".

* בג"צ 1621/90 **אליאס נ' נשיא המדינה ואח'**
* **בג"צ** 4587/94 **ניר נ' שר המשפטים ואח'.**

פסקי-הדין שלא פורסמו מצ"ב ומסומנים מש/2.

5. **לחלופין, נטען, כי אף לעיצומם של דברים אין בעתירה זו כל ממש ודינה להדחות בהעדר עילה משפטית.** לחלן יפורטו טעמינו לכך.

6. לאחר הטבח במערת המכפלה ובהתאם לדו"ח ועדת החקירה בנושא הטבח במערת המכפלה (דו"ח ועדת שמגר), הוקם "כח המערה". כח זה מונה כיום כחמישים וחמישה שוטרים של משטרת ישראל ושוטרי מג"ב.

מאז החלו במשימתם, ב- 17.10.94, עובדים שוטרי "כח המערה" במשמרות "מסביב לשעון" כאשר בכל שעה משעות היממה, חלקם משרתים במשמרת וחלקם בכוננות. בנסיבות אלה התעורר הצורך מבצעי לשכן אותם בקרבת מקום מיידית למערת המכפלה.

7. רוחות עזות העיפו את האוהלים בהם התגוררו השוטרים בתקופה הראשונה לבואם למקום. לינה של השוטרים באכסניה בירושלים, המרוחקת ממערת המכפלה, התבררה כבלתי מספקת, לאחר שהגבילה את האפקטיביות המבצעית של השוטרים ככוח תגבור וכוננות.

8. משטרת ישראל בחנה אופציות שיכוניות בקרבת מקום למערת המכפלה. במסגרת זו אף התנהל משא-ומתן עם ראש המועצה העותרת, מר צבי קצובר, בקשר לשכירת המבנה שמעל מסעדת המתנחלים בסמוך למערת המכפלה, כאשר זה האחרון הציג את עצמו כפועל מטעם הבעלים ולאחר מכן ביום 19.10.94 הודיע כי הוא חוזר בו מהסכמתו להשכרת המבנה המסעדה בחברון ל" טובת מג"ב ".

עותק מן המכתב המופנה לרפ"ק מילר מצ"ב וסימנו **מש/3**.

9. נבחנו מקומות חלופיים נוספים, אך אלו לא נמצאו מתאימים. המועצה המקומית קרית ארבע הציעה לשכן את השוטרים במבנה תעשייתי נטוש ופרוץ באזור התעשיה של דבור, אך הוברר כי אין אפשרות לשכן את השוטרים במקום זה ללא שיפוץ יסודי מקדים והתאמת המבנה למגורי אדם. פעולות אלו ייארכו לכל הפחות חצי שנה.

10. בלית ברירה וכפתרון זמני דחוק, שכרה משטרת ישראל, ביום 30.10.94, שתי דירות ב"מדרשת חברון ללימודי ארץ ישראל ויחדות" כדי שישמשו למגוריהם של השוטרים.

בחודש נובמבר 94, התגוררו במדרשה כ-80 שוטרים; בחודש דצמבר - בו חוגשה העתירה ולאחר שיצא צו-הביניים - התגוררו במדרשה כ-50 שוטרים ומספר דומה של שוטרים ממשיך להתגורר במקום גם כיום. בעבור דמי חלינה שלחם שילמה משטרת ישראל למדרשה שבקרית ארבע, כ-74,000 שקל בחודש נובמבר וכ-41,000 שקל בחודש דצמבר.

11. יודגש, כי המדרשה שהינה מעין "בית ספר שדה", נמצאת בלב לבה של קרית ארבע, היא, העותרת בענינו, ובה מתגוררים - כדיירים יחידים במשך ימות השבוע - אותם שוטרים אשר המועצה המקומית קרית ארבע מנעה את מגוריהם בשכונה סמוכה לה, בטענות מעליבות ובוטות שהטיחה נגדם.

בעוד אשר בכל העת הזאת, לא השמיעו המועצה המקומית או תושביה, טענה או טרוניה בנוגע למגוריהם ו"אורח חייהם" של השוטרים במרכז קרית ארבע. לראשונה, מועלות טענות אלה ואחרות בדבר הפרעתם, כביכול, של השוטרים, בעתירה זו.

12. **את כל העובדות האלה העלימו העותרים בעתירתם ולא גילו אותן לבית המשפט הנכבד ולא בכדי. נבקש לטעון כי גם בשל פגם זה שבהעלמת עובדה בו נגועה העתירה, דינה להידחות מסיפו של בית משפט נכבד זה.**

13. בהתחשב בעלות הגבוהה הכרוכה בשהותם במקום זה, ובתנאי הצפיפות שהינם בלתי מתאימים מעיקרם לשיכונו של הכוח המשטרתי, נמצא פתרון זמני אחר, אשר עלותו פחותה בהרבה ושיותאם לצרכיהם של השוטרים, והוא קביעת מגוריהם בדירות בשבעה קוטגים הנמצאים בשכונה שבגבעת הגיעברה המכונה גם "שכונת מג"ב" - נושא הדיון שבפנינו. חוזה השכירות של הדירות הינו למשך שנה עם אופציה להארכה, כאשר עם תום תקופת השכירות יוחזרו הדירות למשרד השיכון.

14. המדובר בשכונה בת שבעה מבנים, הנמצאת בתוך העיר חברון, בקירבה יחסית למערת המכפלה; בקצה הרחוב האחד והראשי של השכונה נמצא בסיס מג"ב אשר הוקם עוד לפני היותה של קרית ארבע. בבסיס נמצאת פלוגת מג"ב הפועלת בכל שעות היממה בתפקידי בטחון שוטף של האזור כולו, כאשר משירותיו נהנים, כמובן, גם תושבי העותרת. מכאן אף בא לגבעה בה נמצאת השכונה כנויה האמור - "גבעת מג"ב".

15. מאליו יובן, כי הנגישות המיידית שתהיה לשוטרי כח המערה אל בסיס האם הממוקם בקצה הרחוב, אף היא טעם בעל חשיבות בעיני המשטרה לשיכונם של השוטרים בקצה אותו רחוב. זאת, בנוסף לטעם העיקרי במעלה והוא העלות הכספית הנמוכה ביותר, שהיא פחות מרבע מן ההוצאה הכספית המשתלמת כיום למדרשה, בעבור דמי הלינה בלבד של השוטרים, כמתואר לעיל.

16. למעלה מזו. נוכחותם של השוטרים בשכונה, מגבירה את בטחון דייריה ולבטח אינה גורעת הימנו, כנטען בעתירה, וקיימת חשיבות רבה לחמצאותם של אנשי הכח בסביבה גם כאשר אינם בתפקיד.

חזקה על אנשי הכח שהם מאומנים היטב בשימוש בכלי-הנשק שברשותם והם מקפידים על כללי הבטיחות הנדרשים. מנגד, תושבי השכונה, גברים כנשים מסתובבים חמושים, כדבר שבשיגרה, ואם בכלל חרי שמכך בלבד עלולה לצמוח סכנה לבטחונם האישי.

17. הנשק מדומה אחר שמעלים העותרים הוא כי שיכונם של אנשי הכח בשכונה יגרום ל"תנועה בלתי פוסקת, 24 שעות ביממה של שוטרים...רעשים ושימוש בסירנות" וכיוצ"ב. הנשק זה אין בו כל ממש מעיקרו; שכן כאמור, השכונה נבנתה מלכתחילה על ציר התנועה העיקרי לבסיס מג"ב שבקציה, ועל ציר תנועה זה התקיימה מאז ומתמיד תנועת רכב בטחון, במהלך העסוקת בטחון שוטף באזור כולו, בקרית ארבע ובשכונה גופה.

"תוספת תנועה" בשכונה, לה טוענים העותרים, אך בשל כך שיתגוררו בה גם השוטרים, היא חסרת משמעות ושולית לתנועה הקיימת כיום, שאף היא נמוכה ביותר.

18. עוד יצויין, כי בפועל אמורים השוטרים להתגורר במבנן הקיצוני, הראשון מבין שבעת המבנים בכניסה לשכונה, ליד שער הברזל שבפיתחת, אשר בו עומדים חיילי צה"ל למשירה על תושבית. בכך נמנע גם הנשם של העותרים באשר לתנועת השוטרים במקום ולהתערותם של התושבים בחייהם.

הרשים מתכנית השכונה ועליו סימון הקוטגים המיועדים לאנשי הכח מצורף בזה וסימנו <u>מש/4</u>.

סוף דבר

19. כלל האמור לעיל מורה על כך, כי שיכונם של השוטרים בדירות שמבקשת משטרת ישראל לשכור ממשרד השיכון, הוא הפתרון המבצעי, הלוגיסטי והכלכלי הטוב והמתאים ביותר בנסיבות כיום. זאת, עד אשר יימצא פתרון הקבע הנדרש למגוריהם של שוטרי "כח המערך", במחלך פעילותם המבצעית משך כל שעות היממה.

כאמור, המדובר בפתרון שנמצא לחיות הסביר ביותר במצב הנוכחי ועל כן אין מתקיימת עילה משפטית להתערבותו של בית המשפט הנכבד בפעולות הנדרשות להיעשות בהקשר זה.

זאת ועוד. העתירה עצמה לוקה בחוסר נקיון כפיים ובהעלמת עובדות - כמבואר לעיל, ויותר מכל לוקה היא בלשון בוטה ומעליבה הננקטת כלפי שוטרי משטרת ישראל. אלה השוטרים העושים ימים כלילות בהגנה על העותרים, ואשר בפועל מתגוררים כל העת הזו בתוככי קרית ארבע ותורמים לשלומם ולבטחונם של תושביה והעותרים בכללם.

20. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד לבטל את צו הביניים שיצא מלפניו - אשר בגינו נדרשת משטרת ישראל בינתיים, לתשלום חודשי גבוה ביותר תמורת דמי הלינה של השוטרים במדרשה שבקרית ארבע.

כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד, שלא להוציא צו-על-תנאי, לדחות את העתירה על הסף ולעיצומה, ולחייב את העותרים בהוצאות הולמות.

לאימות העובדות הנטענות לעיל בכתב תגובה זה, מצורף בזה, כנספח **מש/א**, תצהירו של ניצב אליק רון, מפקד מחוז שומרון ויהודה במשטרת ישראל.

היום,

נילי ארד
מנהלת מחלקת הבג"צים
בפרקליטות המדינה

נספח מש/א

בג"צ 6894/94

תצהיר

אני חת"מ **ניצב אליק רון** מצהיר בזה לאמור:

1. אני מפקד מחוז שומרון ויחודה במשטרת ישראל.

2. חנני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשה בתגובה מטעם חיועץ המשפטי לפיה חתבקש בית המשפט הנכבד לבטל את צו-הביניים שיצא מלפניו, ולדחות על הסף ולעיצומה את עתירת חעותרים **בבג"צ 6894/94**, אשר עובדותיו מוכרות לי היטב.

3. חנני מצהיר בזה כי העובדות המפורטות בעתירת נכונות.

והריני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכי האמור לעיל בתצהירי אמת.

_____

ניצב אליק רון

אישור

אני חת"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ חופיע בפני **ניצב אליק רון** המוכר לי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת ושאם לא יעשה כן יחיה צפוי לעונשים המקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו.

_____

עו"ד,

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - ז' בשבט תשנ"ה
8 בינואר 1995

תיק - [illegible]

(5)

אל: הגב' דרורה ליפשיץ
ס/היועץ המשפטי
משרד האוצר

הנדון: תיקונים לתקנות חובת מכרזים

בהמשך לשתי ישיבות שקוייימו אצלך בהשתתפות מר רטנר, סגן החשב הכללי, ובהתאם לבקשתכם להלן נוסח מוצע לתיקון התקנות לענין החברות הממשלתיות ובן תיקונים נוספים כמובהר להלן:

1. (א) בתקנה 3 לתקנות חובה המכרזים, התשנ"ג - 1993 (להלן - התקנות העיקריות), אחרי פסקה (5) יבוא:

" (5א) התקשרות עם החברות הממשלתיות, כהגדרתן בס"ק (5) לעיל; עמידר, חלמיש, פרזות, שקמונה, אפרידר, לור"ם, חל"ד, ערים והאגודה לתרבות הדיור, במסגרת הפרוייקטים לשיקום שכונות וחיזוק שכונות, לנהול הוסטלים לקשישים, לרכישת דירות לזכאים (נ"ר), להפעלת מרכז הנחות בתשלומי שכר דירה לזכאים וכן התקשרות להרשאה לתכנון ולפיתוח עם החברות ערים, לור"ם, חלמיש ואפרידר, הכל בהתאם לכללים ולנוהלים במסגרת ביצוע פרוגרמה שנתית של משרד הבינוי והשיכון".

(ב) ההתקשרויות באמור בסעיף א' לעיל אינן טעונות אישור החשב הכללי וועדת הפטור.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

2. התקשרות למכירת זכויות במקרקעין של המדינה באמצעות חברות ממשלתיות בהגדרתן בס"ק (5) לעיל, כאשר המכירה היא למחזיק באותם מקרקעין.

3. בתקנה 12 לתקנות העיקריות יש להוסיף בתקנת משנה (א) את הפיסקה:

" לענין עבודות פיתוח כללי, תשתיות, כבישים ובניה, 2,500,000 שקלים חדשים ".

4. יש לתקן את תקנה 12 ככל שמתבקש מהאמור לעיל.

ב ב ר כ ה

צפורה בירן
היועצת המשפטית

העתק: לשכת השר
מר אריה מזרחי, המנהל הכללי

צ/2121

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

11.12

سوادنامه

۱۲ دی ۱۳۰۴

۱۳۰۴

(1)

בן דור את רז- משרד עורכי דין ונוטריון
BEN DOR & RAZ-LAW OFFICE AND NOTARY

MEIR BEN DOR,ADVOCATE- NOTARY
JIZHAK RAZ- ADVOCATE

מאיר בן דור-עו"ד ונוטריון
יצחק רז- עו"ד

(4)

NAHARIYA - נ ה ר י ה
GAATON AVE 20 שד' הגעתון
TELEPHONE 04-9920160-1 טל'
P.O. BOX 326 ת.ד.
22 102 - מיקוד
FAX - 04-9920161 - פקס

נ ה ר י ה:7.12.94
מספרנו:ע/155(ח)1255

לכבוד
מר איתן כבל
עוזר שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: נוה זיו
סימוכין: מכתבי מיום 10.11.94

בהמשך למכתבי שבסימוכין, שטרם נתקבלה תשובה בגינו ולהתפתחויות שחלו מאז כתיבתו הריני פונה אליך בשם מרשתי, נוה זיו - אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית כפרית בע"מ:

1. העובדות הנוגעות לעניין מפורטות במכתבי שבסימוכין ובמכתב מר ישראל שחר, מנהל מרחב הצפון של המחלקה לפיתוח והתיישבות של הסוכנות היהודית מיום 25.10.94.

2. הודע למרשתי שמר אלי אמיר העביר מידע מוטעה ומטעה לח"כ שלמה בוחבוט אשר גרם לו להתערב אצל שר הבינוי והשיכון וגרם לעיכוב ההליכים.

3. לאור העמדת העובדות על כנן חזר בו ח"כ בוחבוט מפנייתו וזאת כעולה ממכתבו של מר ישראל שחר לח"כ בוחבוט ולשר הבינוי והשיכון מיום 28.11.94.

עותק ההתכתבות רצ"ב.

4. בנסיבות אילו לא ברור לנו מדוע חל עיכוב נוסף לאחר מסע היסורים הארוך שעברו המשתכנים בעניין זה.

5. לא יעלה על הדעת כי גורמים שונים יבחשו בעניין הקצאת הקרקע לנוה זיו לאור הדרך הארוכה שעברו הסוכנות היהודית ומרשתי בשנים האחרונות.

2/...

(2)

6. לאור כל האמור לעיל הינך מתבקש לגרום לביטול הוראת ההקפאה של העניין ע"י כב' השר.

בכבוד רב,

י. רז, עו"ד

העתקים: 1. הגב' ציפי בירן, עו"ד
מחלקה משפטית
משרד הבינוי והשיכון

2. מר משה נתיב
מנכ"ל הסוכנות היהודית

3. מר ישראל שחר
הסוכנות היהודית צפת

4. מוקי בצר -אגודת נוה זיו

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

צפת, כ"ו בכסלו תשנ"ו
28/11/94

ירושלים, גליל 01594

לכבוד
ח"כ שלמה בוחבוט
ראש המועצה המקומית - מעלות תרשיחא
מ ע ל ו ת

אדון נכבד,

הנדון: בנוה ציב

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום (28.11.94), נוצרו להבהיר כי הישוב בנוה ציב הוא הוא היום ריזומה של הסוכנות היהודית בכל דבר.
שכית, למישב הבנתי הציגו בפנין (אלי אחיר) מטמרים שאינם רלוונטיים להקמת ישוב זה. מודגש בקלקעות בריטיות שאינן מוסיפות בתרומה המתאר של הישוב.
הסוכנות לוקחת על עצמה כל הנתונים המטעים הקשורים בנושא זה בהיות ובעתיד.
נשמח להעמיד לך מסמכים ושמירים המדברים בעד עצמם המוניחים אמיתות עובדות אלה.
מקווה שיצור קשר עדי עם שר השיכון ובשיר הסתגיותיך בנושא.

ב כ ר כ ה
ישראל שחר

העתק:

מר מ. נחיב,
גב' ר. דולב,
מר א. כבל, עוזר שר השיכון
מר מ. בצר,
מר י. ארדט.

PALMACH ST. P.O.B. 1142 SATID 13111 עמ' 1142 ת.ד. רח' הפלמ"ח
TEL. 06-978222 :טלפון FAX 06-921377 :פקס

(3)

'94 12/08 14:17

☎ 9726545674

ATLAS

01

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

צפת, כ"ה בכסלו תשנ"ה
28/11/94

01594-שובית הגיל

לכבוד
ח"כ שלמה נחמנוס
ראש המועצה המקומית - מעלות תרשיחא
מ.א. כ.ל.ת

אדון נכבד,

הנדון: בנות ציר

בהמשך לפגישתנו המכרזנית מהיום (94 11-28), נרצה להודיעך כי הישוב בנות ציר הוא הישוב יחידה של הסוכנות היהודית בגליל.
שנית, לפיכך הבנתי הציבו נהיך (אלי אהיר) מסמכים שאינם ולוונטיים להקמת ישוב זה. מדובר בנקודות כדורים שאינן מוכיעות בתוכנית המתאר של הישוב.

הסוכנות רוקחת על עצמה כל ההרמים המשפטיים הקשורים בנושא זה בהודר רבעתיד.

נשמח לקבל כן מסמכים ושמיים המדברים כבר עצמם המרכיבים אמיתות עובדתי אלה.

מקווה שתיצור קשר מיד עם שובך הסופרים הסגריתיך בנושא.

בברכה
ישראל שם

העתק:
מר מ. נתיב,
גב' ר. דולב,
מר א. כבל,עוזר שר השרד
מר מ. בצר,
מר י. ארדס.

PALMACH ST. P.O.B 1142 (MAIL) 13111 עכו 1142 ת.ד. רח' הפלמ"ח
TEL. 06-978222 טלפון FAX 06-921277 פקס

(K3)

דף מצורף למכתבו של מר ישראל שחר, מהסוכנות
<u>היהודית אל ח"כ בוחבוט (הפקסימיליה משובשת)</u>

28/11/94

<u>הנדון- נוה זיו</u>

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום (28.11.94), ברצוני להבהיר כי הישוב נווה זיו הוא היום יוזמה של הסוכנות לכל דבר.

שנית למיטב הבנתי הציגי בפניו (אלי אמיר) מסמכים שאינם רלוונטים להקצת לישוב זה. מדובר בקרקעות פרטיות שאינן מופיעות בתוכנית נמתאר של הישוב.

הסוכנות לוקחת על עצמה כל ההבטים הקשורים לנושא זה בהווה ובעתיד.

נשמח להעמיד לך מסמכים רשמיים המדברים בעד עצמם המוביחים אמיתות עובדות אלה.

מקווה שהיצור קשר מידי עם שר השיכון והסיר הסתיגויות הושא.

בברכה

ישראל שחר
מנהל מרחב הצפון

המחלקה לפיתוח והתיישבות
Department for Rural and Urban Development

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

12 בדצמבר 1994
יטמ283

לכבוד
ציפי בירן - יועצת משפטית
איתן כבל - עוזר השר
משרד השיכון י-ם

הנדון: נוה זיו - ישוב קהילתי בגליל

לאחר פניות אין ספור בכתב ובטלפון, ומכיוון שלא זכינו לקבל מכם תשובה כלשהיא בנושא "נוה זיו", הנני רואה את חוסר ההתיחסות מצידכם בחומרה רבה!

ברצוני להדגיש שוב שהסוכה"י פועלת להקמת "נוה זיו" זמן רב והשקיע לשם כך משאבים בהתאם. כמו כן, התקבלו ההחלטות של כל הגורמים, כולל משרד השיכון, על הקמת הישוב. משפחת זיו מבריטניה תומכת בהקמת הישוב במגמה גם להעלות עולים מבריטניה למדינת ישראל.

עשרות משפחות התארגנו לקראת הפרויקט והינם "מוקפאים" בקידום התוכניות האישיות של כל משפחה.

הנני מבקש לקבל עוד היום תשובה/התיחסות/עדכון לגבי החלטת משרד השיכון לשחרור מחדש של פרויקט חשוב זה.

ב ב ר כ ה ,
דוד גינסבורג
דוד גינסבורג
משנכ"ל

העתק: משה נתיב- מנכ"ל הסוכה"י
רונית דולב - מנכ"ל המחלקה לפיתוח והתישבות
עו"ד א. אברמוביץ - לשכה המשפטית
חיים ניגוס - חטיבת הכספים
ישראל שחר - מנהל מרחב הצפון

רח' המלך גורג' 48, ת.ד. 92, ירושלים 91000 48 King George Street, P.O.B. 92, Jerusalem 91000
טל: 02-202222 Tel: 02-202222 פקס: 02-202677 Fax: 02-202677

עומע-שבשו-815

הכנסת

חבר הכנסת

ירושלים, ח' בטבת התשנ"ה
11 בדצמבר 1994

לכבוד
מר ישראל שחר
מנהל מרחב הצפון
הסוכנות היהודית
צפת

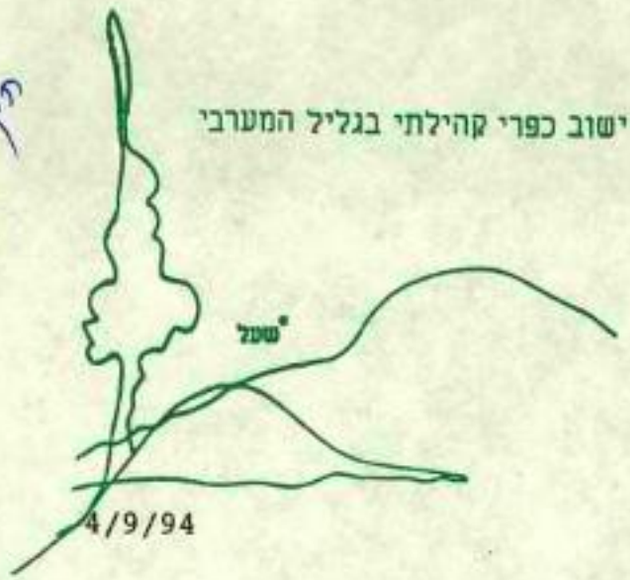
הנדון: היישוב נווה זיו.

בהמשך למכתבך לשר הבינוי בנושא היישוב נווה זיו.

אכן, שוחחנו בטלפון וסוכם שניפגש על - מנת שתציג בפני את העובדות.
כח"כ ואיש ציבור איני משנה את דעותי מבלי שאני אשוכנע אחרת, לצערי
כל צד מציג כי הצד השני לא אמין.

בכבוד רב
ח"כ שלמה בוחבוט

העתק: שר הבינוי והשיכון
מר משה נתיב
גב' רונית דולב



גבעת שעל

ישוב כפרי קהילתי בגליל המערבי

4/9/94

לכבוד
כב' השר בנימין בן אליעזר
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

כבוד השר,.

הנדון: "גבעת -שעל" אגודה שתופית להתישבות חקלאית בגליל המערבי.

רעיון הקמת הישוב בשטח הקרוי "גבעת שעל" נרקם ונולד אצלנו בסוף שנות ה-70, הוקם גרעין ההקמה ומאוחר יותר הוקמה אגודת גבעת-שעל אשר שמה לעצמה למטרה הקמת הישוב "גבעת שעל" בגליל המערבי.

על פי החלטת ועדת שרים לעניני התיישבות (שנתקבלה ביוזמת גרעין -גבעת שעל ובעיקר ע"י מר לאלי אמיר יו"ר האגודה), אשר קבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום: 23/6/83 הוחלט עקרונית על הקמת הישוב "גבעת שעל".

בהמשך להחלטה זו נתקבלה בועדת המישנה של המועצה הארצית לתכנון ובניה ביום: 18/11/86 החלטה להמליץ על הפקדת הישוב כשינוי לתוכנית מתאר מחוזית.

מיותר לציין כי אגודת "גבעת שעל" הוקמה לצורך הקמת הישוב הנ"ל, מסיבות שאין המקום לפרטן בפניה זו אשר נעשו אם במזיד (בורים ברנס-נוה זיו) ואם בשוגג (רשויות שונות) נמנע מאתנו עד כה הקמת הישוב והגשמת הרעיון.

אנו פונים לכבודו בבקשה כי יזמננו לשיחה עימו בהקדם האפשרי בנוגע לכך, מאחר ואנו מאמינים כי רק ביכולתו ובהתערבותו של כבוד השר נוכל לקדם את הקמת הישוב "גבעת שעל".

בכבוד רב ובברכת שנה טובה

גבעת שעל
ישוב כפרי קהילתי

- אלי אמיר-יו"ר האגודה
רח' [redacted] נהריה [redacted]
טל - [redacted]
- אברהם שמואלי
טל - [redacted]
- יצחק נחמיאס
טל - [redacted]

העתק: חה"כ מר שלמה בוחבוט.

[redacted]

מ. טמבור - ע. צדרבוים משרד עורכי-דין
M. TAMBOR & E. CEDERBAUM LAW OFFICE

Ezriel Cederbaum, LL.B. Adv.
Moshe Tambor, LL.B. Adv.
Doron Zer, LL.B. Adv.
Moshe Levin, LL.B. Adv.
Natalia Yurovsky, LL.B. Adv.

עזריאל צדרבוים, עו"ד
משה טמבור, עו"ד
דורון זר, עו"ד
משה לוין, עו"ד
נטליה יורובסקי, עו"ז

Jerusalem Office:
Gad Wiskind, LL.B. Adv.

משרד ירושלים:
גד ויסקינד, עו"ד

מספרנו: ג/195

05805

קרית-מוצקין, 17 בנובמבר 1994

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: "גבעת שעל" אגודה שיתופית
חקלאית להתיישבות קהילית בע"מ

בשם מרשתי, "גבעת שעל" אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות קהילתית בע"מ, הנני מתכבדת לפנות אליך בבקשה שתעדכן את מרשתי ובאמצעותי מה הוכרע בעניינה של מרשתי.

בכבוד רב
מירי וינברגר
מירי וינברגר, עו"ד

יב
מכתב3

רח' הרב קוק 73א', קרית-מוצקין 26314 טל. 04-705345 (5 קווים) פקס 04-702477
73A Harav Kook St. Kiryat Motzkin 26314 Tel. 04-705345 (5 lines) Fax. 04-702477
משרד בירושלים: רח' רמבן 23, ירושלים 92422 טל. 02-661141-2-3 פקס. 02-610281
Jerusalem Office: 23 Rambam St. Jerusalem 92422 Tel. 02-661141-2-3 Fax. 02-610281

NEVE ZIV - Western Galilee
P.O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL

נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105

(1)

20.11.94

לכבוד
מר איתן כבל
עוזר שר הבינוי והשיכון
ירושלים.

8 דפים -באמצעות פקס

א.נ.,

הנדון- נוה זיו -ישוב קהילתי בגליל

בהמשך לפגישתנו בתאריך 17.11.94 אני מצרף פעם נוספת את המסמכים הבאים:

1) מכתב לשר הבינוי והשיכון מטעם האגודה השיתופית נוה זיו- 28.10.94.
2) מכתב לשר הבינוי והשיכון ממר ישראל שחר, מחסוכנות היתודית -25.10.94.
3) מכתב לשר הבינוי והשיכון מעו"ד האגודה, מר יצחק רז -10.11.94.
4) מכתב מ.מ.י. לאגודה שיתופית נוה זיו- 20.7.94.

אודה לך אם תעשה כל מאמץ לזרז כפי שהבטחת פתרון הבעיה אחת ולתמיד. צעד זה נחוץ כדי למנוע הצטברות נזקים לאגודה וחבריה לאחר שנים של עבודה מאומצת בהכנת תב.ע., חכנון מפורט,הכנת מכרזים,ביצוע צומת בכביש 89 וסלילת דרך לאתר הבנית באישור המינהל, ובקליטת משפחות,וכל זאת בשיתוף פעולה עם הסוכנות היתודית.

אני מקוה שהנושא יפתר טופית בימים הקרובים ונוכל להקים ישוב חדש בגליל המוסכם על כל מוסדות המדינה.

בברכה

מוקי בצר

מוקי בצר
רכז האגודה
ומנהל הפרויקט

טל-06-541401
פקס- 06-545674

העתק:
הגב' ציפי בירן,
יועצת משפטית למשרד הבינוי והשיכון

The Jewish Agency for Israel

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל

Moshe Nativ
Director General

משה נתיב
מנהל כללי

ב' בשבט תשנ"ה
3 בינואר 1995

לכבוד
מר בנימין בן-אליעזר
שר הבינוי והשיכון
ירושלים

למר בן-אליעזר שלום רב,

הנדון: נוה זיו ישוב קהילתי בגליל

1. הנני להביא לידיעתך בקיצור את השתלשלות הדברים מאז שהחליטה הסוכנות היהודית להקים את הישוב נוה זיו, ולבקש אותך לטפל בדחיפות בשחרור הפרוייקט.

א. ועדת השמות הממשלתית החליטה ב-1989, בתמיכת הסוכנות היהודית, לקרוא לישוב שיוקם בגבעת שעל בגליל המערבי נוה זיו - על שמו של ג' אדווארד זיו ז"ל מאנגליה, שעשה רבות בקליטת עולים מבריטניה משך 30 שנה בישובי הגליל. אבן-הפינה הונחה במקום על ידי הגב' לויס זיו ביוני 1990.

ב. הנהלת המחלקה להתיישבות ומנהל המינהל דאז מר גדעון ויתקון, נענו בחיוב לפניית לורד מרכוס זיו, וסוכם שהקרקע להקמת הישוב תוקצה לסוכנות היהודית.

ג. משרד הבינוי והשיכון שקיבל לידו לשם תכנון 10,000 דונם בגליל המערבי, החזיר למ.מ.י. השטח המיועד לנוה זיו, לאחר שגבולות הישוב תואמו עם המשרד ב-19.1.92.

ד. ו.ל.ל. מחוז הצפון אישרה את התוכנית של הסוכנות ושל אנשי זיו ג/במ/39 ב- 20.7.92. לקראת האישור החליטה מועצה איזורית מעלה יוסף, בהסכמת מ.א. מטה אשר, לקבל את נוה זיו בתוך ישוביה.

ה. הסוכנות היהודית חידשה את הפניה למ.מ.י. עפ"י תוכנית שאושרה במחלקה החקלאית של המינהל. ב-10.7.94 החליטה הנהלת המינהל להקצות את הקרקע להקמת נוה זיו לסוכנות היהודית, הפטורה ממכרז לפי חוק המכרזים (1993). מ.מ.י הכין את החוזה עם הסוכנות היהודית, והסוכנות חתמה עליו. ביום שעמדנו לקבל את החוזה חתום על ידי המינהל בנצרת, הודיעו לנו על הקפאה עקב בדיקה משפטית במשרד השיכון.

2/...

ת.ד. 92, ירושלים 91000, טל' 02-202211, פקסימיליה: 02-202712
P.O.B. 92, Jerusalem 91000, Tel: 02-202211, Cables: JEVAGENCY, Fax: 02-202712

ו. למרות פניות אין-ספור מאתנו לשחרר את הפרוייקט, עד כה לא קיבלנו כל מענה. אנו מבינים שהסיבה לעיכוב היא פניה של אנשים בעלי קרקע חקלאית פרטית מחוץ לגבולות הישוב שאין להם כל קשר עם אישורי הישוב ועם הסוכנות היהודית.

ז. הסוכנות היהודית כבר החליטה באיזה דרך הישוב יתארגן, ואנו רואים בחומרה רבה התערבות של גורמים זרים בנושא. לאחר שהמינהל החליט להקצות את הקרקע לפי הכללים הנהוגים אין מקום לדבר עם גורמים עוינים על פעולות הסוכנות היהודית. במידה והמחלקה המשפטית תרצה אנו מוכנים לתת הסבר נוסף בעל-פה.

ח. הננו חוזרים על המשפט במכתבו של מר ישראל שחר, מנהל מרחב הצפון, אליך (מ-25.10.94) - "מרגע קבלת החוזה תטפל הסוכנות היהודית בכל ההבטים המשפטיים העלולים לצוץ".

2. אני תושב שיש מקום שתתערב כדי שהפרוייקט ישוחרר לאלתר, כדי למנוע נזקים כבדים לכל המשפחות אשר הפקידו כספים לכיסוי הכנת התשתיות בישוב.

בכבוד רב,

משה נתיב
מנכ"ל הסוכנות היהודית

העתק:

הגב' רונית דולב, מנכ"ל המחלקה לפיתוח והתיישבות
עו"ד ציפי בירן, המחלקה המשפטית משרד השיכון
עו"ד אהרון אברמוביץ, הלשכה המשפטית, הסוכה"י
מר ישראל שחר, מנהל מרחב צפון, המחלקה לפיתוח והתיישבות

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

צפת, כה' בכסלו תשנ"ד
28/11/94

ישובים גליל-01594

לכבוד
ח"כ שלמה בוחבוט
ראש המועצה המקומית - מעלות תרשיחא
מ ע ל ו ת

אדון נכבד,

הנדון: נווה זיו

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום (28-11-94), ברצוני להבהיר כי הישוב נווה זיו הוא היום יוזמה של הסוכנות היהודית לכל דבר.

שנית, למיטב הבנתי הציגו בפניך (אלי אמיר) מסמכים שאינם רלוונטים להקמת ישוב זה. מדובר בקרקעות פרטיות שאינן מופיעות בתוכנית המתאר של הישוב.

הסוכנות לוקחת על עצמה כל ההבטים המשפטיים הקשורים בנושא זה בהווה ובעתיד.

נשמח להעמיד לך מסמכים רשמיים המדברים בעד עצמם המוכיחים אמיתות עובדות אלה.

מקווה שתיצור קשר מידי עם שר השיכון ותסיר הסתגויותיך בנושא.

ב ב ר כ ה

ישראל שחק

העתק:

מר מ. נתיב,
גב' ר. דולב,
מר א. כבל, עוזר שר השכון
מר מ. בצר,
מר י. ארוס,

רח' הפלמ"ח ת.ד. 1142 צפת 13111 PALMACH ST. P.O.B. 1142 SAFED
פקס: 06-921377 FAX: טלפון: 06-978222 TEL:

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

26222

צפת, כה' בכסלו תשנ"ד
28/11/94

ישובים גליל-01595

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר (פואד)
שר השכון והבנוי

א.ג.נ.

הנדון: היישוב נווה זיו

אני חוזר ופונה אליך שנית בנושא ישוב זה.

עלי להבהיר כי יש בידנו חוזה חכירה כדת וכדין.

מאחר והמנהל ברשותך הקצה לסוכנות היהודית הקרקע ומאחר ונעשתה פעולת שווק לעשרות משפחות אנו מבקשים בכל לשון של בקשה להפשיר לאלתר וללא דחוי הקצאתך בנושא זה.

אנו צפויים מצד המתישבים לתביעות משפטיות באם לא נחל מיד בעבודות הפתוח.

נעריך תשובתך החיובית בהקדם.

נ.ב. שוחחתי עם ח"כ שלמה בוחבוט והבנתי כי הציגו בפניו עובדות שאינן נכונות וזה על דרך ההמעטה.

ב ב ר כ ה

ישראל שחר
מנהל מרחב הצפון

העתק:

ח"כ שלמה בוחבוט,
מר מ. נתיב,
גב' ר. דולב,
מר מ. בצר,
מר י. אררט,

רח' הפלמ"ח ת.ד. 1142 צפת 13111 PALMACH ST. P.O.B. 1142 SAFED
פקס: 06-921377 :FAX טלפון: 06-978222 :TEL

מ. טמבור - ע. צדרבוים משרד עורכי-דין
M. TAMBOR & E. CEDERBAUM LAW OFFICE

Ezriel Cederbaum, LL.B. Adv. — עזריאל צדרבוים, עו"ד
Moshe Tambor, LL.B. Adv. — משה טמבור, עו"ד
Doron Zer, LL.B. Adv. — דורון זר, עו"ד
Moshe Levin, LL.B. Adv. — משה לוין, עו"ד
Natalia Yurovsky, LL.B. Adv. — נטליה יורובסקי, עו"ד

Jerusalem Office: — משרד ירושלים:
Gad Wiskind, LL.B. Adv. — גד ויסקינד, עו"ד

מספרנו: ג/195

קרית-מוצקין, 29 בנובמבר 1994

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: "גבעת שעל" אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות קהילית בע"מ

1. מכתבנו אליך מיום 17 בנובמבר 1994, אשר העתקו רצ"ב, טרם נענה על ידך.
2. נא תשובתך בהקדם.

בכבוד רב
מירי וינברגר
מירי וינברגר, עו"ד

העתק:
מר מזרחי
מנכ"ל שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

יב
מכתב3

רח' הרב קוק 73א', קרית-מוצקין 26314 טל. 04-705345 (5 קווים) פקס. 04-702477
73A Harav Kook St. Kiryat-Motzkin 26314 Tel. 04-705345 (5 lines) Fax. 04-702477
משרדנו בירושלים: רח' רמבן 23, ירושלים 92422 טל. 02-661141-2-3 פקס. 02-610281
Jerusalem Office: 23 Ramban St. Jerusalem 92422 Tel. 02-661141-2-3 Fax. 02-610281

מספרנו: ג/195

קרית-מוצקין, 17 בנובמבר 1994

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: "גבעת שעל" אגודה שיתופית
חקלאית להתיישבות קהילית בע"מ

בשם מרשתי, "גבעת שעל" אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות קהילתית בע"מ, הנני מתכבדת לפנות אליך בבקשה שתעדכן את מרשתי ובאמצעותי מה הוכרע בעניינה של מרשתי.

בכבוד רב

מירי וינברגר

מירי וינברגר, עו"ד

יב
מכתב3

NEVE ZIV · Western Galilee
P.O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL

נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105

(1)

20.11.94

לכבוד
מר איתן כבל
עוזר שר הבינוי והשיכון
ירושלים.

8 דפים -באמצעות פקס

א.נ.,

הנדון- נוה זיו -ישוב קהילתי בגליל

לפגישתנו בתאריך 17.11.94 אני מצרף פעם נוספת את המסמכים הבאים:

1) מכתב לשר הבינוי והשיכון מטעם האגודה השיתופית נוה זיו- 28.10.94.
2) מכתב לשר הבינוי והשיכון ממר ישראל שחר, מהסוכנות היהודית -25.10.94.
3) מכתב לשר הבינוי והשיכון מעו"ד האגודה, מר יצחק רז -10.11.94.
4) מכתב מ.מ.י. לאגודה שיתופית נוה זיו- 20.7.94.

אודה לך אם תעשה כל מאמץ לזרז כפי שהבטחת פתרון הבעיה אחת ולתמיד. צעד זה נחוץ כדי למנוע הצטברות נזקים לאגודה וחבריה לאחר שנים של עבודה מאומצת בהתכנת תב.ע., חכנון מפורט,הכנת מכרזים,ביצוע צומת בכביש 89 וסלילת דרך לאתר הבניה באישור המינהל, ובקליטת משפחות,וכל זאת בשיתוף פעולה עם הסוכנות היהודית.

אני מקוה שהנושא יפתר סופית בימים הקרובים ונוכל להקים ישוב חדש בגליל המוסכם על כל מוסדות המדינה.

בברכה

מוקי בצר

מוקי בצר
רכז האגודה
ומנהל הפרויקט

טל-06-541401
פקס- 06-545674

העתק:
הגב' ציפי בירן,
יועצת משפטית למשרד הבינוי והשיכון

NEVE ZIV - Western Galilee
P.O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL

(2)

ת.ד. 537 (הר"ה)
טל/פקס. 04-9826191

נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105

28.10.94

לכבוד
מר בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
וראש מועצת מקרקעי ישראל.
ירושלים.

ג.נ.,

תגדון - נוה זיו

הננו מצרפים את קולנו לבקשת מר ישראל שחר מהסוכנות היהודית במכתבו אליך מ-25.10.94, לתסיר את ההוראה להקפיא כל פעילות הנוגעת לישוב זה.

נודע לנו שלאחרונה התקבלו מכתבים מאדם בשם אמיר - סוחר קרקעות מנתריה- בשם גוף הנקרא "גבעת שעל- אגודה שיתופית בע"מ" המערער על זכותה של נוה זיו- אגודה שיתופית בע"מ לחתום על חוזה עם הסוכנות היהודית ומ.מ.ל.

זהו נסיון שפל של איש אשר לא עשת מאומה מטך 10 שנים להקים ישוב פרט להרוויח מהלוך ממכירת קרקע פרטית ולהעריע לאחרים שכו עשו למען הקמת הישוב.

האגודת השיתופית גבעת שעל שהוא טוען לעמוד בראשה גם היא לא עשתה מאומה, ואפילו לא נבחר לה ועד הנהלת משך 10 שנים. גם אם יבחר לה ועד אין לה כל מעמד באישור הישוב ולא היתה לה כל קשר עם הסוכנות בתכנון הישוב.

הננו לפרט לפניך את הקשר בין אנשי נוה זיו ובין הסוכנות היהודית משך 7 שנים.

4/1987 הנהלת המחלקה להתישבות החליטה לענות בחיוב לפניה של העמותה "אגודת גבעל שעל- הגליל המערבי" שהחליטה את שמה ב-1990 ל-"נוה זיו- הגליל המערבי", ולחברה לעולים מבריטניה, להמוך בהקמת ישוב הקולט עלית מארצות דוברות אנגלית, בנוסף למשפחות ישראליות.

5/1988 המועצה הארצית לתכנון ולבניה אישרה סופית הקמת הישוב. מנהל המינהל אישר שהחלטת המועצה מחייבם גם את המינהל.

11/1988 התחילו בתכנון משותף של הישוב - מר גבי קריין מהמחלקה, ואדריכלים של העמותה.

1/1989 ועדת השמות שעל יד משרד ראש הממשלה ענתה בחיוב לבקשת העמותה לקרוא לישוב זה "נוה זיו" בשם ג' אדווארד זיו ז"ל מאנגליה שעשה רבות משך 30 שנים בקליטת עולים מבריטניה בישובי הגליל.

9/1989 החלטה של הנהלת המחלקה ומנהל המינהל, מר גדעון ויתקון, לענות בחיוב לבקשת העמותה ומשפחת זיו שהקרקע תוקצא לסוכנות היהודית.

6/1990 טקס הנחת אבן-הפינה לישוב התקיימה בנוכחותה של הגב' זיו מאנגליה, כהשתתפות הסוכנות היהודית.

11/1990 התוכנית ל-800 משפחות המשותפת לסוכנות ולעמותה הוגשה לו.ל.ל.

11/1991 לאחר שהתוכנית הותאמת לפי דרישות משרד השיכון, היא הופקדה.

1/1992 משרד השיכון החזירה את הקרקע למינהל בהתאם לח.ב.ע. שהופקדה, על פי בקשת העמותה.

7/1992 התוכנית ל-146 יח"ד אושרה כשלב א' על ידי הו.ל.ל. במחוז הצפון. לאחר שמיעת ההתנגדויות בישיבה המסכמת של הו.ל.ל. בעיקר מחקלאי מעיליא, התוכנית תוקנה. לא הוגשה התנגדות מבעלי קרקע פרטית יהודיים.

NEVE ZIV - Western Galilee
P.O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL

ת.ד. 537 נהריה
טל./פקס. 9826191
טל. 9908606

P.3
נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105

11/1992 מר יחיאל לקס נפגש עם הגב' לויס זיו וענה בחיוב על בקשתה שהסוכנות תבקש הקצאת קרקע מ-מ.מ.י. כפי שעשתה ב-1989, וזאת בתנאי שתישוב יאורגן כאגודה שיתופית.

1/1993 נוה זיו- אגודת שיתופית להתישבות קהילתית כפרית בע"מ- נרשמה כחוק. כמנהל הפרויקט ומרכז האגודה התמנה מוקי בצר, מתמרת.

3/1993 הפרוגרמה לנוה זיו אושרה ברשות התכנון ובמינהל. הוראות תכנון ניתנו לצוות מהנדסים ומתכננים - כביישים, מים וביוב, נוי,חשמל, ואדריכלי בתים.

5/1993 הנהלת המינהל החליטה לא להקצות קרקע לסוכנות היהודית עבור נוה זיו.

10/7/1994 אחרי מאמצים גדולים של הסוכנות ושל האגודה השיתופית נוה זיו, הנהלת המינהל שנתה את החלטתה הקודמת והחליטה להקצות את הקרקע לסוכנות היהודית בהתאם לח.ב.ע. המאושרת ב-1992.

20/7/1994 האגודה נוה זיו קבלה הודעה מהנהלת המינהל על הקצאת הקרקע ובקשה שהאגודה תפנה למחוז הצפון להמשך טפול (העתק המכתב מצורף בזה).

ובכן, האגודה פנתה למחוז כפי שנאמר במכתב, ולסוכנות בצפת, ולאחר שהסוכנות חתמה על החוזה שהוכן על יד המינהל, האגודה קבלה את אישורה להתחיל בהפנית משתכנים ובפתוח התשתיות בשטח שהופסק לפני שנה וחצי.

נפתח משרד האגודה בקרית מוצקין והתחילו בטיפול במשתכני חברי האגודה אשר כבר הפקידו כספים למימון התשתיות.

פרטנו בקיצור את עיקר הפעולות של האגודה השיתופית נוה זיו, והעמותה "נוה זיו -הגליל המערבי" (גם בשמה הקודם אגודת גבעת שעל- הגליל המערבי") כדי להוכיח את הקשר החדוק עם הסוכנות היהודית משך 7 שנים.

לאור העובדות הנ"ל אנו מבקשים מכבוד השר להסיר את הוראת ההקפאה, כדי שנוכל להמשיך בבצוע כפי שסוכם עם הסוכנות, וכדי למנוע נזקים כבדים לאגודה ולמשכנים.

בכבוד רב

ג'רלד רוזן
בשם ועד ההנהלה

נוה זיו
אגודה שיתופית להתישבות
קהילתית כפרית בע"מ

העתקים:
מר יחיאל לקס, יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
מר ישראל שחר, מנהל מרחב הצפון
מר עוזי וכסלר, מנהל מ.מ.י.
מר אבנר רובינשטיין, מנהל מחוז הצפון, מ.מ.י.
מר מוקי בצר, מנהל הפרויקט נוה זיו ורכז האגודה

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
The Jewish Agency for Israel

צפת, כ' במר חשון תשנ"ה
25/10/94

ישובים גליל-01577

לכבוד
מר בן אליעזר
שר השכון והבנוי
וראש מועצת מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: גבעת זיו

ביום שעמדנו לקבל חוזה החכירה לישוב זה מהמנהל בנצרת, התברר כי התקבלה הוראה מלשכתך לעקב כל פעילות בכל הנוגע לישוב זה.

אנו רואים החלטה זו בדאגה רבה, ידוע לנו כי בקרה זו בוחשים גורמים עוינים (יהודים) שעקבו הקמת ישוב זה למעלה מ-10 שנים.

הנהלת הסוכנות היהודית קבלה על עצמה אחריות ללוות הקמת ישוב זה עם כל המשמעויות הקשורות בכך.

לנוחיותך אני מצרף מסמכים המציעים בעליל על החלטות מסודרות שהתקבלו במועצת המנהל ברשויות לתכנון ראינו מוצאים כל סיבה ל. זב התחלת פרויקט זה.

אנו מצפים כי תורה באמצעות הנהלת המנהל להכשיר לאלתו חוזה זה.

רח' הפלמ"ח ת.ד. 1142 צפת 13111 PALMACH ST. P.O.B. 1142 SAFED
טלפון: 08-978222 TEL: 08-921377 :פקס FAX

(5)

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

120 משפחות נרשמו והפקידו כספים לצורך הקמת הפרויקט ואנו עלולים לעמוד בפני סקנדל צבורי לא פשוט. אם לא נחל מיד בבניה.

אני בטוח כי תביון דחיפות הנושא ותורה הנוגעים בדבר לאפשר למנהל לחתום על החוזה ולהעבירו לסוכנות היהודית.

מראש קבלת החוזה תטפל הסוכנות בכל ההבטים המשפטיים העלולים לצוץ.

בברכה,

ב נ ר כ ו
ישראל אסר
מנהל מרחב הצפון

לוטה מסמכים: 1)מסמך המנהל על הקצאת הקרקע - עוזר מנהל המנהל בריידמן
2)מסמך משרד השכון - ויקי קרב
3)מסמך המינהל בנצרת - אבנר רובינשטיין

העתק:
מר יחיאל לקט - יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
גב' רונית דולב - מנה"ל המחלקה לפיתוח והתישבות
מר עוזי וכסלר - מנהל המינהל
מר מוקי בצר - מנהל הפרויקט

PALMACH ST P.O.B. 1142 רח' הפלמ"ח ת.ד. 1142 צפת 13113
TEL. 06-978222 טלפון FAX: 06-921377 פקס

(6)

בן דור את רז- משרד עורכי דין ונוטריון
BEN DOR & RAZ-LAW OFFICE AND NOTARY

MEIR BEN DOR,ADVOCATE- NOTARY
JIZHAK RAZ- ADVOCATE

מאיר בן דור-עו"ד ונוטריון
יצחק רז- עו"ד

NAHARIYA - נ ה ר י ה
GAATON AVE 20 שד' הגעתון
TELEPHONE 04-9920160-1 טל'
P.O. BOX 326 ת.ד.
22 102 - מיקוד
FAX - 04-9920161 - פקס

נ ה ר י ה: 10.11.94
מספרנו: ע-155(ח)1141

לכבוד
מר בן אליעזר
שר השיכון והבינוי
וראש מועצת מקרקעי ישראל
ירושלים

נכבדי,

הנדון: נוה זיו

בשם מרשתי, נוה זיו - אגודה שיתופית לחתיישבות קהילתית כפרית בע"מ, הריני לפנות לכבודו כדלקמן:

1. הפרוט העובדתי הנוגע לעניין הקמת היישוב נוה זיו פורט במכתב מרשתי אליך מיום 28.10.94.

2. כמו כן, אני מפנה למכתב מר ישראל שחר, מנהל מרחב הצפון של המחלקה לפיתוח והתיישבות של הסוכנות היהודית מיום 25.10.94.

3. אין צורך להכביר במילים לגבי הייסורים הרבים, הנזקים והחוצאות הנגרמות לחברי האגודה, משתכני נוה זיו.
עניין זה נמשך והולך מזה שנים רבות ולאחרונה נוצר מצב, לפיו הובטח לאגודה, הן ע"י המינהל והן ע"י הסוכנות, כי העניין גמור באופן סופי. כך עולה גם מהמסמכים המצויים בידי מרשתי והמצביעים באופן ברור על כך כי הסכם ההתקשרות לגבי הקרקעות הנדונות בנוה זיו, הושלם למעשה וקיבל תוקף משפטי.

(7)

4. כמו כן, לאור האמור לעיל, המינהל חתם על תכנית פיתוח עבודות עפר בנוה זיו, שנמסרה בפועל לידי מנהל הפרוייקט מטעם האגודה.

5. בנסיבות האמורות לעיל, האגודה וחבריה הוציאו כספים לשם ביצוע העבודות באתר, שינו את מצבם לרעה ונגרם מצב שאין חזרה ממנו.

6. אי לכך, כבודו מתבקש ליתן הוראה לבטל את הוראת החקפאה ולהביא את מסכת הייסורים שעוברים המשתכנים לסופה.

בכבוד רב,

י. רדר, עו"ד

העתקים:

1. מר יחיאל לקט, יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
2. גב' רונית דולב, מנכ"ל המחלקה לפיתוח והתיישבות
3. מר ישראל שחר, מנהל מרחב צפון במחלקה לפיתוח והתיישבות
4. אגודת נוה זיו

(8)

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל
לוכה ראשית שמאי 6 ת"ד 2600, ירושלים 94631 פקס' 02-241286 טל' 02-208422

יבי אב, תשנ"ד
20 ביולי 1994
W9167

לכבוד
נוה זיו
אגודת שיתופית להתישבות
ת.ד. 537
נהריה 22103

הנדון: נוה זיו
מכתבך מיום 12.7.94

בהמשך למכתבך שבסימוכין הנני להודיעך כי הנהלת המינהל אישרה הרשאת למבנין ופיתוח לסוכנות.

ההחלטה הועברה למחוז ביום 11.7.94 ולפיכך אנא פנו למחוז להמשך טיפול.

ב ב ר כ ה ,

רדנן פרידמן
עוזר למנהל המינהל

בן דור את רז- משרד עורכי דין ונוטריון
BEN DOR & RAZ-LAW OFFICE AND NOTARY

MEIR BEN DOR,ADVOCATE- NOTARY
JIZHAK RAZ- ADVOCATE

מאיר בן דור-עו"ד ונוטריון
יצחק רז- עו"ד

NAHARIYA - נ ה ר י ה
GAATON AVE 20 שד' הגעתון
TELEPHONE 04-9920160-1 טל'
P.O. BOX 326 ת.ד.
22 102 - מיקוד
FAX - 04-9920161 - פקס

נ ה ר י ה: 10.11.94
מספרנו: ע-155(ח)1141

לכבוד
מר בן אליעזר
שר השיכון והבינוי
וראש מועצת מקרקעי ישראל
ירושלים

נכבדי,

הנדון: נוה זיו

בשם מרשתי, נוה זיו - אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית כפרית בע"מ, הריני לפנות לכבודו כדלקמן:

1. הפרוט העובדתי הנוגע לעניין הקמת היישוב נוה זיו פורט במכתב מרשתי אליך מיום 28.10.94.

2. כמו כן, אני מפנה למכתב מר ישראל שחר, מנהל מרחב הצפון של המחלקה לפיתוח והתיישבות של הסוכנות היהודית מיום 25.10.94.

3. אין צורך להכביר במילים לגבי הייסורים הרבים, הנזקים וההוצאות הנגרמות לחברי האגודה, משתכני נוה זיו.
עניין זה נמשך והולך מזה שנים רבות ולאחרונה נוצר מצב, לפיו הובטח לאגודה, הן ע"י המינהל והן ע"י הסוכנות, כי העניין גמור באופן סופי. כך עולה גם מהמסמכים המצויים בידי מרשתי והמצביעים באופן ברור על כך כי הסכם ההתקשרות לגבי הקרקעות הנדונות בנוה זיו, הושלם למעשה וקיבל תוקף משפטי.

4. כמו כן, לאור האמור לעיל, המינהל חתם על תכנית פיתוח עבודות עפר בנוה זיו, שנמסרה בפועל לידי מנהל הפרוייקט מטעם האגודה.

5. בנסיבות האמורות לעיל, האגודה וחבריה הוציאו כספים לשם ביצוע העבודות באתר, שינו את מצבם לרעה ונגרם מצב שאין חזרה ממנו.

6. אי לכך, כבודו מתבקש ליתן הוראה לבטל את הוראת ההקפאה ולהביא את מסכת הייסורים שעוברים המשתכנים לסופה.

בכבוד רב,

י. רז, עו"ד

העתקים:

1. מר יחיאל לקט, יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
2. גב' רונית דולב, מנכ"ל המחלקה לפיתוח והתיישבות
3. מר ישראל שחר, מנהל מרחב צפון במחלקה לפיתוח והתיישבות
4. אגודת נוה זיו

תיק
(ע"ר ג'ו)

גבעת שעל

ישוב כפרי קהילתי בגליל המערבי

9/10/94

באמצעות פקס:
02-811904-

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
ירושלים.

כבוד השר,

הנדון: "גבעת שעל"- אגודה שיתופית להתישבות בגליל המערבי.

א. ביום - 16/9/94 לאחר שיחה איתך והעלאת כל העובדות הראויות בפניך כולל כל פעולות החטעיה והמירמה שבוצעו מאחורי גבינו ולמיטב ידיעתינו אף בניגוד לחוק, הודעת לנו כי הינך מעביר כל חומר הרלבנטי לגבי ציפי בירן היועצת המישפטית של משרד הבינוי והשיכון לקבלת חוות דעתה, ואף הודעת לנו כי עד קבלת חוות דעתה לא יעשה כל שינוי בסטטוס-קוו.

ב. לאור הנ"ל נדהמנו לשמוע כי למרות הודעתך הנ"ל חוגשה מטעם מינהל מקרקעי ישראל תוכנית לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בנצרת להקצאת הקרקעות המיועדות לאגודה שלנו, לאגודה המתחרה (נוה זיו) וזאת למרות שחברי האגודה שלנו הינם היזמים של כל התוכנית להתיישבות בגבעת שעל מזה מספר שנים כולל רכישת קרקעות על חשבוננו הפרטי .

ג. אנו מצפים להוראתך הדחופה לאנשי מינהל מקרקעי ישראל ולנציגי משרדך בוועדה המחוזית להקפיא ולבטל כל פעולה אשר תוצאתה העברת הקרקע ליריים כל שהם שאינם של חברי אגודתינו -"גבעת שעל".

ד. אי מתן הוראות אלה באופן מידי תאלץ אותנו להגיש מיידית הן למבקרת המדינה והן לבית המשפט.

ה. לעזרתך הדחופה נצפה.

גבעת שעל
ישוב כפרי קהילתי
בכבוד רב

-אלי אמיר יו"ר האגודה
רח' בלפור 6 נהריה 22422
טל- 04-920596

העתק: 1-חה"כ שלמה בוחבוט מהגליל.
2-אריה מזרחי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.
3-מנהל מקרקעי ישראל-מר עוזיאל וקסלר.
4-מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון-מר אבנר רובינשטיין.
5-הממונה על מחוז הצפון-מר אפרים קריצלר.
6-עו"ד ציפי בירן היועצת המישפטית של משרד הבינוי והשיכון.

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: .....

מס' פניה: .....

לכבוד,

.....

.....

.....

א.ג.נ.,

הנדון: .....

מכתבך אל לשכת השר מיום ..... הועבר לבדיקת.

עם קבלת תוצאות נשוב ונודיעך.

בכבוד רב,

ע/השר

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

צפת, כ' במר חשון תשנ"ה
25/10/94

ישובים גליל-01577

לכבוד
מר בן אליעזר
שר השכון והבנוי
וראש מועצת מקרקעי ישראל

א.ג.נ.

הנדון: נווה זיו

בימים שעמדנו לקבל חוזה החכירה לישוב זה מהמנהל בנצרת, התבשרנו כי התקבלה הוראה מלשכתך לעקב כל פעילות בכל הנוגע לישוב זה.

אנו רואים החלטה זו בדאגה רבה, ידוע לנו כי בקדרה זו בוחשים גורמים עוינים (יהודים) שעקבו הקמת ישוב זה למעלה מ-10 שנים.

הנהלת הסוכנות היהודית קבלה על עצמה אחריות ללוות הקמת ישוב זה עם כל המשמעויות הקשורות בכך.

לנוחיותך אני מצרף מסמכים המצביעים בעליל על החלטות מסודרות שהתקבלו במועצת המנהל ברשויות לתכנון ואיננו מוצאים כל סיבה לעקב התחלת פרויקט זה.

אנו מצפים כי תורה באמצעות הנהלת המנהל להפשיר לאלתר חוזה זה.

רח' הפלמ"ח ת.ד. 1142 צפת PALMACH ST. P.O.B. 1142 SAFED 13111
פקס: 06-921377 FAX: טלפון: 06-978222 TEL:

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

120 משפחות נרשמו והפקידו כספים לצורך הקמת הפרויקט ואנו עלולים לעמוד בפני סקנדל צבורי לא פשוט, אם לא נחל מיד בבניה.

אני בטוח כי תבין דחיפות הנושא ותורה הנוגעים בדבר לאפשר למנהל לחתום על החוזה ולהעבירו לסוכנות היהודית.

מרגע קבלת החוזה תטפל הסוכנות בכל ההבטים המשפטים העלולים לצוץ.

נעריך תשובתך החיובית בהקדם.

ב ב ר כ ה

ישראל שחר
מנהל מרחב הצפון

לוטה מסמכים: 1)מסמך המנהל על הקצאת הקרקע - עוזר מנהל המנהל פרידמן

2)מסמך משרד השכון - וילי קרפ

3)מסמך המינהל בנצרת - אבנר רובינשטין

<u>העתק</u>:
מר יחיאל לקט - יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
גב' רונית דולב - מנה"ל המחלקה לפיתוח והתישבות
מר עוזי ונסלר - מנהל המינהל
מר מוקי בצר - מנהל הפרויקט

רח' הפלמ"ח ת.ד. 1142 צפת 13111 PALMACH ST. P.O.B. 1142 SAFED
פקס: 06-921377 :FAX טלפון: 06-978222 :TEL

לשכת האשית שמאי 6 ת"ד 2600, ירושלים 94631 טל' 02-241286 פקס' 02-248422

יבי אב, תשנ"ד
20 ביולי 1994
W9167

לכבוד
נוה זיו
אגודה שיתופית להתישבות
ת.ד. 537
נתריח 22103

הנדון: נוה זיו
מכתבך מיום 12.7.94

בהמשך למכתבך שבסימוכין הנני להודיעך כי הנהלת המינהל אישרה הרשאה לתכנון ופיתוח לסוכנות.

ההחלטה תועברה למחוז ביום 11.7.94 ולפיכך אנא פנו למחוז להמשך טיפול.

ב ב ר כ ת ,

דדון סבג-זמיר
עוזר למנהל המינהל

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: 19/01/92

מספר: א.ר.[illegible]

לכבוד
מר אבנר רובינשטיין
מנהל מחוז
מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580
נצרת עילית

א.נ.,

הנדון: החזרת קרקע של תב"ע ג/ב"מ39 - נוה זיו למ.מ.י

עד מנת לקדם את נושא הפקדת התוכנית נוה זיו ג/במ/39, אנו נענים בחיוב לבקשת העמותה "להתישבות כפרית", ומחזירים למ.מ.י קרקע הנמצאת בגבולות הקו הכחול התוכנית ג/במ/39.

השטח הנ"ל מתואם עם מתכנן השלד של "גבעת שעל" - אדר' צמיר.

לוטה: מכתב יו"ר העמותה.

בכבוד רב

ויל קרפ
מנהל מחוז

העתקים:
מר ב.בר-נס - יו"ר העמותה- רח' בלפור 38 נהריה.
ד"ר אדר' י. צמיר - רח' אינשטיין 44 א' חיפה.
אדר' ס.אלדור - מנהלת אגף לתכנון ובינוי ערים משב"ש ירושלים.
אדר' ק. דרינברג - אדריכל ראשי משב"ש ירושלים.
אינג' ה. אנלגברג - מנהל החטיבה הטכנית - כאן.
אינג' ד.סיגל - ס/מנהל החטיבה הטכנית - כאן.
ה"ה: אלוזמן, מלמד, רונן - כאן.
אורח289

מדינת ישראל

לשכת ה...
1992

מחקר תצרוו

220

ושריר: כ"ח בניסן תשנ"ב
29 ב אפריל 1992
מס' תיק: 63202

אל: חגב' רחל עטיה - ע/מנהל המינהל - מס"י, ירושלים

הנדון: נוה-זיו (גבעת שעל)
פנית בורים בר-גס בעד הבינוי והשיכון מיום 17.3.92
טיסוכין: פנית עורך הדין קובי כץ למנהל המינהל מיום 5.4.92

1. א) מר בוריס בר-גס הינו יו"ר העמותה להון ישבות בכריות נוה זיב תגביל חמערבי.

ב) העמותה יומה תוכנית ג/במ/39 שפורסמה להפקדה ב-2.4.92.

ג) התוכנית מתייחסת לשטח בגודל של כ-305 דונם ומכילה 208 יח"ד.

2. השטח נמצא בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מעלה יוסף.

3. למעשה, מדובר כאן בחלקות ישוב חדש לכן הגישה נדונה:

א) הנמ"ר - החלטה מס' 1-19961-0-2000 מ-21.1.90

ב) ועדה תקנית - החלטה מס' 1-20131-0-1200 מ-5.2.90

ג) ועדה תקנית - החלטה מס' 1-20398-0-1200 מ-2.4.90

4. האתר עצמו נכלל במסגרת שטח של כ-12000 דונם שנמסר למשרד הבינוי והשיכון (גבעת שעל).

5. א) בתאריך 17.2.91 הביא הנחום לדיון בהנהלה עיסקה כאישור מותנה לטתו הרשאה לתכנון ולהוצאת לעסיתה.

ב) העיסקה הוגדרה מטרה חיוב הרשאות ההתחלה הוא ציון כי האתר הועבר למשרד הבינוי.

6. יש להדגיש כי לאחרונה ובאיכות המוטרות - הבינוי משב"ש, הסוכ"ל ומס"י כי העמותה תתכנן התוכנית המפורטת בנפרד מכל האתר שנמסר למשב"ש אם כי תוך תאום ומסוה מצד משב"ש.

7. הגב' שופיה אלצור מנהלת אגף התכנון במשב"ש הודיעה ב-28.8.91 שאין לחם התנגדות להקמת תוכנית הבינוי נוה-זיו כמוגש במעיף (1) לעיל.

8. מנהל מחוז משב"ש במכתבו מ-19.1.92 הודיע למחוז כי הם מחזיקים לטמ"י הקרקע הנמצאת בגבולות התוכנית ג/במ/39.

9. הואיל וכאמור המדובר בחלקת ישוב חדש בכריות המחוז:

2/...

ינון ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חצפון

-2-

א) להביא פורט לדיון בהנחיות ציטטה אישור מיתרה, לשתן חרשאת לתכנון ובניה לעמותה.

ב) לאחר מכן הנושא חייב לבוא לדיון בועדת המשנה ובמליאת מועצת מקרקעי ישראל באשר להתאמה על הקמת הישוב וקביעת מחיר המקרקע.

ב כ ב ו ד ה,

אבנר רובינשטיין
מנהל המחוז

העתק: מר יצחק ויטבסקי - כאן

אז/יש

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר

תאריך: .....

מס' פניה: .....

לכבוד,

.....

.....

.....

א.ג.נ.,

הנדון:.....

מכתבך אל לשכת השר מיום ..... הועבר לבדיקה.

עם קבלת תוצאות נשוב ונודיעך.

בכבוד רב,

ע/השר

נוה זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105

ת.ד. 537 נהריה
טל/פקס. 04-9820191

NEVE ZIV - Western Galilee
P.O.B. 537, Naharlya 22105, ISRAEL

28.10.94

לכבוד
מר בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
וראש מועצת מקרקעי ישראל.
ירושלים.

ג.נ.,

הנדון - נוה זיו

הנכו מצרפים את קולנו, לבקשת מר ישראל שחר מהסוכנות היהודית במכתבו אליך מ-25.10.94, להסיר את ההוראה להקפיא כל פעילות הנוגעת ליישוב זה.

בודע לנו שלאחרונה התקבלו מכתבים מאדם בשם אמיר - סוחר קרקעות מנתריה- בשם גוף הנקרא "גבעת שעל- אגודה שיתופית בע"מ" המערער על זכותה של נוה זיו- אגודה שיתופית בע"מ לחתום על חוזה עם הסוכנות היהודית ומ.מ.י.

זהו נסיון שפל של איש אשר לא עשה מאומה משך 10 שנים להקים יישוב פרט להרוויח מתיווך ממכירת קרקע פרטית ולהפריע לאחרים שכו עשו למען חקמת היישוב.

האגודה השיתופית גבעת שעל שהוא סוען לעמוד בראשה גם היא לא עשתה מאומה, ואמילו לא נבחר לה ועד הנהלה משך 10 שנים. גם אם יבחר לה ועד אין לה כל מעמד באישור היישוב ולא היתה לה כל קשר עם הסוכנות בתכנון היישוב.

הנכו למרס לפניך את הקשר בין אנשי נוה זיו ובין הסוכנות היהודית משך 7 שנים.

4/1987 הנהלת המחלקה להתישבות החליטה לענות בחיוב לפניה של העמותה "אגודת גבעל שעל- הגליל המערבי" שהחליפה את שמה ב-1990 ל-"נוה זיו- הגליל המערבי", ולחברה לעולים מבריטניה, לתמוך בהקמת יישוב הקולט עלית מארצות דוברות אנגלית, בנוסף למשפחות ישראליות.

5/1988 המועצה הארצית לתכנון ולבניה אישרה סופית הקמת היישוב. מנהל המינהל אישר שהחלטת המועצה מחייבת גם את המינהל.

11/1988 התחילו בתכנון משותף של היישוב - מר גבי קריין מהמחלקה, וארריכלים של העמותה.

1/1989 ועדת השמות שעל יד משרד ראש הממשלה ענתה בחיוב לבקשת העמותה לקרוא ליישוב זה "נוה זיו" בשם ג' אדווארד זיו ז"ל מאנגליה שעשה רבות משך 30 שנים בקליטת עולים מבריטניה ביישובי הגליל.

9/1989 החלטה של הנהלת המחלקה ומנהל המינהל, מר גדעון ויתקון, לענות בחיוב לבקשת העמותה ומשפחת זיו שהקרקע תוקצא לסוכנות היהודית.

6/1990 טקס הנחת אבן-הפינה ליישוב התקיימה בנוכחותה של הגב' זיו מאנגליה, בהשתתפות הסוכנות היהודית.

11/1990 התוכנית ל-800 משפחות המשותפת לסוכנות ולעמותה הוגשה לו.ל.ל.

11/1991 לאחר שהתוכנית הותאמה לפי דרישות משרד השיכון, היא הופקדה.

1/1992 משרד השיכון החזירה את הקרקע למינהל בתאום לת.ב.ע. שהופקדה, על פי בקשת העמותה.

7/1992 התוכנית ל-146 יח"ד אושרה כשלב א' על ידי הו.ל.ל. במחוז הצפון. לאחר שמיעת התנגדויות ביישיבת הסכמת של הו.ל.ל. בעיקר מחקלאי מעיליא, התוכנית תוקנה. לא הוגשה התנגדות מבעלי קרקע פרטית יהודיים.

IEVE ZIV · Western Galilee
O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL

נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105

11/1992 מר יחיאל לקס נפגש עם הגב' לויס זיו וענה בחיוב על בקשתה שהסוכנות תבקש הקצאת קרקע מ-מ.מ.י. כפי שעשתה ב-1989, וזאת בתנאי שהישוב יאורגן כאגודה שיתופית.

1/1993 נוה זיו- אגודה שיתופית לתתיישבות קהילתית כפרית בע"מ- נרשמת כחוק. כמנהל הפרויקט ומרכז האגודה התמנה מוקי בצר, מתפרת.

3/1993 הפרוגרמה לנוה זיו אושרה ברשות הסכנון ובמינהל. הוראות תכנון ניתנו לצוות מתנדסים ומתכננים - כביישים, מים וביוב, נוי,חשמל, וארריכלי נתיים.

5/1993 הנהלת המינהל החליטה לא להקצות קרקע לסוכנות היהודית עבור נוה זיו.

10/7/1994 אחרי מאמצים גדולים של הסוכנות ושל האגודה השיתופית נוה זיו, הנהלת המינהל שנתה את החלטתה הקודמת והחליטה להקצות את הקרקע לסוכנות היהודית בהתאם לה.ב.ע. המאושרת ב-1992.

20/7/1994 האגודה נוה זיו קבלה הודעה מהנהלת המינהל על הקצאת הקרקע ובקשה שהאגודה הפנה למחוז הצפון להמשך סמול (העתק המכתב מצורף בזה).

ובכן, האגודה פנתה למחוז כפי שנאמר במכתב, ולסוכנות בכתב, ולאחר שהסוכנות חתמה על החוזה שתוכן על יד המינהל, האגודה קבלה את אישורה להתחיל בתפנית מתכנים ובפתוח התשתיות בשטח שהוקצה לפני שנה וחצי.

נפתח משרד האגודה בקרית מוצקין והתחילו בטיפול במתכנני חברי האגודה אשר כבר הפקידו כספים למימון התשתיות. נבחר ועד אגודה חדש (מצורף מסמך).

פרסנו בקיצור את עיקר הפעולות של האגודה השיתופית נוה זיו, והעמותה "נוה זיו -הגליל המערבי" (גם בשמה הקודם "אגודה גבעת שעל- הגליל המערבי") כדי להוכיח את הקשר ההדוק עם הסוכנות היהודית משך 7 שנים.

לאור העובדות הנ"ל אנו מבקשים מכבוד השר להסיר את הוראת ההקפאה, כדי שנוכל להמשיך בבצוע כפי שסוכם עם הסוכנות, וכדי למנוע נזקים כבדים לאגודה ולמשתכניה.

בכבוד רב

ג'רלד רוזן
בשם ועד ההנהלת

נוה זיו
אגודה שיתופית להתיישבות
קהילתית כפרית בע"מ

תעתקים:
מר יחיאל לקס, יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
מר ישראל שחר, מנהל מרחב הצפון
מר עוזי וכסלר, מנהל מ.מ.י.
מר אבנר רובינשטיין, מנהל מחוז הצפון, מ.מ.י.
מר מוקי בצר, מנהל הפרויקט נוה זיו ומרכז האגודה

לוטה מסמכים: 1) מכתב המינהל אל נוה זיו -20.7.94
2) מכתב ממר וילי קרם, משרד הטיכון-19.1.92
3) אישור רואה חשבון על בחירת ועד הנהלה-21.8.94
4) פרוטוקול אסיפת האגודה -1.8.94

לשכה ראשית שמאי 6 ת"ד 2600, ירושלים 94631 פקס' 02-241286 טל' 02-208422

לשכת המנהל

יב' אב, תשנ"ד
20 ביולי 1994
W9167

לכבוד
נוה זיו
אגודה שיתופית להתישבות
ת.ד. 537
נהריה 22103

הנדון: נוה זיו
מכתבך מיום 12.7.94

בהמשך למכתבך שבסימוכין חנני להודיעך כי הנהלת המינהל אישרה הרשאה לתכנון ופיתוח לסוכנות.

ההחלטה הועברה למחוז ביום 11.7.94 ולפיכך אנא פנו למחוז להמשך טיפול.

ב ב ר כ ה ,

דוגן פרוזמן
עוזר למנהל המינהל

פ ר ו ט ו ק ו ל

אסיפת נוה זיו- אגודה שיתופית להתישבות קהילתית כפרית בע"מ

מיום 1.8.94

כתובת האגודה - ת.ד.537

מספר חברי האגודה בזמן האסיפה - 32

השתתפו באסיפה - 19

על סדר היום :

1. דו"ח.
2. בחירת ועד הנהלה ומורשי חתימה.

יושב ראש האסיפה - בוריס בר-נס ; מזכיר האסיפה ג'רלד רוזן

הוחלט:

1. נסמר דו"ח על החלטת המינהל להקצות קרקע עבור נוה זיו לסוכנות היהודית בישבתה ב-10.7.94, ועל הכנות לקידום התקמה.

2. נבחר פה אחד ועד הנהלה של שלושת חברים -
ג'רלד רוזן - ת.ז. 1517592
גילה בן-שושן-ת.ז. 6341855
גדי פז - ת.ז. 3013598

כל חברי הועד שנבחר יהיו מורשי חתימה.

חתימה..... חתימה.....

ג'רלד רוזן
מזכיר האסיפה

בוריס בר-נס
יו"ר האסיפה

ועד ההנהלה אשרה ביום 23.8.94 את פרוטוקול האסיפה

חתימה.... חתימה....

ג'רלד רוזן
חבר הועד

גילה בן-שושן
חברת הועד

נוה זיו
אגודה שיתופית להתישבות
קהילתית כפרית בע"מ

ילדמן עוזר
רואה חשבון
נהריה, רח' ז'רמוז 22
טל. 925520, 924084

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: 19/01/92

מספר: א.ר.65-200

לכבוד
מר אבנר רובינשטיין
מנהל מחוז
מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580
נצרת עילית

א.נ.,

הנדון: **התחזרת קרקע של תב"ע ג/ב"מ39 - נוה זיו למ.מ.י**

על מנת לקדם את נושא הפקדת התוכנית נוה זיו ג/במ/39, אנו נענים בחיוב לבקשת העמותה "להתיישבות כפרית", ומחזירים למ.מ.י קרקע הנמצאת בגבולות הקו הכחול התוכנית ג/במ/39.

השטח הנ"ל מתואם עם מתכנן השלד של "גבעת שגל" - אדרי צמיר.

לוטה: מכתב יו"ר העמותה.

בכבוד רב

ויל קרפ
מנהל מחוז

העתקים:
מר ב.בר-נס - יו"ר העמותה- רח' בלפור 38 נהריה.
ד"ר אדרי י. צמיר - רח' אינשטיין 44 א' חיפה.
אדרי ס.אלדור - מנהלת אגף לתכנון ובינוי ערים משב"ש ירושלים.
אדרי ק. דרינברג - אדריכל ראשי משב"ש ירושלים.
אינג' ה. אנלגברג - מנהל החטיבה הטכנית - כאן.
אינג' ד.סיגל - ס/מנהל החטיבה הטכנית - כאן.
ה"ה: גלוזמן, מלמד, רונן - כאן.
אורה289

21 באוגוסט 1994

לכל מאן דבעי

הנני לאשר כי עפ"י פרוטוקול אסיפה כללית מיום 1/8/94 של נוה זיו - אגודה שיתופית להתישבות קהילתית כפרית בע"מ הוחלט בין היתר:

נבחר ועד הנהלה של שלושה חברים:

גרלד רוזן - ת.ז. [redacted]

גילה בן שושן - ת.ז.

גדי פז - ת.ז.

כל חברי הועד שנבחר יהיו מורשי חתימה.

בברכה

וילדמן עוזי
רואה חשבון
רח' רמז 1, נהריה
טל. 925-520
פקס. 924-044

וילדמן עוזי
רואה חשבון
נהריה, רח' רמז 1
טל. 925520, 924044

רצ"ב העתק הפרוטוקול חתום על ידי לשם זיהוי בלבד.

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

צפת, כ' במר חשון תשנ"ה
25/10/94

ישובים גליל-01577

לכבוד
מר בן אליעזר
שר השכון והבנוי
וראש מועצת מקרקעי ישראל

א.ג.נ,

הנדון: נווה זיב

משרד הבינוי והשיכון
לוחית רישום
26-10-1994
דואר נכנס
34865

ביום שעמדנו לקבל חוזה החכירה לישוב זה מהמנהל בנצרת, התבשרנו כי התקבלה הוראה מלשכתך לעקב כל פעילות בכל הנוגע לישוב זה.

אנו רואים החלטה זו בדאגה רבה, ידוע לנו כי בקדרה זו בוחשים גורמים עוינים (יהודים) שעקבו הקמת ישוב זה למעלה מ-10 שנים.

הנהלת הסוכנות היהודית קבלה על עצמה אחריות ללוות הקמת ישוב זה עם כל המשמעויות הקשורות בכך.

לנוחיותך אני מצרף מסמכים המצביעים בעליל על החלטות מסודרות שהתקבלו במועצת המנהל ברשויות לתכנון ואיננו מוצאים כל סיבה לעקב התחלת פרויקט זה.

אנו מצפים כי תורה באמצעות הנהלת המנהל להפשיר לאלתר חוזה זה.

PALMACH ST. P.O.B 1142 SAFED 13111 רח' הפלמ"ח ת.ד. 1142 צפת
TEL: 06-978222 טלפון: FAX: 06-921377 פקס:

המחלקה לפיתוח והתישבות
Department for Rural and Urban Development
NORTHERN REGION מרחב הצפון

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל
The Jewish Agency for Israel

120 משפחות נרשמו והפקידו כספים לצורך הקמת הפרויקט ואנו עלולים לעמוד בפני סקנדל צבורי לא פשוט, אם לא נחל מיד בבניה.

אני בטוח כי תבין דחיפות הנושא ותורה הנוגעים בדבר לאפשר למנהל לחתום על החוזה ולהעבירו לסוכנות היהודית.

מרגע קבלת החוזה תטפל הסוכנות בכל ההבטים המשפטים העלולים לצוץ.

נעריך תשובתך החיובית בהקדם.

ב ב ר ב ו
ישראל שחר
מנהל מרחב הצפון

לוטה מסמכים: 1)מסמך המנהל על הקצאת הקרקע - עוזר מנהל המנהל פרידמן
2)מסמך משרד השכון - וילי קרפ
3)מסמך המינהל בנצרת - אבנר רובינשטין

העתק:
מר יחיאל לקט - יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
גב' רונית דולב - מנה"ל המחלקה לפיתוח והתישבות
מר עוזי ובסלר - מנהל המינהל
מר מוקי בצר - מנהל הפרויקט

רח' הפלמ"ח ת.ד. 1142 צפת 13111 PALMACH ST. P.O.B. 1142 SAFED
פקס: 06-921377 FAX: טלפון: 06-978222 TEL:

[redacted]
לשכה ראשית מגאי 6 ת"ד 2600, ירושלים 94631 מקס' 02-941286 טל' 02-208632

(7)

יבי אב, המבדד
20 ביולי
W9167

לכבוד
נוה זיו
אגודה שיתופית להתישבות
ת.ד. 537
נחריה 22103

הנדון: נוה זיו
מסתבך מיום 12.7.94

בהמשך למסתבך שבסימוכין הנני להודיעך כי הנחלת המינהל אישרה הרשאה להבנין ופיתוח לסוכנות.

ההחלטה הועברה לסחוז ביום 11.7.94 ולפיכך אנא פנו לסחוז להמשך טיפול.

ב ב ר כ ה ,

[redacted]
עוזר למנהל המינהל

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: 19/01/92

מספר: א.ר.[illegible]

לכבוד
מר אבנר רובינשטיין
מנהל מחוז
מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580
נצרת עילית

א.נ.,

הנדון: החזרת הבקשה של תב"ע ג/ב"מ39 - נוה זיו למ.מ.י

על מנת לקדם את נושא הפקדת התוכנית נוה זיו ג/במ/39, אנו נענים בחיוב לבקשת העמותה "להתישבות כפרית", ומחזירים למ.מ.י. מקרקע הנמצאת בגבולות הקו הכחול התוכנית ג/במ/39.

השטח הנ"ל מתואם עם מתכנן השלד של "גבעת שעל" - אדר' צמיר.

לוטה: מכתב יו"ר העמותה.

בכבוד רב

ויקטור קרפ
מנהל המחוז

העתקים:
מר ב.בר-נס - יו"ר העמותה- רח' בלפור 38 נהריה.
ד"ר אדר' י. צמיר - רח' אינשטיין 44 א' חיפה.
אדר' ס.אכדור - מנהלת אגף לתכנון ובינוי ערים משב"ש ירושלים.
אדר' ק. דרינברג - אדריכל ראשי משב"ש ירושלים.
אינג' ה. אנלגברג - מנהל החטיבה הטכנית - כאן.
אינג' ד.סיגל - ס/מנהל הוטיבה המכנית - כאן.
ה"ה: גלזמן, מלמד, רונן - כאן.
אדרה289

ינת ישראל

לשכת ...

1992

220

ירושלים, ליום בניסן תשנ"ב
28 באפריל 1992
סט' תיק: 63292

אל: הגב' רחל לסין - ע/מנהל המינהל - מש"י, ירושלים

הנדון: נוה-זיו (גבעת שעל)
פניית בוריס ברינס לשר הבינוי והשיכון מיום 17.3.92
סימוכין: פניית עוזר השר קובי כץ למנהל המינהל מיום 5.4.92

1. א) מר בוריס ברינס חיבר ביולי העמותה לחתיישבות בעריית נוה זיו תוכנית המשרבי.

ב) העמותה הגישה תוכנית ג/בס/39 שהורשמה למחוזית ב-2.4.92.

ג) התוכנית מתייחסת לשטח בגודל של כ-305 דונם ומכילה 208 יח"ד.

2. השטח נמצא בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מעלה יהודה.

3. למעשה, שריבר כאן בהסמת ישוב חדש לכן הוגשה גרסה:

א) הנמ"ל - הוגשה מס' 1-2000-0-19961 ב-21.1.90

ב) ועדת הקמאית - החלטה מס' 1-1200-0-20131 ב-5.2.90

ג) ועדה הקמאית - החלטה מס' 1-1200-0-20398 ב-2.9.90

4. האחר עצמו נכלל במסגרת שטח של כ-1200 דונם שנמסר למשרד הבינוי והשיכון לתכנון (גבעת שעל).

5. א) בתאריך 17.2.91 חבית המחוז, לדיון בהגשתו ביקשה כאישור מותנה לטתן חרשאה לתכנון על תוית העמותה.

ב) הביטוח הוגדה המחוז חיוב בהיזקות הוחלטה הוה ציון כי האחר הועבר למשרד השיכון.

6. יש להדגיש כי לאחרונה הוכיחו המוקדות - והחיבו משב"ש, הסות"י וממ"י כי העמותה תוכנון התוכנית המתוארת בנפרד מכל האחר שנמסר למשב"ש אם כי תוך תאום ופקוח מצד משב"ש.

7. הגב' שופית אלצור מנהלת אגף התכנון במשב"ש הודיעה ב-28.8.91 שאין לחם התנגדות להעמדת תוכנית הבנייה נוה-זיו כמוגדר בסעיף (1) לעיל.

8. מנהל מחוז משב"ש בכתבו ב-19.1.92 הודיע המחוז כי חם מתוחים למש"י המרמע המצאת בגבולות התוכנית ג/בס/39.

9. תואיל ובאחר המדובר בהקמת ישוב חדש בכל הנחוץ:

2/...

8

[redacted] ינת ישראל [redacted]

[redacted] ינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

א) לחביא מודעה לדיון בהנהלת עיסקה אישור מיתווה, בשאין חריגות לתכנון ופיתוח לעמותה.

ב) לאחר מכן הנושא חייב לבוא לדיון בועדת המשנה ובמליאת מועצת מקרקעי ישראל באשר להחלטה על הקצאת הישוב ומביעת מחיר המקרקע.

ב ב ר כ ה,

אבנר רובינשטיין
מנהל המחוז

העתק: מר יצחק יוסבה - כאן

אז/יש

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: .....

מסי פניה: .....

לכבוד,

.....

.....

.....

א.ג.נ.,

הנדון: .....

מכתבך אל לשכת השר מיום ..... הועבר לבדיקה.

עם קבלת תוצאות נשוב ונודיעך.

בכבוד רב,

ע/השר

NOVE ZIV - Western Galilee
P.O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL

נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד 537, נהריה 22105
טל/פקס 04-9826491

28.10.94

לכבוד
מר בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
וראש מועצת מקרקעי ישראל.
ירושלים.

נ.נ.,

הנדון - נוה זיו

הננו מצרפים את קולנו לבקשת מר ישראל שחר מהסוכנות היהודית במכתבו אליך מ-25.10.94, להסיר את התוראה להקפיא רל פעילות הנוגעת לישוב זה.

נודע לנו שלאחרונה התקבלו מכתבים מאדם בשם אמיר - סיחר קרקעות מנחריה- בשם גוף תנקרא "נבעת שעל- אגודה שיתופית בע"מ" המערער על זכותה של נוה זיו- אגודה שיתופית בע"מ לחתום על חוזה עם הסוכנות היהודית וט.מ.י.

זהו נסיון שפל של איש אשר לא עשה מאומה משך 10 שנים להקים ישוב מרט לחרוויח סחיווך מסכירת קרקע פרטית ולהעריץ לאחרים שכו עשו למען תקמת הישוב.

האגודה השיתופית גבעת שעל שהוא מוער לעמוד בראשה גם היא לא עשתה מאומה. ואפילו לא נבחר לה ועד הנהלה משך 10 שנים. גם אם יבחר לה ועד אין לה כל מעמד באישור הישוב ולא היתה לה כל קשר עם הסוכנות בתכנון הישוב.

הננו למרס למניך את תקשר בין אנשי נוה זיו ובין הסוכנות היהודית משך 7 שנים.

4/1987 הנהלת המחלקה להתישבות החליטה לענות וחיזה לפנית של העמותה "נוה זיו- אגודה גבעל שעל הגליל המערבי" שהחליטה את שמה ב-1990 ל-"נוה זיו- הגליל המערבי", ולחברת לעוליש מכריסבניה, להמוך בהקמת ישוב חקולט עליה מארצות דוברות אנגלית, בנוסף למשפחות ישראליות.

5/1988 המועצה הארצית לתכנון ולבניה אישרה סופית הקמת הישוב. מנהל המינהל איסר שהחלטת המועצה מחייבת גם את המינהל.

11/1988 התחילו בתכנון משותף של הישוב מר גבי קרינין מהמחלקה, ואדריכלים של העמותה.

1/1989 ועדת השמות שעל יד משרד ראש הממשלה ענתה בחיוב לבקשת העמותה לקרוא לישוב זה "נוה זיו" בשם ג' אדווארד זיו ז"ל מאנגליה שעשה רכות משך 30 שנים רקליטת עולים סנרליסנית ביישובי הגליל.

9/1989 החלטה של הנהלת המחלקה ומנהל המינהל, מר גדעון ולתקון, לענות בחיוב לבקשת העמותה והשפחת זיו שהקרקע תוקצא לסוכנות היהודית.

6/1990 טקס הנחתת אבן-הפינה לישוב התקיימה בנוכחותה של הגב' זיו מאנגלה. בהשתתפות הסוכנות היהודית.

11/1990 התוכנית ל-800 משפחות המשותפת לסוכנות ולעמותה הוגשה לו.ל.ל.

11/1991 לאחר שהתוכנית הותאמה למי דרישות משרד השיכון, היא הופקדה.

1/1992 משרד השיכון החזירה את הקרקע למינהל בהתאם לת.ב.ע. שהופקדה. על פי בקשת העמותה.

7/1992 התוכנית ל-146 יח"ד אושרה כשלב א' על ידי הו.ל.ל. במחוז השפון. לאחר שמיעת התנגדויות בישיבת המסרמת של הו.ל.ל. בעיקר מחקלאי מקליאה, התוכנית הוקנה. לא הוגשה התנגדות מבעלי קרקע פרטית יהודיים.

NOVE ZIV - Western Galilee
P.O. Box 537 Nahariya 22105, ISRAEL

נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד 537, נהריה 22105

11/1992 מר יחיאל לקס נפגש עם הגב' לויס זיו וענת בחיוב על בקשתה מהסוכנות תבקש הקצאת קרקע מ-מ.ש.ל. כפי שעשתה ב-1989, וזאת בתנאי שהישוב יאורגן כאגודה שיתופית.

1/1993 נוה זיו- אגודה שיתופית להתישבות קהילתית כפרית בע"מ- נרשמה כחוק. כמנהל הפרויקט ומרכז האגודה התמנה מוקי בצר, מחברת.

3/1993 הפרוגרמה לנוה זיו אושרה ברשות התכנון וכמינהל. תוראות תכנון גיבוש לצוות מתנדבים ומתכננים - כבישים, מים וביוב, נוי,חשמל, וארידבלי כמים.

5/1993 תנחלת המינהל החליטה לא להקצות קרקע לסוכנות היהודית עבור נוה זיו.

10/7/1994 אחרי מאמצים גדולים של הסוכנות וטל האגודה השיתופית נוה זיו, תנחלת המינהל שנתה את החלטתה הקודמת והחליטה להקצות את הקרקע לסוכנות היהודית בהתאם לת.ב.ע. המאושרת ב-1992.

20/7/1994 האגודה נוה זיו קבלה הודעה מהנהלת המינהל על הקצאת הקרקע ובקשה שהאגודה תפנה למחוז הצפון להמשך טיפול (העתק המכתב מצורף בזה).

יבכו, האגודה פנתה למחוז כפי שנאמר במכתב. ולסוכנות בצפת, ולאחר שהסוכנות חתמה על החוזה שהוכן על יד המינהל, האגודה קבלה את אישורה להתחיל בתפנית משתכנים וכמתות תשתיות בשטח שהופקע לפני שנה וחצי.

נפתח משרד האגודה בקרית מוצקין והתחילו בטיפול כמשתכני חברי האגודה אשר כבר הפקידו כספים למימון תשתיות. נבחר ועד אגודה חדש (מצורף מסמך).

פרסנו בקיצור את עיקר הפעולות של האגודה השיתופית נוה זיו, והעמותה "נוה זיו -הגליל המערבי" (גם בשמה הקודם "אגודת גבעת שקל- הגליל המערבי") כדי להוכיח את הקשר ההדוק עם הסוכנות היהודית משך 7 שנים.

לאור העובדות הנ"ל אנו מבקשים מכבוד השר להסיר את הוראת ההקפאה, כדי שנוכל להמשיך בבצוע כפי שסיכם עם הסוכנות, וכדי למנוע נזקים כבדים לאגודה ולמשתכנים.

בכבוד רב

ג'ירלד רודן
בשם ועד ההנהלה

נוה זיו
אגודה שיתופית להתישבות
קהילתית כפרית בע"מ

העתקים:
מר יחיאל לקס, יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
מר ישראל שחר, מנהל מרחב הצפון
מר עוזי וכסלר, מנהל מ.ש.ל.
מר אבנר רובינשטיין, מנהל מחוז הצפון, מ.ש.ל.
מר מוקי בצר, מנהל הפרויקט נוה זיו ורכז האגודה

לוחה מסמכים: 1) מכתב המינהל אל נוה זיו -20.7.94
2) מכתב מטר וילי קרם, משרד השיכון-19.1.92
3) אישור רואת חשבון על בחירת ועד הנהלת-21.8.94
4) פרוטוקול אסיפת האגודה -1.8.94

NEVE ZIV - Western Galilee
P.O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL Tel. 04-922013, 920225 טל.

נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105

1.11.94

לכבוד
מר איתן כבל
עוזר לשר הבינוי והשיכון
ירושלים.

א.נ.,

הנדון - הקפאת הביצוע של הקמת נוה זיו

הננו מצרפים מכתב מאגודה שיתופית נוה זיו אל שר הבינוי והשיכון (בצירוף מסמכים) המדבר בעד עצמו .

נמסר לנו שהמכתב של ישראל שחר מהסוכנות אל השר היה אמור להמסר לך לטיפול, אבל אולי בגלל מחלתך הועבר לאדם אחר. על כן אנו מצרפים העתק מכתבו אל השר.

מכל מקום אנו מבינים שהנושא בטיפולך.

הננו לציין שלאחר שמ.מ.י.התליט להקצות קרקע לסוכנות היהודית האגודת קבלת מכתב מהמינהל המודיע לה על ההחלטת של 10.7.94 עם הפניה למחוז הצפון. גם מחוז הצפון וגם הסוכנות היהודית התיחסו להתימת החוזה בענין טכני בלבד, ואושר לנו להתחיל בהפנית משתכנים ובפיתוח התשתיות שמומנו על ידי המשתכנים.

בהודעת בעל פה של מחוז הצפון לתקפיא כל פעילות הקשורה בהקמת הישוב לא לא ניתנה כל הנמקה , לאחר ממשך 7 שנים פעלנו בדייקנות כתאום עם המינהל, משרד הבינוי והשיכון, והסוכנות היהודית, למרות כל העכובים.

אנו מבקשים ממך הסבר לצעד חסר תקדים זה, בתקוה שההוראה תבוטל כשתעובדות יובאו בפניך.

בברכה

ג'רלד רוזן
ועד ההנהלה
נוה זיו- אגודה שיתופית

לוטת מסמכים: 1) מכתב של האגודה לשר הבינוי והשיכון
2) מכתב מהמינהל אל נוה זיו - 20.7.94
3) מכתב מר וילי קרפ, משרד נשיכון-19.1.92
4) אישור רואה חשבון על בחירת ועד הנהלה -1.8.94
5) פרוטוקול אסיפת אגודת נוה זיו- 1.8.94
6) מכתב ממר ישראל שחר, הסוכנות היהודית, אל שר השיכון

העתקים:
מר מוקי בצר, מנהל הפרויקט ורכז האגודה נוה זיו

NEVE ZIV - Western Galilee
P.O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL
ת.ד 537 נהריה
טל/פקס. 04982191
P.2
נוה-זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105

28.10.94

לכבוד
מר בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
וראש מועצת מקרקעי ישראל.
ירושלים.

ג.נ.,

הנדון - נוה זיו

הננו מערפים את קולנו לבקשת מר ישראל שחר מהסוכנות היהודית במכתבו אליך מ-25.10.94, לתסיר את ההוראה לתקפיא כל פעילות הנוגעת לישוב זה.

נודע לנו שלאחרונה התקבלו מכתבים מאדם בשם אמיר - סוחר קרקעות מנהריה- בשם גוף הנקרא "גבעת שעל- אגודה שיתופית בע"מ" המערער על זכותה של נוה זיו- אגודה שיתופית בע"מ להתום על חוזה עם הסוכנות היהודית ומ.מ.י.

זהו נסיון שפל של איש אשר לא עשה מאומה משך 10 שנים להקים ישוב פרט להרוויח מחיווך ממכירת קרקע פרטית ולהפריע לאחרים שכו עשו למען הקמת הישוב.

האגודה השיתופית גבעת שעל שהוא טוען לעמוד בראשה גם היא לא עשתה מאומה, ואפילו לא נבחר לה ועד הנהלה משך 10 שנים. גם אם יבחר לה ועד אין לה כל מעמד באישור הישוב ולא היתה לה כל קשר עם הסוכנות בתכנון הישוב.

הננו לפרס לפניך את הקשר בין אנשי נוה זיו ובין הסוכנות היהודית משך 7 שנים.

4/1987 הנהלת המחלקה להתישבות החליטה לענות בחיוב לפניה של העמותה "אגודת גבעל שעל- הגליל המערבי" שהחליפה את שמה ב-1990 ל-"נוה זיו- הגליל המערבי", ולחברה לעולים מבריטניה, להמוך בהקמת ישוב תקולט עליה מארצות דוברות אנגלית, בנוסף למשפחות ישראליות.

5/1988 המועצה הארצית לתכנון ולבניה אישרה סופית הקמת הישוב. מנהל המינהל אישר שהחלטת המועצה מחייבת גם את המינהל.

11/1988 התחילו בתכנון משותף של הישוב - מר גבי קריין מהמחלקה, ואדריכלים של העמותה.

1/1989 ועדת השמות שעל יד משרד ראש הממשלה ענתה בחיוב לבקשת העמותה לקרוא לישוב זה "נוה זיו" בשם ג' אדווארד זיו ז"ל מאנגליה שעשה רבות משך 30 שנים בקליטת עולים מבריטניה בישובי הגליל.

9/1989 החלטה של הנהלת המחלקה ומנהל המינהל, מר גדעון ויתקון, לענות בחיוב לבקשת העמותה ומשפחת זיו שהקרקע תוקצא לסוכנות היהודית.

6/1990 טקס הנחתת אבן-הפינה לישוב התקיימה בנוכחותה של חנב' זיו מאנגליה, בהשתתפות הסוכנות היהודית.

11/1990 התוכנית ל-800 משפחות המשותפת לסוכנות ולעמותה הוגשה לו.ל.ל.

11/1991 לאחר שהתוכנית הותאמה לפי דרישות משרד השיכון, היא הופקדה.

1/1992 משרד השיכון החזירה את הקרקע למינהל בהתאם לת.ב.ע. שהופקדה, על פי בקשת העמותה.

7/1992 התוכנית ל-146 יח"ד אושרה כשלב א' על ידי הו.ל.ל. במחוז הצפון. לאחר שמיעת התנגדויות בישיבת המסכמת של הו.ל.ל. בעיקר מחקלאי מעיליא, התוכנית תוקנה. לא הוגשה התנגדות מבעלי קרקע פרטית יהודיים.

נוה זיו - הגליל המערבי
ת.ד. 537, נהריה 22105
טל./פקס. 04-9826191
טל. 04-9918606
NEVE ZIV - Western Galilee
P.O.B. 537, Nahariya 22105, ISRAEL

11/1992 מר יחיאל לקס נפגש עם הגב' לוים זיו וענה בחיוב על בקשתה שהסוכנות תבקש הקצאת קרקע מ-מ.מ.י. כפי שעשתה ב-1989, וזאת בתנאי שהישוב יאורגן כאגודה שיתופית.

1/1993 נוה זיו- אגודה שיתופית לתמיכות קהילתית כפרית בע"מ- נרשמה כחוק, כמנהל הפרויקט ומרכז האגודה תתמנה מוקי בצר, מתמרת.

3/1993 הפרסומה לנוה זיו אושרה ברשות ההכנון וכמינהל. הוראות תכנון ניתנו לצוות מהנדסים ומתכננים - כבישים, מים וביוב, גוי,חשמל, וארריכלי בתים.

5/1993 הנהלת המינהל החליטה לא להקצות קרקע לסוכנות היהודית עבור נוה זיו.

10/7/1994 אחרי מאמצים גדולים של הסוכנות ושל האגודה השיתופית נוה זיו, הנהלת המינהל שנתה את החלטתה הקודמת והחליטה להקצות את הקרקע לסוכנות היהודית בתאם לח.ב.ע. המאושרת ב-1992.

20/7/1994 האגודה נוה זיו קבלה הודעה מהנהלת המינהל על הקצאת הקרקע ובקשה שהאגודה תפנה למחוז הצפון להמשך טפול (העתק המכתב מצורף בזה).

ובכן, האגודה פנתה למחוז כפי שנאמר במכתב, ולסוכנות בצפת, ולאחר שהסוכנות חתמה על החוזה שהוכן על יד המינהל, האגודה קבלה את אישורה להתחיל בהפנית משתכנים ובפתוח התשתיות בשטח שהופסק לפני שנה וחצי.

נפתח משרד האגודה בקרית מוצקין והתחילו בטיפול במשתכני חברי האגודה אשר כבר הפקידו כספים למימון תשתיות.

פרטנו בקיצור את עיקר הפעולות של האגודה השיתופית נוה זיו, והעמותה "נוה זיו -הגליל המערבי" (גם בשמה הקודם "אגודת גבעת שעל- הגליל המערבי") כדי להוכיח את הקשר ההדוק עם הסוכנות היהודית משך 7 שנים.

לאור העובדות הנ"ל אנו מבקשים מכבוד השר להסיר את הוראת ההקפאה, כדי שנוכל להמשיך כבצוע כפי שסוכם עם הסוכנות, וכדי למנוע נזקים כבדים לאגודה ולמשתכניה.

בכבוד רב

ג'רלד רוזן
כשם ועד ההנהלה

נוה זיו
אגודה שיתופית לתמיכות
קהילתית כפרית בע"מ

העתקים:
מר יחיאל לקס, יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית
מר ישראל שחר, מנהל מרחב הצפון
מר עוזי וכסלר, מנהל מ.מ.י.
מר אבנר רובינשטיין, מנהל מחוז הצפון, מ.מ.י.
מר מוקי בצר, מנהל הפרויקט נוה זיו ורכז האגודה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - י' בניסן תשנ"ה
10 באפריל 1995

תיק - 14/95

לכבוד

[redacted]

א.נ.,

הנדון: העברת זכויות במקרקעין
סימוכין: מכתבך לשר הבינוי והשיכון

ראשית לכל - עלי להתנצל על העיכוב שחל במתן תשובתנו.

לענין "דמי הטיפול" אשר גובות החברות בגין הטיפול בעברת הזכויות בנכס ולאחר בדיקת הנושא אשיבך כדלקמן:

החברות פועלות כמעין "לשכת רישום מקרקעין", מקיימות מעקב שוטף על העברת זכויות המשתכנים בנכס, נוהגות להמציא לפונים אליהן, בין היתר, אישורים בדבר זכויות בנכס, התחייבויות לרישום במשכנתא וכדומה, דבר הכרוך בטיפול פרטני בכל תיק ובהוצאות מנהליות.

דמי הטיפול נועדו לכסות הוצאות אלו. לא ניתן לקבוע עמלה קבועה לדמי הטיפול בשל העובדה שלכל חברה וחברה יש הוצאות שונות עקב היקף פעילות שונה.

יחד עם זאת, יש לציין כי היום נעשה מאמץ מוגבר ע"י משרדנו לקידום רישום פרצלציה, בית משותף ורישום זכויות המשתכנים בספרי רישום המקרקעין - דבר שיביא במהרה לאפשרות העברת זכויות על שם הרוכשים בספרי רישום מקרקעין.

כמו-כן, בנגוד לעבר, מתחייבות חברות החותמות חוזה עם משרדנו לעמוד בלוח זמנים קבוע מראש גם לענין רישום זכויות המשתכן.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

לענין יפוי הכח, אכן זהו נוסח יפוי כח המקובל בעסקאות מעין אלו ובא לענות על מגוון העסקאות השונות.
בטוחני כי עו"ד נרקיס ממשרד פירון, המייצגים את חב' אלרם, יעמוד בהבטחתו שנתן לך לענין השימוש ביפוי הכח.

יחד עם זאת, לאחר שיחה בין בא - כוחך עו"ד א. אלון לבין עו"ד קובי סרוב ממשרד עו"ד פירון, ועל מנת לבא לקראתך במקרה ספציפי זה, מוכנה חב' אלרם לבדוק שינוי נוסח יפוי הכח ובתנאי שתמציא את כל המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות.

בכבוד רב,

חנה גבאי, עו"ד
ס/היועצת המשפטית

העתק: לשכת השר פניה 3662
עו"ד קובי סרוב - רח' קרמנצקי 10 ת"א 67899
(פקס - 6231334 - 03)
עו"ד א. אלון - ת.ד. 1592 טבריה 14115
ח/2229

נאיר-2

-רשום- תאריך:19.3.95

30094

משרד המשפטים
26-03-1995
דואר נכנס

לכבוד
כבוד השר מר בן אליעזר
לשכת שר השכון
רח' בן סנאי 2
ירושלים-93591

שר נכבד!

הנדון:פניותי החוזרות ונשנות אל כבודו-
שנשארו ללא מענה

סמוכין:פנייתי-3142 ,24501

1. למרות שפע מכתבי הקודמים,(האחרון מתאריך 3.10.94)בדבר רשום
זכויות במקרקעין ובפיית חתימה על נוסח שרירותי של יפוי כח,
לא נעניתי מבחינה מהותית.(למעט אשור קבלת מכתבי.)
2. אודה לכבודו על מתן הנחיה מתאימה לדרוך הטפול ותשובה מתאימה.

בכבוד רב

[redacted]

העתק:
ח"כ אליעזר גולדשמיט
משרד מבקר המדינה

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 26-3-95

מס' פניה: [illegible]

לכבוד,

[redacted]

א.ג.נ.,

הנדון: [illegible]

מכתבך אל לשכת השר מיום 12-3-95 הועבר לבדיקה.

עם קבלת תוצאות נשוב ונודיעך.

בכבוד רב,

ע/השר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

האגף לבקורת פנים
ותלונות הציבור

ירושלים, 21/02/95
מספרנו: 133-11-94

אל: מר יגאל אסף, עוזר השר

הנדון: מר [redacted] - מנחמיה

(תזכורת שלישית)

לא ברור לי מדוע אין אנו זוכים למענה למכתבנו מיום 22.11.94 ולתזכורותינו מ-25.12.94 ו-10.1.95 בנדון.

להזכירך, הנ"ל קובל על אי מענה למכתבו אל שר הבינוי והשיכון מיום 8.2.94.

ב ב ר כ ה

לאה קריק
רכז בכיר לתלונות ציבור

קרית הממשלה מזרח י"ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. אגף לבקורת פנים: טל. 02-847147, פקס. 02-847148
תלונות הציבור: טל. 02-847105, פקס. 02-847148

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

האגף לבקורת פנים
ותלונות הציבור

ירושלים, 10/01/95
מספרנו: 133-11-94

אל: מר יגאל אסף, עוזר השר

הנדון: מר [redacted] - מנחמיה

(תזכורת שניה)

טרם נעננו למכתבנו מיום 22.11.94 ולתזכורתנו מיום 25.12.94 בנדון.

אנא תשובתך הדחופה.

ב ב ר כ ה

לאה קריק
רכז בכיר לתלונות ציבור

קרית הממשלה מזרח י"ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. **אגף לבקורת פנים:** טל. 02-847147, פקס. 02-847148
תלונות הציבור: טל. 02-847015, פקס. 02-847148

עומע-גומכ-827

הכנסת

חבר הכנסת

ירושלים, י"ג בחשון התשנ"ה
18 באוקטובר 1994

לכבוד
[redacted]

שלום רב,

מאשר קבלת מכתבך מיום 3/10/94.

בבדיקה שעשיתי במשרד הבינוי והשיכון, אצל יועצו של השר מר איתן כבל, נסתבר לי, שראשית, נשלחה אליך תשובה ראשונית, הנושא שלך בטיפול, הם מקווים שיגיעו לפתרון הבעיה בימים הקרובים, תקבל מהם תשובה מיידית כשהנושא יגיע לסיומו.

ב ב ר כ ה ,

ח"כ אלי גולדשמידט

העתק: איתן כבל יועץ שר השיכון לישכת שר הבינוי והשיכון
מזרח ירושלים

14656 ,1956

לכבוד
כבוד השר מר בן אליעזר
לשכת השר
רח'בן טבאי 2
ירושלים 93591

ירושלים, 6 דצמבר 93

שר נכבד!

הנדון: מכתבי מתאריך: 14.4.93,8.2.93,16.10.92
24.8.93,17.5.93,17.5.93
בדבר רשום זכויות במקרקעין וכפיית
חתימה על נוסח שרירותי של ייפוי
-כח ודרישת תשלום מופרז.

14667

סימוכין: פניה מס' 3142

1. בתאריך: 16.10.92 כאמור נשלח מכתב בנדון לכבודו.

2. בתאריך: 22.10.92 קיבלתי תשובה מלשכת השר כי מכתבי הנ"ל הועבר לטיפולו של מר איתן כבל-יועץ השר.

3. מאז לא הגיעה אלי כל תשובה מהותית בנושא שעליו התלוננתי וגם מכתבי התזכורת ששלחתי בתאריכים: 8.2.93, 14.4.93, 17.5.93, 24.8.93-ו גם הם לא נענו כלל!

4. גם מכתב ששלח ח"כ אלי גולדשמידט למר כבל בעקבות פנייתי-לא זכה לתגובה כל שהיא.

5. אודה לכבודו על מתן הנחיה מתאימה לזרוז הטיפול ותשובה מתאימה.

בכבוד-רב

[redacted]

העתק:
ח"כ אליעזר גולדשמידט כנסת י-ם

-רשום-

תאריך: 3.10.94

לכבוד
כבוד השר מר בן אליעזר
לשכת שר השכון
רח' בן טבאי 2
ירושלים-93591

שר נכבד!

הנדון: פניותי החוזרות ונשנות אל כבודו-
שנשארו ללא מענה, בדבר רשום זכויות
במקרקעין וכפיית התימה על נוסח שרירותי
של יפדיי כח.

סימוכין: פניה מס-3142

1. בתאריך 16.10.92 נשלח מכתב בנדון לכבודו.

2. בתאריך 22.10.92 קיבלתי תשובה מלשכתך כי מכתבי הנ"ל הועבר לטיפולו של מר איתן כבל-יועץ השר.

3. מאז לא הגיעה אלי כל תשובה מהותית בנושא שעליו התלוננתי וגם מכתבי התזכורת ששלחתי בתאריכים: 1) 08.02.93
2) 14.04.93
3) 17.05.93
4) 24.08.93
5) 06.12.93
גם הם לא נענו כלל!

4. גם מכתב ששלח ח"כ גולדשמיט למר כבל בעקבות פנייתי לא זכה לתגובה כל שהיא.

5. ארדה לכבודו על מתן הכחיה מתאימה לזרוז הטיפול ותשובה מתאימה.

בכבוד רב

[redacted]

העתק:
ח"כ אליעזר גולדשמיט
משרד מבקר המדינה

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	ג'ני בירן - היועצת המשפטית למשרד
מאת:	איתן כהן - יועץ בשר
הנדון:	רישום זכויות באקרקעין/ [redacted]
התאריך	14.11.93
תיק מס'	4656

סימוכין:

מבקש לעיונך ולטיפולך בפניית הנ"ל אלעזראיב

לשר בנושא פנייתו של [redacted]

המצורפת.

* נא תשובתך ישירות לפונה עד לתאריך 28.11.93

בתשובתך צרף את פנייתו.

תודה

* לטיפולך הדחוף אודה איתן

מס' 0101

עומע-גומכ-333

הכנסת

חבר הכנסת

ירושלים, כ"ג בתמוז התשנ"ג
12 ביולי 1993

לכבוד
איתן כבל
עוזר שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

שלום רב,

מצ"ב תכתובת בענין רישום זכויות במקרקעין של [redacted]

אודה לך על התייחסותך לנושא.

ב ב ר כ ה,

ח"כ אלי גולדשמידט

העתק:
[redacted]

תאריך 7.6.93

לכבוד
ח"כ אליעזר גולדשמיט
בנין הכנסת
ירושלים

" ר ש ו ם "

חבר כנסת נכבד !

הנדון: רישום זכויות במקרקעין -
כפיית חתימה על נוסח שרירותי
<u>של יפוי כח - דרישת תשלום מופרז.</u>

1. מזה כשלש שנים שאני מנהל מאבק ופונה לגורמים מוסמכים על מנת למצוא פתרון הולם, הגיוני וצודק לבעיה שנתקלתי בה ועד כמה שנוכחתי לדעת בעיה זו הינה נחלת רבים מאזרחי מדינת ישראל, שיתכן ואינם מודעים לה או שנאלצים להסכים עם עובדת קיומה ולסמוך על נימים ותקוה כי "לי זה לא יקרה".

2. כפי שיפורט להלן ניסיתי באמצעות הגורמים המוסמכים כולל פניה לשר השכון דאז מר דוד לוי ולשר השכון הנוכחי למצוא פתרון לבעיה, ברם פתרון זה לא נמצא ובמקום להתמודד עם הבעיה התחמקו כל הגורמים המוסמכים מהתמודדות כזו תוך כך שהם מפקידים את האזרח לחסדים של חברות בניה וכופים את האזרח ליתן אמון מלא בחברות הבניה.

3. כחבר כנסת מאזור הצפון וכעו"ד שטיפל עד כמה שידוע לנו בנושאי מקרקעין אני תקוה כי נושא כאוב זה נהיר לך וכי הבעיה תבדק באופן יסודי והדעת תנתן על פתרון נכון, הולם וצודק.

4. ביום 17.5.198[redacted] , רכשתי ביחד עם רעייתי דירה בשכונת [redacted] מנחמיה.

5. העברת הזכויות ורישום הדירה בשמנו מתנהל בחברה משכנת בשם "אלרם" חברה לשכון (מיסודם של החברה לישראל ואשטרום) בע"מ (להלן:"אלרם") וזאת מאחר וחברת אלרם, מטעמים השמורים עימה, טרם מצאה לנכון להעביר את הדירה לרישום אצל רשם המקרקעין וזאת חרף העובדה כי בנתה דירה זו בסוף שנות ה-70 .

6. בין המסמכים שנדרשתי לחתום על מנת שאלרם תאשר את העברת הזכויות משם המוכרים לשמנו, נדרשתי לחתום על יפוי כח אשר העתק ממנו מצ"ב.

7. לאחר שעיינתי ביפוי הכח התברר לי שמדובר ביפוי כח שמקנה לאלרם לעשות בי ובכושי ככל העולה על רוחם, וכן מדובר ביפוי כח לבנקים שכלל לא התכוונתי להתקשר עימם בהקשרות כלשהיא.

8. במענה לדרישת אלרם שלחתי אליהם נוסח יפוי כח מתוקן שיהא תואם את עסקת המכר וטוב לעסקה זו בלבד למרות שאף בנוסח זה יש מן ההרחבה והרשאה מיותרים ונוספים, עותק מהנוסח המתוקן מצ"ב למכתבי זה.

9. אלרם סרבה לקבל את הנוסח המתוקן ובעקבות כך מכעה ומונעת חברת אלרם ממני לקבל הפניה למינהל מקרקעי ישראל על מנת לחתום עמם על חוזה חכירה ואז פניתי למשרד השיכון - הנהלת המחוז בנצרת, לאגף לבנייה כפרית, למחלקה לפניות הצבור במשרד השיכון ולצערי חרף חומרת הענין והעוול הבולט לעין כאמור לעיל לא מצאו הגופים הנ"ל כל מקום לתקן את המעוות או לפחות להראות כי עוות זה נכון ויש להכיר בו.

10. מאחר וחברת אלרם הינה חברה משכנת - מעמד שניתן לה ע"י גוף ממשלתי מוסמך - קרי משרד השיכון, ניתן להבין כי למשרד השיכון חייבת להיות סמכות בקורת וזכות אכיפה על פעולות החברה המשכנת.

11. לעניות דעתי ניתן בנקל לראות ולהבין כי המסמך מנוסח באופן כללי, נרחב ומחייב את האזרח הקטן בכל מיני חיובים שאפילו לא חשב להתחייב בהם.

12. הנני להדגיש כי אין מדובר בחוזה מכר שאני מבין שעבר את הבקורת של המוסד לחוזים אחידים, אלא בטופס יפוי כח שמשתמשים בו במכירה מאדם פרטי לאדם פרטי.

13. נקודה נוספת הקשורה בענין העברת ורישום הזכויות הינה דמי הטיפול בהם מחייבים אותי לשלם לאלרם בשעור גבוה (מעל -.500 ש"ח).

14. לפי מיטב הבנתי לו היתה הדירה רשומה אצל רשם המקרקעין היית משלם סך של -.13 ש"ח עבור אגרת רישום הזכויות - ברם מאחר וחברת אלרם מטעמים השמורים עימה ומביר להכיח מחמת הזמן שחלף מתומר תשומת לב לנושא - טרם רשמה את הדירה אצל רשם המקרקעין, הרי שבגין מחדל זה מענישה אותי חברת אלרם בדמי רישום גבוהים. יש לזכור שאלרם גבתה דמי רישום אלה מהקונים שרכשו את הדירה מהם וגם מכל קונה שירכוש את הדירה וחברת אלרם עדיין לא תעביר את הדירה לרישום אצל רשם המקרקעין.

15. הנני להסב את תשומת לבך כי מדובר בכל החברות המשכנות ומפתיע למצוא כי כל חברה גובה דמי טיפול שונים, מה עוד שאצל רשם המקרקעין האגרה קבועה ולא משתנה כאמור לעיל.

16. אני תקוה כי כבודך יתן את דעתו על מצב פרוץ זה ויעשה הכל כדי ליוכנסו הוראות וסדרים מקובלים, הגיונים ולא שרירותיים כפי המצב כיום וכל זאת לרווחת ונוחות כלל אזרחי מדינת ישראל.

בכבוד רב

יאיר גוטמן

[redacted]

נ.ב.

מצ"ב העתקי התכתבויות.

לכבוד

היחידה לפנינות הנרבדר

מנהל הבינוי והנכסים

מר יוסי ג'אנה

ירושלים

18.8.89

א.נ.,

בימים אלו רכשתי בית במושבה "מבחמיה".

הבתים במקום במצוים על קרקע של מנהל מקרקעי ישראל ורשומים בחברת "אלדם".

בתבקשתי לחתום על יפוי כח בלתי חוזר לחברת "אלדם" כדי שתעביר את הדירה על שמי רשם אשתי.

כשעיינתי ביפוי הכח בדהמתי לגלות שהוא מאשר לחברה (ולכל מיבי אחרים שבבראה קשורים אליה)

לעשות בעצם בבית ככל העולה על רוחם. (לקבל...לרשום...למשכן...לעשות כל פעולה...וכו').

אין טעם לפרט, החוזה מדבר בעד עצמו. לציין רק כדוגמה את סעיף 11 שבו כתוב כי התחייבתי

לרשום לזכות הבנק משכנתה, אף על פי שלא לקחתי כל משכנתה.

ההרשאה הזאת היא בתוקף (סעיף 8) אחרי מותי ותחייב גם את יורשי ויורשי יורשי.

נראה לי שיפוי כח שותף כזה, בעצם מבטל את בעלותי על הדירה שרכשתיה במיטב כספי, כשמבחיבתי כל

הבקשה שלי מהחברה, לרשום את הבית על שמי רשם אשתי.

החברה מסרבת להכביס כל תיקון ביפוי הכח.

מכורן שחברה זו היא חברה "משכנת" שפועלת ע"פ הבחירות משרד השכון, אני מבקש מכם לבדוק,

האם יפוי כח כזה עומד בסטנדרטים של הבינוי וצדק ואם איבר עומד בסתירה לחוק החוזים האחידים

או כל חוק או תקנה אחרים, ולחייב את חברת "אלדם" להסכים לתיקונים ביפוי הכח.

רצ"ב:

בתודה מראש

[redacted]

צילום יפוי הכח.

צילום מכתב מעורך הדין לחברה.

צילום תשובת החברה.

אלון אלי, אלקבי שלמה משרד עורכי דין
LAW OFFICES ELKABIR & ALON

ELI ALON, ADVOCATE
SHLOMO ELKABIR, ADVOCATE

אלון אלי, עורך דין
כביר-שלמה, עורך דין

תאריך - 31.5.89

לכבוד
פירון קרני ושות' עו"ד
עבור עו"ד מוניקה שפייר
ת.ד. 14147
תל אביב

מספרנו -25288-1/107/ק

עמיתה נכבדה !

"בלי כפגוע בזכויות"

הנדון : יפוי כח נוטריוני.

1. במסגרת העברת זכויות שאני מבצע בדירה הנמצאת בשכונת [redacted] מנחמיה ממשפחת [redacted] , הנני כפנות אליך כדלקמן :

א. מתוך מכלול טופסי העברת זכויות כפי שדורשת חברת אל-רם נמצא גם טופס יפוי כח שעל הקונים לחתום עליו בפני נוטריון.

ב. בתגובה להעברת הטופס למרשי הודיעוני מרשי כי יקשה עליהם לחתום על מסמך זה, עקב תוקף ההרשאה הכמעט בלתי מוגבל, שיפוי כח זה נותן לחברת אל-רם.

ג. כמו כן הנני להטב את שימת לבך כי מרשי לא נזקקים להלוואה לצורך הרכישה.

ד. אני מצ"ב טופס יפוי כח מתוקן ע"י מרשי שתוכנו עפ"י התיקון מקובל על מרשי.

ה. לעניות דעתי יש מקום לטענות מרשי שכן יפוי הכח הוא רחב וכלכי מדי ומן הראוי לצמצמו להעברת הזכויות בדירה ורישום הבית אצל רשם המקרקעין.

מרכז לב הגליל ת.ד. 1592 טבריה 14115 טל. 792303, 06-792310
TIBERIAS, LEV HAGALIL CENTER P.O.BOX 1592 14115

אלון אלי, עורך דין
אלכביר שלמה, עורך דין

ELI ALON, ADVOCATE
SHLOMO ELKABIR, ADVOCATE

אלון אלי ... אלכביר משרד עורכי דין
LAW OFFICES ELKABIR & ALON

2. אשר על כן אודה על בדיקת טענות מרשי ובדיקת טופס יפוי הכח המתוקן ותגובתך כבקשת מרשי.

בכבוד רב ובב"ח

אלי אלון, עו"ד

העתק: [redacted]
קבוץ האון
ד.נ. עמק הירדן

מרכז לב הגליל תד. 1592 טבריה 14115 טל. 792303, 06-792310
TIBERIAS, LEV HAGALIL CENTER P.O.BOX 1592 14115

נספח ג' להסכם

קוטג'/דירה	קומה	כניסה	בית

כוח הרשאה - מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :
כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו/ם של :

אלדם חברה לשכון מיסודם של החברה לישראל ואשטרום ו/או "מירב" בנק משכנתאות והסכונות בע"מ, ו/או בנק אפותקאי כללי בע"מ, ו/אד טפחות-בנק משכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק משכנתאות לשיכון בע"מ, ו/או אוניקו-בנק למשכנתאות ולהשקעות בע"מ, ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ, ו/או משכן-בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, ו/אד בנק ישראלי למשכנתאות בע"מ, ו/אד בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ו/אד בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ, ו/אד בנק למשכנתאות ולהשקעות בבניין בע"מ, ו/אד בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ, ו/אד בנק לפיתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ, ו/אד בנק איגוד לישראל בע"מ, ו/אד מתתיהו שביב, ו/אד חנן שגב, ו/אד ניסים בשן, ו/אד יוסף ילון, ו/אד עו"ד מיכאל פירון, ו/אד עו"ד יהודה קרני ו/אד עו"ד חיים סרוב, ו/אד עו"ד אלדד פירון, ו/אד עו"ד צבי פירון, ו/אד עו"ד מוניקה שפייר,

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהן :

1. לקבל ו/אד לרשום בשמי/נו ובשבילי/נו, בבעלות ו/אד בחכירה ו/אד בחכירה משנה ו/אד בכל צורה אחרת את הנכסים המפורטים בסעיף 12 להלן או כל חלק מהם (להלן הנכסים), ו/אד לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/אד בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל לפי שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי.

2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל התחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי כח הרשאה הנוכחי וגם/אד החלים על הנכסים וגם/אד הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל כספים בשמי/נו מאת משלם ישראל ו/אד מכל אדם ו/אד גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות, כמו כן לחייב את חשבוננו בבנק, כמוגדר להלן, וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.

3. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתא/ות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/אד על ידי מישכון על פי חוק המישכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/אד יהיו בחוקים הנ"ל ו/אד על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן המשכנתא) את זכות הבעלות וגם/אד את החכירה הראשית וגם/אד חכירת משנה ו/אד זכויות חוזיות ו/אד מן היושר ו/אד כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/אד בנין הנכסים ביד שהמשכנתא תרשם באחריות ו/אד בערבות ו/אד בערבות הדדית ביחד עם המסמלה, החברה, אגודה וגם/אד אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/אד ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/אד בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המישכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/אד יהיו בחוקים הנ"ל ו/אד כל חוק אחר שיבוא במקום ו/אד בנוסף לחוקים הנ"ל ו/אד בכל דרך אחרת שתראה למורשי/נו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות, אשר מורשי/נו יסצא/אד לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט.

4. להוציא ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני ממונה על רישום מקרקעין ו/אד מפקח על רישום מקרקעין ו/אד רשם מקרקעין ו/אד כל מפקיד ו/אד נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כל שהיא, מפקיד הסדר קרקעות, מחלקת מדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון צבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים העירוניים הציבוריים ואחרים לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל חוזה ו/אד שטר ו/אד מצהיר ו/אד הצהרה ו/אד הודעה ו/אד כל מסמך אחר הדרושים לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכל הרשאה זה ו/אד דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.

5. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/אד חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/אד כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/אד בנוסף לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ו/אד חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/אד בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רשומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/אד משכנתאות, רישום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לבקש ביטול רישום הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/אד רשומם ו/אד הפרדה ו/אד איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/אד תיקונו ו/אד ביטולו, לתבוע חלקות, מינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/אד מינויים ו/אד להתנגד להם ו/אד לבוא לידי הסכמים בענינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/אד גוף שהוא לרבות שותפים, ו/אד לפרק שותפות ו/אד ליצג/נו בפני נציגות בית משותף ו/אד באסיפה כללית ולהצביע בשמי/נו ובמקומי/נו.

6. מדי פעם בפעם להעביר כח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים ובמקומם לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל.

7. כל מה שיעשה/נו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/ו בכל הנוגע לכח הרשאה זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים בכחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/יהם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה ומשחרר/ים אותו/ים מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

8. כח הרשאה זה הנו המלטי וכלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קיימות בין השאר זכויותיה של "אלרם חברה לשיכון מיסודם של החברת לישראל ואשטרום" ו/או "מירב" בנק משכנתאות והמכונות בע"מ ו/או בנק אפותיקאי בללי בע"מ ו/או מפתות בנק משכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק משכנתאות לשיכון בע"מ, ו/או אוניקו בנק למשכנתאות ולהשקעות בע"מ, ו/או בנק עצמאות למשכנתאות לפיתוח בע"מ, ו/או משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ישראלי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ, ו/או בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ, ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ, ו/או בנק לפיתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן "אלרם" ו"הבנק" לפי הענין) ונם/או המסלה, חברה, אגודה ונם/או אישיות משפטית אחרת יפרי הכח ישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.

9. כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשי/נו האחרים, על פי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

10. כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם "אלרם" ו"הבנק" או מי מהם ו/או בכל מקרה בו "אלרם" ו"הבנק" יהיו רשאים מסיבה כל שהיא להעמיד לפרעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל בשמי/נו ו/או במקומי/נו כל חסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כל שהן (להלן: "החסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול החסכם ו/או להבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולה של החסכם ולהעבירם ל"אלרם" ו"הבנק" או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות "אלרם" ו"הבנק" או למי מהם ו/אולפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי החסכם.

11. אני/ו מאשר/ים בזה כי התחייבתי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים למי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי/נו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, וכן המשכנתא והערת אזהרה בהתאם לאמור בנספח "ה" של החסכם.

12. כח הרשאה זה מתיחס אך ורק לנכסים הנמצאים או שיימצאו :

ב מנחמיה - [redacted] בית מס' [redacted] והידועים כגוש [redacted]

חלקים מחלקות [redacted], או כל חלקה משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שהנכסים אלה יווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ונם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באתי/נו על החתום:

נספח ג' להסכם

[redacted]			
קומה	כניסה	בית	

כוח הרשאה מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה:

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו/ם של:

אלרם חברה לשכון מיסודם של החברה לישראל ואשטרום ו/או מידרג בנק משכנתאות ומשכנתאות בע"מ, ו/או בנק אפותקאי כללי בע"מ, ו/או טפחות-בנק משכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק משכנתאות לשיכון בע"מ, ו/או אוניקה-בנק למשכנתאות ולהשקעות בע"מ, ו/או בנק יצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ, ו/או משכן-בנק המועלים למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ישראכרט למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ, ו/או בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ, ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ, ו/או בנק לפיתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק איבורד לישראל בע"מ, ו/או מתתיהו שניב, ו/או חנן שגר, ו/או ניסים בשן, ו/או יוסף ילון, ו/או עו"ד מיכאל פירון; ו/או עו"ד יהודה קרני ו/או עו"ד חיים סרוב, ו/או עו"ד אלדד פירון, ו/או עו"ד צבי פירון, ו/או עו"ד מרניקה שפירא,

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהן:

1. לקבל ו/או לרשום בשמי/נו ובשבילי/נו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת את הנכסים המפורטים בסעיף 12 להלן או כל חלק מהם (להלן הנכסים), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש אן יהיו לנו בנכסים, הכל לפי שיראה למורשי/נו הנ"ל ו/או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי.

2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, המשלומים, המיסים, האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי כח ההרשאה הנוכחי ו/או/או החלים על הנכסים ו/או/או הדרושים עבור כל המטרות המוזכרות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל כספים בשמי/נו מאת מפעלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות, מבלי כן לחייב את משכנו/נו בבנק, כמובנדר להלן, וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.

3. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתא/ות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן המשכנתא) את זכות הבעלות ובמ/או את החכירה הראשית ובמ/או חכירת משנה ו/או כל זכות חוזית ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בנין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם המבשלה, החברה, אגודה ובמ/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשי/נו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשי/נו ימצא/או לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט.

4. להמציא ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני ממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל מקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כל שהיא, מקיד הסדר קרקעות, מחלקת סדירות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון צבורי או כל נוטריון אחר, במשרד המוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים המטפלים העירוניים הציבוריים ואחרים לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל חוזה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכל הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.

5. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רשומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, רישום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לבקש ביטול רישום הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או רשומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלקות, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בקניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או ליצג/נו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמי/נו ובמקומי/נו.

6. מדי פעם בפעם להעביר כח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עובדי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים ובמקומם לפי ראות עיניהם/הם של מורשי/נו הנ"ל.

7. כל מה שיעשה/נו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכח הרשאה זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים בכחי/נו ובהנני/נו. מסכים/ים שראש לכל מעשיו/יהם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה ומשחרר/ים אותו/ים מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

8. כח הרשאה זה הנו. המלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיה של "אלרם חברה לשיכון מיסודם של התברה לישראל ואשטרום" ו/או "מירב" בנה מסכנתאות והסקונות בע"מ ו/או בנק אפותיקאי כללי בע"מ ו/או מסחרי בנק מסכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק מסכנתאות לשיכון בע"מ, ו/או אוניקו בנק למסכנתאות והלוואות בע"מ, ו/או בנק קעמאות למסכנתאות לפיתוח בע"מ, ו/או משכן בנק הפועלים למסכנתאות בע"מ, ו/או בנק ישראלי למסכנתאות בע"מ, ו/או בנק לאומי למסכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים לפיתוח ולמסכנתאות בע"מ, ו/או בנק למסכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ, ו/או בנק אדנים למסכנתאות והלוואות בע"מ, ו/או בנק לפיתוח ולמסכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ (כולם ביחד וכל אחד למוד יקראו להלן "אלרם" ו"הבנק" לפי הענין) ונמצאו המסלה, חברה, אגודה ובנ/אן אזרחית מסחרית אחרת יפוי הכח יפאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.

9. כל אחד מסורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשי/נו האחרים, על פי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

10. כל אחד מסורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם "אלרם" ו"הבנק" או מי מהם ו/או בכל מקרה בו "אלרם" ו"הבנק" יהיו רשאים מסיבה כל שהיא להעמיד לפרעון מידי כל מכרם שקבלנו או נקבל מאנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל נשמי/נו ו/או בעקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כל שהן (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע ו/או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם ל"אלרם" ו"הבנק" או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או לקביר לזכות "אלרם" ו"הבנק" או למי מהם ו/אולפקודתם את כל זכויותיכו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

11. אני/ו מאשר/ים בזה כי התחייבתי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי/נו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תרשם באותו מעמד המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, וכן המשכנתא והערת אזהרה בהתאם לאמור בנספח "ח" של ההסכם.

12. כח הרשאה זה מתיחס אך ורק לנכסים הנמצאים או שימצאו ב[redacted] בית מס' [redacted] והידועים כגוש [redacted] חלקים מחלקות: [redacted], או כל חלקה משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו ויירשמו בפעם בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מרשום ו/או חידוש רישום ו/או איחוד (איחוד) ו/או חלוקה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

נלראיה באתי/נו על חתומי:

אלון אלי, עורך דין נשרד עורכי דין
LAW OFFICES ELKABIR & ALON

ELI ALON, ADVOCATE
SHLOMO ELKABIR, ADVOCATE

אלון אלי, עורך דין
אלכביר שלמה, עורך דין

לכבוד
[redacted]

תאריך - 16.7.89
מספרנו - [redacted]

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם מכר - קלדס.

מצ"ב תשובת מורשי חברת אל - רס.

בכבוד רב
אלי אלון, עו"ד

מרכז דב הגליל תד. 1592 טבריה 14115 טל. 792303, 06'792310
TIBERIAS, LEV HAGALIL CENTER P.O.BOX 1592 14115

פירון קרני סרוב ופירון
FIRON KARNI SAROV & FIRON
עורכי־דין ונוטריונים • ADVOCATES AND NOTARIES

MICHAEL FIRON
YEHUDA KARNI
HAIM SAROV
ELDAD FIRON
ZVI FIRON
YORAM RAVID
RAPHAEL MELMAN
ITZHAK NARKISS
RON NIV

מיכאל פירון
יהודה קרני
חיים סרוב
אלדד פירון
צבי פירון
יורם ראביד
רפאל מלמן
יצחק נרקיס
רון ניב

מס׳ REF. א/31/74/יז׳
12 ביולי, 1989

לכבוד
מר א. אלון, עו"ד
מרכז לב הגליל
ת.ד. 1592
טבריה 14115

רשום

ח.נ.,

הנדון: יפוי-כח - אלרם
סימוכין: מכתבך מיום 9.7.89

בשם מרשתי, אלרם חברה לשכון (מיסודם של החברה לישראל ואשטרום), הריני להשיב על פניתך שבסימוכין כדלקמן:

מרשתי דוחה פנית מרשיך לערוך שינויים כלשהם בנוסח יפוי-הכח כפי שנמסר להם.

יחד עם זאת, הנני לאשר ולהבטיחך כי ביפוי-הכח הנ"ל לא יעשה כל שימוש שהוא לרעת מרשיך.

בכבוד רב ובב"ח,

יצחק נרקיס, עו"ד

העתק: אלרם חברה לשכון (מיסודם של החברה לישראל ואשטרום)

מכ.20

רחוב החשמונאים 68 • תל־אביב • טלפון 5620011 • 68, HASHMONAIM ST. • TEL-AVIV, ISRAEL • PHONE 5620011
מברקים: סניבור • תל־אביב 61141 ת.ד. 14147 • TELEGRAMS: SANEYGOR • 61141 TEL-AVIV • P.O.B. 14147
פקסימיליה: 03-5620018 FAX: 03-5620018 TELEX: 361161 FIKS IL

משרד הבינוי והשיכון
למנהל הכללי
30 -08- 1993
דאר נכנס
13611

24.8.93

לכבוד
משרד השכון
לידי כב"השר מר בן-אליעזר
רח"בן טבאי 2
לשכת-השר
ירושלים-93591

שר נכבד

הנדון: מכתבי מתאריך: 16.10.92, 8.2.93, 14.4.93,
ו-17.5.93 בדבר רשום זכויות
במקרקעין וכפיית חתימה על נוסח
שרירותי של ייפוי-כח
ודרישת תשלום מופרז.

סימוכין: פניה מס-3142

1. בתאריך: 16.10.92 כאמור נשלח מכתב בנדון לכבודו.

2. בתאריך: 22.10.92 קיבלתי תשובה מלשכת השר כי מכתבי הנ"ל הועבר לטיפולו של מר איתן כבל-יועץ השר.

3. מאז לא הגיעה אלי כל תשובה מהותית בנושא שעליו התלוננתי וגם מכתבי התזכורת ששלחתי בתאריכים: 14.4.93, 8.2.93 ו-17.5.93 גם הם לא נענו כלל!

4. גם מכתב ששלח ח"כ אלי גולדשמידט למר כבל בעקבות פנייתי לא זכה לתגובה כל שהיא.

5. אודה לכבודו על מתן הנחיה מתאימה לזרוז הטיפול ותשובה מתאימה.

בכבוד-רב

[redacted]

העתקים:

-ח"כ אליעזר גולדשמידט כנסת י-ם
-נציבות תלונות הציבור ת.ד 669
י-ם 91006

13-7-

[redacted]

13-7-

לכבוד
כבוד השר מר בן אליעזר
לשכת השר
רח'בן טבאי 2
ירושלים 93591

6 דצמבר 93

שר נכבד!

הנדון: מכתבי מתאריך: 16.10.92, 8.2.93, 14.4.93
24.8.93, 17.5.93, 17.5.93
בדבר רשום זכויות במקרקעין וכפיית
חתימה על נוסח שרירותי של ייפוי
-כח ודרישת תשלום מופרז.

14667

סימוכין: פניה מס' 3142

1. בתאריך: 16.10.92 כאמור נשלח מכתב בנדון לכבודו.

2. בתאריך: 22.10.92 קיבלתי תשובה מלשכת השר כי מכתבי הנ"ל הועבר לטיפולו של מר איתן כבל-יועץ השר.

3. מאז לא הגיעה אלי כל תשובה מהותית בנושא שעליו התלוננתי וגם מכתבי התזכורת ששלחתי בתאריכים: 8.2.93, 14.4.93, 17.5.93, 24.8.93-1 גם הם לא נענו כלל!

4. גם מכתב ששלח ח"כ אלי גולדשמידט למר כבל בעקבות פנייתי-לא זכה לתגובה כל שהיא.

5. אודה לכבודו על מתן הנחיה מתאימה לזרוז הטיפול ותשובה מתאימה.

בכבוד-רב

[redacted]

העתק:
ח"כ אליעזר גולדשמידט כנסת י-ם

יאיר-2

-רשום-

תאריך: 3.10.94

משרד הבינוי והשיכון
יחידת השר
13-10-1994
דאר נכנס

לכבוד
כבוד השר מר בן אליעזר
לשכת שר השכון
רח' בן טבאי 2
ירושלים-93591

שר נכבד!

הנדון: פניותי החוזרות ונשנות אל כבודו-
שנשארו ללא מענה, בדבר רשום זכויות
במקרקעין וכפיית חתימה על נוסח שרירותי
של יפויי כח.

סימוכין: פניה מס-3142

1. בתאריך 16.10.92 נשלח מכתב בנדון לכבודו.

2. בתאריך 22.10.92 קיבלתי תשובה מלשכתך כי מכתבי הנ"ל הועבר לטיפולו של מר איתן כבל-יועץ השר.

3. מאז לא הגיעה אלי כל תשובה מהותית בנושא שעליו התלוננתי וגם מכתבי התזכורת ששלחתי בתאריכים:
1) 08.02.93
2) 14.04.93
3) 17.05.93
4) 24.08.93
5) 06.12.93
גם הם לא נענו כלל!

4. גם מכתב ששלח ח"כ גולדשמיט למר כבל בעקבות פנייתי לא זכה לתגובה כל שהיא.

5. אודה לכבודו על מתן הנחיה מתאימה לזרוז הטיפול ותשובה מתאימה.

בכבוד רב

[redacted]

העתק:
ח"כ אליעזר גולדשמיט
משרד מבקר המדינה

09-10-1994
דאר נכנס

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: גילי בירן - היועצת המשפטית למשרד	התאריך: 14.11.93
מאת: איתן רבין - יועץ בשר	חיק מס: 4656
הנדון: רישום צבועות בדרכון / [redacted]	

מצ"ב לעיונך ולטיפולך בעניית גב' מולשאוינג

לשר בנושא בעייתו של [redacted]

מראש תודה.

* נא תשובתך ישירות לפניה לד לתאריך 28.11.93

בתיאום בין לבין בעייתו.

תודה

* לטיפולך הדחוף אודה איתן

מס' 0101

עומע-גומכ-333

הכנסת

חבר הכנסת

ירושלים, כ"ג בתמוז תשנ"ג
12 ביולי 1993

לכבוד
איתן כבל
עוזר שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

שלום רב,

מצ"ב תכתובת בענין רישום זכויות במקרקעין של [redacted]

אודה לך על התייחסותך לנושא.

ב ב ר כ ה,

ח"כ אלי גולדשמידט

העתק:
[redacted]

תאריך 2.6.87

לכבוד
ח"כ אליעזר גולדשמיט
בנין הכנסת
ירושלים

" ר ש ו ם "

חבר כנסת נכבד !

הנדון: רישום זכויות במקרקעין -
כפיית חתימה על נוסח שרירותי
<u>של יפוי כח - דרישת תשלום מופרז.</u>

1. מזה כשלש שנים שאני מנהל מאבק ופונה לגורמים מוסמכים על מנת למצוא פתרון הולם, הגיוני ועודק לבעיה שנתקלתי בה ועד כמה שנוכחתי לדעת בעיה זו הינה נחלת רבים מאזרחי מדינת ישראל, שיתכן ואינם מודעים לה או שנאלצים להסכים עם עובדה קיומה ולסמוך על ניסים ותקוה כי "לי זה לא יקרה".

2. כפי שיפורט להלן ניסיתי באמצעות הגורמים המוסמכים כולל פניה לשר השכון דאז מר דוד לוי ולשר השכון הנוכחי למצוא פתרון לבעיה, ברם פתרון זה לא נמצא ובמקום להתמודד עם הבעיה התחמקו כל הגורמים הנוסמכים מהתמודדות בזו תוך כך שהם מפקירים את האזרח לחסדים של חברות בניה וכופים את האזרח ליתן אמון מלא בחברות הבניה.

3. כחבר כנסת מאזור הצפון ובעו"ד שטיפל עד כמה שידוע לנו בנושאי מקרקעין אני תקוה כי נושא כאוב זה נהיר לך וכי הבעיה תבדק באופן יסודי והדעה תנתן על פתרון נכון, הולם ועודק.

4. ביום 17.5.1988 , רכשתי ביחד עם רעייתי דירה בשכונת [redacted] מנהמיה.

5. העברת הזכויות ורישום הדירה בשמנו מתנהל בחברה משכנת בשם "אלרם" חברה לשכון (מיסודם של התברה לישראל ואשטרום) בע"מ (להלן:"אלרם") וזאת מאחר וחברת אלרם, מטעמים השמורים עימה, טרם מצאה לנכון להעביר את הדירה לרישום אצל רשם המקרקעין וזאת חרף העובדה כי בנתה דירה זו בסוף שנות ה-70 .

6. בין המסמכים שנדרשתי לחתום על מנת שאלרם תאשר את העברת הזכויות משם המוכרים לשמנו, נדרשתי לחתום על יפוי כח אשר הועתק ממנו מצ"ב.

7. לאחר שעיינתי ביפוי הכח התברר לי שמדובר ביפוי כח שמקנה לאלרם לעשות בי וברכושי ככר העולה על רוחם. וכן מדובר ביפוי כח לבנקים שכלל לא התכוונתי להתקשר עימם בהתערות כלשהיא.

8. במענה לדרישת אלרם שלחתי אליהם נוסח יפוי כח מתוקן שיהא תואם את עסקת המכר וטוב לעסקה זו בלבד למרות שאף בנוסח זה יש מן ההרחבה והרשאה מיותרים ונוספים. עותק מהנוסח המתוקן מצ"ב למכתבי זה.

9. אלרם סרבה לקבל את הנוסח המתוקן ובעקבות כך מנעה ומונעת חברת אלרם ממני לקבל הפנית למינהל מקרקעי ישראל על מנת לחתום עמם על חוזה חכירה ואז פניתי למשרד השיכון - הנהלת המחוז בנצרת, לאגף לבנייה כפרית, למחלקה לפניות הציבור במשרד השיכון ולצערי חרף חומרת הענין והעוול הבולט לעין כאמור לעיל לא מצאו הגופים הנ"ל כל מקום לתקן את המעוות או לפחות להראות כי עוות זה נכון ויש להכיר בו.

10. מאחר וחברת אלרם הינה חברה משכנת - מעמד שניתן לה ע"י גוף ממשלתי מוסמך - קרי משרד השיכון, ניתן להבין כי למשרד השיכון חייבת להיות סמכות בקורת וזכות אכיפה על פעולות החברה המשכנת.

11. לענות דעתי ניתן בנקל לראות ולהבין כי המסמך מנוסח באופן כללי, נרחב ומחייב את האזרח הקטן בכל מיני היובים שאפילו לא חשב להתחייב בהם.

12. הנני להדגיש כי אין מדובר בחוזה מכר שאני מבין שעבר את הבקורת של המוסד לחוזים אחידים, אלא בטופס יפוי כח שמשתמשים בו במכירה מאדם פרטי לאדם פרטי.

13. נקודה נוספת הקשורה בענין העברת ורישום הזכויות הינה דמי הטיפול בהם מחייבים אותי לשלם לאלרם בשעור גבוה (מעל -.500 ש"ח).

14. לפי מיטב הבנתי לו היתה הדירה רשומה אצל רשם המקרקעין הייתי משלם סך של -.13 ש"ח עבור אגרת רישום הזכויות - ברם מאחר וחברת אלרם מטעמים השמורים עימה וסביר להניח מחמת הזמן שחלף מחומר תשומת לב לנושא - טרם רשמה את הדירה אצל רשם המקרקעין, הרי שבגין מחדל זה מעניקה אותי חברת אלרם בדמי רישום גבוהים. יש לזכור שאלרם גבתה דמי רישום אלה מהקונים שרכשו את הדירה מהם וגם מכל קונה שירכוש את הדירה וחברת אלרם עדיין לא תעביר את הדירה לרישום אצל רשם המקרקעין.

15. הנני להסב את תשומת לבך כי מדובר בכל החברות המשכנות ומפתיע למצוא כי כל חברה גובה דמי טיפול שונים, מה עוד שאצל רשם המקרקעין האגרה קבועה ולא משתנה כאמור לעיל.

16. אני תקוה כי כבודך יתן את דעתו על מצב פרוץ זה ויעשה הכל כדי לוכנסו הוראות וסדרים מקובלים, הגיוניים ולא שרירותיים כפי המצב כיום וכל זאת לרווחת ונוחות כלל אזרחי מדינת ישראל.

בכבוד רב

[redacted]

נ.ב.

מצ"ב העתקי התכתבויות.

לכבוד

היחידה לפנויות ועיבור

משרד הבינוי והשכון

מיכל ג'ארח

ירושלים

18.8.89

א.ג.נ.

בימים אלו רכשתי בית במרכבה "מבחמיה".

הבתים נמצאים בשטחים על קרקע של מנהל מקרקעי ישראל ורשומים בחברת "אלדם".

בתבקשתי לחתום על יפוי כח בלתי חוזר לחברת "אלדם" כדי שתעביר את הדירה על שמי ושם אשתי.

כשעיינתי ביפוי הכח בהתאתי לגלות שהוא מאשר לחברה (ולכל מיבי אחרים שבבראה קשורים אליה) לעשות בעצם בבית ככל הנראה על דעתם. (לקבל...לרשום...למשכן...לעשות כל פעולה...וכו').

אין שום לפרט, החברה מדבר בעד עצמו. לציין רק שדוגמה את סעיף 11 שבו כתוב כי התחייבתי לרשום לזכות הבנק משכנתה, אף על פי שלא לקחתי כל משכנתה.

הבעיה הזאת היא בתרקף (סעיף 8) אחרי שדתחייב גם את יורשי ויורשי יורשי.

בראה לי שיפוי כח שרוקן בזה, בעצם מבטל את בעלותי על הדירה ברבשתיה במיטב בשפי, כשמבחיבתי כל הבקשה שלי מהחברה, לרשום את הבית על שמי ושם אשתי.

החברה מסרבת להכביס כל תיקון ביפוי הכח.

מכורן שחברה זו היא חברה "משכנת" שפרעלא, ע"פ הבחירות משרד השכון, אני מבקש מכם לבדוק,

האם יפוי כח כזה עומד בסטנדרטים של הבינוי ובדק ואם איבר עומד בסתירה לחוק התרזים האחידים

או כל חוק או תקנה אחרים, ולחייב את חברת "אלדם" להסכים לתיקונים ביפוי הכח.

רצ"ב:

בתודה מראש

[redacted]

צילום יפוי הכח.

צילום מכתב מעורך הדין לחברה.

צילום תשובת החברה.

אלון אלי ואלכביר, משרד עורכי דין
LAW OFFICES ELKABIR & ALON

אלון אלי, עורך דין
אלכביר שלמה, עורך דין

ELI ALON, ADVOCATE
SHLOMO ELKABIR, ADVOCATE

2. אשר על כן אודה על בדיקת טענות מרשי ובדיקת טופס יפוי הכח המתוקן ותגובתך כבקשת מרשי.

בכבוד רב ובב"ח

אלי אלון, עו"ד

העתק: [redacted]
קבוץ האון
ד.נ. עמק הירדן

מרכז לב הגליל ת.ד. 1592 טבריה 14115 טל. 792303, 06-792310
TIBERIAS, LEV HAGALIL CENTER P.O.BOX 1592 14115

נספח ג' להסכם

קוטג'/דירה	קומה	כניסה	בית

כוח הרשאה - מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :
כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו/ם של :

אלרם חברה לשכון מיסודם של החברה לישראל ואשטרום ו/או "מירב" בנק משכנתאות והסכונות בע"מ, ו/או בנק אוצר התעשיה כללי בע"מ, ו/או טפחות-בנק משכנתאות לישראל בע"מ, ו/או לשיכון בע"מ, ו/או אוניקו-בנק למשכנתאות ולהשקעות בע"מ, ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ, ו/או מסכן-בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ישראלי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ, ו/או בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ, ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ, ו/או בנק לפיתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ, ו/או מתתיהו שניב, ו/או תנן שגר, ו/או ניסים בשן, ו/או יוסף ולכן, ו/או עו"ד מיכאל פירון, ו/או עו"ד יהודה קרנז ו/או עו"ד חיים סרוב, ו/או עו"ד אלדד פירון, ו/או עו"ד צבי פירון, ו/או עו"ד מוניקה שפייר,

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהן :

1. לקבל ו/או לרשום בשמי/נו ובמבילי/נו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת את הנכסים המפורטים בסעיף 12 להלן או כל חלק מהם (להלן הנכסים), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל לפי שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי.

2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולמלא את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כח ההרשאה הנובחי ובמו/או החלים על הנכסים ובמו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל כספים בשמי/נו מאת מדינת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות, כמו כן לחייב את חשבוננו בבנק, כמוגדר להלן, וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.

3. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתא/ות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוזים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן המשכנתא) את זכות הבעלות ובמו/או את החכירה הראשית ובמו/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בנין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם המסלה, החברה, אגודה ובמו/או אישות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשי/נו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשי/נו יסמא/או לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט.

4. להודיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני ממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל מפקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כל שהיא, מפקיד הסדר קרקעות, מחלקה מדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון צבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם השכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים העירוניים הציבוריים ואחרים לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל חוזה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכל הרשאה זו ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.

5. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רשומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, רישום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לבקש ביטול רישום הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או רשומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלקות, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או מינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בענינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או ליצג/נו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמי/נו ובמקומי/נו.

6. מדי פעם בפעם להעביר כח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים ובמקומם לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל.

7. כל מה שיעשה/נו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/ו בכל הנוגע לכח הרשאה זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים בכחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/יהם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה ומשחרר/ים אותו/ים מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

8. כח הרשאה זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קיימת בין השאר זכויותיה של "אלרם חברה לשיכון מיסודם של התברה לישראל ואשטרום" ו/או "מירב" בנק משכנתאות והסכונות בע"מ ו/או בנק אוצר בע"מ ו/או אוניקו בנק למשכנתאות ולהשקעות בע"מ, ו/או בנק לשיכון בע"מ, ו/או בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק עצמאות למשכנתאות לפיתוח בע"מ, ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ולהשקעות בבנין בע"מ, ו/או בנק אדנים למשכנתאות והתיישבות בע"מ, ו/או בנק למשכנתאות ולמשכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו כהלן "אלרם" ו"הבנק" לפי הענין) ונס/או המסלה, חברה, אגודה ונס/או אישיות משפטית אחרת יפרי הכח ישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.

9. כל אחד מסורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפרי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשי/נו האחרים, על פי יפרי כח זה או כל יפרי כח אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר לעכשיו וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

10. כל אחד מסורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפרי כח זה גם "אלרם" ו"הבנק" או מי מהם ו/או בכל מקרה בו "אלרם" ו"הבנק" יהיו רשאים מסיבה כל שהיא להעמיד לפרעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל מסנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל כשמי/נו ו/או במקומי/נו כל חסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כל שהן (להלן: "החסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול החסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של החסכם ולהעבירם ל"אלרם" ו"הבנק" או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות "אלרם" ו"הבנק" או למי מהם ו/אולפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי החסכם.

11. אני/ו מאשר/ים בזה כי התחייבתי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי/נו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, וכן המשכנתא והערת אזהרה בהתאם לאמור בנספח "ה" של החסכם.

12. כח הרשאה זה מתיחס אך ורק לנכסים הנמצאים או שימצאו :

ב[redacted] בית מס' [redacted] והידועים כנוש [redacted]

חלקים מחלקות [redacted], או כל חלקה משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו הרישום בפתיח בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מרשום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ונס/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באתי/נו על החתום:

נספח ג' להסכם

[redacted]			
תושב'/דירה	קומה	כניסה	בית

כוח הרשאה מיוחד וכללי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה:

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו/ם של:

אלרם חברה לשכון מיסודם של החברה לישראל ואשטרום ו/או "מידרג" בנק משכנתאות והפקדות בע"מ, ו/או בנק אוצר כללי בע"מ, ו/או טפחות-בנק משכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק משכנתאות לשיכון בע"מ, ו/או אוניקורן-בנק למשכנתאות ולהשקעות בע"מ, ו/או בנק צעמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ, ו/או משכן-בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ישראלי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ, ו/או בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ, ו/או בנק אדנים למשכנתאות ותלוואות בע"מ, ו/או בנק לפיתוח ומשכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ, ו/או מתתיהו שניב, ו/או חנן שגב, ו/או ניסים בשן, ו/או יוסף ילון, ו/או עו"ד מיכאל פירון, ו/או עו"ד יהודה קרני ו/או עו"ד חיים סרוב, ו/או עו"ד אלדד פירון, ו/או עו"ד צבי פירון, ו/או עו"ד מרגיקה שפירא,

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהן:

1. לקבל ו/או לרשום בשמי/נו ובשבילי/נו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירה משנה ו/או בכל צורה אחרת את הנכסים המפורטים בסעיף 12 במלן או כל חלק מהם (להלן הנכסים), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש אן יהיו לנו בנכסים, הכל לפי שיראה למורשי/נו הנ"ל/או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי.

2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, המשלומים, המיסים, האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים לפי כח ההרשאה הנוכחי ו/או/או החלים על הנכסים ו/או הדרושים עבור כל המערות האחזות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל מסמכים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המערות, כמו כן לחייב את חשבוננו בבנק, כמונדר לחלן, וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונהוגים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.

3. לשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתא/ות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי מישכון על פי חוק המישכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן המשכנתא) את זכות הבעלות ו/או/או את החכירה הראשית ו/או/או חכירה משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כן היוסר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בנין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם המשלה, חברה, אגודה ו/או איגודים משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המישכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשי/נו הנ"ל, הכל בתנאים ובהתחייבות אשר מורשי/נו ימצא/או לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט.

4. להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני ממונה על רישום מקרקעין ו/או משפט על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל מפקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כל שהיא, מפקיד הסדר קרקעות, מחלקת שדיות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, רפדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, בשרד התוצאה לפועל, בשרד המשפט על סוגיו זר, רשם השכונות, ובכלל בכל השרדים המשלתיים העירוניים הציבוריים ואחרים לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל חוזה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכל הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.

5. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, למען כל מיני רשומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, רישום מערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לבקש ביטול רישום הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או רשומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלקות, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שיפוטים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בקשרים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או ליצו/נו בפני נציבות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמי/נו ובמקומי/נו.

6. מדי שעם בפעם להעביר כח הרשאה זה, כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עובדי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים ובמקומם לפי ראות עיניהם/הם של מורשי/נו הנ"ל.

7. כל מה שיעשה/נו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרמו/מו-בכל הנוגע לכח הרשאה זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים בכחי/נו והתחנני/נו. ומסכים/ים שראש לכל מעשיו/יהם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה ומשחרר/ים אותו/ים מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

8. כח הרשאה זה הנו. החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה המורכן בין השאר זכויותיה של "אלרם חברה לשיכון מיסודם של התחבדת לישראל ואשרוכ" ו/או "פירבי" בנק מסחרי לישראל בע"מ ו/או בנק אוטיקאי בלדי בע"מ ו/או מסחרי בנק מסכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק מסכנתאות לשיכון בע"מ, ו/או אוניקו בנק למסכנתאות והשקעה בע"מ, ו/או בנק עמאפת למסכנתאות לפיתוח בע"מ, ו/או מסכן בנק העובדים למסכנתאות בע"מ, ו/או בנק ישראלי למסכנתאות בע"מ, ו/או בנק כאוסי למסכנתאות בע"מ, ו/או בנק ירושלים לפיתוח ולמסכנתאות בע"מ, ו/או בנק לפיתוח והשקעות בבנין בע"מ, ו/או בנק אדנים למסכנתאות והלוואות בע"מ, ו/או בנק לפיתוח ולמסכנתאות לישראל בע"מ, ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ (כולם ביחד ובכל אחד במוד יקראו להלן: "אלרם" ו"הבנק" לפי הענין) ובמקרה שחברת אלרם ובנק/מן אלרם ממשיכה לפעול יפרוץ הכח יאשר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורש/נו.

9. כל אחד מורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם לזכות עצמו או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשי/נו האחרים, כלפי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל השכירות הנ"ל גם עם אחרים.

10. כל אחד מורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם "אלרם" ו"הבנק" או מי מהם ו/או בכל מקרה בין "אלרם" ו"הבנק" יהיו רשאים מסיקה כל שהיא להעביר לפרעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל מאתנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל בשמי/נו ו/או במקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כל שהן (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע ו/או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם ל"אלרם" ו"הבנק" או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות "אלרם" ו"הבנק" או למי מהם ו/אולפקודתם את כל זכויותיכם בנכסים ו/או על פי ההסכם.

11. אני/ו מאשר/ים בזה כי התחייבתי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי מתנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי/נו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת הרשום המקרקעין לא על שמי/נו דלא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם להתאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, וכן המשכנתא והערת אזהרה בהתאם לאמור בנספח "ה" של ההסכם.

12. כוח הרשאה זה מתיחס אך ורק לנכסים הנמצאים או עתידים

ב[redacted] בית מס' [redacted] והידועים כגוש [redacted]

מלקים מחלקות [redacted] או כל חלקה משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו

נמצאים הנכסים, כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בין שהנכסים ורשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מרשום ו/או חידוש רישום ו/או ציקוף (איחוד) ו/או/או חפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

בלראקה באתי/נו על חתום.

אלון אלי, עורך דין ושלמה אלכביר, עורך דין
LAW OFFICES ELKABIR & ALON

אלון אלי, עורך דין
אלכביר שלמה, עורך דין

ELI ALON, ADVOCATE
SHLOMO ELKABIR, ADVOCATE

לכבוד
[redacted]

תאריך - 16.7.89

מספרנו - 25708-1/107/ק

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם מכר - קנדס.

מצ"ב תשובת מורשי חברת אל - רם.

בכבוד רב

אלי אלון, עו"ד

מרכז רב הנדיב תד 1592 טבריה 14115 טל. 792303, 06'792310
TIBERIAS, LEV HAGALIL CENTER P.O.BOX 1592 14115

פירון קרני סרוב ופירון
FIRON KARNI SAROV & FIRON
ADVOCATES AND NOTARIES • עורכי־דין ונוטריונים

MICHAEL FIRON
YEHUDA KARNI
HAIM SAROV
ELDAD FIRON
ZVI FIRON
YORAM RAVID
RAPHAEL HELMAN
ITZHAK NARKISS
E O M N I V

מיכאל פירון
יהודה קרני
חיים סרוב
אלדד פירון
צבי פירון
יורם ראביד
רפאל סלמן
יצחק נרקיס
ר ו ן ו י ב

מס' REF. א/31/74/יז'
12 ביולי, 1989

לכבוד
מר א. אלון, עו"ד
מרכז לב הגליל
ת.ד. 1592
טבריה 14115

ר ש ו ם

ח.נ.,

הנדון: יפוי-כח - אלרם
סימוכין: מכתבך מיום 9.7.89

בשם מרשתי, אלרם חברה לשכון (מיסודם של החברה לישראל ואשטרום), הריני להשיב על פניתך שבסימוכין כדלקמן:

מרשתי דותה פנית מרשיך לערוך שינויים כלשהם בנוסח יפוי-הכח כפי שנמסר להם.

יחד עם זאת, הנני לאשר ולהבטיחך כי ביפוי-הכח הנ"ל לא יעשה כל שימוש שהוא לרעת מרשיך.

בכבוד רב ובב"ח,

יצחק נרקיס, עו"ד

העתק: אלרם חברה לשכון (מיסודם של החברה לישראל ואשטרום)

מכ. 20

רחוב החשמונאים 68 • תל־אביב • מלפון 5620011
מברקים: סניגור - תל־אביב 61141 ת.ד. 14147
מקסימיליה: FAX: 03-5620018
68, HASHMONAIM ST. • TEL-AVIV, ISRAEL • PHONE 5620011
TELEGRAMS: SANEYGOR - 61141 TEL-AVIV - P.O.B. 14147
TELEX: 341161 FIKS IL

24.8.93

לכבוד
משרד השכון
לידי כב"השר מר בן-אליעזר
רח"בן טבאי 2
לשכת-השר
ירושלים-93591

שר נכבד

הנדון: מכתבי מתאריך: 16.10.92, 8.2.93, 14.4.93,
ו-17.5.93 בדבר רשום זכויות
במקרקעין וכפיית חתימה על נוסח
שרירותי של ייפוי-כח
ודרישת תשלום מופרז.

סימוכין: פניה מס-3142

1. בתאריך: 16.10.92 כאמור נשלח מכתב בנדון לכבודו.

2. בתאריך: 22.10.92 קיבלתי תשובה מלשכת השר כי מכתבי הנ"ל הועבר לטיפולו של מר איתן כבל-יועץ השר.

3. מאז לא הגיעה אלי כל תשובה מהותית בנושא שעליו התלוננתי וגם מכתבי התזכורת ששלחתי בתאריכים: 14.4.93, 8.2.93 ו-17.5.93 גם הם לא נענו כלל!

4. גם מכתב ששלח ח"כ אלי גולדשמידט למר כבל בעקבות פנייתי לא זכה לתגובה כל שהיא.

5. אודה לכבודו על מתן הנחיה מתאימה לזרוז הטיפול ותשובה מתאימה.

בכבוד-רב

[redacted]

העתקים:

-ח"כ אליעזר גולדשמידט כנסת י-ם
-נציבות תלונות הציבור ת.ד 669
י-ם 91006

اعلام دوره

۱۳۹۱

۱۳۹۱/۱۲/۱۵

۱۳۹۲/۱۲/۱۵

(۹۱۳)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

האגף לבקורת פנים
ותלונות הציבור

ירושלים, 25/12/94
מספרנו: 133-11-94

אל: מר יגאל אסף, עוזר השר

הנדון: מר [redacted]

ביום 22.11.94 פנינו אליך בנושא תלונתו של הנ"ל בדבר אי מענה למכתבו לשר הבינוי והשיכון מ-8.2.93.

עד היום טרם התקבלה תגובתך.

אודה לך על החשת התשובה.

ב ב ר כ ה

לאה קריק
רכז בכיר לתלונות ציבור

קרית הממשלה מזרח י"ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. **אגף לבקורת פנים:** טל. 02-847147, פקס. 02-847148
תלונות הציבור: טל. 02-847015, פקס. 02-847148

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

האגף לבקורת פנים
ותלונות הציבור

אילה!
תבדקי אם היה מעל מעלה
מן

ירושלים, 22/11/94

מספרנו: 133-11-94

אל: מר יגאל אסף, עוזר השר

הנדון: מר [redacted]

רצ"ב צילום פנייתו של הנ"ל שהועברה אלינו באמצעות עו"ד דליה דימור, ע/ראשי למנהל נציב תלונות הציבור ביום 4.11.94.

נא התייחסותך לאי מענה למכתבו מיום 8.2.93 אל שר הבינוי והשיכון.

ב ב ר כ ה

לאה קריק
רכז בכיר לתלונות ציבור

קרית הממשלה מזרח י"ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. **אגף לבקורת פנים:** טל. 02-847147, פקס. 02-847148
תלונות הציבור: טל. 02-847015, פקס. 02-847148

[redacted]

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד מבקר המדינה

נציבות תלונות הציבור
הלשכה בתל אביב
ת.ד. 7024, תל-אביב 61070
טל' 6966272

בתשובה ציין נא
תיק מס': ד.ד./250657

א' בכסלו תשנ"ה
4 בנובמבר 1994

לכבוד
מר ישעיהו צור
אגף לביקורת פנים
משרד הבינוי והשכון
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

אדון נכבד,

הנדון: פנית מר [redacted]

רצ"ב הריני מעבירה לעיונכם העתק התלונה.

אנא התיחסותכם ותגובתכם לנושאה.

לתשובתכם המהירה נודה.

בכבוד רב,

דליה דיחור, עו"ד
עוזר ראשי
למנהל נציבות תלונות הציבור

-דחוף-

תאריך: 3.10.94

ד"ר
ראש מבקר המדינה
ביבות תלונות הציבור

ת.ד. 869
ירושלים-91006

הנדון: מכתבי לכבוד שר השכון-שלא נענו.

1. רצ"ב מכתב התזכורת לכבוד שר השכון המדבר בעד עצמו!

2. כפי שרואות עיניך, כל מכתבי הנ"ל מ-8.2.93 לא נענו כלל. (אני מניח שגם לא טופלו.)

3. אני מבין שהשר אפילו לא ראה את המכתבים הממוענים אליו ואי הטפול נעשה ברמות שמתחתיו ש"מסנכות" את התומר המגיע אליו...

4. אני חושב שיש ענין למשרדכם לבדוק מדוע אזרח שפונה, לא נענה כלל במשך יותר משנה ותצר למרות פניותיו החוזרות ונשנות.

בתודה מראש על אי-פולכם

[redacted]

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - טו' בשבט תשנ"ה
16 בינואר 1995

תיק - חלמיש

באמצעות הפקסימיליה

אל: מר יובל פרנקל
מנכ"ל חלמיש

הנדון: מכרז 4/92 שיווק קרקעות, החלטת דירקטוריון "חלמיש"

בהמשך לשיחתנו הטלפונית, לפני מספר ימים, טרם קיבלתי את הפרטים המלאים לענין המכרז שבנדון.

כידוע לך, הוגשה תלונה בענין הנ"ל וכדי שיהיה באפשרותי לטפל בתלונה, אבקש לקבל את כל הפרטים לענין המגרשים ששווקו בכל הקשור למכרז הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

צפורה בירן
צפורה בירן
היועצת המשפטית

העתק: לשכת השר

צ/2124

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל: 847678 פקס: 847665

מזכירות הממשלה

ירושלים, ח' בשבט התשנ"ה
9 בינואר 1995

ש מ ו ר
---

(1)

אל : שר האוצר
שר המשפטים

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. חק/2651 של ועדת השרים לעניני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום ג', ב' בשבט התשנ"ה (3.1.95):

חק/2651 . <u>הצעת-חוק נכסי נפקדים (תיקון - בתי קברות), התשנ"ה-1994 של ח"כ ט. אלסאנע (מס. ב'רפ) - המשך הדיון</u>

מ ח ל י ט י ם:-

א. בהמשך להחלטה מס. חק/2390 מיום 29.11.94 מודיעה נציגת משרד ראש הממשלה שההתייעצויות בקשר להצעת חוק נכסי נפקדים (תיקון - בתי קברות), התשנ"ה-1994 של חבר הכנסת ט. אלסאנע (מס. ב'רפ) טרם הסתיימו. מבקשת ארכה נוספת להעברת חוות דעת בכתב מאת משרד ראש הממשלה.

המשך הדיון נדחה בחודש ימים.

ב. אם הצעת החוק תועלה לדיון בכנסת לפני שתקבע לגביה עמדת הממשלה - בהתאם לסעיף 55(ב) בתקנון לעבודת הממשלה, להתנגד לה.

נודה אם תודיעונו על ביצוע ההחלטה (בהתאם לסעיף 78 לתקנון לעבודת הממשלה).

בברכה,

א. לישנסקי

העתק: שר הבינוי והשיכון
יו"ר הקואליציה
ח"כ ט. אלסאנע
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד האוצר
מזכיר הכנסת