

מדינת ישראל
משרד הממשלה

תיק מס' 109

משרד הסגן

מנהל מקרקעי ישראל

1997

23/12/97 - 12/10/97

מחלקה למשל

תיק מס' 41169/8

שם תיק: לשכת המנכ"ל גרינברג - מינהל מקרקעי ישראל

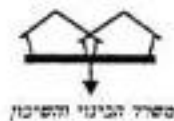
מזהה פנימי: **גל-41169/8**

מזהה פריט: 00011s

כנונית: 2-112-10-3-10

תאריך הדפסה: 20/03/2018





לשכת המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ד בכסלו תשנ"ח
23 בדצמבר, 1997
סימוכין: 231219970151

כ"ד
:

לכבוד

מר מאיר שלמה גרינברג

המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: תכנית תרי ירושלים

משרדנו וממ"י משתתפים כ"א במחצית שכר הטירחה של צוות הכנת תכנית פיתוח להרי יהודה ופרוזדור ירושלים בשטח של כ - 500.000 דונם שטחים בנויים ופתוחים .

מצ"ב מכתבה של הגב' אנדה בר - ס. מנהל אגף תו"פ (ממ"י) כדלהלן :
"ישקול ממ"י בחיוב מתן חלק מהרשאות החדשות לתיכנון ולפיתוח למשהבי"ש ."

לידיעתכם !!!

בכבוד רב,


משה רובינשטיין 17

מנהל תחום בכיר - מדיניות ובקרה

העתק: הרב מאיר פרוש - ס/השר
מר פיאלקוף חיים - יועץ כלכלי לס/השר.
גב' צימרמן שרה - מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר קרלוס דריגנברג - אדריכל ראשי .
גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים
גב' אפרתי צביה - מנהלת אגף פרוגרמות.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

י"ב בתשרי, תשנ"ח
13 באוקטובר, 1997.

אל: הגב' פ. בן זאב, חשבית מינהל מקרקעי ישראל,
ירושלים.

הנדון: השתתפות משרדנו בפרויקט תכנית הפיתוח למרחב
הרי יהודה ופרוזדור ירושלים- התחייבות 9/71515/97

1. בזאת אנו מודיעים על השתתפותנו בפרויקט תכנית הפיתוח להרי יהודה ופרוזדור ירושלים.
2. משרדנו ישתתף במחצית משכר הטיורחה של צוות הכנת התכנית, שתוכן בהנחייה ובליווי משותף של משרדכם ומשרדנו.
3. התחייבותנו תירשם בסך של - 702,000 ש"ח (שבע מאות ושניים אלף שקלים חדשים), כולל מ.ע.מ. נכון למדד הכללי של חודש יולי 1997 - 151.7 נקודות, ועל פי פירוט מתכנני הפרויקט כדלקמן:

א. תכנון אדריכלי-פיזי, אדרי ארי כהן	351,000 . - ש"ח
ב. ייעוץ פרוגרמטי - כלכלי, דוד בועז בע"מ	175,500 . - ש"ח
ג. ייעוץ ותכנון נופי, שלמה אהרונסון בע"מ	59,670 . - ש"ח
ד. ייעוץ תנועה ותחבורה, סילבן רטוביץ בע"מ	57,330 . - ש"ח
ה. יועץ אקולוגי, מרדכי קפלן תכנון סביבתי	58,500 . - ש"ח
ס ד - ה כ ל	702,000 . - ש"ח

4. תשלומים בגין ההתחייבות יועברו אליכם על פי התקדמות הכנת הפרויקט ובהתאם לאישור מנחי העבודה מטעמנו. לכל דרישת-תשלום יש לצרף העתק מהתחייבות זו.
5. לא ישתנה היקף התחייבות זו אלא על פי אישור החתומים מטה.

ב ב ר כ ה

משרד הבינוי והשיכון
16-2-1997
משה רובינברג
ראש תחום תכנון ובסדר

יצחק אלישע
חשב המשרד

הרב מ. ש. גרינברג
ה מ נ כ " ל

אינני אגון לביא
מנהל מינהל תכנון והנדסה

העתקים: הגזברות, לחייב סעיף מס' 70.67.01.042
מנהל תכנון והנדסה, כאן.
אדרי ד. סתו, מנהל אגף תו"פ, מ.מ.י.
האגף כאן, מס' 3097.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום, באר שבע

תאריך: כ"ג בכסלו תשנ"ח
22 בדצמבר 1997

מספר: 550-301

משרד הבינוי והשיכון
לשכת הר"ר הכלכלי
24.12.1997
דואר
07-006-000

לכבוד
גב' יהודית מורד
מנהלת מחוז
מינהל מקרקעי ישראל
באר-שבע

א.נ.

הנדון: בניה זמינה במחוז הדרום

לבקשתך, להלן אתרים לבניה נמוכה או בנה-ביתך בהם קיים פיתוח חלקי או מלא:

י ש ו ב	א ת ר	מס' יח"ד	סוג בניה	ה ע ר ו ת
ירוחם	נוה הדר	19	בנה-ביתך	זמין, יתרות בשכונה מאוכלסת.
ירוחם	נוה-נוף	458	צמוד קרקע	כוצעו עבודות עפר ופריצת דרכים וכן חלק מקוי התשתית אשר הונחו בשנת 91. יש לבדוק מצב התשתיות
ירוחם	נוה נוף	163	בנה-ביתך	עבודות הפיתוח מותנות בשיווק מוצלח של המגרשים.
מצפה-רמון	שכ' גורנים	27	בנה-ביתך	כסיום הליך סטטוטורי. פיתוח מותנה בשיווק מוצלח.

בכבוד רב,
מוסי קלרמן
מנהל המחוז

העתק:-
הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי, משהב"ש, י-ם
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור, משהב"ש, י-ם
שיווק כללי

מג/דפ

מדינת ישראל

אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, כ"ב בכסלו, תשנ"ח
21 בדצמבר, 1997
סימוכין: 211219970114



אל: הרב מ. ש. גרינברג, המנכ"ל.

הנדון: מחסור במלאי תכנוני - לקטע עיתונות

"זעקתו" של מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ברטי ברודו בדבר מחסור במלאי תכנוני זמין אמיתי.
נכונה אף השיטה לשווק קרקעות בשלבים שונים, אולם יש פער בין מלאי תכנוני של קרקעות זמינות לפיתוח לבין מהלך של שווק מואץ של קרקעות לא מתוכננות שזמן רב יחלוף עד שיהיו זמינות תכנונית וביצועית ובהיקף קטן בהרבה מהמוצהר בתחילה.

בברכה
ס. אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ר. אבلسון.

ב"ד



משרד הבינוי והשיכון
מנהל כללי
מאיר שלמה גרינברג

לכבוד

אב' סופי אולני

לנה פלג של הכיתה

המסלול ב-א

- לעיונכם
- נא טפלו מול הגורם המקצועי
- נא טפלו מול הגורם המקצועי ועדכנו אותי בסיום הטיפול
- נא העבירו התשובה לחתימתי
-

בברכה,

הבינוי והשיכון
תכנון וביצוע ערים
14-12-1997
דאר נכנס



(188)

תל אביב

08.12.97 יום ב'

מינהל מקרקעי ישראל יפצה רוכשי קרקע בעתלית שהוטעו באשר לאחוזי הבנייה

במסגרת תוכנית הרכש והפיתוח של עמק חרוד, נבנו למעלה מ-200 יחידות דיור. רוכשי הקרקע, שהיו אמורים לקבל אחוזי בנייה של 15%, קיבלו במקום זה אחוזי בנייה של 20%. מינהל מקרקעי ישראל יפצה את הרוכשים על ההפרש באמצעות תשלום כספי או באמצעות מתן זכות קניין על שטח נוסף.

במסגרת תוכנית הרכש והפיתוח של עמק חרוד, נבנו למעלה מ-200 יחידות דיור. רוכשי הקרקע, שהיו אמורים לקבל אחוזי בנייה של 15%, קיבלו במקום זה אחוזי בנייה של 20%. מינהל מקרקעי ישראל יפצה את הרוכשים על ההפרש באמצעות תשלום כספי או באמצעות מתן זכות קניין על שטח נוסף.

מינהל מקרקעי ישראל יפצה את הרוכשים על ההפרש באמצעות תשלום כספי או באמצעות מתן זכות קניין על שטח נוסף.

מינהל מקרקעי ישראל יפצה את הרוכשים על ההפרש באמצעות תשלום כספי או באמצעות מתן זכות קניין על שטח נוסף.



(189)

תל אביב

08.12.97 יום ב'



(189)

תל אביב

08.12.97 יום ב'

ברודו: צפי מחסור בקרקע לבנייה ב-98; הממשלה תתקשה לעמוד ביעדי השיווק

מקבץ סדר יומי אשר תגשים הפעלתה. המנהל הוא שירותים ייחודיים, כמו במסגרת שיווקה של חרוד, ומאפשר לרכישי הקרקע או חלק מהמנהל והתוכנית המבנית.

יש צורך במסד נכסיו המבני של סקטור ל-20, והיחיד המקשה לעמוד ביעדי השיווק לשנת 98 - כי אסר להוציא מלא מלא שטחי קרקע ישראל בריבוי.



(175)

תל אביב

08.12.97 יום ב'

ח"כ שמרית: התינוהל מחייב דיירים רישום בטאבו ע"י חברה פרטית

אריאל שרון: אין חובה לשכוח את שירותי התברו. שירותי שאל מיוע אגפי המטה המרכזי פרטית מציגים את עצמם כגוף הייחודי כי בית המיטלה, המיוע עבר הרישום 211 שקל, כשקלחור רק 20-25 שקל.



ח"כ שמרית



(175)

תל אביב

08.12.97 יום ב'

ברוש: ועדת גדיש תגיע התלוצותיה בעוד שבאזניים

ועדת גדיש, שבראשה עומד יושב ראש הממשלה, אמורה להגיע את התלוצותיה בעוד שבאזניים. הוועדה תגיע לירושלים, שם תשקיע את המעשה להיגוי של המעשה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

Q

תאריך: 17/12/97

פרוטוקול: 98 שנה: 97

מחוז: 5 י.מ. עירוני

ישוב: 70 רמת בית שמש

אתר: 12 אדמות זנוח

מס' מסק: 508001237

(אר.עב. שו-3, 1, 0, טט-10)

י.מ.ע.

לכבוד

מנהל מקרקעי ישראל

הנדון: השלום דמי הירון 224 יח"ד להשכרה

מציף תקציבי: 706720034

הננו מזמנים אצלכם ביצוע: החימת הסכם פיתוח להכירה - ב- רמת בית שמש

עבור: אדמות זנוח עמ"י חשבון פרופורסה/הזמנה מס': 972224976
להלן פירוט העבודה:

השלום דמי הירון דיוור להשכרה 224 יח"ד ת.כ.ע. כש/כמ/853
מגרשים 327,326,325,324 - מתחם ב-4 - דיוור להשכרה

להלן פירוט ההזמנה:

מכום ההזמנה ללא מ.ע.מ.: 6,059,203.41 ש"ח

הוספה 17% מ.ע.מ.: 1,030,064.59 ש"ח

מח"ב כולל מ.ע.מ.: 7,089,268 ש"ח

הסכום במילים: שבעה מיליון שמונים ותשעה אלף מאתיים ששים ושמונה שקל

מכום ההזמנה צמוד למרד הבניה מחורש במים 11/97 שנקבע ע"י משרדנו.

השלום יבוצע לפי חשבון שהגישו לנו באמצעות משרדנו המחוזי.

יחזקאל אלישע
חשב המשרד

אגרון לביא
סינבל חכנון והנדסה

אמיר ש. גורנברג
מנהל הכללי

י.מ.ע.

התקיים: פר.א. קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית י.מ. עירוני
פר.ש. רוטשטיין - מנהל הנדסה
גזברות משרד השיכון
גב. אביבה פרוסק - ראש ענף החטיבה הטכנית 171,



סגן שר הבינוי והשיכון

בסייד, ירושלים, ט"ז בכסלו, תשנ"ח
15 בדצמבר, 1997
סימוכין: 151219970028

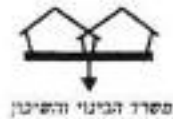


לכבוד
מר ברטי ברודו
מנהל המינהל
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שיווק 12,380 יח"ד

1. הריני מאשר קבלת מכתבך מיום ט"ז בכסלו התשנ"ח (8/12/97).
2. בראשית דברי, אבקש להבהיר כי אני רואה במינהל שותף פעיל, מועיל ופורח בעבודתנו בהגדלת היצע הקרקע לבניה למגורים.
3. אם השתמע ממכתבי נימה שונה, ביקורתית כביכול, אדגיש כי זו לא הייתה כוונתי.
4. לגבי יח"ד ששווקו השנה ע"י משב"ש (כולל במכרזים משותפים), מצ"ב רשימה מפורטת של מכרזים. רשימה זו מצביעה על כך כי עד י"א בכסלו התשנ"ח (11/12/97) פרסם המשרד מכרזים בגין 12,380 יח"ד (כולל מכרזים משותפים), לא כולל ביטולים בהיקף של 1,174 יח"ד.
5. משב"ש ממשיך לספור שיווקי קרקע על פי מתכונת דיווח לממשלה שגובשה בין שני המשרדים בשנת 1994, בתאום עם משרד האוצר, שמתעדכנת מידי שבוע. לפי מתכונת זו, שווקו עד 11/12/97 31,741 יח"ד (ראה לוח מצ"ב).



משרד הבינוי והשיכון

6. אם אתה סבור כי יש צורך או תועלת בשינוי שיטת הדיווח, אני מציע כי הרויזיה תיערך בתאום עם משב"ש.

7. באשר לפגישתנו מיום 12/10/97, הרי שהרשימה שהוצגה על ידינו כללה 8,000 יח"ד (ולא 10,000 יח"ד). בישיבה התחייבתי לעשות את מירב המאמצים לשיווקן של יח"ד אלו ככל שהדבר נוגע למשרדי.

8. כפי שציינתי, אני מעריך את העבודה הנמרצת של המינהל בכלל ושלך אישית בפרט בקידום יעדי השיווק שקבעה הממשלה ומקווה להמשיך שיתוף פעולה פורה גם בשנה הבאה.

9. לסיכום, ההצעה לשתות ביחד לחיים בסוף השנה עומדת בעינה!

בכבוד רב,

מאיר פרש
סגן השר

העתק: מר אריאל שרון, שר התשתיות הלאומיות
הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משב"ש ✓

התחום: ביזשופים, בן
מחנכים: מילון 62 שאלות
מיועץ: גם מן הסיפור
התחום: 22

**אחד הפרוייקטים
הבעייתיים מבחינת
איכות הסיבה, שמנסים
לחרוץ חומר ישי ואמל,
נמוצא בירושלים: מתחם
ענק ברחוב הנמלך לנרנ,
שכולל מגדל בן 62
קומות, ומגרש חניה
שינגוס בגן
העצמאות הסמוך**

"מתכנן במשך חודשים של כשיש נספח א
שמהלך או ריבוי. מאבק על אנטיבה כדו או אפילו
כעוצמה."

● כמו זה והמאבק על התחומים הישנים
ליו נרנעה, המספק על הפרדל בירושלים.
"החברת רכשה ממשלח ניהולן שמר קרקע
במקרה למתח את הבניה שהיא בבעלות נארזה,
ובל כי מנסה להבני את השטח כחצר כילידים,
אצו חרף מו הוא סתו אין לי ספק שהבניה לא
קיימת קם אי פרקל."

● סוכריו במשפחה הישנה, שיהיה, או
כחברו מילידים אחה במה סביר את המונח.
"מירנה ישראל וסקר לרש אלוף רינת
בשנת השלה הוא רק רכבו למנת במיך שלא
היה צלחה מתחרה במה, אין נכס שהשסה
נבנתו כמאוס מאלה לבניה, ואן לי ערך יחיד."

● גם ספיקלו סקופיקו ישראל מהנגיש
לבניה גם, גם מפרקת חויבתן המסודרת.
הוא מפרקת מזה גם הם שאסיר לבס.
"אני רש חרתי כל הרעה כן, אבל כי
קרקע במיך קל ודך אלו קן חקיקת חכמת
ולא חריתה להמת המכר."

● אני לא ספריתי על חצררה להגנת
המכר.

"אני מנסה לעלות בנמלה."

● מנסה להטות תחילתו הוא לא נרנה
קולו.

"לא ירע כידו"

**חי יבין מול
המגדלים בירושלים**

הוא ישי מאמר במספר השבועון כי קרם
גנשה קם ארית שרון בקניון קרזם תוכנית
גביה שהיא מפור אלוטו, אבל במכרס כי בנית
אל רשד לבדד העולה למיך על מתנגדי
מתנגדיה. "ישיר ובוכל, הוא אמר, "הגוישה
אל סו התפסחה, שנה נכתו גם ראשי פרקל
מסיקטו ישראל קסקה נבשרים קל מיכס
פדרנד ומצטיי."

● והל ענין החוץ
"אויגל מכויר כל וסמן על השתת שחד
קרקע למיכו גביה אבל שועל בנינו
למחצותיו. הגוישה קם שרון החריכה תקופה
הלו."

● הובח איכות גם במאוס עולו
"אם מינו. אני רשה שמישה קשה מפרק."

● מה קורה גם מריוקם המפרק
מירושלים

"לברק מפרק הונדו אין כל מיריוקם
בירושלים אבל אני מבה שזה מתוכנית לבניה

אדיר שאני מייכד, שיהיה מנחה בדיווח סוג
לנרנ בירושלים ומתפרק לחלק עליו בנינו
מסוייט.

● מכלל של 62 קומות
"אני לא ירע מו חרד חרודה המסוית
לבנות מנסים. אין מנסים כרכרים לירושל רשי
לרנז את הבניה למנהל מנסים למנוז משה סו
קל על מיה מנסו."

● מה קם חכירות
"אני לא אמר."

● מה נרנה קן המספק קן היתנות של
החברה להמת המכר.

"עמותת חני הסוד איזה מתוכנית כלל נער
שה נספיקו להמת המכר, ופועלה תחילה ספר
רשה בקניון ובחולות. אן כי היא מלאכה במסין
שמתכנים ישכילו למיך הבניה סובב יחיה, על
מנת שהתורה תוכל למטה את יעשייה."

● וניח מסיקטו רחולה חרשה הונדו
סיוודו מו הריש כהרשומה שהיא מנסים
סו חרקה, רש יחילו את חכמי חני הסוד

● לשכס מתחת להשפדים בירושלים, אן רש
אמר החברה להמת המכר תחילת קל מאבק
אלה מנסים ממו

● אמר ישי לא יחיה השבנה חובת. הוא לא
מנסים סקופיקו ישלוח את יחור חני הסוד
להמת מול מריוקם סוטה המפרק וכן העסק
את בירושלים. אמר ישי ממה נכתו כי אין
מנה שסם הבניה המפרק על מנסים איש, וממי
ואסון מלחי חוק, אן מנחלה הכשרים ינשמו
לשנה מנרנוים.



יימי (175)
תל אביב

12.12.97 יום ו'

**נדחה ערעורה של משה"ב על שווי
בניין הקסטל בת"א לצורכי מוס רכישה**

ועדת הערר: משה"ב ערכה 2 הסכמים עשהוהם אחת - רכישת נכס מגוי מריריים מוננים

הוא רכישה נכס כשרה מגוי
מן מריריים המוננים - מסניע
קל כי כי מרנו כעסקה זאת,
כשוו 1.25 מיליון דולה.

מנהל מוס שכה סקופיקין
טען כי ישי לראת כשוו נאר
ויש קוסתו רכישה זאת, ולשי
כד ירקע מוס רכישה סקל
משה"ב לשלם על פי שני רכי"
שה של 5.25 מיליון דולה.
חבר ועדת הערר לפי חוק
מס שכה סקופיקין, שליר בנת
המסמך הונדו מ"א הושפע
אמנון החינה, ע"ר אמנון כי
לן חרלה ירושקו כרלכע קקפו,
כי ישי לראת כשוו והמנסים
משים עסקה זאת.
לרשי וגרי חרודה, מרובי
כשוו המנסים הקשורים אור
לשני "מכול סביר", החונן
הלכלילו האמנון שלהם - שס'

השעל הונדו בא"ר חרודה
1.85 מיליון דולה.
החנה כשוו נערך באותו
יש קם מריריים המוננים, ולי
פיר רכישה מוס את סויות היי"
די המון המונה 4.2 מיליון
דולה.
משה"ב טוענה כי אין לר
אח כשוו החונן משים ער
סקל רכישה זאת, לפיה רכשה
את הנכס חרודה 1.25 מיליון
שקל, אלא מרוב כשוו ער
קשוח מנרודה, על כן, סקופקו,
מס חריכה פעליה לשלם
בדך לחינקע על פי שווי
רכישה הנכס כלור - 3.65
מיליון דולה,

**מאת ירון נהפיר
ירוק אדמה. בארז מריוקם נפד
סו כנפ ריחח אולם סרו החל
בבנייה.**

החבר ובעלי הבניה מו סר
כיוס שסופיקו חרנה ייסכו וכי
מסין ממנו יוקברו להכרה
רוקעוהו להשולם להשנה סוד
בי כ-4 מיליון שקל. מססקו
רנת החלה מפרק וקברה לשלם
לבנת את מלה חכמתה כלמה,
לשיים בדיקט ששזו הוא כי
מו כמות הקנה.
חרודה כשופיקו בנינו מננים,
הכלל 94 יחידות ריה. לעקנת
החבר עיר השפחה מננים
מזמער לו ננן, והשטחה דר
הב עלות הנהנה במרבה מוס'
הנכס, חברה מפרק להשלים
את המפרק במסכת הנהנה
המנסה ננכ משה, ונתון את
חליו התנסי.
לפי החוק, רכשי היחידות
הריכס לחרה כ-6 מיליון שקל,
כשוו שלושה מיליון שקל.
רש כ-4 מיליון שקל. העדף
ישסו לבדדו השלום לשיים על
פי חרודה.
במוק, חרנה אסרה חכה
שולחה של ג.ג.ק לקוס מריוקם
ריחח, כשס מריוקם חרנה, על

Prime Minister's Office
Adviser to the Prime Minister

משרד ראש הממשלה
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

ירושלים, י"א בכסלו התשנ"ח
10 בדצמבר 1997
גג-1224



לכבוד
מר ברטי ברודו
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

שלום רב;

הנדון: ועדת הפטור - יכין חק"ל

הנהלת המינהל הגישה לוועדת הפטור בקשה לאישור עיסקת שינוי יעוד וניצול בקרקע חקלאית המוחכרת לחברת יכין חק"ל בפנת תקוח.
בתאור הרקע ב"טופס סיכום העיסקה" נכתב כי "הנושא הוצג בפני ועדת 640 אשר החליטה שענין זה ידון ויאשר בהנהלת המינהל".
לאחר שנציג אנף התקציבים בוועדת הפטור ביקש להמציא את החלטת 640 האמורה, התברר כי נפלה טעות מהותית בעובדות, כאשר ועדת 640 החליטה לא לאשר עיסקה זו לפי תנאי החלטה 611.
עלי לציין כי ועדת הפטור סומכת החלטותיה על התשתית העובדתית כפי שמוצגת ב"טופס סיכום העיסקה" המקבל תוקף לאחר שחתמו עליו תשעה בעלי תפקידים מקצועיים בכירים בהנהלת המינהל.

למותר לציין כי אי דיוק או טעות בעובדות עלולה חו"ח להכשיל את ועדת הפטור כפי שיכול היה להיות במקרה הנדון.

אבקש לפעול למען אי הישנות המקרה.

בברכה,
נבי גולן
יו"ר ועדת הפטור
מועצת מקרקעי ישראל

העתק: חברי ועדת הפטור



מינהל | מקרקעי | ישראל |
לשכת מנהל המינהל

ט' כסלו, תשנ"ח
8 בדצמבר 1997
W1210



משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
14.12.1997
ז.נ.ס. - 92-067.8
מס' חיק' 92-067.8

באמצעות פקס
02-5847250

לכבוד
מר מאיר פורוש
סגן שר הבינוי והשיכון

כבוד הרב,

הנדון: 3,539 יח"ד לשיווק ממתנות בממ"י
סימוכין: מכתב אלי מיום 7/12/97

קיבלתי בתודה את מכתבך בנוגע לשיווק קרקעות.

להפתעתי, כותרת מכתבך אינה תואמת את רוח שיתוף הפעולה והעבודה הפוריה הקיימת בין שני המשרדים. כותרת מכתבך אשר הגיע גם לידי שר התשתיות הלאומיות מעבירה את כל האחריות לשווק למינהל, מצב שבהחלט אינו תואם המציאות.

2. לגבי המכרזים המתעכבים עקב אי-הגעת שומות השמאי הממשלתי הנחתי את מנהלי המחוזות להזמין בדחיפות שומות משמאים פרטיים, המאושרים ע"י השמאי הממשלתי. שומות אלו צריכות להתקבל תוך מספר ימים.

3. לגבי יתר האתרים:

א - אשדוד - רובע י"ב - 1226 יח"ד
הסכם התשתיות לפיתוח אמור להיחתם ע"י קב"א עוד השבוע. המכרז יפורסם בשבוע הבא.

ב - באר שבע ג' - 296 יח"ד
מדובר במכרז פינוי בינוי אשר ככל הנראה אין לו היתכנות כלכלית. הנושא יבדק ע"י סמנכ"ל שו"כ.

ג - אלעד - 310 יח"ד
המכרז יפורסם בשבוע הבא.

ד - צור הדסה - 75 יח"ד
המכרז החוזר יפורסם בשבוע הבא.

ה - קרית מלאכי - 96 יח"ד
המכרז החוזר יפורסם בשבוע הבא.

ו - ערד - 63 יח"ד
המכרז החוזר יפורסם בשבוע הבא.

2/...

ז - בית שמש - 56 יח"ד
המכרז יפורסם בשבוע הבא.

ח - גדרה - 397 יח"ד
החומר שהעביר משב"ש למינהל הגיע רק אתמול למחוז המרכז.
יטופל בדחיפות ע"י המחוז.

ט - אופקים - 328 יח"ד
המכרז החוזר יפורסם בשבוע הבא.

4. הנני לציין שהמינהל פועל נמרצות מזה מספר חודשים להשגת היעד שהציבה הממשלה.
מתחילת השנה ועד היום שווקו בעסקות מאושרות 28,200 יח"ד, כמו-כן מצויות בשלבי
מכרז 11,927 יח"ד נוספות ו- 2,950 יח"ד נוספות מהוות מלאי לשיווק חוזר לאחר
שפורסמו במהלך השנה ולא נבחרו לגביהן זוכים.

5. בסך הכל שווקו מתחילת השנה כ- 43,000 יח"ד, מהן רק כ- 7,600 שווקו על ידי
משרד הבינוי והשיכון (לא כולל שיווק משותף).

6. ברצוני להזכיר, כי בישיבה שהתקיימה עמך ביום 12.10.97 התחייבת בשם משב"ש
לשווק כ- 10,000 יח"ד נוספות.

בב"כ ה,
מרסי ברודו,
מנהל המינהל



תעתק: מר אריאל שרון, שר התשתיות הלאומיות
✓ מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר משה אדרי, סמנכ"ל שו"כ



משרד הבינוי והשיכון

סגן שר הבינוי והשיכון

בסייד, ירושלים, ח' בכסלו, תשנ"ח
7 בדצמבר, 1997
סימוכין: 071219970026
טמ"ח-כ"ל

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
12. 1997
דואר נכנס
טל. 06-999-9999

לכבוד
מר ברטי ברודו
מנהל המינהל
מינהל מקרעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

שלום רב,

הנדון: 3,539 יח"ד לשיווק ממתינות בממ"י

למרות ההתקדמות בשיווקים, נותרו בעיות רבות המונעות שיווקן של מעל 3,500 יח"ד, כל פרויקט וסיבותיו הוא (ראה הלוח המצ"ב).

עיכובים רבים קשורים להמתנה לשומות קרקע (כ - 1,100 יח"ד), כאשר יתרת יח"ד ממתינות לאישורי ממ"י שונים. (כנראה בחלקם גם כן ממתינים לשומות).

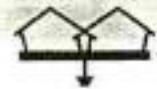
בהקשר לפרוייקטים שממתינים לשומה, אני מבקש שתשקול לוותר על פרסום השומה במכרזים לחודש זה בלבד, ולהחיל את החלטת המועצה בנדון החל מהשנה הבאה.

נותרו 18 ימי עבודה בלבד עד סוף השנה ויש חשש שלא נספיק לפרסם את כל הפרוייקטים עוד השנה אם לא תסייע בזירוז הטיפול בממ"י.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

העתק: מר אריאל שרון - שר התשתיות הלאומיות



רשימת פרויקטים לשיווק משב"ש עד סוף שנת 1997
הדורשים טיפול של ממ"י

ה ע ר ו ת	מס' יח"ד	שכונה	ישוב
ממתין לחיובי פיתוח מממ"י	1226	רובע י"ב	אשדוד
ממתין לשומת קרקע	288	צפון	אור עקיבא
ממתין לשומת קרקע	105		טירת הכרמל
ממתין לאישור ממ"י	296	ג'	באר שבע
ממתין לאישור ממ"י	310		אלעד
ממתין לאישור ממ"י	75		צור הדסה
ממתין לאישור ממ"י	96		קרית מלאכי
ממתין לאישור ממ"י	63	יהושפט	ערד
ממתין לאישור ממ"י	56	מגדל המים	בית שמש
ממתין לשומת קרקע	44	נוה מנחם	באר שבע
ממתין לאישור ממ"י	379		גדרה
ממתין לשומת קרקע + שומה	117		גדרה
ממתין לאישור ממ"י	328		אופקים
ממתין לשומת קרקע	156		מודיעין
	3539		סה"כ



מנהל המינוח | מנהל המחקר | ישראל |
 לשכת מנהל המינוח

ח' כסלו, תשנ"ח
 7 בדצמבר 1997
 W1186

באמצעות פקס:
02-5847250



מדינת ישראל



כ"ח

לכבוד
 מר מאיר פרוש
 סגן שר הבינוני והשיכון

כבוד הרב,

הנדון: יעדי שיווק: 36 ימי עבודה
 סימוכין: מכתבך אלי מיום 10/11/97 -
 נתקבל כאן ביום 17/11/97

מבדיקה שערכתי לגבי האתרים המצויינים במכתבך עולה כי:

1. אשדוד - רובע י"ב - 1200 יח"ד -
 הסכם הפיתוח טרם נחתם ע"י קב"א, אנו מקווים כי המכרז יפורסם בשבוע הבא.
2. אשדוד - הרגול -
 אושרה הרשאת תכנון.
3. באר שבע ו' - 133 יח"ד -
 פורסם.
4. באר שבע - נוה זאב - 120 יח"ד -
 פורסם.
5. באר שבע ג' - 296 יח"ד -
 הצעת משב"ש תיבחן בדחיפות ע"י סמנכ"ל שו"כ.

2/...



מדינת ישראל | משרד המיסים | ישראל
לשכת מנהל המינהל



מדינת ישראל

- 6. נתיבות נטעים - 60 יח"ד - פורסט,
- 7. אור-עקיבא - 288 יח"ד - הוזמנה שומה,
- 8. טירת הכרמל - 105 יח"ד - הוזמנה שומה,

המינהל עשה, עושה ויעשה הכל על-מנת שנוכל לעמוד ביעדי השיווק המשותפים שהוסלו עלינו ע"י הממשלה.

בג"ר כ.ה.
ברטל ברודו,
מנהל המינהל

העתק: מר אריאל שרון, שר התשתיות הלאומיות
מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר משה אדרי, סמנכ"ל שו"כ



היקף: 997-06280 ✓

ירושלים, הי' בכסלו, תשנ"ח
4 בדצמבר, 1997
041219970102 סימוכין:

אל: הרב מאיר שלמה גרינברג, המנהל הכללי ✓

שלום רב,

הנדון: היקף שיווק קרקע למגורים ע"י ממ"י ומשהב"ש - דיווחי ממ"י

1. עפ"י בקשתך בדקתי את הנתונים שהתפרסמו לאחרונה ע"י מינהל מקרקעי ישראל, לפיהם עד סוף נובמבר 1997 שווקו (על ידינו וע"י המינהל, הן במכרזים והן בשיטות אחרות) כ-40,000 יח"ד למגורים - נתונים שאינם סבירים בעינינו (מאחר והינם גבוהים מדי).
2. מהבדיקה מסתבר כי מדובר בצורת הצגת נתונים חדשה, שהינה שונה מהסיכומים, לגבי אופן הדיווח, שהושגו בעבר בין משרד הבינוי והשיכון לבין המינהל - סיכומים וצורות דיווח, שהיו ידועות ומקובלות עד כה על משרדי הממשלה השונים (משרד ראש הממשלה ואגף תקציבים במשרד האוצר).
3. למעשה ישנן כיום שתי סדרות נתונים ידועות, מקובלות ומפורסמות, בנושא זה:

א. דיווח שיווק יח"ד לבניה - סדרה א'

זהו דוח שאנו מרכזים ומכינים במשרד, עפ"י סיכום שהיה בזמנו עם המינהל. הדוח מתבסס על שיווקים שלנו, המתפרסמים ע"י אגף נכסים ודיוור וכן על דוח שאנו מקבלים באופן שוטף מהמינהל, הכולל את כל שיטות השיווק - הן מכרזים פומביים והן עסקאות אחרות.

לדוח זה רשימת תפוצה נרחבת (מצו"ב צילום הדוח).

על פי הדוח שלנו, השיווק באמצעות מכרזים פומביים מתיחס תמיד **לשנה השוטפת** (במקרה זה שנת 1997) ואילו שיטות השיווק האחרות (עסקאות שלא במסגרת מכרז - בנה ביתך, מיעוטים, הרחבות מושבים וכו'), כוללות עסקות שאושרו השנה ע"י הנהלת מינהל מקרקעי ישראל, גם אם הותחל בטיפול בהם בשנים קודמות.

ב. "עסקות שאושרו" ע"י הנהלת המינהל - סדרה ב'

זוהי סדרת נתונים רשמית, המופיעה בספרי התקציב של האוצר, העוסקים במינהל מקרקעי ישראל וכן בפרסום השנתי הרשמי של המינהל עצמו. הנתונים בסדרה זו כוללים את כל עסקות שיווק הקרקע למגורים (מכרזים פומביים ועסקאות אחרות), שאושרו ע"י הנהלת מינהל מקרקעי ישראל.

הכנסות המדינה המתקבלות ממכירת קרקע מינהל - הינן נגזרת של סדרת נתונים זו.

הבעיה בסדרה זו של נתונים מבחינתנו, הינה שהעסקות הקשורות למכרזים פומביים אינן רק אלו שפורסמו בשנה השוטפת, אלא כוללות גם מכרזים פומביים ששווקו בשנים קודמות, אך אושרו השנה. המועד הקובע בסדרה זו הוא עיתוי אישור העסקה ע"י הנהלת ממ"י.

לפיכך, סדרה זו אינה מאפשרת לעקוב אחר ביצוע החלטות הממשלה בהקשר לשיווק קרקע, בשנה השוטפת, מאחר ולמיטב ידיעתי, ההחלטות מתייחסות למכרזים פומביים שוטפים, ואילו המינהל כאמור, אינו מבצע הפרדה בין מכרזים שפורסמו השנה לבין אלו שפורסמו בשנים קודמות.

יש לציין כי בשנה שעברה המינהל פרסם נתונים הכוללים הבחנה גם לפי שנת פרסום המכרז, אולם לאחרונה הופסק פרסום זה!

סדרה א', שאנו מפרסמים, היא המתאימה ביותר מבחינה זו מאחר ובמסגרתה נכללים רק המכרזים הפומביים בגין השנה השוטפת.

4. לדעתי, הסדרה החדשה שמפרסם המינהל אינה נכונה ולמעשה הנתונים בה, מוטים כלפי מעלה.

להלן התוצאות המתקבלות מהסדרות השונות:

היקף שיווק יח"ד למגורים (במכרזים ובשיטות אחרות)

11/12/97 ל- נכון	31,740	סדרה א': (שלנו, בהתבסס על דיווחים פרטניים מהמינהל)
30/11/97 ל- נכון	28,200	סדרה ב': (עסקאות שאושרו ע"י הנהלת ממ"י)
30/11/97 ל- נכון	41,830	סדרה ג': (חדשה - ממ"י)

5. סדרה ג' - המדווחת כיום ע"י ממ"י, כוללת 3 מרכיבים (נכון ל-30/11/97):

1. "עסקות שאושרו" ע"י ממ"י 28,200 דירות (ולמעשה סדרה ב')
2. בשלבי מכרז (אך, עדיין אין זוכים) 10,881 דירות
3. מלאי לשיווק חוזר (מכרזים שנפסלו לא היו להם זוכים) 2,950 דירות
4. סה"כ 41,831 דירות

חלק לא מבוטל מיחידות הדיור שבמרכיב 2 - "בשלבי מכרז", יאושרו רק בשנה הבאה ולכן אין לחבר אותם ל"עסקות שאושרו" (מרכיב 1), שכוללות מכרזים שפורסמו לא רק ב-1997, אלא גם בשנים קודמות.

אחת מהשתיים - אן שעובדים בשיטה של "עסקות שאושרו" (הסדרה הרשמית - סדרה ב') אן שעובדים לפי הסדרה שלנו - סדרה א'.

6. בנוסף על אי הגיוניות סדרה ג' הרי שמאחר וסדרה זו היא סדרה חדשה, אין אפשרות להשוותה לנתוני שנים קודמות, במטרה להסיק האם חל גידול בשיווק או להיפך!

המסקנה המתבקשת מתוך סדרות הנתונים א' ובי היא כי קיים חשש שהיקפי השיווק הצפויים ב-1997 יהיו נמוכים מאלו של שנה קודמת.

שיווקי קרקע צפויים : 1997 לעומת 1996 :

סדרה א' (שלנו):

1996	37,638 יח"ד
11/12/97	31,741 יח"ד

סדרה ב' (עסקות שאושרו):

1996	35,547 יח"ד
30/11/97	28,195 יח"ד

ספק אם נגיע עד סוף השנה להיקפי השיווק של שנה שעברה.

בברכה,

רחל הולנדר
רחל הולנדר

מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

העתק: הרב מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון
מר משה רובינשטיין, ראש תחום תכנון ובקרה
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור

		מר	תפוצה :
המנהל הכללי	, מאיר ש. גרינברג	מר	
מנהל מ"י	, ב. ברודו	מר	
מנחת אגף נכסים ודיוור	, ש. צימרמן	גב'	
מנחת מרכז למידע וניתוח כלכלי	, ר. הולנדר	גב'	
מינהל מקרקעי ישראל	, נ. אורון	מר	
סמנכ"ל חטיבת הקבלנים החוזיים	, א. נחום	מר	
משרד רוה"מ	, י. פעיון	מר	
ס/הממונה על התקציבים, משרד האוצר	, א. אדיגס	מר	

**עסקות למגורים שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (1)
לפי מחוזות ארמיניסטרטיביים (יחיד)
לשוק החופשי**

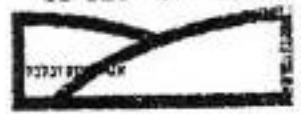
סח"ג

סכמה ב' - "רשמי" (מגפוסט א-י)
 גם במסגרת החלטה

תקופה	סה"כ ארצי	מינהל מקרקעי ישראל + פרוגרמת משהביש					
		ירושלים	צפון	חיפה	מרכז	תל-אביב	דרום
1990	30,334	8,003	3,184	3,712	5,843	867	7,467
1991	75,531	19,092	13,359	8,804	16,952	1,135	13,504
1992	29,959	3,967	2,264	4,482	6,939	2,068	4,430
1993	26,428	3,082	1,743	3,127	12,466	1,739	1,074
1994	38,439	7,420	3,654	1,132	17,319	626	4,136
1995	33,002	9,574	5,185	3,022	7,078	856	5,284
1996	35,547	9,207	4,192	4,067	7,864	1,072	5,160
(1-11) 1997	28,195	5,544	3,074	1,689	10,572	1,127	4,000

(1) חסותנים לשנים 84 - 88 כוללים הן עסקות שאושרו במסגרת מכרזים ורצ' עסקות שאושרו ולהן פטור ממכרז.
(2) חסותנים בליש כולל את קרית ספר (כ-88) וכן את מעלה אדומים, גבעת זאב וביתר.

מקור: מינהל מקרקעי ישראל, אגף מידע



סכמה ג - "תצ"ה"

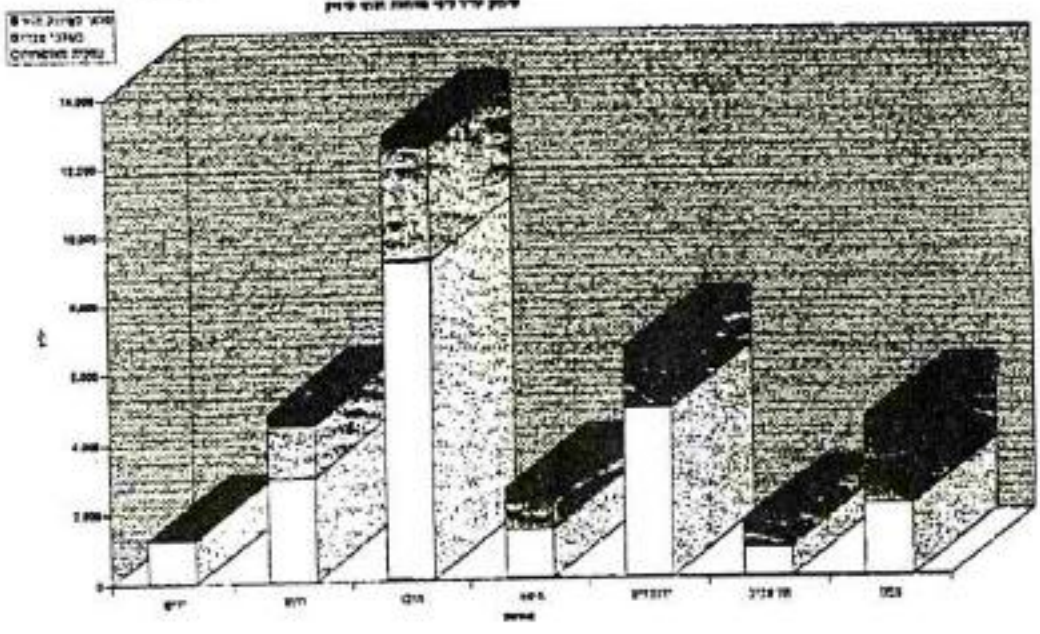
דוח שיווק קרקעות לבניית מגורים 1997
מוגש למנהל המינהל

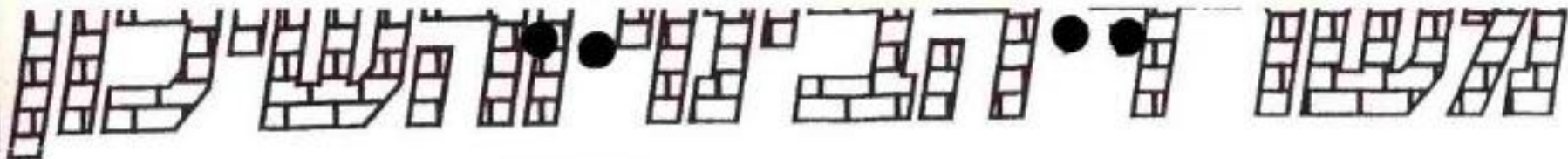
סכמה ב

א
"אקו"ל
מל"מ
סכמה (ב)
ב
הסמך
שכונות
ולמפרט
כול
"ה"
"א"
א"א

מחוזות מ"מ	צפון	תל אביב	ירושלים	חיפה	מרכז	דרום	ירוש	סכ"כ כמ"מ	משב"ש	סכ"כ	
בשלביו מכוז	1,880	724	1,422	788	3,349	1,473	-	9,816	1,085	10,881	
מלאי לשיווק חוזר	598	9	325	397	307	350	-	1,986	984	2,950	
סכ"כ שווק	4,522	1,599	6,586	2,585	12,845	4,827	1,278	34,242	7,589	41,831	

סכמה ג





02-847666/77 

לכבוד:
שרח צימרמן
נכסים ודד

לשכת הדובר

יום ו' 25.11.97 25 נובמבר 1997

סקירת מידע מתקשורת

ידיעות אחרונות

יומי (258)

תל אביב

25.11.97 יום ג'

המינהל שיווק השנה הרקע לכיס 40 אלף יחידות דיו

מינהל מרקעי ישראל ומשרד הביטוי והשיכון שיווק מתחילת השנה קרקע ל-40,500 יחידות דיו. שר התשתיות, אריאל שרון, דרש ממנכ"ל המינהל, ברטי ברורו, שיווק של קרקע ל-50 אלף יחידות דיו עד סוף השנה.

במסגרת עסקאות מאושרות שווקה קרקע ל-22,242 יחידות. בשליל מכרו שווקה קרקע ל-10,508 יחידות. במסגרת מלאי לשיווק חוזר שווקה קרקע ל-2,950 יחידות. מסגרת זו נוגעת למכרזים שפורסמו כעבר ולא נקבעו כיום נוכים. ברורו אמר כי קצב שיווק הקרקעות לשכרועות האחרונים גבו מאור, והוא גבוה ברובה מקצב השיווק בתחילת השנה. לדבריו, מערכות השיווק כמינהל טוע' לוח במאמץ גדול על מנת להשיג את היעד שנקבע על ידי הממשלה, של שיווק 50 אלף יחידות דיו השנה.

עופר סמירמבורג ■



יומי (189)

תל אביב

25.11.97 יום ג'

משרד החקלאות מציע: תשלום דמי היתר יחול גם על קרקע חקלאית

סאת זיו מאור

יחול גם על קרקעות חקלאיות, כפי שנתנו על אפשרות קרקעות כמגור העירוני.

לכאורה מדובר ברעיה בתנאי החקלאים, מכיוון שהנהל יתיב אותם לשלם גם היטל השכחה -

אותו הם אינם משלמים כיום. אך לט עם התקבל הצעה, מצבם של החקלאים יוטב משמעותית יחסיית למצב הקיים כיום, מכיוון שהם יוכלו לקבל את כל הקרקעות והמפעלות לידותם - ולא

להתפקד כ-27% כפי שמאפשרת החלטה 727 הנקפה כיום, או 20% כפי שמציעה ועדת רונן. נוהל דמי היתר קובע כי כאשר מופשרת קרקע משלם החוכר 51% מהשינוי כעוד הקרקע וההשכחה למינהל מרקעי ישראל, ו-50% מההשכחה לרשות המקומית בהיטל השכח. זהו לאחד מבין מקבל החוכר והדוד של 50% מהתשלום הנמוך מבין השניים.

תנאים טובים יותר

על פי ההצעה, השינוי לא יחול על הקיבוצים והמשכבים שוחמו על עסקאות למי החלטה 611, מכיוון שיש מאפשרת לרוב תנאים טובים יותר - לרכוש את כל הקרקע בגובה של 50% וללא

צילום מ-1/11/97

*הנהלת משרד
תיב*

ידיעות אחרונות

יומי (258)

תל אביב

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including a large '10' and various scribbles.

תעודת
(283)
מסמך
תאריך
28.11.97 יום 1



ראש המועצה המקומית מבטון מינהל מקרקעי ישראל עובד בשיטה מיושנת ומסורבלת

מדינת ישראל מתזיקה 413 דירות ריקות ביש"ע בעלות של 900 אלף שקל לחודש

הוצרה לפניות ציבור שהחכמה השבוע כנסת האסיפה את משרדי השיכון והקליטה בכך שהחזיקים מאות דירות ריקות כרוזני הארץ ככלות החכמה כי 50 מיליון שקל לשנה כך עולה כי רק כרוזני ישיע בלבד מחזיקים משרדי המגורים אלו כ- 413 דירות שערות 900 אלף שקל לחודש.

דירי הוצרה חפו אלול אפר כי אם לא ימצא פתרון לכעיה בסמן הקרוב יבקש להפיק את סמכות המכרס של ביום אלו ממשרדי הממשלה הנוגעים בכיר ולהעביר ונות זו לחברה מסלכית שינקס.

כאן דרום
מסמך
(274)
תאריך
28.11.97 יום 1

ח"כ לנדבר: "לחברות עמיאור ועמידד אלפי דירות ריקות"

לטענתה מוציאה המדינה 70 מיליון שקלים בשנה לתחזוק הדירות, אולם מסרבת לאכלס אותן

ה"כ סופה לנדבר מאשימה ממשלה ביום שלישי לשי לסיסמן מניה, אביגור קולני, בריחה לחסר מרוץ טענות אלפי דירות ריקות ברחבי הארץ. לטענתה, מספרים שרי המלכיה השייכים לחתימה לעניין זה ולכן היא סנסקת את התעבורה של חסר קולני.

לנדבר יכיר שנים יש בארץ אלפי דירות ריקות של עציגור ועמידד, לסיסמן את, יש אלפי זכר דירו שלא מקבלים דירות. חקר זה ומבאני כי הממשלה מוציאה מסוס אנרי זה של כנס מיליון שקלים לשנה כדי לתחוק את דירות הריקות. הוצרה לפניות הציבור שפתחי, מופכת כמנייה של חופי כים השואלים מרוץ לא מתנים להם לבזר דירות אלה. מנייה לשיי חלילה השיכון, אך הם לא ענו לי. נראה שהרשימה שייכה לכיות את העניין.

10

ראש המועצה המקומית מבטון, שמואל אבואב, קרא למינהל להתייעל כיום כונקדים את משרדי המינהל בחיפה כ-25 אלף איש בשנה אבואב אם תהיה התייעלות יהיה אפשר להקמין בשליש את הסבר הכניות.

מאת שרון מנוחה
הישיבה החרונה כיום במינהל מקרקעי ישראל הינה מיושנת ומחוקת את תלות האמרה בשלטון, כי טוען ראש המועצה המקומית מבטון וחבר רשות השלטון המקומי לרבי, אמרו לייצל את השינוי ולהקמין בשליש את מספר הנוקפים לשידורה, כדוגמה למרבול מניא אבואב מקרים כיום כעלי מנושים המכשפים לבנות עליהם חייבים לקבל מן המינהל אשרו על חובניה הבנייה יור דרישה מותרת לחלוטין שרק מסרכלה את כל התהליך, אפר אבואב.

קבלה האישור מגדילה את עבודת המינהל כ-30 אחוזים ממריכה סארז את לוח המסנים לכיוצ העבודה כשעה ומככבת את בנייה הבית בשלושה חודשים לפחות.

ישיין, כי כיום מניש הועכבת שרד להניע למשרדי המינהל שלוש מפנים

אל-אמאמאל 28.11.97
מנניו דעות עם מינהל מנלימעי ישראל כננגו לנכולות על בית ומגברות אל-מסאם

כקרוב אפיויות לנזות חלוקי דעות בין הציבור הערבי בישראל לבין מינהל מקרקעי ישראל וחברות פרטיות בנוגע לנכולות של בית הקברות אל-קסאם שכניגשר חודי ערד אל-מאלכ אל-דהאמשה וענד אל-ואהב דראושה ומנסו עם ראש עיריית "נשר" וזנו עטו בהקמת גשר מעל כיוו וקברות שימנע מגיעו בקדושות בית וקברות האסלאמי.



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

מסד הנינו והשיכון ירושלים
לשכת רמת גן
17.12.1997
דו... נכנס
מס. 9706821 תיק

ועדת פטור
14-12-97

(פרוטוקול סופי)

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

מתאריך : 02-12-1997

השתתפו ה"ה:

גבי גולן - יו"ר
אבישי ספיר - חבר
פנינה בן זאב - חברה
שלמה גרינברג - חבר
שמחה אסף - חבר

מוזמנים:

ברטי ברודו - מנהל המינהל
אבנר רובינשטיין - ממ"י
עודד טל - ממ"י
שועי אדומי - ממ"י
ירון ביבי - מ. מ. אוצר
יאיר פלג - מ. מ. אוצר
רונן כהן - ממ"י
עזרא גרינבאום - ממ"י

חנוסאים שנדונו:

1. חברת בזק - לי און
2. החברה לפיתוח הגולן בע"מ
3. השאם הייב - טובא זנגריה
4. התישבות בודדים - פרץ מוטי ועדי הר תורען
5. דיור לעולה בע"מ - פרדסיה
6. יכין חק"ל בע"מ
7. פירות אביב בע"מ
8. קיבוץ פלמחים
9. קולנוע הדר
10. שחם אריכא בע"מ
11. חברת אבן בר - מצפה רמון
12. קורנמל דניאל - מ.א. רמת נגב
13. תפן ג' - צומת לבון
14. גלעד אייל - מ.א. אשכול
15. נחלת הר חב"ד - קרית מלאכי
16. נזמי ווחש - חוף בצת

רשם: אורה סופרין

1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100



מינהל מקרקעי ישראל | נושא מס' : 1



מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 1
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 52	
נושא : חברת בזק - לי און	
אחראי לביצוע : אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה : 02-12-1997	לביצוע עד : 20-12-1997

בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ מבקשת להקצות לה שטח של 150 מ"ר למטרת הקמת מרכזת טלפונים זמנית בישוב לי-און (שריגים).

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (5) לתקנות חוק חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 2
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 53	
נושא : החברה לפיתוח הגולן בע"מ	
אחראי לביצוע : אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה : 02-12-1997	לביצוע עד : 11-12-1997

בעת ביקור שר התשתיות הלאומיות ברמת הגולן ביום 29.12.96 ביקשה המועצה המקומית קצרין להקצות שטח של 30,900 מ"ר לחב' לפתוח רמת הגולן למטרת הקמת מוקד יצירה תירות ומסחר.

בתאריך 6.1.97 נתקבל אשור הועדה לפטור ממכרז וכן אישור שר האוצר מיום 5.2.97.

בתאריך 1.4.97 אושרה בהנהלה מתן הרשאה לתכנון בלבד לתקופה של שנתיים בשם החב' לפתוח הגולן בע"מ וחוזה הרשאה נחתם בהתאם.

כיום החברה הכלכלית לפתוח רמה"ג מבקשת לצרף יזם, אשר לדבריהם הם מצויים בשלבי מו"מ מתקדם עם חב' בשם "מצוקים נדל"ן בע"מ" במטרה להקים חברה משותפת ל"חב' לפתוח הגולן בע"מ ול"מצוקים בע"מ".

לפני "סגירת" הנושא והקמת החב' המשותפת מבקשת החב' הכלכלית לקבל אישור עקרוני מהנהלת המינהל.

הנושא אושר בהנהלת המינהל ביום 14.10.97 (החלטה מס' 963).

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

מאושר.

הועדה סבורה כי צרוף יזם לפרוייקט אינו משנה מהותית את הנסיבות הנדירות והמיוחדות לפיהן ניתן הפטור ביום 6.1.97.

ההחלטה בכפוף לבדיקת חשבת המינהל את חוסנה הכלכלי של החברה המשותפת המיועדת.



מינהל | סקרטי | ישראל



מדינת ישראל



מינהל מקרקעי ישראל

נושא מס' : 3



מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 3
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 54	
נושא : השאם הייב - טובא זנגריה	
אחראי לביצוע : אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה : 02-12-1997	לביצוע עד : 11-12-1997

מר הייב השאם הינו יתום צה"ל לאחר שאביו ז"ל נפל בפעילות מבצעית בלבנון בשנת 1991.

לאחרונה אף אמו ז"ל נפטרה ממחלה ממארת ונותרו אחיו הקטינים יתומים מאב ואם. מר אלי חוף ס/מנהל אגף השיקום ממליץ על הנ"ל לבקשה להקצאת המגרש בכפר טובא עליה כאמור יקום בית למגורים.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חוק חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

מאושר.

המגרשים לבניה למגורים משוקים בישוב בשיטה של הרשמה והגרלה. לפי המלצת אגף השיקום של צ.ה.ל, ובהתאם לנסיבות המיוחדות של המבקש, מאשרת הועדה צרוף המבקש ללא הגרלה לרשימת הזכאים להחכרת מגרש לבניה למגורים.



מינהל | מקרקעי | ישראל



מדינת ישראל



מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 4
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 55

נושא : התישבות בודדים - פרץ מוטי ועדי הר תורען

אחראי לביצוע : אורה סומרין לשכה

מועד החלטה : 02-12-1997 לביצוע עד : 20-12-1997

פרץ מוטי ועדי עוסקים בגידול בקר בהר תורען מאז 1984, ע"פ הרשאת רעייה המתחדשת מדי שנה.

השנים מתגוררים בקרוואן במקום, ואף הקימו שם דיר. הם הגישו בקשה להתישב באתר במסגרת התישבות בודדים, אך הדבר לא נעשה בשל התנגדות קיבוץ בית רימון לגבי האישור למגורים. כיום אתר שטח בתחום שטח המרעה, אך קיימת התנגדות הקק"ל משום שהשטח מוגדר, "יער".

ביום 9.6.97 קיבלה הנהלת המינהל את עמדת המחוז כי יש לאשר את הבקשה על אף התנגדות הקק"ל, ולהביאה לאישור ועדת הפטור וועדת המשנה. ועדת המשנה אישרה את הבקשה ביום 26.8.97.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חוק חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה מיום 2.12.97:

הנושא הורד מסדר היום לאחר שלא הומצאו האישורים הנדרשים מהרשות לתכנון במשרד החקלאות.



מינהל | מקצועי | ישראל



מדינת ישראל



מינהל מקרקעי ישראל | נושא מס' : 5



מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 5
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 56
נושא : דיור לעולה בע"מ - פרדסיה
אחראי לביצוע : אורה סופרין לשכה
מועד החלטה : 02-12-1997 לביצוע עד : 11-12-1997

לחברת דיור לעולה בע"מ חוזה חכירה מ- 49 שנים החל מיום 1.10.55 למטרת מחסנים, משרדים ספורט ומתקנים שונים, החברה הגישה שינוי לתב"ע שמיעדת את המגרשים למגורים ומסחר. עפ"י התב"ע ניתן לבנות 354 יחידות דיור ומסחר.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 25 (1) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

יורד מסדר היום, לבקשת הנחלת המינהל.



מינהל | מקרקעי | ישראל



מדינת ישראל



מינהל מקרקעי ישראל | נושא מס' : 6



מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 6
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 57	
נושא : יכין חק"ל בע"מ	
אחראי לביצוע : אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה : 02-12-1997	לביצוע עד : 11-12-1997

לחב' יכין חק"ל חוזה לגבי פרדס בגוש 3693 בשטח של 52.2 דונם. בשטח זה הקימו בית אריזה לאחר שאושר שימוש חורג ושילמו דמי שימוש בסך 5% מערך הקרקע בזיכוי של 40% (לפי החלטה משנת 1977). חוזה הפרדס הסתיים והוא עומד לפני חידוש, על שטח של 16.6 דונם מתוך ה- 52.2 דונם קיים בית האריזה הנ"ל.

הנחלת המינהל בישיבתה מיום 29.4.96 אישרה ביצוע עסקת שינוי יעוד וניצול בתשלום של 51%, כאשר היסל התשכחה יחול במלואו על היזם, ולא יהא זכאי לחזור מהמינהל.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 25 (1) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

הנושא יורד מסדר היום, לאחר שהתברר כי בניגוד למצויין בטופס העיסקה שהוצג לוועדה, לא ניתן לקיים עיסקה זו לפי החלטה מס' 611.



|| מינהל || מקרקעי || ישראל ||



מדינת ישראל



מינהל מקרקעי ישראל
נושא מס' : 7



מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 7
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 58	
נושא : פירות אביב בע"מ	
אחראי לביצוע : אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה : 02-12-1997	לביצוע עד : 20-12-1997

חברת פירות אביב בע"מ נותנת שרותי ייצוא לחקלאים בכל הנוגע לפירות שונים וענבי מאכל.

החברה מבקשת אישור לעיסקת חכירה בשטח של 10.6 דונם בישוב סידון גזר למבנים חקיימים, סככות למיון ואריזת פרי, השטח מיועד לעיבוד חקלאי והקמת מבנים באישור הועדה המקומית למטרת עבודות מיון וקרור פירות שונים וענבי מאכל.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 25 (1) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

הנושא יורד מסדר היום, לבקשת הנהלת המינהל.



מינהל מקרקעי ישראל

נושא מס': 8



מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס': 8
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס': 59	
נושא: קיבוץ פלמחים	
אחראי לביצוע: אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה: 02-12-1997	לביצוע עד: 20-12-1997

קיבוץ פלמחים מבקש להקצות לו שטח של 34,000 מ"ר למטרת הקמת מבנה תעשייה ואחסנה בקיבוץ, בהתאם להחלטה 717.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 25 (1) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

מאושר

מינהל מקרקעי ישראל
פרוסוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' 9
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' 60
נושא : קולנוע הדר
אחראי לביצוע : אורה סופרין
מועד החלטה : 02-12-1997
לשכה
לביצוע עד : 20-12-1997

לחברת קולנוע הדר גבעתיים בע"מ זכויות חכירה מהוונות במסגרת יובל חכירה עם אפשרות בניה של בית קולנוע ומסעדה בשטח של 1,196.20 מ"ר. כיום החברה מבקשת לערוך עסקת שינוי ניצול. העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 25 (1) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:
מאושר



נושא מס' : 10

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 10
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 61	
נושא : שחם אריכא בע"מ	
לשכה	אחראי לביצוע : אורה סופרין
מועד החלטה : 02-12-1997	לביצוע עד : 11-12-1997

מפעל "שחם אריכא" מתפקד כמפעל ליצור רהוט גן ורחוב ומדרגות מוזאיקה בשטח של 3 דונם, ושטח נוסף של 1.6 דונם בשכירות פרטית לטווח ארוך. בנוסף לכך פלש המפעל לשטח נשוא עסקה זו שבבעלות המינהל ומבקש להקצות לו את השטח למטרת הרחבת המפעל הקיים. המפעל משמש מקור תעסוקה חשוב למשפחות רבות באזור.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 25 (11) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

הועבר לדיון חוזר בהנהלה.



נושא מס' : 11

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 11
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 62

נושא : חברת אבן בר - מצפה רמון

אחראי לביצוע : אורה סופרין לשכה

מועד החלטה : 02-12-1997 לביצוע עד : 11-12-1997

לחברת אבן בר הרשאות במצפה רמון לכרייה ולמתקנים:

הרשאה לכרייה בגודל שטח של 85,612 דונם עד לתאריך 14.5.98.

הרשאה למתקנים בגודל שטח של 1,050 דונם עד לתאריך 14.5.98.

קיים שימוש חורג מאושר לגבי 2 ההרשאות הנ"ל.

בתאריך 22.10.96 פנתה החברה למחוז בבקשה לקבלת שטח להרחבת המחצבה בגודל של 42.652 דונם.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

הועבר לדיון חוזר בהנהלה.



נושא מס' : 12

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 12
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 63

נושא : קורנמל דניאל - מ.א. רמת נגב

אחראי לביצוע : אורה סופרין לשכה

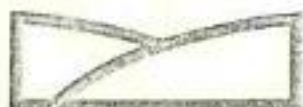
מועד החלטה : 02-12-1997 לביצוע עד : 20-12-1997

קורנמל ענת ודניאל מבקשים הקצאת שטח בגודל של כ- 8 דונם, 2 דונם עבור מגורים וכ- 6 דונם עבור מבני משק למשך שנתיים, באזור מ.א. רמת הנגב.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

הרשות לתכנון של משרד החקלאות ממליצה להחכיר הקרקע לסוכנות היהודית, הועבר לדיון בהנהלת המינהל.



נושא מס' : 13

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 13
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 65	
נושא : תפן ג' - צומת לבון	
אחראי לביצוע : אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה : 02-12-1997	לביצוע עד : 11-12-1997

ביום 2.9.91 אישרה הוועדה לפטור הקצאת שטח של כ- 3 דונם לחברת תפן ג' יוזמה תעשייתית למטרת הקמת מצפה נוף ומסעדה בצומת לבון.

חוזה הרשאה לתכנון נחתם עם חברת תפן בניה בע"מ (מאושר ע"י הוועדה לפטור). תפן בניה יזמה תוכנית על שטח של 12.5 דונם, שקיבלה תוקף ב- 13.10.96. התוכנית כוללת שירותי דרך, חניה ושטח ציבורי מתוח. תפן ג' יוזמה מבקשת עתה כי השטח כולו יוקצה לה בפטור ממכרז.

ביום 19.2.97 אישרה הנהלת המינהל את ההקצאה המבוקשת בכפוף לאישור ועדת הפטור. העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה מיום 13.5.97:

- 1) הוועדה מבקשת חו"ד של מנהל המחוז ובה ינמק, בין השאר, מדוע לדעתו נופל המקרה בקטגוריה המצדיקה הקצאת השטח בפטור ממכרז.
- 2) הוועדה מבקשת כי תיכלל גם חו"ד שמאית - כלכלית המחירה אם יש יתרון בשווק המתחם כיחידה אחת.
- 3) כ"כ מבקשים חו"ד משפטי בשאלה אם ניתן לדון בבקשה בוועדת הפטור, וכולל התיחסות לחו"ד עו"ד י' כהנא.

החלטת הוועדה מיום 27.5.97:

המחוז מתבקש לפרט את השתלשלות העניינים, וכן להגיש חו"ד של היועץ המשפטי של המחוז, בפרט בשאלה אם, ואילו זכויות ו/או התחייבויות יש כלפי היזם לגבי השטחים הציבוריים והמסחריים, וכן הנמקות מיוחדות ונדירות, כאמור בתקנה 3 (28) לתקנות חובת המכרזים.



[מינהל | מפקח | ישראל]

החלטת הועדה מיום 2.12.97:

הנושא הורד מסדר היום, מאחר שלא הוצגו נסיבות מיוחדות ונדירות המאפשרות דיון בבקשה.

מנהל המחוז יבדוק עמדתה של הרשות המקומית.



נושא מס' : 14

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 14
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 66	
נושא : גלעד אייל - מ.א. אשכול	
אחראי לביצוע : אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה : 02-12-1997	לביצוע עד : 11-12-1997

באזור נחל הבשור בתחום מ.א. אשכול מוכר שטח מרעה בגודל של כ- 3,523 דונם לה"ה גלעד אייל ורעיה המגדלים במקום עדר צאן בגודל של כ- 400 ראש מאז שנת 1984. ועדת הפרוגרמות ברשות לתכנון חקלאי בישיבתה מיום 9/2/94 אישרה למשפחת גלעד התיישבות בוודים בהתאם לנוחלים המקובלים, ובתנאי ויתור של המשפחה על הנחלה במושב דקל (הנ"ל ברי רשות במשק חקלאי במושב דקל) בגין מבני המשק היבילים נערך הסכם הרשאה זמני מידי שנה בתשלום דמי שימוש, ובמקביל להחלטת ועדת ההחברות להקצאת שטח המרעה.

הנהלת המינהל (עיסקות) בישיבתה מיום 26.8.97 אישרה את הבקשה וקבעה כי תובא לאישור לוועדת המשנה ואח"כ לאישור ועדת הפטור.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חוק חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר.

בהמשך למכתבו של מנכ"ל משרד החקלאות בנדון, ובהמשך לאישור הרשות לתכנון של משרד החקלאות, מחליטה הוועדה לאשר פטור ממכרז לענין הרשאת תכנון בגין הזמן הממושך בו יושבים המבקשים בשטח וכן בגין התחייבויות הקיימות כלפיהם. הוועדה מדגישה כי תנאי למתן ההרשאה יהיה התחייבות המשפחה לזאת על המשק החקלאי הנמצא בחזקתה במושב דקל.



נושא מס': 15

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס': 15
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס': 67	
נושא: נחלת הר חב"ד - קרית מלאכי	
אחראי לביצוע: אורה סופרין	לשכה
מועד החלטה: 02-12-1997	לביצוע עד: 11-12-1997

מבוקשת הקצאת מגרשים בשטח הצמוד לנחלת הר חב"ד בקרית מלאכי.
השטח נמצא לאורך כביש הצמוד לשכונה.

נחלת הר חב"ד טוענת כי לגבי מגרשים אלה ישנו סיכום מיום 7.1.93 בין ראש המועצה ועוזריו לבין מנהל המחוז דאז וסגנו, סכום זה עומד בקריטריון הקבועים לסעיף 9 א' לחוק המכרזים ואי לכך, מבקשים הקצאת הקרקעות לעמותת נחלת הר חבד.

הנושא נדון בישיבות ועדת הפטור מיום 27.5.97 ומיום 2.7.97.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 28 (3) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

בהמשך להודעת מנהל המחוז בדבר היצע של מקרקעין העולה על הביקוש באזור, מפנה ועדת הפטור שומת לב ההנהלה לסעיף 26 (2) המאפשר מתן פטור ממכרז לקבוצות בעלות אופי יחודי, באזורים בהם היצע המקרקעין עונה על הביקוש.



נושא מס': 16

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס': 16
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס': 69	
נושא : נזמי ווחש - חוף בצת	
אחראי לביצוע : אורה סופרין	
לשכה	מועד החלטה : 02-12-1997
	לביצוע עד : 20-12-1997

ביום 17.5.95 אישרה ועדת הפטור לנזמי ווחש הרשאה לשימוש, למשך שנה אחת, בשטח של 3 דונם בחוף בצת. מטרת ההרשאה - הקמת אוהל אירוח בסגנון בדואי.

ביום 13.5.97 אישרה הועדה חידוש ההרשאה לשנה נוספת עד ליום 6.11.97.

הבקשה נשלחה לאישור שר האוצר, אך בשל חלוף הזמן עלול להווצר מצב שבו אין עוד טעם באישור המבוקש, על כן מובאת הבקשה להארכה נוספת של שנה אחת, עד ליום 6.11.98.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חוק חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

מצ"ב:

טופס סיכום עיסקה
מכתב מנהל המחוז
המלצות משהב"ט.

החלטה:

הועדה מבקשת לקבל מסמך מאת הגורם המוסמך במשרד הבטחון המפרט את הנסיבות המיוחדות והנדירות של מר ווחש, ומדוע שיקומו מחייב הקצאת קרקע, ולא ניתן לשקמו בשום צורה אחרת.

החלטה:

הועדה מבקשת לקבל מסמך מאת הגורם המוסמך במשרד הבטחון המפרט את הנסיבות המיוחדות והנדירות של מר ווחש, ומדוע שיקומו מחייב הקצאת קרקע, ולא ניתן לשקמו בשום צורה אחרת.

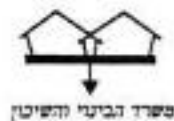


ההרשאה תינתן ל- 3 שנים בתנאים האלה:

- א. אם בתוך שנה לא יוקם המיזם בפועל - באשמת היזם ההרשאה לא תוארך. המעקב אחר ביצוע תנאי זה באחריות המחוז.
- ב. המחוז ינקוט אמצעים נדרשים על מנת להבטיח כי בתוך תקופת ההרשאה יפונה השטח.
- ג. הנושא ידון לאחר קבלת החלטה בהנהלת ממ"י והצגת טופס סיכום עיסקה חתום כדין.

החלטת הוועדה מיום 2.12.97:

מאושר לשנה, בכפוף להמצאת מסמך המלצה המפרט את הנסיבות המיוחדות שהושמעו בע"פ בישיבה, אשר בגין חסיון יוגש ליו"ר הוועדה, וכן המצאת אישור הנהלת המינהל.



משרד הביטוי והשיכון

המנהל הכללי

בסי"ד, ירושלים, י"א בכסלו, תשנ"ח
10 בדצמבר, 1997
סימוכין: ש/101219970087

לכבוד
מר שעה סגל
יועץ התקשורת
מינהל מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: מכרזים במעלה אפרים

לבקשתך להלן השתלשלות העניינים:

1. ב- 3.97 פרסם המשרד מכרז לבניית 55 יח"ד במעלה אפרים.

מחיר הקרקע - 991 ש"ח לדירה (\$283) לא כולל מע"מ
מחיר הפתוח - 67,398 ש"ח לדירה (\$19,256) כולל מע"מ

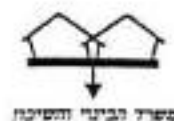
המכרז נסגר ב- 1.6.97 לא הוגשו הצעות.

2. ב- 8.97 פרסם המכרז בשנית.

מחיר הקרקע - ללא שינוי
מחיר הפתוח 53,918 ש"ח לדירה (\$ 15,405).

בהתאם לסיכום עם האוצר ומשרד רה"מ הופחתו העלויות הפתוח ב- 20% (וזאת מעבר להנחה של 50% המגולמת במחיר הפתוח במכרז הראשון).

המכרז נסגר ב- 8.10.97 ולא הוגשו הצעות.



משרד הביטחון והסיוע

3. ב - 5.11.97 התקיימה פגישה עם חברת אחים שרבט בע"מ שהביעה נכונות לבנות את הפרוייקט.

הפגישה התאפשרה מכיוון שע"פ תקנות חובת מכרזים ניתן לנהל מו"מ לאחר שני נסיונות של מכרז.

תנאי החברה לביצוע הפרוייקט היו :

א. ללא חיוב פיתוח כלל.

ב. עבודות פתוח יבוצעו ע"י החברה.

ג. זכות סירוב ראשונה להמשך הבנייה בכל השכונה.

ד. הגדלת הסיוע.

הובהר לחברה כי לא ניתן לשנות חיובי הפתוח והסיוע אלא בהחלטת ממשלה. עוד נאמר לחברה כי המשרד מוכן לשקול ביצוע חלק מעבודות הפתוח ע"י החברה אבל מכיוון שמדובר בשינוי תנאי מכרז יש לבצע מכרז חוזר.

4. נקבעה פגישה חוזרת עם החברה ב- 14.12.97 על מנת לשמוע את עמדתה לאחר ההבהרות שניתנו לה כאמור.

יש לציין כי החברה הודיעה שאין לה התנגדות שאם ישונו תנאים יבוצע מכרז והיא תשתתף בו.

בכבוד רב,

מאיר שלמה גרינברג

המנהל הכללי

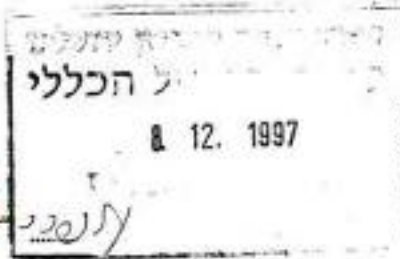
העתק : הרב מאיר פרוש - סגן השר



משרד הבינוי והשיכון
סמנכ"ל בכיר ומנהל מחוז מרכז

17.12.97

ט' בכסלו, החשנ"ח
תאריך: 8.12.97
סימבין: 592



לכבוד
ח"כ מאיר שלמה גרינברג
מנכ"ל משהב"ש

אלכסיס/111
מנכ"ל

אלכסיס/111

...א

הנדון: בניה בעופרים - אישור תוכנית

1. התוכנית בנדון לפני מתן תוקף מזה זמן רב.
2. יש לנו הבנות עם מינהלת הביוב הארצית והמשרד לאיכות הסביבה על פתרון ביוב מקומי זמני לכ- 500 יח"ד ראשונות כפי שנמסר גם בפגישה אצל מנכ"ל משרד הפנים לאחרונה.
3. בעופרים מתוכננות כ- 5,000 יח"ד, עובדה שמצדיקה התייחסות לפתרון ביוב אזורי שנמצא כרגע בבדיקה (שטחי אוטונומיה וכו') לקראת תכנון מפורט ע"י משרד הבינוי והשיכון, ויבוצע בהנחה שיחיה ביקוש למגורים במקום.
4. טמחלקת תכנון עליונה ביו"ש נמסר לנו כי כל עוד לא תהיה הסכמה של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות בכתב לפתרון הביוב הזמני שלנו לא תקבל התוכנית תוקף ולא תקודם הבניה.

אטמה לעזרתך.

בכ"ר כ"ה
עד הדר



מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 לשכת המנהל הכללי

Date: 8.12.97 תאריך:

הודעת פקסמיליה ✓

Total Number of Pages 2 מס' עמודים כולל עמוד זה

To Fax No.: 6783266 אל פקס מס':

Attention: מר זכריאל ברק, מנהל משרד הבינוי והשיכון לדיעת:

From: מאיר גאמא ארמברג - מנהל מאת:

Subject: _____ הנדון:

Remarks: מר זכריאל ברק שלום הערות:

אנא שיתקן את הצדק הנדון.

התשובה מתעכב לטובת כל הסיכומים.

אנא אצרת!

Copy: _____ העתק:

6783266

6783266



מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 לשכת המנהל הכללי

Date: 2.12.97 תאריך: _____ ✓

הודעת פקסמיליה

Total Number of Pages 2 מס' עמודים כולל עמוד זה

To Fax No.: 6701585 אל פקס מס': _____

Attention: מר יצחק אופרתי, מת"ס משרד הפנים לידיעת: _____

From: מאגיד נאמה אייזנברג - מת"ס מאת: _____

Subject: _____ הנדון: _____

Remarks: מר יצחק אופרתי שלום! הערות: _____

_____ (ישום אסתר כל המאמצים אין)

_____ (אצוים כשם ההתחלה?)

העתק: _____ ⁸ Copy: _____



מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 לשכת המנהל הכללי

Date: 8.12.97 תאריך:

הודעת פקסמיליה ✓

Total Number of Pages 2 מס' עמודים כולל עמוד זה

To Fax No.: 052 5611884 אל פקס מס':

Attention: מר אבי אולן משרד רוה"מ לידעת:

From: אמנון טאמא אונקבוג - מר"ם מאת:

Subject: _____ הנדון:

Remarks: מר אבי אולן, שלום! הערות:

היום אצטרך לראשונים אתן נמצאים
השאלה והתחלה ?

Copy: _____ העתק: ע"ר

5611884



מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 לשכת המנהל הכללי

Date: 2.12.97 תאריך:

הודעת פקסמיליה

Total Number of Pages 2 מס' עמודים כולל עמוד זה

To Fax No.: 5635487 אל פקס מס':

Attention: מר יאיר לאו, משרד הבינוי והשיכון לידעת:

From: מאגיד טלמה זינקביץ - מנהל מאת:

Subject: _____ הנדון:

Remarks: מר יאיר לאו, משרד הבינוי והשיכון הערות:

היום אצטרף להמונים איתו
 למצויים בפסגה היתחלה?
 אציונק ולתשובה-אבק!

העתק: _____
 Copy: _____
 א.נ.

5635487



מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 לשכת המנהל הכללי

Date: 8.12.97 תאריך:

הודעת פקסמיליה ✓

Total Number of Pages 2 מס' עמודים כולל עמוד זה

To Fax No.: 03-6924232 אל פקס מס':

Attention: מר צמח ישי ראש מנהלת הביור הארצי לידיעת:

From: מאיר גאמה זיקברג - מנהל מאת:

Subject: _____ הנדון:

Remarks: מר צמח ישי שלום! הערות:

Copy: _____ העתק:

03-6924232



המנהל הכללי

בסייד, ירושלים, ט"ז באלול, תשנ"ז
17 בספטמבר, 1997
סימוכין: 170919970089/ש

לכבוד
מר קובי כץ
מנכ"ל משרד התשתיות

שלום רב,

הנדון: בניה בעופרים - פתרון ביוב

בהמשך לשיחתנו ברצוני להביא לידיעתך מספר נקודות בנושא שבנדון:

- (1) בעופרים מתכנן משהב"ש לבנות 6,000 יח"ד ב - 4 תוכניות שונות.
- (2) תוכנית לבניה של 1,525 יח"ד נמצאת במעמד של לפני מתן תוקף. מתן התוקף מותנה בפתרון ביוב אזורי.
- (3) קיים בישוב מתקן קומפקטי שתוכנן עבור 200 יח"ד שמשרת את 84 יח"ד של משהב"ש וכ - 120 יח"ד של אמנה.
- (4) משהב"ש הוציא הזמנה לבדיקת פתרון סילוק שפכים אזורי לישוב. המתכנן יבדוק אפשרויות חיבור לשפדין או למתקן האזורי שיוקם בנשר. כמו כן, המתכנן התבקש לבדוק ולהציע פתרון בשלבים היות ומדובר בתוכנית המתאר על 6,000 יח"ד.
- (5) לצורך מתן תוקף לתוכניות ושיווק מידי של 300-400 יח"ד ניתן להסתפק בשלב זה בפתרון מקומי (מתקן טיהור קומפקטי) שיתחבר בעתיד לפתרון האזורי שיבחר.
- (6) משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות מתנגדים לפתרון זה.

אודה להמשך טיפולך לקידום הנושא ופתרון הבעיות.

בכבוד רב ושנה טובה,

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר
מר עדי הדר - סמנכ"ל בכיר ומנהל מחוז מרכז
גבי שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור

מאור ירושלים

מייסד: רבי מאיר חיים זעלי
Rabbi Meir Chaim Zelig
מייסד: רבי שמואל וסרמן זעלי
Rabbi Shmuel Wasserman Zelig

ישיבת אור אלחנן YESHIVA OHR ELCHANAN

Rab Moshe M. Chudash
Rosh HaYeshiva

יז בסיון תשנ"ז

רבי אלחנן וסרמן זעלי



Rab Elchanan Wasserman

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

הנדון: פטור ממכרז גוש 30236 חלקה חדשה 5 ת.ב.ע. 4676
רח' אהליאב ירושלים מול ישיבת אור אלחנן

ישיבת אור אלחנן נוסדה בשנת 1978 בנושאותו של מרן הרה"ג מאיר חדש זצוק"ל. זה כמה שנים שזכתה הישיבה לבנות לחפארה בנין רחב ידיים ברח' אהליאב 27 ירושלים.

כיום מאכלס הבנין כ-350 תלמידי הישיבה הגבוהה, עוד מתוכנן לעבור לבנין כולל שילמדו בו עשרות בני תורה בעלי משפחות וכן ישיבה קטנה לתלמידים צעירים אשר נמצאת כיום במבנה שכור בשכונת גבעת שאול, סה"כ התלמידים האמורים לאכלס את הבנין יעלה על 600.

נדרש לישיבה מקום מגורים לרובי זמורי הישיבה ולבני הכולל שיגורו שם עם משפחותיהם.

ממש אל מול חלונות הישיבה עומדים להפשיר לבניה מגרש המיועד למגורים, המדובר במגרש בגוש 30236 חלקה חדשה 5 בשטח של 1486 מ"ר אשר לפי הת.ב.ע. ניתן יהיה לבנות עליו שני מבני מגורים.

הוצאת המגרש למכרז לרוכשים מרצון יש בו משום קריאת תיגר על הישיבה ועל המסגרת החינוכית שהיא מבקשת לקיים.

הישיבה פונה בזה בפניה נרגשת מעומק הלב, אנא יעשה הכל למנוע היכוכים וחקלות אשר עלולים להווצר מחוצאת המגרש למכרז.

הישיבה סבורה שהשכל הישר ההגיון תבריא והסדר הציבורי החקין מביאים למסקנה שיש למנוע את הוצאת המגרש למכרז ויש לתת אפשרות לישיבה לרכוש את המגרש כדי למנוע את התקלות עליהם הצבענו.

הישיבה מעוניינת לשלב את הבניה במגרש עם קמפוס הישיבה כדי להשלים את האווירה הרוחנית והתורנית.

אנו פונים אל כב' לגרום לכך שחמגרש האמור יועמד לרשות הישיבה ללא מכרז במכירה ע"פ הערכת השמאי הממשלתי.

אנו משוכנעים שכבודו יראה את צדקת דרישתנו כפי שפורטה לעיל ויענה לפנייתנו ויפטור את הישיבה ממכרז לצורך רכישת המגרש.

בכבוד
הרב משה ש. חזק
ראש הישיבה



לשכת סגן שר הבינוי והשיכון
בס"ד, ירושלים, כ"ה בחשוון תשנ"ז
7 בנובמבר 1996
סימוכין: ב - 4

לכבוד
מר מירון חומש
מ"מ מנהל מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

שלום רב,

הנדון: מגרש השייך לממ"י גוש 30236 חלקות 35/36

פנו אלי ראשי ומנהלי ישיבת "אור אלחנך" בירושלים בבקשה נרגשת ובהכירי את המצב מקרוב אני מפנה בקשה זו אליך.

היות וישיבה זו הינה מפורסמת וחשובה, מתפתחת ומתרחבת - כאשר צעירים רבים מתדפקים על דלתותיה להתקבל, והנהלת הישיבה מנועה מלקבלם - מסיבת חוסר מקום.

מאידך, בסמוך ומסול לבניני הישיבה מצוי מגרש ריק, שמבחינת הישיבה אין כמותו ראוי ומתאים למטרה לחקים עליו מבנה לישיבה ופנימיה לתלמידים.

המגרש שפרטיו פורטו לעיל בנדון, רשום ע"ש מינהל מקרקעי ישראל.

כאמור, בהכירי מקרוב את חשיבות הישיבה הזו והחיוניות שבדבר אני פונה אליך בבקשה לבדוק הנושא בחיוב, שהמגרש הנ"ל יוקצה לישיבה זו ולמטרותיה הנעלות.

בכבוד רב,


מאיר פרש
סגן שר הבינוי והשיכון

הערה: ציגור
צבי גבר
ראי קרב

מדינת ישראל

משרד המשפטים

97-06539 היה מ.מ. נכס.

אגף שומת מקרקעין
לשכת מנהל האגף
השמאי הממשלתי הראשי

אי כסלו, תשנ"ה
30 נובמבר, 1997

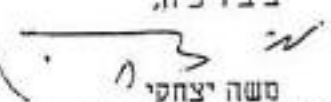
מס' 374

לכבוד
הרב מאיר פורש
סגן שר הבינוי והשיכון

הנדון: שומות האגף להקצאות ערקע באור עקיבא, גדרה ואריאל
מכתבך מיום 24.11.97

לאחר בירור עם מנהלי הלשכות נמסר לי הפרטים הבאים:

1. אור עקיבא-לא התקבלה עדיין פניה מסודרת המכילה את כל הפרטים והנתונים הדרושים לביצוע שומה, נכון ליום 28.11.97.
 2. גדרה - פניה מסודרת לנכס בגדרה התקבלה בימים אלה, תוך מספר ימים תיערך שומה ותימסר לממ"י עם העתק למשורכס.
 3. אריאל- התקבלה פניה לביצוע שומה במגרשים 701 - 702 שהיב 65 יחידות דיור. השומה תיערך תוך השבוע הקרוב.
- כפי שידוע לך קיימת הודאה ללשכות האגף למתן עדיפות בפניות מסוג זה.
אודה לך אם תודיעני בתאריך 10.12.97, במידה ולא התקבלו השומות פרט לאור עקיבא.

בברכה,

משה יצחקי
השמאי הממשלתי הראשי

העתק: מנהלי לשכות - כאן

רח' יפו 97, בנין כלל, ירושלים מיקוד 94340 טל' 6209420 פקס 6233291

27/11/97
כ"ז בחשוון, תשנ"ח

משרד הביטוח הלאומי
לשכת המנהל הכללי
27. 11. 1997
דואר נכנס
מס' 442/97 תיק 967

אל: הרב מאיר פרוש, סגן שר הביטוח והשיכון
שלום רב,

הנדון: דו"ח שיווק יח"ד לבניה נכון ל-27/11/97

שיטה	פרוט	סוג השיווק	משב"ש	משותף	ממ"י	סה"כ
פרסום פומבי בשנת 97	פרסום שבועי בעיתון (1)	בנה ביתך		43	32	75
		מחיר למשתכן	120			120
		מכרז קרקע		1009	628	1637
		סה"כ	120	1052	660	1832
פרסום מצטבר בעיתון (לא כולל ביטולים) (1)	מצטבר	בנה ביתך		228	2559	2787
		בנה דירתך	300			300
		הוסטלים				
		מחיר למשתכן	1897			1897
		מכרז קרקע		6162	9548	15710
		שונות	1828		672	2500
		סה"כ	4025	6390	12779	23194
עסקאות שלא במסגרת מכרז בשנת 97	מצטבר (ממ"י)	אחר			3005	3005
		מיעוטים			492	492
		הרחבת מושבים			2121	2121
		שינוי ייעוד			522	522
		פיצול מגרש			504	504
		727/666			15	15
		סה"כ			6659	6659
מהם אושרו החודש (1)						
סה"כ כ"כ כ"כ כ"כ כ"כ כ"כ כ"כ						
מזה באיזורי ביקוש						
			3378	3928	16334	23640
			4025	6390	19438	29853

(1) פירוט מוצג בנספחים

בברכה
משה רובינשטיין
ראש תחום תכנון ובקרה

פרסום פומבי לשבוע : 27/11/97

יח"ד	סוג בניה	ישוב
120	מחיר למשתכן	באר שבע
120	סה"כ	

משהב"ש

יח"ד	סוג בניה	ישוב
32	בנה ביתך	מעאווייה
170	מכרז קרקע	לוד
124	מכרז קרקע	ראשון לציון
3	מכרז קרקע	ירושלים
214	מכרז קרקע	רמלה
30	מכרז קרקע	נס ציונה
87	מכרז קרקע	רמלה
660	סה"כ	

ממ"ד

יח"ד	סוג בניה	ישוב
14	בנה ביתך	כנרת (מושבה)
29	בנה ביתך	מגדל העמק
308	מכרז קרקע	באר שבע
133	מכרז קרקע	באר שבע
60	מכרז קרקע	נתיבות
508	מכרז קרקע	מגדל העמק
1052	סה"כ	

משותף

1832	סה"כ כללי	
------	-----------	--

ביטולים לשבוע : 27/11/97

יח"ד	סוג בניה	ישוב
75	מכרז קרקע	צור הדסה
75	סה"כ	

משהב"ש

75	סה"כ כללי
----	-----------

ביטולים מצטבר מ- 01/01/97

יח"ד	סוג בניה	ישוב
50	שונות	חצור הגלילית
124	שונות	טבריה
48	שונות	דימונה
110	שונות	קרני שומרון
44	מחיר למשתכן	באר שבע
167	שונות	אריאל
55	שונות	מעלה אפרים
32	שונות	מצפה רמון
128	שונות	טבריה
115	שונות	רמלה
75	מכרז קרקע	צור הדסה
948	סה"כ	

משהב"ש

יח"ד	סוג בניה	ישוב
170	שונות	חיפה
90	בנה ביתך	עומר
12	מכרז קרקע	ירושלים
20	מכרז קרקע	זכרון יעקב
93	מכרז קרקע	ירושלים
385	סה"כ	

ממ"י

יח"ד	סוג בניה	ישוב
63	מכרז קרקע	מתן ירחיב ב'

משותף

ביטולים מצטבר מ- 01/01/97

יח"ד	סוג בניה	ישוב
63	מכרז קרקע	ערד
96	מכרז קרקע	קרית מלאכי
21	בנה ביתך	מגדל העמק
40	מכרז קרקע	קרית ביאליק
14	בנה ביתך	כפר יונה
297	סה"כ	

משותף

1630	כללי סה"כ
------	-----------

	מר	מאיר ש. גרינברג	תפוצה :
המנהל הכללי	מר	ב. ברודו	
מנהל ממ"י	גב'	ש. צימרמן	
מנהלת אגף נכסים ודיור	גב'	ר. הולנדר	
מנהלת מרכז למידע וניתוח כלכלי	מר	נ. אורון	
מינהל מקרקעי ישראל	מר	א. נחום	
סמנכ"ל חטיבת הקבלנים החוזיים	מר	י. מעיין	
משרד רוה"מ	מר	א. איגס	
ס/הממונה על התקציבים, משרד האוצר			



ועדת פטור
27-11-97

(פרוטוקול סופי)

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

מתאריך : 24-11-1997

השתתפו ה"ה:

גבי גולן	-	יו"ר
שמחה אסף	-	חבר
דוד זומר	-	חבר
תמר קן	-	חברה
פנינה בן זאב	-	חברה
יצחק מוזס	-	חבר

משרד הנינו והשיכון ירחלים
לשכת המינהל הכללי
12. 1997
דו
טס 97-06605

מוזמנים:

ברטי ברודו	-	מנהל המינהל
שלומית שפינדל	-	ממ"י
יהושע אדומי	-	ממ"י
מיכה טילקין	-	ממ"י
ירון רביד	-	ממ"י
משה אדרי	-	ממ"י
אבנר רובינשטיין	-	ממ"י
עמוס המרמן	-	ממ"י
משה גילאי	-	יועץ משפטי, ממ"י
אחז בן ארי	-	יועץ משפטי, משרד התשתיות
מרדכי תנורי	-	ממ"י

הנושאים שנדונו:

1. הירשברג יוחאי זכיליץ הילגריג - חווה חקלאית
2. בן שטרית עטרם - קרית גת
3. חברת החשמל - גילה
4. חברת החשמל - פסגת זאב
5. חברת החשמל - מועצה מקומית יבניאל
6. חברת החשמל - פסגת זאב
7. חברת החשמל - מחנה אלנבי
8. חברת החשמל - הרשות המקומית יבניאל
9. וילה סלמה - מבנה הקונסוליה הבלגית
10. חברת החשמל - מושב אורה
11. חברת החשמל - פרדס חנה
12. חברת החשמל - קציר חריש
13. האני סלמן רעד - שפרעם
14. מודול בטון ישראל בע"מ - כרמיאל

1981 12 8



מינהל | משרד החינוך | ישראל



מדינת ישראל

ועדת כסור
27-11-97

רשם:



נושא מס' : 1

מינהל מקרקעי ישראל

פרוסוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 1
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 19	
נושא : הירשברג יוחאי ופיליפ רייטלינג - חווה חקלאית	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

ביום 27.10.91 אישרה הנהלת המינהל לה"ה פיליפ ואבי הרשברג הרשאה לתכנון של 4 נחלות, לפי 80 דונם לנחלה. הצעת תכנון לא הוגשה, וההרשאה בוטלה ביום 13.12.93 פיליפ הרשברג נפטר בינתיים, ועתה מבוקשת הרשאה לתכנון ל- 2 נחלות בלבד, לבנו, ולנכדו, בשטח של 2 דונם לכל אחד, למטרת מגורים.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3(28) לתקנות חובת הסכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

הנושא יידון בישיבה הבאה, לאחר שיוצג על ידי מנהל המחוז, כמו כן מבקשת הועדה התייחסות האגף לתכנון חקלאי במשרד החקלאות לבקשה והמלצתו.

החלטת הועדה מיום 24.11.97:

בישיבה מסר יו"ר הועדה כי ע"פ הודעתו של מנכ"ל משרד החקלאות, המתואמת עם משרד התשתיות הלאומיות, ניתן לטפל בשלב זה בבקשות ל"התייחסות יהודים" בתנאים הבאים:

1. המדובר במתישב ותיק היושב על הקרקע זמן רב יחסית.
2. קיימת כלפי המתישב התחייבות שלטונית.

לאור זאת מבקשת הועדה ממשרד החקלאות התייחסות לשתי הסוגיות הנ"ל לגבי הבקשה שבנדון.



נושא מס' : 2

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 2
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 45	
נושא : בן שטרית עמרם - קרית גת	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

לבן שטרית עמרם הסכם עם עמידר לגבי מגרש 140 (בחצי) בגוש 1905 חלקה 8. לנ"ל הסכם עם עמידר בתיק המנוהל בעמידר. בפועל מחזיק גם במגרשים 17, 18, 19 (בחצי) הגובלים במגרש 140. לטענתו, המגרשים הנ"ל הוקצו לו בזמנו ע"י עמידר יחד עם מגרש 140. בת.א. 1113/96 בבימ"ש השלום באסקלון הוגשה תביעה לסילוק יד כנגד בן שטרית על המגרשים האמורים וניתן פסק דין לסילוק יד.

הצעת המחוז להנהלה היתה כי בן שטרית יפנה את מגרשים 17, ו-19 ויחזור במחיר מלא על פי קביעת השמאי את מגרש 18, לפי תקנה 25 (4) או 3 (28).

בישיבת הנהלה מיום 25.12.96 הוחלט להביא הנושא לדיון בוועדת הפטור.

החלטת הועדה:

בהמשך לדיון שקיימה הועדה מבקשת הועדה להביא בפניה מסמכים שיכללו:

1. חו"ד היועץ המשפטי לענין אפשרות אישור הבקשה ע"פ סעיף 25 (4) לתקנות חובת המכרזים.

2. נימוקי ההנהלה בדבר הנסיבות המיוחדות והנדירות שבגללן מתבקש אישור העיסקה ע"פ סעיף 3 (28).



נושא מס' : 3

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פסור

נושא מס' : 3
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 38	
נושא : חברת החשמל - גילה	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

חברת החשמל מבקשת להקצות לה שטח של 135 מ"ר למטרת הקמת 2 תחנות טרנספורמציה בישוב גילה בירושלים.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפסור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

בהמשך לדיון קודם של הוועדה שהתקיים בבקשה זו, הבהיר אדריכל המחוז כי ע"פ התב"ע מותרת בנית תחנת טרנספורמציה במגרש 304 לפיכך הוחלט לאשר את ההקצאה.



נושא מס' : 4

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 4
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 40	
נושא : חברת החשמל - פסגת זאב	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

חברת החשמל מבקשת להקצות לה שטח של 111 מ"ר למטרת הקמת תחנת טרנספורמציה בישוב פסגת זאב בירושלים.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

נושא מס' : 5

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 5
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 41	
נושא : חברת החשמל - מועצה מקומית יבנאל	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

הרשות המקומית יבנאל מבקשת להקצות לה שטח של 18 מ"ר למטרת הקמת תחנת טרנספורמציה.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חיובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



נושא מס' : 6

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 6
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 43	
נושא : חברת החשמל - פסגת זאב	
אחראי לביצוע : עדי סלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

חברת החשמל מבקשת להקצות לה שטח של 194 מ"ר למטרת הקמת 3 תחנות טרנספורמציה בישוב פסגת זאב בירושלים.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

מאושר



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

נושא מס': 7

מינהל מקרקעי ישראל

פרוסוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס': 7
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס': 39	
נושא: חברת החשמל - מחנה אלנבי	
אחראי לביצוע: עדי מלול	לשכה
מועד החלטה: 24-11-1997	לביצוע עד: 02-12-1997

חברת החשמל מבקשת להקצות לה שטח של 96 מ"ר למטרת הקמת 2 תחנות טרנספורמציה במתחם מחנה אלנבי בירושלים.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



נושא מס' : 8

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פסור

נושא מס' : 8
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 42	
נושא : חברת החשמל - הרשות המקומית יבניאל	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

הרשות המקומית יבניאל מבקשת להקצות לה שטח של 32 מ"ר למטרת הקמת תחנת טרנספורמציה.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפסור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



נושא מס' : 9

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 9
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 46	
נושא : וילה סלמה - מבנה הקונסוליה הבלגית	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

בישיבתה הקודמת של הועדה השתתפה בדיון בנושא שבנדון הגב' מ. רובינשטיין מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה (וזאת בעקבות פנייתו של עו"ד א. בן ארי אל מנהל המינהל).
בהמשך לדיון הקודם הונחה בפני הועדה חוות דעתו של עו"ד מ. גילאי מיום 23.11.97.

החלטת הועדה:

הועדה החליטה לאשר את החלטת ועדת הפטור מיום 17.8.94 בשני הנושאים הבאים:

1. הועדה מאשרת פטור ממכרז בהסתמך על חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה.
2. במקרה של העברת זכויות בנכס זה לאתר, תהא למדינה זכות קדימה לרכוש את הזכויות בנכס.

הועדה סבורה כי אופי העיסקה (מכר או חכירה) נתון להחלטת ועדת השרים לכלכלה.

הועדה מפנה שימת לב ועדת השרים לכלכלה לחוות דעתו של עו"ד משה גילאי, סגן בכיר ליועץ המשפטי של מ"י המצורפת להחלטה זו.

בעד ההחלטה הצביעו 3 חברים.
נגד ההחלטה הצביעו 2 חברים.
נמנעו 1 חבר.



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

נושא מס' : 10

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 10
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 47	
נושא : חברת החשמל - מושב אורה	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

חברת החשמל מבקשת להקצות לה שטח של 46 מ"ר למטרת הקמת תחנת טרנספורמציה במושב אורה.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5). לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

נושא מס' : 11

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 11
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 49	
נושא : חברת החשמל - פרדס חנה	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

בנגד חברה להנדסה ובניה מבקשת להקצות לה שטח של 80 מ"ר למטרת הקמת תחנת טרנספורמציה בישוב פרדס חנה.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



נושא מס' : 12

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 12
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 48	
נושא : חברת החשמל - קציר חריש	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

מועצה מקומית קציר - חריש מבקשת להקצות לה שטח של 75 מ"ר למטרת הקמת תחנת טרנספורמציה.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

מאושר



נושא מס' : 13

מינהל מקרקעי ישראל

פרוסוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 13
(החלטה לאחר הערות)

החלטה מס' : 44	
נושא : האני סלמן רעד - שפרעם	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

בעקבות החלטת הועדה בנדון מיום 3.11.97, בה התבקשה הבהרת נושא הסתייגות היועמ"ש של המחוז מהעיסקה, הועבר לחברי הועדה עותק מכתבו של עו"ד י. כהנא היועמ"ש של מחוז הצפון אל מנהל מחוז הצפון מיום 9.11.97 בנדון.

החלטת הועדה:

בעקבות ההסברים שקבלה, מאשרת הועדה את החלטתה הקודמת מיום 3.11.97. הבקשה תועבר לאישור שר האוצר בצירוף הסתייגות היועמ"ש של מחוז הצפון של ממ"י.



נושא מס' : 14

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 14
(החלטה לאחר הערות)

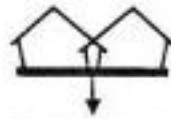
החלטה מס' : 50	
נושא : מודול בטון ישראל בע"מ - כרמיאל	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 24-11-1997	לביצוע עד : 02-12-1997

לחברת מודול בטון זכויות חכירה מהוונות החל מיום 18.12.66 לגבי שטח בגודל 80.5 דונם. מטרת החכירה : תעשייה/מפעל לבתים טרומיים. עקב קשיים והפסדים גדולים שנגרמו בשנים 1994 - 1996 הוחלט להפסיק את הפעילות התעשיתית. החוכרת יזמה תכנית המשנה ייעוד וניצול לאיזור מסחרי משולב + תעשייה עתירת ידע. סה"כ החיוב לתשלום בגין השינוי הנ"ל - 7,112,919 ש"ח. בשל סכום זה, העיסקה הובאה לאישור הועדה לפי תקנה 25 (1) לתקנות חובת המכרזים.

החלטת הועדה:

מאשרים

מ.ק.י.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 12.12.57

ג.ה. גזן

אל: ג.ה. גזן

הגרו: ג.ה. גזן

היום זכתי לראות אתכם

ב"כ"י" חתומה חייך הנכונה חלילה.

אל

נברכה,

העתק: _____



180 (100) תל אביב

08.12.97 יום ב'

מינהל מקרקעי ישראל יפצה רוכשי קרקע בעתלית שהוטעו באשר לאחוזי הבנייה

במסגרת תוכנית הפיצויים, תבנית הדיור לנפוצים, תבנית קהילתית וכן גם בני הדיור הספרדי, אך התענת וגר הדיור נרחב. השפעת בקעה שררה על המינהל לברר תודעה איתו כי רישום הדיור להטעת ול-בנייה הוא קיימת במידה כלשהי למטע הדיור בנייה לשאר הדיור. משלאל עשה כן נטע המינהל לה סעיף הרכישה ובשל כך הוא יחייב כעת לפגומם נוצג 93/117291

בעים לזרעה בקפה להקים יחיד איתו לאור שקיבלו את אישור הדיור בני התכנית את החליף תוך ניצול מלאו ארד הבנייה שניתנו להם המינהל טען קודם על התכנית לעמוד על זמנם לבנייה שני היחידות. השפעת סטנדר רחנה את טענת המינהל וקבעה כי גם אם הייתה בתוכנית התנאי היה רשמי - אין הוא מסורה שהמדינה תק המינהל בניסוח היקפים זה

מה להם עזי התבסס את התנאי מה נזכרה מכך שהתבסס התבסס לזכרונות שנתנו היה למנות בית הן ששפתיו על המגרש, בעוד שנתנו ניתן היה למנות יחידות מטרות את המסגרת. התוכנית שינוג לי ערד אלי שרף, וכמו את זכירת הדיור כדור במגרש ב-97. לאור שטר רע לזכרונות על עמדת הדיור והקטנת, השללת המסגרת בניין זה ששפתיו מוליק, הדיור הדי

במסגרת בית משפט השלום הדיור שישנו סטנדר בקעה בני ברק עשירי, כי עלינו רישום בני לבי הדיור על ידי מינהל מקרקעי ישראל בעת שרכשו מגורים על המינהל כעמלית. השפעת בקעה שחמינהל הדיור את התבסס עם הרכישה וכך שסיפק להם נכס שהיה בו אי התאמה יסודית לגבם סטנדר



180 (100) תל אביב

08.12.97 יום ב'

ברדו: צפוי מחסור בקרקע לבנייה ב-98; הממשלה תתקשה לעמוד ביעדי השיווק

קצב סחר יורד כאשר הנושאים הממשלתיים הולכים ונעצרים, כמו במסגרת שהפעלו עדי הדיור, מאפשרים לרכישה הקרקע או חלק ממנה בתום התכנית, כאשר האחרים ישנו לפי גודל התוכנית והפצת התכנית. המחסור בקרקעות נובע בין היתר, משיווק טואן של המינהל מצדדים השונים, כדי לעמוד ביעדי השיווק של 50 אלף יחידות דיור. במסגרת האחרונים גידר המינהל את תחזית הדיור של יחידות הקרקע, אשר כדור. עדי שישו קרקעות ל-40 אלף יחידות דיור, ובמסגרת הרכישה ישווק המינהל עוד כמה מטרות בהיקף של כ-2,000 יחידות דיור - 1,810 באזור, 400 מטר ארד, 250 בנס צינור ו-40 בקיפת מלאכי. במסגרת מטרות הדיור מתכנן לשווק קרקעות לסך 2,000-3,000 יחידות דיור, כי שהידי השנתי יחסי

יש כדור מסחר במלא התכנית של קרקעות ל-96, והדיקה תתקשה לעמוד ביעדי השיווק לנתיים הבאות - כי אשר להאריך מלא מינהל מקרקעי ישראל בדי ברדו. לרדו, כי לחבא את הקרקעות, שהתכננו שייך לא השלם למבני של קרקעות ומינהל לבי גיה עם התוכנית בנייה מאוחרת, יעבר המינהל את השימוש במסדרי הקרקע חלא מתוכננת או המינהל למסגרת. ברדו אשר כי הולכה היא לשווק קרקעות כאלו נים שונים, גם אלה התבססו בשלל תכנון מקרקעי מים יחידות, כי שהיחסי יחולו לקיים את התוכנית כדור יחיד. בין היתר, שקלים מינהל לשווק גם את תוכנית הבנייה באמצעות ברדו מטר נתיב. לרדו, שהיחסי יחולו לקיים תוכנית



175 (100) תל אביב

08.12.97 יום ב'

ח"כ שטרית: המינהל מחייב דיירים רישום במאבוק ע"י חברה פרטית

אריאל שרון: אין חובה לשכור את שירותי החברה פרטית של מדע אשיר החברה הפרטית מסגרת מינויים את עצמם במני הדיירים בני ציג המינהל, הדיירים עבור הרישום 211 סקל, כשעלותו רק 50-80 שקל. הדיור אריאל שרון הדיור בתשובת כי לא נסי מרמת אסוד להביא את עצמם באשיר המינהל ולמיסב יריעתו הם אינם עיסים כי. הדיור שרון הכדור כי הוכרזה בעקבות את שירותיה בהתאם לחוק שלה עם המינהל, אבל אין חובה להקור מר ופי שאינה רוצה בשירותיה, רשאי לבצע את רישום הדיור כעצמו או באמצעות עורך-דין. הדיור ציינו כי המחיר שונה החברה תוקע במסגרת זו זכות, ולמיסב יריעתו, ערכי רק נוטים המוצר. עקולה זו מטר ישר הדיור מ-211 שקל.



מאיר שטרית

המחיר, התאמת, לשיח יסגנו מים סיודר חים - אם לא יחידות את רישום היחידות שלהם במאבוק באמצעות חברה פרטית.



180 (100) תל אביב

08.12.97 יום ב'

מועדי הגשת מכרזים במינהל נדרו עקב השביתה

כל המכרזים שהיו אמורים להיגמר, אשר הועדו האחרון להגשת הצעות מודד ביום היה סיום בני עשירי הדיור הן השטר, נדרו התקנימים יחולו לאגיש הצעות עד ליום כי בשבוע הבא במינהל ואליהם על ודיות המכרזים בשל השביתה חל במסגרת השביתה לא איפשרה לזכרונות המכרזים של המינהל לזון בתנועה, והם פתחו בקבלותם ובמיסים שלא יכלו למנות למינהל כדי לקבל הכרזות על המכרזים. מרבית המכרזים הדיירים הם מסדרי קרקע לבנייה למגורים, אך הם סוללים גם מסדרי קרקע לייצורים אחרים וכן את המסר להכרזת בקרה על התכרות המנהלות ודיות הדיוריים של המכרזים לא הודחו נק מסר לנגד הדיור, מכיון שמדד בר על עיכוב של שבוע בלבד בשיווק של קרקעות בהיקף של כמה מאות יחידות דיור, כאשר הדין הוצאת הדיוריים הבנייה ומסר להחלה בשנתים.



175 (100) תל אביב

08.12.97 יום ב'

פרוש: ועדת גדיש תגיש המלצותיה בעוד שבועיים

ועדת גדיש, שברקת את נושא המסגרת, אסורה להגיש את המלצותיה בעוד שבועיים, כי הדיור כן של הדיור, מאיר פרוש, בנכנס, כשבוע שקטר, בתשובת לפי אולתה של היחסי מסקני לוי. הוא אינו נובע במסגרת הרכישה - 21 בדצמבר - והצעת המלצות במני שרף הדיור והקליטה ובמסגרת. מן הדיור הדיור, שהיא עומד לקיים על כי ריחן מסקני כבד זה מפרדו כבר השטר. הוא גילה, כי בניגוד האשר אסוד במה לך הדיוריים והמחזקים עם אשיר מפרדו, כי הם שיריית בלוק ציב 96 מסקני ליישום המלכה ועדת גדיש, אבל ציינו כי יוכל להיות שהדיור התקנימי שואבו מנוע לא יספיק לאותן המלצות. מן שר הדיור אסר, כי לסיקת המבטעה על התקניב, הבני מה הייתה לרועת מר ועדת גדיש ממליצה ומה האשר נתון לך. זה הדיור, כי המגרש של הדיור לא היה לעידון המסגרת את, אלא להניח חליקה שונה של הקניב המסגרת כדי לספר את מטרות של התכרות והאולת המסגרת.



סגן שר הבינוי והשיכון

בסייד, ירושלים, כי"ד בחשון, תשנ"ח
24 בנובמבר, 1997
סימוכין: 241119970028
ניירות סגן שר-כללי

ירושלים	לשכת:
זכללי	27.11.1997
97-064/8	

לכבוד
מר משה יצחקי
השמאי הממשלתי
רח' יפו 97
בנין כלל - קומה 13
ירושלים - 94340

שלום רב,

הנדון: שיווקי סרקע-שומות

כידוע לך, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל משקיעים מאמצים רבים כדי לפרסם מכרזים לבניית מגורים ולעמוד ביעדים שקבעה הממשלה בנדון.

משרדינו נהנים משיתוף פעולה יעיל עמכם, ובהזדמנות זו אני מבקש להודות לך אישית על נכונותך לסייע במאמצינו להגדיל את היצע הדיוור ובכך ליישם את המטרה של דירה נאותה במחיר סביר.

נותרו מספר פרויקטים שאנו זקוקים לעזרתך בנושא השיווק, ובמיוחד אור עקיבא צפון, אריאל וגדרה. מכיוון שנותרו 28 ימי עבודה בלבד עד סוף השנה, אודה לך על כל סיוע וזירוז שתוכל להעניק כדי שנספיק לשווק את מירב היקפי הקרקע השנה.

בכבוד רב,

מאיר פדוש
סגן השר

העתק ✓ הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משב"ש
מר ברטי ברודו, מנהל, ממ"י

המחיר

המחיר
מקום
לא
הוא

המחיר
מחיר - פנים - מחיר
מחיר - מחיר - מחיר
מחיר - מחיר - מחיר
מחיר - מחיר - מחיר

מחיר - מחיר - מחיר

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 29.9.97

אל: צ'ר חת כ.ט.ט.ק.ר

הנדון: מכרז "כ"ף - זקד"ר

הנכס מוקם בצומת
חצי הכדור הדרומי של
קניון אולם הירוק
במלון הים

אל

מז'ר ס' בתל אביב

אל

בברכה,

החלטה של הנהלה

החלטה מספר : 948 נושא : מכרז ייזום
מועד החלטה : 24-09-1997
לביצוע עד : 07-10-1997
מועד ביצוע דחוי : 07-10-1997
אחראי לביצוע : עדי מלול לשכה
מתואמים : דן סתיו לשכה
מטה אדרי לשכה

הל היב

ל.מ.ר א. ל.מ.ר

ל.מ.ר

מכרזי ייזום

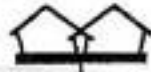
במברואר 1995 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה 696 שעניינה תכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין. החלטה ניתנה לזמן קצוב על מנת שיהיה אפשר לבחון את הצלחתה. לאור הנסיון שהצטבר, מוצע להמשיך בשיטת מכרזי תכנון ואופציות לקבלת זכויות במקרקעין, בשינויים, כפי שיפורטו להלן.

1. הליכי איתור השטח וגיבוש התהליך התכנוני יעשו, ככל שניתן, בשיתוף ובתיאום עם הרשויות המקומיות ורשויות התכנון.
2. במכרז יוקבעו תנאי סף, והוא יכלול תהליך תכנוני.
3. ועדת המכרזים תבחן את הצעות המתמודדים על פי המחיר המוצע בלבד, בכפוף לעמידה המציעים בתנאי הסף, כאמור.
4. יזם שזכה במכרז ישלם 10% מהצעתו במכרז, עבור האופציה לקבלת הסכם פיתוח. היה היזם יעמוד בתנאי המכרז, ושלם, לאחר אישור התוכנית כדין ובעת הקצאת הקרקע, את מלוא הצעתו במכרז עבור הקצאת הקרקע, בתוספת הפרשי הצמדה בלבד.
5. על מכרזי תכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין יחולו הכללים שנקבעו בהחלטת המועצה מס' 789, היינו, יזם שהצליח לאשר תוכנית ובה יותר זכויות בניה, לא יחוייב בתשלום נוסף עבורן, והן יתווספו לזכויות הבניה שהוא זכאי לקבל בהקצאה, כאמור בסעיף 8 להלן.
6. תקופת הסכם האופציה תקבע לגבי כל מכרז בנפרד. בהסכם יובהר כי היה ובתום התקופה הנקובה בו לא יצליח היזם להביא לאישור התוכנית, תוחזר הקרקע למינהל, והיזם לא יהיה זכאי להחזר הוצאות או לפיצויים.
7. במהלך הסכם האופציה, יהיה היזם רשאי להעביר לאחר את זכויותיו, במלואן או מקצתן, ובלבד שהאחר עומד בתנאי המכרז, ובמיוחד בלוח הזמנים הקבוע בו.
במהלך הסכם הפיתוח יהיה היזם רשאי להעביר את זכויותיו לאחר על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 795 או כל החלטה שתבוא במקומה.
8. יזם שעמד בתנאי הסכם האופציה יוקצו, בהסכם הפיתוח, 20% - 100% מכלל זכויות הבניה שבמתחם.
9. בהקצאה של 50% או פחות מזכויות הבניה שבמתחם - יעשה הפיתוח על ידי המינהל, והיזם יחוייב בחלקו היחסי בפיתוח.
בהקצאה של יותר מ 50% מזכויות הבניה שבמתחם, יעשה הפיתוח על ידי היזם, בכפוף לקבלת אישור המינהל מראש להוצאות הפיתוח.
10. משך הסכם הפיתוח יהיה על פי החלטת המועצה מס' 796, או כל החלטה שתבוא במקומה.

סוכס:

ההצעה מאושרת.

יובא לוועדת המשנה ולאחר מכן למועצה.



מדינת ישראל

משרד הבנייה והשיכון
 שכתב המנהל הכללי
 30.11.1997
 דואר נכנס
 97/06/469

פרוגרמות

ירושלים, כ"ד בחשוון, תשנ"ז
 24 בנובמבר, 1997
 סימוכין: 241119970086

אל: מר משה אדרי, סמנכ"ל שיווק וכלכלה

הנדון: סבסוד באזורי עדיפות א' - אתרים בשיווק מ.מ.י

סמך: מכתבך מיום 17/11/97

1. אבו סטאן- מגזר דרוזי. באתרים המשווקים על ידי משהבי"ש, מבצע המשרד את מלוא הפיתוח ואינו מחייב את הזוכים במגרשי בנה-ביתך. לא ברורה לי הבקשה.
 2. ראש פינה- שייך למינהל לכניה כפרית במשרדנו. לא מטופל באמצעותי.
 3. ערד- אין מניעה.
- מאחר וההנחה ניתנת רק על מרכיבי הפיתוח הכללי יש לוודא כי לא נכללו בסכום, עבודות פיתוח בתוך המגרשים כגון, חיבורי חשמל עבודות עפר בזק וכיו"ב אשר אינם מזכים בהנחה.
 מצפה להודעתך על-מנת להמשיך בטיפול, מיידית.

בברכה
 צביה אפרת
 מנהל אגף פרוגמות

העתק: הרב מאיר פרוש, סגן השר
 מר מ. ש. גרינברג, מנכ"ל המשרד
 הנב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור
 מר איתי אייגס, משרד האוצר
 מר אלי דליצקי, משרד האוצר
 מר ירון ביבי, משרד האוצר



מדינת ישראל



מינהל מקרקעי ישראל
אגף שיווק וכלכלה

י"ז חשוון, תשנ"ח
17 בנובמבר 1997
W9236

יש וואס האבן 20
דאס אגף און אגף שיווק
23.11.97



אל: גב' צ. אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות, משב"ש

ג.ג.

הנדון: השתתפות בסיבסוד פיתוח באיזורי עדיפות לאומית

בהמשך להחלטת הממשלה, בדבר סיבסוד הפיתוח באיזורי עדיפות לאומית, באמצעות מתן סיבסוד הפיתוח ישירות למשתכן, אודה על קבלת מכתב התחייבות לתשלום או אישור או כל מסמך מתאים, המאשר סבסוד ע"י משב"ש, באתרים המיועדים לשיווק מייד, הנמצאים באזורי עדיפות לאומית א' והמפורטים להלן:

<u>פרוייקט</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>סוג</u>	<u>אומדן עלות הפיתוח (ש"ח)</u>	<u>עלות הסיבסוד מהאומדן (50%)</u>	<u>עלות סיבסוד ליח"ד (ש"ח)</u>
1. ערד - שכונת דרום נעורים	100	צ. קרקע	15,955,537	7,977,768	42,435
2. ראש פינה שכ' דרומית	400	צ. קרקע	37,626,000	18,813,000	47,032
3. אבו סנאן שכ' דרומית	236 יח"ד	צ. קרקע	4,177,000	2,088,500	8,815
סה"כ	1,372		57,758,537	28,879,268	

ב ב ר כ ה
משה אדני
מנהל אגף שיווק וכלכלה.

העתק: מר ב. ברודו, מנהל המינהל.
גב' פ. בן זאב, חשבת המינהל.
מר י. בליצקי, אגף שיווק וכלכלה.



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת מנהל המינהל

כד' חשוון, תשנ"ח
24 בנובמבר 1997
W9886

הד"ר אביגיל ארנון
לשכת המנהל

מ.ר.י.



מדינת ישראל

משרד הביטוי השלישי - ירושלים
לשכת המינהל הכלכלי
22.11.1997
דואר נכנס
מס' 97-0617

אל: חברי מועצת מקרקעי ישראל

הנדון: סיכום ביקורת משרד מבקר המדינה: המרכז הבינתחומי - הרצליה, גביית כספים בישוב סביון, קרקע בהליכי תכנון

שלום רב,

1. על פי בקשת משרד מבקר המדינה, מצורף בזה סיכום ביקורת בעניינים אלה: המרכז הבינתחומי ללימודי עסקים משפט וטכנולוגיה בהרצליה; גביית כספים בגין קרקע בישוב סביון; קרקע בהליכי תכנון (מקב"ת) - מכרזי ייזום.
2. תשומת לבכם כי על פי בקשת המבקר, מופץ החומר לעיונכם עוד בטרם התקבלה תגובת המינהל לביקורת, לכשתגובש התייחסות הגורמים השונים, ובפרט הגורמים הנוגעים בדבר במינהל, תופץ גם היא לחברי המועצה.
3. כמו כן אפנה תשומת לבכם כי עד לפרסום הדו"ח חל איסור פירסום תוכן הביקורת, כאמור בהערת המבקר על פי הוראות סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח - 1958.

בברכה

עדי מלול, עו"ד
מזכירת המועצה



מדינת ישראל

משרד מבקר המדינה

אגף ד' לביקורת משרדי
הממשלה

רחוב רש"י 86, ת"ד 1081
ירושלים 91010
טל: 02-5315123-4
פקס: 02-5377991

ירושלים, י"ט בחשוון התשנ"ח
19 בנובמבר 1997

אל : מר ברטי ברודו, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים

למר ברודו שלום,

הנדון: מינהל מקרקעי ישראל - מכרזים לשיווק
שרקע בלתי מתוכננת (מקב"ת) - מכרזי ייזום

בהמשך להחלטת מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) מספר 696, מפברואר 1995, החל מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) להפעיל בשנת 1995 שיטה חדשה לשיווק ולתכנון של קרקעות שבניהולן - מכרזים פומביים לשיווק קרקע בלתי מתוכננת (להלן - מקב"ת).

בשיטת המקב"ת על היזם שזכה במכרז לתכנון, בהתאם להוראות ולהנחיות המינהל, את חטיבת הקרקע שעליה חל המכרז ולהגיש את התכנית שהכין למוסדות התכנון. עם השלמת הליכי התכנון הסטוטורי ולאחר שעל חטיבת הקרקע האמורה חלה תכנית כמשמעה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, יש ליזם אופציה לקבל מהמינהל שיעור מסויים - בדרך כלל 20% - מהזכויות בחטיבת הקרקע האמורה.

בשנת 1996, בדק משרד מבקר המדינה במינהל את הליך קבלת ההחלטות בדבר הנהגת שיטת המקב"ת ואת אופן הפעלת השיטה. בירורים משלימים נערכו במינהל התכנון שבמשרד הפנים; בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה למחוז ירושלים ולמחוז המרכז; במשרד הבינוי והשיכון; באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ובחלק מהרשויות המוניציפאליות שבתחומן נמצאות הקרקעות שעליהן פורסמו מכרזי המקב"ת.

סיכום הביקורת מאותה בדיקה, מ-27.10.96 נשלח להערות המינהל והערות המינהל לסיכום ניתנו במכתבו של מר דן סתו, מנהל אגף תכנון ופיתוח, מ-9.12.96, אל משרדנו. השגותינו להערות המינהל ניתנו במכתבנו בנדון, מ-24.1.97 אל מר מירון חומש, מי שהיה אז מ"מ מנהל המינהל.

השנה, בחודשים אוגוסט-אוקטובר 1997, ערכנו במינהל ובגופים מבוקרים מבין אלה המנויים לעיל, בדיקה בנדון במטרה להשלים ולעדכן את סיכום הביקורת מ-1996 ואנו מצ"ב להערותיכם את סיכום הביקורת מהבדיקה הנוכחית, מ-19.11.97.

בהתחשב במועד שנקבע בחוק להגשת הדוח השנתי של מבקר המדינה ובלוח הזמנים הנגזר מאותו מועד וכדי שנוכל להתחשב בהערותיכם בעת עיבוד החומר - סיכום הביקורת משנת 1996 וסיכום הביקורת הנוכחי - לדוח מבקר המדינה, הואילו נא להמציאן למשרדנו עד 7.12.97.

בברכה ובתודה,



א. זמרוני

סגן בכיר לממונה על האגף

העתק: גב' גילה רוטשילד, מנהלת האגף לביקורת פנים, ממ"י, ירושלים
גב' עדי מלול, עו"ד, מזכירת מועצת מקרקעי ישראל, ירושלים -
הואילי נא להעביר, בלא דיחוי, עותק מסיכום הביקורת, ליושב ראש
מועצת מקרקעי ישראל ולכל אחד מתברי המועצה, לתגובתם
ולהתייחסותם, ככל שימצאו לנכון.

19.11.1997

משרד מבקר המדינה

אגף ד' לביקורת משרדי הממשלה

סיכום ביקורת

הנדון: מינהל מקרקעי ישראל - מרכזי קרקע בלתי מתוכננת
(מקב"ת), או סכרזי יזום
סימוכין: סיכום ביקורת של משרד מבקר המדינה, בנדון מ- 27.10.96

(א) מבוא

1. בשנת 1996, בדק משרד מבקר המדינה במינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) את הליך קבלת ההחלטות בדבר הנהגת שיטת המקב"ת ואת אופן הפעלת השיטה. בירורים משלימים נערכו במינהל התכנון שבמשרד הפנים; בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה למחוז ירושלים ולמחוז המרכז; במשרד הבינוי והשיכון; באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ובחלק מהרשויות המוניציפאליות שבתחומן נמצאות הקרקעות שעליהן פורסמו מרכזי המקב"ת.

2. סיכום הביקורת מאותה בדיקה, מ-27.10.96 (להלן סיכום הביקורת מ-1996) נשלח להערות המינהל והערות המינהל לסיכום ניתנו במכתבו של מר דן סתו, מנהל אגף תיכנון ופיתוח של המינהל (להלן - אגף תו"פ) מ-9.12.96, אל משרד מבקר המדינה. השגות משרד מבקר המדינה להערות המינהל ניתנו במכתב המשרד בנדון, מ-24.1.97 אל מר מירון חומש, מי שהיה אז מ"מ מנהל המינהל. סיכום הביקורת מ-1996 והשגות משרד מבקר המדינה להערות המינהל לסיכום (להלן - הביקורת הקודמת).

3. בחודשים אוגוסט-אוקטובר 1997, ערך משרד מבקר המדינה, במינהל ובגופים מבוקרים מתאימים מבין אלה המנויים לעיל, בדיקה נוספת בנדון במטרה להשלים ולעדכן את סיכום הביקורת מ-1996.

(ב) ממצאים שהועלו בביקורת הקודמת

4. בביקורת הקודמת נאמר, בין היתר, כי:

5. המינהל לא שיתף את משרד הפנים, המופקד על ביצוע חוק התכנון והבנייה חשכ"ה-1965, בגיבוש שיטת המקב"ת וכי המינהל גם לא ערך עם משרד הפנים את התיאומים שנדרשו מהפעלת השיטה הלכה למעשה.

6. המינהל לא הקפיד לתאם לפני פירסום המכרזים את כוונותיו התכנוניות בדבר יעודי ושימושי הקרקע ובדבר היקפי הבנייה, עם מינהל התכנון שבמשרד הפנים ו/או עם לשכות התכנון של הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה, ועם הרשויות המוניציפאליות הנוגעות בדבר.

7

המינהל לא דיווח למליאת מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) או לוועדת המשנה שלה, על אופן הפעלת שיטת המקב"ת, כפי שנדרש בהחלטת המועצה מפרואר 1995. מן הראוי היה שהמועצה תדרוש מהמינהל להמציא לה דיווח מפורט בדבר אופן הפעלת שיטת המקב"ת ולקחים ומסקנות מהפעלתה. דיווח כאמור נדרש במיוחד נוכח ההשגות משרד הפנים על השיטה וכן נוכח התנגדותיהן של חלק מהרשויות המקומיות למכרזי המקב"ת שפרסם המינהל לגבי קרקעות שבתחומן, או בקרבת גבולות השיפוט שלהן.

8

נוכח הבעיות הכרוכות בהליך הערכת התכניות הראשוניות המוגשות למינהל במכרז ונוכח העובדה שאותן תכניות הן ראשוניות וגולמיות וכי התכנית של הזוכה במכרז אמורה לעבור שינויים, הן על פי דרישות המינהל והן כתוצאה מהליכי התכנון הסטטוטורי, מן הראוי היה שהמינהל ישקול את האפשרות לבחור את הזוכה במכרז רק על בסיס גובה התמורה הכספית של המתחרים במכרז.

(ג) מצאי הבדיקה הנוכחית

(1) מידע אודות המכרזים והטיפול בהם

9

להלן נתונים שריכז משרד מבקר המדינה בדבר תוצאות המכרזים בשיטת מקב"ת, שפרסם המינהל בשנים 1995-1996:

היישוב העירוני ו/או שם האתר	הזוכה במכרז	סכום הכסף שהציע הזוכה (מיליוני ש"ח)	הסכום הנבוא ביותר שהוצע במכרז (מיליוני ש"ח)
1. ראש העין	סי.פי.אס. בע"מ	31.5	60.0
2. נתניה - חבצלת השרון	ש.ט.א.י. בינוי והשקעות	72.42	318.0
3. רחובות - נצר סירני	גזית ושחם	29.0	29.0
4. באר יעקב	א.נ. נתנאל חברה לבנין אחים שרבט	16.2	17.8
5. כוכב יאיר (צאר נתן)		11.904	11.904
6. כפר יונה	סי.פי.אס.	37.41	37.41
7. יהוד - גני יהודה	גן האירים	140.180	210.777
8. ירושלים (רמת רחל)	אבני דרך + מרלז	105.555	142.0
9. מבוא בית"ר	אור מבואות ירושלים -	17.556	28.555

מספר זה מכיל מצאי ביקורת של מבקר המדינה, פרסומם ללא נסילת רשות מטעם המבקר אסור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, החסי"ח-1958 [נוסח משולב].

10

מעיון בטבלה עולה כי בכל אחד משני המכרזים בראש העין וברחובות (נצר סירני) נקבע כזוכה במכרז, על פי המצויין במסמכי המכרז, המתחרה שהציע את הסכום הגבוה ביותר. ביתר המכרזים, נקבע כזוכה במכרז מי שהשיג את הניקוד הגבוה ביותר במכרז; הניקוד חושב בהתאם לשני פרמטרים: גובה הסכום הכספי ואיכות התכנית שהציעו המשתתפים במכרז.

11

עוד עולה מעיון בטבלה, בין היתר, כי באותם שמונה המכרזים שהזוכה נקבע גם בהתחשב באיכות התכנית, בחמישה מבין המכרזים הסכום שהציע הזוכה במכרז לא היה הסכום הגבוה ביותר שהוצע במכרז. במקרה נוסף - מכרז חבצלת השרון - הודיע נציגו של המתחרה שהגיש את ההצעה הגבוהה ביותר, כי ההצעה שגויה; הצעה זו לא נשקלה לצורך בחירת הזוכה במכרז.

12

ראוי לציין, כי במכרז יהוד (גני יהודה) לאחר פטילת הזוכה הראשון (שהצעתו הסתכמה ב-210.8 מיליון ש"ח), נקבע כזוכה מי שהציע 140.2 מיליון ש"ח. הצעה זו היתה נמוכה בכ-48.7 מיליון ש"ח מהצעתו של המציע השני שהציע 188.9 מיליון ש"ח. המתחרה שהציע את ההצעה הכספית הנמוכה יותר גבר על המתחרה השני, בשל הניקוד הגבוה יותר שניתן להצעתו בשל איכות התכנית שהגיש במכרז.

13

עוד ראוי לציין, כי במכרז ראש העין תחילה בחרה ועדת המכרזים, במאי 1995, כזוכה את המתחרה שהציע את ההצעה הגבוהה ביותר, דהיינו 60 מיליון ש"ח. אולם, לאחר שהזוכה לא שילם למינהל את הכספים שהיה עליו לשלם לצורך חתימת חוזה, ביטלה הוועדה את זכייתו, ובחרה ביוני 1995, את חברת סי.פי.אם בע"מ כזוכה במכרז, שהצעתה הסתכמה ב-31.5 מיליון ש"ח (בעניין זה ראו גם את הקטעים 201 - 210 לסיכום הביקורת מ-1996).

14

להלן פרטים שריכז משרד מבקר המדינה אודות המכרזים בשיטת מקב"ת: מועדי הגשת התכניות לוועדות הסטטוטוריות לתכנון ולבנייה, היקף הבנייה על פי התדריך התכנוני של המינהל והיקף הבנייה על פי התכניות שהיזמים הכינו והגישו למוסדות התכנון:

היקף הבינוי עפ"י תכנית היזם (2)	שטחי מסחר (מ"ר)	יחידות דור	מס' יח"ד עפ"י תידרוך המינהל	מועד בו הגיש הזוכה - תכנית לוועדה המקומית	מועד תום ההרשאה לתכנון (1)	שטח המתחם עפ"י מסמכי המכרז (בדונמים)	הישוב או שם האתר
10,000	4,486	2,500	20.10.95	20.6.97	700	1. ראש העין	
(3)14,150	2,500	2,200	14.3.96	20.9.97	600	2. נתניה - חבצלת השרון	
7,000	848	550	25.7.96	25.1.98	91	3. רחובות - נצר סירני	
1,670	1,086	900	23.10.96	5.6.98	174	4. באר יעקב	

מספר זה כפול ממצי ניקוד של מבקר המדינה. פרטים ללא נטילת רשות מטעם המבקר
אמור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב].

5,300	3,400	3,000	23.1.97	23.6.98	600	5. כוכב יאיר (צור נתן)
10,200	2,217	1,750	17.12.96	11.7.98	460	6. כפר יונה
-	-	3,410	-	21.7.99	885	7. יהוד - גני יהודה
4,560	854	400	1.4.96	1.10.97	100	8. ירושלים (רמת רחל)
8,525	2,000	1,500	1.4.96	1.10.97	350	9. מבוא ביתר

- (1) תקופת ההרשאה לתכנון שנתן המינהל ליזם שזכה במכרז היא בת 24 חודשים מן המועד הקובע - המועד שבו הודיע המינהל על זכייתו של הזוכה במכרז. את תקופת ההרשאה לתכנון ניתן להאריך ב-6 חודשים.
- (2) בהתאם לתכניות שהגיש הזוכה במכרז למוסדות התכנון.
- (3) על פי תכניותיו של הזוכה במכרז מתוכננת בנוסף, בניית 1,745 יחידות נופש.

15 מהטבלה האמורה עולה, כי לגבי כל האתרים, למעט אתר גני יהודה (בעניין אתר זה ראה להלן), הגישו הזוכים במכרזים את התכניות שהכינו, למוסדות התכנון - הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה והוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה הנוגעות בדבר (בענין מצב הטיפול בתכניות בוועדות האמורות, למועד אוקטובר 1997, ראה להלן).

(2) מצב הליכי התכנון, נכון לתחילת אוקטובר 1997 לגבי התכניות של הזוכים שהוגשו למוסדות תכנון

ראש העין

16 התכנית נדונה בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין והומלצה להעברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה למחוז המרכז. התכנית נדונה, מספר פעמים בוועדה המחוזית; הפקדתה של התכנית מתעכבת עד לפתרון בעיות שונות ובהן: תחבולה, הזנת קו מתח גבוה, תנאי האיכלוס בשלבים, השלמות נספחי מים וביוב ואישורים שצריכים להינתן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

חבלת השרון

17 לתכנית מתנגדות הן המועצה האזורית עמק חפר והן הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה למחוז המרכז. התכנית לא הומלצה בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ולכן לא הוגשה לוועדה המחוזית.

18 היזם שזכה במכרז הניש, במארס 1995, תביעה נגד המינהל לבית המשפט המחוזי בירושלים, וביקש שהמינהל יחזיר לו את הכספים ששילם למינהל, בצרוף רבית והצמדה וכן פיצוי סעדים, כדי שיוכל לתבוע את הנזקים שנגרמו לו. טענות היזם הן, שהמינהל לא טרח לקיים, לפני פרסום המכרז, מגעים ותיאומים עם רשויות התכנון, אשר מתנגדות עקרונית לתכנון חטיבת הקרקע שעליה חלה המכרז, בהתאם לתכניותיו של המינהל.

19 המינהל ציין בכתב ההגנה שהגיש לבית המשפט, שבעיות אלה היו ידועות ליזם בעת שחתם על ההסכם עם המינהל, וכי תכנון השטח האמור הינו תהליך ארוך טווח. בתחילת אוקטובר 1997 טרם נדון העניין בבית המשפט.

רחובות - נצר סירני

20 היזם שזכה במכרז הגיש את תכניתו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ב-25.7.96. הוועדה המקומית דרשה מהיזם להתאים את התכנית לתכנונים השונים החלים על המחלף הנמצא בשולי שטח התכנית. הוועדה המקומית דנה בתכנית, בספטמבר 1997, והמליצה להעבירה לוועדה המחוזית.

באר יעקב

21 היזם שזכה במכרז הגיש לוועדה המקומית, באוקטובר 1996, את התכנית שהכין וזו הומלצה להעברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. הוועדה המחוזית עדיין לא דנה בתכנית, משום שיש צורך בפתרון בעיות של מסילת הברזל ושל הכבישים העורקיים שבשולי התכנית.

כוכב יאיר - צור נתן

22 היזם שזכה במכרז הגיש לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה את התכנית שהכין, בינואר 1997. עד יולי אותה שנה לא החליטה הוועדה לגבי התכנית. באותו חודש הגיש היזם את התכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, על פי הוראות תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבנייה. בתחילת אוקטובר 1997 התכנית טרם נדונה בוועדה המחוזית.

כפר יונה

23 התכנית של היזם שזכה במכרז הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, בדצמבר 1996. הוועדה המקומית החליטה שלא להמליץ על התכנית עד לקבלת תביעותיה. בפברואר 1997, הוגשה התכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. בתחילת אוקטובר 1997 הוועדה המחוזית טרם דנה בתכנית.

מבוא בית"ר

24 התכנית של היזם שזכה במכרז נדונה בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מטה יהודה והומלצה, במאי 1996, להעברה לוועדה המחוזית. התכנית נדונה בוועדה המחוזית בפברואר 1997, וזו החליטה לבקש מהיזם להגיש לה תסקיר השפעה על הסביבה. כמו כן, התבקש היזם לערוך שינויים בתכנית, כתוצאה משינוי במערכת הכבישים העורקיים וקווי הבניין.

ירושלים - רמת רחל

25 התכנית הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, באפריל 1996. לאחר בדיקות ודיונים במחלקות השונות של עיריית ירושלים ובוועדה המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, התבקש היזם להכניס שינויים בתכנית. עד לסוף ספטמבר 1997 לא הוכנסו השינויים בתכנית וזו לא נדונה בוועדה המקומית האמורה.

26

מהנתונים בטבלה דלעיל ומהפרטים האמורים עולה, כי בתחילת אוקטובר 1997 הסתיימה תקופת הרשאה לתכנון לגבי ארבעה מתוך שמונה מכרזים (ראש העין, חבצלת השרון, רמת רחל ומבוא בית"ר), אולם עד לאותו מועד טרם הסתיימו הליכי התכנון לגבי אף אחד מאותם מקרים. ראוי לציין, כי על פי החוזה שחתם המינהל עם כל אחד מהיזמים שזכו במכרז, בכל אחד מארבעת המכרזים האמורים, הם זכאים להארכת תקופת התכנון בששה חודשים נוספים.

27

בארבעה מכרזים נוספים (רחובות, באר יעקב, כוכב יאיר וכפר יונה) טרם הסתיימה תקופת הרשאה לתכנון. במקרים אלה, תום התקופה יחול בשנת 1998. באחד גני יהודה, שלגביו הוכרע בדבר הזוכה במכרז ביוני 1997, תום תקופת הרשאה לתכנון יחול ביולי 1999.

28

מסקירת מצב הטיפול הסטטוטורי בתכניות האמורות לא עולה, כי עקב הנהגת שיטת המקב"ת והפקדת הכנת התכניות והטיפול בהן בידי הזוכים במכרזים, שופרו וקוצרו הליכי התכנון.

יהוד - גני יהודה

29

להלן פרטים נוספים בדבר המכרז שפרסם המינהל לגבי האתר גני יהודה, ששטחו על פי מסמכי המכרז הוא 885 דונם:

30

המכרז על חטיבת הקרקע ביהוד - גני יהודה פורסם ב-30.6.96.

31

ב-24.11.96 החליטה ועדת המכרזים של המינהל, כי הזוכה במכרז הוא מצלאוי חברה לבנין בע"מ, שהצעתה הכספית היתה 210,777,555 ש"ח, הגבוהה ביותר מבין 12 ההצעות, שנבדקו על ידי הוועדה.

32

להלן פרטים על שלוש ההצעות שוועדת המכרזים נתן להן את הניקוד הגבוה ביותר, לפי הדירוג של הוועדה.

<u>הניקוד הכולל</u>	<u>הניקוד שניתן לתכנית</u>	<u>גובה ההצעה הכספית (ש"ח)</u>	<u>המציע</u>
132.2029	22.5	210,777,555	1. מצלאוי
124.731037	40.375	140,180,000	2. גן האירוס
124.317368	24	188,888,555	3. שובל אייל

33

חברת מצלאוי שזכתה בניקוד הגבוה ביותר התבקשה לחתום על חוזה האופציה עד לתאריך 4.12.96, אך היות ולא עמדה בכך בוטלה זכיותו והפקדון שלה חולט. ועדת המכרזים החליטה ב-10.12.96 לבטל את המכרז.

34

בעקבות ביטול המכרז על ידי המינהל, הוגשו ארבע תביעות נגד המינהל לבית המשפט המחוזי בתל אביב, כלהלן:

35

1. ב-11.12.96, הגישה חברת מצלאוי בקשה לבית המשפט המחוזי בת"א להוצאת צו מניעה נגד המינהל. מצלאוי טענה שלא יכלה לשלם 10% מהצעתה תוך 8 ימים מיום ההודעה על המכרז, משום שהמימון צריך היה להגיע מבעל הון שנפל למשכב והיא בקשה ארכה של 45 יום.

מסמך זה זכיל מסמכי ניקוד של מנכר המדינה. פרסומם ללא נטילת רשות מסמך המנכר מסוד על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מנכר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח מאוחד].

36 2. ב-19.12.93, הגישה גן האירוס בע"מ בקשה נגד הצהרת מבית המשפט המחוזי בהמרצת פתיחה, לביטול החלטת המינהל על ביטול המכרז, להכריז עליה כעל הזוכה במכרז ולהביא להתקשרות בנדון בינה לבין המינהל.

37 3. ב-26.12.96, הגישה חברת שובל אייל בע"מ לביהמ"ש המחוזי בקשה להמרצת פתיחה, בה בקשה לבטל את החלטת המינהל על ביטול המכרז, להכריז עליה כזוכה במכרז ולהביא להתקשרות בין המינהל לבינה.

38 4. ב-29.12.96, הגישה האגודה השיתופית "פיתוח גני יהודה" בקשת המרצה לביהמ"ש המחוזי, בה בקשה לצרפה כמבקשת להליך המשפטי האמור, לבטל את החלטת המינהל על ביטול המכרז, לקבוע מי הזוכה במכרז או להצהיר על עריכת מכרז חדש במתכונת של מקב"ת, או מתכונת אחרת.

39 בנוסף לתביעות האמורות, ביקש הוועד המקומי גני יהודה, בפברואר 1997, מביהמ"ש המחוזי להצטרף כמשיב לתביעות האמורות ולהגיש תצהיר תשובה מטעמו.

40 ב-15.7.97 החליט ביהמ"ש המחוזי לדחות את תביעת מצלאוי ולהטיל עליה תשלום הוצאות למינהל בסך 20,000 ש"ח + מע"מ. ב-21.7.97 נתן בית המשפט פסק דין נוסף בו דחה את תביעת שובל אייל להכריז עליה כזוכה במכרז. בית המשפט קבע שהזוכה היא גן האירוס, על פי הניקוד הסופי של ועדת המכרזים, כאמור בטבלה שלעיל; הצעתה של הזוכה הסתכמה בכ-140 מיליון ש"ח. ב-29.7.97 חתמה גן האירוס על הסכם עם המינהל לתכנון האתר בגני יהודה והעבירה למינהל 10% מערך הצעתה ובתוספת הפרשי הצמדה.

41 באוגוסט 1997 עתרה עיריית קרית אונו לבג"צ כנגד המינהל, שר הפנים, שר התשתיות הלאומיות ובעלי המניות של גן האירוס, וביקשה שביהמ"ש יכריז על המכרז האמור כמבוטל ויפסיק את כל ההליכים שנקבעו ממנו, לרבות ההתקשרות של המינהל עם גן האירוס. עיקרי נימוקי העותרת הם: המכרז הוצא ללא היוועצות ברשויות המקומיות הגובלות באתר וחרף התנגדותיהן; מימוש המכרז ירוקן מכל תוכן מעשי את הליכי התכנון, על פי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

3. דיונים בנושא במועצת משרדתי ישראל

42 1. בביקורת הקודמת נאמר כי המועצה, בהחלטה מספר 696 מפברואר 1995, דרשה מהמינהל, כי לאחר שיבצע מספר מכרזים בשיטת המקב"ת ולא יאוחר מחצי שנה ממועד קבלת ההחלטה, ימסור לוועדת משנה של המועצה דיווח מפורט על הפעלת השיטה וכי המינהל לא דיווח למליאת המועצה, או לוועדת המשנה שלה, על אופן הפעלת שיטת המקב"ת, כפי שנדרש בהחלטת המועצה.

43 2. הביקורת הנוכחית העלתה כי במהלך שנת 1997, עד לסוף אוקטובר, דנה המועצה בנושא שיטת המקב"ת בשלוש משיבותיה: בינואר, באוגוסט ובאוקטובר. בישיבתה מ-27.1.97 החליטה, המועצה, בהחלטה שמספרה 774, כלהלן:

הסך זה מביל מסבאי ביקורת של סכנו המדינה. פרסומם ללא נטילת רשות מטעם המבקר אמור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח משולב].

44 "הוחלט כי על המינהל למסור למועצה דין וחשבון, כאמור בהחלטה 696, בישיבת מועצת מקרקעי ישראל הבאה, או זו שלאחריה, אך לכל המאוחר יוגש הדו"ח הנ"ל למועצה עד 31 ביולי 97."

45 הועלה, שעד למועד האמור, סוף יולי 1997, המינהל לא הכין ולא הגיש למועצה כל דין וחשבון אודות שיטת המקב"ת ולקחים ומסקנות מהפעלתה וממילא, עד לאותו מועד, לא קיימה המועצה דיון בנושא.

46 3. הנושא הועלה פעם נוספת בישיבת המועצה, מ-21.8.97. מעתה כונה הנושא לא "מכרזי מקב"ת", אלא "מכרזי ייזום". באותה ישיבה הודיע מנהל המינהל (מר ברטי ברודו) למועצה, כי נטייתו היא שהמועצה תקבל החלטה, לפיה החלטת המינהל בדבר הזוכה במכרז ייזום תתקבל רק על בסיס גובה ההצעות

47 הכספיות שהציעו המתחרים במכרז כאמור ולא ינתן כל משקל לתכניות לתכנון חטיבת הקרקע שעליה תל המכרז, שהכינו והגישו המתחרים במכרז. בכך, אימץ מנהל המינהל את המלצת משרד מבקר המדינה שנכללה בביקורת הקודמת.

48 ראוי לציין, כי בישיבה האמורה איזכר יושב ראש המועצה, שר התשתיות הלאומיות (מר אריאל שרון) את סיכום הביקורת מ-1996 וציין שהוא רואה בחומרה את העובדה שהמינהל, בגלל מתן משקל לתכניות שהגישו המתחרים במכרזים, איפשר מצב שבו נבחרו כזוכות במכרזים הצעות של מתחרים שהיו נמוכות במליוני ש"ח מהצעותיהם של מתחרים אחרים באותם מכרזים.

49 4. בישיבה נוספת של המועצה מ-9.10.97 נדון שוב נושא המקב"ת - מכרזי ייזום. לקראת הישיבה הכין מנהל אגף תו"פ דוח שנשא את השם: מכרזי ייזום - מקב"ת דין וחשבון למועצת מקרקעי ישראל (להלן - דוח מנהל אגף תו"פ). דוח מנהל אגף תו"פ חולק לחברי המועצה.

50 דוח מנהל אגף תו"פ כולל את הפרקים הבאים: מבוא ורקע; מטרות שיטת המקב"ת; עיקרי השיטה (ובו פרקי המשנה - תכולת מסמכי המכרז, הצעת המשתתף במכרז, קביעת הזוכה במכרז); איתור מתחמים למכרז; אתרים שנקבעו עד כה למכרזים; אתרים מועמדים למכרז; ודוח מצב תכניות מקב"ת לאוגוסט 1997.

51 היות ומאז הפעלת השיטה על ידי המינהל ועד לאותו מועד לא קיימה המועצה למעשה דיון מקיף בדבר מעלותיה וחסרונותיה של שיטת המקב"ת ובדבר לקחים מהפעלת השיטה, מן הראוי היה שדוח מנהל אגף תו"פ יכלול לקחים ו/או מסקנות בדבר השיטה.

52 הביקורת העלתה, כי בדוח מנהל אגף תו"פ אין כל נתונים ואין כל לקחים ו/או מסקנות בדבר הצלחת או אי הצלחת שיטת המקב"ת והאם לשימוש בשיטת המקב"ת יש יתרונות על פני שיטות אחרות לשיווק קרקעות שבניהולו של המינהל ו/או לתכנון של קרקעות כאמור.

53 דוח מנהל אגף תו"פ אמנם מפרט בהרחבה את המטרות אשר לדעת מתכנני שיטת המקב"ת ניתן יהיה להשיג באמצעות הנהגתה, כגון: "יצירת מלאי קרקעות בתוך תהליך התכנון לאיזון שוק המקרקעין"; "שיפור תהליכי התכנון וקיצורם"; "שיפור איכות התכנון והבינוי והתאמתם לצורכי השוק"; שימוש יעיל בפוטנציאל הקרקע". אולם, כאמור, אין בדוח כל נתונים ואין כל ראיות שהושגה ולו אחת מאותן מטרות.

54

5. זאת ועוד, גם לא נמצא כי במהלך הישיבה האמורה של המועצה, מאוקטובר 1997, נמסרו לחברי המועצה נתונים כלשהם בדבר עדיפות שיטת המקב"ת על פני שיטות קיימות לשיווק ולתכנון קרקעות שבניהולו של המינהל.

55

לעומת זאת, עיון בפרוטוקולים מישיבות המועצה בנושא שיטת המקב"ת: מינואר, אוגוסט ואוקטובר 1997 ובתיעוד בנושא, המצוי בתיקי המינהל מלמד, כי הועלו השגות לא-מבוטלות על השיטה ובהן: המינהל לא פעל לתאם את תכניותיו עם משרד הפנים, עם משרד הבינוי והשיכון ועם הרשויות המקומיות שבתחומן, או אלה שבסמוך לתחומן נמצאות חטיבות הקרקע שעליהן חלו מכרזי המקב"ת; אין ראיות שהפקדת קידום הטיפול בתכניות בידי היזמים שזכו במכרזים החישה וקיצרה את הליכי התכנון הסטטוטורי; היזמים שזכו במכרזים הם שיחליטו בפועל ולפי האינטרס שלהם, מתי יבנו על אותו חלק מחטיבות הקרקע האמורות שאותן ירכשו במסגרת האופציה; בניית התשתיות באותן חטיבות קרקע תתקל בקשיים, שכן לשם כך ידרשו תיאומים בין המינהל ובין היזמים ובין מי שהיו החוכרים המקלאיים של אותן חטיבות קרקע לפני שינוי יעודן, שכן מתוקף החלטות מועצה על שינוי יעודן של קרקעות חקלאיות חלק מאותן קרקעות מוקצה לחוכרים חקלאיים כאמור.

דוח ועדת רונן

56

ב-7.4.97 הגישה "הוועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל", שבראשה עמד פרופסור בעז רונן, דין וחשבון על עבודתה (להלן - דוח ועדת רונן). דוח של ועדת רונן כולל גם התייחסות לשיטת המקב"ת. הדוח ממליץ על המשך פרסום מרכזי מקב"ת, "ככלי לקידום תכנון והקדמת זמינות הקרקע".

57

דוח ועדת רונן כולל, בין שאר המלצותיו בנושא שיטת המקב"ת, שתי המלצות כלהלן:

58

"הועדה ממליצה שתנאי לפרסום מרכז לקרקע לא מתוכננת הוא שיתוף כל גורמי התכנון והרשויות המקומיות הדרושות לצורך המכרז בהליכי פרסום המכרז ומטרותיו. הועדה ממליצה שקביעת הזוכה במכרז תעשה אך ורק על בסיס המחיר הגבוה ביותר המוצע ללא שקלול במרכיב התכנון".

59

ראוי לציין, כי ההמלצות האמורות תואמות את המלצות משרד מבקר המדינה, כפי שנכללו בביקורת הקודמת.

המלצות הצוות הבכיר של המינהל

60

לאחר ישיבת המועצה מאוגוסט 1997, הכין צוות עובדים בכירים של המינהל בראשות מנהל המינהל (להלן - צוות ברודו) הצעה להכנסת שורה של תיקונים ושינויים בשיטת המקב"ת כפי שהיתה נהוגה עד לאותו מועד (להלן - המלצות הצוות הבכיר). המלצות הצוות הבכיר הובאו בפני ועדת המשנה של המועצה, בישיבתה מ-29.9.97 ובפני מליאת המועצה, בישיבתה מ-9.10.97.

61

בהמלצות הצוות הבכיר מוצע להכניס שורה של שינויים בשיטת המקב"ת שכאמור באותו מועד כבר כונתה "מכרזי ייזום". ועדת המשנה של המועצה, בישיבתה מ-29.9.97, הכניסה תיקונים מסויימים בהמלצות הצוות הבכיר.

מסך זה מכיל מסמכי ביקורת של מבקר המדינה, פרסומם ללא נסילת רשות מסגרת המבקר אמור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 (נוסח משולב).

ועדת פינקרפלד

62 המועצה, בישיבתה מאוקטובר 1997, החליטה למנות ועדת אד-הוק בראשות חבר המועצה אורי פינקרפלד, כדי לגבש הצעה להכנסת שינויים בשיטת המקב"ח/מרכזי ייזום (להלן - ועדת פינקרפלד).

63 ועדת פינקרפלד התכנסה ב-28.10.97 והכינה דוח, שעיקרו הכנסת מספר שינויים בהמלצות הצוות הבכיר.

64 בין המלצות דוח ועדת פינקרפלד כלולות גם הבאות: אמת המידה לבחינת ההצעות במרכזי ייזום צריכה להיות המחיר שיציעו המשותפים במרכז; איתור שטח הקרקע שעליו יחול המרכז וגיבוש התדריך התכנוני צריכים להיעשות, ככל האפשר, בשיתוף ובתיאום עם מינהל התכנון שבמשרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון והרשויות המקומיות.

65 מן הראוי לציין, כי גם המלצות אלה של ועדת פינקרפלד תואמות את המלצות משרד מבקר המדינה, כפי שנכללו בסיכום הביקורת מ-1996.

66 דוח ועדת פינקרפלד, הכולל המלצות, הובא לדיון בלשכת שר התשתיות הלאומיות, ב-12.11.97 בהשגחת שר, יועצים של השר וחברי הוועדה. בעקבות הדיון בהמלצות הוועדה בלשכת השר הוכנס תיקון בהמלצות ועדת פינקרפלד והוא: סכרזי הייזום יופעלו בתחומי השיפוט של הרשויות המקומיות, למעט מועצות אזוריות. במיתחמים המשיקים וגובלים בשטחי השיפוט המוניציפאליים יוצאו מרכזי הייזום בתאום מלא עם מינהל התכנון במשרד הפנים.

67 ההמלצות המתוקנות של ועדת פינקרפלד, אמורות להיות מוגשות כהצעה להחלטה למליאת המועצה.

מדינת ישראל

משרד מבקר המדינה

אגף ד' לביקורת משרדי
הממשלה

רחוב רש"י 66, ת"ד 1081
ירושלים 91010
טל: 02-5315123-4
פקס: 02-5377981

ירושלים, י' בחשוון התשנ"ח
10 בנובמבר 1997

אל : מר ברטי ברודו, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים

למר ברודו שלום,

הנדון: מינהל מקרקעי ישראל - גביית כספים המגיעים לו
מחוכרים של קרקע שבניהולו בישוב סביון

במצורף למכתבנו אליכם מ-7.10.97 שלחנו להערותיכם סיכום ביקורת מבדיקה
שערכנו במינהל בנושא: "מינהל מקרקעי ישראל (המינהל) - היבטים של
טיפולו בגביית חובות".

במסגרת אותה בדיקה אף בדקנו את טיפולו של המינהל בגביית כספים המגיעים
לו מחוכרים של קרקע שבניהולו בישוב סביון ואנו מצ"ב להערותיכם את
סיכום הביקורת בנדון מאותה בדיקה.

כדי שנוכל להתחשב בהערותיכם לסיכום הביקורת בעת עיבוד החומר לדוח מבקר
המדינה, הואיל ונא להמציאן למשרדנו לא יאוחר מ-10.12.97.

בברכה ובתודה



א. זמרוני

סגן בכיר לממונה על האגף

הערתך: גב' גילה רוטשילד, מנהלת האגף לביקורת פנים, ממ"י, ירושלים
גב' עדי מלול, עו"ד, מזכירת מועצת מקרקעי ישראל - הואיל ונא
להעביר, בלא דיחוי, עותק מסיכום הביקורת ליושב ראש מועצת
מקרקעי ישראל ולכל אחד מחברי המועצה להתייחסותם ולתגובתם, ככל
שימצאו לנכון.

כספר זה מכיל סממני ביקורת של הבקר המדינה. פרסומם ללא נטילת רשות מטעם המבקר
אסור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב].

אגף ד' לביקורת משרדי הממשלה

סיכום הביקורת

הנדון: מינהל מקרקעי ישראל - גביית כספים המגיעים
למינהל מחוזים של קרקע שבניהולו בישוב סביון

(א) מבוא

1. הקרקעות שבתחום הישוב (מועצה מקומית) סביון הן קרקעות שבניהולו של מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל). סביון נמצאת בתחום טיפולו של המשרד המחוזי המרכז של המינהל (להלן - המשרד המחוזי). לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה משטרע הישוב על שנת 2,827 דונם.
2. בדו"ח שנתי 36 של מבקר המדינה, שהונח על שולחן הכנסת בשנת 1986, נכלל הפרק "טיפול בקרקעות סביון" (עמוד 524 ואילך) ובו ממצאים על האופן בו ניהל המינהל את קרקעותיו בסביון.
3. בחודשים אפריל-ספטמבר 1997, לסירוגין בדק משרד מבקר המדינה במינהל היבטים של טיפולו בגביית חובות המגיעים לו. באותה מסגרת נבדק גם טיפולו של המינהל בגביית התשלומים המגיעים לו מחוזים של קרקע שבניהולו בישוב סביון.

(ב) התקשרות עם משרד עורכי דין פרטי

1. בעקבות דוח שנתי 36 התקשר המינהל, בספטמבר 1987, בחוזה עם משרד עורכי דין פרטי "ישראל קנטור אלחנני, טל ושות'" (להלן - משרד עו"ד קנטור ולהלן - החוזה עם קנטור) ובו ייפה את כוחו של משרד עו"ד קנטור לפעול בשם ועבור המינהל ולתת למינהל שירותים משפטיים בכל הקשור ליחסים שבין המינהל לבין תושבי סביון. החוזה האמור הוארך ברציפות מספר פעמים והוא היה בתוקף במועד הביקורת.

משרד עו"ד קנטור מכונה בחוזה עם קנטור "מיופה הכח". סעיף 2א. לחוזה מפרט שירותים שהמשרד יתן למינהל ובו נקבע:

"מיופה הכח יתן למינהל שירותים משפטיים בכל הקשור ליחסים שבין המינהל לבין תושבי שכונת סביון, וזאת בשיתוף פעולה עם היועץ המשפטי למינהל, עם הנהלת מחוז המרכז, עם המחלקה המשפטית של מחוז המרכז ועם הועדה המתוארת בס"ק 3ב' להלן. מיופה הכח יסייע למינהל בטפול המשפטי הנוגע ליחסים עם תושבי סביון, לרבות ע"י למוד הבעיות המשפטיות, יעוץ, הדרכה, התכתבות, נהול מו"מ, סיוע לעורכי הדין של המינהל המופיעים בנושאים אלו בבתי המשפט, וייצוג המינהל בפני ועדות הערכה על פי החוזים עם תושבי סביון ו/או בהליכים משפטיים, הכל לפי הצורך ובהתאם לבקשת נציגי המינהל מפעם לפעם.

7 בסעיף 3ב. של החוזה נקבע כי:

"על מנת לאפשר טפול שוטף ויעיל בכל הבעיות המתעוררות בין התושבים למינהל, יקבע המינהל ועדה בת 2-3 חברים מעובדיו אשר תוסמך לעמוד בקשר סדיר עם מיופה הכח, להנחותו ולהביא בפניו את עמדות המינהל באופן שוטף וזמין בכל העניינים שבטפולו..."

במשך השנים נתווספו להרכב הוועדה האמורה שני עורכי דין ממשרד עו"ד קנטור והיא מתכנסת אחת לפרקי זמן לא קבועים (ועדה זו להלן - ועדת סביון) ומקבלת החלטות בדבר טיפולו של המינהל בענייני קרקעותיו שבסביון.

2. הקשר שבין המינהל לבין משרד עו"ד קנטור מתקיים בעיקר באמצעות המשרד המחוזי. במשרד המחוזי מופקד על הטיפול בענייני סביון, מאז נחתם החוזה עם קנטור, כאמור בשנת 1987, מר עודד טל. בעת תחילת הביקורת של משרדנו בנדון, שימש מר טל כסגן מנהל המחוז ובאמצע יוני 1997 מונה למלא מקומו של מנהל המחוז (להלן - מ"מ מנהל המחוז). תיקי חוכרים של קרקעות המינהל שבסביון מוחזקים ומנוהלים במשרד המחוזי. לצורך קבלת השירותים שעל משרד עו"ד קנטור להמציא למינהל, מעביר המשרד המחוזי למשרד עו"ד קנטור, מידי פעם בפעם, תיקים של חוכרים כאמור.

3. בהתאם למידע שהעביר משרד עו"ד קנטור למשרד מבקר המדינה, במאי 1997, מאז שמשרד עו"ד קנטור החל לתת שירותים למינהל מחוקף החוזה שבינו לבין המינהל, הוא ייצג את המינהל ואת קק"ל ב-64 הליכים משפטיים שהתנהלו בעבר, או שעדיין התנהלו באותו מועד, בין המינהל לבין בעלי "חוזה ירוק" בסביון. 37 מתוך המקרים האמורים היו תביעות כספיות שהגיש משרד עו"ד קנטור נגד בעלי "חוזה ירוק".

(ג) הסדר הנידון מיוחד לחוכרים בעלי "חוזה ירוק" בסביון

כמוכא בדו"ח שנתי 36 נמסר השטח עליו קיים כיום הישוב סביון בשנת 1951 ליזם פרטי כדי לפתח את השטח ולהקים עליו משקים זעירים ודירות. היזם פיתח חלק גדול מהקרקע והעביר את זכויותיו בחלקות בגודל שונה לחוכרים, שהקימו ברוב החלקות וילות יוקרתיות. המקום הפך לישוב סוב-אורבני יוקרתי הנקרא "סביון", ובמרוצת השנים קיבל מעמד של מועצה מקומית. חוכרי הקרקעות הופנו על יד היזם לקרן הקיימת לישראל (להלן קק"ל) כדי לחתום על חוזה חכירה המתייחס למשק זעיר, לתקופה של 49 שנה (להלן - "חוזה ירוק"). מאז הקמת המינהל ב-1961 והפקדת הטיפול גם בקרקעות קק"ל בידינו, הפנה היזם את החוכרים למינהל.

במשך השנים נתקל המינהל בבעיות רבות ביחסים שבינו לבין החוכרים בסביון בעלי "חוזה ירוק". עיקרן של הבעיות נובע מחוסר ההתאמה שבין תנאי החוזה הירוק שיועדו מלכתחילה להתיישבות חקלאית ונוסחו לפני עשרות רבות של שנים, לבין המציאות בשטח שעל פיה הפך הישוב סביון לישוב של וילות יוקרתיות, אך עירוני לכל דבר ועניין. אחת הבעיות הנכבדות בהן נתקבל המינהל, היתה ועודנה נושא גביית דמי החכירה השנתיים מבעלי "חוזה ירוק" לתקופה לאחר שנת 1977.

נספח זה מכיל תמצאי ביקורת של מבקר המדינה, פרסומם ללא ניסוח דיווח מטעם המבקר אסור על פי סעיף 28(א)3 לחוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח משולב].

13 דוח שנתי 36 מתאר את האופן שבו ניסה המינהל להתמודד עם הבעיות האמורות וכאמור בעקבות אותו דוח שנתי, התקשר המינהל, בשנת 1987, עם משרד עו"ד קנטור ומאז מטפל משרד זה מטעם המינהל ועבורו בכל הקשור ליחסים שבין המינהל לבין תושבי סביון.

14 בתקופה 1988 - 1997 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה), על פי הצעת המינהל, שורה של החלטות, אשר כל אחת מהן היתה בתוקף לפרק זמן מוגדר, בדבר הסדר היוון מיוחד לחוכרים בעלי "חוזה ירוק" בסביון. הסדר ההיוון מאפשר לחוכרים כאמור להוון את דמי החכירה שלהם ובפועל להמיר את החוזים הירוקים בחוזי חכירה עירוניים מהוונים.

15 כל אחת מהחלטות המועצה האמורות, בשינויים קטנים אלו או אחרים, היא מעין הצעת פשרה לתושבי סביון, אשר על פיה מוצע להם להמיר את חוזי החכירה הירוקים שבידיהם בחוזי חכירה עירוניים מהוונים, אגב הסדרת חובותיהם של החוכרים למינהל. מבחינת המינהל היתה משמעות ההסדר אמנם ויתור על חלק מן הכספים המגיעים לו. אולם, עם זאת, הסדרי ההיוון איפשרו למינהל לגבות בזמן קצר סכומי כסף נכבדים מחוכרים בעלי "חוזה ירוק", ללא צורך בהליכים משפטיים - וללא הליכי גביה. החלטות אלו אף השתלבו עם מטרת מדיניות ההיוון הכללית בה נקט המינהל באותה תקופה - לפשט ולייעל את עבודות המינהל ולהקטין את החיכוך בינו לבין החוכרים של קרקעות שבניהולו.

16 הביקורת גם לא מצאה במינהל נתון בדוק ומבוסס כמה מבין תושבי סביון שהם בעלי "חוזה ירוק" הצטרפו להסדרי היוון על פי החלטות המועצה, בתקופה 1988-1997. על פי הנתען בתיעוד שבמינהל - לא על פי נתוני המינהל - מבין כ-650 בעלי "חוזה ירוק" בסביון, הצטרפו להסדרי היוון עד לינואר 1997, בין - ל-450 חוכרים.

(ד) המידע שיש בידי המינהל בדבר החוכרים והמחזיקים בקרקעות שבניהולו בסביון

17 1. כדי שהמינהל יוכל לנהל ביעילות את הקרקעות שבניהולו בסביון וכדי שהוא יוכל למצות את מלוא התשלומים המגיעים לו חייבים להיות בידו מידע ונתונים מלאים בדבר כל החוכרים והמחזיקים בקרקעותיו בסביון.

18 הביקורת לא מצאה שיש בידי המינהל נתונים מלאים על כלל החוכרים והמחזיקים בקרקעות שבסביון, מתפלגים לפי קבוצות כגון בעלי זכויות חוזיות, מחזיקים, חוכרים וכו', ולא רשימות שמיות ופרטים כאמור, של מי שנכללים בכל אחת מאותן קבוצות.

19 2. בשיחות שקיימו אנשי משרד מבקר המדינה עם גב' רנטה בלוס, סגנית מנהל מחלקת חוזים במשרד המחוזי, במהלך חודש יולי 1997, הם ביקשו ממנה להמציא למשרד מבקר המדינה את הנתונים הבאים, שבידי המשרד המחוזי, לסוף יוני 1997:

20 (1) רשימת כלל החוכרים והמחזיקים בקרקעות שבניהולו של המינהל בסביון (כולל השמות, מספר התיק ומספר החשבון).

מסך זה מביל מסבאי ביקורת של מבקר המדינה, פוסטום ללא נטילת רשום מטעם המבקר
אסור על פי סעיף 28(א)(2) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [ניסוח משולב].

21 (2) ביחס לכל חוכר כאמור, לציין את סוג חוזה החכירה שנחתם עימו: חוזה חכירה רגיל (לבן); חוזה מהווין (כחול) ו"חוזה ירוק". וכמו כן, לציין לגבי כל אחד מחוזי החכירה האמורים, את מועד חתימת החוזה.

22 (3) רשימה של תיקי המשרד המחוזי, שהמשרד העביר בכל אחת מהשנים 1994, 1995, 1996, ו-1997 (עד סוף יוני) לטיפולו של משרד עו"ד קנטור; וביחס לכל תיק לקבל את המידע הבא: מספק התיק, מספר החשבון, שם החוכר, (או בעל הזכויות), והנושא שבגיניו הועבר התיק. עוד ביקשו אנשי משרד מבקר המדינה, לדעת כמה תיקי חוכרים של המינהל נמצאו בסוף יוני 1997 בטיפולו של משרד עו"ד קנטור.

23 (4) סכום הכסף שגבה המינהל מחוכרים של קרקעותיו שבסביון בכל אחת מהשנים 1990 עד 1997 ועד בכלל (עד סוף יוני).

24 (5) נתון כולל בדבר סכום החוב למינהל של חוכרי קרקעות שבניהולו בסביון וכן רשימה שמית של חוכרים כאמור (כולל מספר תיק ומספר חשבון) שחובו של כל אחד מהם למינהל הוא 10,000 ש"ח ומעלה.

25 גב' בלום מסרה לאנשי משרד מבקר המדינה של מיטב ידיעתה הנתונים והמידע שאנו מבקשים לקבל ממנה אינם נמצאים במרכז בידי המשרד המחוזי וכדי לרכזם יהיה צורך להשקיע עבודה.

26 3. נוכח מצב דברים זה, פנה משרד מבקר המדינה במכתב מ-3.8.97, אל מ"מ מנהל המחוז וביקשו שיואיל להמציא למשרד, עד 15.8.97, את המידע והנתונים האמורים. במכתב נכלל גם הקטע הבא:

27 "אם הנתונים והמידע שאנו מבקשים בשאלותינו האמורות אינם מצויים בידי המשרד המחוזי למועד מכתבנו זה וכדי לרכזם אין צורך להשקיע עבודה רבה, הואילו נא להמציא למשרדנו. אם הנתונים האמורים או חלקם, אינם מצויים תחת ידכם, אנא הודיעונו על כך".

28 משרד מבקר המדינה העביר למ"מ מנהל המחוז מספר תזכורות. אך למרות זאת, עד מועד סיום הביקורת, בסוף אוקטובר 1997, לא הגיב מ"מ מנהל המחוז על מכתב משרד מבקר המדינה, מ-3.8.97 ולא המציא למשרד מבקר המדינה מידע ונתון כל-שהוא מאלו שהתבקש להמציא למשרד.

29 4. עלינו להדגיש כי בין הנופים שמהם ניתן להפיק מידע ונתונים אודות תושבי סביון המחזיקים בקרקעות שבניהול המינהל בישוב, כלולים: המועצה המקומית סביון (להלן - מ"מ סביון), אגף רישום והסדר מקרקעין שבמשרד המשפטים, חברת אפריקה ארץ ישראל להשקעות בע"מ.

30 אולם, לא נמצא שהמינהל ניסה לקבל ולו מאחד מהנופים האמורים מידע ונתונים הדרושים לו אודות המחזיקים בקרקעותיו בסביון. הועלה, שגם שמאי המקרקעין עוזי קמר, שהכין עבור המינהל סקר של נכסי המינהל בסביון וקבלן הפינויים שלומי יעקב שגם הוא הכין עבור המינהל סקר דומה, אף הם לא ניסו לקבל מידע מהנופים האמורים. בענין סקרים אלה ראה להלן.

מספר זה מכיל מסמכי ביקורת של מבקר המדינה. פרסומם ללא נסילה רשות מסכם המבקר אסור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נומח משולב].

(ה) חובות תושבי סביון למינהל

- 31 1. כאמור, המשרד המחוזי לא המציא למשרד מבקר המדינה למרות שהתבקש לעשות זאת יותר מפעם אחת, נתון על סכום הכסף שגבה המינהל מחוכרים של קרקעותיו שבסביון בכל אחת מהשנים 1990-1997.
- 32 2. בידי המינהל גם אין מידע מלא על בעלי "חוזה ירוק" שטרם שילמו לו את חובם ו/או טרם היצטרפו להסדר ההיוון.
- 33 3. על פי נתונים של מערכת המידע הממוחשבת של המינהל, "מערכת עסקות, כספים ארכיב" (להלן - מערכת עכ"א), שהומצאו למשרד מבקר המדינה, על פי בקשתו במהלך הביקורת, סך כל החובות של החוכרים בסביון למינהל, שחובו של כל אחד מהם היה גדול מ-2,000 ש"ח, הסתכם למועד הביקורת, בכ-40 מיליון ש"ח. חובות אלה התייחסו ל-158 תיקים.
- 34 למשרד מבקר המדינה התברר, כי במקרים רבים נתוני יתרות החוב המופיעים במערכת עכ"א אינם משקפים את היתרות הנכונות. נתוני היתרות שבמערכת עכ"א גבוהים, או נמוכים מהסכומים הנכונים. הוסבר למשרד מבקר המדינה, כי הסיבה נעוצה בכך שהמינהל לא חישב ולא עידכן במשך שנים את סכומי דמי החכירה השנתיים על פי המתחייב.
- 35 על פי נתוני מערכת עכ"א רק 38 מקרים (כ-24%), מתיקי אותם חייבים היו במועד הביקורת, בשלב טיפול, המוגדר על ידי המינהל "תביעה משפטית"; 74 מסך כל התיקים (כ-47%) נמצאו בשלב המוגדר "לפני טיפול". שאר 46 התיקים (כ-29%) היו, באותו מועד, בשלב זה או אחר של טיפול, אולם טרם נמסרו לתביעה משפטית לצורך גביית החוב. ראה נא בנספח מספר 1 את הפירוט של שלבי הטיפול בהם נמצאים התיקים האמורים.
- 36 על פי הנתונים האמורים רק לגבי חובות שהסתכמו בכ-14 מיליון ש"ח (כ-35%) מכלל החובות - הוחל בהליכים של תביעה משפטית לגבייתם ואילו ביחס לחובות שהסתכמו בכ-13.6 מיליון ש"ח - כ-34% מכלל החובות - טרם הוחל בטיפול כלשהוא. ראה בנספח מספר 2 את הפירוט של שלבי הטיפול בחובות האמורים.
- 37 על פי נתוני מערכת עכ"א חובו של כל אחד מ-106 מבין 158 החוכרים האמורים גבוה מ-100 אלף ש"ח. 20 מאותם חוכרים חייבים, כל אחד, למינהל חוב בסכום הגדול מחצי מיליון ש"ח.
- 38 המינהל נוהג לחשב את גיל החובות שבנתוני מערכת עכ"א, לפי הנוסחה הבאה: סכום החוב מחולק במכסת (סכום) דמי החכירה השנתיים האחרונה. על פי נוסחת חישוב זו גיל החוב של רוב החובות האמורים הוא למעלה מ-20 שנה.
- 39 ראה נא בנספח מספר 3 את פירוט סכומי החוב של חוכרים בסביון שחובו של כל אחד מהם למינהל, למועד הביקורת, הוא למעלה מ-100 אלף ש"ח וכן גיל החוב.
- 40 עלינו להדגיש, כי מנתוני מערכת עכ"א יוצא שמתוך אוכלוסית כל החייבים שבמערכת, היה גובה החוב למקרה ב-90 מקרים יותר מחצי מיליון ש"ח; מתוך אותם מקרים 20 תיקים הם של חוכרים של קרקעות מינהל בסביון (כ-22.2%).

הסך זה כביל חמפאי ביקורת של מבקר המדינה, פרסומם ללא נמילת רשות מטעם המבקר
 מסור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח משולב].

- 41 4. בידי המינהל נתונים על בעלי זכויות במקרקעין שבניהולו זעל עסקאות שנעשו באותן מקרקעין, המרוכזים בשתי מערכות מידע ממוחשבות (*).
- 42 (א) במערכת "ספר נכסים" נרשמים נתונים על בעלי הזכויות לפי נתוני הזיהוי הרשמיים של המקרקעין - גוש, חלקה ותת-חלקה.
- 43 (ב) במערכת עכ"א, נרשמים נתונים על כל עסקה ובכללם נתונים המזהים את השטח נשוא העסקה - גוש וחלקה, לפי פנקסי המקרקעין, או תכנית ומגרש לפי תכניות בנין עיר. פרטי חשבונות של החוכרים, תנועות כספיות בחשבונות ומצב היתרות באותם חשבונות, מצויים במערכת עכ"א.
- 44 באוגוסט 1997 קיבל משרד מבקר המדינה, לפי בקשתו, נתונים מתוך המערכת המידע הממוחשבת של מ"מ סביון, נתונים בדבר הנכסים בישוב שבגינם משלמים ארנונה למועצה - 982 נכסים. באוגוסט ובאוקטובר 1997 המציא המינהל למשרד מבקר המדינה נתונים על החוכרים בסביון הרשומים במערכת עכ"א במינהל - 791 במספר.
- 45 משרד מבקר המדינה הישווה את הנתונים של משלמי הארנונה בסביון מול הנתונים של המינהל, לפי גוש והחלקה, והעלה, כי היו 149 משלמי ארנונה שנתוני הגוש והחלקה שלהם לא מופיעים בנתונים שהמציא לו המינהל.
- 46 משרד מבקר המדינה בירר, בסיועה של עובדת המשרד המחוזי (גב' רנטה בלום), האם אותם 149 מקרים שלא מופיעים בנתונים שהמציא המינהל למשרד מבקר המדינה, כאמור, כלולים בנתוני מערכת "ספר הנכסים".
- 47 נמצא, כי במערכת ספר הנכסים כלולים נתונים בדבר מרביתם של 149 המקרים האמורים. אולם, גם במערכת זו חסרים נתונים לגבי כמה עשרות מקרים (פרטים ראה להלן בטבלה).
- 48 בבירור חוזר שערך משרד מבקר המדינה במערכת עכ"א על בסיס נתונים נוספים שריכז המשרד מתוך מערכת ספר הנכסים, נמצא, כי קיימים נתונים לגבי חוכרים רבים במערכת עכ"א, שמשום מה לא מופיעים בנתונים שהמציא המינהל למשרד מבקר המדינה קודם לכן, כאמור לעיל.
- 49 הבירור החוזר העלה, בין היתר, כי מתוך 149 המקרים כאמור, ביחס ל-38 מקרים שאמנם כלולים במערכת עכ"א, אין במערכת רשומה בדבר פרטי חשבון של החוכרים. כתוצאה מכך, אותם חוכרים לא חוייבו בתשלום דמי חכירה שנתיים למינהל ואין במערכת נתונים כספיים בדבר חובותיהם.

(*) ראה דוח שנתי 46, עמ' 194 ואילך. הפרק "פיתוח מערכת לניהול מידע על תכניות ומגרשים".

בטבלה שלהלן ריכוז התפלגות של 149 המקרים על פי הבירור של משרד מבקר המדינה:

באחוזים	מספר התיקים	תוצאות הבירור
26.8	40	(1) שטח ציבורי
25.5	38	(2) אין במינהל רשומות יתרה לגבי חוכרים
14.1	21	(3) מהוון
12.8	19	(4) לא נמצאו נתונים במינהל לגבי הגוש והחלקה
4.7	7	(5) בטיפול משפטי
4.0	6	(6) חייב בין עשרות עד מאות אלפי ש"ח
3.4	5	(7) הנתונים של סביון היו שגויים או לא שלמים
3.4	5	(8) החלקה הרשומה בסביון מבוטלת
3.4	5	(9) לא נמצאו נתונים על התיק הקטור לגוש והחלקה
0.7	1	(10) הוצא צו בית משפט
0.7	1	(11) דח"ש קבע
0.7	1	(12) תיק מכרז
100.0	149	סה"כ

51

מצ"ב כנספח מספר 4 פירוט תוצאות הבירור שערך משרד מבקר המדינה כאמור. אנו מבקשים שתמצאו לנו את הסברכם מדוע נתונים של 149 המקרים האמורים לא מופיעים בנתונים שהמצאתם לנו לגבי חוכרי סביון. כמו כן, הואילו נא להסביר לנו מה הסיבה לכך שלגבי תיקים רבים אין במערכת עכ"א רשומה של יתרה כספית - דהיינו מצב החשבון ובאותם מקרים החוכרים לא חוייבו בדמי חכירה שנתיים.

(1) סקר של קרקעות המינהל בסביון

52

1. כאמור, חתם המינהל את החוזה עם קנטור בשנת 1987, דהיינו לפני כ-10 (עשר) שנים. מהתיעוד שבמינהל מתברר שבמשך כל אותן שנים פנה משרד עו"ד קנטור פעמים רבות אל המינהל - הן במכתבים והן במהלך ישיבות ועדת סביון (ראה להלן) - ודרש מהמינהל לערוך סקר נכסים בסביון.

53

סקר כאמור, נועד בעיקר לאתר חוכרים של נכסים שבניהול של המינהל בסביון אשר הינם צד ל"חוזה ירוק" עם המינהל. הסקר נועד לאפשר למינהל לטפל בכל החוכרים אשר הינם צד ל"חוזה ירוק", באמצעות משרד עו"ד קנטור, ולגרום להם לשלם למינהל את מלוא חובות דמי החכירה שלהם בערכים ריאליים, ולחילופין לגרום לחוכרים להמיר את חוזה החכירה שלהם בחוזה עירוני מהוון.

54

אף אחד מבעלי התפקידים הבכירים במינהל שהיו קשורים לטיפול בגביית כספים מהחוכרים של קרקעותיו שבסביון לא חלק ואינו חולק על דעתו של משרד עו"ד קנטור כי חשוב ביותר לערוך את הסקר. דא עקא, שבמשך שנים לא נקט המינהל בפעולות מעשיות לביצוע הסקר.

מסמך זה כביל המצאי ניקודו של מבקר המדינה. פרסוםם ללא נטילת דיוח מטעם המבקר אסור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב].

- 55 משרד מבקר המדינה בחן את אופן סיפולו של המינהל בעריכת הסקר בסביון והעלה:
- 56 (א) רק בשנת 1995, דהיינו 8 שנים לאחר חתימת החוזה עם קנטור הורה המינהל על עריכת סקר בסביון. באותה שנה הטיל המינהל את עריכת הסקר על שמאי המקרקעין עוזי קמר וזה ערך סקר והמציא אותו למינהל ולמשרד עו"ד קנטור, בתחילת 1996. (להלן - סקר עוזי קמר).
- 57 מהתיעוד שבתיקי המינהל מתברר כי סקר עוזי קמר "... אינו נותן למינהל את הפרטים אשר לשמם התבקשה עריכתו". ראה מכתב עו"ד אבישי ספיר, היועץ המשפטי וסמנכ"ל המינהל, מ-25.9.96, אל מר משה אדרי, שהיה אותו זמן ועד לאמצע יוני 1997, מנהל מחוז המרכז של המינהל (להלן - מנהל המחוז הקודם). עוד נאמר במכתבו האמור של עו"ד ספיר:
- 58 "3. בישיבת וועדת סביון מיום 16.9.96 נודע לנו, כי חרף הסיכומים הרבים בעניין וחרף התחייבויות המחוז [דהיינו, המשרד המחוזי] - לבצע סקר כאמור - לא בוצע סקר כנדרש.
- 59 4. כפי שהוברר בישיבות וועדת סביון שוב ושוב, עיכוב ביצוע הסקר בסביון והעברתו לידי עוה"ד [דהיינו, משרד עו"ד קנטור] מעכב את הטיפול בחוכרים "סרבנים" בסביון. ופוגע באפשרות המינהל לגבות מאותם חוכרים את מלוא דמי החכירה המגיעים מהם.
- 60 5. על מנת שניתן יהיה ליצור קשר עם כל החוכרים בעלי "חוזה ירוק" בסביון אשר אינם משלמים דמי חכירה, על מנת שנוכל להתחיל לפעול כנגד אותם חוכרים, יש צורך להעביר אל באי כוחנו [דהיינו, משרד עו"ד קנטור - מט"ה] בהקדם האפשרי רשימה ובה שמות החוכרים, כתובות הנכסים (לרבות גוש, חלקה ומספר מגרש) ומספרי תיקי המינהל".
- 61 הביקורת לא מצאה שהמינהל הגדיר בכתב לשמאי המקרקעין עוזי קמר את מטרות הסקר.
- 62 הביקורת גם לא מצאה תיעוד מדוע בחר המינהל דווקא את השמאי עוזי קמר לצורך עריכת הסקר והאם בחירה זו נעשתה על פי הוראות חוק חובת המכרזים 1992.
- 63 (ב) -במצב הדברים המתואר, נאלץ המינהל לערוך סקר קרקעות נוסף בסביון ובשנת 1996 הטיל המשרד המחוזי את הכנת הסקר הנוסף על אדם בשם שלומי יעקב, שהוא קבלן המבצע עבודות פיננסיים עבור המינהל (להלן - קבלן הפיננסיים).
- 64 הביקורת לא מצאה שהמינהל הגדיר לקבלן הפיננסיים בכתב את מטרות ויעדי סקר הקרקעות הנוסף בסביון, אשר הוטל עליו לערוך. גם לא נמצא במינהל תיעוד המסביר מדוע הוחלט להטיל את עריכת הסקר דווקא על קבלן הפיננסיים והאם הוא נבחר לצורך ביצוע הסקר על פי הוראות חוק חובת המכרזים.
- 65 קבלן הפיננסיים המציא למשרד המחוזי, במאוס 1997, טיוטת סקר הנושא את השם "סקר חלקות בלא רישום ומידע חובות בסביון", הנושאת תאריך 19.3.97 (להלן - סקר קבלן הפיננסיים).

66

במאי 1997 העביר המשרד המחוזי את סקר קבלן הפיננסיים למשרד עו"ד קנטור. משרד זה בחן את סקר קבלן הפיננסיים וחגובתו לסקר ניתנה במכתב המשרד מ-15.5.97 אל - מנהל המחוז הקודם. במכתב קבע משרד עו"ד קנטור כי הסקר אינו עונה על הדריש וכי יש לערוך, ללא כל דיחוי, סקר אחר מקיף ומלא אשר יכלול את כל המגרשים בסביון. להלן קטעים מהמכתב:

67

"כזכור, שנים רבות המתנו לתוצאות סקר בסביון, אשר יאתר חוכרים של נכסים בסביון אשר הינם צד ל"חוזה ירוק" עם המינהל. סקר כאמור נועד לאפשר למינהל לטפל בכל החוכרים אשר הינם צד ל"חוזת ירוק" ולגרום להם לשלם למינהל את מלוא חובות דמי החכירה שלהם בערכים ריאליים, ולחילופין לגרום לחוכרים להמיר את חוזה החכירה שלהם בחוזה עירוני מהוון.

68

בפגישה שהתקיימה אתמול נמסרה לידינו טיוטה ראשונה של סקר נכסים בסביון, הנושאת תאריך 19.3.97. בדיקת הטיוטה האמורה מעלה, כי הסקר שנערך עד כה מתייחס אך ורק ל-202 מגרשים בסביון, בעוד שעל-פי הידוע לנו, מספר הנכסים המוחזרים בסביון גדול לפחות פי שלושה (!). למותר לציין, כי סקר אשר אינו כולל את כל הנכסים בסביון אינו מספק, שכן הוא אינו מאפשר לנו להגיע אל כל בעלי "החוזה הירוק" בסביון. בהקשר זה אנו שבים ומזכירים, כפי שהבהרנו פעמים רבות בעבר, כי העדרו של סקר מקיף בסביון מונע מן המינהל לגבות את המגיע לו מבעלי "חוזה ירוק", וחלוף הזמנים עשוי לפגוע פגיעה ממשית באפשרות המינהל להפרע מן החוכרים, נוכח טענות התיישנות אשר תשמענה מפי חוכרים אליהם נגיע באיחור.

69

על מנת להגיע אל כל החוכרים בעלי "החוזה הירוק", כפי שדובר כבר לפני שנים רבות, אנו סבורים איפוא, שיש לבצע, ללא כל דיחוי, סקר מקיף למלא אשר יכלול את כל המגרשים בסביון, ללא יוצא מן הכלל."

70

במכתבו האמור של משרד עו"ד קנטור, ממאי 1997, אף פירט המשרד את הפעולות שעל המינהל לבצע כדי לעדכן ולחקן את סקר קבלן הפיננסיים.

71

הביקורת לא מצאה, כי מאז ועד מועד נמר הביקורת, בסוף אוקטובר 1997, ביצע המשרד המחוזי את הפעולות שפירט משרד עו"ד קנטור, או חלק מהן, פעולות שהן מהותיות לשמירת אינטרס המינהל בסביון.

72

בסקר הקבלן נקבע, בין היתר, כי יתרת החוב של תושבי סביון למינהל מסתכמת בכ-89 מיליון ש"ח ועוד יתרה המכונה בסקר "חלק מהיוון", מסתכמת בסך כ-24 מיליון ש"ח.

73

משרד עו"ד קנטור, בהערותיו לסקר הסתייג גם מהנתונים שבסקר בדבר חובות תושבי סביון למינהל וקבע "תחשיבי החובות אשר נכללו בטיוטת הסקר אינם נכונים על פניהם, ולפיכך אנו מציעים להשמיט את ההתייחסות לסכומי חובות העבר".

74 כאמור לעיל, פנה משרד מבקר המדינה אל מ"מ מנהל המחוז, ב-3.8.97 וביקשו, בין היתר, כי ימציא לו נתון כולל בדבר היקף החובות למינהל של חוכרי קרקעות שבניהולו בסביון, לסוף יוני 1997 וכן ביקש לקבל רשימה שמית של חוכרים, כאמור, שחובו של כל אחד מהם למינהל, לאותו מועד, הוא 10,000 ש"ח ומעלה. כאמור, עד גמר הביקורת בסוף אוקטובר 1997, לא השיב מ"מ מנהל המחוז על פנייתו של משרד מבקר המדינה.

75 (ג) סקר קבלן הפיננסיים נדון בישיבה של ועדת סביון, מ-30.6.97. בהתאם לנאמר בפרוטוקול מאותה ישיבה קבע עו"ד ירון אלחנני ממשרד עו"ד קנטור, בין היתר: "אנו מחכים 10 שנים לסקר. קיבלנו סקר שאינו טוב...". בסיום הישיבה הוחלט:

76 "מנהל אגף חמ"ד מר בני בן צבי, יגיש הצעה להעסקה לגורם חיצוני של בדיקת התיקים בהתאם לסקר שנערך בתקופה שלא תעלה על שלושה חודשים".

77 הביקורת העלתה כי מאז ההחלטה האמורה של ועדת סביון ועד למועד גמר הביקורת בסוף אוקטובר 1997, לא עשה המינהל פעולה מהותית להשלמת ולאישוש הנתונים, שהתחייבה מסקר קבלן הפיננסיים ובפועל, החלטת ועדת סביון, מיוני 1997, לא בוצעה.

78 (ד) נראה שבמצב הדברים המתואר, יאלץ המינהל לערוך סקר קרקעות נוסף בסביון - שלישי במספר - או להשקיע עבודה לא מעטה בהשלמה ובאישוש של נתוני סקר קבלן הפיננסיים. דבר זה יהא כרוך בהשקעה נוספת של זמן ושל כספים וידחה, דחיה נוספת, את המועד שבו יוכל המשרד המחוזי להמציא למשרד עו"ד קנטור את הנתונים הדרושים למשרד זה לצורך המשך מתן השירותים למינהל מתוקף החוזה משנת 1987.

79 לדעתנו, העולה במצטבר ממסכת העובדות שהובאה לעיל, הוא שהמינהל, ובעיקר המשרד המחוזי, הזניח במשך תקופה של 10 שנים, את הטיפול באיסוף ובריכוז הנתונים אודות החוכרים ואודות המחזיקים בקרקעות שבניהול המינהל בסביון. ובכך, בין היתר, לא איפשר למשרד עו"ד קנטור למצות מטעם המינהל ועבורו את הטיפול המשפטי בחוכרים ובמחזיקים של קרקעותיו שבסביון ובכך נפגעו הכנסות המינהל.

התפלגות תיקי סביון עם חוב מעל 2,000 ש"ח - לפי סוג הטיפול דף 1

סוג הטיפול	מספר התיקים	אחוז מסה"כ
לפני טיפול	74	46.8
תביעה משפטית	38	24.1
העברה למחלקה אחרת	20	12.7
מיועד לטיוב	15	9.5
התראה לפני ט. משפטי	5	3.2
הודעה ראשונה לחוכר	1	.6
העברה ליעוץ משפטי	1	.6
חזרה מטיפול משפטי	1	.6
מיועד לתשלום	1	.6
עיכוב בטיפול	1	.6
קבלת תשובה	1	.6

התפלגות סכומי חובות סכיון מעל 2,000 ש"ח לפי סוג הטיפול

אחוז מסה"כ	סכום החוב בש"ח	סוג הטיפול
35.05	13,998,656	חביעה משפטית
34.09	13,616,225	לפני טיפול
15.99	6,387,479	העברה למחלקה אחרת
9.56	3,818,550	מיועד לטיוב
1.69	675,609	התראה לפני ט.משפטי
1.53	612,260	העברה ליעוץ משפטי
.71	284,818	הודעה ראשונה לחוכר
.70	279,559	מיועד לתשלום
.46	184,215	עיכוב בטיפול
.19	76,512	קבלת תשובה
.02	9,473	חזרה מטיפול משפטי
		סה"כ: 39,943,356

נספח מס' 3

תיקי סביון עם חוב גדול מ-100,000 ש"ח וקטן מחצי מיליון ש"ח
 דף 1

זכר	מס' תיק	מס' חשבון	שם החוכר	גוש	חלקה	סכום החוב (בש"ח)	גיל החוב (בשנים)
						493,916	18
						474,043	21
						456,868	10
						455,322	22
						448,558	23
						445,503	22
						444,744	22
						442,985	22
						431,627	23
						424,225	22
						415,733	22
						409,924	24
						408,548	22
						406,706	18
						406,056	23
						399,312	24
						397,733	18
						357,976	25
						351,209	22
						350,269	22
						341,527	27
						335,469	23
						333,866	23
						333,866	23
						331,855	19
						329,277	24
						327,189	24
						325,315	24
						322,890	23
						319,446	23
						319,388	23
						318,623	23
						318,130	23
						318,101	23
						318,007	23
						315,827	24
						313,751	23
						313,717	23
						313,647	23
						313,632	23
						313,066	23
						312,801	23
						312,581	22
						312,506	23
						312,455	23
						311,101	23

מספר	מס' תיק	מס' חשבון	שם התוכר	גוש חלקה	סכום החוב (בש"ח)	גיל החוב (בשנים)
47					310,980	23
48					310,160	24
49					309,796	23
50					309,793	22
51					306,066	24
52					305,539	32
53					303,822	32
54					302,787	22
55					301,872	5
56					301,497	18
57					299,774	18
58					297,921	21
59					296,826	22
60					295,585	22
61					292,773	19
62					284,818	9
63					284,662	20
64					282,216	20
65					280,208	21
66					279,559	14
67					269,525	25
68					263,084	19
69					257,569	19
70					256,630	19
71					252,157	17
72					251,489	19
73					231,078	23
74					222,365	19
75					192,168	12
76					187,925	20
77					184,215	6
78					184,198	9
79					168,451	14
80					130,298	13
81					128,614	9
82					124,142	9
83					109,832	112,073
84					107,394	8
85					107,203	11
86					100,418	8

כל החוב: 26,444,699 ש"ח

תיקי סביון עם חוב גדול מחצי מיליון ש"ח

גיל החוב (בשנים)	סכום החוב (בש"ח)	חלקה	גוש	שם החוכר	מס' תיק	מס' חשבון	מס' תיק	מס' חשבון	זכר
23.6	804,993								
21.5	662,623								
21.5	661,721								
21.5	660,777								
21.3	655,321								
22.6	647,744								
20.8	641,444								
22.2	630,454								
20.5	630,271								
21.8	612,260								
22.6	607,336								
21.5	601,118								
21.5	594,265								
21.5	581,764								
21.1	580,634								
18.7	577,259								
20.3	572,316								
20.5	561,163								
20.4	560,664								
18.0	554,531								

כל החוב: 12,398,658 ש"ח

הערות

כחובות

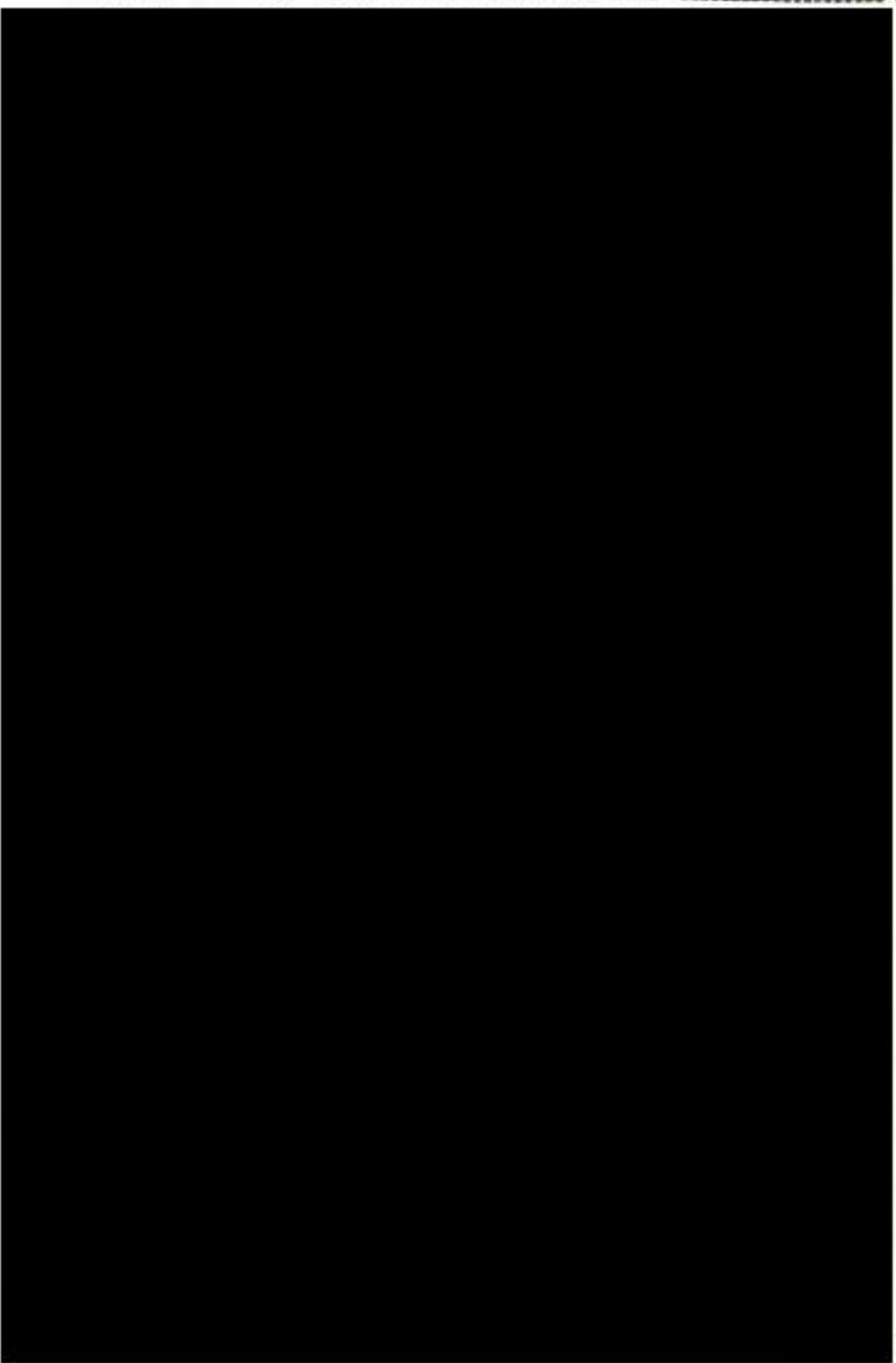
תיק

חלקה

סה כעל הקרקע נוש

סה חשילה

הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון
 הוון - נוש שגוי
 הוון, אך חייב 14,944 ש"ח
 הוצא צו בית משפט
 הנתון על הנוש שגוי
 חייב 293,423 ש"ח, מ-1995
 חייב 349,806 ש"ח
 חייב 349,806 ש"ח
 חייב 43,870 ש"ח
 חלקה מבוטלת
 חלקה מבוטלת
 חלקה מבוטלת
 חלקה מבוטלת
 חלקה מבוטלת
 טיבול משפטי - אין רשומות יותר משנת 1992
 טיבול משפטי, חייב 226,869 ש"ח
 טיבול משפטי, חייב 251,706 ש"ח
 טיבול משפטי, חייב 281,776 ש"ח
 טיבול משפטי, חייב 782,263 ש"ח
 טיבול משפטי, חייבים 612,005 ש"ח
 טיבול משפטי, ע"ש גוזלן הולדת-חוב 963,333
 לא נמצא תיק כזה
 לא נמצא תיק כזה
 לא נמצא תיק כזה
 לא נמצא תיק כזה
 לא נמצא תיק כזה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה
 לא נמצאו נתונים לגבי הנוש והחלקה



תפוזות	כתובת	תיק	חלקה	שם בעל הקרקע נוס	שם המשלם	מספר
שטח ציבורי	השקמה 8 סניון		338	6725 מועצה מקומית סניון	מועצה מקומית סניון	141
שטח ציבורי	השקמה 8 סניון		304	6498 רחבת מנוחות הנוש	מועצה מקומית סניון	142
שטח ציבורי	רח השקמה 8 סניו		58	6691 גן ילדים "השקמה"	מועצה מקומית סניון	143
שטח ציבורי	רח השקמה 8 סניו		164	6725 גן ילדים "עלומים"	מועצה מקומית סניון	144
שטח ציבורי	רח השקמה 8 סניו		58	6691 מועצה מקומית סניון	מועצה מקומית סניון	145
שטח ציבורי			30	6691	השרידי המועצה	146
שטח ציבורי			171	6725	שטח ציבורי	147
שטח ציבורי?	רחבת הרימון 2 ס		948	6722 מוניות רימון	מוניות רימון	148
תיק סגור						149

מדינת ישראל

משרד מבקר המדינה

אגף ד' כביקורת משרדי הממשלה
רחוב ארניה 13, ת"ד 7024
תל אביב-יפו 61070
טל: 03-5612166
פקס: 03-5619771

כ"ט בתשרי התשנ"ח
30 באוקטובר 1997

אל : מר ברטי ברודו, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים
למר ברודו שלום,

הנדון: מינהל מקרקעי ישראל - הקצאת קרקע לעיריית הרצליה להקמת
המרכז הבינתחומי ללימודי עסקים, משפט וטכנולוגיה

המרכז הבינתחומי ללימודי עסקים, משפט וטכנולוגיה הוקם בתחומה של העיר הרצליה על קרקע שבניהולו של מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל). המרכז התאגד בפברואר 1994 כחברה מוגבלת במניות ושלא למטרות רווח. מטרותיה העיקריות של החברה, לפי תזכירה, הן להקים ולקיים מוסד להשכלה גבוהה, שיעסוק בחינוך, הוראה ומחקר בכל שטחי המדע והתרבות ולפתח מחקר והוראה בינתחומיים.

בהמשך להחלטה של מועצת מקרקעי ישראל היקצה המינהל לעיריית הרצליה (להלן-העירייה) בנובמבר 1994, שטח קרקע שבניהולו בגודל של כ-44 דונם לצורך הקמת המרכז הבינתחומי.


בחודשים יולי-אוקטובר 1997, בדק משרד מבקר המדינה במינהל ובעירייה את עיסוקת הקצאת השטח לעירייה. בירורים משלימים נערכו במשרד האוצר ובמשרד הבינוי והשיכון.

אנו מצ"ב להערותיכם את סיכום הביקורת מ-30.10.97, מאותה בדיקה. במקביל אנו מעבירים את סיכום הביקורת, או חלקים מתאימים ממנו, להערותיהם של העירייה, ושל גופים מבוקרים נוספים.

* * *

כדי שנוכל להתחשב בהערותיכם לסיכום הביקורת בעת עיבוד החומר לדוח מבקר
המדינה, הואילו נא להמציאן למשרדנו לא יאוחר מ-30.11.97.

בברכה ובתודה,


א. זמרוני
סגן בכיר לממונה על האגף

העתק: גב' גילה רוטשילד, מנהלת האגף לביקורת פנים, ממ"י, ירושלים
גב' עדי מלול, עו"ד, מזכירת מועצת מקרקעי ישראל - הואילי נא
להעביר, בלא דיחוי, עותק מסיכום הביקורת, ליושב ראש מועצת מקרקעי
ישראל ולכל אחד מחברי המועצה-להתייחסותם ולתגובתם, ככל שימצאו
לנכון.

30.10.97

משרד מבקר המדינה
אגף ד' לביקורת משרדי ממשלה
סיכום ביקורת

הנדון: מינהל מקרקעי ישראל - הקצאת קרקע לעיריית הרצליה להקמת
המרכז הבינתחומי ללימודי עסקים, משפט וטכנולוגיה

1. המרכז הבינתחומי ללימודי עסקים משפט וטכנולוגיה (להלן - המרכז הבינתחומי, או המרכז) הוקם בתחומה של העיר הרצליה על קרקע שבניהולו של מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל). המרכז התאגד בפברואר 1994 כחברה מוגבלת במניות ושלא למטרות רווח. מטרתה העיקרית של החברה, לפי תזכירה, הן להקים ולקיים מוסד להשכלה גבוהה, שיעסוק בחינוך, הוראה ומחקר בכל שטחי המדע והתרבות ולפתח מחקר והוראה בינתחומיים.

2. בפברואר 1997 קיבל המרכז הבינתחומי היתר מהמועצה להשכלה גבוהה לפתוח מוסד להשכלה גבוהה ולקיימו. בפועל פתח המרכז את שעריו כבר בשנת 1995 בתכניות לימודים לתואר ראשון בתחומים משולבים של משפטים, מינהל עסקים ומדעי המחשב. מעבר לזאת מקיים המרכז בשטחו מכון בין-לאומי לחקר מדיניות נגד הטרור ומעבדה טכנולוגית. המרכז מהווה למעשה אוניברסיטה פרטית הממומנת ממקורותיה היא - שכר לימוד ותרומות - ולא מתקציב המדינה.

3. בהמשך להחלטה של מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) היקצה המינהל לעיריית הרצליה (להלן - העירייה) בנובמבר 1994 שטח קרקע שבניהולו בגודל של כ-44 דונם לצורך הקמת המרכז הבינתחומי. עוד לפני שהמינהל היקצה את השטח לעירייה, חתמה העירייה במאי 1994, הסכם עם המרכז הבינתחומי לפיו השכירה לו העירייה את הקרקע להקמה ולניהול של מוסד להשכלה גבוהה.

4. בחודשים יולי-אוקטובר 1997, בדק משרד מבקר המדינה במינהל ובעירייה את עיסקת הקצאת השטח לעירייה. בירורים משלימים נערכו במשרד האוצר ובמשרד הבינוי והשיכון (להלן - משב"ש).

5. נשיא המרכז הבינתחומי, פרופסור אוריאל דייכמן, ראה לנכון לקיים שיחה בנדון עם עובדי משרד מבקר המדינה אשר ביצעו את הבדיקה וביוזמתו התקיימה שיחה בינו לביןם, במרכז ב-22.9.97.

שטח העיסקה

עיסקת הקצאת קרקע משמעה בסיכום ביקורת זה, הקצאת שטח של כ-44 דונם שהם בניהולו של המינהל לעירייה בעבור המרכז הבינתחומי. השטח עליו ממוקם המרכז מצוי בקירבת שדה התעופה הרצליה ותחום בין הרחובות נתן אלתרמן, כנפי נשרים והבריגדה היהודית, ומהווה חלק ממיתחם בשטח של כ-265 דונם בבעלות של: המינהל, העירייה ושל בעלים פרטיים (להלן - המיתחם). בהתאם לחוזה הרשאה (ראה להלן) העמיד המינהל לשימוש העירייה את שטח הקרקע המזוהה כחלקות (בשלמות/בחלק) 4,6,7,130,136 בגוש 6526, שלפי תכנית מפורטת מס' א/253, יעודו מוגדר כחקלאי (להלן - השטח).

בחלק מן המיתחם היה ממוקם מחנה צבאי של יחידת נ"מ (להלן - מחנה נ"מ) אשר פונה ושטחו הוחזר למינהל באפריל 1994, בתמורה ל-18 מיליון ש"ח דאז, ששילם המינהל למשרד הביטחון (להלן - משהב"ט). לפי רישומי המינהל

השטחים שהוחזרו לחזקתו משתרעים על כ- 180 דונם, כ-85 דונם מהם בתוך המיתחם. מבירורים שנערכו במשב"ש ומהסברי נשיא המרכז הבינתחומי במהלך הפגישה בינו לבין נציגי משדד מבקר המדינה ב-22.9.97, התברר, כי לאותו מועד השתרע המרכז פיזית על שטח של כ-90 דונם שבניהול מינהל. דבר זה אינו מעוגן בכל אסמכתא ואנו מבקשים בזאת את תגובת המינהל כיצד ארע שהרשאה ל-44 דונם התרחבה, ללא ידיעתו וללא כל תמורה, והפכה לקרקע בשטח של כ-90 דונם בחזקת המרכז הבינתחומי, ובאילו אמצעים נוקט המינהל כדי לשמור על זכויותיו בעניין זה.

סיכומים והחלטות באשר לעיסקה

8 1. עוד לפני פינוי מחנה הנ"מ, בתחילת שנת 1994, סוכס בין המינהל, משב"ש והעירייה על תכנון כולל של כל המיתחם. בסיכומי דיון מ-10.2.94 ו-14.3.94 בין נציגי הגופים האמורים נאמר כי בשטח המיתחם תתוכנן ותוקם על ידי משב"ש שכונה לזוגות צעירים על בסיס תכנית "בנה דירחד". העירייה התחייבה כי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (להלן - הוועדה המקומית) תאשר את התוכנית תוך 3-4 חודשים. בעניין זה יש להעיר כי התחייבות העירייה מהווה תריגה מסמכות, שכן התחייבות כאמור נתונה לסמכות הוועדה המקומית, המהווה אורגאן נפרד מהעירייה. על עניין זה עמדה מבקר המדינה בדוח שנתי 47 בעמ' 708. כמו כן, התחייבה העירייה להעביר לרשות משב"ש שטח של 25 דונם ולהעמיד שטח חילופי לבניית בית חיל האויר, כנגד השטח שיועד לבניית הבית בתחום מחנה הנ"מ, בסדר גודל של 16 דונם. בתמורה לאלו, סוכס שהעירייה תקבל מהמינהל שטח בתחום מחנה הנ"מ, להקמת אוניברסיטה. מתן הרשאה זמנית למרכז הוחנה בסיכום ממרס 1994 (להלן - הסיכום), בקיומם של מספר תנאים וביניהם המצאת אישור ממשדד הפנים לחילופי שטחים ואישור העירייה.

9 2. הסיכום האמור התגבש בהחלטה של ההנהלה המצומצמת של המינהל (להלן - הנהלת המינהל) ממאי 1994, אשר קבעה כי לאחר קיום כל התנאים שבסיכום היא מאשרת עקרונית, מתן הרשאה לשימוש בשטח לעירייה ומעבירה זאת לאישור סופי של המועצה.

10 נמצא כי מהתנאים שבסיכום, התנאי בדבר המצאת אישור שר הפנים לחילופי השטחים לא נתמלא (ולו גם באופן עקרוני) תנאי זה מבוסס על הוראת סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

11 ואילו תנאי נוסף שקבע את הצורך באישור פורמלי של העירייה על חילופי השטחים לא קיים כראוי. אישור כאמור ניתן אלא, שהתברר למשדד מבקר המדינה כי בדיקה שערך המשדד המחוזי תל אביב של המינהל (להלן - המשדד המחוזי) שבתחום טיפולו נמצאות קרקעות המינהל בהרצליה, באשר לבעלות על השטחים שהעירייה הציעה בחליפין - 25 דונם בשכונת נחלת עדה בהרצליה - העלתה כי אלו בבעלות פרטית ולא בבעלות העירייה. דהיינו, לא ניתן להעבירם מיידית בחליפין למינהל.

12 3. למרות זאת, אישרה המועצה, בישיבתה מ-6.6.94, בראשותו של יו"ר המועצה דאז, שר הבינוי והשיכון בנימין בן אליעזר, בהחלטה מס' 652, הרשאה לשימוש לשלוש שנים לעירייה לצורך הקמת המרכז הבינתחומי. בהחלטה נקבע כי בתמורה "...תעביר העירייה למשב"ש ולממ"י שטחים אחרים שווי ערך, לפי שומת השמאי הממשלתי לצורך הקמת בנה דירתן וכו' לצורך הקמת בית חיל האויר שהיה מיועד לקום בשטח המחנה שהתפנה".

13

בהחלטה מס' 652, האמורה, לא היתנתה המועצה את מתן ההרשאה לעירייה בקבלת התמורה ולא בלוח זמנים לביצועה. בהתאם לדברי ההסבר של מנהל המינהל דאז (מ. ורדי), שניתנו במהלך ישיבת המועצה האמורה, מתן ההרשאה הוא זמני עד להסדר הקבע שבו תעביר העירייה למינהל קרקעות שוות ערך וזאת בכדי שניתן יהיה לסיים את ההליך של אישור שר הפנים לחילופי השטחים, בטווח של מספר חדשים קרובים למתן ההרשאה.

חוזה ההרשאה

14

1. בהמשך להחלטה האמורה של המועצה, אישרה הנהלת המינהל, ב-30.10.94, את עיסקת ההקצאה וב-20.11.94 נחתם חוזה הרשאה בין המינהל לעירייה בדבר מתן רשות לשימוש ל-3 שנים (עד ל-29.10.97) בשטח האמור (להלן - חוזה ההרשאה).

15

2. משרד מבקר המדינה העלה, כי חוזה ההרשאה אינו מביא לידי ביטוי תנאים שהצדדים הסכימו עליהם, וכאלו שהמועצה החליטה עליהם בהחלטה מספר 652. תנאים אלו גם לא שוכללו לידי כל הסכם אחר. להלן התנאים:

16

(א). התמורה בחליפין - כאמור סוכם בדיונים המוקדמים ולאחר מכן בהחלטת המועצה מס' 652, שבתמורה להקצאת השטח לעירייה תעביר העירייה לידי המינהל ומשב"ש שטחים חילופיים שווי ערך, לפי שומת השמאי הממשלתי לצורך הקמת פרויקט "בנה דירתך" ולצורך הקמת בית חיל האויר, שהיה מיועד לקום בשטח מחנה הנ"מ שהתפנה.

17

חוזה ההרשאה אינו מאזכר כל נושא של חליפין, או תמורה כל שהיא בעבור השטח. בתקופת ההרשאה - כאמור, שלוש שנים - הוקצה השטח לעירייה בעבור תשלום של דמי שימוש סמליים בלבד בסך של 217 ש"ח לשנה, שהם 659 ש"ח לכל תקופת ההרשאה.

18

(ב). חוזה ההרשאה - חוזה זה הוא למעשה הסדרה רק של חלק מהעיסקה לשלוש שנים. המינהל לא הסדיר את שאר ענפי העיסקה שבעיקרם הם הסדר הקבע לאחר תקופת שלוש שנות ההרשאה, אופן העברת המקרקעין לעירייה, והתמורה בחליפין, או בכל דרך אחרת למינהל. בחוזה גם לא נקבעו סנקציות, פיצויים ותרופות אחרות שיחולו על העירייה מקום שתפר את התחייבויותיה.

19

משרד מבקר המדינה העלה, כי העובדה שחוזה ההרשאה, או כל הסכם אחר, אינו משקף את כלל תנאי העיסקה בין המינהל לעירייה היקשתה על המינהל, וככל הנראה אף עשויה להקשות עליו בעתיד, לאכוף את זכויותיו כלפי העירייה וכי עד למועד תום תקופת חוזה ההרשאה ועד לגמר הביקורת בסוף באוקטובר 1997, טרם העבירה העירייה למינהל ולמשב"ש שטחים חילופיים, או כל תמורה אחרת.

20

(ג). שווי השטחים המועברים - הקביעה כי השטחים בחליפין ישומו לפי שומת השמאי הממשלתי, לא מצאה ביטוייה בחוזה ההרשאה, או בכל הסכם אחר.

21

משרד מבקר המדינה העלה, כי לא נערכו כלל שומות של השטח ולא של השטחים המיועדים להימסר בחליפין למינהל ולמשב"ש; גם לא נקבעו כל תנאים בדבר מיקום אותם שטחים. לדעתנו, העדרן של שומות משמיט את הקרקע מיסוד התמורה בעיסקה שכו, לא ניתן לדעת מה שווי החליפין.

1000 זה מכיל תמצאי ביקורת של מבקר המדינה. פירוטם לא נסילת רשות טעם המבקר אסוד על פי סעיף 28(א)(2) לחוק מבקר המדינה, התשי"ב-1958 [נוסח שסולג].

22

(ד). אישור שר הפנים - כאמור בסיכומי הדיונים הותנה תנאי מקדמי להעמדת השטח לעירייה, והוא אישור שר הפנים לחליפין. לא נקבעו בין הצדדים כל תנאים לגבי מעמדו של חוזה ההרשאה והעיסקה כולה בהעדר אישור כאמור.

23

למרות העדר אישור של שר הפנים לחלופי השטחים ולמרות שהתברר כי השטחים שמציעה העירייה אינם ניתנים להעברה מידית שכן הם, בבעלות פרטית, אישר המינהל את מתן ההרשאה לעירייה ל-3 שנים.

הצעות העירייה בתמורה לשטח

24

ממועד החלטת המועצה (652) והחלטת הנהלת המינהל על חתימת חוזה ההרשאה, נחקימו דיונים וחילופי מכתבים בין המינהל לעירייה באשר להעמדת שטחים חילופיים לרשות המינהל, אשר לא הבשילו לידי חילופי קרקע.

25

העירייה העלתה והסירה מספר הצעות לחליפין, (מתוך לשטח שהועמד על ידה לבית חיל האויר - ראה להלן) שהתבררו מיד לאחר הצעתן כבלתי זמינות, בעיקר משום שהקרקעות שהציעה העירייה לא היו בבעלותה. להלן פרטים:

26

1. הצעה ראשונה - החלה להתגבש עוד במארס 1994: קרקע בשטח של כ-25 דונם בשכונת נחלת עדה בהרצליה, גוש 6663 - בדיעבד, התברר שהקרקע היא בבעלות פרטית ולא ישימה לחילופין מידיים.

27

2. הצעה שניה, מיולי 1994, לקרקע בשטח של כ-21 דונם בגושים 6524 ו-6526, התבררה כמורכבת בחלקה מקרקעות שמצויות בתחום הקרקע המוחזקת בידי המרכז הבינתחומי; בחלקה מקרקעות בבעלות פרטית, ומחלקות שבספק הפקעה, ואמורות לחזור לאחר שינוי יעוד לבעליהן (חלקות הרשומות כדרכים וכד').

28

3. הצעה שלישית, ממארס 1995, לקרקע בגוש 6672 בשכונת נחלת עדה. התברר שגם במקרה זה הקרקע היא לא בבעלות העירייה אלא בבעלות פרטית ובטיפול כונס הנכסים הרשמי. נסיון של העירייה לרכוש את המקרקעין מהכונס לא צלח.

29

הצעות העירייה התבררו כולן כבלתי זמינות. לפיכך, החליטה הנהלת המינהל להנחות את המשרד המחוזי לנקוט נגד העירייה בהליכים משפטיים הנובעים מהעיסקה ואי העמידה בה מצד העירייה. (פרטים ראה להלן). עד למועד גמר הביקורת, לא עלה בידי המינהל לאכוף על העירייה את מתן התמורה, או לקבל לחזקתו את השטח שהיקצה לעירייה; או לחילופין לבטל את חוזה ההרשאה.

הארכת תקופת ההרשאה

30

1. בישיבתה מ-27.1.97, בראשות יו"ר המועצה, שר התשתיות הלאומיות, אריאל שרון, החליטה המועצה להאריך את תוקף ההרשאה לתקופה נוספת של 3 שנים עד ל-6 ביוני 2000 - החלטה מספר 773. עד למועד סיום הביקורת, טרם קיבלה החלטת המועצה את אישור שר האוצר, כמתחייב מחוק יסודות התקציב התש"ה-1985 דהיינו, היא בלתי תקפה ולפיכך מנוע המינהל מלהאריך את חוזה ההרשאה.

סמך זה מכיל מסמכי ביקורת של מנכ"ר המדינה. פרטים לראו נכילת דשות טעם המנכ"ר אסור על פי סעיף 28(א) [3] לחוק מנכ"ר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב].

31

נשאלת השאלה מדוע ראתה המועצה להחליט כפי שהחליטה. שכן, לא די שחווה
ההרשאה לא הביא למינהל את התמורה בחליפין, לא די שהמינהל לא קיבל כל
תמורה בגין העמדת השטח לעירייה בתוך תקופת שלוש השנים של חוזה
ההרשאה, באה המועצה ואישרה מתן ארכה לעירייה לשלוש שנים נוספות. הדי
היה מתבקש שנוכח כשלוננו של המינהל בשמירה על זכויותיו במהלך תקופת
ההרשאה, לא תאשר המועצה את הארכת תקופת ההרשאה לעירייה, אלא בכפוף
לקבלת קרקע חילופית, או בכפוף לכל תמורה אחרת שוות ערך לשטח שהמינהל
העביר לעירייה, או לכל סעד אחר השומר על זכויות המינהל.

32

2. מעיון בהחלטת המועצה מספר 773, עולה כי, די בכך שהמינהל יערוך עם
העירייה חוזה חדש הכולל סעיף של מחוייבות העירייה למסור שטחים
חילופיים. לדעתנו, המדובר למעשה בהנצחת המצב הקיים. שכן, העירייה
מחויבת להעברת שטחים חילופיים מכוה סיכומי הדיון, מפרואר וממארס
1994, והתחייבויות להקצאת קרקע חילופית, במכתבים ממנה למינהל, גם אם
אלו לא באו לידי ביטוי בהסכם שנכתב. אמנם העירייה לא התכחשה
להתחייבות, אלא שפועל דבר זה לא מנע ממנה במשך כל שלוש שנות חוזה
ההרשאה, שלא לקיים את התחייבותה. לפיכך, לא ברור מה גרם למועצה
להאמין שהחלפת התחייבות בהתחייבות תגרום לעירייה להזדרז ולקיימה
במהלך תקופת ההרשאה המוארכת.

33

3. משרד מבקר המדינה העלה, כי מנהל המינהל דאג, מר עוזי וכסלר, אמנם
התנגד להארכת חוזה ההרשאה עם העירייה, בלא שנערך הסדר לפיו העירייה
תקצה למינהל קרקע חליפית לבנייה למגורים, אולם, מר אריאל שרון, שר
התשתיות והאומיות, הממונה על המינהל ועל מנהל המינהל, שהוא גם יושב
ראש המועצה, לא התחשב בעמדת מר וכסלר ותמד הו לפני ישיבת המועצה
מינואר 1997 והו במהלך ישיבת המועצה, בהארכת חוזה ההרשאה ועמדתו
נתקבלה.

34

4. בפרוטוקול ישיבת המועצה מ-27.1.97 משתקפות עמדות הנוגדות את אישור
ההרשאה לתקופה נוספת וחולקות על תמיכתו של יושב ראש המועצה בהארכת
ההרשאה, אלא שאותן עמדות לא הבשילו לידי דחיית ההצעה להאריך את חוזה
ההרשאה. מהפרוטוקול גם עולות התנגדויות מטעמים של: הפרת תנאי חוזה
ההרשאה, פיזור אוכלוסיו, והעדר התניה בדבר המצאת קרקע חילופית בבעלות
העירייה כתנאי להארכה.

35

אולם, השיקולים האמורים לא מנעו מהמועצה בסופו של דבר לאשר את הארכת
תקופת ההרשאה. נראה, שיו"ר המועצה היה גורם מכריע בקבלת החלטת המועצה
להאריך את תקופת ההרשאה. דעתנו נשמעת, בין היתר, גם על מזכר בין-משרדי
מ-17.8.96 ששלח מר מירון חומש, מי שכיהן באותה העת כסמנכ"ל המינהל אל
עוזר מנהל המינהל דאז, שבו נכתב "בדיון אצל השר בענין המרכז
הבינתחומי... הביע השר עמדה נמרצת וחד משמעית כי יוארך החוזה
למרכז... הוא לא היה מוכן לקבל עמדתנו במיוחד לאור ההצגה שמדובר
'באוניברסיטה של העם היהודי שתקלוט כאלף בני נוער מתו"ל כל שנה". עוד
נאמר במזכר האמור, כי השר הינחה לקיים בנושא זה, דיון מועצה בראשותו.

36

5. סקירת תהליך קבלת החלטות בעניין הארכת חוזה ההרשאה, מעלה:

37

בישיבה, מ-13.11.96 דנה הנהלת המינהל בהארכת תוקף חוזה ההרשאה
והחליטה - להביא את הנושא בפני המועצה.

מסמך זה מכיל מסמכי ביקורת של מבקר המדינה. פירוטם ללא נטילת רשיון מטעם המבקר
אסור על פי סעיף 22(א)(1) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח מסולב].

38 ועדת המשנה של המועצה דנה בנושא בישיבתה, מ-15.12.96. בדברי ההסבר שהוכנו והומצאו לוועדת המשנה בישיבתה האמורה, נאמר כי הנהלת המינהל, בישיבתה מ-13.11.96, אישרה את הארכת חוזה ההרשאה עם העירייה. ועדת המשנה מצידה החליטה לאשר את הארכת החוזה.

39 כאמור, החליטה המועצה בישיבתה מינואר 1997 לאשר את הארכת חוזה ההרשאה בשלוש שנים.

40 תהליך קבלת ההחלטות כמפורט לעיל, היה לדעתנו בלתי תקין, שכן:

41 (א). לא היה מקום שהנהלת המינהל לא תגבש עמדה, בישיבתה האמורה, מנובמבר 1996, האם היא תומכת בהארכת חוזה ההרשאה או מתנגדת להארכתו ותסתפק בהחלטה כי היא מעבירה את העניין להחלטת המועצה.

42 לדעתנו, בנסיבות העניין: נוכח התנהגות העירייה ואי עמידתה בהתחייבותה להעביר למינהל ולמשב"ש קרקע חלופית בתמורה לשטח שהיקצה לה המינהל, ונוכח חשש של פגיעה באינטרס של המינהל, ראוי היה כי הנהלת המינהל, תתנגד להארכת חוזה ההרשאה ותביא את התנגדותה זו בפני המועצה. דבר שהיא לא עשתה.

43 (ב). המידע שהובא בפני ועדת המשנה, בישיבתה מדצמבר 1996, לפיו הנהלת המינהל החליטה לאשר את הארכת חוזה ההרשאה, היה מידע לא נכון. שכן, כאמור, בישיבתה מנובמבר אותה שנה, נמנעה הנהלת המינהל מלהחליט בנושא וגילגלה אותו לפיתחה את המועצה.

44 זאת ועוד "דברי ההסבר" שהוכנו לקראת ישיבת ועדת המשנה והומצאו לוועדה, כלל לא כללו את תיאור היחסים שהתפתחו בין המינהל לעירייה לאחר שהמינהל היקצה לעירייה את השטח ואת סירובה בפועל של העירייה להמציא למינהל קרקע חלופית.

45 (ג). מר מירון חומש, מי שהיה אז מ"מ מנהל המינהל, הציג בפני המועצה, בישיבתה מינואר 1997, את עניין הארכת חוזה ההרשאה. מדבריו בפני המועצה עולה, כי ועדת המשנה שהחליטה להאריך את חוזה ההרשאה, עשתה זאת בהתבסס על המלצת המינהל.

46 דברים אלה היו, לכאורה, בבחינת הטעיית המועצה. שכן, כמובא לעיל, הנהלת המינהל כלל לא החליטה וכלל לא המליצה להאריך את חוזה ההרשאה.

47 זאת ועוד, לדעתנו, הצגה נאותה של העניין בפני המועצה, חייבה שמ"מ מקום מנהל המינהל יפרט את התנהגותה של העירייה כלפי המינהל ואת סירובה להמציא למינהל קרקע חלופית. דבר שמ"מ המנהל לא עשה.

הצעה מאוגוסט 1997 בדבר קרקע חלופית בקיבוץ גליל-ים

48 ביולי ובאוגוסט 1997 היפנו נשיא המרכז הבינתחומי וראש העירייה, כל אחד בנפרד, בקשה ישירה לשר האוצר הנוכחי, מר יעקב נאמן, לאשר את החלטת המועצה מספר 773, מינואר 1997, בדבר הארכת ההרשאה. שכן, החלטה לא אושרה בזמנו על ידי שר האוצר דאז, דן מרידור. בבקשה לשר נאמן מעלה ראש העירייה כהצעה לקיים את התחייבות העירייה כלפי המינהל, להעביר למינהל שטח שהוועדה המקומית תפקיע מקיבוץ גליל-ים. המדובר בשטח שהועבר לתחום התכנון של עיריית הרצליה.

- 49 נציין, שההצעה האמורה הועלתה גם אם לא גובשה - עוד לפני מועד ההחלטה האמורה של המועצה בישיבתה מינואר 1997. אלא, שעד לאותו מועד טרם עבר השטח האמור מבחינה תכנונית לתחום העיר הרצליה.
- 50 לדעתנו, הצעת ראש העירייה מאוגוסט 1997 היא למעשה הצעה שהוועדה המקומית תפעיל את סמכותה מתוקף חוק התכנון והבנייה, התשנ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה) ותפקיע קרקע שבניהול המינהל בתחום משבצת הקרקע של קיבוץ גליל-ים, כדי להחזירה למינהל כתמורה להתחייבותה של העירייה וזאת - במסגרת הפרשות לצרכי ציבור. לכאורה, עילת ההפקעה היא הצורך לבנייה לזוגות צעירים, שספק אם היא באה בגדר "צרכי ציבור" כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה. השאלה העולה כאן במלוא חומרתה היא האפשרות של הפיכת קרקעות שבניהול המינהל שהופקעו על ידי הוועדה המקומית למשאב לכאורה של העירייה לצורך הסדרת התמורה למינהל, כשהעירייה עצמה אינה מוציאה כספים מקופתה.
- 51 לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה השאית רשות מקומית להפקיע קרקע לצרכי ציבור כמפורט בחוק, אלו הן מטרות ציבוריות מובהקות. הפקעה לצורך מתן תמורה למינהל במקרקעין שבניהולו, אינה מוגדרת כ"צרכי ציבור". יתרה מזאת, כאשר העירייה לא מעמידה למינהל כל משאב שהוא ממשאביה, הרי שהיא אינה מעבירה למינהל כל תמורה. בדרך זו המינהל אינו מקבל תמורה לשטח שהעביר לעירייה.
- 52 לדעתנו, בהצעתו האמורה של ראש העירייה יש כדי ליצור פתח לשימוש לא תקין באחוזי בנייה. שכן בהתאם להצעה שבמכתב ראש העירייה, הוועדה המקומית אישרה הקמת 3,500 יח"ד לזוגות צעירים על אדמות קיבוץ גליל-ים מהן כ-400 יחידות על קרקע, שלפי הצעתו תופקע על ידי הוועדה המקומית ותימסר למינהל. כאשר הקרקע היא מקרקעי ישראל, המינהל הוא שזכאי להכנסות הנובעות מבנייה על הקרקע בהתאם לתכניות המפורטות שיחולו עליה וזאת מבלי שיזדקק לעזרת העירייה, שתפקיע את השטח ותחזיר לו אותו.
- 53 לדעתנו, המצב בו הוועדה המקומית מעמידה את הצורך לקיים את התחייבות העירייה כלפי המינהל כשיקול לענין ההפקעה, או הגדלת אחוזי הבנייה כתמורה וזאת על ידי אישור 400 יחידות דיור נוספות, הוא, עשיית שימוש באמצעי תכנון לשיקולים הזרים לחוק התכנון והבנייה.
- 54 יצוין כי פנייתו של ראש העירייה מאוגוסט 1997, כאמור לשר האוצר, נסמכת על מכתב של מנכ"ל משרד השיכון דאז, מר עמוס רודין לסגן ראש העירייה, מיולי 1996, לפיו הקונסטרוקציה שלפיה מתחייבת העירייה להגדיל בצורה משמעותית את מספר יחידות הדיור שתכננה לזכאי משב"ש במיחם קיבוץ גליל-ים, מקובלת עליו. כאמור, דעתנו בענין זה היא, כי הגדלת אחוזי בניה צריך שתעשה רק משיקולים תכנוניים טהורים.
- 55 שר האוצר השיב לראש העירייה, במכתבו מ-16.9.97 ובין השאר, קבע, כי ההצעה "... אינה מניבה מקור כספי כלשהוא להחזיר למדינה את הכספים שהוצאו על ידה לפנינו מתנה צה"ל מהשטח שנמסר לפעולות המרכז הבינתחומי בהרצליה, ולפיכך אינה יכולה להיות את התמורה הנדרשת לשטח זה". במכתבו אף עמד שר האוצר על הסכנה שבהכללת שיקולים לא-תכנוניים בעבודת הוועדה המקומית ועל זכאותו של המינהל להכנסות מהשטח בקיבוץ גליל-ים ללא קשר להפקעה.

56

לדעתנו, הארכת ההרשאה לעירייה, בלא שזו תמציא למינהל תמורה היוצרת לו מקור כספי שווה ערך לשטח שהועמד על ידו לעירייה, משמיטה את הקרקע מהעקרון הקובע כי חוזים יש לקיים, ואף עלולה, אם תבוצע, לפגוע בהכנסות המינהל והמדינה. החלטה כזו תביא להפסד כספי בשיעור פוטנציאל ההכנסות שיכול היה לצמוח למינהל מהשטח אילו היה מקצה אותו לבנייה למגורים.

57

בחינת עיסקת ההקצאה כורכת עמה מספר סוגיות נוספות:

פינוי מחנה הנ"מ

58

בהתאם לתיעוד שנבדק על ידי משרד מבקר המדינה השתרע מחנה הנ"מ על שטח של כ-85 דונם מתוך המיתחם, שיועד על פי פרוגרמה של משב"ש לבניית כ-700-750 יחידות דיור בבנייה רוויה, מתוכן, 350 יח"ד כחלק מפרויקט "בנה דירתך" והשאר לבעלי הקרקע הפרטית. בנוסף, יועדו כ-16 דונם קרקע שבניהול המינהל לבניית בית חיל האו"ד.

59

סביר היה שפינוי מחנה הנ"מ יעשה על בסיס תחשיבים של עלות פינוי לפי עלות הקמת בסיס חילופי וההכנסות הצפויות למינהל/אוצר המדינה כתוצאה משימוש מושכל בקרקע המפונת. מבירור שערך משרד מבקר המדינה באגף התקציבים של המשרד האוצר (להלן - אג"ת), עולה כי קודם לפינוי מחנה צבא יש לקיים מספר הליכים מהוויים בסיס לקבלת החלטות באשר לכדאיות הפינוי וגובה הסכומים שיש לשלם למשב"ש. ההליכים הם:

60

(א). עריכת שומה באשר לעלות העתקת המבנים המשמשים את מחנה הצבא, להקמת בסיס חילופי.

61

(ב). עריכת שומה באשר לשווי הקרקע שפונתה, לאחר שינוי יעודה ובהתאם לתכנית המפורטת שבתוקף,

62

(ג). קבלת החלטה על ידי משרד האוצר והמינהל באשר לכדאיות הפינוי וגובה סכום הפיצוי בהתאם לשומות האמורות.

63

הביקורת העלתה, כי ההליך האמור לא קויים לגבי מחנה הנ"מ. לא נמצא תיעוד ולא ברור כיצד הוחלט על גובה דמי הפינוי, שכן, לא כיוון שלא בוצעו הערכות, לא באשר לעלות הקמת בסיס חילופי ולא באשר לשווי הקרקע המפונת בהתאם ליעוד למגורים.

64

עוד הועלה, כי מבלי לקיים הליך כאמור שילם המינהל למשב"ש בתמורה לפינוי המחנה סך של 18 מיליון ש"ח, בערכי 1994, שהם כ-25 מיליון ש"ח דהיום. לפי התיעוד שהיה בפני משרד מבקר המדינה ההחלטה על תשלום 18 מיליון ש"ח בגין הפינוי, נתקבלה בישיבה שנתקיימה, בדצמבר 1993, בלשכתו של מי שהיה אז מנכ"ל משב"ש.

65

לפי חוזה ההרשאה השטח שהמינהל העביר לעירייה הוא כ-44 דונם. התמורה הראויה לפיכך, היא זו שתתקבל בהתאם לשווי הקרקע שהועברה לעירייה לפי שוויה ביעודה למגורים, כפי שתוכנן עוד לפני מסירת השטח למרכז הבינתחומי. כאמור, שומה שכזו לא נערכה. לשם קבלת אומדן של סדר גודל בלבד בדבר שווי של השטח, ערך משרד מבקר המדינה חישוב כדלהלן: התכנית האמורה לחול על שטח המיתחם צפתה הקמתו של 700-750 יחידות דיור. לפי התכנון 50% מיח"ד היו אמורות להיות בבעלות המדינה, דהיינו כ-360 יח"ד. בהנחה ששווי של דירה בשטח של 90 מ"ר באזור הוא כ-180,000 \$ ובהנחה

נספח זה מביל ממציא ביקורת של מבקר המדינה. פרסומם לא נועיל דשות טענם המבקר אסור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, התשי"א-1958 (נוסח משוקב).

שנווי הקרקע לדירה מהווה כ-30% משווי הדירה, הרי שמרכיב זה מוערך בכ- \$54,000 ליחידת דיור. שווי השטח ובסך הכל כ- 19 מיליון דולר.

אכיפת זכויות המינהל

66

הביקורת העלתה כי המינהל לא נקט בהליכים משפטיים לשמירה על זכויותיו כלפי העירייה והסתפק בהתכתבות עניפה, אך בלתי יעילה, עם ראש העירייה ועם גורמים נוספים.

67

בפברואר 1995, הנחתה הנהלת המינהל את המשרד המחוזי לנקוט בהליכים משפטיים נגד העירייה בגין אי עמידתה בהתחייבויותיה להעביר למינהל קרקע חלופית שבבעלותה.

68

במאי 1995, הוחלט במשרד המחוזי לבדוק אפשרות לתבוע מהעירייה את פינוי השטח והחזרת החזקה בו למינהל. המשרד המחוזי התחבט בעילת התביעה וזאת בשל העדר תניית חליפין בתוזה ההרשאה. לפיכך, גייס המשרד המחוזי לעזרתו סעיף בתוזה ההרשאה המאפשר למינהל את ביטול התוזה לפי צרכי המינהל וזאת בהודעה מוקדמת. אולם, מכתבים ברוח זו שהיפנה המינהל לראש העירייה הושבו ריקם. וכך המשיך המינהל בהתחבטויותיו והעירייה מצידה המשיכה להעלות בפני המינהל הצעות להעמדת קרקעות חליפיות, שאינן מעמידות מקור כספי למינהל. בפברואר 1996, היפנה המשרד המחוזי, על ידי היועצת המשפטית של המשרד בקשה לפרקליטות מחוז ת"א להגיש נגד העירייה תביעה לפינוי, אלא שדבר לא נעשה ותיק העיסקה שהמשרד המחוזי המציא לפרקליטות, הוחזר למינהל כמות שנשלח והליכים משפטיים אינן.

69

העולה במקובץ ממסכת העובדות האמורות הוא כי במשך כ-3 שנים, ממועד חתימת תוזה ההרשאה ועד למועד סיום הביקורת, בסוף אוקטובר 1997, ביצע המינהל הליכי סרק בנסיון לנקוט הליכים משפטיים לשמירה על זכויותיו. יתרה מזאת, לא ברור מדוע ראה המינהל כמחסום את העדרה של תניית חליפין בתוזה ההרשאה. שכן, העירייה עצמה אינה מתכחשת למחויבותה להמציא למינהל קרקע חלופית ומועצת העיר מצידה, אישרה זאת כבר בשנת 1994.

הליכי הפקעה

70

1. כאמור, היקצה המינהל לעירייה, בתוזה ההרשאה, לצורך הקמת המרכז, 44 דונם. כאמור, תוכננה בזמנו, שכונה לזוגות צעירים על ידי משב"ש בשטח המיתחם (כ-265 דונם). לדברי ראש העירייה בשיחתו עם נציגי משרד מבקר המדינה, ביום 28.10.97, תכנן זה לא יצא לפועל משהתברר שלא ניתן להקים בשטחו של המיתחם את השכונה לזוגות צעירים, כפי שסוכם בזמנו במשותף על ידי המינהל, העירייה ומשב"ש, וזאת בשל בעיות תכנוניות הנובעות משילוב של שכונת מגורים באזור אוניברסיטאי וממיקומה בקרבת שדה תעופה הרצליה.

71

משרד מבקר המדינה העלה כי העירייה, המעוניינת בהקמת המרכז הבינתחומי, החלה באמצעות הוועדה המקומית, בהליכי הפקעה בשלמות שמטרתם ליעד את כל שטחו של המיתחם לצרכי המרכז הבינתחומי בלבד. המדובר בהפקעה גם מבעלי הקרקעות הפרטיים וגם מהמינהל. ב-8.10.96 שלח ראש העירייה מכתב אל מ"מ מנהל המינהל, לפיו הוועדה המקומית החליטה מתוקף סמכותה להפקיע כ-90 דונם משטח מחנה הנ"מ לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. לפי הנספח למכתב, 90 הדונם האמורים הם קרקע שבניהולו של המינהל. עוד נאמר במכתבו של ראש העירייה כי "השטח במסגרת ההפקעה החורג

סמך זה כולל סמכאי ביקורת של מבקר המדינה. מיוססם ללא נסיונן רשות מטעם המבקר אמור על פי סעיף 23(א)(3) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח משולב].

מגבולות 40% המותרים להפקעה על פי החוק האמור לעיל, יכלל בחשבון הפרשות כלל עירוני שיתנהל בנפרד וזאת רק לשירותים שהעירייה מחוייבת לתיתם על פי חוק".

72

ממכתבו האמור של ראש העירייה, עולות שתי משמעויות: (א) לכאורה, בצעד האמור מתכוונת העירייה שלא להעביר למינהל כל שטח חילופי בגין השטח שהוא היקצה לעירייה לצורכי המרכז הבינתחומי. נראה, שההפקעה אם אכן תבצע, תשמיט את זכויות המינהל על הקרקע שבניהולו ובהתאמה את זכותו לקרקע חילופית.

73

(ב) דברי ראש העירייה כי התמורה להפקעה תהיה התחייבותה של העירייה להפריש קרקע לשירותים שהעירייה מחוייבת לתיתם על פי החוק, היא, לכאורה, שלילת זכות המינהל בעתיד לכל תמורה שהיא בעבור ההפקעה וגם זו שמעבר ל-40% מהקרקע. לפי חוק התכנון והבנייה בעבור הפקעה, על הוועדה המקומית לשלם פיצויים בעבור השטח העולה על 40% משטח המגרש, ולשלם מיד את אותו החלק שאינו שנוי במחלוקת, זאת לפי סעיף 190 לחוק התכנון והבנייה. לדעתנו, התחשבות עתידית כוללת אינה עולה בקנה אחד עם דרישת החוק והיא מהווה למעשה גם הסוואה לעיסקת חילופי קרקע ללא אישור שר הפנים הנדרש לפי פקודת העיריות (נוסח חדש), לחליפין כאלו. בעניין זה יש לציין, כי לאחריה, ניתן בביהמ"ש המחוזי בחיפה פס"ד הקובע כי אין לנכות 40% מהפיצויים המגיעים לבעל הקרקע לאחר שזו הופקעה בשלמות (אזרחי 57/94).

74

משרד מבקר המדינה העלה, כי שלא כפי שנאמר במכתבו של ראש העירייה מאוקטובר 1996, כמובא לעיל, הוועדה המקומית החליטה על "הכנת תכנית לפרסום... שיעקריה שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור של קרית חנוך לצרכי צבור ולהפקעתו" וכי עד למועד סיום הביקורת, התכנית טרם קיבלה חוקף. יחד עם זאת, גם אם תאושר התכנית האמורה ובעקבותיה ההפקעה, הרי שכאמור לעיל, המינהל אינו צפוי לקבל תמורה.

75

יצויין שבשיחה האמורה עם ראש העירייה, הוא אמר כי בכוונתו לשלם למינהל סך של כ-17,000 \$ לדונם לפי ערכו כחקלאי. לדעתנו, הדבר עומד בניגוד להוראות חוק התכנון והבנייה בדבר הפקעה לפי תכנית שבתוקף, דהיינו לפי היעוד לצרכי ציבור.

76

2. יתרה מזאת, כוונתה של העירייה להפקיע, באמצעות הוועדה המקומית, קרקע של המינהל, במקום להמציא למינהל קרקע חלופית לשטח שהמינהל היקצה לעירייה, או תמורה כספית, נראית, לכאורה, כניסיון של העירייה להשתמש ממילוי התחייבותה כלפי המינהל.

77

3. שאלה אחרת היא האם הקמת אוניברסיטה פרטית באה בגדר "צרכי ציבור" כמוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, לעניין חינוך, לצרכיהם מוסמכת הרשות המקומית לבצע הפקעה.

78

4. מעבר לזאת, יש גם לראות בחומרה את העובדה שתכנית לבניית שכונה לזוגות צעירים לא יצאה אל הפועל וזאת בעיקר מההיבט החברתי של הנושא.

הקצאת קרקע להקמת בית חיל האויר

79 כאמור, החלטת המועצה מספר 652, מיוני 1994, קבעה כי בתמורה להרשאה תעביר העירייה, למינהל, פרט לשטחים המיועדים להקמת "בנה דירתך", גם שטח לצורך הקמת בית חיל האויר, שהיה מיועד לקום בתחום שטח מתנה הנ"מ שהתפנה והוגדר כ-16 דונם בחלקה 7 בגוש 6256.

80 הועלה, שהעירייה אמנם היקצתה שטח לבית חיל האויר, אך לא העבירה אותו למינהל. לדברי ראש העירייה בשיתה האמורה, הדבר נעשה בסכמת המינהל, ולפיכך לא היתה העירייה מחוייבת להעביר קרקע חילופית למינהל. נשאלת, אם כן השאלה, מהי עמדת המינהל בעניין זה. שכן, לכאורה, לאור החלטת המועצה, מספר 652 לא שמר המינהל על זכויותיו ובמשך כל תקופת ההרשאה, ועד למועד סיום הביקורת בסוף אוקטובר 1997, לא העמיד את העירייה על העובדה שהקרקע היתה אמורה להימסר לניהולו והוא זה שהיה מקצה אותה, לפי תנאיו, להקמת בית חיל האויר. לכאורה, הפסיד המינהל את התמורה ל-16 דונם נוספים של קרקע.

הקצאת קרקע לרשות המקומית בעבור מבסד ציבורי

81 1. כאמור, בהמשך להחלטת המועצה מספר 652, היקצה המינהל לעירייה שטח קרקע של כ-44 דונם לשם הקמת המרכז הבינתחומי. בהתאם לסעיף 25 (6) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993, (להלן: התקנות) פטורה ממכרז "הענקת זכויות במקרקעיו לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה ובלבד שההתקשרות נעשית עם רשות מקומית, לצרכיה". אמנם חינוד הוא אחת מהמטרות המוגדרות בחוק התכנון והבנייה כצרכי ציבור, אך כאמור לא ברור אם הקמת אוניברסיטה פרטית באה בגדר חינוד.

82 2. שאלה אחרת היא האם ההקצאה היא אכן לצורכי הרשות המקומית - העירייה - שכן בהתאם לסעיף 249 לפקודת העיריות (נוסח חדש) סמכויות העירייה הן לבנות ולקיים בנייני ציבור ולהקים מפעלים ומיסדות שהם, לדעת הרשות המקומית לתועלת הציבור, או להשתתף בהקמתם, בהחזקתם ובניהולם, זאת להבדיל מחובות העירייה. יש להבהיר אם כן, האם ניתן לראות בהקמת המרכז הבינתחומי כעונה על הקריטריון של תועלת הציבור והאם תועלת הציבור באה בגדר צרכיה של הרשות המקומית, לפי חוק התכנון והבנייה.

83 3. זאת ועוד, עלינו להדגיש כי, בהחלטת האמורה של המועצה לא נמצאה כל התייחסות לסוגיית הפטור ממכרז. אנו מבקשים לכו, שהמועצה והמינהל יתייחסו לשאלה מהו הבסיס החוקי לפיו היקצה המינהל את השטח לעירייה בפטור ממכרז.

84 3. העירייה העמידה את השטח שהיקצה לה המינהל בהרשאה לשימוש של המרכז הבינתחומי בהסכם שכירות וחכירה, שנחתם בינה לבין המרכז הבינתחומי ב-11.5.94 (להלן - ההסכם עם המרכז). ההסכם הוא לתקופה של שנה, או לתקופה אחרת, החופפת את תקופת השכירות של העירייה לפי חוזה ההרשאה שבין המינהל לעירייה ובדמי חכירה שנתיים סמליים. לפי ההסכם עם המרכז מתחייבת העירייה, בכפוף לתנאי חוזה ההרשאה, להחכיר את השטח למרכז הבינתחומי לתקופה של 49 שנים, עם אופציה ל-49 שנים נוספות.

85 לדעתנו, הוראות ההסכם עם המרכז מעלות את השאלה כיצד יכולה העירייה להקנות למרכז הבינתחומי יותר זכויות מאשר לה עצמה יש בקרקע. שכן, כל שיש לעירייה היא הרשאה מוגבלת בתנאי חוזה ההרשאה לשלוש שנים. הרשאה

מספר זה אינו מחייב ביקורת של מבקר המדינה. פרסומם לא נטילם רשות מסעם המוסר
אזור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח-1958 [נוסח משולב].

היא זכות פחותה מאשר שכירות, שכן אין היא כורכת עמה כלל את זכות החזקה. יכול בעל זכות שכירות ליתן הרשאה לשימוש בנכס, אך וודאי לא להיפך.

86

יתרה מזאת, בחינה מילולית של תנאי חוזה ההרשאה, מעלה כי הוא אינו מרשה כלל לעירייה להעביר לאחרים את זכויותיה לפי החוזה, שכן סעיף 8 לחוזה קובע "הרשות הניתנת למורשה לפי החוזה היא אישית בלבד ואסור למורשה להעביר את זכויותיו לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא... ו/או להשכיר את המגרש ו/או למסור חזקה או שימוש או בחלקן לאחרים".

87

לדעתנו, מבחינה זאת, העברת השטח על ידי העירייה למרכז הבינתחומי בשכירות, סותרת את סעיף 8 האמור. לדעתנו, אם כוונת המינהל היתה כי השטח יועבר למרכז הבינתחומי, הרי שהיה צורך ליצור מסמך משפטי המשקף את העיסקה. לא כך הדבר בחוזה ההרשאה.

88

4. מן הראוי היה שהעירייה תמציא למינהל עותק מההסכם עם המרכז. הביקורת לא מצאה בתיעוד שנתיקי המינהל עותק מההסכם האמור. גם לא נמצא, שהמינהל מצידו התעניין בסוגיה באילו תנאים העמידה העירייה את הקרקע שהוא היקצה לה, לשימוש של המרכז הבינתחומי וממילא לא ביקש מהעירייה להמציא לו עותק מההסכם האמור.

89

5. כאמור, הקצאת השטח לעירייה בחוזה ההרשאה נעשתה בדמי הרשאה סמליים כ-217 ש"ח לשנה. הביקורת לא מצאה במינהל תיעוד על בסיס אילו קריטריונים החליט המינהל לגבות מהעירייה בגין השטח דמי חכירה סמליים בלבד.

90

6. שאלה אחרת היא מדוע המינהל לא היקצה את הקרקע ישירות למרכז הבינתחומי בתנאי הרשאה או חכירה, בהתאם לעניין. שכן, המצב בפועל הוא שמקבל הקרקע הוא המרכז הבינתחומי, המהווה אישיות משפטית נפרדת מהעירייה והוא זה אשר מקיים ומפעיל את המוסד להשכלה גבוהה ולא העירייה. במקרה זה לעניין אופן ההקצאה היה על המינהל לנהוג לפי תקנות חובת מכרזים באשר לאפשרות להקצות את הקרקע בפטור ממכרז אם בכלל.

91

7. משרד מבקר המדינה לא מצא כי קיימים במינהל כללים בכתב לעניין הקצאת קרקע למוסדות פרטיים להשכלה גבוהה והאם מוסדות כאמור באים בגדר מוסדות ציבור ומהן שיעור דמי החכירה שעל המינהל לגבות בגין הקצאת קרקע לאותם מוסדות. אנו מבקשים את התייחסות תשובת המינהל לשאלה מהם הקריטריונים והנהלים לפיהם אמורות להתבצע עסקאות הקצאת קרקע למוסדות פרטיים להשכלה גבוהה.

השתתפות ציבורית בתקציב מוסדות פרטיים להשכלה גבוהה

92

בצד ממצאי הביקורת בדבר הקצאת השטח לעירייה, כמובא לעיל, יש גם לבחון את הנושא של הקצאת קרקע שבניהולו של המינהל למוסדות להשכלה גבוהה שאינם מתוקצבים בידי המדינה, גם מהיבט הכולל של תרומתם למדינה כמוסדות המקדמים חינוך גבוה ומחקר, שלא על חשבון כספי הציבור.

93

עיון בהצעת תקציב המדינה לשנת הכספים 1997, מעלה כי סכום ההשתתפות של המדינה בתקציב השכלה הגבוהה בישראל עומד על כ-4.15 מיליארד ש"ח, המחולקים לפי מפתח שהוא 2/3 בגין הוראה ו-1/3 בגין מחקר, בהתאם למספר

הסטודנטים, בין שבע אוניברסיטאות, האוניברסיטה הפתוחה ו-9 מכללות. כל אלו מתוקצבים על ידי הוועדה לתכנון ותיקצוב, אשר לה האצילה המועצה להשכלה גבוהה את הסמכויות לטיפול בתקציב הציבורי המיועד למוסדות להשכלה גבוהה. בהתאם לכך, שיעור השתתפותה של הממשלה בתקציב הרגיל של מערכת ההשכלה הגבוהה בישראל הגיע בשנת 1995 לכ-68%.

94

תקציב המרכז הבינתחומי לשנת הלימודים תשנ"ה עמד, בהתאם לנתוני המרכז, על כ-46 מיליון ש"ח, אשר כ-93% ממנו ממומנים משכר לימוד. בחישוב גם, לו המרכז הבינתחומי היה מתוקצב על ידי הוועדה לתכנון ותיקצוב, השתתפות המדינה בתקציבו, בשיעור של כ-68%, היתה מסתכמת בכ-31 מיליון ש"ח, לשנה האמורה. משנחסכת מידי שנה בשנה ההשתתפות הציבורית במרכז, נראה כי מן הראוי לשקול גם את מידת התרומה שיש בקיומם של מוסדות מסוגו של המרכז הבינתחומי לאינטרס הלאומי, בקידום החינוך הגבוה במדינת ישראל וביוזמה פרטית, שגם היא ערך עליו יש לברך; ובהתאם לבדוק האם ראוי שיועמדו למוסדות אלו משאבים ציבוריים במידה זו או אחרת, כדי לאפשר את קיומם והכל לפי צרכי המדינה.

94

יחד עם זאת, במקרה דנן, הואיל והמרכז הבינתחומי לא פעל ישירות אצל רשויות המדינה בבקשה לאפשר לו את החכרת השטח בדמי חכירה סמליים, הרי שנמנעה מרשויות אלו היכולת לשקול את הבקשה בהתאם לסדרי העדיפויות של המדינה. לדוגמה, האם מעוניינת המדינה לסבסד את המרכז הבינתחומי בהעמדת הקרקע לרשותו ללא תשלום ובעקיפין את אוכלוסית אזור הרצליה והמרכז, או שמא, לפי מפת אזורי עדיפות, עניינה של המדינה הוא סיבסוד אוכלוסיה באזורי פיתוח וכד'.

95

יאמר, כי לפי החלטת הממשלה מס' 1592, מפברואר 1997, ניתן האישור למרכז הבינתחומי לפתוח מוסד להשכלה גבוהה ולקיימו בתנאי אי תלותו בתקציב ציבורי. עוד קובעת החלטה כי "האישור אינו מהווה הכרה בנחיצות המוסד מבחינת צרכי המשק והחברה. המוסד לא יפנה בעתיד להשתתפות תקציב ציבורי מסוג כלשהו בתקציבו".

96

לכאורה, פעולות העירייה והמרכז הבינתחומי לקבל את השטח ללא תמורה סותרות את החלטה האמורה של הממשלה.

סוסן זה מכיל מסמכי ביקורת של מנכ"ל המדינה. פרסומם ללא נסילת רשות סעיף המנכ"ל אסור על פי סעיף 38(א)(3) לחוק מנכ"ל המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח מסולב].



משרד הניגוי והשיכון ירושלים
 חשון-תשנ"ח; נובמבר 1997
 לשכת ה...
 23.11.1997
 דואר...
 מס'...
 חתימה

יסקלבי
 עזריאל
 עזריאל

לכבוד

שלום רב!

מצורפת בזה חוברת תקציר, פרי עבודה אשר הוזמנה על-ידי מינהל מקרקעי ישראל והוכנה בהנחיית האגף לתכנון ולפיתוח-במינהל מקרקעי ישראל, מינהל התכנון במשרד הפנים, והמשרד לאיכות הסביבה, בנושא ניצול המרחב התת-קרקעי בישראל.

החוברת סוקרת פרויקטים תת-קרקעיים ברחבי העולם, בוחנת דרכים להתמודדות עם מגבלות תכנוניות, משפטיות, פיזיות חברתיות ואחרות, ומציעה דרכי פעולה ראשוניות ברמת מקבלי החלטות ומתכננים, לקידום התכנון והפיתוח התת-קרקעי במדינת ישראל.

מטרת החוברת היא להביא את ציבור המתכננים, מקבלי החלטות והציבור הרחב לכלל מודעות לתהליך הידלדלות משאב הקרקע, לחשיבה על דרכים לניצול מושכל יותר, ולפעולה בדרך של קידום פיתוח של מגוון שימושים שניתן למקם בתת-הקרקע.

אנו רואים בעבודה זו שלב ראשון בתהליך שעל מדינת ישראל לעבור, לקראת הכניסה לשנות ה-2000.

יורם עבדי
 אגף לתכנון ולפיתוח
 מינהל מקרקעי ישראל



21.11.97 יום ו'

12

מינהל מקרקעי ישראל מתכנן להגדיל את שוהם עד

ל-8600 יחידות דיור

מדובר בתוספת של כ-4300 יחידות דיור, נוסף לאלה שכבר אושרו. ראש המועצה שתי בן עמי אמר כי בשלב הראשון יבקש מהממשלה על מתוו מרכז במשרד המים, ידי אחרון לוי, לדרווח את התוכנית בשנה. אחר פארוק, מזכיר המועצה האזורית חבל מדועין, טוען שראש המועצה הקודם דב שיש היה שותף מלא לגיבוש התוכנית של המינהל. שיש: ביקשתי שידרוח את הדיור



המבנה החדש במסגרת תוכנית הדיור, שיהיה בן 14 קומות, יוקם על שטח של כ-100 דונם

המועצה המקומית ירושלים תכננה להגדיל את תוכנית הדיור על כל השטחים לדיור, כולל למסגרת תוכנית הדיור, כחבר, בישיבת המועצה המקומית היום בן עמי אמר כי הממשלה תכננה להגדיל את התוכנית ל-8600 יחידות דיור, נוסף לאלה שכבר אושרו. ראש המועצה שתי בן עמי אמר כי בשלב הראשון יבקש מהממשלה על מתוו מרכז במשרד המים, ידי אחרון לוי, לדרווח את התוכנית בשנה. אחר פארוק, מזכיר המועצה האזורית חבל מדועין, טוען שראש המועצה הקודם דב שיש היה שותף מלא לגיבוש התוכנית של המינהל. שיש: ביקשתי שידרוח את הדיור

הרשות

המועצה המקומית ירושלים תכננה להגדיל את תוכנית הדיור על כל השטחים לדיור, כולל למסגרת תוכנית הדיור, כחבר, בישיבת המועצה המקומית היום בן עמי אמר כי הממשלה תכננה להגדיל את התוכנית ל-8600 יחידות דיור, נוסף לאלה שכבר אושרו. ראש המועצה שתי בן עמי אמר כי בשלב הראשון יבקש מהממשלה על מתוו מרכז במשרד המים, ידי אחרון לוי, לדרווח את התוכנית בשנה. אחר פארוק, מזכיר המועצה האזורית חבל מדועין, טוען שראש המועצה הקודם דב שיש היה שותף מלא לגיבוש התוכנית של המינהל. שיש: ביקשתי שידרוח את הדיור

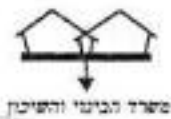
באגף דב שיש

באגף דב שיש, ראש המועצה המקומית ירושלים, אמר כי הממשלה תכננה להגדיל את תוכנית הדיור על כל השטחים לדיור, כולל למסגרת תוכנית הדיור, כחבר, בישיבת המועצה המקומית היום בן עמי אמר כי הממשלה תכננה להגדיל את התוכנית ל-8600 יחידות דיור, נוסף לאלה שכבר אושרו. ראש המועצה שתי בן עמי אמר כי בשלב הראשון יבקש מהממשלה על מתוו מרכז במשרד המים, ידי אחרון לוי, לדרווח את התוכנית בשנה. אחר פארוק, מזכיר המועצה האזורית חבל מדועין, טוען שראש המועצה הקודם דב שיש היה שותף מלא לגיבוש התוכנית של המינהל. שיש: ביקשתי שידרוח את הדיור

תועת 'שוהם שלנו' מועות שבו עמי לא עומד בהבטחותיו לתועה

בישיבת סניף מועצת העבודה בשוהם והחלט שחברת המעלל אירית רוצה לבלום תהיה סגנית ראש מועצת המעלל מקומ של בן עמי, שלא בשכר. אוכלת של מועצת כראשות תורת הסכריום, קובי חלוצי משהם שלטנו אלו המקידיים שכן עמי תבטיח לנו

בן עמי התוכנית היא נעלם אחר גדול. אבקש דתיים של שנה. ראש המועצה המקומית ירושלים אמר כי הממשלה תכננה להגדיל את תוכנית הדיור על כל השטחים לדיור, כולל למסגרת תוכנית הדיור, כחבר, בישיבת המועצה המקומית היום בן עמי אמר כי הממשלה תכננה להגדיל את התוכנית ל-8600 יחידות דיור, נוסף לאלה שכבר אושרו. ראש המועצה שתי בן עמי אמר כי בשלב הראשון יבקש מהממשלה על מתוו מרכז במשרד המים, ידי אחרון לוי, לדרווח את התוכנית בשנה. אחר פארוק, מזכיר המועצה האזורית חבל מדועין, טוען שראש המועצה הקודם דב שיש היה שותף מלא לגיבוש התוכנית של המינהל. שיש: ביקשתי שידרוח את הדיור



סגן שר הבינוי והשיכון

בסייד, ירושלים, כ"ג בחשוון, תשנ"ח
 23 בנובמבר, 1997
 סימוכין: 231119970013
 מס"י-כללי



לכבוד
 מר ברטי ברודו, מנהל
 מינהל מקרקעי ישראל

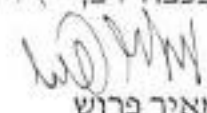
שלום רב,

הנדון: שיווק קרקע לבניה - 28 ימי עבודה

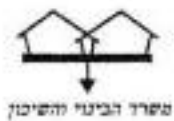
מאז מכתבי האחרון, חלה התקדמות יפה בנושא שיווקי קרקעות לבניה. שיתוף הפעולה בין משרדנו אכן מניב פרי, אך עדיין נותרו מספר פרויקטים שניתן ורצוי לשווקם בהקדם. (ראה מצ"ב).

ב-28 הימים שנותרו עד סוף השנה נוכל לשווק עוד כמה אלפי יחידות דיור, עם מאמץ אינטנסיבי וממוקד. בתקופה זו - "כח" בגימטריא - נאזור כולנו את מלוא הכוחות לקדם את יעדי השיווק שקבעה הממשלה.

כמובן, אני עומד לרשות המאמץ המשותף בכל עת ובכל עונה.

בכבוד רב, אביאל

 מאיר פרוש
 סגן השר

העתק: מר אריאל שרון - שר התשתיות הלאומיות



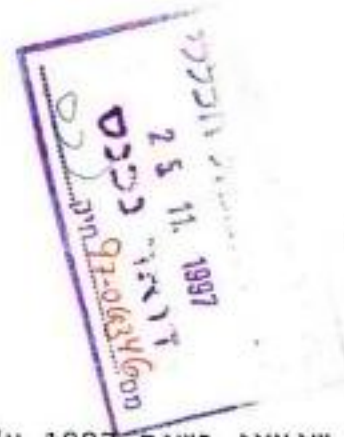
משרד הבינוי והשיכון

רשימת פרויקטים לשיווק משב"ש עד סוף שנת 1997 הדורשים טיפול של ממ"י

ה ע ר ו ת	מס' יח"ד	שכונה	ישוב
ממתין לחיובי פיתוח מממ"י	1226	רובע י"ב	אשדוד
ממתין לשומת קרקע	288	צפון	אור עקיבא
ממתין לאישור ממ"י	105		טירת הכרמל
ממתין לאישור ממ"י	296	ג'	באר שבע
ממתין להרשאה לתכנון מממ"י	150	חרגול	אשדוד
ממתין לאישור ממ"י	310		אלעד

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תשנ"ח כ"ג בחשוון
1997 23 בנובמבר
מספר: מכרז'ים 970



אל: דפנה מנדל

הנדון: מכרזים שיצאו ב- 1997

להלן רשימת המכרזים שיצאו בשנת 1997 ע"י המשרד:

סוג מכרז	מס' מכרז	שטח מירכבי לבניה במ"ר	נקבעו זוכים	תאריך פירסום	מס' יח"ד	י ש ו ב
					9,907	סה"כ פורסמו
					1,245	סה"כ בוטלו*
הרשמה והגרלה	10003/97	44,250	✓	06.02.97	354	נצרת עלית - הר יונה ב'
קרקע	מר/97/30	6,633	✓	10.02.97	60	אשקלון שכ' שמשון (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	ים/97/17	43,410	✓	10.02.97	332	אשקלון שכ' נאות אשקלון ב' (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	מר/97/3	20,910	בוטל	11.02.97	63	מתן (מכרז משותף עם ממ"י)
			בוטל, אין זוכים.		70	
קרקע	בש/97/34	36,500	✓	11.02.97	256	באר-שבע שכ' נווה זאב (מכרז משותף עם ממ"י)
הרשמה והגרלה	10006/97	7,250	בוטל, לא הוגשו הצעות.	13.02.97	50	חצור הגלילית שכ' דרום מערבית

* יח"ד אלו אינן כלולות ב"סה"כ פורסמו".

סוג מכרז	מס' מכרז	שטח מירבי לבניה במ"ר	נקבעו זוכים	תאריך פירסום	מס' יח"ד	י ש ו ב
קרקע	בש/55/97	16,500	✓	26.02.97	130	באר-שבע ו' (מכרז משותף עם ממ"י)
הרשמה והגרלה	10008/97	5,341	בוטל, לא הוגשו הצעות.	27.02.97	32	עפולה שכ' מורדות דרומיים
קרקע	חי/54/97	13,504	✓	13.03.97	135	עכו שכ' נאות מוריה (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	צפ/43/97	4,080	✓	19.03.97	18	יוקנעם עלית (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	יס/56/97	12,410	✓	24.03.97	73	מעלה אדומים אתר 06 (מכרז משותף עם ממ"י)
	3/97			31.03.97	96	כפר שלם (חלמיש)
בנה ביתך			✓	31.03.97	9	מגדל העמק רח' שושנת העמקים
			בוטל		21	
קרקע	צפ/44/97	37,905	✓	02.04.97	230	יוקנעם עלית (מכרז משותף עם ממ"י)
			בוטל, אין זוכים.		68	
הרשמה והגרלה	10011/97	16,920	בוטל, לא הוגשו הצעות.	03.04.97	110	עפולה עלית שכ' היגוסלבים
קרקע	מר/64/97	36,720	✓	10.04.97	408	מודיעין (מכרז משותף עם ממ"י)
מחיר למשתכן לבעלי צביון דתי	10002/97	51,500	✓	17.04.97	391	ביתר עילית אתר A2
			בוטל, לא הוגשו הצעות.		80	
הרשמה והגרלה	10012/97	15,570	בוטל, לא הוגשו הצעות.	17.04.97	124	טבריה - מורדות

סוג מכרז	מס' מכרז	שטח מירבי לבניה במ"ר	נקבעו זוכים	תאריך פירסום	מס' יח"ד	י ש ו ב
הרשמה והגרלה לבעלי צביון דתי	10013/97	7,240	✓	17.04.97	56	צפת שכ' מערבית
הרשמה והגרלה	10014/97	9,900	בוטל, אין זוכים.	17.04.97	55	מעלה אפרים
מחיר למשתכן	10004/97	16,200	✓	17.04.97	120	באר-שבע שכ' נווה זאב
קרקע	בש/79/60	19,587	✓	07.05.97	172	באר-שבע נווה מנחם (מכרז משותף עם ממ"י)
הרשמה והגרלה	10017/97	20,892	בוטל, הזוכים חזרו בהם	08.05.97	122	אריאל רובע ב' מזרח
			בוטל, לא הוגשו הצעות.		45	
הרשמה והגרלה	10018/97	13,630	✓	08.05.97	111	אריאל רובע ב'
הרשמה והגרלה	10010/97	7,680	בוטל, לא קנו המכרז	22.05.97	48	דימונה שכ' ממשית דרום
הרשמה והגרלה	10019/97	26,051	בוטל, לא הוגשו הצעות.	26.05.97	110	קרני שומרון שכ' נווה מנחם
הרשמה והגרלה	10015/97	9,791	✓	26.05.97	102	שדרות שכ' יצחק רבין
הרשמה והגרלה	10023/97	11,050	✓	02.06.97	44	קרית שמונה שכ' הורדים
			בוטל, לא הוגשו הצעות.		40	
מחיר למשתכן	10021/97	21,475	בוטל, לא הוגשו הצעות.	05.06.97	152	ראשון לציון - חלקה 100

סוג מכרז	מס' מכרז	שטח מירבי לבניה במ"ר	נקבעו זוכים	תאריך פירסום	מס' יח"ד	י ש ו ב
מחיר למשתכן	10016/97	2,880	✓	05.06.97	36	הרצליה נוה עמל
			בוטל, לא הוגשו הצעות.	05.06.97	115	רמלה - שופטים צפון (לור"ם)
בניה להשכרה	702/97		✓	05.06.97	75	אשדוד רובע ז'
קרקע	66/97/ים	17,713	✓	16.06.97	94	צור הדסה - שלב א' (מכרז משותף עם ממ"י)
מחיר למשתכן	10009/97	12,709	✓	19.06.97	54	באר-שבע - נווה מנחם
			בוטל, לא הוגשו הצעות.		44	
בניה להשכרה			✓	19.06.97	74	ביתר
הרשמה והגרלה לבעלי צביון דתי	10022/97	3,846	✓	26.06.97	40	אופקים שכ' שפירא
הרשמה והגרלה	10007/97	8,770	✓	26.06.97	94	אופקים שכ' שפירא
הרשמה והגרלה	10026/97	17,717	✓	01.07.97	142	מעלות
קרקע	137/97/ים	13,050	בוטל, לא הוגשו הצעות.	02.07.97	96	קרית מלאכי (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	138/97/מר	10,680	✓	02.07.97	70	מתן (מכרז משותף עם ממ"י) (מכרז חוזר)
מחיר למשתכן	10030/97	3,060	✓	10.07.97	30	יבנה
קרקע	156/97/בש	22,500	✓	10.07.97	150	באר-שבע שכ' ו' (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	128/97/ים	4,830	✓	14.07.97	21	מעלה אדומים אתר 06 (מכרז משותף עם ממ"י)

סוג מכרז	מס' מכרז	שטח מירבי לבניה במ"ר	נקבעו זוכים	תאריך פירסום	מס' יח"ד	י ש ו ב
הרשמה והגרלה	10024/97	4,698	✓	14.07.97	23	דימונה שכ' נווה חורש
קרקע	חי/153/97	5,000	בוטל, לא הוגשו הצעות.	21.07.97	40	קרית ביאליק (מכרז משותף עם ממ"י)
הרשמה והגרלה	10034/97	20,893	בוטל, לא הוגשו הצעות.	24.07.97	167	אריאל רובע ב' מזרח (מכרז חוזר)
הרשמה והגרלה	10033/97	13,157	✓	24.07.97	80	מעלות קורן צפון
בנה ביתך			✓	24.07.97	22	חצור הגלילית
בנה ביתך			✓	28.07.97	7	כפר יונה (מכרז משותף עם ממ"י)
			בוטל		14	
מחיר למשתכן	10027/97	900	✓	04.08.97	10	חיפה נווה דוד
מחיר למשתכן לבעלי צביון דתי	10036/97	35,800	✓	07.08.97	324	ביתר עלית אתר A2
קרקע	בש/173/97	36,090	✓	11.08.97	207	ערד שכ' יהושפט (מכרז משותף עם ממ"י)
			בוטל, אין זוכים.	11.08.97	63	
קרקע	בש/179/97	15,331	✓	11.08.97	102	שדרות שכ' יצחק רבין (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע לבעלי צביון דתי	בש/166/97	18,181	✓	18.08.97	99	נתיבות שכ' נטעים (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	צפ/208/97	8,160	✓	21.08.97	68	יוקנעם (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	צפ/192/97	5,082	✓	21.08.97	30	מגדל העמק אתר 09 (מכרז משותף עם ממ"י)
בנה דירתך	1/97			21.08.97	300	אור יהודה שכ' נווה רבין (מכרז משותף עם ממ"י)

סוג מכרז	מס' מכרז	שטח מירבי לבניה במ"ר	נקבעו זוכים	תאריך פירסום	מס' יח"ד	י ש ו ב
הרשמה והגרלה	10038/97	9,900	בוטל, לא הוגשו הצעות.	21.08.97	55	מעלה אפרים (מכרז חוזר)
קרקע	194/97/ים	20,720	✓	25.08.97	128	אשדוד רובע יב' (מכרז משותף עם ממ"י)
מחיר למשתכן	10029/97	3,856	✓	28.08.97	25	טירת הכרמל (מכרז חוזר)
הרשמה והגרלה	10037/97	30,759	בוטל, לא הוגשו הצעות.	28.08.97	128	טבריה שכ' פאר טבריה
מחיר למשתכן לבעלי צביון דתי	10025/97	25,000	✓	28.08.97	240	חיפה - קרית שמואל
הרשמה והגרלה	10031/97	4,869	בוטל, לא הוגשו הצעות.	28.08.97	32	מצפה רמון שכ' צפונית
קרקע	188/97/ים	14,619	✓	01.09.97	11	צור הדסה (מכרז משותף עם ממ"י)
			בוטל		75	
מחיר למשתכן	10035/97	6,820	✓	04.09.97	72	באר-שבע שכ' ו'
בנה ביתך				18.09.97	15	טבריה שיכון ד' (מכרז משותף עם ממ"י)
בנה ביתך				18.09.97	93	דימונה שכ' נווה חורש (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	212/97/ים	4,128		18.09.97	28	בית שמש רמת בית שמש (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	225/97/מר	9,520		25.09.97	86	בני עייש שכ' דרום (מכרז משותף עם ממ"י)
מחיר למשתכן	10039/97	21,475	✓	25.09.97	152	ראשון לציון חלקה 100 (פרסום חוזר)
קרקע	110/97/חי	207		06.10.97		טירת הכרמל (מכרז משותף עם ממ"י)

סוג מכרז	מס' מכרז	שטח מירבני לבניה במ"ר	נקבעו זוכים	תאריך פירסום	מס' יח"ד	י ש ו ב
קרקע	בש/97/228	47,490		06.10.97	332	באר-שבע שכ' נווה זאב (מכרז משותף עם ממ"י)
בנה ביתך				06.10.97	39	קצרין רובע 1 (מכרז משותף עם ממ"י)
הרשמה והגרלה (חכ' אנך הצפון)		2,222	✓		12	קרית שמונה שכ' הורדים
בניה להשכרה				06.10.97	100	אשדוד רובע ז'
בניה להשכרה				06.10.97	149	בית שמש זנוח
מחיר למשתכן	10040/97	9,310		08.10.97	76	באר-שבע נווה זאב
קרקע	ים/97/230	40,500		15.10.97	450	מודיעין (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	צפ/97/174	19,120		30.10.97	142	מגדל העמק אתר 06 (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	מר/97/257	10,230		30.10.97	63	מתן (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	בש/97/256	8,876		30.10.97	47	ירוחם שכ' נווה העמק (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	בש/97/255	15,680		30.10.97	128	באר-שבע נווה זאב (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	ים/97/251	33,810		30.10.97	322	אשקלון שכ' שמשון (מכרז משותף עם ממ"י)
מחיר למשתכן	10028/97	2,277		03.11.97	26	חיפה - חליסה
קרקע	ים/97/237	27,514		03.11.97	130	אשקלון נאות אשקלון ב' (מכרז משותף עם ממ"י)
מחיר למשתכן	10045/97	10,800		06.11.97	72	הרצליה נחלת עדה
קרקע	מר/97/265	14,220		06.11.97	72	אלפי מנשה שכ' צוותא ב' (מכרז משותף עם ממ"י)

סוג מכרז	מס' מכרז	שטח מירבי לבניה במ"ר	נקבעו זוכים	תאריך פירסום	מס' יח"ד	י ש ו ב
קרקע	צפ/97/245	28,859		10.11.97	207	כרמיאל רמת רבין ב' (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	צפ/97/223	39,762		10.11.97	285	כרמיאל רמת רבין ב' (מכרז משותף עם ממ"י)
הרשמה והגרלה	10046/97	17,173		10.11.97	134	קרית שמונה שכונת הורדים (מתוכם 40 יח"ד פרסום חוזר)
הרשמה והגרלה	10049/97	16,920		13.11.97	110	עפולה יגוסלבים (פרסום חוזר)
הרשמה והגרלה	10048/97	5,939		13.11.97	32	עפולה מורדות דרומיים (פרסום חוזר)
מחיר למשתכן	10043/97	2,630		13.11.97	20	גני תקוה
מחיר למשתכן	10044/97	13,042		20.11.97	129	כפר סבא נוה הדרים
מחיר למשתכן	10042/97	14,700		20.11.97	120	באר-שבע נווה זאב
קרקע לבעלי צביון דתי	בש/97/258	22,067		20.11.97	133	באר-שבע שכ' ו' (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע	בש/97/263	45,473		20.11.97	308	באר-שבע רמות רבתי - הרכס (מכרז משותף עם ממ"י)
קרקע לבעלי צביון דתי	בש/97/275	9,121		20.11.97	60	נתיבות שכ' נטעים (מכרז משותף עם ממ"י)
בנה-ביתך				20.11.97	29	מגדל העמק - שושנת העמקים (מכרז משותף עם ממ"י)
בנה-ביתך				20.11.97	14	מושבה כנרת (מכרז משותף עם ממ"י)

בברכה,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

00000011 200

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המחלקה לפתוח ולהתיישבות
החטיבה להתיישבות

מדינת ישראל
משרד החקלאות והפתוח הכפר

הרשות לתכנון ופתוח החקלאות ההתיישבות והכפר

תל-אביב: י"ט/חשוון/תשנ"ח
19/11/97

לכבוד
מר ג. גולן
י"ר ועדת הפטור ממכרז
מועצת מקרקעי ישראל

א.ג.

הנדון: התיישבות יחידים

1. יוחאי גור-הרשברג ויהושע גינתון
2. גלעד איל
3. קורנמל דניאל וענת
4. פרץ מוטי ועדי

המתיישבים 1. ו-2. שבסימוכין אושרו ברשות לתכנון לפי הקריטריונים ב-1980 וב-1994 בחתאמה.
מס' 3 שבסימוכין; ועדת הפרוגרמות אישרה את בקשת הסוכנות היהודית להתיישבות זו ליד קבוץ טללים.
מס' 4 שבסימוכין טרם אושר בוועדת הפרוגרמות ונמצא בטפול, בבירורים ובהמצאת האישורים הדרושים.

בברכה


יעקב לקס
מרכז ועדת הפרוגרמות

חעתק: מר מ. כהן (קדמון) - מנהל הרשות לתכנון
מר א. לפידות - משרד התשתיות הלאומיות

1.7.97

ידיעות אחרונות

יומי (258)

תל אביב

19.11.97 יום ד'

חוצים את ירושלים

הבנייה החדש, שיחצה את ירושלים מצפון לדרום, ושיכונה "דרך מנחם בגין", ייחנק לאחר זמן הצמצום ה-50 למדינה.

דרך מנחם בגין (כביש מספר 4) שאורכה 7 ק"מ תהיה ענף התחבורה החשוב ביותר של ירושלים. הדרך תחצה את הכינה כשתי מיתרות ובקטנות של המיטה גשרים. מטכנת רמות ועד לקניון מלחה ולאייצדון טרי. דרך טמטיים בה כיום בטקט העומס במסך לחצי טעה חובל להיעשות באיבך דקות. כאשר המהירות המותרת בבנייה החדש תהיה כזו הקטנים 50 קמ"ש.

כנוייה לירושלים והצגו שתי מיתרות. כל אתר באורך של כ-350 מטר, ועם נתיחת הכביש יוקל העומס בבנייה לירושלים בצורת חורה. דבר שייסיק את המעב בו מאות אלפי טקט עבודה הולכות לאיבוד. בעיקר בטקט חזקת. בטל כקט העוק כנוייה לכיורה.

כטכול האחרון אוסרה הערת הבנייה של הבנייה את 66 מיליון הוקלים לקיום המדייקט בו כחכו. נד לאיוד: צילום: זום 77



ידיעות אחרונות

יומי (168)

תל אביב

19.11.97 יום ד'

מסים / רגאל דרוח ואבי הלר

ידיעות אחרונות

יומי (258)

תל אביב

19.11.97 יום ד'

חשבון מוגבל

עסקת מימון כמבר מקרקעין

לאחרונה ניתן מסך רין הכס הר קרדיט. שרן בעניין זה הכי רת הכס החקירה עם הברת מבני נות שהיה לה הכס פיתח עם סינאל מקרקעין ישראל לנבנית יחידות ריוו כמדועיק, בהכנס לפור המסך הכס למרויקט שרר חי מיטמ, ניוול ושיווק. התמרה שנקבעה ענד השירותים הנל

היתה מברת המרווחים הנבניים מהרדייקט. נקבע גם שאם היו המפרים תישא הכס כמחביתם. בית המספס סקד שסיק רין שררן בעניינים רומים, ושכך כי נעשה הכס לעסקה ממוחמת בין החברות ככל הננוע להקמת הפרדייקט הנבנית, וככש נכנסת העסקה להברת מכירת אנת כמקרקעין הוריימת ככס רכישה על די הקנת.

על פי חוק מס שכת מקרקעין מחייבת מכירת מקרקעין כביש ראל את המוכר ככס שכת את הקונה ככס רכישה. כעוד שכת השכת מוטל על רווח ובין אם התמורה ככס או כשורה ככס, מס הרכישה הוא מס על התשלוא לרכישה, המייק את המכר או מסין את הרוח כעת מכירת עתידית. מס הרכישה הוא ככס עתידית. מס הרכישה הוא ככס 5% מסווי קרקע או בניין שרוא כלאי עסקי, או ככונה 5.5% מסווי בניין המספס ככס קטני. כאשר יום מבקש להיכנס לעי סקת ייוום עם כעל קרקע, הרי שאם תבוצע מכירה של סקרי עין, היום יחייב ככס רכישה שכי סקין את רווחיו מבימות, שעליהם ישלם ברוך ככל מס הכנסה. מכירת שהתואמת הדי תיים כהפסד, הרי שכת הרכישה שפולס יגדיל את הופסד.

הגורת מכירה בועק מס שכת מקרקעין היא רחבת, ואינה כר ללת רק העברת וכות קניינית מורחלית.

לעיתים נחמסם הככסים בין יויום ובעלי קרקע, לפיהם אין העברת מורחלית קניינית של המקרקעין, אלא היום מספס שר רווחים שנים המורת חלק מוצר חוק מהמכירות הקתידיות.

כדי לשפור על מסך מסם רכישה נראה כי על הוצאה היה להיסע ממון ומכירת להברת הכס כש ובריות השיווק, אוריות להמפרים ישרי טח לנבנית ככס וחלוקה של מס רכוש.

אילו היו נספרים עקרונות אלה, ייחנק ששלמנות ככס שכת לא היו רואים כהזה עסקה סקרי קעין, ולא היו מחייכים ככס רכישה.

המחבר: אבי הלר

ברטי ברודו שקל התמטרות?

מנכ"ל מינאל סקרקעי ישי ראל, ברטי ברודו, אינו מעלית לקים תוכניות שיווק ורפורמת מבנית כבינול, כפי שתיכנן עם היכנסו לתפקיד. לרברי מסדר כ"י, ברודו אי שקל להניש את זממסרותו.



ברטי ברודו

למטין נודע, כי המלאי והכנוני של הטרקטת נכסה, למסינאל ולמסדר השיכון קוי שת בעייה קשה של שיווק קרקעות וקידום תוכניות לישנה רכי את כש שמוסמס כ.מסוך, בוטר לה הועידה הבין משרדית לפי הרוח הפשות קרקע הקלאית.

רעיון ושיש העלה בימים אלה להקמת ועדה ורשה לארגולית, שנטעי זה לפשר בין החקלאים, הכינואל ומשרדי הנשנות והקלאית. ברודו, כל הגורמים הממשלתיים יצמרו להחנייס לאיסוד תוכני ית רצינית מלאי חכנוני ושיש. אני רואה שיש האלמות ממשלה לכבוע דברים, אבל כגלל חוכמים אישיים אין לי אפשרות להשפיע. אני כוד חלם מתימכל, התפקיד שלי לא קל, אבל לא אקניב אותו למני שאר סיים את המטרות שהצבתי לעצמי.

שיר סטרטבורג

האגודה

ישראל (212)

תל אביב

17.11.97 יום ב'

רווח של 6.5 מיליון ש"ח לבנק אדנים למשכנתאות בתשעת החודשים הראשונים של 1997 עליה של כ"8 לעומת התקופה המקבילה אשתקד

לעיתים נבגייה שכיחה ציטוטת דרישה של כ"8% למרות הקיפון בהתחלת הבנייה, עדיין גדול היקפו לעומת מספר הדירות שנמכרו, ולכן נקטת גדול במלאי הדירות ולא סכורות ובתוצע הדירות הנרשמות, גדול זה יוצר לחץ לדירת מחרים כעת, בניגוד למכבאי ואובדני הליכסיה המרכזית למסטיטיקה.

בתחום שיעור המשכנתאות הנהוג מצד פסלים לתחום הגדול, יצרה נמנה דומה, מכליל הבנק מציינ כי בעקבות התמורות המרחשות בענף הגדול, למטרים בארץ והאטה בענף שהתקפה ביריה כביצועי אשתי, ככל הענף נערכה תהלת בנק אדנים למשכנתאות תקשה אדנים למשכנתאות שונות ותרשיק הכאות לתק ולהגדיל את מלה השוק בו היא פעלה וליצור מלה שוק חדשים ותמסס תוך שיפור הדירות ללקוח.

במסגרת זו נחמם בתחלה שנת 1997 הסכם בין הבנק לבין חברת סריסו האשראי ישראכרס לפיו יבדלו לוחם למינע את הלוואות המסבנות כשלושים חודשים.

במסגרת סריסו האשראי חסבונם יתייב בניו לכל חורם כמקום ב"ו לחורם כמסביל ב"חור הבנקים, מבצע זה חורם ראשון מסבו בענף המשכנתאות בארץ.

ידר עם את מציע הבנק מנחם רוב של אפשרויות סימן כמותם האשראי למשתכנים.

תקופה זו של תשנ"ה הספיד הבנק בניגון מסודרת והגון באמצעות סכירת חיקי משכנתאות ובשינוק תוכניות היסכון. בשנת 1997 ועד ליום שיעור המאן נעשו 2 עסקאות של מכירת חיקים לבנק אשר החיל ולקופ"ג של בנק היסכון בתמורה כמסות מיללת של כ"8 מיליון ש"ח.

בשנת 1994 החל הבנק בפעלה מסוללי תוכניות היסכון צמודות מרד, כשנתים לתחילת הפעלה תוכניות הסכון כנגד יתרת תוכניות היסכון הפעילות כנגד ליום שיעור המאן מסהכס בניג 222 מיליוני ש"ח לעומת כ"2 מיליוני ש"ח במרץ שנת 1996.

מסורת אילו החרים א"שפור לבנק להעמיד אשראי לציבור במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 1997 בהיקף כספי מילת של כ"8 מיליוני ש"ח לעומת 418 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ"10%.

ברבעון השלישי היה שיעור הגדול זה יותר והגיע לכ"4 והאת למרות המתנות מסיימת החלה בענף.

מכליל בנק אדנים למשכנתאות, ר"ח חיים פרייליכמן ציינ, כי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 1997 מרגשת האטה מסמעותית בפעילות ענף הבנייה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, חיקי החלוחת הבנייה בתקופה זו קטן כ"8 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיפון מרגש

הרווח הנקי של בנק אדנים למשכנתאות, לישראל - ספטמבר 1997, הסהכס בכ"8 מיליון שקל לעומת כ"8 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד - גדול של כ"8%.

ההוצאה נבר על החיק העכסר של בנק אדנים רבדישום שנתו קומרת על כ"8%.

הרווח הפעולה סימן לפני הפירה לחיבת מסמקסס הסהכס כ"8 מיליון ש"ח לעומת כ"8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד - גדול של כ"8%.

הגדול המגון ברוחו היסכון והכנסות אחרות תנבע שחיתקת המרחות עכב תחלת חיריקה וכן בהמסנת הרדגות של פעולה גבית בניק היסוד בהלוואות מסכסס האצור וכן מנתה המספק על הביטוח למנוע מהבנקים קבלת החיק הוצאות בניו סיפול בנושא ביטוח חיים האת האל ה"1998.

שחאלץ את הבנק לשלסל עליה מסמעותית רכיבת על המשכנתאות על מנת לפסלת את הפניקה הטעריית ברוחים.

הבכסות המפעילות האחרות בתקופה זו עלו בשיעור של כ"8% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. שיעור העליה המגון עכב הדריה בהכנסות פעולות גבית על הלוואות מסכסס אצור.

ההוצאת המפעילות האחרות בתקופה זו עלו בשיעור של כ"8% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בעיקר בהוצאת מהאמסות ושעורים בניק הפרשות סביבאליות לעובדי הבנק.

הדעות אחרונות

ישראל (258)

תל אביב

16.11.97 יום א'

העורד השיכון ירכוש 200 דירות להשכרה לנזקקים

בעיקר באזורי ביקוש • המשרד יקבל לשם כך תוספת תקציב של 100 מיליון שקל

משרד השיכון ומשרד האוצר סיכמו ביום שישי, כי משרד השיכון יר כ"8% במסגרת תקציב 1998, כ"8 מיליון שקל. בעיקר אזורי ביקוש. לרכיב מכליל משרד השיכון, שלמה ברינגר, משרד האוצר אישר תקציב סיווד של 100 מיליון שקל, הסיווד לרכישת הדירות, הדירות יחשברו כמסויס מנכיס מאור, לאחר שימוכסרו מתקציב משרד השיכון, ויקצו עבור עולים ונזקקים וכן נכיס וחולים שוכאות נקבעת על-ידי ועדה רשאית.

בעקביל לרכישת הדירות, גוריל משרד השיכון בתקציב 1998 את תקציב שכר הדירה לנזקקים מ"8 ל"8.5 מיליארד שקל. העלת התק צ"כ דרושה לצורך שיכסור ומתן מענקי השתתפות בשכר הדירה של 144 אלף חרירדיוור ונזקקים סביבאלים. בנוסף חורם משרד השיכון מד אצור, לערכן את כסות השתתפות בשכר דירה לנחמכיס.

ראש אגף איכסוס בעמידר, אבי מרד, הגיש את החספסונו בסוף השבוע, לרכיב מטרבית, כ"8 המסכר בעקבות חלוחיק רשות עם מכליל קסידר, חור חרמס.

האגודה

ישראל (175)

תל אביב

17.11.97 יום ב'

כ"9 מיליון שקל בתשנה לעיכוב פרויקט

פרויקט הכשורי חכור להגרת הבנייה הובעת 19.4 מיליון שקל מנינה טקטיקי ישראל, כמקנה להפדת הסכס פחות, שוחמם בין החרים וכוכל בהסכמה.

ר"ח מסרד שיענת הובעת, באמצעות שיער י קלימן, כי וסוה מסכסר להקמת מרכז סחורי כוחלק, וחמקה עם המינהל ח"י כ"8 פחות, התובעת שילמח למינהל עבור הקגרוס כ"8 מ"8 ל"ח שקל בינואר '98.

לרכיבת היא מרגשה לשלם רמי החור שלא ברין, כמסוס של כ"8 מיליון שקל, בניגן תוססת בנייה, כ"8 חודשים לאחר הגשת התוכנית למינהל חור בו המינהל מררדישה לתשלום ור"ח החיור בניו מרדפי התגייה כפרוייקט, כאשר ככל תקופה זו מרדכ לאשור לתובעת את התוכנית, לקבלת חורם הבנייה.

לעומת התובעת, המינהל סיכיל לפעשה כל אפשרות לקר ים את הסכס הפרשות סחור והמוערים לכישיעו חלסו, סחור ג"ח מרקיטובים אשר המינהל עצמו חוראי להם ישירות.

התובעת שוענת עוד, כי בתוצאה נחמרות המינהל את ח"ח כ"8 המינהל חלסו שחתיים סמועד חיקים חסכס, שסמחלבן נשחטו כחריק השוק כואפס שנגיית מרכז סחורי כ"8 כ"8 אינה מכללית.

סחור וקבעת התובעת לשיעור יעוד הפרוייקט לא אושרה ר"ח שעל פי המוסכס בין החרדים הדריעה התובעת על כיוול העיקרה ועתה היא מבקשת מבית המשפט לחייב את המינהל לחייב לה את כל הכספים ששילמח כקסר לפרוייקט.

סרם חגשה כעשה רשות להחגונן. ת.ר.א. 1009/97

האגודה

ישראל (175)

תל אביב

17.11.97 יום ב'

חלואי אקוס וקבועים במינהל

כמינהל מטיקטי ישראל בוצעה כשכונות האחרונים שונה של מינהל י"ם חרשים מירון חומש, לפענבר מסלא מסוס המכליל, מונה למנהל אגף לחספדים מיוחדים, מירון ישי מרד על חחור כמסכסכיל.

לחפקיד מסלא מסוס מנהל מחו חל אכסכ מונה כשכונ עעבר כ"8 מנהל המחור, כמנתס לויזון, זא, ל"ם ר"ח נעספל כמכסרו מניש לחפקיד המנהל חספס, כ"8 מ"8 חניס ח"י מררד 3 מועמרים, א"כ כ"8 כ"8 חקריה היא, כ"8 מנהל המינהל, מרדכ ברררר, מענינין לויש חפקיד זה כמקסר ח"י.



מירון חומש

המנהלת הקודמת של המחור, אפרת שגילאום, פרשה לפני חרשים אר"ים מטיבת אישיות, את חפקיד מסלא חספס אייש כחודשים האחרונים מנהל אגף שיווק וכלכלה, מישה אר"י, גם כמסח מרכז של המינהל מוקטר כחודשים האחרונים מסלא חספס - עורד מל, אשר שיעור שנים אחרת כמגן מנהל המחור, חקריה היא, כי של יכסל מינהל קטוע לחפקיד זא.

Handwritten scribble at the top left of the page.

תוכנית נחלים לבניית 1,200 דירות בסמוך לפ"ת מתעכבת עקב ויכוח על אופי השכונה

סגן ראש העירייה סיני גלבוע (ש"ס) מבקש לשווק את התוכנית לאוכלוסייה הרחוקה ולהגביל את גובה הבניינים

סמך ז"א סאור

תוכנית לבניית 1,200 דירות על אדמת מושב נחלים הסמוך לפתח תקוה מתעכבת כמה חודשים כוועדה לתכנון ובנייה של מועד המרכז, עקב ויכוח על אופי השכונה וגובה הבניינים. על פי התוכנית הנוכחית, יוקמו בשיכון כונה בניינים בגובה של עד 16 קומות - ואולם סגן ראש עיריית פתח תקוה וד"ר בר תנועת ש"ס, סיני גלבוע, דורש שהתוכנית תשונה כך שהבניינים לא יהיו גבוהים מ-5 קומות. דרישתו של גלבוע נובעת מכך שהוא מעוניין שהשכונה שתמונה לא תהיה הבנייה לפתח תקוה, תיחזר לאיכלוסיה רחוקה - כמו שכונת עמישב הסמוכה שסוגרת תבנית עמוד אוכלוסיה רחוקה לא כוללת בניינים הגבוהים מ-5 קומות - מכיוון שהרדידים אינם יכולים להשתמש במעלית בשבת. התוכנית הקיימת אינה פועלת לארבע כלוסייה רחוקה, וכוללת בין היתר גם רחוקת יוקרה. מקרה במנהל אמר

ל"הארץ", כי לא ידוע לו על כוונה ליישם את השכונה המתוכננת לאוכלוסייה רחוקה. גם עדיית פ"ת הביעה בועדה המועצה התנגדות לשינוי התוכנית. את תוכנית נחלים יום מינהל מקיף ע"י ישראל, ותוכנו מסדור פיננסי, שנקבעה האדריכלים שמואל רוז ויהושע פינצי. תוכנית נחלים הובלה במסלול הליל - הועדה לבנייה למגורים, שאישרה הגשת התוכנית במסלול מקוצר. מדובר במרוקס בהיקף של יותר מ-120 מיליון דולר שהופקד לשמירת התנגדותו כבר לפני יותר משנה, אך התקבע מסיבות שונות. אישור התוכנית התקבע במשך יותר משנתיים, בין היתר עקב דרישה של משרד התחבורה לתכנון מחליף שיפגע ספקים בצומת סדקין לאחר אכלוס הפ"ת וויסק. המתכננים הבינו בתחילה וחיכו לתיאור השכונה לכביש מבצב - כביש המתוכנן לחבר את קריית אבנר עם כביש תוצה ישראל, האולם הועדה המועצה רחוקה תוכנית זאת.

בעקבות החזית, הבינו האדריכלים תוכנית חלופית לכביש ולמשל, שתמך נע את המקום, וזו אמורה להידון במסדור הארצית לתכנון ולבנייה בחדש הבנייה. הבא, האולם, כאמור, גם אם תאושר התוכנית החלופית, ייתכן שיכונן נוסף בשל דרישת גלבוע לשנות את אופי הבנייה.

16.11.97

Handwritten signature or initials.



סגן שר הבינוי והשיכון

בסייד, ירושלים, י' בחשון, תשנ"ח
10 בנובמבר, 1997
101119970141
1-4161

סימוכין:

(62)

לכבוד

מר ברטי ברודו
מנהל המינהל
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

שלום רב,

הנדון: יעדי שיווק: 36 ימי עבודה

בעבודה משותפת ומאומצת אנו מתקדמים בהשגת יעדי השיווק, כפי שקבעה הממשלה.

משב"ש כבר שיווק מעל 9,000 יח"ד, ואנו פועלים לא רק להגיע ליעד של 10,000 יח"ד שציינתי בפניך, אלא אף לעבור אותו.

נותרו 36 ימי עבודה (פעמיים "חיי" - אחת למשב"ש ואחת לממ"י) ונדרש להמשך הסיוע של ממ"י באתרים המצויינים בטבלה המצ"ב.

אודה לך על המשך התערבותך האישית באופן פרטני כדי שבסוף השנה נוכל לשתות לחיים (פעמיים "חיי") על השגה משותפת של יעדי השיווק.

בכבוד רב


מאיר פרוש
סגן השר

העתק: מר אריאל שרון - שר התשתיות הלאומיות



מגן שר הבינוי והשיכון

ישוב	שכונה	מס' יח"ד	הערות
אור עקיבא		288 יח"ד	ממתין לשומת קרקע
אלעד		310 יח"ד	ממתין לאישור ממ"י
אשדוד	רובע י"ב	1,200 יח"ד	ממתין לחיובי פתוח מממ"י
אשדוד	חרגול		ממתין להרשאה לתכנון
באר שבע	ו'	133 יח"ד	ממתין לאישור ממ"י
באר שבע	נוה זאב	120 יח"ד	ממתין לשומת קרקע
באר שבע	ג'	296 יח"ד	ממתין לאישור ממ"י
נתיבות	נטעים	60 יח"ד	ממתין לאישור ממ"י
טרית הכרמל		105 יח"ד	ממתין לאישור ממ"י



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

יא' חשון, תשנ"ח
11 בנובמבר 1997
W1113

משרד מינוי והשקעה
לשכונת המינהל הכללי
7.11.1997
דואר נכנס
מס' 97-06617

לכבוד
מר מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון

כבוד הרב,

הנדון: שיטת "הבית הגדל"

סימוכין: מכתבך אלי מיום 7/10/97 -
נתקבל כאן ביום 30/10/97

גישת מינהל מקרקעי ישראל בישובים עירוניים, מועצות מקומיות ורשויות מקומיות היא גביית דמי חכירה מהוונים ע"פ מלוא הקיבולת לבנייה המותרת בתב"ע.

בצורה זו אין צורך להטריח את החוכרים למינהל מקרקעי ישראל בעבור כל תוספת בנייה.

גישה זו גם מצאה את ביטוייה בדו"ח "ועדת רונן" אשר אומץ ע"י ממשלת ישראל ומועצת מקרקעי ישראל כמסמך המתווה את המדיניות הקרקעית של המינהל.

ברטי גרודן
מנהל המינהל

העתק: מר יעקב כץ, מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות
מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון



סגן שר הבינוי והשיכון

בסייד, ירושלים, ו' בתשרי, תשנ"ח
07 באוקטובר, 1997
סימוכין: 191019970004
1-4015



לכבוד

מר ברטי ברודו
מנהל ממי"י
רח' שמאי 6
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שיטת "הבית הגדל"

שמחתי להתעדכן כי בפגישתך עם צוות משרדי מיום 28.8.97, הבעת נכונות לשלב את התכנית האמורה במכרזים במקומות בהם מחירי הקרקע זולים במיוחד, (אופקים, חריש וכו'), על אף שלמינהל יש התנגדות עקרונית לשיטה.

מיותר לציין את החשיבות הרבה שאני מייחס למטרה נעלה זו - הוזלת מחירי הדירות לציבור זוגות הצעירים.

אודה על בדיקתך והענותך החיובית.

בברכת חג שמח,


מאיר פרש
סגן השר

העתקים - הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד
מר קובי כץ - מנכ"ל תשתיות לאומיות



סגן שר הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
13.11.1997
ר.נ.ז.
מ.ד.ד. 97-דוד

י בחשון, תשנ"ז
10 בנובמבר, 1997
101119970141
1-4161

בסייד, ירושלים,
סימוכין:

לכבוד

מר ברטי ברודו
מנהל המינהל
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

שלום רב,

הנדון: יעדי שיווק: 36 ימי עבודה

בעבודה משותפת ומאומצת אנו מתקדמים בהשגת יעדי השיווק, כפי שקבעה הממשלה.

משבי"ש כבר שיווק מעל 9,000 יח"ד, ואנו פועלים לא רק להגיע ליעד של 10,000 יח"ד
שציינתי בפניך, אלא אף לעבור אותו.

נותרו 36 ימי עבודה (פעמיים "חיי" - אחת למשב"ש ואחת לממ"י) ונדרש להמשך הסיוע של
ממ"י באתרים המצויינים בטבלה המצ"ב.

אודה לך על המשך התערבותך האישית באופן פרטני כדי שבסוף השנה נוכל לשתות לחיים
(פעמיים "חיי") על השגה משותפת של יעדי השיווק.

בכבוד רב

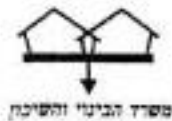
מאיר פרוש
סגן השר

העתק: מר אריאל שרון - שר התשתיות הלאומיות



מגן שר הבינוי והשיכון

הערות	מס' יח"ד	שכונה	ישוב
ממתין לשומת קרקע	288 יח"ד		אור עקיבא
ממתין לאישור ממ"י	310 יח"ד		אלעד
ממתין לחיובי פתוח מממ"י	1,200 יח"ד	רובע י"ב	אשדוד
ממתין להרשאה לתכנון		חרגול	אשדוד
ממתין לאישור ממ"י	133 יח"ד	ו'	באר שבע
ממתין לשומת קרקע	120 יח"ד	נוה זאב	באר שבע
ממתין לאישור ממ"י	296 יח"ד	ג'	באר שבע
ממתין לאישור ממ"י	60 יח"ד	נטעים	נתיבות
ממתין לאישור ממ"י	105 יח"ד		טרית הכרמל



המנהל הכללי

בסייד, ירושלים, וי בחשון, תשנ"ח
6 בנובמבר, 1997
סימוכין: 061119970093

ל.ר.ר.

לכבוד

הרה"ח

בני ברק

שלום רב,

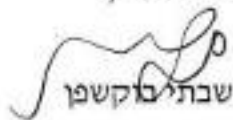
הנדון: קרקע בבית איכסא.

בהמשך למכתבי מיום ה' מנאי תשל"ז (5.8.97).
לאחר שבדקנו את הנושא עם הגורמים המקצועיים הנני להשיבך כדלקמן:

חלקת הקרקע של 5.515 מ"ר, נמצאת בתוך חטיבת קרקע "שעוב חימיס" בשטח של 670 דונם, אך אינה מזוהה.

הועיל, ורוב המקרקעין של החטיבה שעוב חימיס" הופקעו ע"י מדינת ישראל לפי סעיפים 7,5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור) 1943 ואילו החלק האחר אינו מופקע, הוחלט במנהל למקרקעי ישראל כי ניתן לשלם פיצויי הפקעה ע"י רכישת המקרקעין מן הזכאים לפי חוזי מכר והעברתם על שם מדינת ישראל בלשכת רישום המקרקעין ומתן ייפוי כח בלתי חוזר למנהל ובכפוף לשחרור הנכס מהאפוטרופוס הכללי.

בכבוד רב,


שבתי שושן
עוזר מנכ"ל

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר



מס' תשלום | מקרקעי | ישראל

מח' רכישות והפקעות

כ"ו תשרי, תשנ"ח
27 באוקטובר 1997
W7004

יא' תשרי, תשנ"ח
12 באוקטובר 1997
W2472

התשלום

מסד השיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
11. 11. 1997
דואר נכנס
מס' 92-0206-97
תיק 1000

לכבוד
מר שבת בוקספן
עוזר למנכ"ל משרד הבינוי והשכון
לשכת המנהל הכללי

א.נ.

הנדון: קרקע בבית איכסא ע"ש

חלקת הקרקע של 5,515 מ"ר, נמצאת בתוך חטיבת קרקע "שעוב ח'מיס" בשטח של 670 דונם, אך אינה מזוהה.

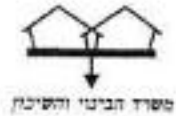
הואיל, ורוב המקרקעין של החטיבה "שעוב ח'מיס" הופקעו ע"י מדינת ישראל לפי סעיפים 7,5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ואילו החלק האחר אינו מופקע, הוחלט במנהל מקרקעי ישראל כי ניתן לשלם פיצויי הפקעה ע"י רכישת המקרקעין מן הזכאים לפי חוזי מכר והעברתם על שם מדינת ישראל בלשכת רישום המקרקעין וסתן יפוי כח בלתי חוזר למנהל ובכפוף לשחרור הנכס מהאפוטרופוס הכללי.

בכבוד רב,

יגאל גבאי

ממונה מחוזי רכישות והפקעות

המנהל הכללי



משרד הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, בי באב, תשנ"ז
5 באוגוסט, 1997
סימוכין : 050819970037

לכבוד
ידידי הנכבד והנעלה
הרה"ח [REDACTED] הי"ו



בני ברק

שלום רב,

הנני לאשר קבלת מכתבך למנכ"ל מתאריך כ"ו בתמוז תשנ"ז.
מכתבך הועבר לבדיקה מול הגורמים המקצועיים, ובסיומה נשיבך מענה.

בכבוד רב,


שבתי בורקשורן
עוזר מנכ"ל



ב"ה, כ"ו בתמוז התשנ"ז

משרד הביטחון והשירותים
 לשירות החייהל הכללי
 - 4 08. 1997
 07-97-03759

לכבוד
 ידידי מכובדי הנעלה
 הרב מאיר שלמה גרינברג הי"ו לאיו"ט
 מנכ"ל משרד השיכון
 ירושלים.

שלום רב!

בהמשך לשיחתנו פעם על רגל אחת, אני מעביר לך רצ"ב העתק
 תעודת דישום קרקע שרכש אאמו"ר ז"ל בשנת 1934 בירושלים, (האורגניל
 נמצא ברשותי).

אני יודע שהחברים שלו מיישפ"א של אז רכשו יחד שטח גדול, ויש
 להם מסמכים, איני יודע עד כמה הם תקפים, לי יש התעודה המצ"ב.

עו"ד רצה ממני סכומים גדולים מאוד עבור טיפול בענין. אתה
 עם הכלים שלך, תוכל לברר מה קורה עם שטח זה ששולם או עבורו הון
 עתק.

על מילוי הבקשה הנני מודה מראש.

לכבוד רב



- ★ **המרת המצוות**
 * בית מדרש
 * בית הדין לפרשת הארץ
- ★ **פרקים וחיל**
 * על ספרות הלכה והדרה
 * חלוקים בכל נשואי המצוות
 * תולדות כפר
- ★ **דפי קשר**
 * חקלאים טכניק תורה
- ★ **כרית הארץ**
 * כתב עת לסקר ומסקרים
 * המכתובים בשנייה הכליאה
 * היסטוריה תולדות כפר
- ★ **המקור**
 * תעודות תרומה לחקלאים
 * לבני משפחותיהם
- ★ **המקור**
 * לבני ישיבה לחקלאים
- ★ **המקור - המעשה**
 * תעודה מחברת להקמת
 * חקלאות חסודה
 * תולדות כפר
- ★ **המקור - המעשה**
 * מסעל לשיח וכוון
 * לראשי השבט והרדף
 * ומחוקק השבט

המשרד - OFFICE
בני ברק
 רח' חזן איש 39
 ת.ד. 659
 טלפון 03-6195376
 פקס 03-6191777
 קמח ספ 580270403



מספר הסדר 3

מספר חדף 37

מספר הבקשה 2235/א

מספר הסדר 473/א

תעודת רשום

משרד ספרי החוזות ב ירושלים

השנה	כפר או עיר	חוזק או השמחה	הערות
1934	ירושלים	בית 41 ק"מ	
			סך הנכסים ולא נידוי
			האיכות
			צופן
			רחם
			סודת
			סקרי
			השטח
			השק
			מקומות או כפרים נוספים
			שם הבקל הקדם
			סין התוקף
			הסדר



הנכסים ולא נידוי המוגדרים לעיל רשומים כיום

תוקפה זו נוגעת לו לראיה על הרשום הזה

תקנה רשום זו נוגעת בהתאם לתורמות:

(א) סעיף 11 של חק תקנות נכסי דלא נידוי בן חז' לומר אהל (1311), (30 ברוך 1102),

(ב) סעיף 11 של תקנות תקנות קרקעות 1920.

תורמות התוכחות חק:

(א) תקנות רשום רשמיים יש להם חק הבט מוצאים לעקל, בודי המצגם האזרחיים והסמיקים יהנו ספקי דין על ספק תקנות אלו ורשומן כבלי התכחה נוספת תקנות רשום רשמיים לא תבטל אלא על ידי ספק דין מכוסם על סמכים חקיים

(ב) המסכת התקנות רשום רשמיים אולם כאללים כל קרובת על זכות הקצין או על חק התקנות

תוכחת רשום התקנות

תאריך 13/12/34





ועדת פטור
24-11-97

(פרוטוקול להערות)

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

טאריך : 04-11-1997

השתתפו ה"ה:

גבי גולן - יו"ר
תמר קן - חברה
דוד זומר - חבר
אבישי ספיר - חבר
פנינה בן זאב - חברה
שלמה גרינברג - חבר

מוזמנים:

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת הסינהל הכללי
8.12.1997
דואר נכניח
מס' 97-06604



משה גילאי - ממ"י
מנחם לויזון - ממ"י
ירון רביד - ממ"י
אבנר רובינשטיין - ממ"י
יאיר פלג - משרד האוצר
ירון ביבי - משרד האוצר
מיכה טילקין - ממ"י
מיכל אופיר - ממ"י
מרים רובינשטיין - פרקליטות המדינה
יצחק מוזס - ממ"י
יהושע אדומי - ממ"י
עדי מלול - ממ"י

הנושאים שנדונו:

1. מרכז יצחק רבין
2. חברת החשמל - תחנת טרנספורמציה- אנגל - כרמיאל
3. חברת החשמל - תחנת טרנספורמציה - חדיף משה - כרמיאל
4. חברת מקורות מ.א. חוף אשקלון
5. חברת החשמל - גילה
6. חברת החשמל - מחנה אלנבי
6. וילה סלמה
7. ש.ת. הרצליה - בקשה להרחבה

רשם:

RECEIVED
SEP 12 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.



נושא מס' : 2

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 2
(החלטה לפני הערות)

החלטה מס' : 29	
נושא : מרכז יצחק רבין	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 04-11-1997	לביצוע עד : 24-11-1997

ביום 5.5.97 אישרה ועדת הפטור הקצאה של 5,430 מ"ר למטרת הקמת מרכז לחקר ישראל ע"ש יצחק רבין ז"ל. ההקצאה נעשתה ע"פ הוראות תקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

ביום 11.8.97 אישר שר האוצר את החלטת ועדת הפטור. בדיעבד התברר כי העיסקה המלאה הינה בשטח של 35,920 מ"ר ולא כפי שאושרה. על כן, מובאת בזה העיסקה כולה לאישור מחודש של ועדת הפטור.

החלטת הוועדה:

מאושר

הוועדה אישרה ביום 5.5.97 פטור ממכרז למטרת הקצאת קרקע להקמת מרכז לחקר ישראל ע"ש יצחק רבין ז"ל.

שר האוצר אישר בחתימתו פטור זה ביום 11.8.97.

התבררה טעות בגודל השטח שנקבע בטופס העיסקה.

אשר על כן מאשרת ועדת הפטור את העיסקה במלואה.



מינהל מקרקעי ישראל



סדינת ישראל

נושא מס' : 3

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 3
(החלטה לפני הערות)

החלטה מס' : 30	
נושא : חברת החשמל - תחנת טרנספורמציה - אנגל - כרמיאל	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 04-11-1997	לביצוע עד : 24-11-1997

חברת החשמל מבקשת להקצות לה שטח של 40 מ"ר למטרת הקמת מבנה טרנספורמציה ביישוב כרמיאל.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



נושא מס' : 4

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 4
(החלטה לפני הערות)

החלטה מס' : 31	
נושא : חברת החשמל - תחנת טרנספורמציה - חדיף משה - כרמיאל	
לשכה	אחראי לביצוע : עדי מלול
מועד החלטה : 04-11-1997	לביצוע עד : 24-11-1997

חברת החשמל מבקשת להקצות לה שטח של 31 מ"ר למטרת הקמת מבנה טרנספורמציה בישוב כרמיאל.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

מאושר



נושא מס' : 5

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 5
(החלטה לפני הערות)

החלטה מס' : 32	
נושא : חברת מקורות מ.א. חוף אשקלון	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 04-11-1997	לביצוע עד : 24-11-1997

חברת מקורות מבקשת להקצות לה שטח של 586 מ"ר למטרת קדוח מים ב- מ.א חוף אשקלון.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור ע"פ הוראות תקנה 3(5) לתקנות חוק חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

מאושר



נושא מס' : 6

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 6
(החלטה לפני הערות)

החלטה מס' : 33	
נושא : חברת החשמל - גילה	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 04-11-1997	לביצוע עד : 24-11-1997

חברת החשמל מבקשת להקצות לה שטח של 135 מ"ר למסרת הקמת 2 תחנות טרנספורמציה בשכונת גילה בירושלים.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (5) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הועדה:

מאושר

ד. זומר מתנגד בגין חששו מפגיעה במעבר הציבורי להולכי רגל.



נושא מס' : 7

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת פטור

נושא מס' : 7
(החלטה לפני הערות)

החלטה מס' : 35	
נושא : וילה סלמה	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 04-11-1997	לביצוע עד : 24-11-1997

בנכס וילה סלמה מחזיקה הקונסוליה הבלגית עוד טרם קום המדינה. הנכס הנ"ל שטחו 2,364 מ"ר בעבר היה רשום ע"ש קונסטנטין סלמה, כל נכסיו הוכרזו כנפקדים עפ"י החוק וסמנו הועבר ע"ש רשות הפיתוח.

בפגישה שקיימה אצל שר המשפטים יחד עם ממ"י סוכס כי המינהל ישלם לנפקד \$700,000 ויקבל יפוי כח להעברת כל נכסיו שבישראל וביו"ש לבעלות מדינת ישראל, הסכם זה קיבל תוקף של פסק דין של ביהמ"ש הגבוה לצדק (1983).

כן סוכס שעמותת "קרן סופרים" שסייעה בהסכם זה תוכל לרכוש מהמנהל את בית הקונסוליה הבלגית לפי עקרונות קק"ל, שבהתאם לפרשנותינו - הכוונה היא להכירה ולא למכירה.

העיסקה מובאת לאישור ועדת הפטור על פי הוראות תקנה 3 (28) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג - 1993.

החלטת הוועדה:

הנושא יידון בישיבה הקרובה, לקראת הדיון בסוגיה יכין היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל או נציג מוסמך מטעמו, הוות דעת מנומקת שתמקד בשאלה אם ניתן לקיים את רוח סיכום הדיון שחתקיים אצל שר המשפטים ביום 29.12.83, בדרך של מכירה, ואם לאו, מדוע הסכם מכירה עדיף.

הוות הדעת תתבסס על המסמכים הבאים:

1. סיכום ישיבה אצל שר המשפטים ביום 29.12.83.
2. פשרה בבג"צ 373/82 שניתן לה תוקף של פסק דין.



3. מכתבה של עו"ד פליאה אלבק מיום 19.3.92.
4. החלטות ממ"י בנדון.
5. פרוטוקול דיון אצל שר המשפטים ביום 31.5.93.
6. חוות דעת היועץ המשפטי לממשלה מיום 23.3.94.
7. מכתבו של עו"ד אחז בן ארי מיום 29.7.97.
8. כל מסמך אחר שימצא לנכון.



מינהל | מקרקעי | ישראל |



מדינת ישראל

נושא מס' : 8

מינהל מקרקעי ישראל

פרוטוקול מישיבת ועדת פטור

נושא מס' : 8
(החלטה לפני הערות)

החלטה מס' : 36	
נושא : ש.ת. הרצליה - בקשה להרחבה	
אחראי לביצוע : עדי מלול	לשכה
מועד החלטה : 04-11-1997	לביצוע עד : 24-11-1997

רשות ש.ת. הרצליה מבקשת מן המינהל הקצאת שטח לשדה התעופה בהרצליה, מדובר על חלק ממתחם הנ.מ אשר פונה ע"י המדינה במטרה ליעדו לשטחים סחירים.

החלטת הועדה:

הנושא יועלה לוועדת הפטור לאחר קבלת חו"ד מעיריית הרצליה.

Prime Minister's Office
Division For Policy Implementation

משרד ראש הממשלה
אגף תאום טעקב ובקרה

בס"ד

ירושלים, י"ב בתשנ"ח
12 בנובמבר 1997



לכבוד
הרב מאיר שלמה גרינברג
מונכ"ל משרד הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנדון: פעילות הממשלה לשנת 97 - ד"וח ביצוע

לקראת סיומה של שנת העבודה אנו מבקשים להוציא דו"ח המסכם את פעילות הממשלה לשנת 97.

אבקשך להעביר למשרדנו סקירה על פעילות משרדך תוך שימת דגש על המאפיינים הבאים:

- התייחסות לקווי היסוד של מדיניות הממשלה.
- תיכנון מול ביצוע- מה תוכנן ומה בוצע בפועל הן מהיבט התקציב והן מבחינת העבודה בפועל, פיתוח, תשתיות ופרוייקטים עיקריים.
- תוכניות לעתיד- יעדים לשנת - 98.

לנוחיותך רצ"ב דף הנחיות וצילום מדו"ח לשנת 94-95 לפעילות משרדך כך שיוכל להוות את הבסיס לכתיבת הדו"ח המסכם לשנת - 97.

נבקשך למנות במשרדך מרכז איתו נוכל להיות בקשר שוטף בכדי לקבל חבהרות והסברים לכשידרש.

נבקשך להעביר אלינו את הדו"ח עד תאריך - 10.12.97.

בברכה,

יאיר מעין
ראש האגף

העתקים: ראש הממשלה
שרי הממשלה
מזכיר הממשלה
מונכ"ל משרד רה"מ

העתקים

מר דוד לוי, סגן רה"מ, ממלא מקום רה"מ ושר החוץ
מר רפאל איתן, סגן רה"מ ושר החקלאות ופיתוח הכפר ושר לאיכות הסביבה
מר זבולון המר, סגן רה"מ, ושר החינוך, התרבות והספורט ושר לענייני דתות
מר משה קצב, סגן רה"מ ושר התיירות
מר יולי אדלשטיין, השר לקליטת עלייה
מר מיכאל איתן, שר המדע
מר צחי הנגבי, שר המשפטים
מר אליהו ישי, שר העבודה והרווחה
גב' לימור ליבנת, שרת התקשורת
מר יצחק לוי, שר התחבורה
מר יצחק מרדכי, שר הבטחון
מר יהושע מצא, שר הבריאות
מר יעקב נאמן, שר האוצר
מר אליהו סויסה, שר הפנים
מר אביגדור קהלני, השר לבטחון פנים
מר אריאל שרון, שר התשתיות הלאומיות
מר נתן שרנסקי, שר התעשייה והמסחר
מר יגאל ביבי, סגן שר במשרד לענייני דתות
מר אריה גמליאל, סגן שר במשרד לענייני דתות
הרב מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון

רשימת תמוצה:

מר יעקב אפרתי, מנכ"ל משרד הפנים
מר נילי ארד, מנכ"ל משרד המשפטים
מר אילן בירן, מנכ"ל משרד הבטחון
מר אשר אוחנה, מנכ"ל המשרד לענייני דתות
מר יגאל בן שלום, מנכ"ל משרד העבודה והרווחה
מר איתן בנצור, מנכ"ל משרד החוץ
מר גבריאל ברבש, מנכ"ל משרד הבריאות
הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הביטוי והשיכון
מר בן-ציון דל, מנכ"ל משרד החינוך והתרבות
מר מרדכי בשארי, מנכ"ל משרד המדע
מר אברהם (פלנט) כוכב (אמי), מנכ"ל המשרד לבטחון פנים
מר דוד ליטבק, מנכ"ל משרד התיירות
מר נחום לנגנטל, מנכ"ל משרד התחבורה
מר דב מישור, מנכ"ל משרד התעשייה והמסחר
מר שמואל סלבין, מנכ"ל משרד האוצר
מר דניאל קריצ'מן, מנכ"ל משרד החקלאות
מר דניאל רוזן, מנכ"ל משרד התקשורת
מר יעקב כץ מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות
גב' נחמה רוני, מנכ"לית המשרד לאיכות הסביבה
גב' שלומית כנען, מנכ"לית המשרד לקליטת העליה
מר בנציון סלמן, מנכ"ל מע"צ
מר ברטי ברודו, מנכ"ל ממ"י

הנחיות לכתיבת הדו"ח

מטרת הדו"ח היא להביא בפני חברי הממשלה, המנכ"לים והפקידות הבכירה דיווח מרוכז ועדכני על פעילות הממשלה בשנת 97, בחלוקה המתבקשת על פי המשרדים השונים.

לשון הדו"ח צריכה להיות קצרה ובהירה. מבוססת על נקודות (ולא על נאומים), על פי הסדר הבא:

• תמצות עקרי פעולות המשרד כפי שבוצעו בשנת התקציב - 97.

• פירוט פעילות המשרד: תיכנון מול ביצוע

← זהו הפרק העיקרי בו יינתן הפירוט הבא:

1. מה תוכן

2. ניצול תקציב

3. מה בוצע בפועל

4. כמה בוצע

5. איפה ומתי

6. כמה זה עלה

במידת הצורך יש לפרט:

7. לצורך מה בוצע

8. על ידי מי בוצע

9. איך בוצע

במקומות בהם ניתן יש לציין:

10. איפה רואים תוצאות ביחס לשנים/ רבעונים/ תקופות קודמות (כולל טבלאות ודיאגרמות).

← יש להקפיד שהדו"ח יכלול פירוט עדכני עד לסוף השנה 97.

• ציון התוכניות שהיו צריכות להתבצע ולא בוצעו.

• מה בתהליך - פרויקטים ופעולות שעדיין בשלב הביצוע ולא הושלמה מלאכתן.

• הגדרת יעדי המשרד העיקריים לשנת 98.

← יש להתייחס בדו"ח גם לחלוקה על פי המחוזות השונים.

• יש להתייחס לפעולות שננקטו ליעול וחסכון ושיפור השירות הנוגע לפעילות המשרד וכן לשיפורים בתחום איכות ומצוינות.

- חשוב: לציין בכל מקום עובדות ומספרים. מקומות, עלויות, כמויות תאריכים וכו'. רק נתונים ספציפים ולהימנע, עד כמה שאפשר, מהכללות.
- חשוב מאד: לצורך הדו"ח, הקצאת כספים אינה עשייה. חקיקת חוק או תקנה אינם עשייה. יש להם מקום בדו"ח אולם רק בצמוד לפירוט היישום והביצוע בפועל של התוכניות, החוקים והשימוש שנעשה בכספים.
- במסגרת "מה בוצע" ניתן לכלול גם פרויקטים חשובים ארוכי טווח עליהם הוחלט וכבר הוחל בביצועם בפועל, תוך פירוט מה כבר נעשה בשטח, או שיש תאריך לתחילת ביצוע תוך פירוט השלבים שישתימו עד 98.
- טבלאות נתונים מספריים ודיאגרמות יתקבלו בברכה הודות לכך שהם יכולים לעזור רבות בהבנה.
- הדו"ח ייערך, כפי שנכתב לעיל, בצורה של נקודות וראשי פרקים (כולל כל הנתונים הספציפיים). לכל משרד יינתנו 2-6 עמודים לפי חיקף העשייה בפועל והמתוכנן להעשות בפועל בשנה הקרובה 98, כולל תאריכים לסיום כל פרויקט או שלב בו.
- חשוב ביותר לשמור על דיוק בפרטים, בהירות מלאה, לחמנע מעירפול ולהתמקד בעיקר. כפי שידוע לכולם הדו"ח ייבחן תחת זכוכית מגדלת על כל פרט ופרט וחשוב שנעמוד מאחורי כל מילה שכתובה בו.

תודה על שיתוף הפעולה
במידה ויש לכם שאלות ניתן לפנות
ליעל רוקמן 6705442
אגף תאום ובקרה



משרד הבינוי והשיכון

מתוך קווי היסוד של הממשלה:

- הממשלה לא תשלים עם ריבוי ה"פקקים" והשיירות בכבישים ובדרכים ותעשה לפתרון של בעיות התחבורה.
- הממשלה תיתן עדיפות למלחמה בתאונות דרכים ותקצה משאבים לטיפול בגורמים לתאונות הדרכים.
- הממשלה תדאג לסלילת דרכי גישה לישובים יהודיים, ערביים, ודרוזיים ברחבי המדינה לפי סדר העדיפויות שייקבע.
- הממשלה תדאג להבטחת הדיוור לעולים חדשים, לפתרונות דיוור לזוגות צעירים, תוך מתן קדימה וסיוע לחיילים משוחררים.
- יבדקו הדרכים להפשרת קרקעות מינהל מקרקעי ישראל לבניה, במגמה להוזיל את מחירי הקרקע לבנייה.
- הממשלה תפעל לטיפול השכונות בערים באמצעות העלאת איכות החיים הפיסית והתרבותית.

עיקרי פעולות משרד הבינוי והשיכון שבוצעו בין יולי 1994 - יוני 1995:

- ברבעון הראשון של שנת 1995 הוחל בבניית כ-18,000 יח"ד, בכ-24% יותר מאשר ברבעון האחרון של 1994 (כ-14,500 יח"ד), וכמעט פי שתיים מאשר ברבעון המקביל בשנת 1994 (כ-9,300 יח"ד).
- מספר הדירות שהוחל בבנייתן ברבעון זה היה הגבוה ביותר שנרשם ברבעון כלשהו מאז שנת 1991.
- שווקה קרקע לבניית כ-50,000 יחידות דיוור.
- מותנה עליית מחירי הדיוור.
- נפתחו לתנועה מחלפי שער הגיא, הסירה, הכפר הירוק ומורשת.
- הסתיימה סלילתם והרחבתם של כבישים ב-16 פרויקטים מרכזיים.
- ל-64% מתושבי אתרי הקרוואנים נמצא פתרון דיוור בשכירות או ברכישה.
- החלה הבניה בעיר החדשה מודיעין.
- גובשה תוכנית לבניית מוסדות ציבור לשכונות חדשות והחלה הפעלתה.
- חוקק חוק כביש חוצה ישראל.



משרד הבינוי והשיכון

בוזע

ניצול התקציב

■ משרד הבינוי והשיכון ניצל 81% (7,713 מיליון ש"ח) מתקציבו לשנת 1994, שעמד על 9,545 מיליון ש"ח.

שיפור תשתית הכבישים והרחבתה

■ מע"צ ניצל 98% מתקציבו שעמד על 1,336 מיליון ש"ח. ב-1995 הועמד תקציב מע"צ על 1,154 מיליון ש"ח, ו-33% ממנו נוצלו ב-4 החודשים הראשונים של השנה.

מע"צ - תקציב 94-95

מחלפים

■ מחלף שער הגיא נפתח לתנועה באוגוסט 1994.

■ מחלף הסירה ומחלף הכפר הירוק נפתחו לתנועה בנובמבר 1994.

■ שלב א' של מחלף מורשה נפתח לתנועה במרץ 1995.

■ החמיזר המצומצם וההוטטה ר-4 המחלפים הוא 188 מיליון ש"ח

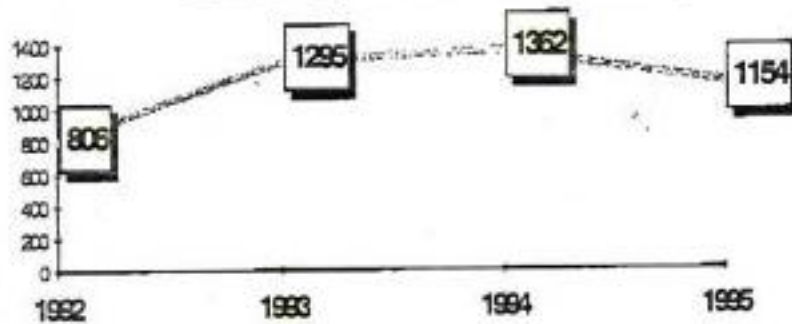
מע"צ - פרויקטים שהסתיימו עד 31.5.95

מועד סיום	עלות מצטברת באלפי ש"ח	אורך בק"מ	סוג העבודה	שם הכביש	מספר הכביש
10/94	40,000	9	הרחבה לרו מסלולי	רעננה-מורשה	4
8/94	45,000	8	הרחבה לרו מסלולי	בילו-גדרה	40
10/94	30,000	8	סלילת כביש חדש	ראש העין-נחשונים	443
10/94	24,000	8	הרחבה לרו מסלולי	אליקים-בת שלמה	70
1/95	207,000	38	הרחבה לרו מסלולי	ואדי ערה-קטע גן שמואל-עפולה	65
7/94	35,000	4	סלילת כביש חדש	עוקף עכו צפוני	4
8/94	34,000	8	הרחבה לרו מסלולי	אשקלון-יד מרדכי	4
10/94	105,000	17	הרחבה לרו מסלולי	באר שבע-צומת גילת	25
1/95	28,000	4	הרחבה לרו מסלולי	צומת מורשה-צומת קסם	5
3/95	28,000	4	הרחבה לרו מסלולי	סגולה-גנים-סירקין	40
2/95	15,000	4	הרחבה לרו מסלולי	גהה-מורשה	4
1/95	5.0	1.5	סלילת כביש חדש	עוקף נוה ימין	5443
5/95	7.0	3	סלילת כביש חדש	עוקף גן שורק	4311
4/95	76.0	10	סלילת כביש דו מסלולי	צומת יגור-צומת סומך	70
4/95	10.0	2	הרחבה לרו מסלולי	צומת השומרים-צומת ישי	75
10/94	14.0	2	סלילת נתיב שלישי בעליה	מוצא-ירושלים	1



משרד הבינוי והשיכון

התפתחות תקציב מע"צ לפיתוח ואחזקת כבישים
במחירי תקציב 95 (אלפי ש"ח)



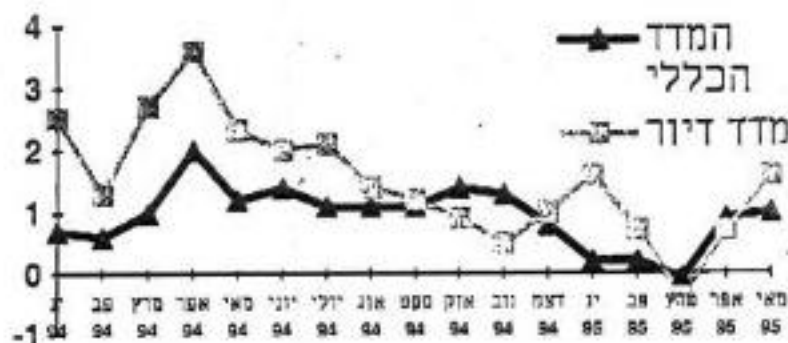
מע"צ - עבודות
בטיחות שהסתיימו עד
דצמבר 1994

- הוסדרו 30 צמתים.
- הוסדרו 22 נתיבים לפניו שמאלה.
- בוצעו שיפורים בקטעי דרך לאורך 20 ק"מ.
- הוסדרה תאורה ב-90 צמתים.
- הוסדרה תאורה ב-20 ק"מ קטעי דרך.
- הותקנו 11 רמזורים.
- ניבנו 5 גשרים להולכי רגל.
- ניבנו מעקות בטיחות באי תנועה מפריד לאורך 20 ק"מ.
- סך הכל הושקעו בעבודות בטיחות 55 מיליון ש"ח.
- מדד הדיור מאופיין בחודשים האחרונים על ידי תנודות לשני הכיוונים.
לאחר ירידה ריאלית במדד זה בחודשים אוקטובר, נובמבר 1994, חלה עלייה ריאלית בחודשים שלאחר מכן. במדדים מרץ, אפריל התהפכה שוב המגמה ומדד הדיור ירד ריאלית. בחודש מאי שוב התהפכה המגמה כלפי מעלה.
- מיתון מדד הדיור נובע מההגדלה המאסיבית בשיווק קרקע לבניה ומהגדלת התחלות הבניה ב-1994 וברבעון הראשון של 1995 כפי שיפורט בהמשך.

**ציתון עליית
מחירי הדיור**



משרד הבינוי והשיכון



■ כחלק מתוכנית הממשלה לריסון עליית מחירי הדירה, התמקדה הפעילות בשנה החולפת במאמץ משותף של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל בשיווק קרקעות לבניה למגורים.

שיווק קרקע לבניה

■ סה"כ שווקו ב-1994 קרקעות ל-57,774 יחידות דירה, מתוכן 50,700 יחידות דירה באיזורי הביקוש.

שיווק דירות

■ 85% מיחידות הדירה שווקו במכרזים פומביים.

■ במסגרת התוכניות היחודיות לזכאים שווקו 5,450 יחידות דירה ב-1994 בתוכניות "בנה דירתך" ו-"מחיר למשתכן".

■ במסגרת מהלך השיווק המוגבר, קצב המשרד לקבלנים מועדים מחייבים לתחילת הבנייה וסיומה וקבע ערבויות כספיות על מנת לוודא עמידה בלוח זמנים.

■ בשנת 1994 הוחל בבניית 43,320 יח"ד, בכ-17% יותר מאשר בשנת 1993 (36,980 יח"ד).

התחלות בניה

■ ברבעון הראשון של שנת 1995 הוחל בבניית כ-18,000 יח"ד, בכ-24% יותר מאשר ברבעון האחרון של 1994 (כ-14,500 יח"ד), וכמעט פי שתיים מאשר ברבעון המקביל בשנת 1994 (כ-9,300 יח"ד).

■ מספר הדירות שהוחל בבנייתן ברבעון זה היה הגבוה ביותר שנרשם ברבעון כלשהו מאז שנת 1991.

■ ב-1994 חלה עלייה ניכרת בהתחלות הבנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, ומספר הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל-10,460 יח"ד כ-53% יותר מאשר בשנת 1993 (6,820 יח"ד).

הסקטור הצבורי - 94





משרד הבינוי והשיכון

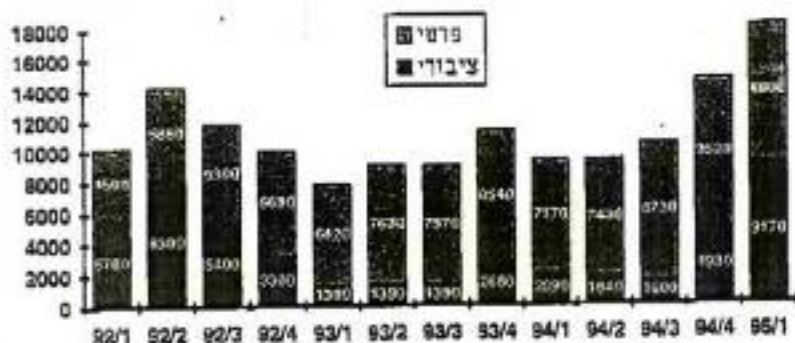
- בחמשת החודשים הראשונים של שנת 1995 הוחל בבניית 15,181 יח"ד, ב-49% יותר מכל התחלות הבניה ב-1994.
- חלה ב - 1994 עלייה מתונה יותר ומספר הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל-32,860 יח"ד, ב-9% יותר מאשר בשנת 1993 (30,160 יח"ד).
- ברבעון הראשון של 1995 הוחל בבניית 8,800 יח"ד, ב-8% פחות מאשר ברבעון האחרון של 1994 (9,530 יח"ד) אך ב-23% יותר מאשר ברבעון המקביל ב-1994 (7,170 יח"ד).

הסקטור הציבורי - 95

הסקטור הפרטי - 94

הסקטור הפרטי - 95

התחלות בניה בסקטור הציבורי והפרטי - לפי רבעונים



- בסוף חודש מרץ 1995 הגיע מלאי הדירות שנמצאו בתהליכי בנייה פעילה ל-82 אלף דירות, ב-13% יותר מזה שנרשם בסוף 1994 (72.5 אלף דירות) וב-26% יותר מזה שנרשם בסוף שנת 1993 (64.1 אלף דירות).

דירות בבנייה פעילה

מינהל מקרקעי ישראל

הפעלת חברות מנהלות

- כדי להגדיל את קצב שיווק הקרקעות בצורה משמעותית, החל המינהל להפעיל חברות מנהלות בתחום השיווק. בחירת החברות המנהלות נעשתה באמצעות מכרז. מאגר החברות המבצעות עבודות פיתוח עבור המינהל כולל 8 חברות.

כלי שיווק

- מינהל מקרקעי ישראל הפעיל השנה כלי שיווקי חדש. מדובר במיכרז בו יוצעו אופציות לרכישת זכויות בקרקע שהליכי תכנונה טרם הושלמו. לאחר תום התכנון יוכל הזוכה לממש את האופציה על ידי רכישת חלק מן הזכויות שנוצרו באותו אזור במהלך התכנון. מחיר מימוש האופציה ייקבע במכרז. כלי זה נותן למינהל מקרקעי ישראל מלאי של קרקע מתוכננת - מוכנה לשיווק בכל עת.





משרד הבינוי והשיכון

- ב-1994 שיווק המינהל בשיתוף המשרד כ-117,000 דונם למטרות הבאות:
תעשייה - 106,329 דונם
מסחר - 6,381 דונם
תיירות - 4,563 דונם

שיווק

- סה"כ הכנסות מינהל מקרקעי ישראל משיווקי קרקע בשנת 1994 היו כ-2.5 מיליארד ש"ח.

- בראשית 1995 יצא המינהל במבצע היוון לבניה רוויה. מטרת המבצע: הקלה על הציבור ובעתיד צימצום המגע בין המינהל לחוכרים. תשלום סכום היוון חד-פעמי פוטר את החוכר מתשלום דמי חכירה שנתיים, תשלום דמי חידוש חוזה החכירה ותשלום דמי הסכמה (במקרים בהם אין פטור מדמי הסכמה).

מבצע היוון לבניה רוויה

- תקציב שיקום, פיתוח וחזוק שכונות עמד בשנת 1994 על 252 מיליון ש"ח.

שיקום, פיתוח וחזוק שכונות תקציב

- בשנת 1995 עומד התקציב על 187 מיליון ש"ח. במסגרת הפרוייקט טופלו השנה 133 שכונות, כולל שכונות הכלולות בתכנית "תנופה" - תוכנית לשיקום מואץ.

- השתתפות משרד הבינוי והשיכון בביצוע פיתוח ותשתיות על-י הרשויות המקומיות הועמדה ב-1995 על 100% (לאחר שהוגדלה ב-1994 מ-50% ל-75%).

פיתוח ותשתיות

- במהלך 1994 חסתיימה פעילות השיקום הפיזי ב-15 שכונות ב-13 ישובים.

להלן רשימת השכונות בהן חסתיימה פעילות השיקום הפיזי:

שכונה	ישוב
הסתדרות, עמידר	אור יהודה
יעלים	אילת
א' + ב'	אשדוד
שמשון	אשקלון
	בית דגן
קפלן, יוספטל	כפר סבא
מוקדים	מבשרת ציון
דורה	נתניה
יוספטל	פתח תקווה
עמידר	קרית אתא
רמת אליהו	ראשון לציון
	שדרות
	קדימה



משרד הבינוי והשיכון

■ בתקופה המדווחת בוצעו 6,652 פעולות שיפוץ חיצוניות בדירות ובמבנים. כמו כן תוכננו והורחבו 1,313 יחידות דיור ברחבי הארץ.

■ שוקמו ופותחו חזיתות שכונתיות, גנים ציבוריים, רחובות ומדרכות, מערכות מים, חשמל, ביוב, וניקוז בכ-1,100 מוקדים בכל הארץ.

■ ב-1995 הוקצו לשיקום חברתי 105 מיליון ש"ח (כולל תקציבי משרדים אחרים).

שיקום חברתי

■ בתחום השיקום החברתי הושם דגש על:

- שילוב בעבודה ובלימודים של צעירים שנשרו ממסגרות.

- חיזוק חברתי-כלכלי ושילוב קהילתי של קבוצות עולים שנקלטו בשכונות וביישובי שיקום.

- ליווי ותמיכה חברתית של העוברים מאתרי קרוואנים לדיור קבע.

- פיתוח מסגרות פעולה חדשניות לקידום אוכלוסיה במצוקה במגזר הכפרי.

לחלו השכונות בהן הסתיימה השנה פעילות השיקום החברתי:

שכונה	ישוב
כצנלסון	נהריה
תל-חנן	נשר
גב' הרקפות	ק. אתא
המזרח	ראשון לציון
כפר גבירול	רחובות
	תל מונד
א' ב'	אשדוד
שכונה ג'	באר שבע
גב' אולגה	חדרה
תל גיבורים	חולון
מורשה	ירושלים



משרד הבינוי והשיכון

■ תקציב הסיוע למשכנתאות ולמענקי השתתפות בשכ"ד הועמד ב-1995 על 6.9 מיליארד ש"ח (זהה ל-1994).

סיוע לדירור

ממשי משכנתאות 1990 עד 1994:

זכאים אחרים	חסרי דירה		סה"כ	סה"כ	שנה
	מזה עולים	זוגות צעירים			
13,326	7,254	12,045	21,603	34,929	1990
14,899	19,199	14,731	36,681	51,580	1991
9,205	20,909	19,535	44,509	53,714	1992
7,673	35,066	16,780	56,733	64,606	1993
3,852	28,451	15,828	47,946	52,556	1994
1,097	5,781	3,821	10,436	11,533	1-3/95

הערות לטבלה

1. ברבעון הראשון של 1995 מומשו 11,533 משכנתאות.
2. בין השנים 1993 ו-1994 חלה ירידה במספר ממשי המשכנתאות. הירידה בקרב העולים מוסברת בקצב המוגבר ומיצוי הפוטנציאל של רכישת דירות ע"י עולים בשנים האחרונות. בתחום זה הגיעה ישראל להישג חסר תקדים, כאשר 63% מן המשפחות שעלו מארצות חבר העמים עד סוף 1994 כבר רכשו דירה משלהם.

■ מאז הופעלה תכנית המשכנתאות המיוחדת לעולים מאתיופיה שבאמצעותה ניתן לממן עד 99% ממחיר הדירה, רכשו דירה 3,981 משפחות עולים מאתיופיה, רובם (כ-80%) מתושבי אתרי הדירור הזמני.

עולים מאתיופיה

■ מינהלת "עתיד ובית" טיפלה השנה בפניו של 6,895 בתי האב (לא כולל עולים מאתיופיה) שהיו פרוסים עדיין ב-54 אתרי קרוואנים. עד כה נמצאו פתרונות דירור בשכירות וברכישה ל-4,428 בתי אב, שהם 64% מכלל בתי האב המטופלים. 3,333 בתי אב כבר עזבו בפועל את האתרים.

קרוואנים

■ מתוך 3,911 בתי אב של עולים מאתיופיה המתגוררים בקרוואנים, נמצאו עד כה פתרונות ל-3,111 בתי אב, אשר מתוכם כ-89% כבר עזבו בפועל את האתרים.

■ 141,000 משפחות נהנו השנה ממענקי השתתפות בשכר דירה. 117,000 מתוכם הן משפחות עולים. באוקטובר 1994 הורחבה מסגרת הזכאים, והיא כוללת מעתה גם אזרחים בגיל "טרום פנסיה" (בני 55 ויותר), שמתקיימים מקצבאות קיום של המוסד לביטוח לאומי.

מענקי שכר דירה

■ ב-1995 הוקצבו 65.9 מיליון ש"ח (כולל השקעות מע"צ) לביצוע תשתיות, פיתוח, סלילה ושיפוץ מוסדות ציבור במגזר הערבי.

סיוע לאגודת
המיעוטים
המגזר הערבי



משרד הבינוי והשיכון

ב-1995 בוטלה החשתתפות הנגדית (מצי"ג) שנדרשה עד כה מן הרשויות. כמו כן, לראשונה הועמד תקציב יחודי לשיפוץ מוסדות ציבור במיגזר זה.

■ ב-1995 הקציב המשרד 49.6 מיליון ש"ח (כולל השקעות מע"צ) למגזר זה, לעומת 26.5 מיליון ש"ח ב-1994. התקציב מיועד לפיתוח מגרשים לבניה עבור חיילים משוחררים ולעבודות פיתוח, סלילה ותשתית. לראשונה הוקצו למגזר הדרוזי תקציב לתשתיות גם בשכונות הותיקות ותקציב לבניית מוסדות ציבור.

המגזר הדרוזי

■ ב-1995 הוקצו 65.5 מיליון ש"ח (כולל התקציב למינהלות הבדואים בצפון ובדרום, וכן השקעות מע"צ) לביצוע עבודות תשתית ופיתוח ולהכשרת שטחים שיאפשרו שיווק מגרשים חדשים לבניה במגזר הבדואי. הוחל בפיתוח מערכות ביוב לשכונות החדשות.

המגזר הבדואי

■ בדצמבר 1994 סיימה עבודתה ועדת מנכ"לים בראשות הממונה על התקציבים באוצר שעסקה בתיקצוב מוסדות ציבור עבור הבניה החדשה. בד"ח נקבעו תקציבים ותקנים למימון הקמת מוסדות ציבור.

מוסדות ציבור

■ לצורך מימון הקמת מוסדות הציבור הנדרשים עבור הבניה לשנת 1995 הועמד תקציב נוסף בסך 100 מיליון ש"ח.

■ משרד הבינוי והשיכון מסייע בביצוע פיתוח ותשתיות להכשרת קרקעות לקראת שיווקן לקבלנים. ב-1994 הושקעו בפיתוח זה 253 מיליון ש"ח, המהווים מימון ביניים, המוחזר על ידי הקבלנים לאחר השיווק.

פיתוח

■ עם זאת, באזורי עדיפות לאומית מימן המשרד בפועל 50% מעלויות הפיתוח לבניה רוויה. בתכניות "בנה ביתך" חל מימון זה רק על אזורי עדיפות לאומית א'.

■ בשנים 93-94 השקיע משרד הבינוי והשיכון 972 מיליון ש"ח בהשלמת הפיתוח והתשתיות של השכונות החדשות שניבנו בשנים 89-92: בכבישים, מדרכות, מים, ביוב, גינות ותאורה.

השלמת עבודות פיתוח ותשתיות בשכונות חדשות

■ ב-1995 הוקצו לנושא 106 מיליון ש"ח. סכום זה לא יספיק להשלמת הפיתוח בכל השכונות.

■ בשנים 93-95 הציב משרד הבינוי והשיכון את ישובי קו העימות בצפון בעדיפות עליונה. סך השקעות המשרד בישובים אלו (כולל השקעות מע"צ) בשנים 93-95 עומד על כ-250 מיליון ש"ח.

ישובי קו העימות



משרד הבינוי והשיכון



ניצול תקציב

- מכלל תקציב המשרד לשנת 1994 (9,545 מיליון ש"ח) לא נוצלו 1,832 מיליון ש"ח לפי הפירוט להלן:
 - א. אי ניצול התקציב למשכנתאות והשתתפות בשכר דירה: 1,043 מיליון ש"ח.
 - ב. אי ביצוע הקדמת הכנסות מפיתוח שטחים לבניה: 236 מיליון ש"ח.
 - ג. פיגורים בביצוע התוכנית השוטפת של המשרד לשנת 1994: 384 מיליון ש"ח.
 - ד. דחייה בגמר עבודות ועיכובים בהגשת חשבונות סופיים מצד קבלנים בגין עבודות מהשנים 93-90: 169 מיליון ש"ח.

עבודות מע"צ

- עדיין לא הסתיימה השלמת מחלף שפירים והוספת נתיב שלישי.

פתרונות דיור לקשישים

- עד סוף 1994 שווקו קרקעות ל-1,514 יחידות דיור נוספות לקשישים ולא כ-2,377 יח"ד כפי שתוכנן עפ"י הד"ח הקודם.
- לא הסתיימו הליכי התיקון לחוק במטרה לקצר וליעל תהליכים תוך הבטחת האיכות בכל שלב. התיקון לחוק עומד בפני הגשה לקריאה שניה ושלישית בכנסת.

תיקון חוק התכנון והבניה



שיווק ובניה דירה נאותה במחיר סביר

- ב-1995 ממשיך המשרד את מדיניותו להשגת היעד של דירה נאותה במחיר סביר. תוכנית הדיוור המשותפת של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל לשנה זו כוללת כ-70,000 יח"ד במגמה לעמוד ביעד שנקבע ע"י הממשלה - 50,000 יח"ד לשנה. התוכנית מתמקדת באזורי ביקוש, וחלקה מבוסס על הפשרת קרקע חקלאית.
- 3,000 יח"ד בתוכנית "בנה דירתך" נמצאות בשלבי מכרז קבלני ו-5,000 יח"ד נוספות בשלבי תכנון.
- בתוכנית "מחיר למשתכן" ישווקו ב-1995 כ-5,000 יח"ד, ובכך תושלם המסגרת שנקבעה לתכנית בהיקף של 7,500 יח"ד.





משרד הבינוי והשיכון

■ 528 מיליון ש"ח יושקעו עד סוף השנה בפיתוח התשתיות ליח"ד שישוקו.

פיתוח

■ השנה יסיים המשרד בניית 1,460 יח"ד של דיור מוגן (כולל הסבת מבנים קיימים) לקשישים. כמו כן תחל השנה בניית 1,000 יחידות נוספות. הבניה נעשית במימון המשרד, והשנה יושקעו בה 171 מיליון ש"ח.

דיור מוגן לקשיש

■ השנה יסתיים השיקום של 23 שכונות. כמו כן תיכנסנה השנה השכונות הבאות למעגל שיקום השכונות:

שיקום שכונות

ישוב	החוג הברתי	החוג פרי
אילת	אופיר, ערבה	אופיר, ערבה
אשדוד	רובע ג'	-
בת ים	ניצנה, עמידר	ניצנה, עמידר
חדרה	יוספטל, הפועל המזרחי	יוספטל, הפועל המזרחי
ירושלים	בית-צפאפא	בית צפאפא
ירושלים	שיכוני תלפיות	שיכוני תלפיות
ירכא	כל הישוב	כל הישוב
סג'ור	כל הישוב	כל הישוב
רחובות	אושיות	אושיות
תל-אביב	אזור כפר שלם	-

■ עבודות להעלאת רמת הבטיחות בכבישים שיושלמו עד סוף 1995:

- הסדרת 30 צמתים.
- הסדרת 10 נתיבים לפנייה שמאלה
- הסדרת 20 ק"מ בקטעי דרך
- הסדרת תאורה ב-63 צמתים (במימון מע"צ בלבד)
- הסדרת תאורה ב-31 צמתים (במימון משותף של משרד השיכון עם משרד הבטחון והמינהל לבטיחות בדרכים)
- הסדרת תאורה ב-40 ק"מ קטעי דרך (כביש מס' 1)
- התקנת 13 רמזורים
- בניית 4 גשרים להולכי רגל
- בניית 75 ק"מ מעקות בטיחות

שיפור תשתית
הכבישים
והרחבתה
שיפור הבטיחות
בכבישים האדומים



משרד הבינוי והשיכון

מע"צ - פרויקטים שיסתיימו בין 1.6.95 - 31.12.95

מספר הכביש	שם הכביש	סוג העבודה	אורך בק"מ	עלות מצטברת באלפי ש"ח	מועד סיום
2	מחלף כפר שמריחו	בניית מחלף חדש	-	25.0	11/95
4	מחלף בר אילן	בניית מחלף חדש	-	50.0	8/95
483	ראש העין - צומת גנים	הרחבה לדו מסלולי	5	30.0	12/95
1	ירושלים - תל אביב	ביצוע תאורה	50	17.0	8/95
2	נתניה- נוף ים	הרחבה לדו מסלולי	17	80.0	9.95
40	הוד השרון - כפר סבא	הרחבה לדו מסלולי	2	12.0	9/95
85	עכו כרמיאל (כולל קטע עוקף מ' גדל כרום)	סלילת כביש דו מסלולי	18	94.0	8/95
60	תל שוקת - באר שבע	סלילת כביש דו מסלולי	11	60.0	9/95
35	נלווגות - קרית גת	סלילת כביש דו מסלולי	4	27.0	10/95
40	יציאה דרומית באר שבע	סלילת כביש דו מסלולי	2	25.0	10/95
90	עוקף יריחו	סלילת כביש חדש	13	30.0	6/95
90	גשר וכביש נחל צין ונקרות	סלילת כביש וגשרים חדשים	4	40.0	8/95

טיד חדשה מוזיטין

- בעיר החדשה מודיעין, שעבודות הפיתוח בה החלו בדצמבר 1993, שווקו עד כה כ-7,500 יחידות דיור.
- עד מאי 1995 החלה בנייתן של 2,870 יח"ד. למעלה מ-1,500 יח"ד כבר נמכרו לציבור. איכלוס הדירות הראשונות מיועד לקיץ 1996.
- כ-40 מוסדות חינוך וציבור נמצאים בתכנון ויוצאו במהלך השנה למכרזים במטרה לסיים בנייתם לקראת מועד האיכלוס הראשון.
- הפרוייקט מנוהל כמשק כספי סגור בתקציב המדינה, כאשר המטרה היא להבטיח שכל ההכנסות שגובה המשרד עבור פיתוח העיר יוקדשו לפיתוח במודיעין.
- הוקמה לעיר מועצה מקומית ממונה על מנת לטפל בכל האלמנטים הנדרשים לאכלוס ולבניית מערכות עירוניות מודרניות.
- המשרד משקיע בבניית 1,413 חדרי ביטחון בישובי קו העימות. בנייתם תושלם עד סוף 1995 בעלות של 78 מיליון ש"ח.
- בנוסף למבצע החיוון לבניה רוויה בו הוחל בתחילת 1995, צפוי המינחל לצאת בהמשך השנה במבצע להיוון דמי חכירה לדירות בבניה צמודת קרקע.

ישובי קו העימות

מבצע היוון לבניה צמודת קרקע



מדינת ישראל



לשכת מנהל המינהל

מכירות

ד' חשוון, תשנ"ח
4 בנובמבר 1997
W1063

באמצעות פקס:
02-5847250

משרד חינוכי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
11.11.1997
דואר נכנס
מס' 92-0599/ח"מ



לכבוד
מר מאיר פורוש
סגן השר
משרד החינוכי והשיכון
ירושלים

א.נ.

הנדון: יעדי שווק 40 ימי עבודה
מכתב מ-27.10.97

אני מודה על מכתבך אשר מהווה המסך להתחייבותך לשווק של כ-10,000 יח"ד עד סוף שנה זו.

מתוך רשימת הפרוייקטים לשווק אשר העברת בסמך, אבקש לעדכן כדלקמן:

ישוב	שכונה	מס' יח"ד
מגדל העמק	יפה-נוף	102 - שווק
מתן		63 - שווק
באר שבע	נוח זאב	128 - שווק
ירוחם		47 - שווק
אשקלון	אינפילים	322 - שווק
י-ם	פסגת זאב	645 - שווק
		סה"כ 1,307 יח"ד

באשר לשחמון 8+5 608 יח"ד, הרי ידוע לכם כי קיים נגדכם צו מניעה של עמותה מאילת כנגד הפרסום. נקבע דיון בביהמ"ש ל-13.10.97 אשר נדחה למחצית נובמבר. סוצע כי תנחה את נציגי משרדך לדחוק לקבלת החלטה בתיק זה אשר יאפשר פרסום.

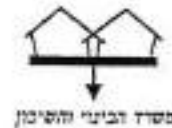
באשדוד רובע י"ב סיימנו בסוף שבוע שחלף את המו"מ עם הפ"א ועיריית אשדוד והקרקע תפורסם לקראת סוף שבוע זה.

אודה באם תמשיכו ותפעלו לשווק יתרת יח"ד עליה סיכמנו.

בברכה,

ברטי ברודו
מנהל המינהל

העתק: מר א. שרון, שר התשתיות הלאומיות



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, ת"א בתשרי, תשנ"ח
12 באוקטובר, 1997
סימוכין: 121019970032

לכבוד
מר ברטי ברודו
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים
שלום רב,

הנדון: שיווק יחידות דיור בבאר-שבע

בהמשך לשיבת מועצת המינהל מיום 9.10.97 בה הועלה נושא באר שבע ברצוני להביא לידיעתך ולתשומת ליבך, מצב השיווקים של משרדנו בבאר שבע, לשנת 1997 מעודכן ונכון להיום.

דירות ששווקו

מס' יח"ד	שיטת שיווק	שכונה
72	מחיר למשתכן	שכונה ו'
102	מכרז קרקע	שכונה ו'
98	מחיר למשתכן	נווה מנחם
172	מכרז קרקע	נווה מנחם
196	מחיר למשתכן	נווה זאב
588	מכרז קרקע	נווה זאב
1,228		סה"כ

מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון



דירות לקראת שיווק

הערות	מס' יח"ד	שיטת שיווק	שכונה	מס' סד'
הועבר לממ"י בתחילת אוקטובר	300	מכרז קרקע	רמות ב'	1.
הועבר לממ"י ביום 14.7.97	296	פינוי ובינוי	שכונה ג'	2.
רוויה במ"מי - 18.9.97.	133	מכרז קרקע	שכונה ו'	3.
צמודי קרקע בהכנה במשהב"ש	146	מכרז קרקע	שכונה ו'	4.
הועבר לממ"י לשיווק ביום 18.9.97	128	מכרז קרקע	נווה זאב	5.
הועבר לבדיקת ממ"מי ולהזמנת שמאות מיום 18.9.97	120	מחיר למשתכן	נווה זאב	6.
	1,123		סה"כ	

שיווק פרוייקטים אלה, למעט פרוייקט מס' 4 אשר נמצא עדיין בהכנה במשרדינו, מותנה בקצב העבודה במינהל.

בנושא שחרור שטחי אש פלח 7, המסייעים לפיתוחה של באר-שבע אני הוא שפעלתי בשיתוף פעולה מלא עם מר ויקטור בר-גיל בועדה לפינוי מחנות צה"ל במשרד הביטחון, לתשומת לבך: שיווק זה של המינהל ולא של משרדנו. אשמח לשמוע לאחר השיחרור מתי ניתן יהיה לשווק?

בברכת גמר חתימה טובה,

אבי קובי
 מאיר שלמה גרינברג

המנהל הכללי

העתק: הרב פרוש - סגן השר

מר קובי כץ - מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות

גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיר

מר מוטי קלרמן - מנהל מחוז הדרום