

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

ה"ש ב"ר, מילאנו
שמים

שמים

מילאנו 43/11

שם - "ב"ר" - שם ב"ר
שם ב"ר - שם ב"ר

שם ב"ר - שם ב"ר

4.86 - 11.83

מס' תיק מקורי



שם תיק: יועץ ראש-הממשלה לענייני התשובות מ. דקל-
התשובות, בניה, חקלאות, מחוץ לקו הירוק - "

מזהה פיו: 7467/18-ג

מזהה פריט 000wyzz

תאריך הדפסה 11/12/2017

כתובת 2-107-11-6-1

מחלקה

מס' תיק 7467/18



"לביא" - גרעין התישבות בשומרון
של עובדי התעשיה האוידית לישראל

"נעלה"



התעשיה האוידית לישראל בע"מ

"לביא" גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשיה האוירית לישראל

עמותה רשומה מס' 58001-198-9
נמל התעופה הבינלאומי בן-גוריון לוד 70100
טלפון - 971-3129

לביא/01.03/1
04/04/86
כד' באדר ב' תשמ"ו

לכבוד

מר מיכאל דקל

סגן שר-הבטחון.

שלום רב !

לכבוד הוא לנו להודות לך, בשם חברי עמותת "לביא", על התמיכה והסיוע
שהענקת לנו, מתחילת הדרך, להגשמת חזון הקמת הישוב "נעלה".

חברנו אבנר הלבני ז"ל עזב אותנו בטרם עת, אך אנו משתדלים להמשיך
בנתיב שהתווה לנו- הקמת ישוב לתפארת עבור עובדי התעשיה האוירית לישראל.

תמונת מצב לראשית חודש אפריל 1986 :

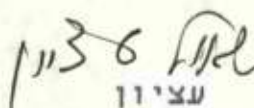
- בוצעה פריצת הכביש העולה לגבעה 434 בישוב.
- בוצעה פריצת הכבישים בתוך הקטע המוגדר שלב א' בישוב ובו 71 מגרשים.
- מתבצע בקצב מואץ פתוח התשתיות ופתוח המגרשים שבשלב א', כהכנה לבניה.
- גמר הפתוח צפוי בעוד כ-4 חדשים.
- הסתיים תכנון בתי המגורים. אנו בראשית מו"מ עם קבלנים לגבי הבניה.
- מועד הכניסה לבתים הראשונים נקבע לקיץ 87 ומכאן שעל הבניה להתחיל במאי/יוני 1986, במקביל לבצוע עבודות התשתית.

הנושא בעל העדיפות העליונה עבורנו כיום הוא בצוע מוקדם ככל האפשר של
הכביש האזורי החדש מס' 446, לפחות בקטע מצומת מודיעין ועד צומת "נעלה".

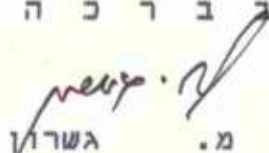
כביש זה, אשר יקצר בהרבה את המרחק לאזור המרכז וימנע מעבר בכפרים
ערביים - הינו המפתח להמשך התפתחות טבעית ונאותה של הישוב ותנופת פתוח של
האזור כולו.

אנו מבקשים את עזרתך לקדום נושא זה ומקוים כי גם בעתיד נזכה לתמיכתך.

ב ב ר כ ה ,


ש. עציון

יו"ר העמותה.


מ. גשרון

יו"ר ועדת כספים.


ש. גשרון

מזכיר הועד.

נעלה - אתר שלב א'

71 יחידות - תוכנית מגרשים

צילום

▲ מקום חניה וכניסה למגרש.

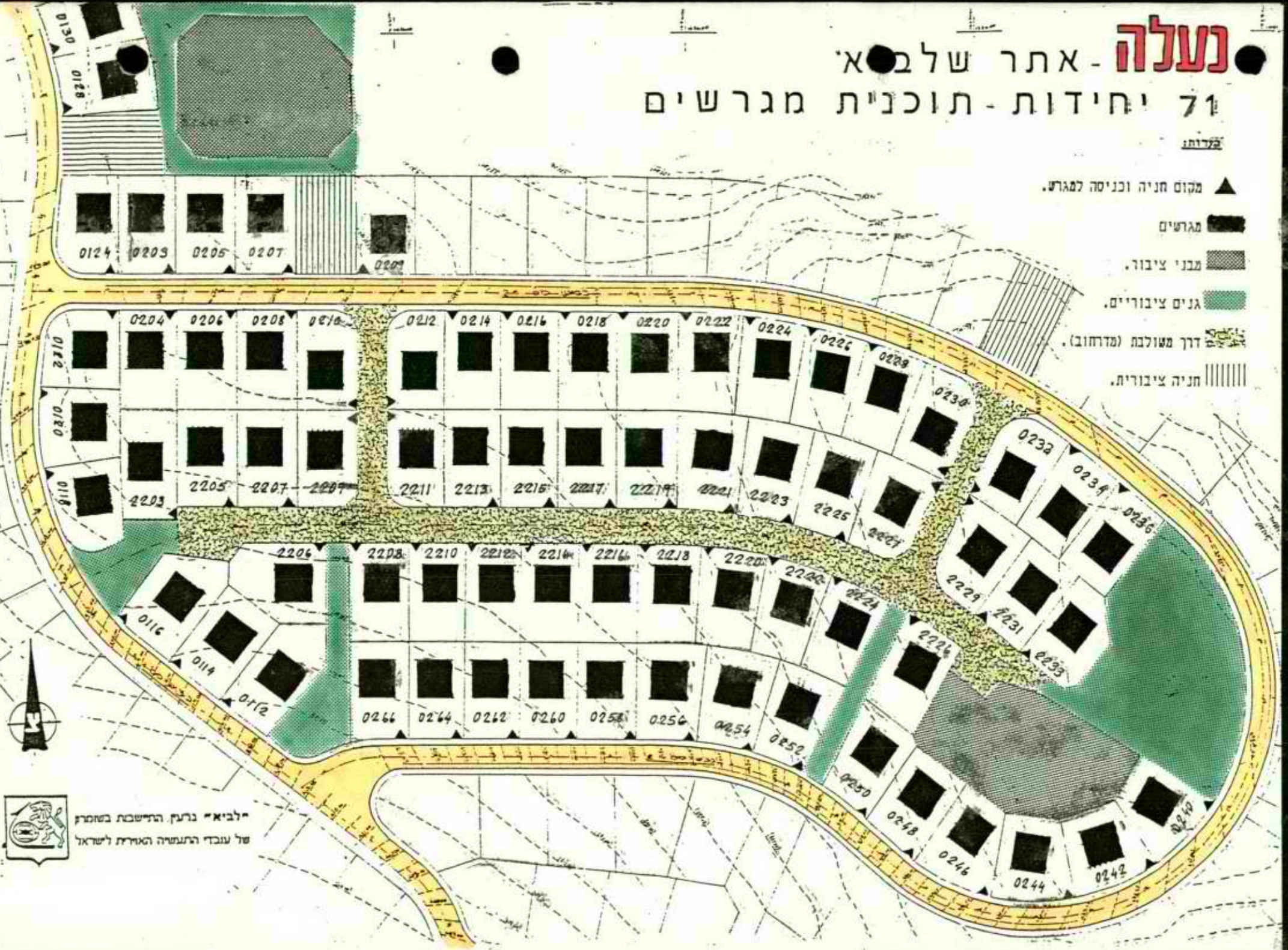
■ מגרשים

■ מבני ציבור.

■ גנים ציבוריים.

■ דרך משולבת (מדחוב).

||| חניה ציבורית.



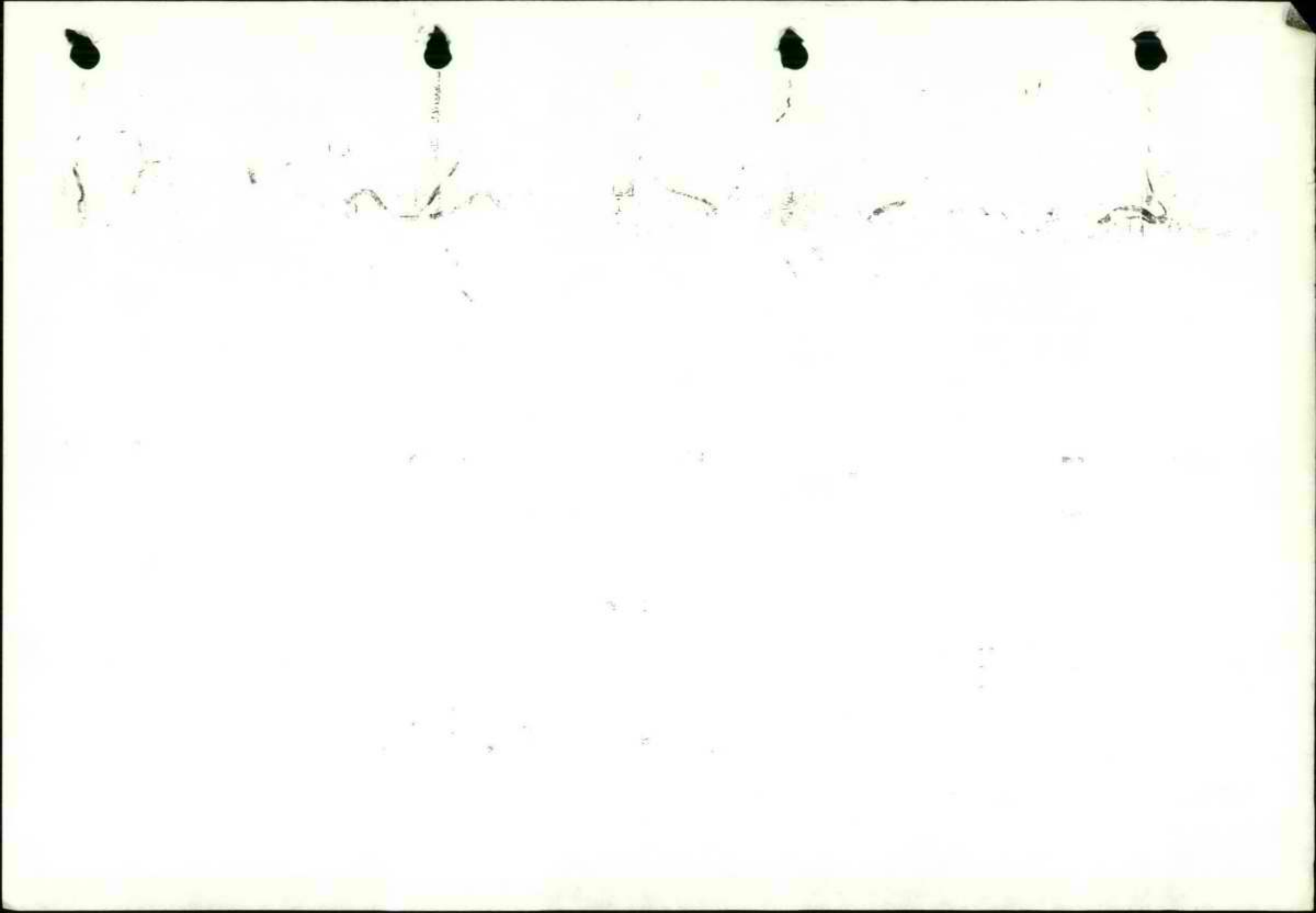
“לביא” גרען, התחבטת בשחמק
של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

החל



"נעלה" : משימות ולו"ז
א ת ר - א'

1987										1986										1985										מבצע	משימה
0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0		
Z	5	4	3	2	1	2	1	0	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	1	0	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
																														שקד	1. תכנית מתאר ומפורטת
																														שקד	1.1 תכנון נוף
																														שקד	1.2 תכנית מפורטת (ת.ב.ע)
																														שקד	1.3 תשתית - תכנית הנדסית מתואמת
																														מריניאנסקי	2. תכנון כבישים -
																														שקד/סילבאן	2.1 הנחיות לתכנון דרך מגורים
																														מריניאנסקי	2.2 תכנון דרך מגורים (24,23,22)
																														קבלן	3. פריצת כבישים (עבודות עפר)
																														קבלן	3.1 יישור מגרשים (חניות ושבילים)
																														לביא	4. חלוקת מגרשים
																														לביא	5. בתי מגורים (הגדרות)
																														יסקי	5.1 טיפוסים בתיים (הצעה ראשונית)
																														לביא	5.2 אישור טיפוסים בתיים
																														יסקי	5.3 קביעת תכניות דגמי בתיים
																														סילבאן/יסקי	5.4 קביעת טיפוסים בתיים לכל מגרש
																														לביא	5.5 בחירת בית ע"י החברים
																														חברים/יועצים	5.6 תכנון פנים ומערכות בבתיים
																														בלשה ילון	6. תכניות תשתית תת קרקעיות
																														רמזור	6.1 תכנון חשמל
																														בלשה ילון	6.2 תכנון מערכות ביוב
																														בלשה ילון	6.3 תכנון מערכות מים
																														סילבאן	6.4 תכנון מערכות מיגון טל' מידע
																														תאום ופיקוח	6.5 תכנון נוף מפורט
																														תאום ופיקוח	7. תאום ביצוע תשתית
																														ביוב	7.1 ביוב
																														מים	7.2 מים
																														חשמל	7.3 חשמל
																														טלפון	7.4 טלפון
																														מידע	7.5 מידע
																														בנית יחידות דיור	8. בנית יחידות דיור
																														מכרז לבניה	8.1 מכרז לבניה
																														ביצוע בנית יחידות דיור	8.2 ביצוע בנית יחידות דיור
																														נוף סלעיות מדרכות גיבון	9. נוף סלעיות מדרכות גיבון



מועצה אזורית
מטה בנימין

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים
חבל התיכון

מועצה אזורית מטה בנימין

תכנון אזורי כולל

מערכת הכבישים

גבול התכנון

קיים/בהקמה

מוצע

ישוב

קיים/מאושר

מוצע

כביש ארצי

כביש אזורי

כביש מקומי

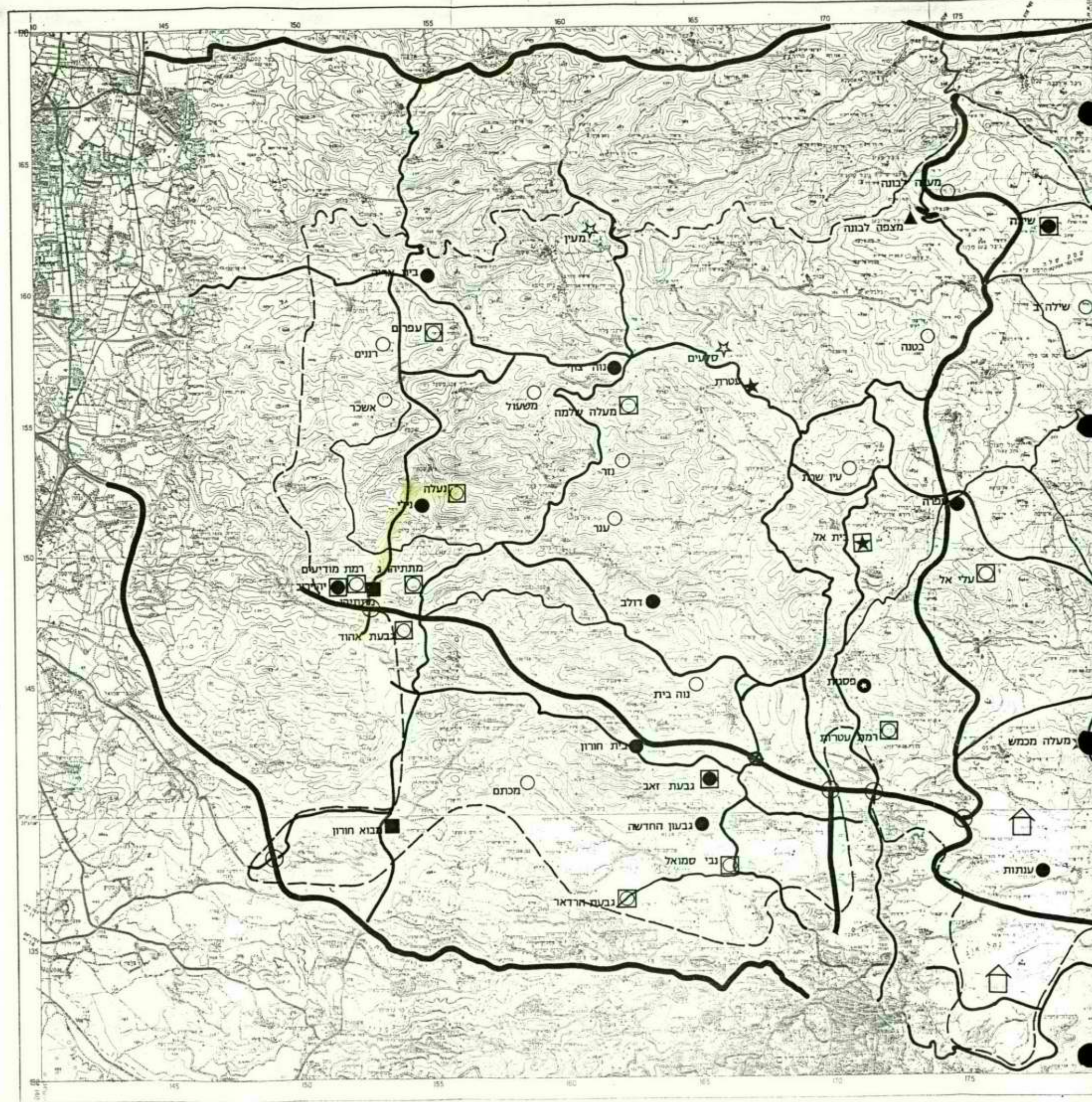
מחלף

אפריל 1983



ניסן תשמ"ג

ק"מ 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



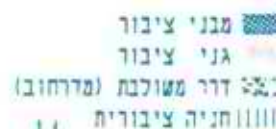
מגזק: ג' כסיון אשכנזי כאלף - אלף ה' ד' ע"א.

טבלה מס' 25: מערכת הכבישים לפיתוח שלב א', 1986/7

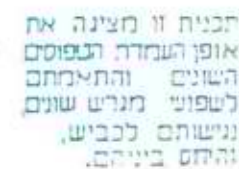
הכביש	רמה	אורך (ק"מ)	עלות (מליוני שקלים)	הערות
בית-אריה - מתתיהו	אזורי	15	300	בוצעה פריצה ראשונית
בירזית - גב ההר	אזורי	4	80	בתכנון
עוקף עבוד	אזורי	4	80	
מעלה-מכמש - גב ההר	אזורי	8	160	בפריצה
עוקף ראמאללה	ארצי	10	200	
כפר עין-ברוקין	אזורי	2	40	
סה"כ	אזורי	53	860	

סה"כ ההשקעות לשלב א' של תכנית מערכת הכבישים מוערכת בכ-860 מליון שקל (במחירי 11/83).

אתר כיתוח
שלב - א'



דיוק



1. Ca^{2+} and Mg^{2+} ions



1. טיפוס I החוצץ בדף זה מראה את חכמת הבית בעלג סופי בעמח של 205 מל.
2. ניתן לבצע חזקה עצמית שונה של הבית לפי בחשת הקהל בענייניו. נזכר ומספר חזרי שרומים, חדר שונה הורם, ת. משפחה יחידה נפרדת לכו בוגר או הורה.
3. אפשרי ת.מטרים מומך בן מדרגות.
4. ניתן לבחור בצורה הפתוחים ומרגות.



"לביא" גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האווירית לישראל

מ י ס ד ס ש

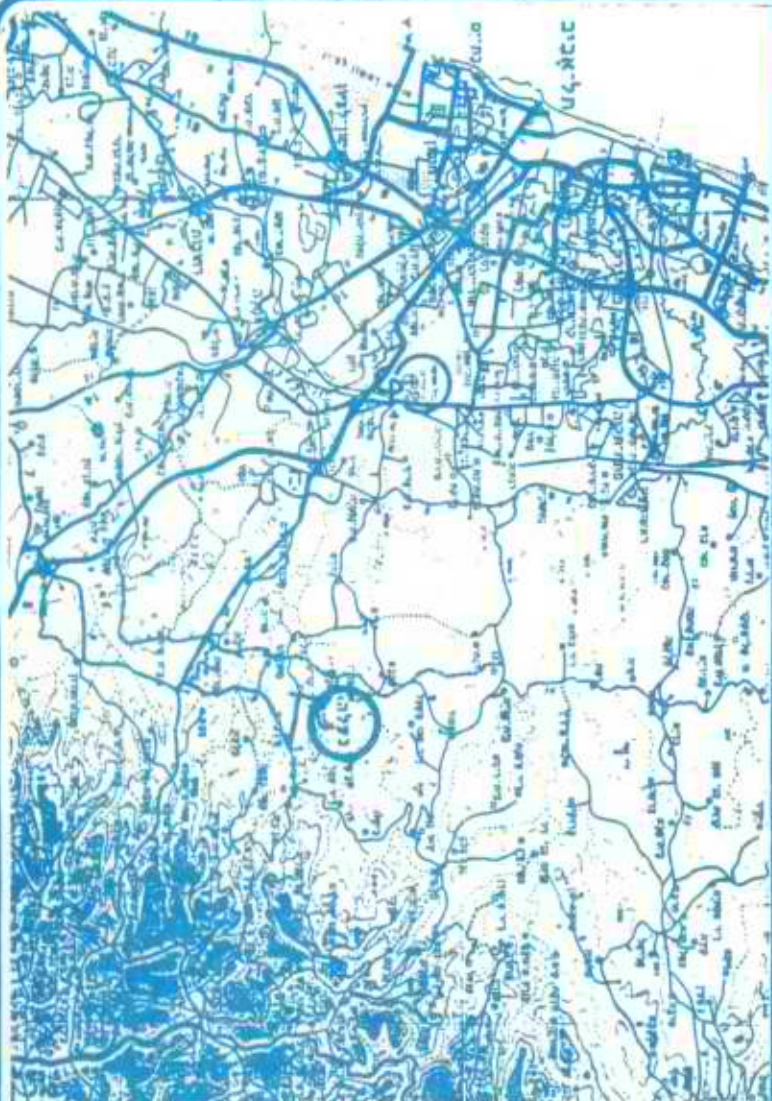
התעשייה האווירית לישראל בע"מ
התעשייה האווירית לישראל בע"מ
ארגון הסמנכ"ל לכה-אדם ומינהל

חבר יקר

הצטרף לחברין המתיישבים ב-"נעלה" - תושבה של עובדי התעשייה האווירית המוקמת בחבל מודיעין ואשר תשמש כ"מרכז אזורי" למרכז המערכי של חבל-בנימין.
עוד ניתן להצטרף למתחילי שלב א' בתושבה המתוכננת לאיכות חיים גבוהה ולהנהיג מיתרונות רבים:

- * תכנון - תושבת מגורים המתוכננת כעיר-גנים ע"י שרבי המהנדסים בארץ.
- * מגרש - מגרש גדול בשטח של כ-650 מ"ר, בנוף הררי נהדר בגובה 420 - 450 מ' מעל פני הים.
- * יחידת דיור - בית חד משפחתי מרוהב, בסגנון כפרי בשטח של עד 220 מ"ר.
- * בנייה - בנייה מרוכזת ברמה מעולה ובעלות מזערית. אפשרות התאמת יחידת הדיור לצרכיך ויכולתו של כל חבר.
- * נהיג - נהיגל הפרויקט באמצעות העמותה, יעוץ ופיקוח של מהנדס המפעל להבטחת איכות הבנייה וקבלת התמורה הטובה ביותר לכסף.
- * מרחק - מרחק נסיעה קצר (20-25 ק"מ) מנהביג, רוכז כנכיש מהיר.

הצטרף לחברים הרשומים לשלב א' בעמדה כדי לזכות באיכות חיים נאותה בעלות נמוכה.



בידנו אישור מכל המוסדות המוסמכים להקמת הישוב

"לביא" גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האווירית לישראל

לביא/01.02.7

ג' תשרי תש"ל
18 ספט' 1985

לחבריני עובדי התע"א, שנה טובה !

1. לביא"א היא שומרת ביטחון של הארגון ואחראית על עובדי התעשייה האווירית ופיקוח שירותי הרווחה בארגון והתכנון.
2. כח-אדם ומינהל סבורה במטרה להקים תושבת מגורים שחוללת עקרה בעובדי התעשייה האווירית.
3. מטרה ראשונה העומדת על ל-1200 דונם מתחומי המדינה שחוללה לנו, כיצאם לתכנון ופיתוח.
4. הפיתוח התכנוני: התפיש - היא של "עיר-גנים" המבוססת על "פרקים" ו"דרכים מעולמות" ועלילים להקים רחל וכן גנים ציבוריים מגרשי משחקים ושרותים מגורים כדי לחבר את אזורי הים נאותה לעובדים ובני משפחותיהם.
5. מרכז אזורי: נעלה מתוכננת לשמש כמרכז לאזור (מרכז-מערב) תכל גנים ו"לספק שירותים כל-כ-1500 משפחות.
6. מגרשים: בינעלה יבנו כ-450 יחידות דיור על מגרשים בגודל של כ-650 מ"ר (נסו). אנו בשלבי פיתוח תשתיות במתחם פיתוח א' של התושבה (כ-70 מגרשים) מתוכנן כבר נוסדו 44 ע"י החברים והשופים לשלב א/1. נמשיך תנוחת יחידות הדיור במגרש וקביעת המגרשים סטם יבנו ביום מפולסים ובמים מדורגים ומחלקת ופרשי האומה ב"ן המגרשים לענייני קורות מגורים/משפחות גבוהים.
7. טיפוס בתי: מוכנון ואחראי לנויה שליש טיפוס בתי שומנו כטיפוסים ו"לגוף כל הטיפוסים בגוויים על רח"ו הבסיס של בנין רבוע בגודל של כ-12.6-12.6 מ', כשמתכנן א' חלל פנימי (יפסי) והקשר בין הקומות ומשמש גם למעבר אדם והעלות למפלסים ואוונים. הבית מעוצב באווירה ירשת מבנוני"א (מודרניס) כאשר המודרניס הנושאים נמאטים במחלקים אחידים על 4.20 מ' x 3.90 מ' x 3.50 מ'. לעיצוב זה יתונומים רבים ומתקן האשפת והחלוקה הפנימית של הבית לצורכי ורצון החני, הן מבחינה ואישית בנושאים והן במסך לאפשרות הבניה בשלבים.
8. נוף וכוני רוח: כוון המוף המקרי באחד הוא דרום מערב. במבנים המגרשים ציר האורך הוא צפון-דרום.
9. כונון המגרשים:

1. 8.1 מגרש "עולה" - מגרש הנמצא בשיפוע שטוח לכביש (כניסה מלמטה או מלמעלה) !
2. 8.2 מגרש "יורד" - מגרש הנמצא במדרון שטוח לכביש (כניסה מלמעלה או מלמעלה) !
3. 8.3 דגמי בתי:

1. דגם "שטוח" - דגם בית המתוכנן למגרשים לא מפולסים (מפלס) או לנית מעל ופרשי מפלס פנימי של 3 מדרגות (0.5 מ').
2. דגם מפולס "פסלים" - דגם שניתן לננומן בכל ופרשי המפלסים שנקבעו לאחר שלב א'.
3. מפלסים - לאחר שלב א' נקבעו המפלסים הבאים:

- מפולס 0.0 מ' - אחר גניה לא מפולסים - מטאים לבית שטוח.
- מפלס 0.5 מ' - לבית בו מפלס פנימי של 3 מדרגות.
- מפלס 1.5 מ' - לבית מדרוג מעל ופרשי מפלס של חצי קומה.

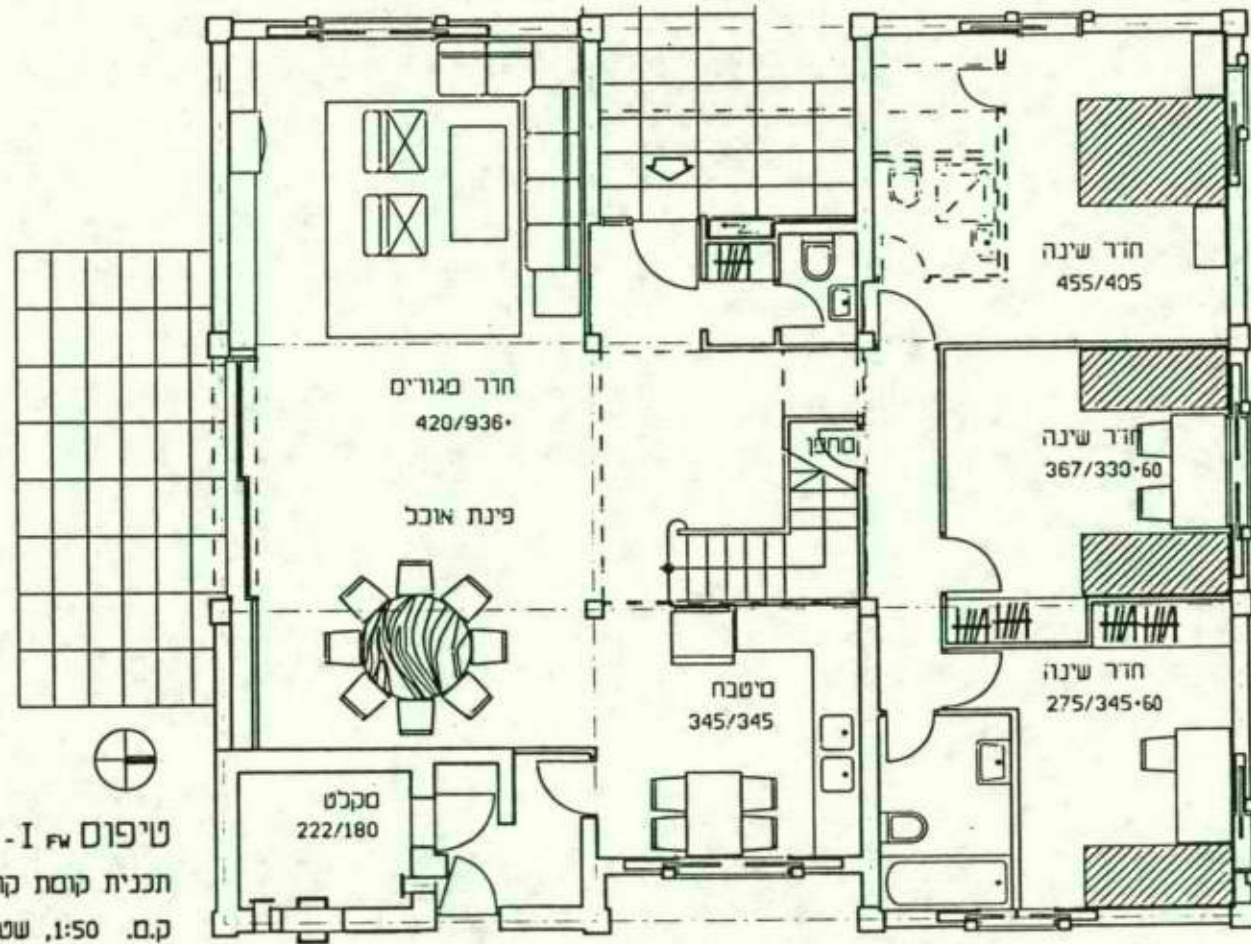
- 8.3 יחידות המגורים:
1. דגם 1 : חוננו, בחלקם לתעשיה התכנונית, כדגם הבסיס ומטאים לכל ופרשי המפלסים.
2. דגם 2 : מטאלין בחלק חד מגורים גדול ב"חוד.
3. דגם 3 : דגם בעל דגש "סמ-תכנוני" מסורתי, כאשר חד האוונים (סלון) פתוח לנוף כ-3 חזיתות, וכן ניתן לננות את הקומה האליונה סביב אלריה הפתוחה אל הקומה התחתונה.

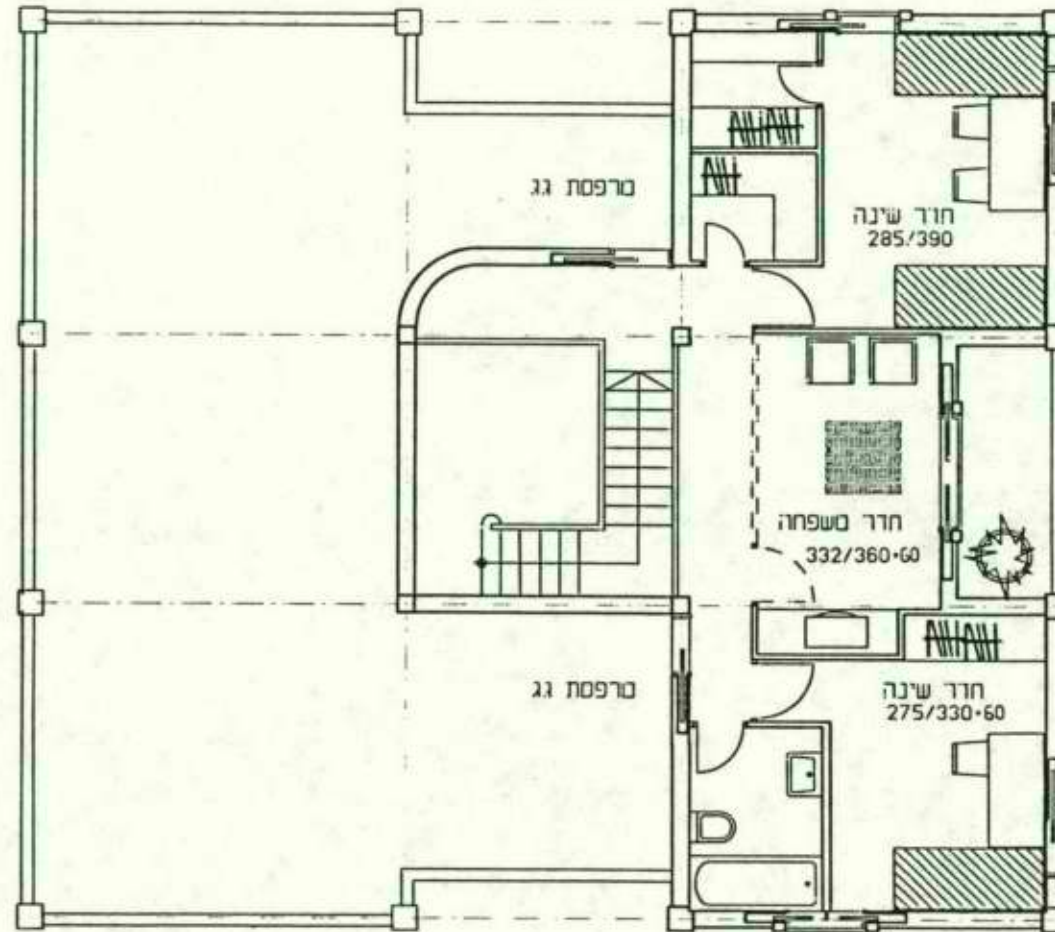
- 8.4 חניה : בכל מגרש יוקצה מקום בו ניתן יהיה להקים מבנה חניה על פי מבנית אחידה.
9. מתוכנן סיוור כאשר לעיצוב האוונים ובני משפחותיהם.

עדיין ניתן להצטרף לשלב א' כל המהקדים להצטרף - יוכל לבחור מגרשו ממבחר גדול יותר.

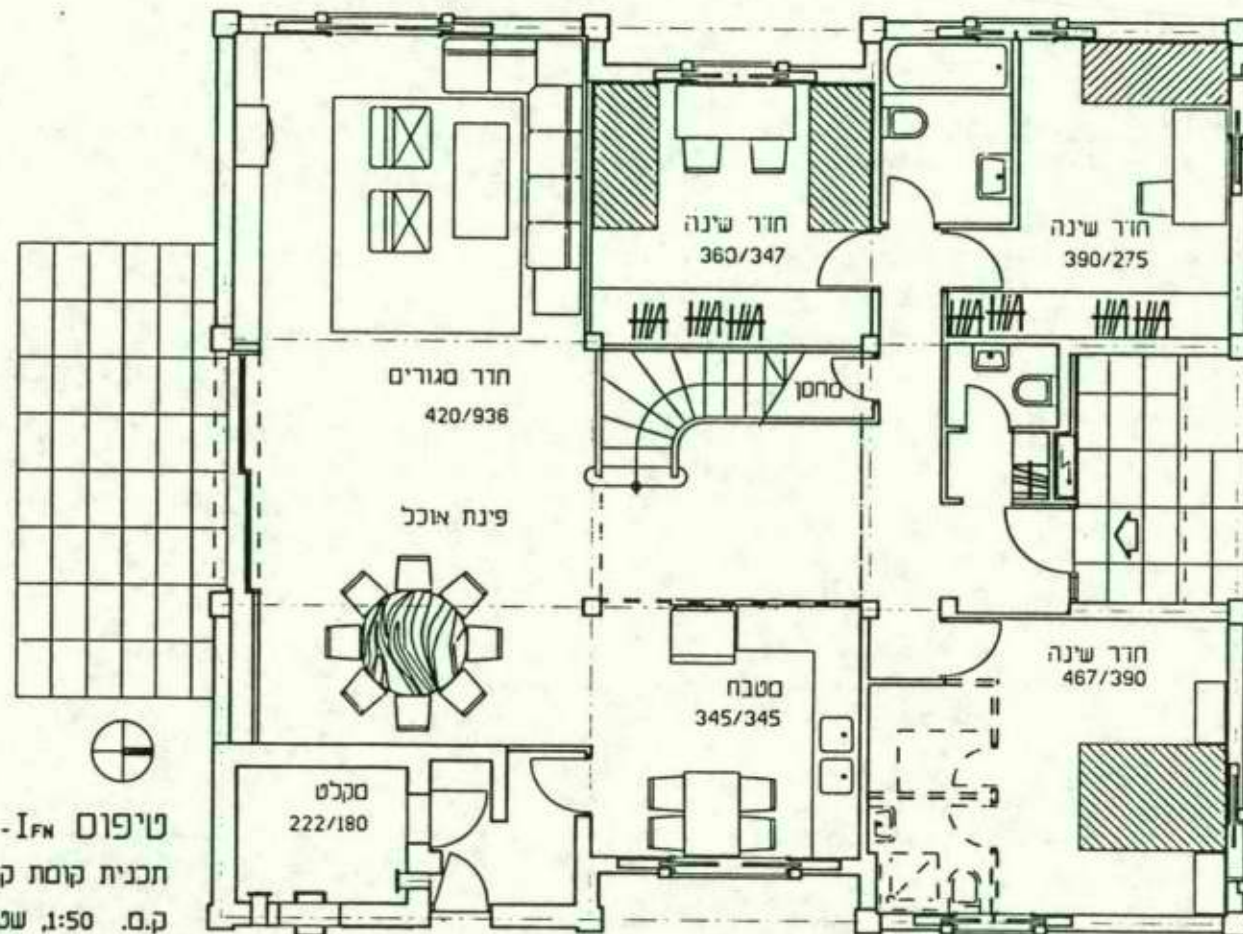
פרטים נוספים לקבלת אצל חברי ועד "לביא" בשעות הפסקת הצהריים:	שם
מפלס	4802
מ.ש.מ.	500
מ.ב.מ.	3490
נסויי טיסה	7253
תחזוקת מטוסים	285
מ.מ.מ.	7517
מ.ט.מ.	4097
שמוענוי חי	

טיפוס א' I - שטוח מע.
 תכנית קומת קרקע (סלאה)
 ק.מ. 1:50, שטח: 156.7 מ"ר

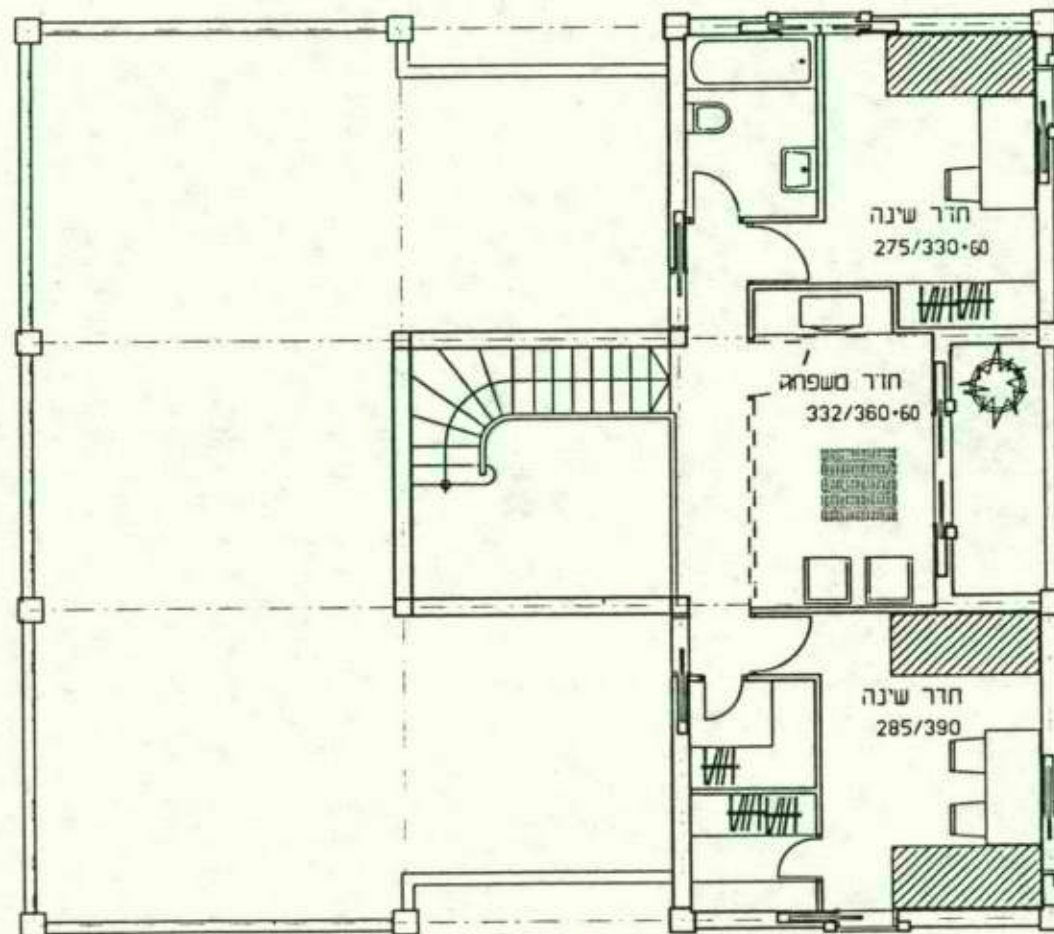




טיפוס I - שטוח מע.
 תכנית קומה א'
 ק.מ. 1:50, שטח: 59.1 מ"ר



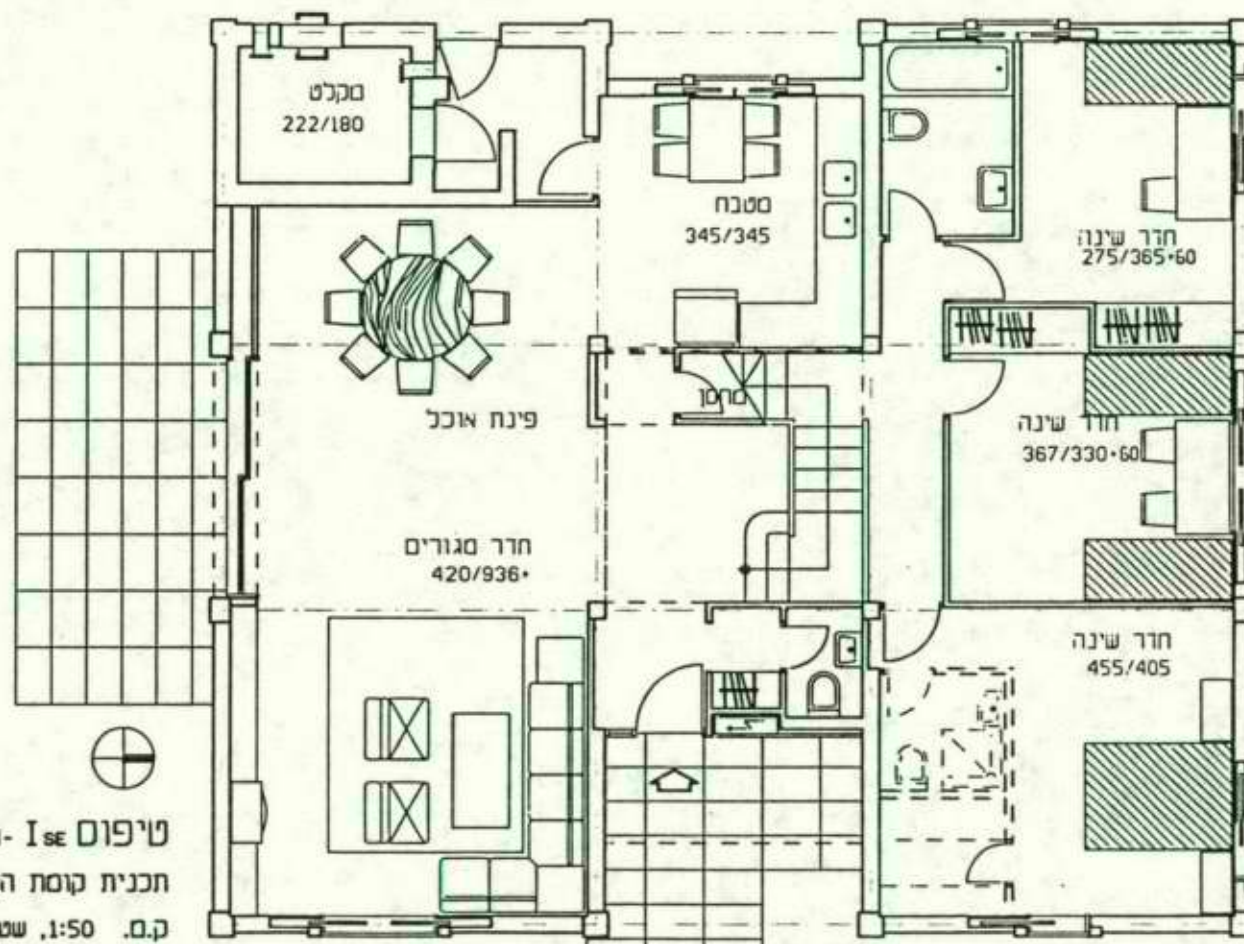
טיפוס I_{FM} - שטוח צפ.
 תכנית קומת קרקע (סלאה)
 ק.מ. 1:50, שטח: 152.2 מ"ר



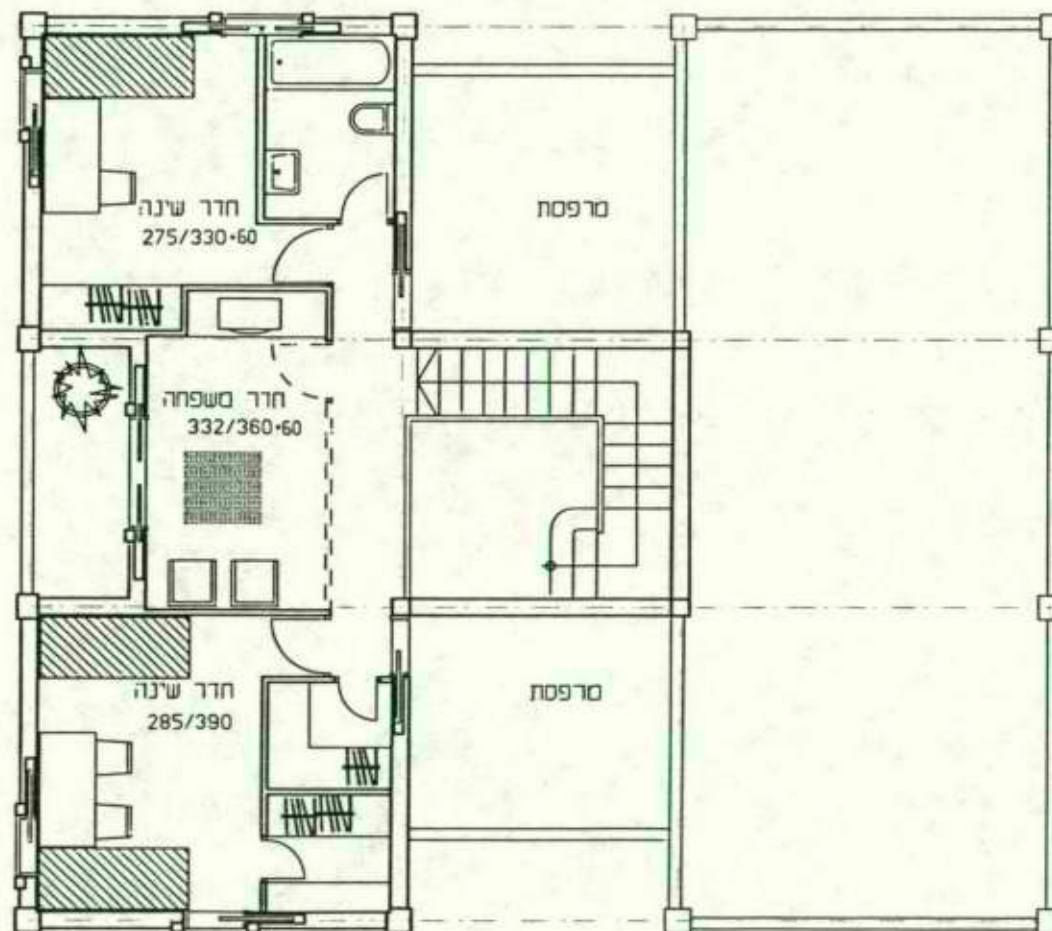
טיפוס I_{FN} - שטוח צפ.

תכנית קומה א'

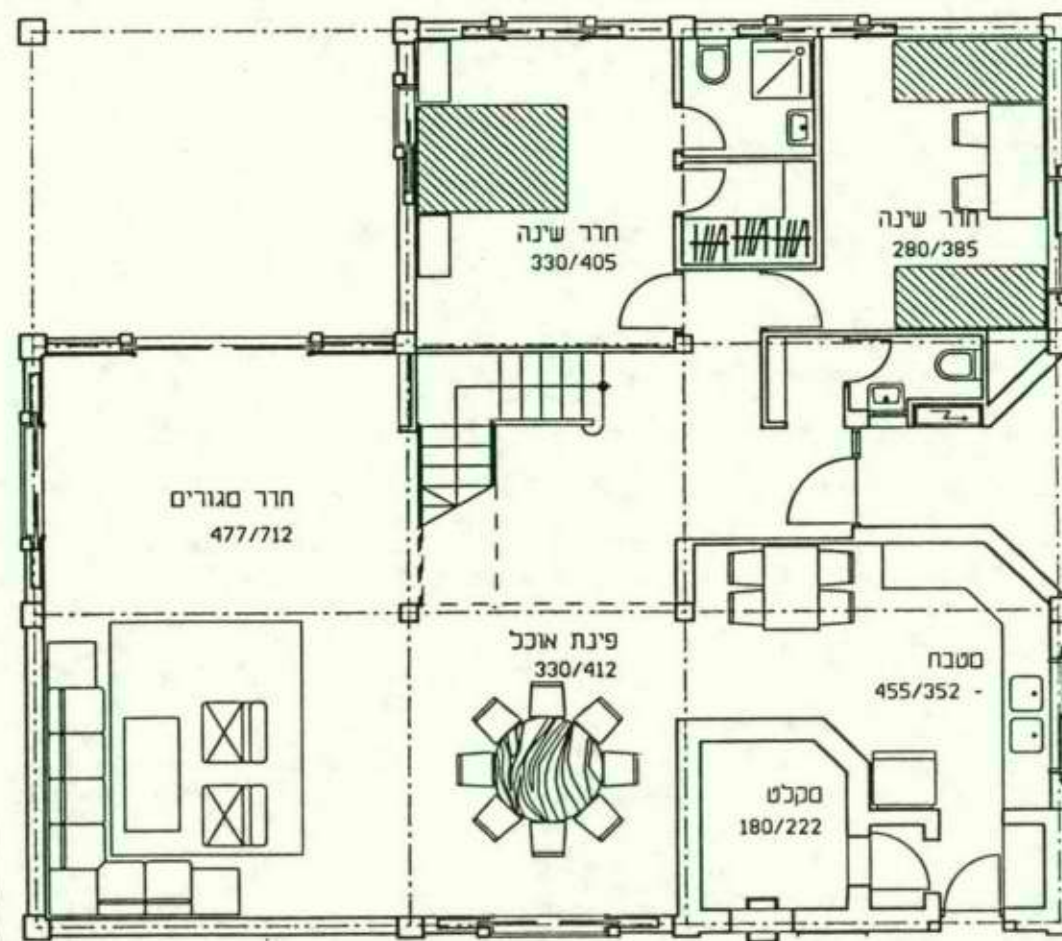
ק.מ. 1:50, שטח: 55.3 מ"ר



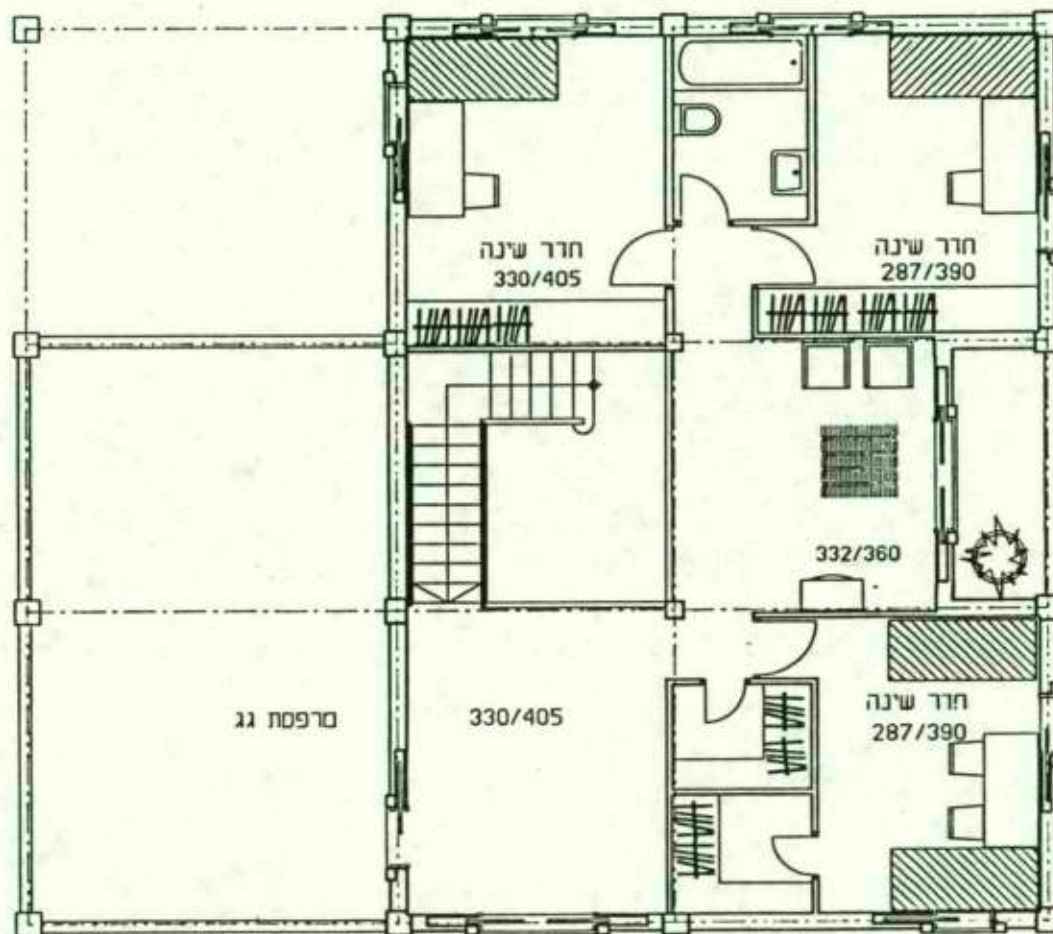
טיפוס I se - מדורג מז.
 תכנית קומת הקרקע (מלאה)
 ק.מ. 1:50, שטח: 156.7 מ"ר



טיפוס Ise-סדורג מז.
 תכנית קומה א'
 ק.מ. 1:50, שטח: 55.3 מ"ר



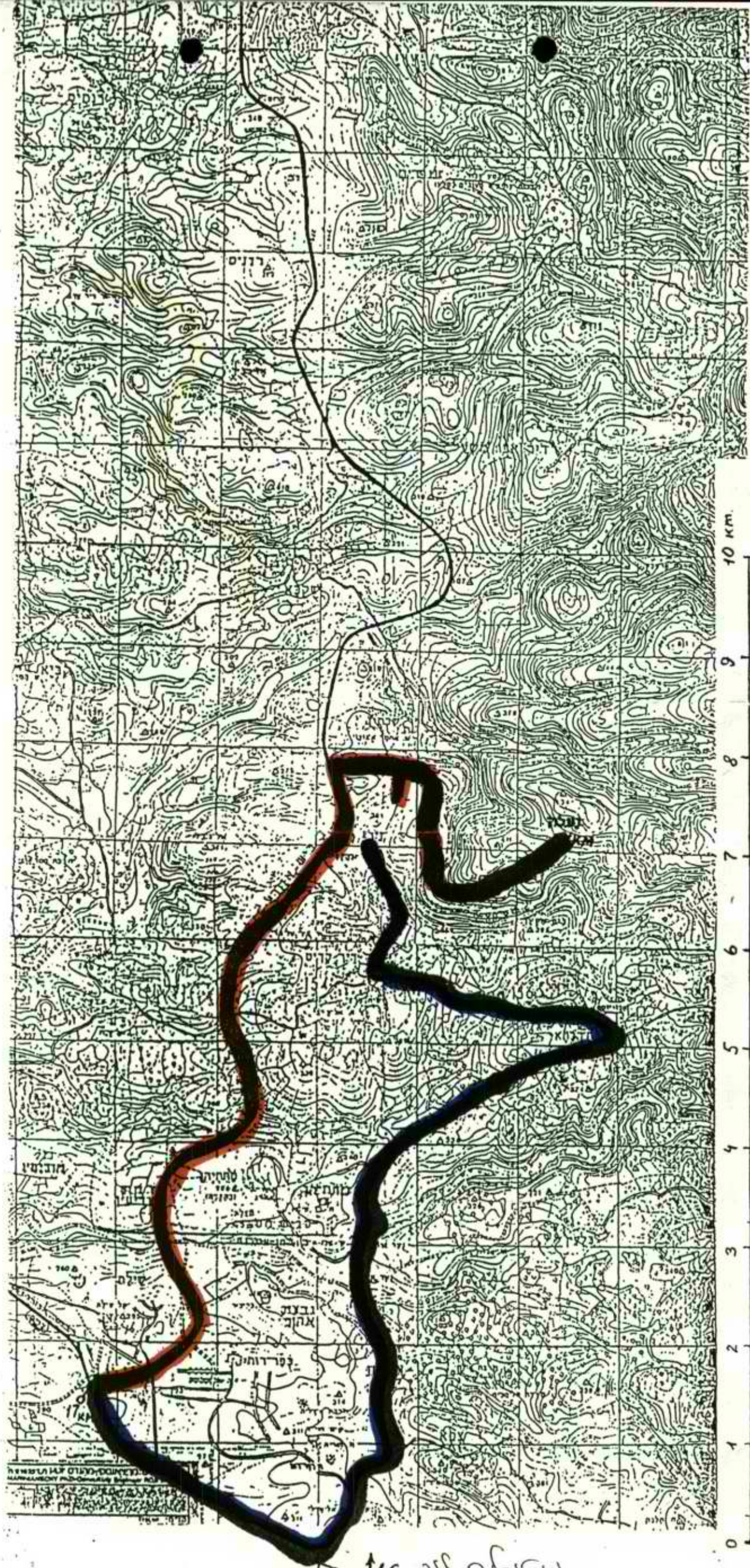
טיפוס וא.ל. - שטוח צפ. 1.9
 תכנית קומת קרקע (סלאה)
 ק.ס. 1:50, שטח: 139.4 מ"ר



טיפוס L-שטוח צפ. 1.9

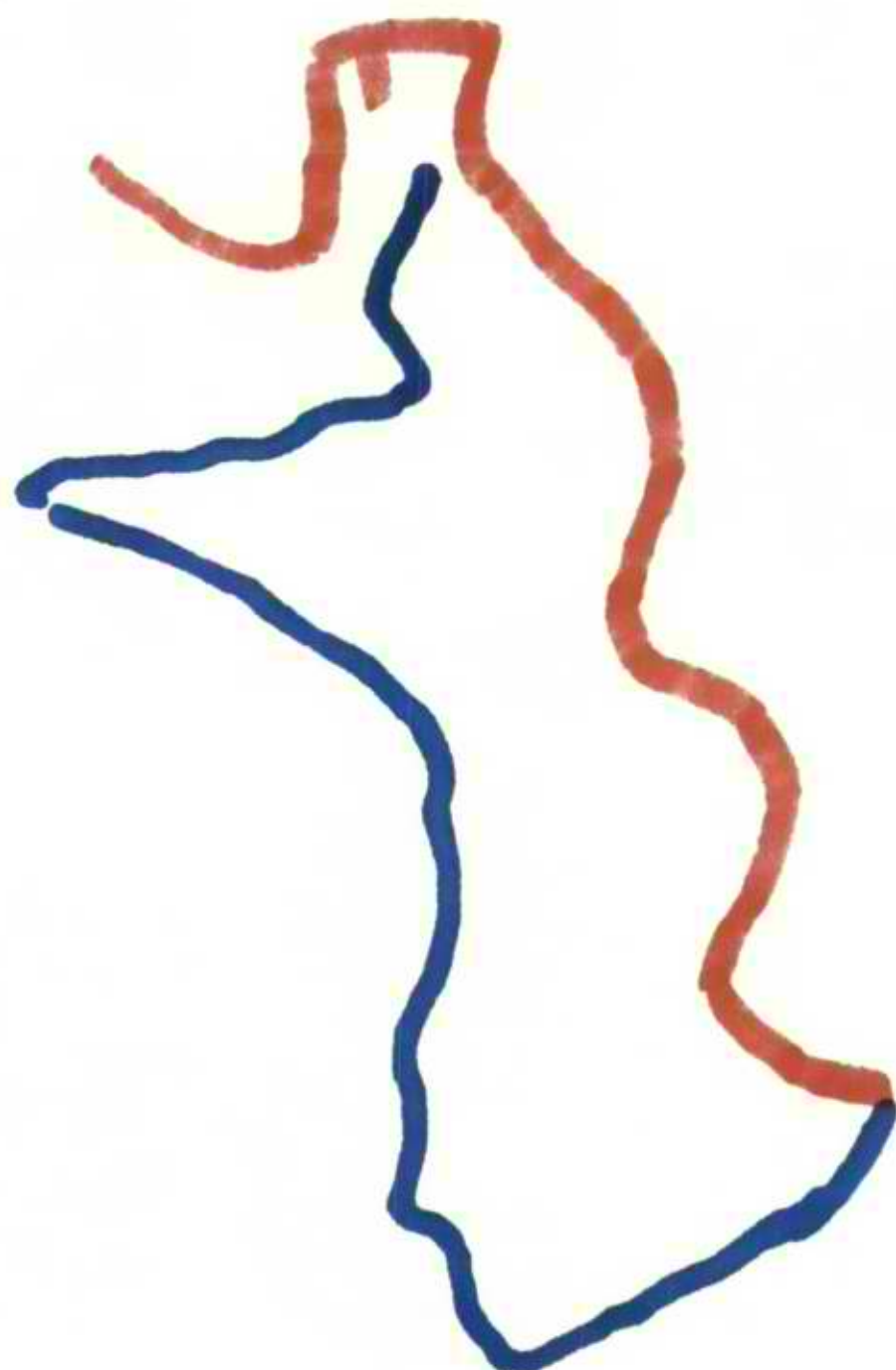
תכנית קומה א'

ק.מ. 1:50, שטח: 97.5 מ"ר



מחנה 16
111490-0397111-101

21 (31/10/67)





4
1985
תשמ"ה

גליון
ינואר
שבת

עלון נעלה

"לביא" גרעין התיישבות בשומרון
של עובדי התעשייה האווירית לישראל

מן התוכן בעלון

עמוד

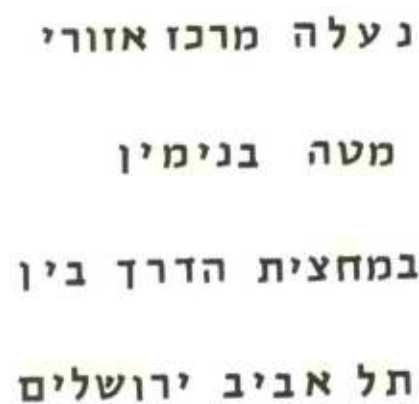
3	דבר העורך
7	פרטיכול האסיפה
16	דו"ח הכנסות והוצאות
17	מאזן
19	תקציב
20	אישור רואה חשבון
21	דו"ח ועדת ביקורת
25	תקנון העמותה
45	הסכם "עמית-עמותה"
55	ועד העמותה

עורך:

אכנר הלכני.

מערכת:

שמראל גרשן



"פּיצוּץ" בכביש מס' 1.

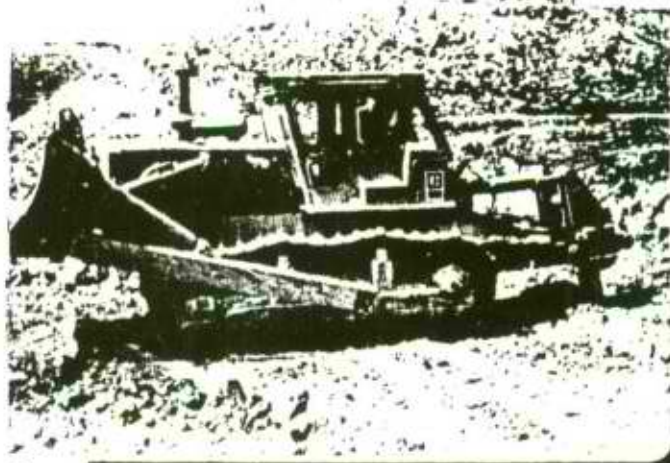
84 אונדסט 12
י' ד באב חשט"ד.

אנחנו בשטח

הצטרף לראשוני המתנחלים
באחד האתרים היפים בארץ



"לביא" ברעין התישבות בשומרון של עובדי התעשיה האזרית לישראל





דבר העורך

עמיתים וקוראים יקרים !

עלוננו זה, עלונעלה מס' 4 בא לא רק לסכם רבעון נוסף בהתפתחות העמותה, אלא מוקדש בעקרו לסיכום תקופת כהונתו של וועד העמותה היוצא, תקופה שהצטיינה בפעילות רבה וארועים חשובים, והסתיימה עתה עם קיום האסיפה הכללית השלישית ובחירת וועד חדש לעמותה.

על העבר :-

לאחר אישור תכנית המתאר, נחתם הסכם, בין העמותה למינהל מקרקעי - ישראל, לתכנון ופיתוח "נעלה" על שתי גבעותיה, הצפונית והדרומית, בשטח כולל של 1,224,000 מ"ר. נבחרה הדרך הטובה ביותר לפיתוח התושבה, ולאחר ביצוע מדידות מדויקות בשטח (בק"מ של 1:500) נקבע שנתחיל בפיתוח הגבעה הצפונית (434). בגבעה זו, באזור הגבוה, בעל הנוף הנהדר ובשטח הנוח ביותר לפיתוח, קבענו את אזור הפיתוח שלב א' לתושבה. השלמנו התכנון המפורט לגבעה הצפונית ופרצנו דרך הגישה לראש הגבעה. נערכה פעילות הסברה ענפה שכללה משלוח "עלון מידע" לכל אחד מעובדי התעשייה האווירית.

התקיים סיור בשטח בו השתתפו למעלה מ-300 מעובדי התעשייה האווירית שקבלו הסברים על העמותה והתושבה העומדת לקום במקום, פעילות זו חייבה מאמץ רב שהוטל על מספר קטן של חברים, אך תקותנו שיוסיף מספר רב של חברים נוספים לעמותה ובזאת תגמולם.

ועל העתיד :-

עומדים אנו עתה בפני אבן דרך חשובה ונקודת מפנה בפיתוח התושבה, התחלת פיתוח התשתית לשלב א' של ההתנחלות. ככל שיגדל מספרנו כך נזכה בשרותים ורמת רווחה גבוהה יותר.

הבה נטה, כל אחד מאתנו, שכם להצלחת התושבה !

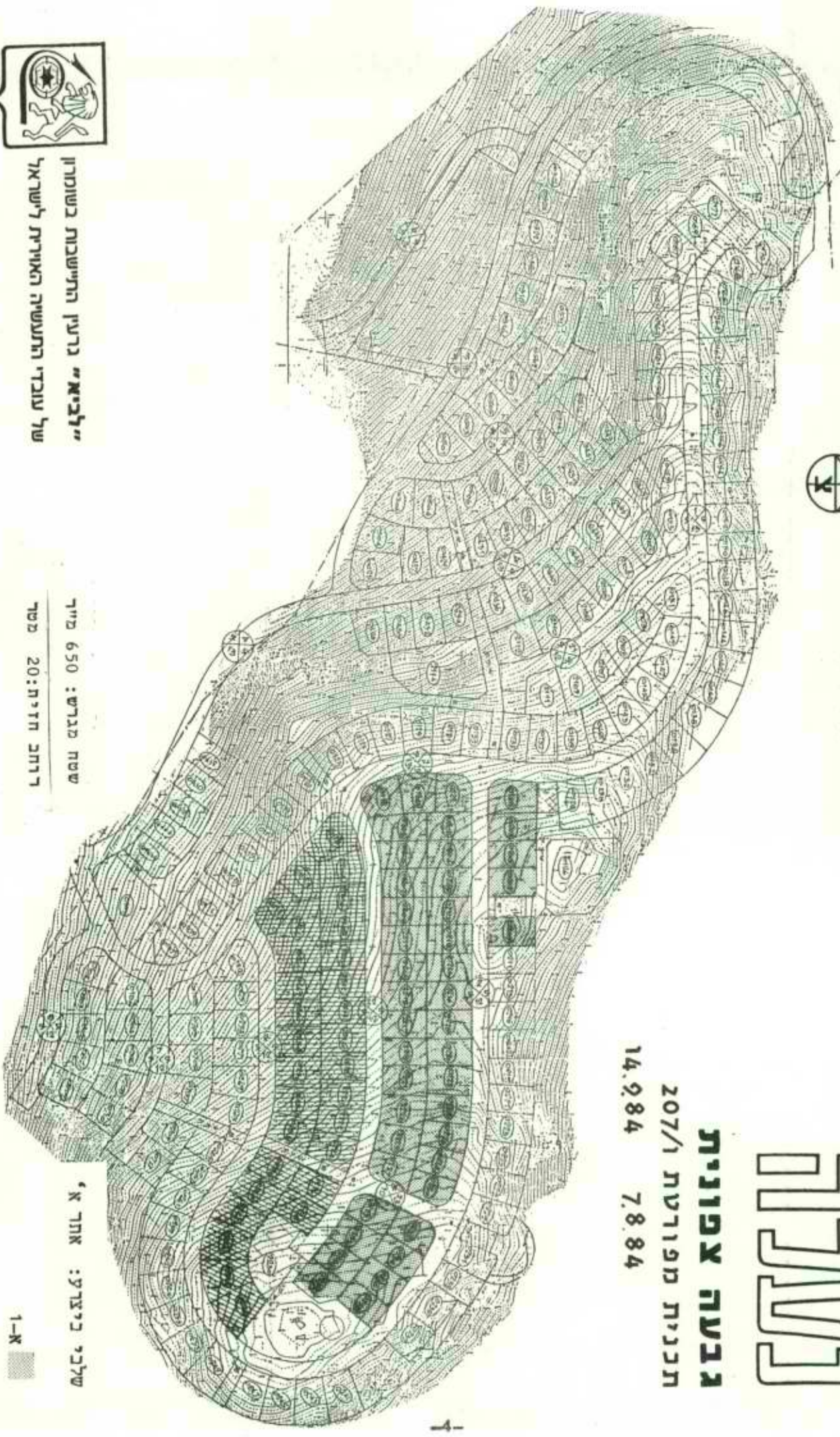
ולנבחר העם, חברי הממשלה ומוסדותיה :

באם תעמדו בהתחייבותכם ונקבל אשר מגיע לנו עלפי חוק נעשה אנו המלאכה ועלו-נעלה כמתוכנן.

א. הלבני - יו"ר העמותה.

נענלה

גבעה אפוניית
תכנית מפורטת ו/207
14.9.84 7.8.84



"לציא" גרעין החישובת בשומרון
של עובדי התעשייה האווירית לישראל

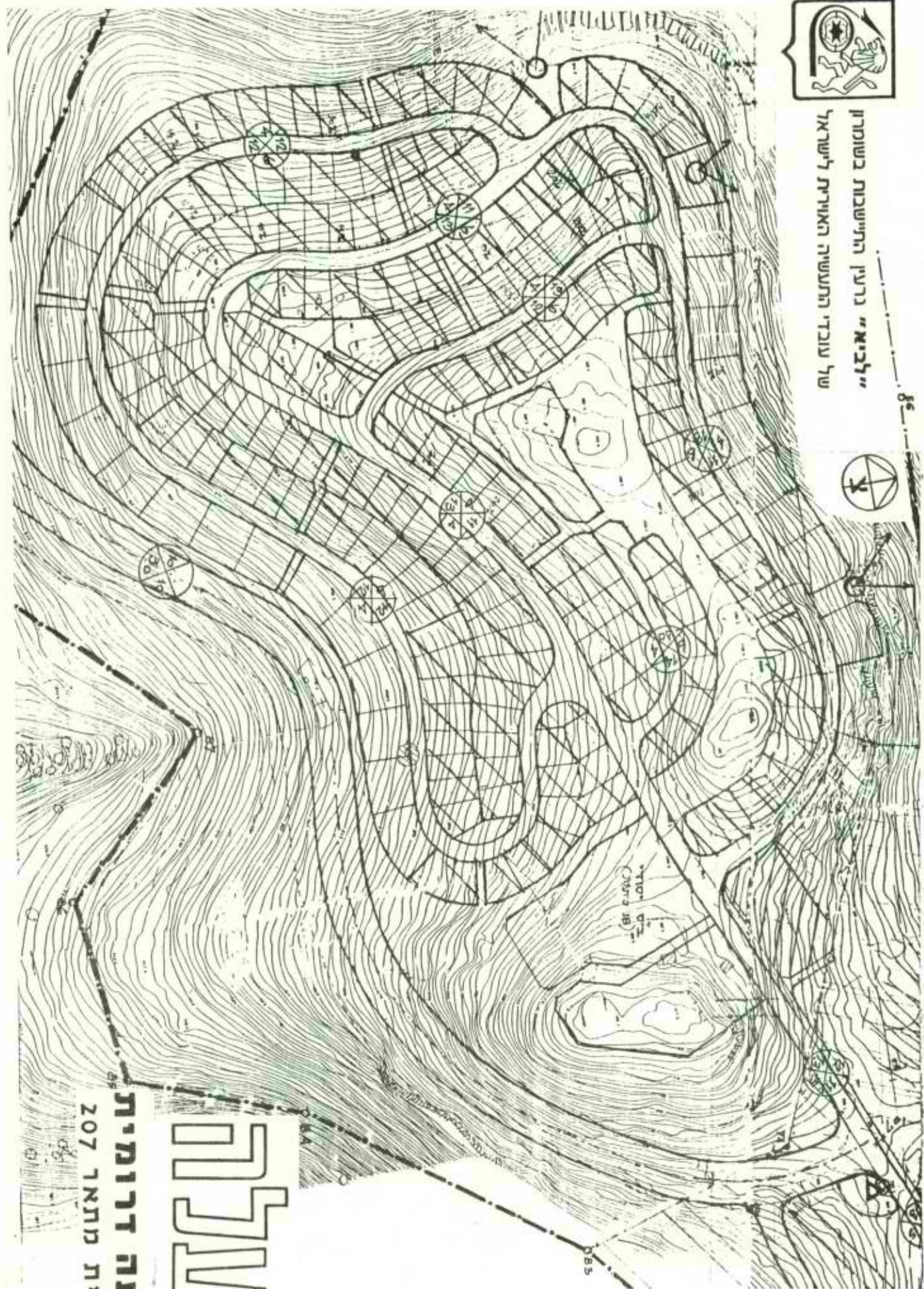
שטח מגדש: 650 מ"ר
רוחב חזית: 20 מטר

שלבי כיצורע: אתר א'

1-א
2-א



"לביא" נרעין התישבות בשומרון
של עובדי התעשייה האזרחית לישראל



נעלה

גבעה דרומית
תכנית מתאר 207



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האוירית לישראל

עמותה רשומה מס' 9-198-580001

נמל התעופה הבינלאומי בן-גוריון, חיפה, סטוס

אסיפת חברים

חברי העמותה מוזמנים לאסיפת החברים השנתית (השלישית) שתתקיים בע"ה בתאריך 20.11.84 (כ"ה בחשון תשמ"ה) ביום ג' בשעה 19.00 במסעדה המזרחית בתעשייה האוירית (מחנה ישראל).

ס ד ר ה י ו מ

1. בחירת יו"ר ומזכיר האסיפה.
2. דין וחשבון על פעילות העמותה.
3. דו"ח כספי - מאזן וחשבון רווח והפסד.
4. דו"ח ועדת ביקורת.
5. אישור המאזן וחשבון רווח והפסד.
6. אישור עדכון תקנון העמותה.
7. מחויבות החברים לעמותה.
8. מספר החברים לשלב א'.
9. אישור תקציב לשנת 1985.
10. דמי הרשמה / דמי חבר.
11. אופן השימוש ברווחים ובמקרה גירעון - הדרך בה יכוסה.
12. קביעת ההלוואות - התחייבויות מירביות שועד העמותה רשאי להתחייב בהן.
13. אישור שיטת בחירת המגרשים.
14. הצגת סקר הדיור.
15. בחירת ועד העמותה, ועדת ביקורת.

והיה ובשעה שנקבעה לעיל לא יהיו נוכחים מספר חוקי של חברים, תידחה האסיפה ותתקיים באותו יום ובאותו מקום בשעה 20.00 ותהיה חוקית בכל מספר החברים שישתתפו בה.

ב ב ר כ ה,


א. הלבני

יו"ר העמותה



"לביא" 167/02.11

27.11.84

פרטיכל אסיפה כללית מס' 3

שהתקיימה בתאריך 20 נובמבר 84 (כ"ה בחשוון תשמ"ה)
 במסעדה המזרחית בתעשייה האוירית.

1. מכרא :

א. מתוך כ- 195 חברי עמותה (בתי-אב) לא היו נוכחים בשעה היעודה לפתיחה (19:00) מספר מספיק של חברים, ולכן נפתחה האסיפה לקראת השעה 20:00 בהשתתפות כ-80 חברים.

ב. לנוכחים חולקו עותקי התקנון המוצע; הסכם עמית-עמותה והדוחות הכספיים, כמו כן נמצאו לחלוקה מפות אתר שלב א', מערך הכבישים האזוריים בתחום מטה בנימין ועותקי מידע נוסף שנשלח לחברים.

ג. הוצגו תשריטים של "נעלה" תכנית מתאר מס' 207, תכנית מפורטת גבעה צפונית (434) 207/1, ותכנית כביש אזורי 446 מתיתיהר-בית-אריה.

2. בחירת יו"ר ומזכיר האסיפה: (סעיף 1 בסדר היום)

יו"ר הועד הירוצא ברך את המתכנסים חברי העמותה. אבנר הלבני: בהתאם לתקנון העמותה שבתוקף, יו"ר העמותה משמש כיו"ר האסיפה הכללית, ומזכיר העמותה כמזכיר האסיפה. מאחר שמזכיר העמותה, חברנו יצחק לויז התפטר מתפקיד המזכיר יש לבחור במזכיר האסיפה הכללית. מציע את החבר שמואל גושן - נבחר בהצבעת רוב המשתתפים. מר איתמר כגן - יו"ר ועדת כספים ומר חי שמעוני - ועדת חברים הוזמנו לשולחן נהול האסיפה.



2. פעילות העמותה: - (סעיף 2 בסדר היום).

א. הלבני, יו"ר העמותה דווח על פעילויות העמותה:

א. הוצגו שקפים בנושא "אבני דרך בפיתוח העמותה" מאז הקמת העמותה ועד מועד האסיפה הכללית, בה נראית כברור ההתחלה האיטית והתאוצה שאספה העמותה במיוחד בשנה האחרונה.

ב. מובאות מדברי היו"ר :

- (1) עומדים אנו עתה בפני אבן דרך חשובה בפיתוח התושבה, הנושא העיקרי בו דנה האסיפה הכללית הקודמת היה "להיות או לחדול" - המשך או פרוק העמותה, הנה הגענו עתה למצב בו יכולים אתם "בהנף אצבע" להפעיל את המערכת הכבדה של ביצוע התשתית לאחר-א' וההכנות הדרושות לקראת תחילת הבניה המזומנות למחצית שנת 1985.
- (2) האסיפה הכללית הקודמת (מס' 2) הסמיכה את הוועד לפעול לחתימת הסכמי תכנון ופיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל; לתכנן את התושבה ולבצע תחילת פעילויות הפיתוח והבניה ואשר השתתפות החברים בהתאם לצרכים הכספיים החזויים.
- פעילויות אלה בוצעו במלואם, נחתם הסכם תכנון ופיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לשטח "נעלה" כולו הכולל 1,224,000 מ"ר ובוצעה פריצת הדרך לראש הגבעה הצפונית, שנבחרה לשמש, בגלל תנאי השטח ועלות התשתית, כאתר שלב א' של התושבה.
- (3) על אסיפה כללית זו לקבוע ההקף וקצב ההתקדמות של הפיתוח ולאשר המסגרות הכספיות לפעולות הוועד הבא.

3. דוח כספי - מאזן הכנסות והוצאות : (סעיף 3 בסדר היום)

איתמר כגן - יו"ר ועדת כספים מסר הדו"ח הכספי של העמותה, הדו"ח כולל שלשה שקפים:

- דו"ח הכנסות והוצאות לתקופה 31.3.84 - 1.1.83 ;
- מאזן ליום 31.3.84 ;
- ביאורים .

א. דו"ח הכנסות והוצאות : (ראה שקף מצורף).

הדו"ח מחולק ל- 2 :

הכנסות והוצאות לתקופה 1.1.82 - 31.12.82

הכנסות והוצאות לתקופה 1.1.83 - 31.3.84

ניתן הסבר לסעיפים השונים שבדו"ח, כולל הבהרת מושגים וניתוח משמעות הדו"ח. להלן תמצית ההסברים:

- (1) סעיף "הכנסות": סעיף זה מורכב מתקבולי החברים בתוספת הכנסות מריבית על הפקדות והפרשי שערך הנובעים מהפקדות שהוצמדו לדולר (ארה"ב), סך התקבולים - 10.4 מיליון שקל;
- (2) סעיף "הוצאות": כולל הוצאות על תכנון ראשוני, עורך-דין, הדפסות וכדומה. (כל ההוצאות נקבעו כהוצאות תפעוליות). סה"כ הוצאות - 1.465 מיליון שקל.
- (3) "יתרות זכות": עודף ההכנסות על ההוצאות היה כ- 8.9 מיליון שקל אשר עם העודף ממאזן התקופה הקודמת, כ- 1.6 מיליון שקל, מגיע לכ- 10.6 מיליון שקל.
- (4) ביאורים: (נספח לדו"ח הכספי)
- מס הכנסה: פנינו למס-הכנסה בבקשה לפטור את העמותה ממס הכנסה, פטור המגיע לנו בגין תחום פעולתנו במישור המוניציפאלי וכעמותה רשומה שלא למטרת הפקת רווחים.
בינתיים אנו משלמים מס כנדרש ואישור הפטור משמעותו חסכון כספי ניכר.
- "חוב לקבל": הכרונה סכום לזכותנו שיש לקבל מ- קק"ל.
- (5) אישור רואה חשבון : (ראה שקף מצורף)
- הוצג אישור רואה החשבון לתקינות ספרי העמותה.

4. "תקציב" : (סעיף 9 בסדר היום)

א. כגן הציג את תקציב העמותה לתקופה נובמבר 84 - דצמבר 85 ;

א. התקציב הוכן לאישור האסיפה הכללית במגמה לאפשר המשך הפעילות והתחלת ביצוע התשתית, באתר פיתוח א', בהתאם ללוח הזמנים שפורסם; התקציב המוצג נגזר מהתכנית הרב-שנתית ונבנה בהתאם לעלויות הכנת תשתית ל-100 יח"ד, כאשר ניתן להתאימו בקלות יחסית לשינוי במספר יחידות הדיור;

בין העקרונות לפיהם חושב התקציב נכלל שלוב העלויות הישירות בגין יחידת הדיור ושל חלקה היחסי של כל יח"ד בעלות התשתית הכוללת של החושבה. הפעלת התקציב אינה תלויה בכל גורם חיצוני, אלא רק בהזרמת כספים מתאימה מצד החברים.

ב. הסברים על סעיפי התקציב: סעיפי התקציב הוסברו כדוגמה –
– סעיף כבישים אינו כולל עלויות פריצת הדרך (קטע כביש מס' 1) לראש גבעה 434 אשר כבר בוצע.

(1) – סה"כ סעיף ההוצאות לתקופה האמורה מסתכם ב- 237,500 דולר. וההוצאה המצטברת ל- 590.000 \$. כל אחד מסעיפי ההוצאות כולל בתוכו את ה-ב.צ.מ. (בלתי צפוי מראש).

(2) – סה"כ סעיף ההכנסות לתקופה האמורה מסתכם ב- 220,000 דולר. וההכנסה המצטברת ל- 590,500 דולר.

(3) – יתרה מצטברת צפויה בקופה לסוף התקופה האמורה 100,000 \$.

ג. הצעת התקציב כוללת אישור לוועד העמותה להעביר כספים מסעיף תקציבי אחד לשני ו/או להוסיף סעיפי תקציב נוספים הכל במסגרת התקציב הכולל.

5. התחייבויות מירביות של ועד העמותה: (לסעיף 12 בסדר היום)

השיטה הנהולית/כספית המנחה את פעילות ועד העמותה היא, כפי שהודגש גם בעבר, שאין ועד העמותה מקבל על עצמו מחויבויות מעבר לכספים העומדים לרשותו או התחייבויות החברים. אם, למרות העודף התקציבי החזוי והרזרבות הפנימיות הכלולות בכל אחד מסעיפי התקציב (ב.צ.מ.) יוצר פער תקציבי, בתקופת זמן כל שהיא, של חוזרים מזומנים שלילי, מורשה ועד העמותה להכנס להתחייבויות בשם העמותה רק בתחום התקציב השנתי הכולל וזאת בכדי לאפשר הפעלה מיטבית ונכונה של התקציב. חריגה מהתקציב תחייב אישור האסיפה הכללית או אסיפת בעלי העניין הכל בהתאם לנושא.

6. יתרות זכות תפעוליות: (לסעיף 11 בסדר היום)

א. כל ההכנסות העקיפות, ריביות וכו' שיתהוו עקב צורת הנהול ומדיניות ההשקעות – יחשבו כרכוש העמותה; היתרות לא יחולקו כרווחים לחברים אלא יושקעו בנכסי ציבור ובפעילויות לרווחת כלל חברי העמותה.

ב. שאלת חבר: הניתן לפרט מהן "הוצאות תפעוליות" ?

תשובה : יש להבחין בין שני סוגים עקריים של הוצאות:

- (1) הוצאות המושקעות בנכסים, אותם ניתן לממש במועד עתידי-תשתית, מבנים וכו';
- (2) הוצאות "חולפות", שאינן ניתנות למימוש, כמו הוצאות משרדיות, עו"ד, פרסומים וכו';

7. אישור המאזן וחשבון רווח והפסד ואישור תקציב לשנת 1985 :
(לסעיפים 5 ו-9 בסדר היום):

בתום ההסברים נערכה הצבעה לאישור המאזן וחשבון רווח והפסד ואישור התקציב לשנת 1985.
הנושאים אושרו ברוב קולות מכריע וללא מתנגדים.

8. דו"ח ועדת ביקורת (סעיף 4 בסדר היום)

חיים אבני, יו"ר ועדת הביקורת הגיש דו"ח ועדת הביקורת; כרקע הסביר את אופי הפעילות של ועדת הביקורת, השתתפות חברי ועדת הביקורת בישיבות הוועד וועדת הכספים, והמטרה לערוך ביקורת קונסטרוקטיבית. הוצג שקף דו"ח ועדת הביקורת.

9. תקנון העמותה: (לסעיף 6 בסדר היום) .

א. א. הלבני הציג את הנושא, הסביר התפתחות היסטורית של תקנון העמותה ודרך הכנתו :

- (1) תקנון העמותה הוגש ואושר ע"י רשם העמותות בתאריך 12 פברואר 1982;
- (2) בעלונעלה מס' 2 ינואר 1984 הוצע עדכון התקנון ובעלון מס' 3 הוכנסו תיקוני רשם העמותות להצעה.
- (3) ההצעה לעדכון הועברה לבדיקת היועץ המשפטי של העמותה, לנושאים מיוחדים, עו"ד ש. שפיר ממשרד כספי ושו"ת-עו"ד ונוטריונים, ועובד נוסח משופר של התקנון;
- (4) התקנון נבדק ע"י ועד העמותה, והנוסח אושר להגשה לאישור האסיפה הכללית (מס' 3).
- ב. השינויים העקריים בנוסח התקנון המובא לאישור מהנוסח בעלונעלה מס' 2 :
- (1) שם העמותה:- שם העמותה קוצר ל- "לביא-גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האווירית לישראל".

- (2) נוהל קבלת חברים: - למעשה גם התקנון הקודם התנה את החברות בעמותה בהתחייבות לבניית בית המגורים, הוא גם התנאי לקבלת המגרש ממינהל מקרקעי ישראל;
- (3) כדי למנוע אי הבנות, נקבעו ההגדרות הבאות המתייחסות לתהליך קבלת החברים לעמותה:
- (א) "המבקש" - אדם המבקש להצטרף כחבר לעמותה,
- (ב) "מועמד" -
- מבקש עובד התע"א - (בהתאם להגדרה בתקנון) הופך למועמד אוטומטית אלא באם ידחה בתהליך דחית מועמדים.
- מבקשים אחרים - בהתאם לתהליך הקבלה המצויין בתקנון.
- (ג) "חבר" - מועמד יעבור למעמד "חבר" רק לאחר חתימת הסכם עם העמותה (הסכם עמית-עמותה) המחייבו בנושאי תשתית ובניה.
- (ד) הבהרה - סעיף זה יחול ויהיה תקף רק כאשר לחברים חדשים שיתקבלו לאחר מועד אישור התקנון החדש.
- (4) אסיפת חברים מיוחדת לבעלי ענין :
- (א) מאחר שבתקנון העמותה מופיעה האפשרות לכינוס אסיפה כללית בלבד, בין אסיפה שנתי או מיוחדת, הוספה לתקנון אפשרות של כינוס אסיפת חברים בעלי ענין בלבד (כמו אסיפת הורים לילדים בגיל מסויים, פעוטונים, בני ילדים וכדומה או חברים הרשומים לשלב מוגדר בבניה בתושבה וכו').
- (ב) שאלת חבר - כיצד יקבע איזה חבר הינו "בעל ענין" בנושא מסויים ? חשובה - בהתאם לרישומים בפנקסי העמותה ניתן לקבוע "בעלי-ענין" בנושאי האסיפה המיוחדת שנקבעה, בנוסף חלים על אסיפה מיוחדת כזו כל סעיפי התקנון החלים על אסיפות אחרות כגון : פרסום מוקדם, קביעת הנושאים הנדונים וכו'.
- (5) אישור התקנון :
- בסיום ההסברים נערכה הצבעה לאישור התקנון החדש ; התקנון אושר ברוב מכריע וללא מתנגדים.
10. הסכם "עמית עמותה" ומספר החברים לשלב א' (סעיפים 7 ו-8 בסדר היום).
- (א) א. הלבני הסביר ונימק את חיוניותו של הסכם "עמית-עמותה" :
- (1) ועד העמותה מיצג את כל חברי העמותה ומקבל עליו התחייבויות כלפי חוץ וכלפי פנים ;

- (2) ההסכמים עם גורמי ביצוע חיצוניים (קבלנים, מתכננים וכד') נעשים אמנם בפועל ברובם באמצעות התעשייה האירית, כנגד כיסוי כספי המועבר מהעמותה לתעשייה האירית. על פי מדיניות הניהול שהוזכרה כבר קודם, לא נטל עליו, עד עתה, ועד העמותה התחייבות מעבר לכיסוי הכספי של פקדונות החברים בפועל, לטובת העמותה, ועד כה לא עמדנו בפני בעיות של תזרים מזומנים שלילי.
- (3) כיום עם אישור התקציב והתחלת ביצוע התשתית בשטח, אנו עומדים בפני כניסה להתחייבויות רבות, כולל הסכמים עם קבלנים לטווח ארוך ומסתמכים על תזרים מזומנים הכולל התחייבויות חברים לחשלום בעתיד.
- (4) כדי להגן על חברי העמותה ועל ועד העמותה כנציגם, וכדי לאפשר לוועד העמותה להתחייב, בשם החברים, ובהתאם לתקציב המאושר, חייבת העמותה בהסכם בין העמית לעמותה כולל הבטחונות הכלולים בהסכם.
- (5) ההסכם כולל מספר החברים המזערי לשלב א' שרק מעבר לו יהיה ההסכם תקף.
- (6) ההסכם נערך ע"י היועץ המשפטי של העמותה לנושאים מיוחדים;
- (7) ההסכם אושר בישיבת ועד העמותה בתאריך 13.11.84 (21) .

11. חלוקת המגרשים: - (סעיף 13 בסדר- היום).

- א. כפי שאושר בישיבות ועד העמותה והובא כבר בעבר לידיעת החברים הזכויות והקדימויות לבחירת מגרש תלויות בלוח התשלומים שישלם החבר בפועל;
- ב. העקרונות על פיהן תתורגם הסיסמה "כל המקדים (לשלם) - זוכה (בקדימת זכותו לבחירת המגרש)" לשפת המעשה כוללים (נקודות הזכות):
- (1) כל התשלומים, כולל דמי הרישום, יחושבו בערכם הדולרי ממועד הפקדתם ועד המועד הקובע;
 - (2) שטרות יחושבו ממועד פרעונם ועד למועד הקובע;
 - (3) המועד הקובע - התאריך הסופי בלוח התשלומים שפורסם (15.6.1986).
- ג. בישיבת הוועד האחרונה מתאריך 13.11.84 (21) נקבע תמריץ לעידוד החברים להצטרף לוועד העמותה ולפעול במסגרתו ע"י קבלת נקודות זכות עבור שעות עבודה שישקיעו שלא במסגרת שעות העבודה במשכורת.
- ד. המועד בו יוכלו החברים לחתום על החוזה (עמית-עמותה) יהיה כנראה מתאריך 10 דצמבר 84 ועד מחצית ינואר.
- המועדים, המקום והשעות המדוייקות בהן ניתן יהיה לחתום על החוזה ולהביא הערבים לחתימה על השטרות יפורסמו בנפרד.

12. דמי הרשמה ודמי חבר: (לסעיף 10 בסדר היום)

א. דמי הרשמה: הנושא פורסם מספר פעמים ומופיע גם בסעיפי התקציב שאושר; כדי להסיר כל ספק נבהיר:

(1) דמי הרישום הבסיסיים (לתאריך 15 פברואר 1982) היו 5000 שקל (=250\$);

(2) הוצאות התפעול הממוצעות היו בגובה של כ-12\$ לחודש;

(3) דמי הרישום לתאריך 15 אוקטובר 84 חושבו ועודכנו לערך בשקלים של 650 דולר אמרקאי בשער בו ירכוש, במועד התשלום בפועל, בנק הפועלים דולרים להפקדה בחשבונות פת"מ;

(4) גובה דמי הרישום יעודכן מעת לעת, ומוצע שיוסף מדי חודש ערך בשקלים השווה ל-12\$ (בהתאם לתחזית התקציב התפעולי לשנת 1985).

ב. דמי חבר: בהמשך לדיון על דמי ההרשמה אישר ועד העמותה בישיבתו בתאריך 13.11.84 (21) ההצעה הבאה:

ההוצאות התפעוליות יכוסו בתשלום דמי חבר באופן שווה ע"י כל החברים; בהתאם לתחזית התקציב התפעולי לשנת 1985, יחוייב כל חבר בסכום בשקלים של 12\$ לחודש בהתאם לשער החליפין היציג בתאריך 15 לכל חודש.

13. סקר דיור: (לסעיף 14 בסדר היום)

א. שאלון סקר הדיור פורסם בעלונעלה מס' 2, חברים רבים ענו עליו והנחיות נאספו ונותחו, תמצית המסקנות סוכמה בטבלה שהוצגה בשקף.

ב. גודל המדגם עולה בהרבה על הנדרש מבחינה סטטיסטית, ולמרות התחלופה של החברים התשובות מייצגות את דרישות החברים;

ג. הסקר נועד לשמש כבסיס מידע לארכיטקטים כדי שיוכלו להציע לעמותה תכנון בתים שיענו לדרישות החברים;

ד. במקביל קבע מתכנן הערים של העמותה את צורות ומעטפות הבתים שנתן יהיה לבנות בשטח התושבה וזאת כהנחיה לארכיטקטים ובהתייחס למפלס הקובע, שיפועי מדרונות וכו' את גובה הבניה המירבי המותר, צורת הגגות וכו'.

ה. ועד העמותה מקפיד, הן בתכנון העמותה והן במפרטי הבניה, על איכות החיים ותנאי רוחה מירביים, מכאן נגזרות הגבלות הבניה לצמצום פגיעה בנוף ובמשב האויר, איסור הקמה פרטיזנית של מבנים, סככות ומתקנים בחצרות ועל הגגות. בעוד כשלשה חדשים אנו מקוים שנוכל להציג את תכניות הבתים לבחירת החברים.

14. בחירת ועד העמותה: (לסעיף 15 בסדר-היום)

- א. היו"ר הגיש התפטרות הועד הנוכחי בהתאם לתקנון.
- (1) א. הלבני הודה לחברי הוועד היוצאים ובמיוחד לצוות קטן של חברים, שהיטו שכם לשאת במשא, למרות שהצלחת הועד והגשמת המטרה שלמענה קמה העמותה הנם בעצם עינינו של כל חבר.
- (2) הועד היוצא כלל מספר רב (18) חברים. שבחלקם הגדול, לא גילו כל פעילות והכבידו על פעולת הועד. לפיכך הוסקו המסקנות ומוצע לבחור בוועד של כ-7 חברים (המספר המזערי הנדרש בהתאם לתקנון הוא 5 חברים).
- (3) חברים נוספים נקראים להתנדב ולסייע באמצעות השתתפות בוועדות שונות בנושאים המעניינים אותם ואשר בהם יוכלו לתרום.
- (4) הוצעו המועמדים הבאים לוועד העמותה:
- א. הלבני; א. כגן; ש. גושן; ח. שמעוני; מ. גשרון; מ. דותן;
ח. סוסתאל; א. קורובוב; ח. אזולאי ו-ש. גולן.
- הוגשה הצעה לקבוע מספר חברי הוועד לכהונה זו ל-10 חברים ולאשר כל רשימת המועמדים.
- (5) נערכה הצבעה וההצעה התקבלה ברוב קולות וללא מתנגדים.

15. וועדת ביקורת :

- א. ח. אבני יו"ר וועדת הביקורת היוצאת הציג את אופי פעילות ועדת הביקורת והדרישות מחבריה.
- על פי תקנון העמותה חברי ועדת הביקורת מוזמנים כמשקיפים לכל ישיבה של ועד העמותה וישיבות הוועדות השונות;
- ועדת הביקורת עצמה מתכנסת כאחת לחודש להחלפת דעות.
- ב. א. כגן: ועדת הביקורת נועדה להבטיח נהול תקין ופיקוח כספי, אנו נכנסים עתה לשלב של התחייבויות רציניות ומספר רב של התקשרויות חוזיות, דבר המחייב פעילות מוגברת של ועדת הביקורת. רצוי שחברי הועדה יהיו בעלי רקע כלכלי/חשבונאי ולא טכני בלבד.
- ג. הוגשה רשימת מועמדים לוועדת הביקורת:
- ח. אבני; א. לוי; ד. שאשא; ר. קליין.
- הרשימה הוגשה לאישור האסיפה כגוש אחד ואושרה ללא התנגדות.

האסיפה השנתית השלישית של עמותת "לביא" נבעלה בשעה 21:40.

א. הלבני - יו"ר

ש. גושן - מזכיר

**"לביא" - גרעין התיישבות כשומרון של ערכדי התעשייה
האירית לישראל כני זוגס וילדיהם**

ד"ח הכנסות והוצאות לתקופה 1.1.83-31.3.84

1.1.82 - 31.12.82	1.1.83 - 31.3.84	ביאור	
962,310	2,556,271		<u>הכנסות</u>
<u>135,643</u>	<u>183,777</u>		תקבולים מחברים (נטו)
1,097,953	2,740,048		הכנסות מריבית
<u>806,787</u>	<u>7,724,546</u>	ב	הפרשים נטו מישערוך יתרות פת"ס, ליום המאזן
1,904,740	10,464,594		סה"כ הכנסות
-	1,002,616	ג	<u>הוצאות</u>
1,678	24,503		תיכנון ראשוני
227,376	97,534		מימון
6,600	219,864		משפטיות
1,481	11,454		הנהלת חשבונות
<u>10,798</u>	<u>109,601</u>	ד	הדפסה דואר ושונות
<u>247,933</u>	<u>1,465,572</u>		ניכוי מס הכנסה במקור
1,656,807	8,999,022		סה"כ הוצאות
<u>1,656,807</u>	<u>1,656,807</u>		עודף עד 31.12.82
<u>1,656,807</u>	<u>10,655,829</u>		עודף מצטבר



**"לביא" - גרעין התיישבות בשומרון של ערבדי התעשיה
הארירית לישראל כני זוגם וילדיהם**
=====

מאזן ליום - 31.3.84

13.12.82 שקלים	31.3.84 שקלים	ביאור	
840	4,840	ב	היתרות הכספיים
1,687,850	9,588,937		בקופה קטנה
445	—		כחשבוניות פח"ם
—	—		כחשבוניות שקלים
1,689,135	9,593,777		
—	(10,768)		פחות יתרות משיכה חשבוניות שקלים
1,689,135	9,583,009		
(32,328)	(214,564)		פחות הפרשה להוצאות שלהם שולמו
1,656,807	9,368,445		
—	1,287,384	ג	להוסיף חוב לקבל
1,656,807	10,655,829		<u>ערדף מצטבר</u>

כ י א ר י ם

- א. העמותה רשומה בפנקס העמותות מיום 12.2.82 קודם לתאריך זה הגרעין פעל כעמותה ביסוד.
- ב. היחרות בפקדונות מטבע חוץ (פת"ם) נכללות לפי שער חליפין היציג לתאריך המאזן.
שער חליפין יציג ליום 31.3.84 הינו 153.26 שקל = 1 דולר של ארה"ב
(ב- 31.12.82 הינו 33.65 שקל = ודולר של ארה"ב) (ראה ביאור "ה").
- ג. העמותה שילמה לקרן קיימת לישראל סך של 2,290,000 שקלים על חשבון חכנון ראשוני, ניהול ופיקוח הנושא. בשלב מסוים העמותה החליטה לבצע את הניהול והפיקוח באופן עצמאי. כתוצאה מכך הקרן קיימת לישראל הסכימה להחזיר לעמותה סכום של כ-8,400 \$ (שלפי שער הדולר ביום המאזן שווים 1,287,384 שקל) הפרש בין הסכום ששולם והסכום שהקרן הקיימת לישראל קבעה והסכימה להחזיר נרשם כהוצאה עבור חכנון ראשוני.
- ד. קיימת התכתבות בין העמותה לבין האוצר ויש סיכוי שהעמותה תקבל פטור מחשולם מס.
- ה. תקופת הדו"ח השנתי בשנה זו מקיפה 15 חודש במטרה שהחל משנת 84/85 תקופת הדו"ח תקביל לשנת התקציב המתחילה בראשון באפריל כל שנה.
- ו. להלן דו"ח כספי של העמותה ליום 31.3.84 בדולרים לפי שער ייצוג ליום 31.3.84 (153.26 שקל = 1 דולר של ארה"ב).

62,566	חשבונות פת"ם
32	קופה קטנה
62,598	
	פחות:
(70)	יתרות משיכה - חשבונות שקלים
62,528	
(1,400)	הפרשות להוצאות שטרם שולמו
61,128	
8,400	חוב לקבל
\$ 69,528	עודף
=====	



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

עמותה רשומה מס' 9 - 198 - 58001

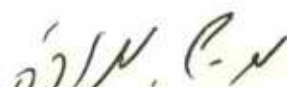
נמל התעופה הבינלאומי בן-גוריון מיקוד 70100

אישור המבקר

בדקתי את הדו"ח הכספי של העמותה "לביא" (גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל, בני זוגם וילדיהם) ליום 31 מרץ 1984 ואת דו"ח ההכנסות וההוצאות של העמותה לתקופה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתי נערכה לפי תקני בקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), תשל"ג - 1973, ובהתאם לכך נקטתי אותם נוהלי בקורת שחשבתים לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתי, הדו"חות הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בתאגידים שאין מטרתם הפקת רווחים את מצב עסקי החברה ליום 31 מרץ 1984 ואת תוצאות פעולותיה לשנה שנסתיימה באותו תאריך וזאת על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית.

אני מציין שקיבלתי את כל הידיעות והביאורים שנדרשו על ידי וכי חוות דעתי על הדו"חות הנ"ל ניתנת לפי מיטב ידיעותי והביאורים שקיבלתי וכפי שנראה מתוך פנקסי החברה.


מ.ש. מוריס

רואה חשבון

לוד

24 אוקטובר 1984.

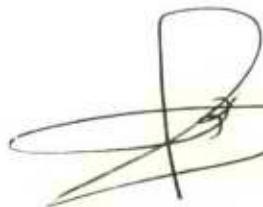
דו"ח ועדת בקורת - עמותת "לביא"
(לקראת אסיפת החברים שתערך ב- 20.11.84)

על פי חוק העמותות תש"מ - 1980 סעיף ג' : ועדת הבקורת ותקנון העמותה של גרעין "לביא" סעיף 76, השתתפו חברי ועדת הבקורת בישיבות ועד מזכירות העמותה באופן שוטף.

כן בדקה ועדת הבקורת את פעולות ועדת הכספים והעירה הערותיה בדו"ח שהוגש לוועד העמותה.
יש לציין כי ועדת הכספים פעלה בהתאם לדו"ח וכל הפעולות הכרוכות במערכת הכספים נוהלו וטופלו על הצד הטוב ביותר לטובת כל חברי העמותה. יעיד על כך דו"ח רואה חשבון-מבקר מר מ.ש. מוריס מיום - 24.10.84.

מצאנו לנכון להדגיש את רמת הניהול של יו"ר ועד העמותה ומספר קטן של חברים אשר משקיעים מאמץ רב בטיפול בכל הכרוך בהקמת הישוב לביא/נעלה.

חברי ועדת הבקורת



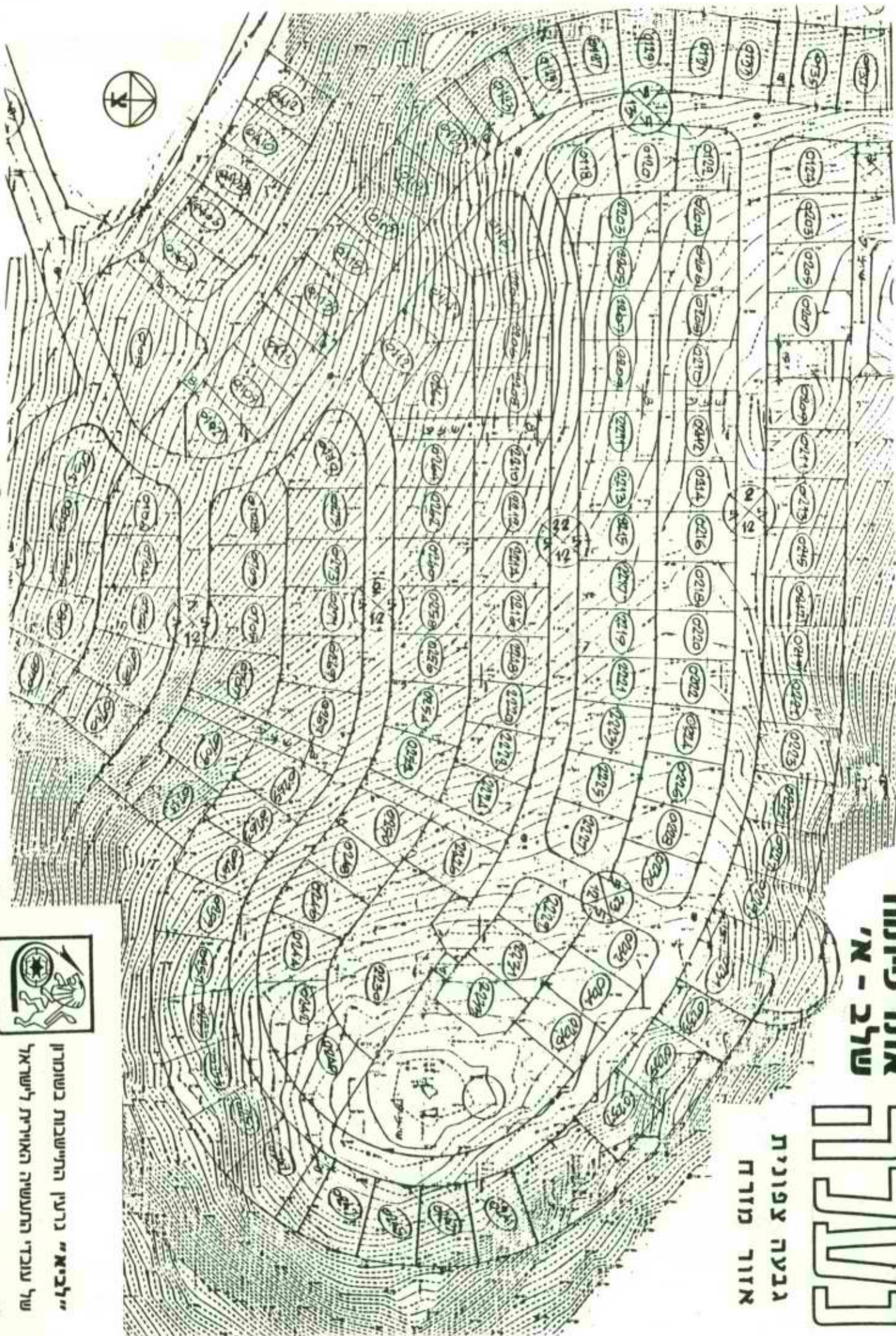
ח. אבני - יו"ר
ד. שאשא - חבר
א. לוי - חבר.



אתר פיתוח
שלב - א'

נעללה

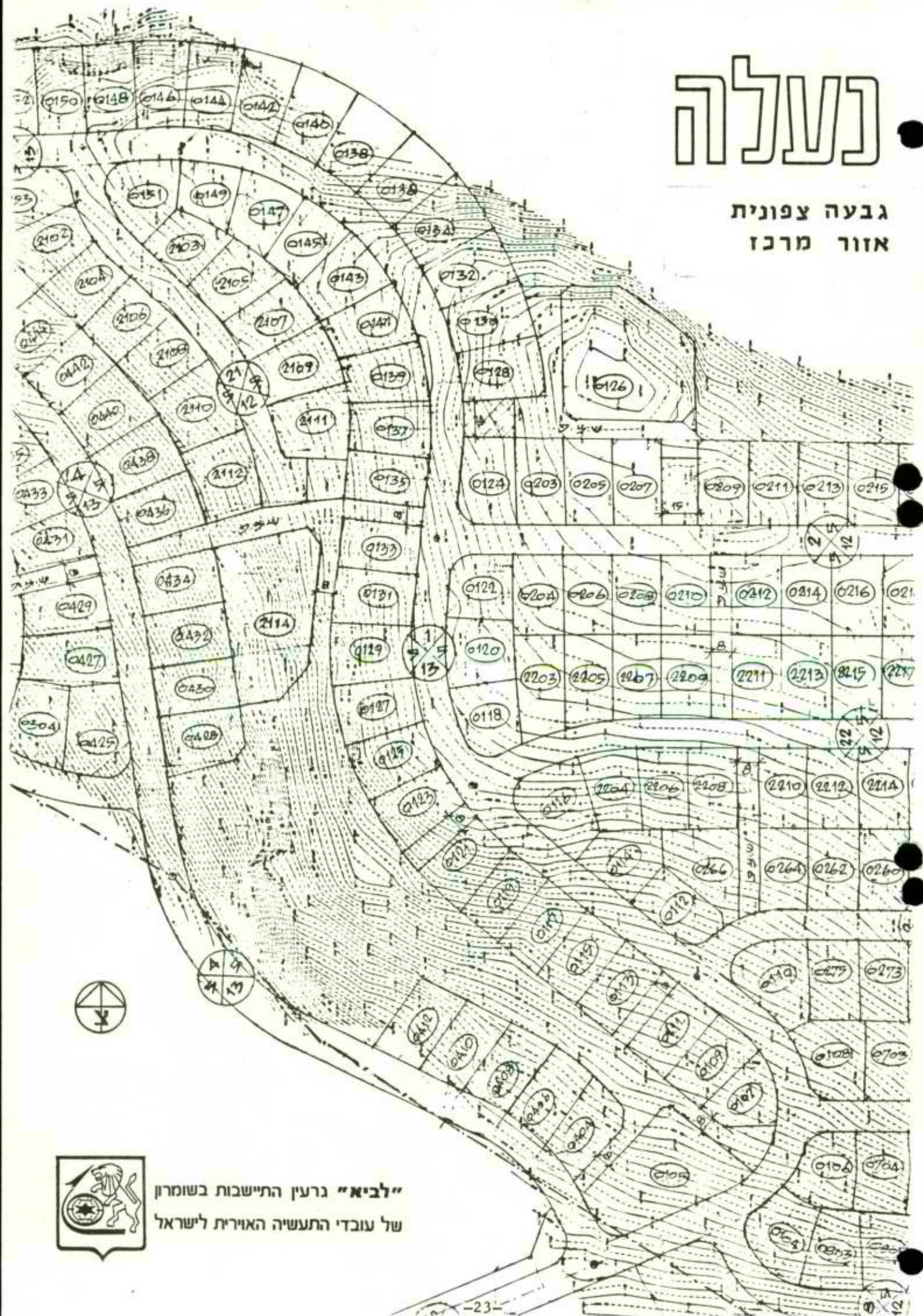
גבעה צפוניית
אזור מורח



"לביא" נרעין התישבות בשומרון
של עובדי המעשה האזרחית לישראל

נעלה

גבעה צפונית
אזור מרכז

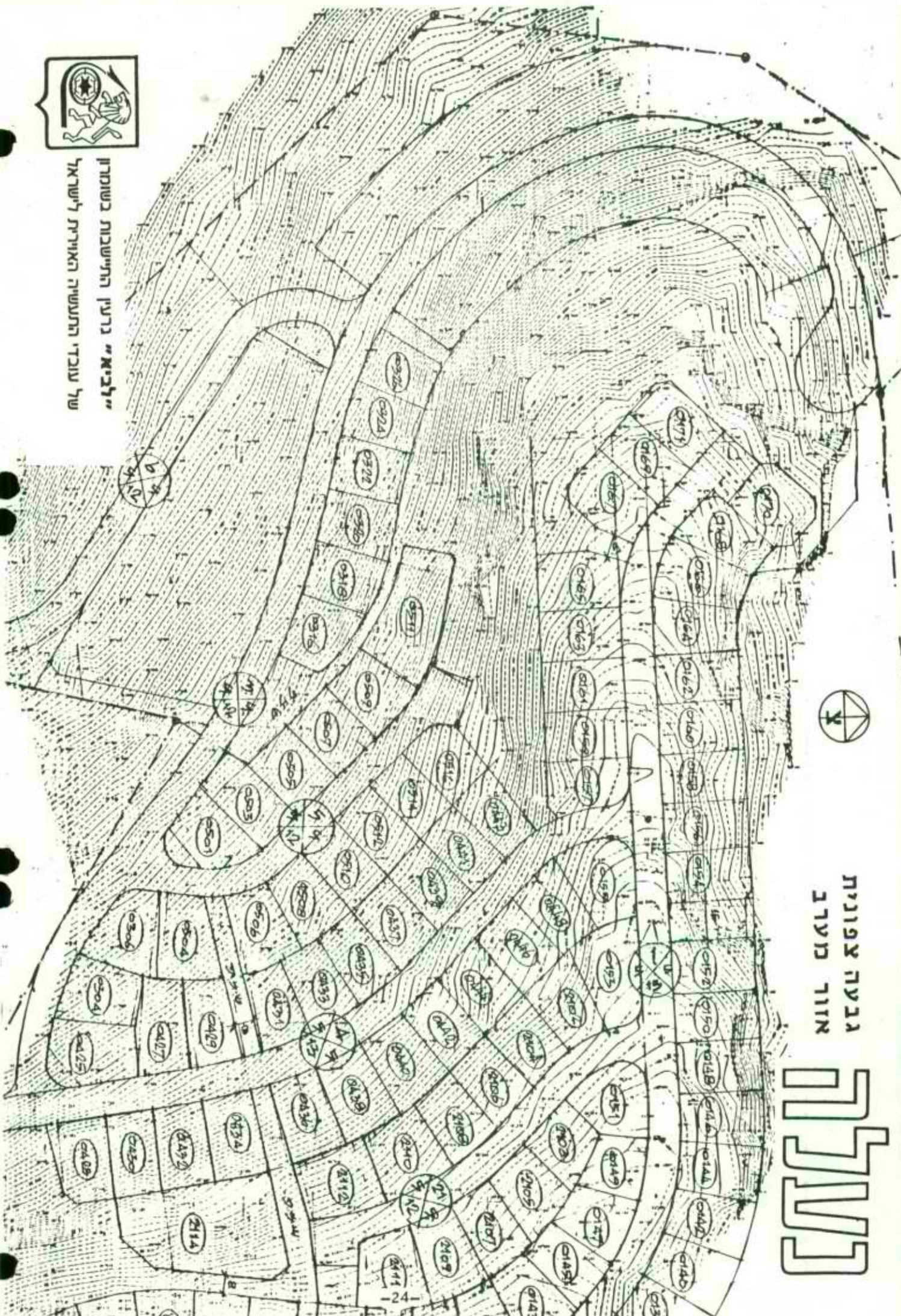


"לביא" גרעין התיישבות בשומרון
של עובדי התעשייה האזרחית לישראל



גבעה צפונית
חזור מערב

נעלמה



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון
של עובדי התעשייה האזרחית לישראל



20.11.84

תקנון העמותה

להלן נוסח תקנון העמותה כפי שאושר באסיפת חברי העמותה
שהתקיימה בתאריך 20.11.84 (כ"ה חשוון תשמ"ה)

פרק א': השם, מטרת וסמכויות :

שם העמותה :

1. "לביא" - גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשיה האוירית לישראל.

עמותה מס': 9-198-58001.

מענה :

2. התעשיה האוירית, נמל התעופה הבינלאומי בן-גוריון. מיקוד-70100.

יעדים עקריים :

3. לתכנן, להקים ולקיים ישוב יהודי בשומרון.

מטרת העמרתה :

4. מטרת העמותה :

א. לתכנן, להקים, לקיים ולנהל ישוב קהילתי בעל אופי חילוני של
עובדי התעשיה האוירית, בני משפחותיהם ואזרחי ישראל שיתקבלו
כחברים בעמותה.
(להלן "התושבה")

ב. להוות את הגוף המוניציפאלי של התושבה, לקיים כל הכוחות והסמכויות
שיש לגוף מוניציפאלי ולספק שירותים מוניציפאליים וקהילתיים
לתושביה.

ג. להבטיח בדרך יעילה את השמירה על אופי התושבה ואורח החיים
קהילתיים.

ד. לטפח הווי קהילתי תרבותי בתושבה.

ה. להקים ולפתח מפעלי חינוך ותרבות.

- ד. לעודד כל יוזמה של חברה בתחום החברה, התרבות, החינוך, הבידור, הספורט וכיוצא באלה, שנועדו לשפר את הרגשתו הטובה של החבר בתושבה, ולטפח את הפעולות של החברים בתחומים אלה.
- ז. לסייע לחברים ולבני משפחותיהם ולקדם אותם בעיקר על ידי עזרה בהעמקת השכלתם ופיתוח כישוריהם האישיים.
- ח. ליסד, להקים ולנהל בתושבה – מעונות, גני ילדים, בתי-ספר, בתי נוער ובתי תרבות, למען בני החברים וכן לנהל, להחזיק ולארגן מוסדות תרבות ומעונות הנחוצים לחברים.
- ט. להחזיק ולארגן בתוך התושבה, וכן לנהל: מוסדות שונים, אירגונים, תאגידים, שירותים שנועדו להועיל לחברים ולתושבה.
- י. לעשות לקידום פעולות משותפות כלכליות, חברתיות ותרבותיות בתושבה, לעודד הקמת מערכות כלכליות ליצירת תעסוקה בתחום היישוב.
- י"א. להקים ולעודד הקמת מערכת כלכלית צרכנית בתושבה לכל החברים ולטובתם.
- י"ב. להקים ולהחזיק מבני ציבור בתחום התושבה, הנחוצים לסיפוק צרכי החברים בשטח הבריאות, הבידור, התרבות והדת, לשם פיתוח וקידום חיים קהילתיים תקינים ומסודרים.
- י"ג. לארגן, לטפח, להקים ולנהל שירותים ומוסדות רווחה כגון – בריכות שחיה, מגרשי ספורט, גינות נוי וכד', כדי ליפות ולשמר את נוף התושבה.

סמכירות :

5. העמותה היא תאגיד כשר ומוסמך לכל זכות, חובה ופעולה משפטית ומבלי לגרוע מכלליות זו תהיה העמותה מוסמכת לעשות בכפוף להגבלות הקבועות בחקנון זה את הפעולות שלהן :
- א. לייצג את כלל חברה בפני כל אדם, מוסד או רשות ובמיוחד בפני הגופים המיצגים, הרשויות הממשלתיות, הלאומיות, הציבוריות, המדעיות והמקצועיות בכל ענין הקשור בתושבה.
- ב. לרכוש ולקבל בכל דרך ולהעביר בכל דרך ובכלל זה בקניה ובמכר, בחכירה, בחכירת משנה, במתנה, בשכירות, בקבלת רשות שימוש ומחן רשות שימוש נכסי מקרקעין, מטלטלין וכן זכויות בהם עבור התושבה ו/או לצורך קידום מטרות העמותה.
- ג. לעבד, להכשיר, לטייב ולפתח את נכסי המקרקעין בתושבה ולהחזיקם, להעבירם, להחליפם ולשעבדם.
- ד. להסדיר ולקבוע חלוקה והקצאה של מקרקעין לצרכי שיכון, מוסדות שירותים מסחר ותעשייה בכל דרך ותנאי שהם.
- ה. להחכיר מקרקעין ו/או מבנים הבנויים על המקרקעין בתושבה, כפי שיתוכנן על ידה, באישור הגופים המתכננים המוסמכים.

- ר. ליזום, להקים לפתח ולנהל בתושבה מוסדות ושירותים מכל הסוגים, כגון מוסדות ושירותים רפואיים, חנוכיים, כלכליים, משקיים, דתיים וחברתיים.
- ז. להשתתף במוסדות כספיים שונים, בתאגידים, במוסדות משקיים ומסחריים, אם השתתפות זו עשויה להועיל לעמותה ולחבריה.
- ח. לעשות כל פעולה כספית ומסחרית, לפתוח ולהחזיק חשבונות מכל סוג שהוא, בכל מוסד כספי, להוציא, למשוך, לקבל, להסב ולמסור לגובינא או לנכיון, ולהחזיק בכל מיני ניירות ערך וכן להוציא שטרות ושטרי חוב, המחאות וכל מיני התחייבויות ולעשות באלה כל פעולה שהחוק מאפשר.
- ט. ליזום, להקים, להחזיק, לארגן ולפתח ולהשתתף בכל דרך ו/או לנהל מפעלים כלכליים, כספיים, מסחריים, חקלאיים ותעשייתיים, לשם קידום ענייני העמותה או חבריה, למסד פעולות ושירותים אלה במוסדות ולקבוע את דרכי פעולתם.
- י. למלא כל תפקיד ותיפקוד של רשות מוניציפאלית ו/או שלטון מקומי כתושבה, הן כלפי חוץ והן כלפי פנים.
- י"א. ליזום, להקים, לקיים, להשתתף, לרכוש בכל דרך ולנהל: מבנים שונים, משרדים, בתי מלאכה, מוסכים, חנויות, מחסנים, מפעלים, עסקים וכן שירותים.
- י"ב. לבטח בביטוח את רכוש העמותה וחבריה בכל דרך שהיא.
- י"ג. ללוות מכל המוכן להלוות בכל דרך ותנאי שהוא, לגבות כספים מבנקים, מחברים, מקרנות, מכל מיני מוסדות לצרכיה, למשכן ולשעבד את נכסיה, כולם או מקצתם, וכן לתת הלוואות, בטחונות וערבויות מכל סוג שהוא לחברים ושאינם חברים.
- י"ד. להתקשר עם כל מיני חברות, אגודות, גופים אחרים או עם פרטיים בחוזים וכל מיני צורות של התקשרות, למטרות כלכליות וחברתיות, וכן להיכנס כחבר ו/או כבעל זכויות והתחייבויות בשותפויות ותאגידים.
- ט"ו. לעודד, לארגן, להקים ולנהל – קרנות, קופות עזר, מוסדות לעזרה הדדית, כדי לסייע בפעילותם הכלכלית והחברתית של חבריה.
- ט"ז. לעזור לחברים להשתלם בכל ענפי ההשכלה הקשורים בתחומי פעילותם, ולסייע להם בהרחבת הידע.
- י"ז. להרחיב את שירותיה, כולם או מקצתם ולהעמידם לרשות אנשים שאינם חברים.
- י"ח. לשרת את חבריה בכל תחומי פעילותם, לייצג אותם בכל שטחי הפעילות המשקית, הכלכלית והמקצועית בפני רשויות המדינה ומוסדותיה השונים ובפני מוסדות ציבור, תאגידים ויחידים.
- י"ט. להיות בעל-דין בכל הליך משפטי וכן לעשות כל פעולה. לחתום על כל מיני מסמכים המתחייבים ו/או נדרשים לצורך הוצאתם לפועל של מטרות העמותה או איזה מהן ו/או לצורך מימוש סמכויות העמותה.
- כ. להאציל מסמכויותיה לגופים וליחידים לבצע כל סמכות מסמכויותיה לבדה ו/או תוך שיתוף פעולה עם אחרים.

כ"א. לגבות דמי חבר ודמי השתתפות מהחברים לכסוי הוצאותיה.

כ"ב. להתקין תקנון פנימי לקביעת אורח החיים בישוב.

פרק ב' : חברות בעמותה :

מרעמים לחברות :

6. יוכל לבקש להתקבל כחבר בעמותה אדם שנחמלאו בו כל הדרישות שלהלן:
(להלן "המבקש")

- א. הוא אזרח ישראלי ;
- ב. הוא בן 18 שנה לפחות, נשוי וחי יחד עם בן זוגו;
- ג. אינו פועל בניגוד למטרות העמותה, נגד מדינת ישראל, העם היהודי והתנועה הציונית ;
- ד. שרת שרות צבאי או פטור ממנו על פי חוק שרות בטחון ;
- ה. לא הורשע על ידי בית משפט בעבירה שיש עימה קלון ;
- ו. הביע בכתב את כוונתו לגור דרך קבע בתושבה ;
- ז. אינו חבר בתאגיד אחר אשר מטרותיו דומות למטרות המפורטות בתקנון זה ;
- ח. חתם על בקשה להצטרף לעמותה בנוסח הקבוע בתקנון זה וקבל על עצמו למלא אחר תקנות העמותה והחלטותיה של האסיפה הכללית, הועד והגופים המוסמכים האחרים של העמותה ;
- ט. המציא לעמותה את כל האישורים, הטפסים והמסמכים כפי שנדרש ע"י ועד העמותה ;
- י. שלם לעמותה, יחד עם הגשת הבקשה להצטרפות, דמי רישום כפי שיקבעו מעת לעת על ידי ועד העמותה.

7. עובד התעשיה האוירית :

- א. למרות האמור בסעיף 6 לעיל ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף להלן תהיה העמותה רשאית לאשר קבלת חבר שהינו עובד בתעשיה האוירית מבלי צורך בהתקיימותם של כל הכישורים כקבוע בסעיף 6 לעיל וכפי שיקבע מעת לעת על ידי החלטות האסיפה הכללית בענין.
- ב. עובד התעשיה האוירית לצורך סעיף זה משמעו עובד קבוע בתעשיה האוירית לרבות במלאי התעשיה האוירית, בני/ת זוגם של אלו וכל קרוב בקרבת-דם ראשונה של עובדי קבע ו/או במלאי התעשיה האוירית.

8. בני זוג :

א. לא יתקבל אדם כחבר בעמותה אם כן או בת זוגו, הכל לפי הענין, לא הגישו בקשה נפרדת להצטרפותם לעמותה או אם העמותה סרבה לקבל את כן או בת הזוג כחבר בעמותה.

ב. למען הסר ספק, גובה דמי הרישום לרוק ו/או לבני זוג יהיה זהה בחקופת זמן מקבילה.

9. "כתב התחיבות" - בקשה להצטרף לעמותה :

המבקש להצטרף כחבר בעמותה יגיש לוועד בקשה בלשון זו:

א. "אני (שם משפחה; שם פרטי; תעודת זהות; מען). מבקש להיות חבר/ה עמותת "לביא" - גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשיה האזרחית.

ב. מטרת העמותה ותקנונה ידועים לי.

אם אתקבל כחבר/ה בה, אני מתחייב/ת לקיים את הוראות התקנון ובוהלי העמותה, הוראות ועד העמותה רשויותיה, שליחיה ועובדיה ואת החלטות האסיפה הכללית של העמותה.

אני מסכים כי ספרי העמותה ותוכנם יחויבוני לכל ענין ודבר לרבות בקשר לחובותי לעמותה.

כמו כן הנני להצהיר בזאת שאני מתכוון להקים את ביתי בתושבה ולהתגורר בה".

10. מועמד :

מלא המבקש אחר כל התנאים כקבוע בסעיפים 6, 7, 8 אשר הועד או ועדה מורשה מטעמו את קבלתו כמועמד לחברות בעמותה.

11. דחיית בקשה:

החליטה העמותה שלא לקבל את המבקש כמועמד או כחבר לעמותה, כי אז תחזיר העמותה לאותו מבקש את דמי הרישום, הכל בערכים נומינליים.

12. הסכם עמית עמותה :

א. מועמד אשר יחתום עם העמותה על חוזה, על פיו יתחייב לשאת בתשלום חלקו היחסי בעלות החשתי וכן יתחייב לבנות את ביתו בתושבה, הכל בתנאים ותוך פרק הזמן כפי שיקבע בחוזה כאמור, כפי שזה ינוסח מעת לעת על ידי ועד העמותה (להלן "ההסכם").

ב. קבלתו כחבר בעמותה מותנית שעד לחתימת ההסכם כאמור לא חדלו מלהתקיים

בו כל או איזה מהכשרויות כקבוע בסעיפים 6 ו-7 לעיל ובסעיפים 15 ו-16 להלן.

ג. אישר ועד העמותה קבלת המועמד כחבר, תשגר העמותה הודעה בכתב על

פיה תאשר קבלת המועמד כחבר. (להלן "ההודעה").

13. הפסקת מועמדות :

המועמדות יכולה להפסק בכל עת, גם לפני המועד שנקבע לכך; ההפסקה יכולה להיות מרצונו של המועמד או בהחלטת וועד העמותה.

14. קיום סגולות הכשירות :

זמן סביר לפני תום זמן המועמדות, יבדוק הוועד אם ממשיכים להתקיים במועמד סגולות הכשירות כקבוע בסעיפים 6 ו-7 דלע"ל, הכל לפי הענין.

15. אוכדן סגולות הכשירות :

אבדו למועמד אחת או יותר מסגולות הכשירות הנ"ל ולפני אישורו כחבר העמותה יחליט הוועד על הפסקת מועמדותו כבסעיף 13 דלע"ל. הופסקה המועמדות לא יהיה עוד לאותו אדם כל זכות ותביעה כנגד העמותה לרבות בגין תשלום דמי הרישום ו/או הוצאות התפעול וכל תשלום אחר שהוא.

16. סופיות ההחלטה :

ההחלטה בדבר קבלת המבקש כחבר העמותה או אי קבלתו הינה סופית ואין עליה ערעור.

17. חברות המיסדים :

המיסדים יהיו חברי העמותה מיום רישומה בפנקס העמותות, וזאת על אף כל הוראה אחרת בתקנון זה בדבר קבלת חברים, אלא אם חברותם הופסקה בהתאם להוראות תקנון זה.

18. חברות אישית :

החברות בעמותה היא אישית, אינה ניתנת להעברה ואינה עוברת בירושה.

19. פקיעת חברות :

א. החברות של החבר תפקע :

- (1) בפטירתו של החבר ;
- (2) בפרישתו מן העמותה ;
- (3) בהוצאתו מן העמותה .

ב. פטירת חבר :

נפטר חבר בעמותה, רשאי היורש לבקש להתקבל כחבר, רשאי ועד העמותה לאשרו כחבר בלי שתתקיים לגביו אחת או יותר מן הדרישות המצוינות בסעיף 6 דלע"ל, ובלי לחייבו להיות מועמד תחילה.

ג. פרישת חבר :

- (1) חבר הרוצה לפרוש מן העמותה, יתן הודעה בכתב לוועד. הפרישה תקבל תוקף שישה חדשים אחרי מתן ההודעה.
 - (2) לפי בקשת חבר כאמור בס"ק (1) לעי"ל ובהתחשב בנסיבות הענין, רשאי הוועד להסכים כי החברות תפקע לפני מועד הפרישה האמור, ומשנתן הוועד הסכמתו כאמור, תפקע החברות במועד שהוסכם עליו בין הוועד לבין החבר כאמור.
 - (3) אין במתן הודעת הפרישה כאמור בס"ק (1) לעיל כדי לגרוע מכל חובה וחבות של החבר כלפי העמותה ו/או כדי לשחררו מתשלום חובותיו לעמותה.
 - (4) חבר העמותה – רואים אותו כמי שמודיע לעמותה בכתב על רצונו לפרוש מהעמותה והוראות סעיף זה יחולו עליו – אם חדל לגור דרך קבע ובפועל בתושבה ועברו מאז שנה ויותר וכך כי העובדה שחבר חדל לגור דרך קבע בתושבה ידוע לוועד העמותה ולא קבל אישורו לכך.
- ד. עילות להוצאת חברים מהעמותה :

האסיפה הכללית רשאית, לפי הצעת הוועד, להחליט על הוצאת חבר מן העמותה מאחד הטעמים הבאים :

- (1) החבר לא שילם לעמותה את המגיע לה ממנו ;
- (2) החבר אינו ממלא התחייבויותיו לעמותה ואינו מקיים החלטותיה והוראותיה של האסיפה הכללית, הוועד או הגורמים המורשים של העמותה ;
- (3) נקבע ע"י בית משפט או בוררות, שביצע מעשה או מחדל שגרמו נזק לעמותה ;
- (4) הוכח בבית משפט או בוררות שהוא פועל בניגוד למטרות העמותה , נגד מדינת ישראל, העם היהודי והתנועה הציונית ;
- (5) כן או בת זוגו אינו חבר בעמותה ואינו מועמד לחברות בעמותה ;
- (6) החבר מעל בזדון באמון שנחנה בו העמותה ונמצא חייב בכך על ידי בית-משפט או בוררות ;
- (7) החבר הורשע בשל עבירה שיש עמה קלון ;
- (8) החבר התנהג באלימות כלפי אדם מחברי העמותה ונמצא חייב במשפט או בבוררות.

20. לא יציע הועד לאסיפה הכללית להוציא חבר מן העמותה אלא לאחר שנתן לו הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו לפניו, ולא יציע מהטעמים האמורים בסעיף משנה ד (1) (2) (3) אלא לאחר שהתרה בחבר ונתן לו זמן סביר לתיקון המעוות.
- א. מתן הודעה לחבר: הוכאה בפני הועד הצעה להוציא חבר מהעמותה, חייב הוא להודיע לחבר את העילה או העילות להוצאתו.
- ב. הזמנה, דרישה, התראה והודעה אחרת של העמותה לחבר יינתנו לו בכתב, במכתב שיימסר לו ביד או ישלח בדואר אל מענו הרשום בפנקס החברים, או למקום עבודתו, לא יאוחר משלשים יום לפני מועד קיום הדיון בועד בהוצאתו מהעמותה.
21. הועד חייב לאפשר לחבר להשמיע בפניו את דברו, לפני גיבוש המלצתו.
22. אחרי שהחבר השמיע דבריו, אם הועד לא קיבל את הסברו, ידון בעניין הוצאתו של החבר מהעמותה.
23. הכחיש החבר את האשמות, רשאי הוא לבקש הרכבת ועדת בוררות לצורך בדיקת הנושא.
24. ביקש החבר הקמת ועדת בוררות – תורכב הועדה מחבר אחד שיבחר החבר, שביקש את הקמת הועדה, חבר שני שייבחר על ידי הוועד וחבר שלישי שיתמנה על ידי שני החברים. באין הסכם בין שני החברים בדבר מינוי חבר שלישי לוועדת הבוררות, יוכלו לבחור איש ציבור שלא מבין החברים.
25. החלטה להמליץ על הוצאת חבר מהעמותה תתקבל ברוב רגיל בועד.
26. סיכומי הועדה יוגשו לחבר חודש לפחות לפני שתכונס האספה הכללית שתדון בהוצאתו. החבר יוכל להשיב עליהם תוך חודש זה. לא הגיש החבר את תשובותיו כאמור, תוכל האסיפה לדון בהוצאתו.
27. הוחלט להוציא חבר כאמור בסעיף 26 לעי"ל – תקבל ההוצאה תוקף מתאריך ההחלטה. בהחלטת האסיפה יקבעו גם ההוראות בכל נושא הקשור בהוצאת החבר מהעמותה. (ראה סעיפים 35, 36, לעי"ל).
28. החלטת האספה הכללית על הוצאת חבר מהעמותה הנה סופית ואין עליה ערעור.

פרק ג' - כספים ורכוש :

29. הון העמותה הינו הון משותף לכל החברים.
30. הון העמותה מורכב מתשלומי החברים ומתרומות ומענקים שתקבל.
31. כל חבר ישתתף בהון העמותה בשיעורים ובתשלומים שייקבעו ע"י האסיפה הכללית.
32. תקציב העמותה יקבע מראש על ידי האסיפה הכללית מדי שנה, כן תחליט האסיפה על גובה התשלומים מצד החברים ותנאיהם.
33. האסיפה הכללית רשאית להחליט על הטלת תשלומים מיוחדים על חברה.
34. הון העמותה ישמש את המטרות המובאות בסעיף 4 לעי"ל.
35. עם פקיעת חברותו של חבר מאחת הסיבות הנזכרות בתקנון זה, פרט למותו - חייב הוא לפנות את המקרקעין המוחזקים על ידו, וכן מבנים שכורים או מוחכרים לו על ידי העמותה, בהיותם תקינים ונקיים מכל אדם וחפץ, וכן חייב הוא למסור לעמותה כל נכס שהוא בבעלות העמותה, במצב תקין, וכן להחזיר כל הלוואה שקיבל מאת העמותה או באמצעותה, או שהעמותה ערבה לה, וכן להחזיר את כל חובותיו וכל זאת תוך שלשה חודשים מיום פקיעת חברותו.
36. עם פקיעת חברותו של חבר מאחת הסיבות הנזכרות בתקנון זה - פרט למותו, חייב הוא למכור את נכסיו אשר בשטח הישוב. המכירה תוכל להיעשות, לפי בחירת החבר (לשעבר) לאדם שיתחייב להיות חבר בעמותה, לעמותה או לחבר בעמותה שהוא או בן/בת זוגו, אינם מחזיקים כבר נכס מסוג דומה בישוב. כל זאת בכפוף לאישור העמותה.
37. העמותה תוכל להחליט לקנות נכסי דלא נידי מחברים שחברותם פוקעת ולצורך זה ייקבע מחיר הנכס על ידי מעריך נכסים, המקובל על העמותה ועל החבר (לשעבר), החליטה העמותה כנ"ל ולא מצא החבר (לשעבר) קונה המקובל על העמותה, תוך ששה חודשים מיום פקיעת חברותו, יהיה חייב למכור את הנכסים לעמותה במחיר שנקבע על ידי המעריך ובתנאים כפי שיסרכמו בין הצדדים.

38. פקיעת חברות והליכי הוצאת חבר מהאגודה לא יפגעו בזכותה של העמותה לפעול לגביית כספים וחובות המגיעים לה ממנו.
39. על פקיעת חברותו של חבר בשל מותו, יחול סעיף 19 ב' דלעיל. לא אושר היורש כחבר, יחולו הוראות סעיפים 35 - 38 דלעיל, בשינויים המחויבים לפי הענין.
40. חבר שחברותו פקעה לא יהיה זכאי לטובת הנאה או תשלום כלשהו מרכושה הציבורי של העמותה.
41. כל סכום שהחבר חייב לעמותה, בין כהלואה, בין כאשראי ובין על חשבון מיסים, שירותים ותשלומים אחרים, ובין באופן אחר, רשאי הוועד להוסיף לו ריבית ועמלה בשיעור שייקבע על ידו, וכן הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
42. כל הנרשאים הקשורים בקבלת הלוואות על ידי העמותה ונתינת אשראי לחבריה, ייקבעו על ידי וועד העמותה.
43. הוועד - חייב לנהל חשבונות באופן מסודר ולהגיש לאסיפה כללית לאשור מאזן שנתי ודו"ח רווח והפסד, מאשרים על ידי רואה-חשבון מוסמך בתום כל שנה תקציבית.
44. א. לא ישכיר ולא ימסור חבר את ביתו או חלק מדירתו ו/או חלק ממבנה כלשהו שברשותו לאדם אחר אלא למטרה שלה נועדו מלכתחילה.
- ב. לא ישכיר ולא ימסור חבר את ביתו או חלק מדירתו ו/או חלק ממבנה כלשהו שברשותו לאדם אחר, או כל זכות אחרת שרכש בתוקף היותו חבר בעמותה, ללא קבלת אשור בכתב ומראש מאת הוועד. הוועד לא ימנע מתן האישור אלא מסיבות סבירות שעליו לפרט לחבר. על מכירת נכס או זכות כאמור או השכרתם או העברתם לתקופה העולה על שלוש שנים יחולו ההוראות הנקובות בסעיף 36 דלעיל.
- ג. לא יתגורר אדם בתושבה לתקופה מצטברת של 90 יום בשנה אם לא אושר קודם לכן על ידי ועד העמותה כחושב.
- ד. ההגבלה כאמור בס"ק ב; ג; לא תחול על חבר בעמותה לרבות בני משפחתו.

45. נכסים:

- א. למשפחה (עמיתים בני-זוג או בודד המהורה משפחה) לא תהיה יותר מזכות אחת בעמותה (חלקה/יח"ד אחת מאותו סוג, כגון מגורים, עסק וכו').
- ב. חבר אינו רשאי להחזיק או להיות בעליה של יותר מחלקה/יח"ד אחת מאותו סוג.

46. אישור בניה ושמירת איכות הסביבה :

- א. לא יעשה החבר בין במישרים ובין באמצעות אחרים כל עבודת בניה שהיא בביתו ו/או כחצירו ו/או בשטח המשותף או בשטחים שהעמידה העמותה לרשותו או לשימושו במכר, חכירה שכירות ו/או בכל דרך אחרת.

עבודת בניה משמעה שינוי מבנה חיצוני של הבית, בניה ו/או הוספת תוספת חיצונית לבית, בנית מבני עזר, וכן התקנת מתקנים על גג הבית ו/או בחצר לרבות אך לא רק דודי שמש אנטנות טלוויזיה אלא בהסכמתה מראש ובכתב של העמותה.

- ב. על פי החלטת ועד האגודה יהיה חבר חייב לשמור חצירו נקיים לגזום ו/או לכרות כל צומח הגדל בחצירו ואשר בהתאם להחלטת ועד העמותה יש בו משום מפגע הן מבחינת הסתרת נוף ו/או חסימת אויר ו/או כל מפגע אחר. הגיזום ו/או הכריחה יעשו באופן בשיעור ובצורה כפי שתקבע בהחלטת הוועד.

47. זכויות וחובות של חבר :

- א. חבר העמותה זכאי להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית ויהיה לו קול אחד בכל הצבעה.
- ב. חבר זכאי לבחור ולהבחר לוועד או לוועדת הבקורת.
- ג. חבר העמותה זכאי להשתתף בפעולות העמותה וליהנות משירותיה.
- ד. כל חבר זכאי לייחס שווה ולעזרה שווה בקבלת שירותים מהעמותה, או עזרה ממנה.
- ה. חבר אשר יפעל בניגוד להוראות או החלטות הוועד, או שיגרור לנזק לעמותה, אם בפעולה או במחדל, יהיה חייב לפצות ולשפות את העמותה בכל נזק שייגרם, וזאת עם קבלת דרישה ראשונה בכתב מוועד העמותה.

48. הוועד יהיה רשאי להפסיק באופן זמני, או לתקופה ממושכת, כל שירות או עזרה לחבר אשר מפר הוראות בתקנון או בהחלטות האסיפה הכללית, אך לפני שנדון ענין זה בועד על הוועד לזמן את החבר כדי לאפשר לו להשמיע דברו.

49. הוועד יוכל להעמיד לרשות אנשים שאינם חברים, את השימוש בנכסים ו/או שירותים שבידי העמותה, בתנאים ובהנחיות האסיפה הכללית.

פרק ד' - נהרל העמותה :

50. הרשות העליונה בעמותה הינה האספה הכללית.

51. האספה הכללית - זימון, מועד ומיקום :

- א. האסיפה הכללית תתכנס אחת לשנה לפחות, לאחר גמר ביקורת החשבונות של העמותה (להלן המאזן וחשבון רווח והפסד).
- ב. מועד ומקום: - יומה, שעתה ומיקומה של אסיפה כללית ייקבעו בידי הוועד.
- ג. הזמנה: - אסיפה כללית תכונס על ידי הודעה שתשלח לכל חבר לפחות חמשה-עשר ימים מראש ותפורסם על לוחות המודעות לפחות 10 ימים מראש. ההזמנה תציין יום, שעה, מקום וסדר יום לאסיפה.

52. תפקידי אסיפה כללית רגילה:

- א. אסיפה כללית רגילה תדון בכול הנושאים שחייבת היא לדון בהם בהתאם להוראות החוק ותקנון העמותה, ובכל ענין אחר הכלול בסדר יומה.
- ב. האסיפה הכללית לא תחליט בענין שאינו כלול בסדר יומה.
- ג. סדר היום של האסיפה הכללית יכלול (אך אינו מוגבל) הנושאים הבאים: -
(1) דין וחשבון של הוועד על פעולות העמותה, על מצב עסקיה, על המאזן וחשבון הרווח והפסד;
(2) אשור המאזן וחשבון הרווח והפסד;
(3) אשור התקציב השנתי וקביעת מיסים שנתיים של החברים;
(4) קביעת מירב ההלוואות שהוועד רשאי לקבל ותנאיהן;
(5) בחירת ועד חדש;
(6) אופן השימוש ברווח, ובמקרה של גרעון - הדרך שבה יכוסה הגרעון, הכל במסגרת הוראות חוק העמותות והתקנון.
(7) נושאים שנכללו בסדר היום ע"י וועד העמותה.

53. אסיפה כללית שלא מן המינין:

- א. הוועד יכנס אסיפה כללית שלא מן המינין לפי דרישה בכתב של ועדת ביקורת, של הגוף המבקר או של עשירית מכלל חברי העמותה.
- ב. הדורשים זימון אסיפה שלא מן המינין יציינו את הנושא שלמענו דרשו זימון האסיפה ונושא זה בלבד יובא לדיון ולהחלטת האסיפה.
- ג. לא כונסה אסיפה כללית בהתאם להוראות סעיף זה, רשאי רשם העמותות לכנסה או למנות אדם שיכנס אותה.

54. הצעה לסדר-יום :

- א. משנתפרסמה הודעה על קיום אסיפה, יוכל כל חבר לפנות לוועד עד 5 ימים לפני מועד האסיפה ולהציע נושא לדיון באסיפה.
- ב. התקבלה מאת חבר בקשה לדון בנושא מסויים, חייב הוועד לדון ולהחליט אם הנושא הוא מסוג הנושאים שמזומן באסיפה.
- ג. החליט הוועד בחיוב תפורסם הודעה שניה עם סדר היום המחקן, אך אין צורך במשלוח הזמנות אישיות חדשות.
- ד. החליט הוועד בשלילה, יודיע על כך בהודעה על סדר היום, והאספה הכללית תחליט אם לדון בנושא שהוצע, או לא לדון בו.

האסיפה לא תוכל להחליט בשום נושא שלא פורט בסדר היום ובהודעות המזמינות לאסיפה.

55. מנין :

- א. אסיפה כללית לא תיפתח אם לא נכחו לפחות רבע ממספר חברי העמותה; היה מנין זה נוכח בפתיחת האסיפה, רשאית האסיפה להמשיך בדיוניה ולקבל החלטות אף אם פחת מספר הנוכחים.
 - ב. לא נתכנס המנין האמור בשעה הנקובה, תדחה האספה בשעה אחת ותהיה חוקית בכל מספר משתתפים.
- באסיפה נדחית זו יהיו הנוכחים רשאים לדון ולהחליט, בכל מספר של נוכחים.

56. זכות ההצבעה :

- א. לכל חבר יהיה קול אחד בלבד בהצבעה.
- ב. זכות ייצוג: ההשתתפות באסיפה היא אישית, חבר רשאי להיות מיוצג באסיפה כללית על ידי בן/בת זוגו, בתנאי שהודיע על כך בכתב ליושב ראש האסיפה, מראש.
- ג. שיטת ההצבעה: ההצבעה תעשה בהרמת יד, אך אם ביקשו עשירות מהנוכחים הצבעה חשאית, תקויים הצבעה חשאית.

57. החלטות :

- א. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב קולות של המצביעים, זולת אם החוק או תקנון זה דרשו רוב אחר לקבלתן;
- ב. רוב מיוחד: רוב מיוחד הוא שני שליש לפחות מן המצביעים באסיפה.

ג. הכרעה בשיויון קולות: במקרה שבהצבעה באסיפה הכללית נחלקות הדעות במידה שווה תעשה הצבעה חוזרת, באם אין הכרעה תהיה ליושב ראש האסיפה דעה מכרעת.

58. יושב ראש ומזכיר :

- א. האסיפה הכללית תבחר מתוכה יו"ר ומזכיר לאסיפה הכללית.
- ב. פרטיכול : מזכיר האסיפה הכללית או ממונה מטעמו ינהל את פרטיכול האסיפה.
- ג. הפרטיכול יכולול את רשימת החברים שנכחו באסיפה, ויהווה ראיה לנעשה באסיפה הכללית, נהולה וקבלת החלטותיה, אם נחתם על ידי היו"ר ומזכיר האסיפה הכללית.

59. אסיפה מצומצמת לבעלי ענין :

- א. על פי החלטת ועד העמותה ו/או לדרישתם בכתב של לפחות 10 חברים מחברי העמותה, תזומן אסיפה מיוחדת לדיון בנושא המיוחד לבעלי ענין מחברי העמותה;
- ב. החלטה באסיפות מסוג זה תתקבל ברוב רגיל של הנוכחים ותחייב רק את אלו שהוזמנו לאסיפה ושהענין הנדון באסיפה נוגע באופן ישיר אליהם.
- ג. אף אחד מחברי העמותה שהענין הנדון באסיפה כאמור אינו נוגע אליו ישירות לא יוזמן ולא יהיה רשאי להשתתף ולהצביע באסיפה כאמור.
- ד. הוראות הסעיפים 54, 55, 56, וכן כל הוראה אחרת הנוגעת לניהול ולזימון אסיפות תחול על האמור בס"ק א' לע"ל בשינויים המחויבים.

60. הוועד :

הוועד מוציא לפועל את ההחלטות של האסיפה הכללית.

61. סמכויות :

הוועד מנהל את כל עסקי העמותה ומייצג אותה ואת חבריה ובידו כל סמכות שלא נתייחדה בחוק או בתקנון זה לאסיפה הכללית, הוועד מכהן עד לבחירת וועד חדש.

62. חברי הוועד :

הוועד ייבחר באסיפה כללית מתוך חברי העמותה. מספר חברי הוועד יהיה לפחות 5 חברים.

63. וועדות :

הוועד רשאי לבחור מבין חברי העמותה ועדות שונות, להטיל עליהן חפידים ולהאציל להן מסמכיותיו, כתנאי שאלה יוגדרו בעת המינוי.

64. תקופת הכהונה :

- א. המייסדים ישמשו כועד הראשון של העמותה.
- ב. תקופת כהונתו של הועד תהיה שנה אחת. תמה תקופת כהונתו של הועד-ימשיך לכהן בתפקידו עד לבחירת ועד חדש. את הבחירות יש לקיים לא יאוחר מחצי שנה לאחר תום תקופת הכהונה כאמור.

65. הפסקת פעילות חבר ועד :

- א. חבר הועד רשאי להתפטר בכל עת מכהונתו על ידי הודעה בכתב לועד.
- ב. חבר ועד יחדל לכהן אם הוכרז פסול דין או פושט רגל.
- ג. לא הופיע לשיבות הועד 3 פעמים רצופות, זולת אם נבע הדבר מפאת מחלה או שקיבל אישורו של יו"ר הועד או המזכיר.

66. השלמת הועד :

- א. נתפנה מקומו של חבר הועד, רשאים הנותרים או הנוחר למנות חבר אחר של העמותה לכהן כחבר הועד עד לאסיפה הכללית הקרובה.
- ב. עד למינוי כזה רשאים הנותרים או הנוחר להמשיך לפעול כוועד.
- ג. חבר הועד שנבצר ממנו למלא תפקידו, רשאים הנותרים או הנוחר למנות חבר עמותה כממלא מקומו.

67. התפטרות הועד :

- התפטר הועד כולו תוך תקופת כהונתו, ייבחר ועד חדש באסיפה הכללית.

68. יו"ר, מזכיר וגזבר :

- חברי הועד ייבחרו מביניהם יושב ראש, מזכיר וגזבר.

69. ישיבות הוועד :

- הועד יקיים ישיבות כפי הצורך, אך לא פחות מפעם אחת לחודש; ובכל עת שקיבל דרישה לכך משליש מחברי הועד (ולא פחות מ-3) או מועדת ביקורת;
- המזכיר או יושב ראש הוועד יזמן את ישיבות הוועד.

70. החלטות :

- א. הועד יקבל החלטות רק באם משתתפים בישיבה לא פחות משליש מחבריו, ובכללם יושב ראש העמותה או המזכיר. פחת מספר המשתתפים תהיה הישיבה חוקית בהשתתפות 3 חברי ועד לפחות.
- ב. לכל חבר בועד קול אחד בלבד.
- ג. החלטות הועד יתקבלו ברוב קולות המצביעים; היו הקולות שקולים, יכריע יו"ר הישיבה.
- ד. החלטת כל חברי הועד פה אחד יכול שתתקבל גם שלא בישיבת הועד.

ה. פרטיכול: הוועד ינהל פרטיכול משיבותיו והחלטותיו; יו"ר הישיבה ימנה רשם שירשום חברי הוועד שהשתתפו בישיבה, עקרי הנושאים שנדונו וההחלטות שנחקבלו; הפרטיכול יאושר על יד יושב ראש הישיבה.

71. זכות ייצוג :

א. הוועד רשאי להסמיך שניים או יותר מבין חבריו לחתום בשם העמותה על מסמכים שיחייבו אותה ולבצע בשמה פעולות שהן בתחום סמכותו.
ב. התחייבות הוועד בשם העמותה מחייבת כל אחד מחברי העמותה.

72. בניהול עסקי העמותה חייבים חברי הוועד לנהוג ביושר, בזהירות ובחריצות ולהעמיד טובת העמותה מעל לטובתם האישית.

73. טיפול משפטי :

הוועד יטפל בחביעות המוגשות נגד העמותה, יגיש תביעות בשם העמותה, יגן, יתפשר, ימסור לבוררות, וזאת בכל שיטחי הפעולה של העמותה.

74. העסקת עובדים ועסקות :

א. הוועד יהיה מוסמך למנות את פקידי העמותה, להתקשר בחוזים עם ספקי טובין, קבלנים, ספקי שירותים ובעלי מקצועות חפשיים בשם העמותה.

ב. לוועד תהיה הסמכות למנות ולפטר את בעלי התפקידים, אשר ידרשו לטיפול בעיניני העמותה ולקבוע את חנאי עבודתם.

75. ועדת ביקורת :

האסיפה הכללית תבחר בוועדת ביקורת שתמנה לפחות 3 חברים.

76. הוראות תקנות 60 עד 70 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על ועדת הביקורת.

77. חברי העמותה, הוועד, הוועדות וכל בעלי התפקידים, חייבים לסייע לוועדת הביקורת במילוי תפקידיה.

78. וועדת הביקורת רשאית לדרוש מהוועד לזמן אסיפה כללית מיוחדת לנושאים מוגדרים באם ממצאיה יחיבו זאת.

פרק ה' - ש ר נ ו ת :

81. העמותה תהיה הבעלים של כל הרכוש המשמש למטרות ציבוריות בישוב.

82. העמותה תתנה כל שימוש בנכסיה בחוזים והתחייבויות המבטיחים מניעת מטרדים בנושאי בניה, נוף ואקולוגיה, וכך שמירה על אופי הישוב ואיכות החיים שבו.

83. בכל החוזים שייערכו בין העמותה לבין חברה, לפיהם יקבל החבר לידיה כספים ו/או נכסים ניידים ודלא ניידים, בהלוואה או בהשכרה או בחכירה או חכירת משנה, יותנה שהכספים או הנכסים הנ"ל יוחזרו לאלתר במקרה של פגיעת חברתו של החבר מאחת הסיבות הנזכרות בתקנון זה.

84. העמותה רשאית להתנות בחוזים או לדרוש התחייבויות מאת חברה, בכל ענין הנוגע לקיום, פיתוח וקידום חיי הקהילה, ובמיוחד בנושאים הנוגעים לתכנון, בניה, נוף ומניעת מטרדים אקולוגיים. החליטה על כך האסיפה, יוכל הוועד לדרוש שחברים יתחייבו בכתב כלפיה, בהתאם להחלטותיה, ובמקרה זה על הוועד לנהוג בצורה שורה עם כל החברים.

85. סכסוכים שיתגלעו בין חברים, חברים לשעבר, מצד אחד, לבין העמותה, חברה, בעלי תפקידים בשירותה, או הוועד מצד שני- ייושבו בדרכי שלום; לא עלה בידי הצדדים הדבר, יכריע בענין בורר שזהותו תקבע בהסכמת הצדדים, ובהעדר הסכמה תקבע זהותו של הבורר על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב עפ"י בקשה של מי מהצדדים הנ"ל.

86. הוראות תקנון זה מהוות שטר בוררות כללי ומיוחד, ואין צורך בשטר בוררות נפרד.

87. הבורר לא יהיה קשור כדיני ראיית, או סדרי דין, או החוק המהותי, והוא יהיה רשאי לפסוק לפי שיקול דעתו הגמורה, ואף ליתן צוי ביניים.

88. הקמת סניפים וארגונים :
העמותה רשאית, בהחלטת האסיפה הכללית, להקים סניפים ולקבוע את אירגונם ואת סדרי ניהול עניניהם.

89. נכסים לאחר פירוק :

פורקה העמותה ולאחר שנפרעו חובותיה במלואם, לרבות חובות לחברי העמותה, כגון השקעותיהם והלוואותיהם של חברי העמותה שנשארו בקופת העמותה, יועברו נכסים אלה לעמותה אחרת בעלת מטרות דומות.

90. תקנון זה הוא ייפוי כח לעמותה, לפעול בשם חבריה בכל ענין בתחום מטרותיה וסמכויותיה.

עו"ד ש. שפיר

א. הלבני

- כספי ושו"ת.

יו"ר העמותה.



"לביא" 160/02.03/

31.10.84

ה ס כ ס

שנערך ונחתם ביום לחרודש שנת 1984 בתל-אביב.

ב י ן

לביא גרעין התיישבות כשרמרדן
 של עובדי התעשיה האזרחית לישראל,
 עמותה רשומה מס' 9-198-58001
 (להלן: "לביא"), נמל תעופה בן-גוריון,
 התעשיה האזרחית. מצד אחד;

ל ב י ן

מר _____ ת.ז. _____

גב' _____ ת.ז. _____

שניהם יחד וכל אחד בנפרד מרחוב

(להלן: "החברים") מצד שני;

הראיל ומינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") אישר ללביא לתכנן ולפתח תשתית למקרקעין הידועים כתכנית 207 והמשתרעים על שטח של 1,224,000 מ"ר בנעלה (להלן: "שטח התושבה") הכל בתנאים כמפורט במכתבי המינהל מימים 13.7.84 ו- 27.7.84 שעותק מהם מצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומנים כנספחים א' ו-ב' (להלן "האישור");

והראיל ותוכנית המתאר של נעלה והידועה גם כתכנית מתאר מס' 207 אושרה (להלן: "התכנית");

והראיל ולצורך זירוז ישוב שטח התושבה מעונינת לביא בתכנון ופיתוח התשתית של שטח התושבה במספר שלבים באופן שבכל שלב יוכשר שטח מסויים מתוך כלל שטח התושבה;

והראיל וברצון החברים לקבל בתנאים כפי שיקבעו על ידי המינהל - מאת המינהל ישירות ו/או באמצעות לביא יחידת קרקע (להלן: "המגרש") אשר תהא חלק מהשטח שיפותח כאמור;

והראיל וברצון החברים לכנות על המגרש בית מגורים ולעבור ולהתגורר בו;

והראיל ובניית בית המגורים תעשה במסגרת מרוכזת וע"י קבלן/ים ש"לביא" חתקשר עמו/ם לצורך כך הכל בתנאי ההתקשרות כאמור באותם הסכמים;

והראיל והצדדים מעונינים לקבוע, ולהגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות, הכל כמפורט להלן בהסכם זה, לפיכך

הרצה, הרתנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה על הצהרותיו ונספחיו מהוים חלק בלתי נפרד מההסכם.

פיתוח שטח התושבה בשלבים:

2. גודל וקרי הגבול של השטח הראשון מכלל שטח התושבה שיפותח יקבע על ידי האסיפה הכללית של לביא (להלן: "השטח הראשון").

התשתית :

3. החברים מורים בזאת ללביא באופן בלתי חוזר לבצע את תכנון ופיתוח התשתית של השטח הראשון (להלן: "תשתית שלב א'"). וכן את תכנון ופיתוח התשתית של אותם חלקים משטח התושבה המתחייבים לצורך בצווע תשתית שלב א' (להלן: "תשתית משותפת").

4. לצורך הסכם זה תשתית שלב א' ותשתית משותפת משמע אך ורק כמפורט בנספח מס' 1 המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

5. למען הסר ספק מוסכם בזאת מפורשות:

5.1. תשתית שלב א' ו/או תשתית משותפת אינה כוללת רכיבים שאינם נזכרים במפורש בנספח 1. יחד עם זאת ועד לביא יהיה זכאי לקבוע ולהוסיף רכיבים נוספים ובמקרה כזה יחוייבו החברים בתשלום נוסף וכפי שיקבע על ידי ועד לביא.

5.2. תשתית שלב א' ו/או תשתית משותפת יחשבו כרכוש לביא והיא תהיה חפשיה לנהוג בו בהתאם לסמכויותיה עפ"י התקנון.

6. עלות התשתית :

"לביא" מצהירה בזאת כי בידה אומדן משוער בלתי מחייב של מחיר התשתית ולהוציא עלות חיבורי מערכות התשתית המרכזיות למגרש ועלות מבני הציבור וכי על פי אומדן זה המחיר הינו סכום בשקלים. השורה לסך של כ-10,000 (עשרת אלפים) דולר של ארה"ב להלן "האומדן".

7. החברים מתחייבים לשלם ללביא את חלקם היחסי בעלות כיצור התשתית של שלב א' וכן את חלקם היחסי באופן שווה, לכלל תושבי התושבה, בעלות פיתוח התשתית המשותפת, בשיעורים ובמועדים שועד "לביא" יקבע מעת לעת ואשר לגביהם תמסר דרישה לחברים (להלן: "מחיר התשתית").

7.1. על חשבון מחיר התשתית ומכלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים החברים לשלם ל"לביא" את סכום האומדן בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

7.1.1. סך של סכום בשקלים השורה לסך של 1,500 דולר ארה"ב עד ליום - 31.10.84.

7.1.2. עד ליום 14.12.84 סכום בשקלים השורה לסך של 2,000 דולר ארה"ב.

7.1.3. עד ליום 13.12.85 סכום בשקלים השורה לסך של 2,000 דולר ארה"ב.

7.1.4. עד ליום 13.6.86 סכום בשקלים השורה לסך של 2,000 דולר ארה"ב.

7.1.5. סכום בשקלים השורה לסך של 2,400 דולר ארה"ב ישולם ב-24 שיעורים חודשיים שווים ורצופים (דולריים) והחל מראשון ליוני 1984.

7.2. מכלי לגרוע מהתחייבות החברים כאמור בסעיפים 7 ו-8"ק 7.1. לעיל, הרי כל סכום שבפיגור ישא ריבית בשיעור הריבית החודשית כפי שזו תהיה נהוגה בבנק הפועלים בע"מ בגין מלוא דולרים וביחס לתקופה המקבילה לתקופת הפיגור. אישור הבנק לגבי גובה הריבית כאמור יהיה מחייב את החברים ללא זכות השגה.

7.3. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת מפורשות כי האומדן אינו מחייב ולא ייחשב כשום צורה כמצג של לביא וללביא אין כל אחריות בגינו ורק סכום מחיר התשתית ההגדרתי וכפי שיקבע כמפורט בסעיף 7 לעיל מחייב.

7.4. מוצהר ומוסכם בזאת מפורשות שמחיר התשתית אינו כולל את דמי הרישום לעמותת לביא ו/או את חלקם היחסי של החברים בתשלום ההוצאות התפעוליות של "לביא". דמי רישום והוצאות אלו ישולמו ו/או שולמו ע"י החברים בנוסף למחיר התשתית.

7.5. כמו כן מוצהר ומוסכם בזאת שהחברים לא יהיו זכאים לקבל בחזרה את דמי הרישום ו/או ההוצאות התפעוליות בכל מקרה שהוא לרבות במקרה של פרישה ו/או סילוק ו/או הדחה מ"לביא" וכן במקרה של פירוק.

7.6. מוסכם בזאת כי ועד "לביא" יתקשר עם ארכיטקטים ו/או מתכננים ו/או יועצים למיניהם לצורך התכנון המפורט של החושבה וכן לצורך תכנון מספר טיפוסי הבתים ומבני הציבור שיבנו במרשבה. שכר טרחת והוצאות הארכיטקטים או היועצים האחרים כאמור יחשב כחלק בלתי נפרד מהוצאות התפעול של "לביא" ולא כחלק ממחיר התשתית והחברים ישאו בתשלום חלקם היחסי בשעורים ובמועדים כפי שועד "לביא" יקבע מעת לעת ושלגביהם תמסר לחברים הודעה כהוצאה בנוסף למחיר התשתית.

7.7. החברים מצהירים שידוע להם שקיימת אפשרות שבניית הבית תעשה עוד לפני השלמת ביצוע תשתית שלב א' ו/או תשתית משותפת. במקרה כזה לא יהיה בעוכרה כאמור משום עילה לכל טענה ו/או חביעה מכל סוג מצד החברים לרבות אך לא כדי לעכב תשלום כלשהוא שידרש מהחברים בגין ו/או ע"ח מחיר התשתית ו/או כדי לעכב את בניית הבית.

8. הוראת והתחייבות החברים המפורט בסעיף 2 ו-3 לעיל מותנים בכך ש- 50 חברים יחתמו על הסכם זה להסכם זה וביחס לשלב א', לא יאוחר מיום 15 למרץ 1985.

9. בכפוף להוראות האישור, תשלום מחיר התשתית כקבוע בסעיף 3 לעיל מניעויות פוליטיות ו/או כל מניעות וכוח עליון שאינם בשליטת לביא, לביא תפעל לצורך ביצוע תשתית שלב א' והתשתית המשותפת.

10. הקניית הזכויות במגרש ו/או העמדתו לחזקה ו/או רשות ו/או שמוש החברים תהא בהתאם ובכפוף ל:

10.1. הוראות תקנון לביא (להלן: "התקנון") וכן

10.2. בכפוף לתנאים שיקבעו על ידי המינהל, לרבות בדבר חתימת הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה ישירות עם המינהל ו/או עם לביא וכן,

10.3. בכפוף להוראות הסכם זה לרבות אך לא רק התחייבות החברים לבנות את הבית כאמור בסעיף 13 להלן.

10.4. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בס"ק 10.1, 10.3 לעיל הרי שכל עוד לא השלימו החברים את תשלום מחיר התשתית כפי שנדרש וכן כל עוד לא חתמו החברים על הסכם בניה לבניית הבית באופן קבוע בסעיף 13 להלן לא יהיו החברים זכאים לחתום על הסכם פיתוח ו/או חכירה עם המנהל ולביא תהא רשאית למנוע חתימת הסכמים כאמור בין החברים למנהל.

מיקום המגרש וגודלו :

11. מיקום המגרש שיועמד לרשות החברים יקבע לפי הכללים כפי שיקבעו ע"י האסיפה הכללית של לביא.

12. גודלו המועד של המגרש יהא כ-650 מ"ר נטו. גודל השטח וקרי הגבול הסופיים של המגרש יהיו כפי שיקבע בהסכמי הפיתוח ו/או החכירה שיחתמו בין המינהל לחברים ו/או בין החברים ללביא.

בית - המגורים :

13. החברים מתחייבים לבנות על המגרש בית מגורים (להלן: "הבית") ובכפוף לאמור בס"ק 13.1, 13.4 להלן.

13.1. לביא מצהירה כי בדעתה להתקשר עם קבלן/ים (להלן: "הקבלנים") לצורך בנייתם המרוכזת של הבתים בכל שלב משלבי הפיתוח ובאופן שבאותם הסכמי מסגרת יקבעו עלויות הבניה של כל אחד מטיפוסי הבתים נשוא אותם הסכמים, משך תקופת הבניה והאפשרויות הארכיטקטוניות וכיו"ב. (להלן: "הסכמי המסגרת").

13.2. החברים מסכימים ומתחייבים כי הם יתקשרו רק עם אותו/ם קבלן/ים שעמם תתקשר לביא כאמור בהסכמי המסגרת ובאופן שהחברים יבחרו ויהיו רשאים לבנות רק במסגרת החלופות שייקבעו על פי הסכמי המסגרת לרבות בקשר עם צורתו הארכיטקטונית של הבית עלותו ותקופת בנייתו.

13.3. החברים מתחייבים להתקשר עם הקבלנים בהסכם לבניית הבית עפ"י אחת החלופות כפי שתקבע בהסכמי המסגרת במועד כפי שיקבע על ידי לביא.

13.4. למען מנוע ספקות מוצהר ומוסכם בזאת מפורשות כי החברים לא יהיו רשאים לבנות את הבית שלא באמצעות הקבלנים ו/או שלא בתנאים כקבוע בהסכמי המסגרת.

13.5. החברים מאשרים כי ידוע להם שצורתו הארכיטקטונית של הבית תהא מוגבלת לאחד הטיפוסים כפי שיקבעו ע"י ועד לביא וכפי שיוכרז בהסכמי המסגרת והחברים יהיו רשאים לבנות רק במסגרת אותם דגמים ארכיטקטונים שיאושרו על ידי ועד לביא ובכפוף לתקנות התכנית והסכמי המסגרת.

13.6. "קבלן/ים" לצורך הסכם זה משמע לרבות מהנדסים אדריכלים ארכיטקטים ויועצים אחרים הכל כפי שיקבע מעת לעת ע"י "לביא".

פרישת חברים

14. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת מפורשות שפרישת החברים, אם בכלל, מהעמותה לא תגרע בכל אופן שהוא מהתחייבותם שעל פי סעיפים 7 ; 17 , להלן.

15. במקרה של פרישת החברים מלביא ינהגו במגרש ו/או בזכויות החברים בקשר עם המגרש כקבוע בתקנון.

16. אין באמור בהסכם זה כדי לשנות מהוראות התקנון בכל הקשור לפרישת חבר מהעמותה.

התקנון

17. הוראות התקנון וכפי שיתוקנו מעת לעת, יחשבו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה גם אם חבר/ים פרש מהעמותה.

במקרה של סתירה בין הוראות התקנון על תיקוניו לבין הסכם זה תהיינה עדיפות הוראות התקנון.

בטחונות :

18. להבטחת התחייבויות החברים עפ"י סעיפים 6, 7 לעיל מפקידים בזאת החברים בידיהם הנאמנות של ועד לביא 28 שטרי חוב בלתי ממולאים בערבות שני חברים אחרים של העמותה ואשר אינם בני זוג (להלן: "השטרות").

19. ועד לביא יהיה רשאי למלא את השטרות או איזה מהם בגובה הסכום או כל חלק הימנו אשר הגיע מועד תשלומו ואשר לא שולם למרות שחלפו 7 ימים מעת שיגור דרישת הועד. בכפוף להוראות החוק יהיה ועד לביא רשאי לנקוב את הסכומים בשטרות בדולרים ו/או להצמידם לשער החליפין.

20. נתקיים מקרה בו רשאי ועד לביא למלא את השטרות או איזה מהם כי אז תהיה לביא רשאית, אך לא חייבת ובנוסף לכל סעד ותרופה אחרים, לפעול לצורך פרעון השטרות או איזה מהם לרבות בדרך של סיחורם ו/או מסירה לביצוע להוצאה לפועל ו/או כל פעולה אחרת.

21. לצורך מימוש וגביית השטרות יהיה ועד לביא רשאי לשכור שירותי עו"ד ושירותים אחרים, הכל כמתחייב וכל ההוצאות בשל אלו יחולו על החברים, לרבות כל הוצאה אחרת שנגרמה בשל אי תשלום מחיר התשתית או כל חלק הימנו במועד.

22. כל סכום הנקוב בהסכם זה ו/או בדרישה ו/או בשטרות בדולרים, ישולם בשקלים לפי השער שבו תחוייב העמותה, במועד התשלום בפועל ע"י החבר, בבנק הפועלים בע"מ, בגין רכישת דולר של ארה"ב לחשבון פת"מ ובצרוף כל עמלה היטל ומס.

בהעדר אפשרות לרכישת דולרים לחשבון פת"מ יהיה שער החליפין, השער שבו תחוייב העמותה בגין רכישת בנקנוטים דולריים (ארה"ב).

23. כל סכום שהחברים יהיו חייבים על פי הסכם זה לעמותה יהיה צמוד לשער החליפין שהגדרתו של זה לעיל למן שער החליפין שבו מועד היווצרות החוב ועד לתשלומו בפועל ובצירוף ריבית דולרית בשיעור כפי שיהיה נוהג בחקופה המקבילה בבנק הפועלים בע"מ בגין מלרות דולריים.

24. החברים מצהירים כי הם קראו ומכירים את הוראות תקנון לביא.

25. אסור יהיה לחבר/ים להסב ו/או להמחות בכל צורה ואופן שהוא את זכויותיהם עפ"י הסכם זה אלא בכפוף להוראות התקנון כפי שיהיו מעת לעת.

26. בכל מקרה שיתגלה סכסוך ו/או חילוקי דעות בין החברים "לביא" ו/או לוועד "לביא" יכריע בדבר כורר מוסכם שיתמנה על ידי הצדדים תוך 14 יום ממועד הוצר חילוקי הדעות, לא הסכימו הצדדים על זהות הבורר ימונה הנ"ל לבקשת מי מהצדדים על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב.

27. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה כנקוב במבוא.

וכל הודעה שתשוגר בדואר על ידי צד אחד למשנהו תחשב כמי שהגיעה לידיעת וחזקת הצד הנשגר כעבור 72 שעות מעת שיגורה כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל

החברים

לביא

לצורך הסכם זה תשתית שלב א משמע תכנון וביצוע בתוך שטח התושבה בלבד של :

- א. כביש מרכזי ועד לפתח המגרש בתוך שטח התושבה.
- ב. רשת מים מרכזית לרבות חיבור מים לראש כל חלקה למעט למגרש ולבית.
- ג. מדרכות במקביל לכבישים ככל שאלו חולפים ליד בתים ומבנים ציבוריים.
- ד. חשמל; רשת מרכזית למעט חיבור הבתים לרשת.
- ה. תאורה; תאורת רחובות לפי שיקול דעת ועד לביא.
- ו. ביוב; רשת מרכזית ועד לפתח המגרש. לא כולל חיבור למגרש ולבית.
- ז. טלפון; רשת מרכזית למעט חיבור בתי המגורים לרשת. הכוונה לתשתית בלבד לא כולל קוי טלפון.

לצורך הסכם זה תשתית משרתת משמע:

תכנון וביצוע בתוך שטח התושבה בלבד של כבישים מרכזיים מקשרים בתוך שטח התושבה.

שבילים מקשרים בתוך שטח התושבה.

מדרכות מקשרות בתוך שטח התושבה.

מערכות חשמל ותאורה. מקשרות בתוך שטח התושבה.



הדבר עליה מאזרח הדרך לירושלים
היה זה רגלים כלים רבים שיהיה
שוכחים כי בביש זה אינו הדרך
מיסים ימשה, אלא נתיב חוש, המיש
שער הגיא, תפסות המיש
הנכבש, זה צדוה לך
תחיסודה כאן דרך
אחרי, יש בה
לנו ירד

ירושלם לירושלים

[illegible]

שני כפרים ערביים - בית צור ותחא בקטחות המדרון ובית צור
מקא, בראשו. שמר על השמורת הקדושים. בתוך המדרון ובית צור
רק העבר בו את הכביש, או ליתר דיוק - להשלים כמה קטעים
הדרך. הדבר נעשה, וכשיושם לנו כביש חדש מן השמלה.
בית צור ותחא. מסתתר מבניש מס' 1, הוא הבניש
במחנה חדש. ליד בן שמן. באחת החובות הישנות
לד. הכביש בצפון תל אביב אל צפון
אניכרסיה של תל אביב עד מעבר לנמל
מדרום של קצר, הוא מגיע לכביש מוכר, זה
ומדדיו. ליד הכביש, בן קילומטרים
לכביש, בן קילומטרים אחדים
לכביש, בן קילומטרים אחדים
לכביש, בן קילומטרים אחדים

שני כפרים ערבים - בית צור
פוקא, כראשו, שמו על השמות הנזכרים
חורן עליו, בשני קל של הורג, הנזכר
צירק רק להעביר בו את הכביש, או ליתר
חסרים שבו, הדבר אומנם נעשה, ונכסיו של
לירושלים, עד 3, כפי שנקרא לו, מסתעף מכביש
כביש מס' 3, דרך בית חורן, אל מדרסה של
המזרח לירושלים, מאוניברסיטה אל מדרסה של
ירושלים, עד תחום תחתיה, דרך חורן, אל
בסע תחום תחתיה, דרך חורן, אל מדרסה של
העובר על פי יעירות, לאחר שכן, מדרסה של
אחת מחדשים משמאלו, קטע חד קצר, הוא
קברית המכבים, ועברים משמאלו, קטע חד קצר, הוא
המבוא אחת אל בית חורן תחתון, ואומנם
לכך, מכביש לסדר, העובר בתוך המכבים
מלסדר אל רבאלה, ואומנם קטע חד קצר, הוא
הכביש הקיים, ואומנם קטע חד קצר, הוא
העובר בתוך המכבים, ואומנם קטע חד קצר, הוא
עברו כל השנים הכפרים, ואומנם קטע חד קצר, הוא
עברו את בית חורן עליו, ואומנם קטע חד קצר, הוא
היה, העיקרון משום, אינו חוצים תחלים, כפי שאנו עושים בכביש מס' 3.

[illegible]

הסכם "עמית - עמותה"

1. ההסכם בין העמית לעמותה בא להסדיר את היחסים ולהבטיח את זכויות החברים ביניהם לבין העמותה. ההסכם יחתם ע"י החבר וכן/בת זוגו ומורשי החתימה מטעם העמותה.
 2. ההסכם יחתם בשני עותקים ע"י החבר ובת/כן זוגו בפני נציג הבנק בו מתנהל חשבונם.
 3. ההסכם יוחזר באמצעות נציגי העמותה, לוועד העמותה שיחתום על עותק אחד שישלח לעמית.
 4. חבר ששילם את מלוא הסכום של דמי ההרשמה, התשתית וההוצאות התפעוליות יתבקש לחתום על ההסכם "עמית-עמותה" בלבד ולא יהיה חייב בחתימה על שטרות.
 5. חבר שלא השלים את הפקדויותו בהתאם ללוח התשלומים שפורסם ע"י העמותה (\$ 4300 עד 15.12.84) יהיה חייב להשלים הפקדויותיו עד למועד החתימה.
 6. החבר יפקיד שטרות ביטחון החתומות על ידו וכן/בת זוגו בצרוף חתימת שני ערבים עובדי התע"א, בגין הפקדות שיש לבצע בהתאם ללוח התשלומים שפורסם.
 7. חברים אשר יקדימו את מועד הפקדותיהם ביחס ללוח התשלומים יהנו מתשואה בגובה ריבית בנקאית למט"ח.
 8. כל פיגור בביצוע ההפקדות ביחס ללוח התשלומים יחוייב בריבית פיגורים. חברים אשר נאלצים לדחות את מועד הפקדותיהם מתבקשים לפנות לגזבר העמותה, להסדר התשלום, מראש.
 9. לשם חתימה על השטרות יפנו החברים טלפונית לקביעת פגישה עם נציג העמותה במקום עבודתם לפי יחידות התפעול-ראה רשימת הנציגים ברשימת ועד העמותה והממונים מטעמו, ויביאו אתם שני עותקי ההסכם החתום על ידם.
 10. החברים מתבקשים להקדים מועד חתימת ההסכמים, ולא יאוחר מסוף ינואר 85.
- הערה: על שני בני הזוג לחתום בעמוד האחרון בצרוף מס' ת.ז.
- וכן בראשי תיבות על כל עמוד בהסכם.

איתמר כגן

גזבר העמותה.

ועד העמותה: באסיפת חברי העמותה בתאריך 20.11.84 נבחרו החברים הבאים:-

משפחה ושם	מפעל	מחלקה	טל' בעבודה	טל' בכית	
חברי וועד:					
אזובל חיים	בדק-א.ש.מ.	1384	4802	794596	נציג באגף שיפוץ מטוסים (א.ש.מ.);
גולן שלמה	מל"מ	3174	21-371	052-96537	נציג ב-מל"מ ;
גושן שמואל	הנדסה	4101	3032/4252	904621	מזכיר פנים; חבר מזכירות ;
גשרון מתי	הנדסה	4620	7309	229002	חבר מזכירות; וועדת כספים ;
דותן מרדכי	מב"ת	3708	20-571	741330	נציג ב- מב"ת ;
הלכני אבנר	מטה-החברה	9000	3129	418502	יו"ר העמותה ומזכ"ל ;
כגן איתמר	מבקר פנימי	9090	7914	955540	גזבר העמותה וחבר מזכירות ;
סוסתאל חיים	תמ"מ	3244	23-285	481920	נציג ב-תמ"מ;
קורובוב אלכסנדר	הנדסה	4728	8549	362235	חבר ועדת כספים; נציג ב-הנדסה ;
שמעוני חי	שרותים מ.	9261	3217/4097		מרכז ועדת חברים; חבר ועדת כספים;
אבני חיים	שרותים מ.	9280	3563/8434	223339	יו"ר ועדת ביקורת
לוי אליעזר	שרותים מ.	9261	3217	902960	חבר ועדת ביקורת
קליין ריצ'רד	מב"ת	3736	20-350	055-74349	חבר ועדת ביקורת
שאשא דוד	שוק השתית	9421	3635	052-553540	חבר ועדת ביקורת
נספחים:					
טל יוסף	אחזקת מטוסים	1484	3340		נציג בבדק מטוסים ;
מירה הובר	הנדסה נסויי טיסה	4230	7734/3490		נציגה בהנדסה ;
רוטמן אלי	אגף מט"ן	2520	7517	08/236831	נציג בחט' ייצור ;



גליון מס' 3
יולי 1984

עלון נעלה

"לביא" גרעין התיישבות בשומרון
של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

מן התוכן בעלון

- אישור לתכנון ותשתית.
- אישור תכנון ופיתוח לכל שטח "נעלה" - מינהל מקרקעי ישראל.
תשתית לנעלה.
- סיכום עם המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים, משרד הבינוי והשיכון.
תכנון אזורי כרלל.
- מובאות מתוך "תכנון אזורי כולל-מטה בנימין".
דו"ח אספת הסברה.
- דו"ח מסכם של אספת ההסברה שנערכה ב- 12.6.84 ,
כולל לוחות מימון ולוחות זמנים .

עורך:

אבנר הלכני.

מערכת:

שמראל גושן

יראל חרבב

יהרשע סער.

מסד הנחת

היחידה להתיישבות ולתשתית

מפת התיישבות

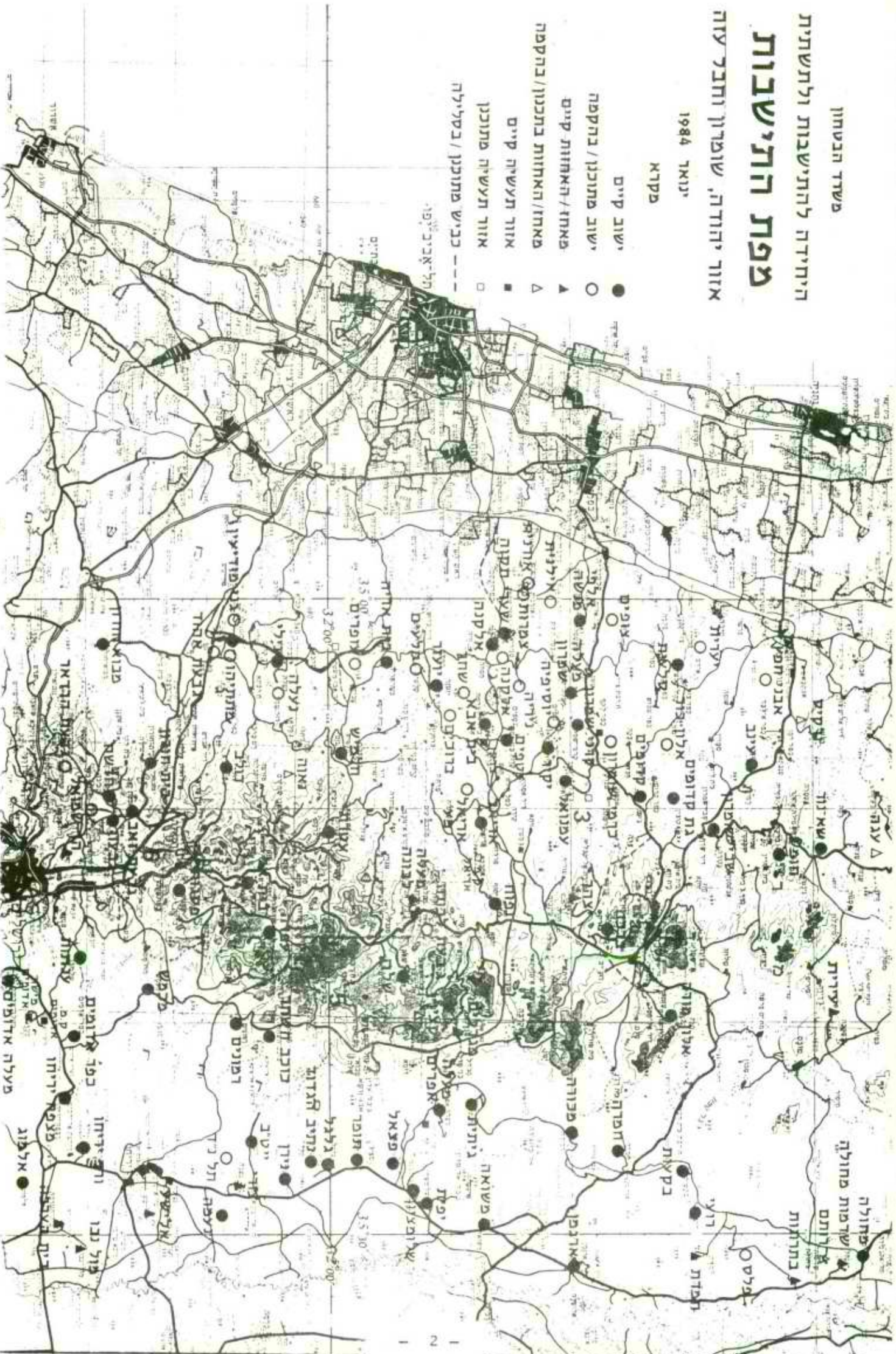
אזור יהודה, שומרון והבנר עזה

ינואר 1984

מקרא

- ישוב קיים
- ישוב מתוכנן / נחשפה
- ▲ פאת / האחוות קיים
- △ פאת / האחוות בתכנון / נחשפה
- אזור תעשייה קיים
- אזור תעשייה מתוכנן
- כביש מתוכנן / בסלילה

תל אביב יפו



אתה צריך להחליט עתה!

1. עם קבלת האישור לתיכנון ותשתית ממינהל מקרקעי ישראל, בעקבות טיפול ארוך ומיגע, החליט ועד העמותה לפרוץ את הדרך לאתר שלב "א" – במעלה גבעה 434.

2. שלב "א" להתישבות כולל בינתיים 60 יחידות דיור. ככל שנגדיל את מספר המתישבים בשלב "א" נוכל להבטיח רמת חיים גבוהה יותר.

3. אנו מעונינים להגיע בשלב "א" לפחות ל-100 יח"ד.

4. ההצטרפות לשלב "א" מאפשרת לך בחירת מגרש באתר היפה ביותר באזור.

5. רק למצטרפים עד 15.9.84 תובטח הכללתם בשלב "א".

כאם הססת עד עתה הגיע הזמן להחליט !

השלם התשלומים לשלב "א" והצטרף לראשוני מקימי הישוב .

יו"ר העמותה.

סגירת ההרשמה לשלב א'

1. שלב א' יכלול את המגרשים באתר הבניה בשטח הגבוה והיפה של גבעה 434. כמות של מעל 60 יחידות דיור לשלב זה תבטיח את רמת החיים הנדרשת. חברים אשר מעוניינים להצטרף לשלב א' חייבים להשלים את התחייבותיהם הכספיות לעמותה עד 15.9.84 כלהלן :

	\$	
סכומים שהחברים נדרשו להפקיד עד 5.84	250	דמי רישום
	250	הפקדה 1
	1500	הפקדה 2 - (יובי 84)
	<u>2000</u>	סה"כ ביניים
	500	חסכון חודשי קבוע - 5/84-9/84 חודשים
	<u>2500</u>	סה"כ

2. חברים אשר החליטו להצטרף לשלב ב', או ג' מתבקשים להפקיד הסכומים בהתאם ללוח התשלומים שפורסם ולהודיע עד התאריך האמור לעמותה על החלטתם.

3. חברים אשר לא יפקידו את הסכומים האמורים ולא יודיעו לעמותה על רצונם להשתלב בשלבים הבאים תנתן להם האפשרות לעבור לסטאטוס של חבר בר-זכות (ראה תקנון העמותה - עלון מס' 2).

יו"ר ועדת הכספים.

מינהל מקרקעי ישראל

איזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ה מ ש ר ד ה ר א ש י

רחוב ינאי 6

טל. 24334-5-6

ירושלים

סימוכין ע(3) 27

תאריך 13.7.84

מס' תיק: 70002026 א

מס' חשבון: 977000926

לכבוד

לביא - גרעין התישבות בשומרון

נמל תעופה הבינלאומית

לוד 70100

א. ג. נ.

הנדון: - הודעה על אישור לתכנון וחשתית

הננו להודיעך כי בישיבתו ביום 8.7.84 דן מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) בהצעה למתן אישור לתיכנון ופיתוח תשתית הנכס הידוע כ-תכנית 202 ובגודל של 1,224,000 מ"ר (להלן - נעלה) (להלן - הנכס), למטרת הקמת 350 יחיד מגורי עובדי התע"א (להלן - המטרה), והחליט כדלקמן:

1. תוך תקופה של 05 שנים ממועד ישיבה זו ועד ליום 01.06.89 (להלן - תקופת הפיתוח) לא יתקשר המינהל עם כל אדם ולא יקנה לכל אדם כל זכויות שהן בנכס, אלא אם כן תודיענו כי אינך מעוניין עוד בחכירת הנכס. לאחר מועד זה או לאחר הודעתך הנ"ל, הכל לפי המועד המוקדם יותר, יהיה המינהל רשאי להתקשר עם כל אדם ולהקנות לו כל זכויות שהן בנכס, מבלי שיהא עליו להודיע לך על כך.

2. בתקופת הפיתוח לא יתנגד המינהל להכנת תכנית מפורטת לנכס למטרה דלעיל (להלן - התכנון).

3. על אף האמור בסעיפים 2 ו-1 לעיל, יסכים המינהל להחזיר לך את הנכס לאחר תקופת הפיתוח למטרה הנ"ל, אם תמלא את כל האמור בסעיפים 4-7 להלן ואת כל התנאים הבאים:

א. תפנה למינהל בבקשה לחכור את הנכס (להלן - הבקשה), בתנאי שהבקשה תוגש למינהל לפני תום תקופת הפיתוח.

ב. תמלא אחר התנאים וההסדרים האחרים, שיהיו מקובלים באותה עת במינהל, לגבי הגשת בקשה לחכירת הנכס.

ג. תנאים נוספים:

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית
ויישובים קדשים
לשכת ראש המינהל לבניה
כפרית ויישובים חדשים

תאריך: 16.7.84

מספר:

סכום ישיבה שהתקיימה במינהל לבניה כפרית בנושא
גרעין לבניא ביום 2.7.84
=====

השתתפו מר י. מרגלית - המינהל לבניה כפרית
מר הלבני ונציגי הגרעין

בישיבה נדונו הנושאים הבאים:

כביש גישה: משרדנו יממן את פריצת קטע הכביש אשר באחריותו במקביל לביצוע עבודות עפר לכל שלב א'.

תנאי למימון חלקנו - הצגת חוזה בין העמותה לבין קק"ל או כל קבלן אחר, על ביצוע העבודה בכל שלב א', כאשר ידוע שבשלב הנוכחי טרם הושלמו כל התכניות.

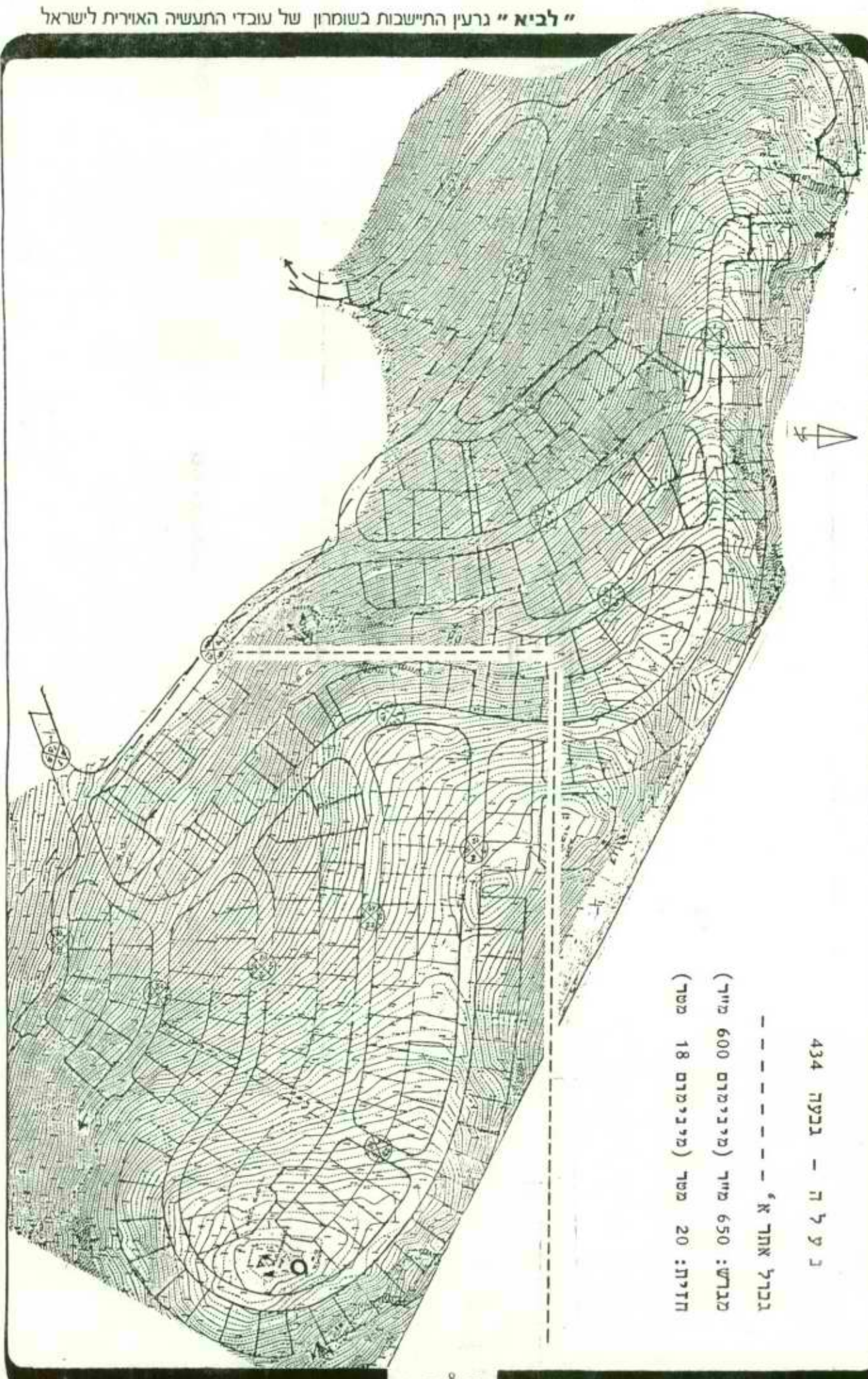
מים: תכנון אספקת מים לישוב הוזמן.

משרדנו ידאג להבאת מים לראש השטח לקראת אכלוס הבתים, (לפחות 100 יחידות דיור).

כיוכ: משרדנו ידאג לפתרון סלוק השפכים מהישוב בסמוך לאכלוס הבתים. הפתרון אשר ינתן יקבע ע"י מהנדס מים וכיוכ של משרדנו.

רשמה: רות צוראל

- 7 -



ג ב ל ה - 434

גבול אחר א' - - - - -

מגדש: 650 מ"ר (מינימום 600 מ"ר)

חזית: 20 מטר (מינימום 18 מטר)

מועצה אזורית מטה בנימין

תכנון אזורי כולל

במהדורת חדשות ב- 15/7/84 נתבשרנו כי אושרה תכנית האב של מועצה אזורית מטה בנימין.

כיום ישנם בתחומי אזור התכנון כ-20 ישובים יהודיים - חקלאים, קהילתיים, מרכזי אכלוס, בניה עירונית ומאחזים. סך האוכלוסיה היהודית כ-4000 נפש.

תכנית האב נערכה לשני שלבי פיתוח :

1. שלב א' לשנים 1986/7 - שלב שבו מתוכננים להקמה 14 ישובים נוספים וגודל האוכלוסיה מוערך בכ- 22,000 נפש.

2. שלב פיתוח נוסף - שלב שבו יבוצעו כל המטרות והיעדים שהושמו בפני תוכנית זו, הן בפריסת הישובים וגודל האוכלוסיה והן בפיתוח מקורות העסוקה ותשתיות.

בשלב הפיתוח הנוסף צפויה אוכלוסיה של כ-125,000 נפש באזור התכנון, ב-47 ישובים.

התכנון לוקח בחשבון את מגבלות הקרקע והמבנה הטופוגרפי בפריסת הישובים אך מנסה ליצור מערך היררכי בגושי התיישבות על מנת לייעל את המערכות השונות - תשתיות, שרותי חינוך ותרבות, מנהל וכו'.

עקב המגבלות הקרקעיות ואזורי הביקוש להתיישבות, עיקר האוכלוסיה תתרכז באזור המורדות המערביים של המועצה האזורית ובאזור שמצפון לירושלים. רובם של ישובים אלו, התושבות, יהיו בסדר גודל של 1,000-2,000 משפחות.

באזור במת ההר ובמורדות המזרחיים תתרכז האוכלוסיה בישובים קטנים יותר כפרים קהילתיים וישובים קהילתיים, 150-500 משפחות בכל ישוב. פיזור הישובים וגודלם נקבע בעיקר עקב מגבלת הקרקע והביקוש הנמוך יחסית לאזורים אלו, המרוחקים מהערים הגדולות.

יעודי קרקע

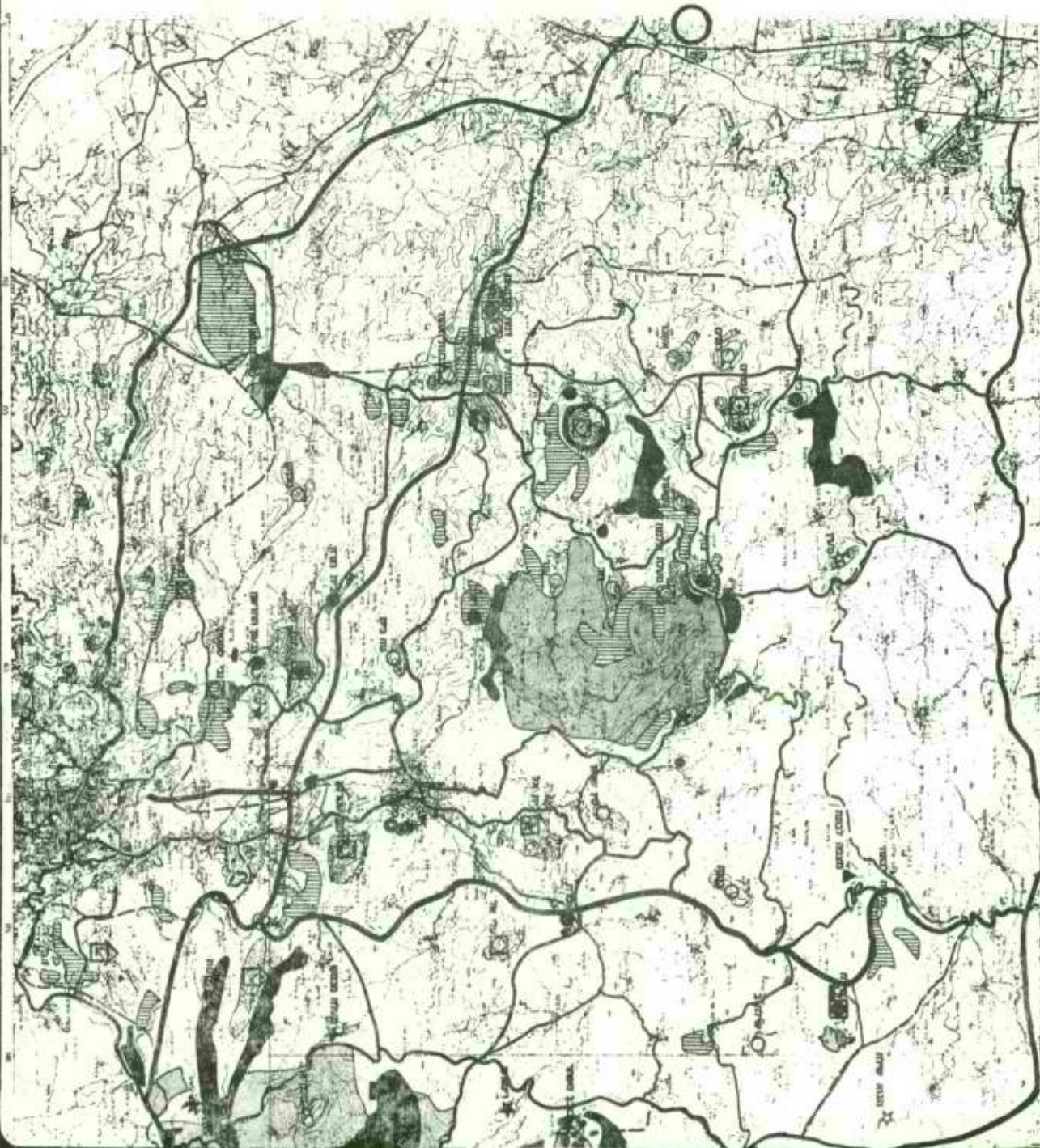
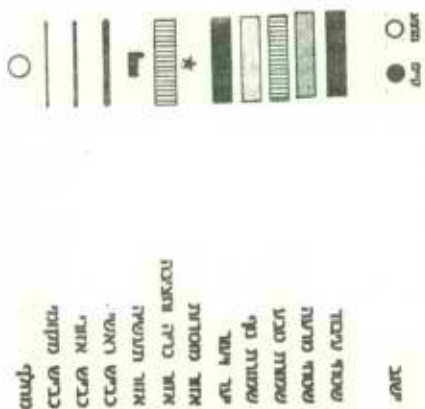
- ראה מפת יעודי קרקע ומערך הכבישים המתוכנן.

קמעוה: חזרת כטה בנידן

תכנון חזון כולל

תלודי קרקע

גבול התכנס



מערכת התשתיות

מערכת הכבישים

את מערכת הכבישים בתחום מוא"ז מטה-בנימין אפשר לראות מחד כמערך שתי וערב-כבישי אורך וכבישי רוחב, כאשר את האזור חוצים מצפון לדרום שלוש צירי אורך וממזרח למערב שני צירי רוחב. ומאידך כשלד, כאשר השדרה המרכזית עוברת מצפון לדרום בגב-ההר וממנה מתפצלים כבישים אזוריים ממזרח למערב. מערכת הכבישים מקבילה למערכת הטופוגרפית של האזור. כבישי אורך במקום שם מסתיימות השלוחות והואדיות וכבישי רוחב על גבי השלוחות שכיוונן הכללי מזרח ומערב.

נתיחס רק לכבישים הקשורים ל"נעלה":

כביש כן-שמן - עטרות - יריחו

כביש רוחב מוצע, אשר תכניות לביצועו אושרו, מחבר בציר נוסף את אזור גוש דן עם ירושלים ועם הבקעה. כביש זה יאפשר זרימת תנועה, ללא צורך לעבור דרך מרכז העיר ירושלים. רמתו של כביש זה תהיה של "כביש ארצי מהיר": כביש המחבר את חלקי הארץ השונים ואשר הסטנדרטים ההנדסיים שלו, רדיוסים שיפועים וצמתות, ברמה גבוהה המאפשרת מהירות נסיעה של כ-90 קמ"ש. כביש זה ילווה במערכת מחלפים, 5 במספר, בכדי לאפשר זרימה שוטפת. אורך התוואי משילת לעטרות כ-22 ק"מ ומעטרות לכביש יריחו כ-17 ק"מ. סה"כ 39 ק"מ.

כביש ירעזר-מתתיהו

כביש לאורך המורדות המערביים אשר יאפשר חיבור ונגישות בין התושבות המוקמות בגוש זה. חלקו הצפוני, העובר בנחל שילה, קיים אך יש לשפרו. אורך הקטע לשיפור כ-2 ק"מ. את הקטע מא-לבן עד מתתיהו יש לפרוץ ובהקדם. אורך התוואי המוצע כ-15 ק"מ. רמתו - "כביש אזורי": כביש המחבר בין אזורים ואשר הסטנדרטים ההנדסיים שלו מאפשרים מהירות נסיעה של 70 קמ"ש.

מפת אזורי מסלולי בנידיו

תכנון אזורי כולל

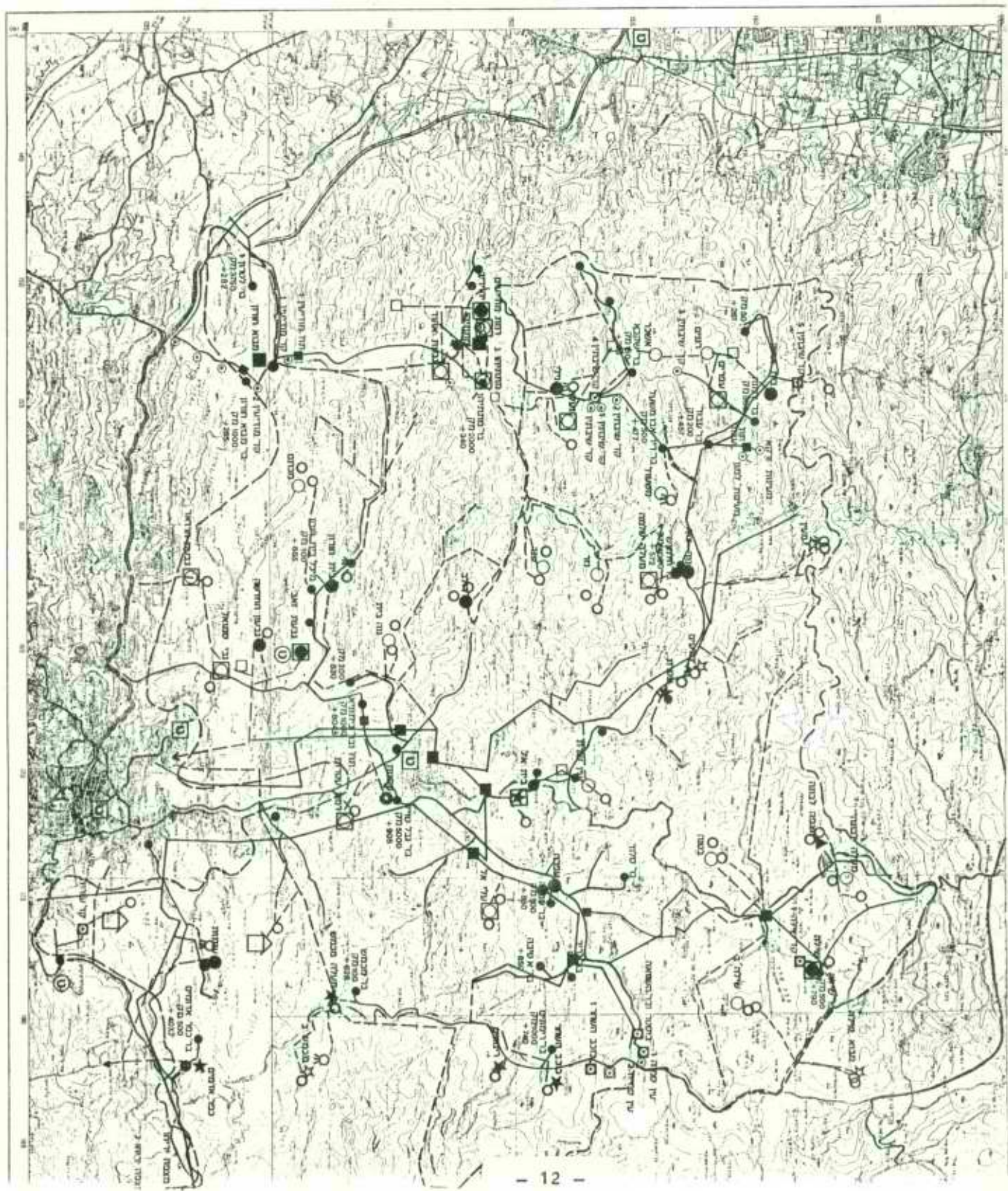
מפת התשתיות

- נחל התכנון
- ישוב
- קו מס
- קידוח/ותנה
- תחנת שאיבה
- ברכת/מגדל מים
- קו חשמל
- תחנת משנה
- מרכז טלפון
- קו סילוק שפכים
- מתקן טהור מקומי

אפריל 1983



מסלולי



מערכת המים :

בתחום המוא"ז מטה-בנימין מספר מפעלי-מים המספקים מים, הן ליישוב הערבי והן ליישוב היהודי. חלקם של מפעלי המים הינם ערביים וחלקם ישראליים, חלקם ממקורות מקומיים ועצמאיים וחלקם ממקורות שמחוץ לאזור.

מפעל המים - עכוד-שכתיך

מפעל המים שבמורדות המערביים של האזור מספק מים ל-16 כפרים ערביים וליישובים היהודיים בית-אריה ונילי. סה"כ תפוקת המפעל כ-140 מ"ק/שעה.

מפעל המים - מרדיעים

מפעל מים זה הינו מפעל מים של מקורות, המספק מים ליישובים מבוא-חורון ומתחיהו. מקורות המים הם בקידוחי מרדיעים המוזרמים גם דרומה לקו המים לירושלים וצפונה להתחברותו עם מפעל המים עכוד-שיבתיך. בעתיד הקרוב תחובר נילי למפעל מים זה באמצעות בריכת המים במתחיהו.

מערכת סילוק השפכים

פתרונות סילוק השפכים של יישובי מועצה אזורית מטה-בנימין הינם כיום פתרונות מקומיים. בחלק מהיישובים מופעלים אגני חמצון בשיטות שונות ובחלק עדיין לא קיימת מערכת טיהור כלשהי והביוב זורם אל מעבר לגבולות היישוב.

ביישובי המגזר הערבי אין פתרונות כלשהם למערכת סילוק השפכים ואלו מוזרמים אל מעבר לשטח הבנוי של היישוב או כבורות ספיגה. זאת למעט העיר ראמאללה-אל-בירה.

מוצע כי מערכת סילוק השפכים תהיה מבוססת על פתרונות מקומיים או גרשיים. כמות מי השפכים מוערכת בכ-250 מ"ק לשנה למשפחה. סה"כ כ-10 מליון מ"ק לשנה במגזר היהודי, וכ-10 מליון מ"ק לשנה במגזר הערבי.

שפכי מספר יישובים ירוכזו למערכת אחת באמצעות מערכת צינורות, במידת האפשר בצורה גרביטציונית. באחד המרכזי יהיו מתקני הטיהור ומאגר לאיגום מי השפכים המטוהרים אשר ישמש להשקיה במקום או במרחק. בין המפעלים הגרשיים המוצעים:

נילי - כולל את היישובים נילי, נעלה, אשכר. והיישובים שקבא, בתיך וקביא. השפכים המטוהרים ישמשו להשקיה חלקית-יער והן לחקלאות מקומית. כמות השפכים מוערכת בכ-0.6 מליון מ"ק לשנה.

מערכת החשמל

בתחום מועצה אזורית מטה-בנימין פועלות כיום חברות המספקות חשמל ליושבים:

1. חברת החשמל הישראלית.
2. חברת החשמל המזרח ירושלמית.

רוב ישובי האזור מקבלים את אספקת החשמל מהחברה המזרח ירושלמית. זאת מאחר ורובו המכריע של האזור נתון בתחום הזכיון של חברה זו. חלק מהיושבים מקבלים אספקת החשמל מחברת החשמל הישראלית - היושבים שבשולי האזור. מספר ישובים עדיין אינם מחוברים כלל למערכת חשמל ואספקת החשמל הינה מגנרטור מקומי. גם ביושבים המחוברים למערכת החשמל קיים גנרטור לשעת חרום.

סילוק פסולת מוצקה

הפסולת המוצקה המצטברת מן היושבים היהודיים, ממחנות צה"ל והממשל הצבאי מפונה ע"י מחלקת התברואה של המועצה האזורית מטה-בנימין. במגזר הערבי פסולת מוצקה מפונה ע"י עיריות או מועצות מקומיות. ביושבים הכפריים אין פינוי אשפה מוסדר.

שיטת ריכוז האשפה ביושבים: במיכלים של 400 ליטר ו-750 ליטר. לרשות המועצה כיום משאית לפינוי אשפה העוברת בין היושבים והמחנות. המזבלה הקיימת, מזרחית לאל-בירה, אינה עונה על הדרישות התברואתיות ועל כן הוחלט על הקמת מזבלה חדשה מזרחית לדיר-דיבואן, בשטח של כ-200 דונם. מזבלה זו תשרת את הערים אל-בירה, ראמאללה, דיר-דיבואן ואת היושבים היהודיים שבתחום מטה-בנימין. בשלב זה מפנה המועצה את הפסולת המוצקה לאתר הסילוק של עיריית ירושלים באזור אל-עזריה.

מערכת התקשורת

מערכת התקשורת הינה דינמית ומשתנה, עקב פריסה משתנה של היושבים באזור התכנון, שינויים מהירים בטכניקות התקשורת וצרכי האוכלוסיה באמצעי התקשורת.

מערכת התקשורת הקיימת היום בתחום מועצה אזורית מטה-בנימין בנויה על מערכת גרשית הכוללת:

גוש בית-אריה

ישובי גוש בית-אריה מחוברים למערכת באמצעות טלפונים אלחוטיים, באמצעות חוליות רדיו-טלפון חד אפיקיות.

היושבים עטרת, מתתיהו, נילי, ומבוא חורון מחוברים למרכזת צומת איילון.

היושבים נוה-צוף ובית-אריה מחוברים למרכזת צומת השרון.

ישובי המורדות המערביים וכתף במת ההר המתוכננים להקמה בשנים הקרובות-עפרים, נעלה, יהודים, מתתיהו ג', גבעת-אהוד, רמת-מודיעים, דולב, נזר וענר יופעלו באמצעות מרכזת איילון.

ד א ר

מערכת חלוקת הדאר ומתן שרותי דאר נעשה באמצעות דאר-נע העובר בין הישובים. החלוקה נעשית באזור מועצה אזורית מטה-בנימין בשלושה גושים:

ד.נ. בקעת יריחו - הישובים כפר-אדומים, רימונים, כוכב-השחר, מצפה-יריחו ומעלה-מכמש.

ד.נ. הרי-ירושלים - הישובים ענתות, מחנה גבעון, גבעון החדשה, בית-חורון, פסגות.

ד.נ. מודיעין - הישובים מחתיהו, מבוא-חורון, נילי, בית-אריה, עטרת ונוה-צוף.

על פי התכנון בישוב שמספר המשפחות בו עולה על 500 תפתח סוכנות דאר.

מערכת השירותים :

מערכת החינוך

יעדי התכנית:

- א. פיתוח מערכת חינוך קהילתית המשלבת בחוכה גם את מערכת התרבות של הקהילה.
- ב. פיתוח מערכת חינוך ברמה גבוהה ככל האפשר אשר תענה על ציפיות המתיישבים מחד ותהווה מוקד משיכה לאוכלוסייה פוטנציאלית מאידך.
- ג. בניית מערכת חינוך אשר תענה על צרכי ודרישות הזרמים השונים.
- ד. יצירת מערכת חינוך לכל הגילים, החל ממעונות לפעוטות וכלה במרכז השתלמות למבוגרים.
- ה. פריסת מערכת החינוך בצורה יעילה וכלכלית, תוך התחשבות בנוחות התלמיד ובטחונו.
- ו. פיתוח מערכת החינוך יהיה מותאם להתפתחות, הן של הישוב הבודד והן של המערכת הגושית או האזורית.

מערכת החינוך תחלק לארבע חטיבות בהתאם למקובל היום במדינת ישראל:

1. חטיבת הגיל הרך - כוללת מעונות יום, גני ילדים קדם-חובה. לפי הצורך כיתות בית ספר יסודי א'-ב'
2. חטיבת התחונה - כיתות בית ספר יסודי א'-ו' (כיתות א'-ב' של הישוב).
3. חטיבת ביניים - כיתות ז' - ט'
4. חטיבה עליונה - כיתות י' - יב'.

בתי הספר יתוכננו על פי הזרמים החינוכיים הקיימים והמוכרים במדינת ישראל תוך התאמה לאוכלוסיית אותם ישובים שבית הספר אמור לשרת. בכל מקרה לא יפתח מוסד שגודלו פחות מהגודל המינימלי המוגדר בהנחיות משרד החינוך. בתי הספר בתחום מוא"ז מטה-בנימין יהיו בתי ספר קהילתיים.

המסמכים המצויים הע
המסמכים להחשבות
תכל' יחשבים
תכל' החשבון

המסמכים המצויים הע
המסמכים להחשבות
תכל' יחשבים
תכל' החשבון

תרכנו אזורי כולל

מערכת השידורים

גבול החסות

○ **QUESTION** ● **ANSWER**

www

DISCUSSION

82

THE END

בית 100 על ימין

תשובות

အပူပူ

7100

בריאות

מדינת ישראל

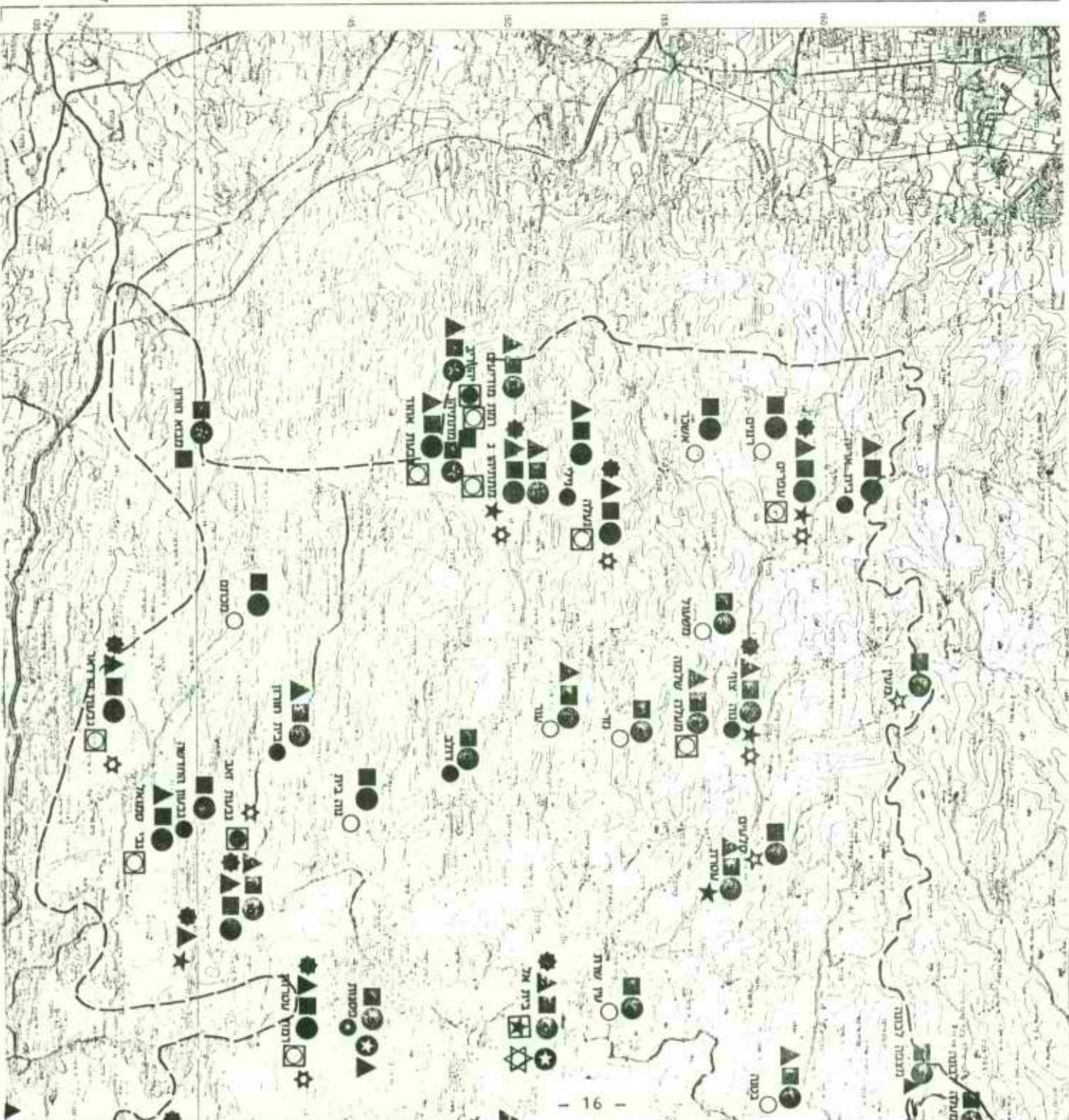
IT/TECH INNOVATION

ארכי מעלה

1983 YEAR



1071



גרש נילי - "שלב א'":

בגרש זה קיים היום ישוב קהילתי בודד - נילי ומתוכנן לקום ישוב נוסף, נעלה, כתושבה.

בנילי מוקם בית-ספר יסודי כיתות א'-ו'. מכיון שאיכלוס נעלה לא צפוי לפני שנת 1985/6 ובאם מערכת הכבישים תהיה לקויה והנגישות קשה יהיה צורך לפתוח גם כיתות ז'-ח' במקום.

מאחר ונעלה סמוכה לנילי ובה מירב האוכלוסיה בגרש, אין לבנות בשלב זה מבני קבע בבית הספר שבנילי. המבנים הזמניים, רמתם הנוכחית מספקת לתקופה זו, עד אשר האיכלוס בנעלה יצדיק פתיחת בית-ספר יסודי במקום.

תלמידים מזרם החינוך הממלכתי-דתי ילמדו בננה צוף או בבית-חורון. חטיבת ביניים וחטיבה עליונה מקיפה, כיתות ז'-י"ב, תוקם בנעלה, בהתאם לקצב האיכלוס.

גרש נילי - "שלב הפיתוח הנוסף":

גרש נילי כולל את הישובים נילי, נעלה ואשכר. סה"כ היקף האוכלוסיה כ-2000 משפחות, שהם כ-8500 נפשות. מס' התלמידים החזוי 4200.

אוכלוסיה זו מצדיקה הקמת שני בתי-ספר יסודיים בנעלה, בני 18 כיתות ו-12 כיתות ובית-ספר יסודי 12-6 כיתות בנילי עבור נילי והישוב אשכר.

בית-ספר מקיף, 36 כיתות, יוקם בנעלה לכל שלוש הישובים.

האוכלוסיה הדתית תוכל לשלוח את התלמידים לבתי-ספר ממלכתיים-דתיים בגרש ננה-צוף או גוש מתתיהר.

מערכת הבריאות

מערכת הבריאות במדינת ישראל איננה מערכת בריאות המנוהלת על ידי גוף בודד ומרכזי. שירותי הבריאות מספוקים לאזרח באמצעות מספר קופות-חולים - כללית, לאומית, עמית, מכבי ועוד. כמו כן מוכרים בתי-חולים - ממשלתיים, הסתדרותיים, אוניברסיטאיים ופרטיים.

כל אחת מקופות-החולים מספקות שירותי בריאות ברמות שונות ובשיטות שונות ומתחרות ביניהן על תפיסת מירב מבקשי השירות הרפואי. מאחר ואין שיתוף פעולה בין קופות-החולים השונות נוצר קרשי מסויים בתכנון.

מטרת חכנון מערכת הבריאות היא הקמת שירותי בריאות ברמה גבוהה עבור אוכלוסיית האזור לשלבי הפיתוח השונים.

השגת המטרה תהיה באמצעים הבאים:

1. בכפר הקהילתי, המונה עד 150 משפחות, תוקם מרפאה מקומית אשר תאפשר אספקת ומתן שירותים רפואיים בסיסיים וראשוניים: עזרה ראשונה, טיפת-חלב ורפואת המשפחה בשטח של כ-100 מ"ר.
2. בישוב הקהילתי, המונה עד 500 משפחות, תוקם מרפאה מקומית המיועדת לספק את השירותים הרפואיים הבסיסיים: עזרה ראשונה, רפואת המשפחה, טיפת-חלב, הנפקת תרופות, בריאות הקהילה וחינוך לבריאות.
- לשם כך יוקצו חדרים, חדר המתנה, משרד קבלה וארכיון, שטחי משק ושירותים. סה"כ שטח מרפאה מקומית כ-250 מ"ר ברוטו.
3. בתושבה, עד כ-1500 משפחות, תוקם מרפאה מקומית הכוללת את כל הפונקציות שנימנו לעיל ובנוסף לכך שירותי מעבדה ושירותי רפואת שיניים.
4. בתושבה המונה עד 2500 משפחות תוקם מרפאה מורחבת אשר תכלול את כל הפונקציות האמורות לעיל ובנוסף לכך שירותי רפואה מקצועית ושירותי בריאות הנפש.
5. מיקום המרפאות השונות יעשה, במידת האפשר, תוך התחשבות באפשרויות הנגישות.
6. ההשתייכות לקופות-החולים השונות תקבע על פי החלטת כל ישוב.
7. המרפאות הגושיות או האזוריות תקבענה תוך תיאום עם הישובים לענין השיוך.

מצב קיים

ברוב הישובים קיימת מרפאה מקומית היושבת במבנים זמניים. מרפאה כזו מספקת בדרך כלל שירותי אחות וטיפת-חלב.

בחלק מהישובים קיימים ביקורי רופאים באופן שוטף. בישובים הקטנים, כעטרת, ענתות ומעלה-מכמש ניתנים שירותי רפואה בישובים הסמוכים.

בבית-אל קיימת מרפאת שיניים העומדת לרשות תושבי האזור כולו, אם כי מבקשי השרות הם בעיקר אוכלוסיית בית-אל.

ברוב הישובים מוצבים אמבולנסים.

שירותי אישפוז ומרפאות בית-חולים ניתנים הן בגוש-דן והן בירושלים, כאשר כיום רוב האוכלוסיה הנוכחית נשענת על בתי-החולים בירושלים.

פיתוח מערכת בריאות- שלב פיתוח א'

בישובים בהם נבנים מבני-ציבור קבע חבנה המרפאה בגודלה הסופי, על פי תכנית שלב הפיתוח הנוסף, למרות שלא תאוכלס כולה.

בישובים הנמצאים בשלב זמני תוקם מרפאה מצומצמת במבנים זמניים.

בכל אחד מהישובים יהיה אמבולנס ותוקם סככה.

שרותי בריאות - שלב פיתוח נוסף

הישוב	מספר משפחות	מרפאה	שטח מבנה	שטח מגרש	מועסקים	הערות
נעלה	1500	גרשית	475	1.0	12	חשרת גוש
נילי	250	מקומית 1	100	0.5	2	נילי
אשכר	250	מקומית 1	100	0.5	2	

מערכת התרבות

בהתאם לסיכום כי בתי הספר בישובי המועצה האזורית מטה-כנימין יהיו בתי-ספר קהילתיים ומתוך רצון לשלב חיי קהילה במערכת החינוך מחד ולנצל את התשתית הפיזית באופן רב-תכליתי מאידך, יש למקם את הפונקציות התרבותיות בתוך מבני בתי הספר.

ההנחה היא כי הפעילות התרבותית תתפלג לפעילות חוץ-ישובית, גם בישובים בהם אין בית-ספר לפעילות גרשית (בין ישובית) בישוב בו קיים בית הספר המרכזי ולפעילות אזורית במתנ"ס מרכזי אשר יתכן ולא ימוקם במקום אחד.

המערכת התרבותית כוללת פעילות בתחומים שונים, רובם במסגרת המתנ"ס (מרכז תרבות וספורט לנוער ומבוגרים).

רמת הישרב הבודד

קיימת פעילות תרבותית ברמת הישוב הבודד, פעילות זו כוללת חוגים, ספורט, פעילות עיונית, אסיפות, הרצאות, מסיבות, סרטים וכו'. על כן יש להקצות שטחים ולבנות עבורם מבנים, זאת בנוסף לפעילות שתוכל לעשות שימוש במבני הציבור שהוזכרו לעיל.

ברמת הישוב הבודד מוצע להקים מבנים בסדר גודל של כ-370 מ"ר, אשר יכללו את הפונקציות של מועדון לחבר ולנוער כולל קפטריה, חדר חוג כולל ספריה עיון, סדנא למלאכה וחדר לרכז תרבות.

כן יופעל חדר-כרשר במקלט ומקלטים ינוצלו כמועדון נוער ויוכשר מגרש כדורסל משולב מואר ומגודר.

ניתן להשתמש במבני הציבור לפעילויות תרבותיות:

- בית כנסת לפעילות עיונית ותורנית.

- גן הילדים כשמרטפיה אחר הצהריים, למשחקים ולחוגי העשרה לגיל הרך.

- כיתות א'-ב', באם יוחלט כי יהיו בישובים, יוכלו לשמש לפעילות חוגים, לנוער ולמבוגרים.

הרמה הגרשית

הפעילות התרבותית ברמה הגרשית, שתתואר להלן, הינה פעילות המתבצעת מעבר לזו שברמת הישוב הבודד ועל כן יש להקצות עבורה שטחים נוספים. הפונקציות שהוזכרו ברמת הישוב הבודד יוקמו גם במקום בו מתקיימת פעילות ברמה הגרשית בהתאם לעקרונות שנמנו. מירב הפעילות ברמה הגרשית תתבצע בצמוד לבתי הספר היסודיים או העל-יסודיים וישרתו בעיקר את אוכלוסיית הישובים המשתמשים באותם בתי ספר.

על מנת שתוכל להתבצע הפעילות התרבותית יש להקים בכל אחד מבתי הספר, בעלי 12 כיתות ומעלה, חדרי ספח ואולם התעמלות, כולל במה. כמו כן, על מנת שמערכת התרבות תוכל לפעול כבר בשלבים מוקדמים יש להקים את אותם חדרים כבר בשלב ראשון, למרות שמספר התלמידים עדיין איננו מצדיק הקמתם. יש להקים עבור הישוב הבודד מועדון לחבר כולל קפיטריה, חדר לרכז התרבות, וסדנא למלאכה בשטח של כ-300 מ"ר.

לפעילות ברמה הגרשית, לאוכלוסייה בסדר גודל של כ-15,000 נפש, יש להקים מבנים לאולם כינוסים ומסיבות לכ-300 מקומות ישיבה, סטודיו לבלט ומחול וכו', חדרי חוגים לפעילות בוקר וערב, ספריית השאלה וסדנא לאמנות. סה"כ שטח בניה של כ-1200 מ"ר.

בנוסף לאולם ההתעמלות שבמסגרת בית הספר, יוקם במסגרתו מגרש משולב כדור-עף-כדורסל-כדוריד, מואר, כולל מושבים לצופים ומתקני אתלטיקה אשר ישמשו את בית הספר בבוקר ואת הפעילות התרבותית בצהריים ובערב. כן יוקמו עד 4 מגרשי טניס מוארים ובריכת שחיה מקורה. המרכז ברמה הגרשית ישרת אוכלוסייה בסדר גודל של כ-15,000 נפש ובתנאי שזמן הנסיעה לא יעלה על 30 דקות.

תיירות ונופש :

יחודו של אזור מועצה אזורית מטה-בנימין ביחידות הנוף השונות, עם המעבר ממערב למזרח, מנוף הררי ים-תיכוני לנוף הררי מדברי. עם זאת, אין בו יתרון יחסי או משאבים טבעיים אשר יהוו כח משיכה לגורמי התיירות השונים. על התיירות להתבסס על ערכי הטבע הקיימים ואתרי העתיקות שבאזור ועל פיתוחם בעתיד.

ערכי הטבע והנוף ישמשו כמוקדים לטיולים ורובם ישמרו כפי שהם - כאתרי עתיקות, כשמורות טבע וכגנים לאומיים ורק מיעוטם יפותחו, כגון: עין-קלט, חרבות שילה, ויער אום-צפא.

על מנת לפתח ולפתוח את האזור לנופש, יש בשלב ראשון לקבוע מסלולי טיולים ולהביא לידיעת הציבור את הפוטנציאל הגלום באזור וזאת ע"י שילוט, הכוונה, הדרכה ופרסום באמצעי התקשורת.

בשלב שני יש להתחיל בפיתוח מספר אתרים בעלי יחוד באזור ובמקביל להכין תשתית נוספת למשיכת מטיילים אל תוך האזור ע"י יעורר ופיתוח אתרי פיקניק וחנוונים.

לאחר בדיקה כלכלית מעמיקה של ביקוש ובחינת המצב הקיים באזור יהודה ושומרון לבתי מלון והארחות ניתן יהיה לגשת להקמת יחידות הארחה באזור מטה-בנימין.

ניתן לסכם את מפעלי התיירות העיקריים לפי נושאים כדלקמן:

- | | |
|----------------|--|
| פארקים | - יער אום-צפא, פארק קנדה, ואדי קלט. |
| מלונות והארחות | - שילה, נוה-צוף, בית-אל, רמת-עטרות. |
| קייט ביתי | - כפר-אדומים. |
| שרותי דרך | - לטרון, רנתיס, חאן השומרוני הטוב, בית-אל. |

תקנון העמותה

בהתאם להערת רשם העמותות יש לתקן בתקנון המוצע: סעיף 53, אסיפה כללית שלא מן המינין :

- א. הורעד יכנס אסיפה כללית שלא מן המינין לפי דרישה בכתב של ועדת-ביקורת, של הגוף המבקר או של עשירית מכלל חברי העמותה ;
- ב. הדורשים זימון אסיפה שלא מן המינין יציינו את הנושא שלמענו דרשו זימון האסיפה ונושא זה כלבד יובא לדיון ולהחלטת האסיפה ;
- ג. לא כונסה אסיפה כללית בהתאם להוראות סעיף זה, רשאי רשם העמותות לכנסה או למנות אדם שיכנס אותה.

קוטצרה: חזרית מטה בנימין

תכנון אזורי כולל

הפסח והציונות

גבול התכנון

מחצית ברזיל

○

“MIT”

25

שמורת טבע

and

מלל ומחשבה

קטגוריה / קטגוריה

[illegible]

Dyolo Tinn

Figure 6

מאת עתידות

בבית

THEY CAN BE USED TO

2

10

11

1983 715M

10

1



7

12

- 22 -

מדינת היהודים-חזון בהתגשמותו

(מובאות מתוך "מדינת היהודים" מאת בנימין זאב הרצל).

הקמה עצמית של ישוב ומגורים אינה רעיון חדש. למעשה, זו אף התפיסה שאמץ לעצמו הרצל בחזונו על הקמת המדינה.

הבצוע נועד להיות בידי "החברה היהודית", חברה בעלת זכיון לישוב אזור מוגדר, עם זכויות שלטון מסוימות באזור זה. בין תפקידי "החברה היהודית": מכירת רכוש יהודי בגולה, קניית קרקעות בארץ והקמת ישובים. כך תאר זאת חוזה המדינה בספרו "מדינת היהודים" שיצא לאור ב-1896: -בפרק "קניית האדמה":

"....."החברה" תבטיח לעצמה את הקרקע הדרושה, בקניה מרוכזת. בעיקר יהיו הדברים אמורים ברכישת אדמות המדינה השייכות לשלטונות הארץ הנוכחיים...."החברה" תעביר לפקידיה מגרשי בניה בתנאים נוחים, תעניק להם לבניית מעונותיהם היפים אשראי כנגד סילוק לשעורין, ותנכה זאת ממשכורתם או תזקוף זאת בהדרגה על חשבון התוספות.... כל הרווח העצום מעסקת הקרקעות צריך ליפול בחלקה של "החברה", שכן תמורת הסיכון חייבת היא לקבל תגמול בלתי קבוע מראש, בדומה לכל יזם חפשי".

- בפרק "בנינים":

"... שטחים לא בנויים עולים בערכם, כשמקיפים אותם בזר של פתוח. עסקת קרקע גאונית בפשטותה היתה זו של מרחיבי העיר פאריס, שלא הצמידו את הבנינים החדשים לאחרוני בתיה של העיר, אלא קנו את כל הקרקעות הגובלים בה והתחילו לבנות מהצד החיצוני. על ידי סדר בניה הפוך זה עלה ערך המגרשים במהירות יוצאת מהכלל.

..... התכנה "החברה" בעצמה או תמסור את הבניה לידי אדריכלים עצמאיים ?
..... היא תעשה את שני הדברים כאחד. יש לה מלאי עצום של כוחות עבודה (הכוונה לפועלים יהודים אשר יבואו ארצה, לדעת הרצל), שלא ינוצלו נצול רכושני כלשהו, שיוכארו לתנאי חיים של אושר וחדווה, ובכל זאת לא יעלו ביוקר.

לחמרי בנין דאגו כבר הגאולוגים שלנו קודם, כשבחרו את הקרקעות לבנין....
.... הפועלים רוכשים להם בעבודה זו את הבתים בחזקת קניין".

- "מה יהיה אפוא עקרון הבניה?". בפרק "מעונות הפועלים":

".... בתי הפועלים שלנו מראם יהיה בהכרח אחד בצורתו - מפני ש"החברה" יכולה לבנות בזול, רק אם היא תכין את מרכיבי הבנין בכמויות גדולות - אבל בתים נפרדים אלה, על גינותיהם, בדין שיאוחדו בכל מקום לחטיבות נאות, טבעו של הנוף יעורר את הכשרון הרענן של אדריכלינו הצעירים.... בית הכנסת יעמוד נשקף למרחוק, כי הרי רק האמונה העתיקה היא שלכדה אותנו. וכן בתי ספר לילדים - בתים מאירי פנים, בהירים, יפים לבריאות, עם כל אמצעי ההוראה החדשים." ובפרק "סוגים אחרים של מעונות":

".... מכיון ש"החברה" אינה מבקשת להרויח כלום בעבודות בניה, אלא בקרקעות בלבד, לכן יהיה רצוי הדבר שאדריכלים עצמאיים יבנו גם הם לפי הזמנות פרטיות. על ידי כך יעלה ערך הקרקע, על ידי כך יבואו מותרות לארץ.

המותרות דרושים לנו למטרות שונות, ביחוד לאמנות, לתעשיה ומאוחר יותר לפרוק נכסי הרכוש הגדולים". (הכוונה: שכנוע ומשיכת יהודים עשירים להעביר את רכושם ארצה).

- ולבסוף: איך נגשים זאת? "אין חדש תחת השמש" - רק ע"י שתוף פעולה ו"נתינת כתף" של כולם!
וכך כתב הרצל במבוא לספרו:

".... אני מאמין באפשרות ההגשמה, אף אם אינני מתימר שאכך מצאתי את הצורה המוגמרת של הרעיון.

מדינת היהודים צורך העולם היא - על כן היא תקום.

כמפעל של יחיד כלשהו יהיה זה מעשה שגעוני למדי - אבל אם יהודים רבים יסכימו לו בעת ובעונה אחת - הרי זה ענין נכון בהחלט והבצוע אינו מעמיד כל קשיים של ממש....".

רשמה - כוכבה שטיין - באר-שבע
חברת העמותה.

ערך - ש. גושן.



לשכת שר הביטחון

יב' בסיוון תשמ"ד

12 ביוני 1984

אש- 0062

לכבוד

מר י. נהרי

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

ירושלים

הנידון: הקצאת קרקע ל"נעלה"

1. רצ"ב מפת תוכנית מתאר של הישוב "נעלה" (ניולי ב').

2. הנני לאשר לעמותת הישוב "נעלה" גרעין "לביא" הקצאת השטח המופיע במפה של 5% ^{הנידון} מערך הקרקע לפי "קרני טומרון".

3. אבקשכם לראות נושא זה כדחוף ביותר.

ב. ר. כ. ה.

אורי בד אלו

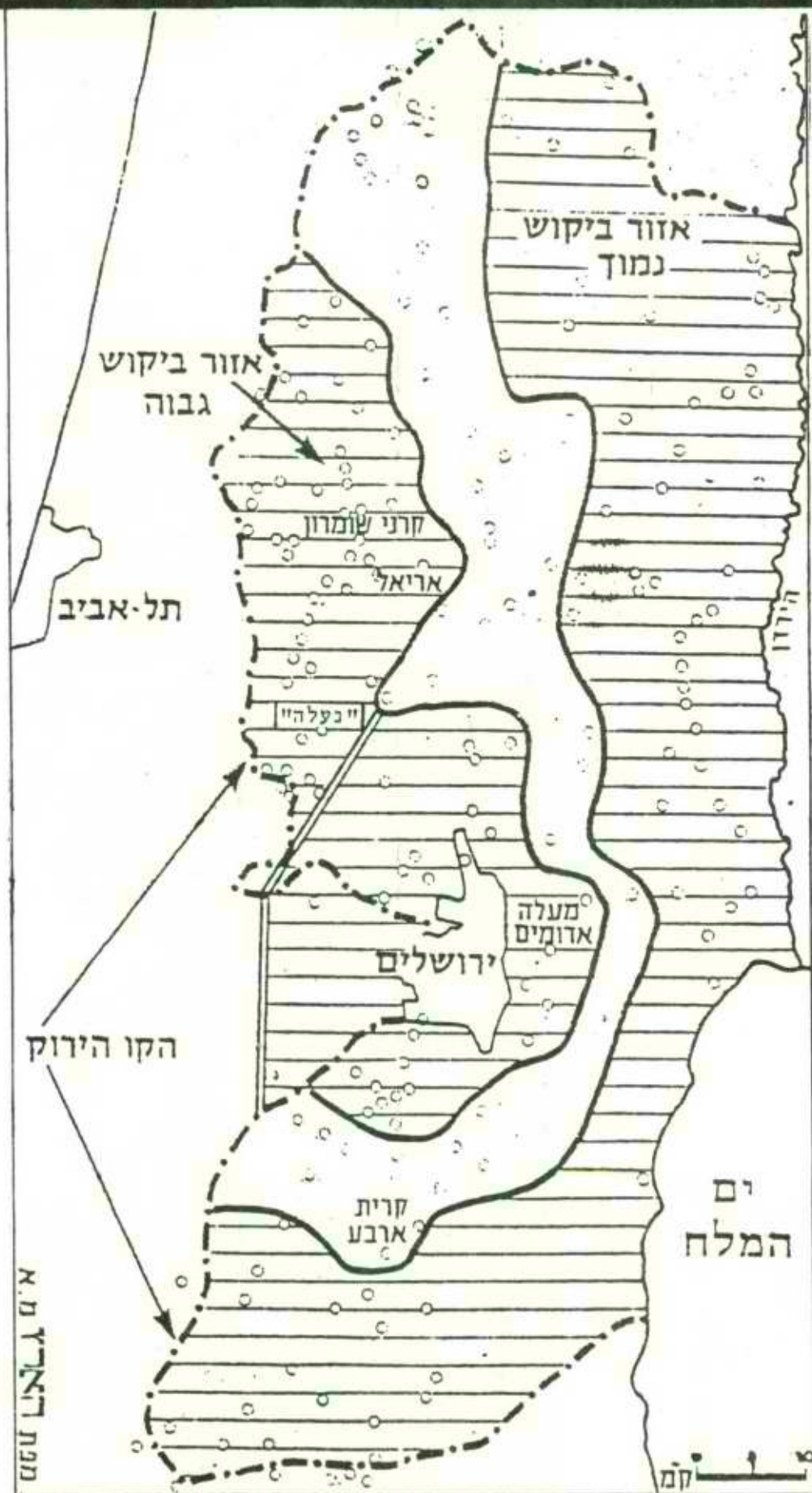
עוזר שר הביטחון לתתישבות

העתיקים: 1. מ. דקל-סגן שר החקלאות.

2. א. בבאי-סגן ראש ממ"י.

3. ע. אפרתי, סא"ל-ראש ענף איו"ש.

4. מר א. הלבני-צוות "לביא" מטה התעשייה האווירית.



מפת אזורי התנחלות, מוסכמים על הליכוד והעבודה, כפי שהוכנה ע"י ד"ר בנבנישתי.
האזורים המקורקורים בבקעת הירדן, בשומרון המערבי (מול גוש דן) ומסביב לירושלים
נועדו להתנחלות כבר בימי המערך, במסגרת "תכנית-אלון".

אספת הסברה

אסיפת ההסברה נערכה במסעדה המזרחית בתעשייה האווירית (במחנה ישראל)

ביום 12/6/84. יב' סיון תשמ"ד.

באסיפה נכחו למעלה מ-150 חברים, שהיו, על פי הדישום שנערך, מעל ל-80 משפחות של חברי עמותה.

על פי תגובות המשתתפים יש לציין לטובה את הסדר והארגון של האסיפה, נהולה, איכות ופרוט ההסברים שנתנו.

להלן תמצית מהדברים שנאמרו במהלכה:

א. הלבני, יו"ר העמותה, פתח בהסבר כללי על מטרות האסיפה, שנקבעה

כדי לעדכן המידע וכדי לאפשר מתן הסברים נוספים לחברים, בנוסף לחוזרים שנשלחו ולמידע שנמסר ב"עלונעלה".

נקודת הזמן שנבחרה לעריכת האסיפה היא רבת חשיבות משני טעמים:

- אנו לפני ארוע פוליטי בעל השלכות אפשריות על פעילותנו - הבחירות לכנסת.
- אנו עומדים להתחיל בהשקעות כספיות ניכרות.

ההסברים באסיפה התחלקו לפי נושאים שונים, כאשר בתום כל קטע היו שאלות וחשובות המתיחסות אליו. הנושאים יוצגו להלן לפי הסדר הכרונולוגי.

1. הנושא הפוליטי - השפעת הבחירות :

הוזכר מאמרו של עמוס אילון על " העבודה בפרופיל " שהופיע ב"עלונעלה" מס' 1- ובו פרטים על מחקרו של ד"ר מירון בנבנישתי - על המשותף למערך וללכוד בנושא ההתנחלויות.

הוצג שקף של המפה שהוכנה ע"י ד"ר בנבנישתי והמציג את אזורי ההתנחלות המוסכמים הן על המערך והן על הלכוד. "נעלה" מופיעה ב"אזור הבקוש הגבוה" הקרוב לקו הירוק ונכללת בתוך מה שמכונה "תכנית אלון".

בתמצית, מוכיח המחקר כי שתי המפלגות מסכימות על הצורך בעומק אסטרטגי מינימלי למדינת ישראל של 25-30 ק"מ מהישוב היהודי הצפוף שבמישור החוף. הוכוח בין המפלגות נסב על אזור גב ההר שאינו מעניינו.

כחלק מהפעילות לשליטה על דרכי הגישה לירושליים נפתח הכביש המהיר בין שדות התעופה נתב"ג ועטרות, אשר יהיה בעתיד הכביש הראשי לירושליים.

"נעלה" ממוקמת כ-7 ק"מ מצפון לאמצעיתו של כביש זה כ-15 ק"מ מזרחית לנתב"ג (בקר אוירי) וכ-15 ק"מ מערבית לעטרות - כך שהמרחק מהישוב לכל אחד משני שדות התעופה הוא קצת למעלה מ-20 ק"מ.

השלכות כלכליות של הנושא הפוליטי: דבר זה משמעותי לגבינו. המערך שם את הדגש על סיוע כלכלי להתישבות בגליל, בעוד הלכוד דוגל בסיוע להתישבות ביהודה ושומרון. לכאורה זה הבדל עקרוני בעל השלכות לגבינו, אולם המציאות בשטח היא: עקב המצב הכלכלי לא נותנת כיום המדינה יותר מאשר תשתית עד ראש השטח, דבר שהוא בעצם אלמנטרי בכל מדינה בעולם. כל התשתית הפנימית תבוצע על חשבון המתישבים. לפיכך לא נראה לנו שניתן להרע יותר את הקיים ואין לצפות לשנוי גדול.

שאלת חבר: מה השפעת הבחירות על האפשרות לקדם ולזרז הטפול בנושאים שונים.

תשובה: הרבה גופים משתמשים בבחירות בכדי לקדם את עניניהם וגם אנו לא נמשוך ידינו מזה. למשל: יש מגעים להשגת הצמדה למדד של מלרות הממשלה, הסיוע הממשלתי, כמקובל באזורי פתוח א' ו-ב'. סך הסיוע כיום הוא 10-12 אלף דולר, כפי שיפורט אח"כ, ואנו מקוים כי סיוע זה יוצמד למדד מידי מספר חדשים.

שאלת חבר: מדוע קצב ההתקדמות עד כה היה איטי ?

תשובה: תאריך ההתחלה למדידת ההתקדמות הוא מועד אשר הישוב ע"י ועדת השרים לעניני התישבות - 19/11/82. כל הישובים שאושרו באותו תאריך, למעט אחד, נמצאים במצב דומה לשלנו, אם לא גרוע יותר. הישוב החריג לטובה, המצוי בתחילת אכלוסו, נבנה כולו בידי הממשלה.

2. התפיסה התכנונית :

הוצגה מפת "תכנית המתאר" המעודכנת של גבעה 434 ומפה הכוללת את שתי הגבעות 434, 411 על פי תכנית המתאר הקודמת. חלק ניכר מהחומר המתיחס לתכנון פורסם ב"עלונעלה" מס' 1- ומס' 2-. נתנו הבהרות והסברים עדכניים. מתוך שאיפה לאיכות חיים ורמת רווחה גבוהה מאשר במישור החוף גובשו העקרונות שהנחו את התכנון, שהינם בתמצית:

- גודל מגרש 650 מ"ר נטו ובשום מקרה לא פחות מ-600 מ"ר. זאת על פי המשאל שנערך בקרב החברים. היתה בעבר בעיה עם הרשויות, כי המקובל בישובים דומים היה 350-400 מ"ר. כיום יש כבר גמישות מרובה יותר.

כמו כן דרשנו חזית מגרש ברוחב 20 מ' ולא פחות מ-18 מ', בכדי לתת לכל יחידת דיור נוף פתוח ומפתח בין הבתים; גבעה 411 תוכננה מראש על פי התפיסה התכנונית שלנו, גבעה 434 היתה תחילה בעלת מגרשים קטנים וצפופים יותר, כפי שניתן לראות במפה, והיה צורך לשנות זאת.

– לכל מגרש יהיה כביש גישה (גם זאת על פי תוצאות משאל החברים).
– על פי התפיסה האירופאית המקובלת של הפרדה בין כלי רכב והולכי רגל, דרשנו מעבר של "פרק" ירוק אשר יוביל מכל בית בישוב למרכז ויאפשר גישה למרכז ברגל וללא הצית כבישים. תפיסה זו באה לבטוי בתכנון גבעה 411.

בתכנון מחדש של גבעה 434 רואים שנוי מסוים שהוכתב ע"י התנאים הטופוגרפיים:

"פרק" מוביל מהמרכז המסחרי לאזור מרכזי ומשם יש מעברים להולכי רגל. הכביש הראשי בגבעה 434 אושר סופית ע"י מתכנן הכבישים בבוקרו של ה-12/6/84 וניתן להעלות טרקטורים לשטח תוך שבועיים, כפי שיפורט בהמשך.

– כל המערכות בישוב יהיו תת-קרקעיות, פרט למתח הגבוה אשר עלות הכנסתו תחת הקרקע גבוהה מדי. בנוסף לאיכות סביבתית מעולה יש למערכות תת-קרקעיות יתרון רב מבחינת אמינות ותחזוקתיות, במיוחד באזור כשלנו.

שאלת חבר: מהו גודל המגרש כיום בגבעה הצפונית (434) ?

תשובה: כל המגרשים בישוב "נעלה" הם כיום בגודל דונם אחד ברוטו, כ-650 מ"ר נטו ומינימום 600 מ"ר.

בבניה המדורגת יהיו שטחים קטנים יותר, אך זה יתוכנן רק במועד עתידי. המעבר בדגש התכנוני ובסדר הקדימויות מגבעה 411 לגבעה 434 נבע בעקרו משקולים כלכליים של עלות ליחידת דיור ולא משקולים תכנוניים.

שאלת חבר: כמה יח"ד (יחידות דיור) יש כיום בישוב ?

תשובה: מבלי להתייחס לבניה המדורגת יש למעלה מ-200 יח"ד של בתים בודדים על גבעה 434 וכמות דומה ב-411.

סה"כ יש כ-450 יח"ד בבתים בודדים בכל הישוב "נעלה".

שאלת חבר: מהו סטטוס התכניות כיום ?

תשובה: נערכו מדידות בק"מ 1:500 על כל שטח "נעלה". ועל מפה זו עובדים המתכננים.

לשלב א', מתוך שקולים כלכליים ואחרים (נקודת חכור בירוב, מים וכד') נבחרה גבעה 434.

כך תחסך השקעה מיידית בתשתית נוספת לישוב מעבר לזו הנדרשת עבור שלב א' בהתישבות (הכרונה: ניתן יהיה להתקדם בתשתית הכללית לישוב כמעט בו זמנית עם שלבי האכלוס ולא יהיה צורך להכינה מראש).

לשלב א' נבחר גוש סגור של כ-100 יח"ד הבנוי בצורת טבעת קומפקטית באזור היפה והנרחב ביותר של גבעה 434.

כך מובטח למתישבים הראשונים יתרון כלכלי עקב חסכון בעלויות החשתית של כלל הישוב ושל המגרש עצמו, בנוסף לאיכות סביבה משופרת. התכניות הן סופיות ומאושרות, למעשה, ובאם יהיו כ-80 מעוניינים ניתן להתחיל בבצוע עוד בשנה הנוכחית.

בכדי להבהיר: יש הבדל בין "תכנית מתאר" לישוב, אשר אושרה כבר, לבין תכנית בנין ערים (ת.ב.ע.) שהינה כניסה לעומק של אלמנטי הפתוח.

כיום המתכננים נמצאים בבדיקה של הת.ב.ע. כולל חתכי רוחב של הכביש לעומת המגרש, לקבלת קירות מגן בגובה מינימלי. הת.ב.ע. תכלול גם פרצלציה עם סימון המגרשים ואנו צופים את סיומה בעוד כ-3 חדשים. למרות שניתן כבר כיום להכניס טרקטורים לשטח ולהתקדם עם פריצת הכביש - המלצת המתכננים היא לבצע זאת רק לאחר בדיקה מדוקדקת, בכדי להמנע מקירות מגן "מזעזעים" בגובה מספר מטרים (כמו בכמה ישובים אחרים).

שאלת חבר: מה גורל הכביש האזורי צפון-דרום, מבית אריה לשילת ?

תשובה: הכביש סומן ונמדד בחלקו והיה מיועד לבצוע בשנת תקצ"ב זר.

עקב המצב הכלכלי ולחץ של ישובים קיימים הנמצאים מזרחית לבית אריה (נוה צוף וכד'), הועבר התקציב לבצוע "כביש עוקף עבוד".

הגישה הממשלתית היא לשרת בעדיפות ראשונה ישובים קיימים.

כישור "נילי" יש רק עשרות משפחות והם הסובלים כיום מהמצב. לכשנכנס לבניה נוכל לשתף פעולה עמם ויהיה טעם בלחץ לבצוע הכביש, כך שיהיה מוכן לקראת האכלוס.

שאלת חבר: מה עם תכנון מבני הצבור, מימון והקמתם ?

תשובה: מבני צבור נכללים בתכנית מתאר. בזמן שאושרה תכנית המתאר

לא היה ברור למי שיכים מבני הצבור, עקב קיום שני גרעיני התישבות

באחר. כתי הספר והמרכז המסחרי תוכננו בזמנו על צפון גבעה 411, באזור

גבוה שאינו מתאים לבניה. כיום, לאחר הקצבת שתי הגבעות לגרעין "לביא",

בכוונתנו לשנות החלוקה הפנימית באזור ה "אוכף" שבין הגבעות.

בנוסף לאוכף מפורזים בישוב עצמו אחרים למבני צבור, בהם ימוקמו גני - ילדים וכד'.

עבור שלב א' של ההתישבות יוקם כנראה מרכז ראשוני באזור הירוק שליד האתר הארכיאולוגי שבמעלה גבעה 434. במרכז יהיו כנראה מבנים ניידים קלים רב-תכליתיים שישרתו את המתישבים הראשונים עד להקמת מרכז מסחרי ומרכז מבני צבור באזור האוכף.

יש לזכור כי "נעלה" מיועדת להיות מרכז אזורי ולשרת למעלה מ-1200 משפחות מבחינת שרותי חנוך ובריאות. ניתן לראות במפות של מועצה אזורית בנימין את כמות הכתות, המרפאות וכד' המתוכננים עבור הישוב. ככלל, הממשלה מחויבת לספק רק שרותי חנוך, בריאות ודת.

שאלת חבר: מדוע לא תתאפשר בניה עצמית של כל מתישב במגרש שלו ?

תשובה : משקולים של הורדת עלות הבניה ליח"ד עקב נצול היתרון לגודל והסדרי מימון משופרים, הודענו, עוד בעת התארגנות העמותה, כי הבניה תהיה מרוכזת על פי מספר דגמים של "בית צומח" שיעמדו לבחירת המתישבים. בהמשך ניתן פרוט נוסף על עלויות הבניה, אולם באופן כללי: כאשר ניתן האומדן של \$ 10,000 ליח"ד בעלות חשית כללית ו-\$ 500 למ"ר עבור הבניה, היתה מודעות למצב השוק והאפשרות להשיג מחירי בניה נמוכים יותר. אין דבר קל יותר מלזרוק לחלל מחירים נמוכים, אולם לכשמגיע הדבר לידי חוזה מסתבר כי על המחיר יש להוסיף מע"מ, עמלות מימון, הוצאות על שנויים וכד'. גורם חשוב אף יותר הוא סטנדרד הבניה: יש סטנדרד של מישור החוף (קיר בלוקים רגיל), סטנדרד הררי/ירושלמי (קיר כפול בעל אבן מבחוץ) וכד', עם הבדלי מחיר רציניים בין הסטנדרטים. באזור שלנו יהיה צורך בסטנדרד בניה דומה לשל אזור ירושליים, בכדי להקטין את עלויות חמור הבית בחורף.

3. לוח זמנים חזוי לשלבי ההקמה :

הוצג שקף של לוח"ז להקמת הישוב. לכל שלב נקבע בצו האכלוס בסביבות חודש יולי, עקב חופשת הקיץ והעברת הילדים מבית ספר לבית ספר. מאחר ושלב א' הוא האקטואלי-יתרכזו בו ההסברים מבחינת לוח"ז ותכנון פיננסי:

ת.ב.ע. שנועדה להתחיל ב-6/74 נמצאת כבר בתהליך. מועד הגמר של ה-ת.ב.ע. שנועד ל-1/85 יוקדם כנראה במספר חדשים. גמר הבניה של שלב א' מיועד ל-4/87 והאכלוס ל-7/87.

לוח א: לוח חזרי לשלבים א; ב; ג.

שלב	תחילת תכנון ת.ב.ע.	תחילת ביצוע תשתית	גמר משוער ביצוע תשתית	גמר משוער ביצוע בניה
א'	6.84	1.85	6.85	4-7.87
ב'		1.86	6.86	4-7.88
ג'		1.87	6.87	4-7.89

לוח ב: תחזית לוח הפקדות לתשתית. (בדולרים)

שלב	6.84	12.84	6.85	12.85	6.86	12.86	6.87
א'	1500	2000	-	2000	2000	-	-
ב'	1500	1800	-	1800	-	1800	-
ג'	1500	-	1600	-	1600	-	1600

4. הנושא הפיננסי :

א. כגן-הציג נושא זה, תוך העזרות בשקפים המציגים לוחות מימון ותחשיבים. כמבוא, נחננו הסברים לגישת הנהול של הפרויקט, עם סקירת האפשרויות השונות:

4.1. הגישה הנהולית ורכוזיות הבניה : נבחנו ישובים קיימים שהוקמו לאחרונה,

בכדי ללמוד מנסיון אחרים. כמו כן נבדקו אפשרויות שלוב שונות, כגון: לקיחת קבלן לעבודות תשתית בלבד ובצוע הבניה באופן עצמי וכד'.

בפרויקט הבניה של צה"ל ביבנה בוצע כל נהול הפרויקט באופן מרוכז וכך נחסך כסף רב. כל שלב בעבודה הוצע למכרז לקבלנים שונים והוצאות הנהול הכלליות היו מינימליות.

גם אנו נבצע הפרויקט בשיטת הנהול המרוכז, כאשר לפי ההערכה נחסוך 10%-15% מעלות יח"ד. מהתע"א קבלנו אשור לשמוש באנשי מקצוע וציוד של החברה בעלות מינימלית. בכל שלב נבחר באנשי המקצוע המעולים ובתנאים הכספיים הטובים ביותר שניתן יהיה להשיג.

מאחר והיכולת הכספית של חברי העמותה מוגבלת - החסכון שיושג ע"י היתרון לגודל שבבניה המרוכזת הינו משמעותי ודבר זה לבדו מוריד מהפרק את נושא הבניה העצמית, בנוסף לשקולים של זמן ויכולת אישית לבצע את הבניה העצמית.

4.2. תשתית : הנושא נמצא בתחילת התכנון והבצוע עתיד להגמר ב- 6/85.

ל"ז הבצוע מותנה בל"ז החשלומים שבו יוכלו לעמוד החברים.

בכדי להבטיח איכות חיים ועלות סבירה לתשתית בסיסית התנינו מינימום של 70-80 יח"ד לשלב א'.

4.3. הנהול הפיננסי: גישתנו היא של נהול פיננסי משולב - חשבונאי וכספי עם מעקב אחר כל יח"ד. לכל חבר יפתח חשבון אישי ובו ירשמו התנועות וינתנו זכויים על הפקדת כספים ועל הריבית שתצטבר לזכותו, על פי השיטה שהוסברה ב"עלונועלה".

חנחן ריבית על יתרות חיוביות שיצטברו לזכות החבר - דבר שאינו קיים כיום בשום פרויקט.

מאידך - יהיו גם חיובי ריבית על פגורים לעומת לוח החשלומים שידרש. החברים צריכים להתחשב בכך ולמנוע עכובים בחשלום.

במהלך בצוע התשתית יחויב מידי תקופה חשבוננו של כל חבר בחלקו היחסי בהוצאות, אולי אף בצורה ממוחשבת. לגבי הבניה עצמה יהיה נהול פיננסי נפרד לכל יח"ד וחשלומים לפי שלבי התקדמות, כמקובל בבניה.

לוח ג: תחזית לוח התשלומים לבניה. (בדולרים)

תשלום	מועד התשלום	הסכום	מקור המימון
תשלום 1	עד תחילת הבניה	10,000 כולל	הלואה משלימה ותקציבית.
תשלום 2	6-10 חודשים לפני תום הבניה.	השלמה עד - 90-95% ממחיר הבית.	מכירת דירת העובד.
תשלום 3	עם מסירת המפתח.	5-10% מערך הבית.	מכירת דירת העובד.

לוח תשלומים זה מוצע על ידי העמותה כתנאי להתקשרות עם קבלני הבניה.

מחקר של מירון בנבנישתי שפורסם בארה"ב:

„המערך לא יוכל לבטל הסיפוח-לאעשה בגדה“

— טלג, מאת זאב ברק, כתבנו בווינינגטון —

נצחון המערך בבחירות בישראל, לא יביא, קרוב לוודאי, לשינוי משמעותי במגמות ההתנהלות היהודית בגדה המערבית — קובע מחקר חדש, שפורסם אתמול על-ידי „מכון היוזמה האמריקנית“, הנחשב ל„מראסם מוחות“ וושינגטוני בעל מוניטין ואמין מאוד.

המחקר, המשתרע על 57 עמודים, נוהל על-ידי מי שהיה בעבר סגן ראש עיר רמת ירושלים, מרון בנבנישתי. הוא קובע, כי „גר כחות ישראליות בת 17 שנה בגדה המערבית יצרה מצב חדש ודרמטי, שהופך את

הרעיון של סלגת העבר דה בקשר לפשרה טריטוריאלית — למשהו מיושן“. מעשית, קובע המחקר, שוב אין להשיב לאחור את הסיפוח של הגדה כולה. בפרק המסכם של הדו"ח נאמר: „אפילו תורכב

קואליציה בראשות העברית, או קואליציה עבודה מרכז — נוכל לצפות לשינוי בסגנון... אבל לא כי מהותית. יתור על כן, נצחון העבודה יגרום, קרוב ל־וודאי, להתפרצות גל חדש של מתנחלים, שיוראו ל־עצמם חובת אידיאולוגית להתנחל בגדה“.

מסקנות סליך, אם תקום, לא תוכל לבלוס את תהליך ההתנחלות, וגם אם ייעשה ניסיון כלשהו כזה, הוא ישיג את ההוצאה ההפוכה מזו המבקשת.

ידיעות אחרונות 25.4.84

4.4. עקרונות חזרים המזומנים עבור החשתית : הוצג שקף של לוח התשלומים עבור

החשתית לשלושת שלבי האכלוס הקרובים - א', ב', ג'.
כאמור, עקב המגבלות הכלכליות של מרבית החברים, נעשה מאמץ להקל ככל האפשר ולפרוס התשלומים לאורך זמן, בעוד שתשלום מיידי היה מאפשר לו"ז קצר יותר.

הבהרות לגבי השקף של תשלומי החשתית:

- יש לקחת בחשבון את ה"דלתה", נתח התשלום שיש להוסיף לכל מגדש עבור חברות לחשתית הכללית. נתח זה הוערך ב-1500 \$ ויחול על כל יח"ד.
- סך התשלומים המוצגים בלוח מצטברים לכאורה לפחות מ-10,000 \$, אך יש להוסיף ללוח את החסכון של 100 \$ לחודש.
- כל חזרים המזומנים חלוי במספר החברים שישתתפו בכל שלב. הלוואות בנויים על כ-100 חברים לשלב א' ועל כ-50 לשלב ב'.
- מרווח בטחון: גם אם יהיו רק 80-70 חברים לשלב א' - לוח התשלומים נכון. כיום יש כבר למעלה מ-50 חברים המשתתפים בחסכון של 100 \$ לחודש.
- שלבים ב' ו-ג' משתתפים במימון של שלב א'. אם לא יהיו 50 חברים לשלב ב' ניתן יהיה לקחת הלוואה ממשלתית ביוני 1985, בכדי לסייע בגמר החשתית עבור שלב א'.

4.5. לוח תשלומים לבניה :

הוצג שקף של תחשיב בניה אופיני. הבהרות לגביו :

- הלוח מבוסס על המידע שנתקבל מהחברים, לפיו מרבית התקציב לבניה יבוא ממכירת דירה קיימת. מסיבה זו נעשה מאמץ לאפשר מימון הקשור למכירת הדירה וזאת בנגוד למקובל כיום בשוק, של תשלומי התקדמות בהתיחס לביצוע. פנינו למספר חברות בניה בכדי לבדוק הריאליות שבלוח התשלומים המוצג. ניתן לבצע זאת, אך טרם נחתם חוזה כלשהו.
- ההלוואות השונות והסיוע מסתכמים כיום בלמעלה מ-10,000 \$. בוטלה השתיקה שהיתה לפני כחצי שנה ואשר היתה בין הגורמים לעכוב התקדמות מזרזת בפרויקט.
- בחודש האחרון אומצה מדיניות ממשלתית חדשה של הצמדת ההלוואה התקציבית (הממשלתית) והמשלימה (הבנקאית). אנו ניקח את ההלוואות בצורה הדרגתית.
- היעד שלנו במו"מ עם קבלני הבניה הוא מתן התשלום העיקרי 9-6 חדשים לפני הכניסה לדירה, עבור קצב בניה של 24-18 חודש.
- בין התשלום הראשון והתשלום האחרון יש פער של 14-12 חודש שיסגר במימון ביניים דרך הבנק איתו התקשרנו - בנק הפועלים, סניף תע"א.
- כך תוכל הבניה להתקדם ללא צורך בהזרמת כספים מצד החברים פרט ללקיחת ההלוואות הממשלתיות/בנקאיות .
- עם מסירת המפתח יהיה תשלום של 10%-15%.

לוח ד: דרגמא לקביעת גודל המכנה ביחס למקורות המימון. (בדולרים)

<u>מקורות מימון</u>	<u>בדולרים</u>
- מכירת הדירה	50,000
- חסכונות קיימים ומקורות עצמיים	
נוספים	5,000
- הלואות לזמן ארוך	
(לא כולל הלואות ממשלתיות)	3,000
- חסכון באמצעות העמותה	
(100 \$ / לחודש)	2,400
- הלואות ממשלתיות ו/או	
מקורות אחרים.	10,000
	<u>70,400</u>
סה"כ מקורות המימון	

<u>הוצאות</u>	
- חשתי	10,000
- פיתוח המגרש	
ומוסדות הציבור	<u>5,000</u>
- סה"כ הוצאות פיתוח	<u>15,000</u>
יתרה	55,400
- הוצאות נוספות כמרווח	
בטחון (בלתי חזוי מראש)	<u>2,400</u>
יתרה לבניה	<u><u>53,000</u></u>

לפי 450-500 \$/מ"ר (מחיר מכסימלי) 106 מ"ר - 118 מ"ר.

4.6. מקורות מימון : הוצג שקף מקורות המימון, אשר יסייע לכל חבר לקבוע באופן מציאותי את גודל הבית שביכולתו לבנות, על פי אפשרויותיו הכספיות. הבהרות לגביו :

- יש לזכור כי אין מתנות וכי הסיוע הממשלתי מוגבל יחסית.
- העמותה תנסה למנוע כניסה של חברים להתחייבויות שמעל ליכולתם הכלכלית.
- הגבול שנקבע הוא לקיחת הלואות עד יכולת החזר של 20% מהכנסה משפחתית חדשית, כלומר: \$ 150-200 לחודש לחבר. לא ינתן לעבור זאת מבחינת החזר חדשי.
- הנחה יסוד היא כי לכל חבר יש כיום חסכון של מספר אלפי דולר, נאמר-\$5000.
- הלואות לטווח ארוך הן ממבטחים, קרנות תגמולים וכד'.
- החסכון החדשי הוא בשעור \$ 100 לחודש.
- מחירי הבניה למ"ר שהוצגו הם סכומי מקסימום ואינם הנמוכים ביותר שניתן להשיג. זאת במכוון, עקב סטנדרד הבניה, אשר בשל האקלים יהיה בין זה של ירושלים לזה של מישור החוף. בנוסף לא נלקח בחשבון היתרון לגודל, אשר יאפשר חסכון של 10%-15%, כאמור אם משוים למחירי בניה שבשוק יש לקחת גם בחשבון את צורת המימון - תשלום גדול במזומן יוריד את עלות המ"ר.
- לשלב א' נבחר האתר אשר, בנוסף להיותו היפה ביותר מבחינת הנוף, הינו גם בעל השפועים הנמוכים ביותר ויאפשר עלות תשתית מינימלית.
- לשלבים הבאים יש להניח שעלות התשתית תהיה גבוהה יותר.
- סכומה של הדוגמה האופינית שהוצגה מראה על שטח בית של 110-118 מ"ר אותו ניתן יהיה לבנות בהשקעה עצמית של כ-\$ 50,000.
- כל מקורות המימון הם כיום יקרים ביותר וכרוכים בהתחייבות להחזר צמוד לדולר לטווח של שנים רבות. יש לשקול זאת לעומת שנויים עתידיים בהכנסה המשפחתית.
- מבנה מקורות המימון ל-\$ 10,000 עבור התשתית :
 - \$ 2400 - חסכון חדשי של \$ 100 לחודש.
 - \$ 5000 - חסכון בתשלומים על פי הטבלה שהוצגה.
 - \$ 2600-3000 - מקרנות תגמולים, הלואות בנק וכד'.
- סכומים אלו אינם כוללים את ההלואה הממשלתית והבנקאית הבאה עמה, מכיון שמנסיון פרויקטים אחרים ידרשו הלואות אלו למנוף פיננסי בזמן הבניה.
- ההלואה הבנקאית מותנה, בד"כ, בקבלת הלואה ממשלתית ולא ניתן לקבל הלואות אלו בשלב בצוע התשתית אלא רק עם הנחת יסודות לבניה.
- לנו יש הסדרים מיוחדים, הטובים מהתנאים בשוק, לפיכך נוכל לנצל הלואות אלו גם בשלב התשתית, אם יהיה צורך, דבר המהווה מקדם בטחון.

- הלואה צמודה ב-6.2% ל-20 שנה אינה נראית קשה, אולם יש לזכור את הסיכון ארוך הטוח והירידה ביכולת ההחזר של המשפחה עם השנים, לפיכך עדיפות מחויבויות לטרוח קצר יותר. אם נוסיף להלואה זו את ההלואה הצמודה ע"ס 350,000 שקל ב-7.5% ל-10 שנים, נקבל סה"כ מימון בהיקף של כ-7,000\$.
- ההלואה הממשלתית עודכנה במאי והיא כיום 700,000 שקל. תעודכן שוב כנראה בדצמבר 1984.
- השגנו הטבה נוספת, מיוחדת לחברי העמותה: הלואה נוספת של מבטחים בגובה 300,000 שקל.
- סה"כ המימון האפשרי מכל מקורות המימון שהוזכרו לעיל הוא כיום כ-12,000\$. לכך יש להוסיף, על פי התחשיב, כ-43,000\$ ממכירת הדירה, לבניית יח"ד בגודל שהוזכר.
- סכומים נוספים שיבואו ממקורות עצמיים יאפשרו חסכון בהלוואות, שהיננו רצוי, כאמור.
- מניעת נטל חובות כבד תודגש שוב בהקרא החברים לחתום על ההלואה התקציבית, כאשר תנתן להם האלטרנטיבה להזרים כספים ממקורות עצמיים אחרים.
- העמותה תסייע לבנק לפקח על אי כניסת חברים למחויבות יתר מעבר ליכולתם.
- שאלת חבר: האם ניתן לחזור בפשטות על מחיר דירה וצורת מימונה ?
- תשובה: העמותה אינה קבלן המוכר דירות לפי פרוספקט ואשר ניתן להתמקח עמו על מחיר דירה וצורת המימון. מוצע פרויקט של בניה על פי דרישת החבר ויכולתו ובמסגרת מספר מודלים של בתים אשר יבחרו ויוצגו בעתיד.
- באם רוצים לבצע השוואות של מחיר ומימון יש להשוות "תפוזים עם תפוזים" ולא אחרת, כלומר: יש להשוות לישובים באותו אזור ובעיקר באותה רמת בקרש מבחינת הקריטריונים הממשלתיים למתן סיוע.
- שאלת חבר: מה גורל 500\$ הראשונים ששולמו כבר והיכן הם מופיעים בתחשיב ?
- תשובה: מסכום זה 250\$ היו דמי הרשמה שיצאו להוצאות שוטפות וה-250\$ הנוספים נכללו בעלות החשית, שם עוגלו המספרים. תחשיב מדויק ניתן יהיה לבצע לאחר המכרזים על עבודות העפר. טבלאות התשלומים אינן מתחשבות בסכום הראשוני ששולם.
- שאלת חבר: בעבר היו באסיפות נציגים רשמיים של החברה. מהו כיום גורל סיוע התעשייה האוירית לפרויקט ?
- תשובה: החברה מסייעת ע"י מתן שרותים בתעריפי עלות, החל מאולם האסיפה הנוכחית וכלה בש"ע של חברי ועד, סיוע מהנדס המפעל וכד'.
- סיוע זה חוסך סכומים נכבדים ויורגש ביתר שאת עם בצוע המכרזים ע"י מהנדס המפעל - פעולה הכרוכה בש"ע רבות וכד"כ בעלויות ניכרות.

הסיוע הישיר של התע"א לעובדים בנושא דיור הוא כיום מזערי ויש מגעים על עדכון. אין כל סכום בנושא, לפיכך לא נלקח סיוע זה בחשבון בתחשיבי המימון.

שאלת חבר: למה בדיוק היתה הכוונה במשלוח לחברים של טפסי בקשת ההלואה של משרד השכון?

תשובה: בכדי לקבל את ההלואה התקציבית יש צורך להתחיל בתהליך הנמשך פרק זמן של 2-3 חדשים. הנתונים שימולאו בטופס ישמשו את משרד השכון לבדיקות, כגון בעלות קודמת על דירה בשטחים, ולקביעת נקודות זכאות וגובה ההלואה.

אין במלוי הטופס משום התחייבות כספית ואין זה עדין תהליך ההלואה עצמה. עקב משך התהליך של הבדיקה ומכיון שתוקפה הוא רק לשנה אחת מבצעה אנו רוצים להתארגן מראש ולהתכונן להפעלתה בעת הצורך.

אם צפויים שנויים קרובים במצב משפחתי, כגון לידה, נשואין וכד', כדאי להתייעץ עם העמותה לפני מלוי הטופס.

הערה: בכל תחשיב המימון לא נלקחו בחשבון נקודות זכאות אישיות (עולה חדש, חסר דיור וכד').

שאלת חבר: - מה נעשה בכדי לצמצם למינימום את אי הודאיות והסכונים?
- מה לגבי הסדרים מיוחדים למכירת הדירות?

תשובה: נבדקו כל האפשרויות הכוללות מחויבות מראש למכירת הדירה, כגון טרייד-אין וכד'. גם בכך יש סכונים. הקו של נהול הפרויקט הוא להתקדם תוך מינימום סיכון. תמונת המצב שהוצגה באסיפה זו היא המציאות כמות שהיא, עם הבעיות שבה. איננו מציגים תמונה ורודה או מטשטשים את הסכונים, אלא מראים על דרכים להתמודד עמם.

שאלת חבר: מה הערכות שהשקעתנו לא תרד לטמיון אחרי הבחירות?

תשובה: אחת הסיבות לקצב ההתקדמות של התכנון עד כה, בנוסף לרצון לבצע מקסימום בדיקות על הניר לפני העלאת הטרקטורים לשטח, היתה: להשקיע מינימום עד הבחירות.

רק אחריהן נכנס למו"מ והמשך פעילות רציניים הכרוכים בהשקעות כספיות ניכרות.

שאלת חבר: מה האפשרות לקבלת אתר אחר, קרוב יותר לקו הירוק-אולי ליד שילת - בכדי להמנע מבעיה פוליטית בעתיד?

תשובה: באזור הקרוב ל-נ.ת.ב.ג., עלויות הקרקע בתוך הקו הירוק גבוהות בהרבה מאשר ביו"ש, זה שנים שניסינו לקבל הקצעת שטח להקמת ישובנו באזור מודיעים - ללא הצלחה.

יש לראות את אתר הישוב כנחון יסודי. מיקומו, בהתחשב במערך הכבישים העתידי ובתכניות של המדינה לגבי האזור – נוח ביותר.
שאלת חבר: מדוע לא ננצל מיד הסיוע הממשלתי ונקבע כבר עובדות בשטח?
תשובה: כאמור, גישתנו היתה זהירה – לא להכנס לסכונים ולהוצאות מיותרות לפני סיום התכנון וקבלת האישורים הממשלתיים הדרושים.
לכן לא הועלו לשטח קרוונים ולא בוצעה פריצת כבישים באופן סתמי בכדי להפגין נוכחות.

כיום עקב הבחירות, ישקול הועד שוב את הנושא ואולי תבוצע בכל זאת פעילות מסוימת בשטח בכדי לקבוע עובדות בשטח.
את ההלואות ניקח, כאמור, לקראת הבניה.

שאלת חבר: מדוע לא יחתום כל חבר הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל מיד עם תשלום \$1,500 הראשוני, בכדי להבטיח את השקעתו?
תשובה: החתימה עם המינהל תהיה אחרי הפרצלציה וביצוע התשתית, כאשר ניתן יהיה להגדיר במדויק כל מגרש. מאחר שאין בידנו הכספים הדרושים לביצוע התשתית מיד, נראה שממילא מועד הוצאת הכספים ומועד הפרצלציה יהיו קרובים וניתן יהיה לבצעם יחד. יבדק שוב נושא "הבטחון" לתשלום ה-\$1,500, אולי בצורת הסכם בין החבר לעמותה ל"הקצאת מגרש", כאשר החתימה על המגרש תהיה ישירות בין החבר והמינהל, במועד מאוחר יותר, ותחייב אחריות החבר לעמידה במועדי הביצוע.

אלמנט נוסף של בטחון ההשקעה נובע מעצם היות העמותה גוף צבורי הפועל במסגרת חוק העמותות והכל פתוח בפני החברים. כל חבר מוזמן לבדוק ולקבל הסברים.

שאלת חבר: אם יהיו מספיק אנשים לשלב א' – הניתן לזרז התהליך?
תשובה: בהתאם למספר החברים שכבר נרשמו לשלב א' נראה לנו שנעמוד בלוח הזמנים שקבענו, ככל שמספר החברים שירשמו יהיה גדול יותר נוכל להקדים הבצוע.

שאלת חבר: איך מבוצע תשלום \$1,500?
תשובה: ההזרמה היא ישירות למספר החשבון בבנק ביזמת החבר.
אין הורדה אוטומטית מהמשכורת של סכום זה.

שאלת חבר: כינתיים איננו יודעים מהם דגמי הבתים ואם ימצאו חן בעינינו. אולי ניתן לדחות התשלומים והתהליך עד לבחירת דגם הבית הרצוי לכל חבר?
תשובה: לא ניתן להפוך סדר הביצוע, חייבים ראשית לקבוע את תכנית בנין הערים (ת.ב.ע.), להגדיר את מעטפת הבנין, ורק אחר-כך להציע לארכיטקטים תכנון בהתאם למעטפת, את המעטפת ניתן יהיה לקבוע רק לאחר סיום ה-ת.ב.ע.

מצב דגמי הבתים: אנו מתכוננים לפנות לארכיטקטים טובים והם יקבלו את תוצאות השאלונים של סקר הדיור בכדי להציע דגמי בתים על פי דרישות החברים.

להערכתנו ימצאו מרבית החברים את מבוקשם בתוך המודלים שיוצגו. מרבית הדרישה היתה לבתים בשטח שבין 130 ל-160 מ"ר. במידה ותהיה דרישה חריגה - ימצא לכך פתרון בשתוף עם החבר. לגבי קצב ההתקדמות; ישנו כאמור תהליך מסוים בתכנון והקצב שנקבע הוא סביר.

הארכיטקט מקבל עם תכנית בנין הערים את מעטפת הבית ואת הדרישות להתאמתו לטופוגרפיה ומתכנן בהתאם את המבנה ורק במועד מאוחר יותר את החלוקה הפנימית, עם גמישות רבה בענין זה. המתנה לגמר התהליך תאריך בהרבה את משך הפרויקט.

שאלת חבר: מה עם קבלת סורג כאזור פתוח ב' ואולי אף א', כפי שהובטח בזמנו ע"י נציגי הממשלה?

תשובה: אין בידינו כל הבטחה בכתב בדבר קבלת הטבות חריגות, והבטחות בע"פ הן חסרות תוקף. סגן שר החקלאות מר דקל אף אמר באספת החברים השניה כי לא נקבל יותר מתנאי אזור ג' והועלתה אפשרות של פרוק העמותה. כל האזור הנמצא מזרחית בקרבת הקו הירוק נחשב לאזור בקו גבוה, כאשר התישבויות ותיקות קבלו רק חוספת של כוכב (*) לסורגן, שמשמעותו סיוע מוגדל לחשתית עקב ישיבה לפרק זמן ארוך במכנים זמניים. לנו הובטחה תשתית עד "ראש השטח" בעוד שכיום נתנת התשתית ליושבים חדשים רק עד גבול היישוב, כך שאנו מקבלים עדיין יותר מאחרים, ומציעים לחברים לראות המציאות כפי שהיא ולשכוח מסיוע "מסיבי" כמו לאזור א' - ב' בעבר.

רשם: שמואל גרשן.

**לחברים ובני משפחתם
ברכת חופשה נעימה
מועד העמותה**



גליון מס' 2
ינואר 1984

עלון עלה

"לביא" גרעין התיישבות בשומרון
של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

מנ התוכן בעלון

* מידע :

* תשתית :

הקצאת שטח נעלה לעמותת לביא.

שיטת הגרלת המגרשים ובתי המגורים.

* תקנון העמלה :

* כספים :

עדכון התקנון הקיים.

תחזית הוצאות.

* תכנית המתאר :

* מימון :

מבאות מתקנון המתאר.

מקורות המימון החזויים.

עורך :

אכנר הלכני.

מערכת :

שמר אל גושן

יוראל חרבב

יהרשוע סער.

טל : 973129 (03)



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האווירית לישראל

אנא קרא העלון בעיון.
אולי לא תגלה תגליות
אך וודאי תמנע מהפתעות.

דבר העורך

עמיתים וקוראים יקרים !

עלוננו זה, "עלונעלה" מס' 2, מוקדש ברובו לשתי משימות עקריות:- הראשונה - להביא מידע עדכני על הנעשה בעמותה מאז עלוננו הקודם, והשניה - ואולי משימה זו חשובה יותר - לנסות להשביע את הצמאון הרב למידע שמגלים חברי העמותה בנושאים השונים הקשורים בהקמת הישוב, במיוחד באשר להתקדמות בתכניות הביצוע היזומות והתחייבויותיהם הצפויות מכך.

עדכון מידע:

-הקצאת "נעלה" לעמותת "לביא" : לפני סגירת הגיליון התקבלה המלצתו המשמחת של ס. שר החקלאות, מר מיכאל דקל, להקצות את כל שטח "נעלה" לעמותת "לביא".

בזאת, לא זו בלבד שאנו עומדים בהבטחתנו לאגודת עובדי התעשייה האווירית לאפשר קליטת חברים נוספים שבקשו להצטרף אלינו ואשר לא יכולנו להענות להם בעבר, אלא שנוכל להגדיל ולפתח את התושבה לישוב שיאפשר מתן השרותים החיוניים ושרותי הרווחה ברמה לה אנו שואפים.

-תכנית המתאר ל"נעלה" : כבר בגיליוננו הקודם הספקנו לבשרכם על אישור תכנית המתאר ל"נעלה" בוועדה המקומית מטה בינימין ובוועדת התכנון העליונה.

-סיוע בניהול הפרויקט: עם אישור תכנית המתאר, קבלנו אישור לקבלת יעוץ מקצועי וסיוע בניהול מאירגון הסמנכ"ל לשרותים מרכזיים - מהנדס המפעל, וזאת בתשלום עלויות המפעל.

הפעלת המערכת המקצועית המעולה של התעשייה האווירית תעזור לנו, ללא ספק, לא רק בניהול יעיל של הפרויקט, קידום הביצוע והפחתת העלויות, אלא תבטיח תושבה נאה ומתוכננת היטב, כמיטב המסורת של התעשייה האווירית.



"לביא" גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האוירית לישראל

-תכנון מפורט: עם קביעת שיטת ההתחשבנות בין העמותה לתע"א, תקבע שיטת ההתקשרות עם הארכיטקטים ומתכנני מערכות החשמל והשירות (כבישים, מים וביו, חשמל, גז, כבלי תקשורת ומידע וכו').

-ביצוע תשתית: אנו מקוים שתוך חדשים ספורים נתחיל בביצוע התשתית. העובד העקרי הוא נושא המימון; יתכן שעקב קושי מימון נאלץ לפצל ביצוע התשתית לשלבים בהתאם לקצב האיכלוס.

-מימון: אנו עושים מאמצים רבים כדי לאפשר לחברינו, עובדי התעשייה האוירית, לעמוד בלוח התשלומים שידרש. משימה קשה ברמת המשכורת ובתנאי האשראי הקיימים עתה במדינה.

-כביש המישר: סומן קטע הכביש החוצה את האוכף, בין הגבעות "לביא" (הגבעה הדרומית) לגבעת "כפיר" (הגבעה הצפונית). בתכניתנו לפרוץ דרך זו בהקדם כדי לאפשר גישה נוחה יותר לאתרים.

-כביש ארצי: הכביש הארצי נ.ה.ב.ג. -נ.ה. עטרות (לירושלים ומישור אדומים) נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים. הקטע שבין נ.ה.ב.ג. ל-שילת פתוח לתנועה.

-כביש אזורי: הסתימו המדידות בכביש האזורי שילת - עופרים (קרני שומרון-מתיחיהו) בקטע שבין צומת שילת לצומת נעלה.





"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

מידע

אם תרצו אין זו אגדה



סגן שר החקלאות

ז' בשבט התשמ"ד
11 בינואר 1984

תאריך

לכבוד
מר נהרי יהודה
קמ"ט נכסים ביו"ש
מנהל מקרקעי ישראל
רח' ינאי 6
ירושלים

לכבוד
מר אורי בראון
עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות
משרד הבטחון
הקריה
ת"א.
א.נ.

הנדון: הקצאת שטח נעלה לעמותת לביא.

השטח המתכוון לשוב נעלה מורכב משתי גבעות; 411 ו- 434.

הישוב אמור היה לקום ע"י גרעין של התעשייה האזרחית- גרעין "לביא" וכן גרעין חצב.

גרעין חצב אינו מבצע את המשימה שנטל על עצמו במועדים שנדרשו.

אי-לכך הנני ממליץ להקצות את שני האתרים, גבעה 411 ו- 434 לגרעין "לביא" של התעשייה האזרחית וכן לאפשר למשפחות של מועמדים לגרעין "חצב" להתישב במקום באמצעות גרעין לביא.

בכבוד רב,


מיכאל דהל
סגן שר החקלאות

העתק: גבי רות טובי - היועצת המשפטית
במשרד החקלאות
מר קאופשטיין עמנואל-מהנדס
ק.ק.ל.
גרעין לביא.



חברים

ד"ר ח וועדת חברים

עם הקצאת כל שטח "נעלה" לעמותת לביא באפשרותנו כיום להציע לחברים נוספים ולאלה אשר יצטרפו בעתיד - יחידת דיור חד משפחתית על שטח קרקע משלה (דונם אדמה ברוטו). לאור זאת פתחנו במבצע של צרוף חברים חדשים לעמותה. פעילות ראשונה במסגרת זו היה מבצע הרשמה שכונה "שלב ג'" אשר נערך בחג החנוכה 1983 וכלל גם סיור באתר הישוב.

הסיור נערך ביום 2/12/83 ובו נטלו חלק כ-150 משתתפים אשר הגיעו למקום ב-3 אוטובוסים ובכלי רכב פרטיים. המשתתפים גילו עניין וביררו פרטים הנוגעים לישוב; כתוצאה מהסיור וממבצע ההרשמה נרשמו לעמותה כ-40 משפחות נוספות, מהן הסדירו כבר את תשלום דמי הרשום כ-20 משפחות.

במקביל נערכים מגעים עם קבוצות עובדים במפעלי הכה, ובמיוחד מפעלים אשר הביעו עניין רב בהתיישבות ובקשו קבלת מידע מפורט, שיוצג לעובדים במפעלים עצמם.



תקנון העמותה

להלן הצעה לעדכון תקנון העמותה שאושרה בוועד העמותה ומובאת לאישור האספה הכללית (מס' 3) של חברי העמותה.

תקנון העמותה :

העמותה :

1. "לביא" – גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל.

עמותה מס': 58001-198-9 .

מענה :

2. התעשייה האזרחית, נמל התעופה הבינלאומי בן-גוריון מיקוד: 70100

יעדים עקריים :

3. לתכנן, להקים ולקיים ישוב יהודי בשומרון.

מטרות העמותה ומכירותיה :

4. מטרות העמותה אינן מכוונות להשגת רווחים.

5. מטרות ויעדי העמותה :

א. לתכנן, להקים ולקיים ישוב קהילתי בעל אופי חילוני, לעובדי התעשייה האזרחית ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה – הורים, בנים/ות, אחים/ות. (להלן "התושב").

ב. להבטיח בדרך יעילה את השמירה על אופי התושבה ואורח החיים הקהילתיים שבה.

ג. לטפח הורי קהילתי בתושבה.

ד. להקים איזור מחקר ותעשייה בישוב בנושאי "טכנולוגיות עתירות-ידע".

ה. לעודד כל יוזמה של חבריה בתחום החברה, התרבות, החינוך, הבידור, הספורט וכיוצא באלה, שנועדות לשפר את הרגשתו הטובה של החבר בתושבה, ולטפח את הפעולות של החברים בתחומים אלה.

ו. לסייע לחברים ולבני משפחותיהם ולקדם אותם בעיקר על ידי עזרה בהעמקת השכלתם ופיתוח כישוריהם האישיים.



"לביא" גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

- ז. להחזיק ולארגן בתוך התושבה, וכן לנהל: מוסדות שונים, אירגונים, תאגידים, שירותים, שנועדו להועיל לחברים ולתושבה.
- ח. לעשות לקידום פעולות משותפות כלכליות, חברתיות ותרבותיות בתושבה, לטובת החברים.
- ט. ליסד, להקים ולנהל בתושבה - מעונות, גני ילדים, בתי-ספר, בתי נוער ובתי תרבות, למען בני החברים וכן לנהל, להחזיק ולארגן מוסדות תרבות ומעונות הנחוצים לחברים.
- י. להקים ולעודד הקמת מערכת כלכלית צרכנית בתושבה לכל החברים ולטובתם.
- יא. להקים ולהחזיק מבנים בתחום התושבה, הנחוצים לסיפוק צרכי החברים בשטח הבריאות, הבידור, התרבות והדת, לשם פיתוח וקידום חיים קהילתיים תקינים ומסודרים.
- יב. לארגן, לטפח, להקים ולנהל - בריכות שחיה, מגרשי ספורט, גינות נוי, וכד', כדי ליפות ולשמר את נוף התושבה.

6. למימוש המטרות תהיה העמותה מוסמכת :

א. לייצג את כלל חבריה בפני כל אדם, מוסד או רשות ובמיוחד בפני הגופים המיצגים, הרשויות הממשלתיות, הלאומיות, הציבוריות, המדעיות והמקצועיות בכל ענין הקשור בתושבה.

ב. מיום רישומה תהיה העמותה תאגיד, כשר לכל זכות, חובה ופעולה משפטית.

ג. לרכוש נכסי מקרקעין, מטלטלין וכן זכויות בהם עבור התושבה.

ד. לעבד, להכשיר, לטייב ולפתח את נכסי המקרקעין בתושבה ולהחזיקם, להעבירם, להחליפם ולשעבדם.

ה. להחכיר מקרקעין לחברים לבניית בתיהם על המקרקעין בתושבה, כפי שיתוכנן על ידה, באישור הגופים המתכננים המוסמכים.

ו. ליזום, להקים ולפתח בתושבה מוסדות ושירותים מכל הסוגים, כגון מוסדות ושירותים רפואיים, חנוכיים, כלכליים, משקיים, דתיים וחברתיים.

ז. להשתתף במוסדות כספיים שונים, בתאגידים, במוסדות משקיים ומסחריים, אם השתתפות זו עשויה להועיל לעמותה ולחבריה.

ח. לעשות כל פעולה כספית ומסחרית, לפתוח ולהחזיק חשבונות מכל סוג שהוא, בכל מוסד כספי, להוציא, למשוך, לקבל, להסב ולמסור לגובינא או לנכירן, ולהחזיק בכל מיני ניירות ערך וכן להוציא שטרות ושטרי חוב, המחאות וכל מיני התחייבויות ולעשות באלה כל פעולה שהחוק מאפשר.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

- ט. ליזום, להקים, להחזיק ולהשתתף בכל דרך ו/או לנהל מפעלים כלכליים, כספיים, מסחריים ותעשייתיים, לשם קידום ענייני העמותה או חברה, על פי החלטות האסיפה הכללית מדי פעם בפעם.
- י. לסלול ולהתקין בתושבה כבישים ושבילים, לבנות, להקים, להחזיק ולהשתתף, לרכוש בכל דרך ולנהל: מבנים שונים, משרדים, בתי מלאכה, מוסכים, חנויות, מחסנים, מפעלים, עסקים וכך שירותים מוניציפליים.
- יא. ללוות מכל המוכן להלוות בכל דרך ותנאי שהוא, לגבות כספים מבנקים, מחברים, מקרנות, מכל מיני מוסדות לצרכיה, למשכן ולשעבד את נכסיה, כולם או מקצתם, וכן לתת בטחונות וערבויות מכל סוג שהוא.
- יב. להתקשר עם כל מיני חברות, אגודות, גופים אחרים או עם פרטיים בחוזים וכל מיני צורות של התקשרות, למטרות כלכליות וחברתיות, וכן להיכנס כחבר ו/או כבעל זכויות והתחייבויות בשותפויות ותאגידים.
- יג. לעודד, לארגן, להקים ולנהל – קרנות, קופות עזר, מוסדות לעזרה הדדית, כדי לסייע בפעילותם הכלכלית והחברתית של חברה.
- יד. לעזור לחברים להשתלם בכל ענפי ההשכלה הקשורים בתחומי פעילותם, ולסייע להם בהרחבת הידע.
- טו. להרחיב את שירותיה, כולם או מקצתם ולהעמידם לרשות אנשים שאינם חברים.
- טז. לשרת את חברה בכל תחומי פעילותם, לייצג אותם בכל שטחי הפעילות המשקית, הכלכלית והמקצועית בפני רשויות המדינה ומוסדותיה השונים ובפני מוסדות ציבור, תאגידים ויחידים.
- יז. להיות בעל-דין בכל הליך משפטי וכן להתקשר בחוזים, לחתום על כל מיני מסמכים ולהתחייב בכל מיני התחייבויות.
- יח. להאציל מסמכיותיה לגופים וליחידים לבצע כל סמכות מסמכיותיה לבדה ו/או תוך שיתוף פעולה עם אחרים.
- יט. לגבות דמי חבר ודמי השתתפות מהחברים לכסוי הוצאותיה.
- כ. להתקין תקנון פנימי לקביעת אורח החיים בישוב.



"לביא" גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האוירית לישראל

חברות בעמותה:

7. מועמדים לחברות עובדי התעשייה האוירית :
- העמותה מיועדת לעובדי התעשייה האוירית ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה:- הורים; בנים/ות; אחים/ות.
 - בן-זוג החבר, חבר אף הוא.
 - בני משפחת חברי העמותה הינם בעלי זכות לבקש מועמדות מועדפת לחברות בעמותה.
 - מועמדים שאינם בני משפחות החברים, ואשר לעמותה עניין בחברותם לקידום מטרותיה, יחשבו כמועמדים מועדפים.
8. מועמדים לחברות שאינם עובדי התעשייה האוירית :
- יוכל לבקש להתקבל כחבר בעמותה אדם שנתמלאו בו כל הדרישות שלהלן:
- הוא אזרח ישראלי או תושב קבע.
 - הוא בן 18 שנה לפחות ונשוי.
 - לא הורשע על ידי בית-משפט בעבירה שיש עימה קלון.
 - שרת שרות צבאי, או פטור ממנו על פי חוק שרות בטחון.
 - אינו חבר בתאגיד אחר אשר מטרותיו דומות למטרות המפורשות בתקנון זה.
 - אשר כמועמד על ידי וועד העמותה.
 - קבל על עצמו למלא אחר תקנות העמותה והחלטותיה של האסיפה הכללית, הוועד והגופים המוסמכים האחרים של העמותה.
 - הפקיד בידי הוועד פקדון בסכום שיקבע ע"י הוועד כמקדמה לכיסוי ההוצאות הכלליות של העמותה.
9. אדם המבקש להיות מועמד לחברות בעמותה יגיש לוועד בקשה בלשון זו :
- "אני (שם משפחה; שם פרטי; תעודת זהות; מען). מבקש להיות חבר/ה עמותת "לביא" - גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האוירית.
- מטרות העמותה ותקנונה ידועים לי.
- אם אתקבל כחבר/ה בה, אני מתחייב/ת לקיים את הוראות התקנון ואת החלטות האסיפה הכללית של העמותה".



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשיה האזרחית לישראל

10. מבקש להתקבל כחבר שנתמלאו בו כל הדרישות המצוינות בסעיף 8 דלעיל, יחתום על חוזה עם העמותה שבו יתחייב לבנות ביתו ביישוב כחנאים ותוך פרק הזמן שנקבע בחוזה; עד למילוי התחייבותיו בחוזה, יחשב כמועמד להתקבל כחבר ויחולו עליו ההגבלות המפורטות בחוזה. אם קיים התחייבותיו החוזיות, תובא בפני האספה הכללית – או וועדה מורשה מטעמה – הצעה לאשרו כחבר בעמותה, בהתיחס להתאמתו ליעדי העמותה ומטרותיה.
11. ניתן לאשר כחבר בעמותה מועמד מועדף בלי שייקיים אחת או יותר מן הדרישות המצויות בסעיף 8 דלעיל ובלי לחייבו להיות מועמד תחילה.
12. המועמדות יכולה להפסק בכל עת גם לפני המועד שנקבע לכך. ההפסקה יכולה להיות מרצונו של המועמד או בהחלטת וועד העמותה.
13. המועמד, תוך תקופת המועמדות וכל עוד אינו חבר, הוא ברשות בלבד בעמותה ובתושבה.
14. זמן סביר לפני תום זמן המועמדות, יבדוק הוועד אם ממשיכים להחקים במועמד סגולות הכשירות שבסעיף 8 דלעיל.
15. אבדו למועמד אחת או יותר מסגולות הכשירות הנ"ל, יחליט הוועד על הפסקת מועמדותו כבסעיף 12 דלעיל.
16. ההחלטה בדבר קבלת המבקש כחבר העמותה או אי קבלתו הינה סופית ואין עליה ערעור.
17. המיסדים יהיו חברי העמותה מיום רישומה בפנקס העמותות, וזאת על אף כל הוראה אחרת בתקנון זה בדבר קבלת חברים, אלא אם חברותם הופסקה בהתאם להוראות תקנון זה, או אם לא יקבל המיסד את המלצת וועדת הקבלה הנהוגה במוסדות המישיבים, תוך שנה מתאריך רישום העמותה.
18. החברות בעמותה היא אישית, אינה ניתנת להעברה ואינה עוברת בירושה.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

19. פקיעת חברות :

א. החברות של החבר תפקע :

- (1) במות חבר;
- (2) בפרישתו מן העמותה;
- (3) בהוצאתו מן העמותה.

ב. מת חבר בעמותה, רשאי היורש לבקש להתקבל כחבר, וניתן לאשרו כחבר בלי שתתקיים אחת או יותר מן הדרישות המצויות בסעיף 8 דלעיל, ובלי לחייבו להיות מועמד תחילה.

ג. חבר הרוצה לפרוש מן העמותה, יתן הודעה בכתב לועד. הפרישה תקבל תוקף שישה חדשים אחרי מתן ההודעה ותהיה כפופה לסעיף 2(ד) בתקנון המצוי בחוק. חבר פורש רשאי להמליץ על קבלת חבר אחר במקומו וניתן לאשר את המומלץ כחבר בחנאי מועמד מועדף. ועד העמותה רשאי להפחית או לותר על תקופת ההודעה מראש.

ד. עילות להוצאת חברים מהעמותה :

האסיפה הכללית רשאית, לפי הצעת הוועד, להחליט על הוצאת חבר מן העמותה מאחד הטעמים הבאים:

- (1) החבר לא שילם לעמותה את המגיע לה ממנו;
- (2) החבר אינו ממלא התחייבויותיו לעמותה ואינו מקיים החלטותיה והוראותיה של האסיפה הכללית, הוועד או הגורמים המורשים של העמותה;
- (3) נקבע ע"י בית משפט או בוררות, שביצע מעשה או מחדל שגרמו נזק לעמותה;
- (4) הוכח בבית משפט או בוררות שהוא פועל בניגוד למטרות העמותה, נגד מדינת ישראל, העם היהודי והתנועה הציונית;
- (5) בן או בת זוגו אינו חבר באגודה ואינו מועמד לחברות באגודה;
- (6) החבר מעל בזדון באמון שנחנה בו העמותה ונמצא חייב בכך על ידי בית-משפט או בוררות;
- (7) החבר הורשע בשל עבירה שיש עמה קלון;
- (8) החבר התנהג כאליומות כלפי אדם מחברי העמותה ונמצא חייב במשפט או בבוררות.

ה. "בר-זכות"

חבר יעבור ממעמד "חבר" למעמד "בר-זכות" בגין אחד הטעמים הבאים:

- (1) החבר הגיש בקשה לפרוש מהעמותה, עד מתן תוקף לפרישה.
- (2) הוועד המליץ להשעות חברותו או הוצאתו מן העמותה.
- (3) מעמד "בר-זכות" מאפשרת השתתפות בהצבעות באספה הכללית אך שוללת כל זכויותיו האחרות כחבר; זכויותיו יוחזרו לו רק לאחר שישלים התחייבויותיו וישפה את העמותה על כל נזק שיגרם לעמותה כין במישרין ובין בעקיפין בגלל אי מילוי התחייבויותיו לעמותה.



"לביא" נרעין הת"שכות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

20. לא יציע הועד לאסיפה הכללית להוציא חבר מן העמותה אלא לאחר שנתן לו הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו לפניו, ולא יציע מהטעמים האמורים בסעיף משנה ד (1) (2) (3) (4) אלא לאחר שהתרה בחבר ונתן לו זמן סביר לתיקון המעוות.
- א. מתן הודעה לחבר: הובאה בפני הועד הצעה להוציא חבר מהעמותה, חייב הוא להודיע לחבר את העילה או העילות להוצאתו.
- ב. הזמנה, דרישה, התראה והודעה אחרת של העמותה לחבר יינתנו לו בכתב, במכתב שיימסר לו ביד או ישלח בדואר אל מענו הרשום בפנקס החברים, או למקום עבודתו, לא יאוחר מתשעים יום לפני מועד קיום הדיון בהוצאתו מהעמותה.
21. הועד חייב לאפשר לחבר להשמיע בפניו את דברו, לפני גיבוש המלצתו.
22. אחרי שהחבר השמיע דבריו, אם הועד לא קיבל את הסברו, ידון בעניין הוצאתו של החבר מהעמותה.
23. הכחיש החבר את האשמות, רשאי הוא לבקש הרכבת ועדת בוררות לצורך בדיקת הנרשא.
24. ביקש החבר הקמת ועדת בוררות – תורכב הועדה מחבר אחד שיבחר החבר, שביקש את הקמת הועדה, חבר שני שייבחר על ידי הוועד וחבר שלישי שיתמנה על ידי שני החברים. באין הסכם בין שני החברים בדבר מינוי חבר שלישי לוועדת הבוררות, יוכלו לבחור איש ציבור שלא מבין החברים.
25. החלטה להמליץ על הוצאת חבר מהעמותה תתקבל ברוב רגיל בוועד.
26. סיכומי הועדה יוגשו לחבר חודש לפחות לפני שתכונס האספה הכללית שתדון בהוצאתו. החבר יוכל להשיב עליהם תוך חודש זה. לא הגיש החבר את תשובותיו כאמור, תוכל האסיפה לדון בהוצאתו.
27. הוחלט להוציא חבר כאמור בסעיף 26 לעי"ל – תקבל ההוצאה תוקף מתאריך ההחלטה. בהחלטת האסיפה יקבעו גם ההוראות בכל נושא הקשור בהוצאת החבר מהעמותה.
28. החלטת האספה הכללית על הוצאת חבר מהעמותה הנה סופית ואין עליה ערעור.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

כספים ורכוש :

29. הון העמותה הינו הון משותף לכל החברים.
30. הון העמותה מורכב מתשלומי החברים ומתרומות ומענקים שתקבל.
31. כל חבר ישתתף בהון העמותה בשיעורים ובתשלומים שייקבעו ע"י האסיפה הכללית.
32. תקציב העמותה יקבע מראש על ידי האסיפה הכללית מדי שנה, כן תחליט האסיפה על גובה התשלומים מצד החברים ותנאיהם.
33. האסיפה הכללית רשאית להחליט על הטלת תשלומים מיוחדים על חברה.
34. הון העמותה ישמש את המטרות המובאות בסעיף 5 לעי"ל.
35. עם פקיעת חברותו של חבר מאחת הסיבות הנזכרות בתקנון זה, פרט למותו- חייב הוא לפנות את המקרקעין המוחזקים על ידו, וכן מבנים שכורים או מוחכרים לו על ידי העמותה, בהיותם תקינים ונקיים מכל אדם וחפץ, וכן חייב הוא למסור לעמותה כל נכס שהוא בבעלות העמותה, במצב תקין, וכן להחזיר כל הלוואה שקיבל מאת העמותה או באמצעותה, או שהעמותה ערבה לה, וכן להחזיר את כל חובותיו וכל זאת תוך ששה חודשים מיום פקיעת חברותו.
36. עם פקיעת חברותו של חבר מאחת הסיבות הנזכרות בתקנון זה - פרט למותו, חייב הוא למכור את נכסיו אשר בשטח הישוב. המכירה תוכל להיעשות, לפי בחירת החבר (לשעבר) לאדם שיחייב להיות חבר בעמותה, לעמותה או לחבר בעמותה שהוא או בן/בת זוגו, אינם מחזיקים כבר נכס מסוג דומה בישוב. כל זאת בכפוף לאישור העמותה.
37. העמותה תוכל להחליט לקנות נכסי דלא נידי מחברים שחברותם פוקעת ולצורך זה ייקבע מחיר הנכס על ידי מעריך נכסים, המקובל על העמותה ועל החבר (לשעבר). החליטה העמותה כנ"ל ולא מצא החבר (לשעבר) קונה המקובל על העמותה, תוך ששה חודשים מיום פקיעת חברותו, יהיה חייב למכור את הנכסים לעמותה במחיר שנקבע על ידי המעריך ובתנאים כפי שיסוכמו בין הצדדים.



"לביא" נרעין הת"שכות בשומרון של עובדי התעשיה האזרית לישראל

38. פקיעת חברות והליכי הוצאת חבר מהאגודה לא יפגעו בזכותה של העמותה לפעול לגביית כספים וחובות המגיעים לה ממנו.
39. על פקיעת חברותו של חבר בשל מותו, יחול סעיף 19 ב' דלעיל, לא אושר הירוש כחבר, יחולו הוראות סעיפים 35 - 38 דלעיל, בשינויים המחויבים לפי הענין.
40. חבר שחברותו פקעה לא יהיה זכאי לטובת הנאה או תשלום כלשהו מרכושה הציבורי של העמותה.
41. כל סכום שהחבר חייב לעמותה, בין כהלוואה, בין כאשראי ובין על חשבון מיסים, שירותים ותשלומים אחרים, ובין באופן אחר, רשאי הועד להוסיף לו ריבית ועמלה בשיעור שייקבע על ידו, וכן הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
42. כל הנושאים הקשורים בקבלת הלוואות על ידי העמותה ונתינת אשראי לחברה, ייקבעו על ידי וועד העמותה.
43. הועד - חייב לנהל חשבונות באופן מסודר ולהגיש לאסיפה כללית לאשור מאזן שנתי ודו"ח רווח והפסד, מאושרים על ידי רואה-חשבון מוסמך בתום כל שנה תקציבית.
44. א. לא ישכיר ולא ימסור חבר את ביתו או חלק מדירתו ו/או חלק ממבנה כלשהו שברשותו לאדם אחר אלא למטרה שלה נועדו מלכתחילה.
- ב. לא ישכיר ולא ימסור חבר את ביתו או חלק מדירתו ו/או חלק ממבנה כלשהו שברשותו לאדם אחר, או כל זכות אחרת שרכש בתוקף היותו חבר בעמותה, הכל לתקופה העולה על שנה, ללא קבלת אשראי בכתב ומראש מאת הועד. הועד לא ימנע מתן האישור אלא מסיבות סבירות שעליו לפרט לחבר, על מכירת נכס או זכות כאמור או השכרתם או העברתם לתקופה העולה על שלוש שנים יחולו ההוראות הנקובות בסעיף 36 דלעיל.



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

45'. נכסים :

- א. למשפחה (עמיתים בני-זוג או בודד המהווה משפחה) לא תהיה יותר מזכות אחת בעמותה (חלקה/יח"ד אחת מאותו סוג, כגון מגורים, עסק וכו').
- ב. חבר אינו רשאי להחזיק או להיות בעליה של יותר מחלקה/יח"ד אחת מאותו סוג.

46. לא יבנה החבר בנין, ולא יוסיף לבית מגוריו ולא יעשה שינויים שהם מבנים, ללא רשות העמותה.

47. זכויות וחובות של חבר :

- א. חבר העמותה זכאי להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית ויהיה לו קול אחד בכל הצבעה.
- ב. חבר זכאי לבחור ולהבחר לוועד או לוועדת הבקורת.
- ג. חבר העמותה זכאי להשתתף בפעולות העמותה וליהנות משירותיה.
- ד. כל חבר זכאי לייחס שווה ולעזרה שווה בקבלת שירותים מהעמותה, או עזרה ממנה.
- ה. חבר אשר יפעל בניגוד להוראות או החלטות הוועד, או שיגרם לנזק לעמותה, אם בפעולה או במחדל, יהיה חייב לפצות ולשפות את העמותה בכל נזק שייגרם, וזאת עם קבלת דרישה ראשונה בכתב מוועד העמותה.

48. הוועד יהיה רשאי להפסיק באופן זמני, או לתקופה ממושכת, כל שירות או עזרה לחבר אשר מפר הוראות בתקנון או בהחלטות האסיפה הכללית, אך לפני שנדון ענין זה בוועד על הוועד לזמן את החבר כדי לאפשר לו להשמיע דברו.

49. הוועד יוכל להעמיד לרשות אנשים שאינם חברים, את השימוש בנכסים ו/או שירותים שבידי העמותה, בתנאים ובהנחיות האסיפה הכללית.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

נהל העמותה:

50. הרשות העליונה בעמותה הינה האספה הכללית.

51. האספה הכללית – זימון, מועד ומיקום :

- א. האסיפה הכללית תתכנס אחת לשנה לפחות, לאחר גמר ביקורת החשבונות של העמותה (להלן המאזן וחשבון רווח והפסד).
- ב. מועד ומקום: – יומה, שעתה ומיקומה של אסיפה כללית ייקבעו בידי הוועד.
- ג. הזמנה: – אסיפה כללית תכונס על ידי הודעה שתשלח לכל חבר לפחות חמשה-עשר ימים מראש ותפורסם על לוחות המודעות לפחות 10 ימים מראש.
- ההזמנה תציין יום, שעה, מקום וסדר יום לאסיפה.

52. תפקידי אסיפה כללית רגילה:

- א. אסיפה כללית רגילה תדון בכול הנושאים שחייבת היא לדון בהם בהתאם להוראות החוק ותקנון העמותה, ובכל ענין אחר הכלול בסדר יומה.
- ב. האסיפה הכללית לא תחליט בענין שאינו כלול בסדר יומה.
- ג. סדר היום של האסיפה הכללית יכלול (אך אינו מוגבל) הנושאים הבאים: –
 (1) דין וחשבון של הוועד על פעולות העמותה, על מצב עסקיה, על המאזן וחשבון הרווח והפסד;
 (2) אשור המאזן וחשבון הרווח והפסד;
 (3) אשור התקציב השנתי וקביעת מיסים שנתיים של החברים;
 (4) קביעת מירב ההלוואות שהוועד רשאי לקבל ותנאיהן;
 (5) בחירת ועד חדש;
 (6) אופן השימוש ברווח, ובמקרה של גרעון – הדרך שבה יכוסה הגרעון, הכל במסגרת הוראות חוק העמותה ותקנון.
 (7) נושאים שנכללו בסדר היום ע"י וועד העמותה.

53. אסיפה כללית שלא מן המינין:

- א. הוועד יכנס אסיפה כללית שלא מן המינין לפי דרישה בכתב של ועדת ביקורת, של הגוף המבקר או של רבע מכלל חברי העמותה;
- ב. הדורשים זימון אסיפה שלא מן המינין יציינו את הנושא שלמענו דרשו זימון האסיפה ונושא זה בלבד יובא לדיון ולהחלטת האסיפה.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

54. הצעה לסדר-יום :

- א. משנתפרסמה הודעה על קיום אסיפה, יוכל כל חבר לפנות לוועד עד 5 ימים לפני מועד האסיפה ולהציע נושא לדיון באסיפה.
- ב. התקבלה מאת חבר בקשה לדון בנושא מסויים, חייב הוועד לדון ולהחליט אם הנושא הוא מסוג הנושאים שמזומן באסיפה.
- ג. החליט הוועד בחיוב תפורסם הודעה שניה עם סדר היום המתוקן, אך אין צורך במשלוח הזמנות אישיות חדשות.
- ד. החליט הוועד בשלילה, יודיע על כך בהודעה על סדר היום, והאספה הכללית תחליט אם לדון בנושא שהוצע, או לא לדון בו.

55. האסיפה לא תוכל להחליט בשום נושא שלא פורט בסדר היום ובהודעות המזמינות לאסיפה.

56. מנין :

- א. אסיפה כללית לא תיפתח אם לא נכחו לפחות רבע ממספר חברי העמותה; היה מנין זה נוכח בפתיחת האסיפה, רשאית האסיפה להמשיך בדיוניה ולקבל החלטות אף אם פחת מספר הנוכחים.
 - ב. לא נתכנס המנין האמור בשעה הנקובה, תדחה האספה בשעה אחת ותהיה חוקית בכל מספר משתתפים.
- באסיפה נדחת זר יהיו הנוכחים רשאים לדון ולהחליט, בכל מספר של נוכחים.

57. זכות ההצבעה :

- א. לכל חבר יהיה קול אחד בלבד בהצבעה.
 - ב. זכות ייצוג: ההשתתפות באסיפה היא אישית, חבר רשאי להיות מיוצג באסיפה כללית על ידי בן/בת זוגו, בתנאי שהודיע על כך בכתב ליושב ראש האסיפה, מראש.
- ג. שיטת ההצבעה: ההצבעה תעשה בהרמת יד, אך אם ביקשו עשירית מהנוכחים הצבעה חשאית, תקויים הצבעה חשאית.

58. החלטות :

- א. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב קולות של המצביעים, זולת אם החוק או תקנון זה דרשו רוב אחר לקבלתן;
- ב. רוב מיוחד: רוב מיוחד הוא שני שליש לפחות מן המצביעים באסיפה.



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

ג. הכרעה בשיויון קולות : במקרה שבהצבעה באסיפה הכללית נחלקות הדעות במידה שורה תעשה הצבעה חוזרת, באם אין הכרעה תהיה ליושב ראש האסיפה דעה מכרעת.

59. יושב ראש ומזכיר :

א. האסיפה הכללית תבחר מתוכה יו"ר ומזכיר לאסיפה הכללית.

ב. פרטיכול : מזכיר האסיפה הכללית או ממונה מטעמו ינהל את פרטיכול האסיפה.

ג. הפרטיכול יכלול את רשימת החברים שנבחר באסיפה, ויהווה ראיה לנעשה באסיפה הכללית, נהולה וקבלת החלטותיה, אם נחתם על ידי היו"ר ומזכיר האסיפה הכללית.

60. הוועד :

הוועד מוציא לפועל את ההחלטות של האסיפה הכללית.

61. סמכויות :

הוועד מנהל את כל עסקי העמותה ומייצג אותה ואת חבריה ובידו כל סמכות שלא נתייחדה בחוק או בתקנון זה לאסיפה הכללית, הוועד מכהן עד לבחירת וועד חדש.

62. חברי הוועד :

הוועד ייבחר באסיפה כללית מתוך חברי העמותה. מספר חברי הוועד יהיה לפחות 5 חברים.

63. וועדות :

הוועד רשאי לבחור מבין חברי העמותה ועדות שונות, להטיל עליהן תפקידים ולהאציל להן מסמכיות, בתנאי שאלה יוגדרו בעת המינוי.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשיה האזרחית לישראל

64. תקופת הכהונה :
- א. המייסדים ישמשו כועד הראשון של העמותה.
 - ב. תקופת כהונתו של הועד תהיה שנה אחת. תמה תקופת כהונתו של הועד-ימשיך לכהן בתפקידו עד לבחירת ועד חדש. את הבחירות יש לקיים לא יאוחר מחצי שנה לאחר תום תקופת הכהונה כאמור.
65. הפסקת פעילות חבר ועד :
- א. חבר הועד רשאי להתפטר בכל עת מכהונתו על ידי הודעה בכתב לועד.
 - ב. חבר ועד יחדל לכהן אם הוכרז פסול דין או פושט רגל.
 - ג. לא הופיע לשיבות הועד 3 פעמים רצופות, זולת אם נבע הדבר מפאת מחלה או שקיבל אישורו של יו"ר הועד או המזכיר.
66. השלמת הועד :
- א. נתפנה מקומו של חבר הועד, רשאים הנותרים או הנותר למנות חבר אחר של העמותה לכהן כחבר הועד עד לאסיפה הכללית הקרובה.
 - ב. עד למינוי כזה רשאים הנותרים או הנותר להמשיך לפעול כוועד.
 - ג. חבר הועד שנבצר ממנו למלא תפקידו, רשאים הנותרים או הנותר למנות חבר עמותה כממלא מקומו.
67. התפטרות הועד:
- התפטר הועד כולו תוך תקופת כהונתו, ייבחר ועד חדש באסיפה הכללית.
68. יו"ר, מזכיר וגזבר :
- חברי הועד ייבחרו מביניהם יושב ראש, מזכיר וגזבר.
69. ישיבות הוועד :
- הועד יקיים ישיבות כפי הצורך, אך לא פחות מפעם אחת לחודש; ובכל עת שקיבל דרישה לכך משליש מחברי הועד (ולא פחות מ-3) או מועדת ביקורת; המזכיר או יושב ראש הוועד יזמן את ישיבות הוועד.
70. החלטות :
- א. הועד יקבל החלטות רק באם משתתפים בישיבה לא פחות משליש מחבריו, ובכללם יושב ראש העמותה או המזכיר. פחת מספר המשתתפים תהיה הישיבה חוקית בהשתתפות 5 חברי ועד לפחות.
 - ב. לכל חבר בועד קול אחד בלבד.
 - ג. החלטות הועד יתקבלו ברוב קולות המצביעים; היו הקולות שקולים, יכריע יו"ר הישיבה.
 - ד. החלטת כל חברי הועד פה אחד יכול שתתקבל גם שלא בישיבת הועד.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

ה. פרטיכול: הוועד ינהל פרטיכול משיבותיו והחלטותיו; יו"ר הישיבה ימנה רשם שירשום חברי הוועד שהשתתפו בישיבה, עקרי הנושאים שנדונו וההחלטות שנתקבלו; הפרטיכול יאשר על יד יושב ראש הישיבה.

71. זכות ייצוג :

- א. הוועד רשאי להסמיך שניים או יותר מבין חבריו לחתום בשם העמותה על מסמכים שיחייבו אותה ולבצע בשמה פעולות שהן בתחום סמכותו.
- ב. התחייבות הוועד בשם העמותה מחייבת כל אחד מחברי העמותה.

72. בניהול עסקי העמותה חייבים חברי הוועד לנהוג ביושר, בזהירות ובחריצות ולהעמיד טובת העמותה מעל לטובתם האישית.

73. טיפול משפטי :

הוועד יטפל בתביעות המוגשות נגד העמותה, יגיש תביעות בשם העמותה, יגן, יתפשר, ימסור לבוררות, וזאת בכל שיטחי הפעולה של העמותה.

74. העסקת עובדים ועסקות :

- א. הוועד יהיה מוסמך למנות את פקידי העמותה, להתקשר בחוזים עם ספקי טובין, קבלנים, ספקי שירותים ובעלי מקצועות חפשיים בשם העמותה.
- ב. לוועד תהיה הסמכות למנות ולפטר את בעלי התפקידים, אשר ידרשו לטיפול בענייני העמותה ולקבוע את תנאי עבודתם.

75. ועדת ביקורת :

האסיפה הכללית תבחר בוועדת ביקורת שתמנה לפחות 3 חברים.

76. הוראות תקנות 60 עד 70 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על ועדת הביקורת.

77. חברי העמותה, הוועד, הוועדות וכל בעלי התפקידים, חייבים לסייע לוועדת הביקורת במילוי תפקידיה.



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

78. וועדת הביקורת רשאית לדרוש מהוועד לזמן אסיפה כללית מיוחדת לנושאים מוגדרים באם ממצאיה יחייבו זאת.

ש ר נ ר ת :

81. העמותה תהיה הבעלים של כל הרכוש המשמש למטרות ציבוריות בישוב.
82. העמותה תתנה כל שימוש בנכסיה בחוזים והתחייבויות המבטיחים מניעת מטרדים בנושאי בניה, נוף ואקולוגיה, וכך שמירה על אופי הישוב ואיכות החיים שבו.
83. בכל החוזים שייערכו בין העמותה לבין חברה, לפיהם יקבל החבר לידי כספים ו/או נכסים ניידים ודלא ניידים, בהלוואה או בהשכרה או בחכירה או חכירת משנה, יותנה שהכספים או הנכסים הנ"ל יוחזרו לאלתר במקרה של פקיעת חברותו של החבר מאחת הסיבות הנזכרות בתקנון זה.
84. העמותה רשאית להתנות בחוזים או לדרוש התחייבויות מאת חברה, בכל ענין הנוגע לקיום, פיתוח וקידום חיי הקהילה, ובמיוחד בנושאים הנוגעים לתכנון, בניה, נוף ומניעת מטרדים אקולוגיים. החליטה על כך האסיפה, יוכל הוועד לדרוש שחברים יתחייבו בכתב כלפיה, בהתאם להחלטותיה, ובמקרה זה על הוועד לנהוג בצורה שווה עם כל החברים.
85. סכסוכים שיתגלעו בין חברים, חברים לשעבר, מצד אחד, לבין העמותה, חברה, בעלי תפקידים בשירותה, או הוועד מצד שני- ייושבו בדרכי שלום; לא עלה בידי הצדדים הדבר, ימסרו לבוררות מוסמכת זבל"א שתתמנה על ידי הצדדים לסכסוך.
86. הוראות תקנון זה מהוות שטר בוררות כללי ומיוחד, ואין צורך בשטר בוררות נפרד.
87. הבורר לא יהיה קשור בדיני ראיות, או סדרי דין, או החוק המהותי, והוא יהיה רשאי לפסוק לפי שיקול דעתו הגמורה, ואף ליתן צוי ביניים.
88. הקמת סניפים וארגונים :
העמותה רשאית, בהחלטת האסיפה הכללית, להקים סניפים ולקבוע את אירגונם ואת סדרי ניהול עניניהם.



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשיה האזרחית לישראל

89. נכסים לאחר פירוק :

פורקה העמותה ולאחר שנפרעו חובותיה במלואם, לרבות חובות לחברי העמותה, כגון השקעותיהם והלוואותיהם של חברי העמותה שנשארו בקופת העמותה, יועברו נכסים אלה לעמותה אחרת בעלת מטרות דומות.

90. תקנון זה הוא ייפוי כח לעמותה, לפעול בשם חבריה בכל ענין בתחום מטרותיה וסמכויותיה.

בחן - א. אשרי	הגיה - ש. גושן	ערך - א. הלבני
עו"ד העמותה.	חבר ועד העמותה.	יו"ר העמותה.



ביקורת

וועדת ביקורת

ועדת הביקורת מתמנה, על פי התקנון, על ידי האסיפה הכללית ופעולתה מסתמכת על חוק העמותות ותקנון העמותה.
ועדת הביקורת מונה כיום 3 חברים.
עקרונות פעילות ועדת הביקורת:

בנוסף לתפקידה המקובל בחתום בקרת הכספים, הוטלה על ועדת הביקורת של העמותה הסמכות לטיפול בנושא "מינהל תקין".
בנושא זה תסייע ועדת הביקורת לוועד העמותה לביצוע פעילותיו בדרך של בדיקה וסקירה של הפעילויות בעמותה, בכל תחומי הפעילות, במגמה לגלות בעיות, תקלות וליקויים, למען תיקונם ומניעתם בעתיד.
ועדת הביקורת תדווח על ממצאיה לוועד העמותה ולאסיפה הכללית.
בין הנושאים הנבדקים ע"י ועדת הביקורת ניתן למנות:
היבטים של יעילות ותסכוכן; סבירות וכדאיות כלכלית; ניגוד אינטרסים של נבחרים וחברי העמותה; יושר אישי; הגינות ציבורית ועוד.
חברי ועדת הביקורת רשאים לדרוש ולקבל מידע מלא מכל ממלא תפקיד בעמותה.
בכדי להבטיח הפרדה מלאה בין הביצוע לבין הבקורת עליו –
חברי ועדת הביקורת אינם מקבלים על עצמם כל תפקיד אחר בעמותה,
אם בקבלת החלטות ואם בפעילות ביצועית כלשהיא, העשויים להיות נושא לביקורת.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

תכנית מתאר

עם אישור תכנית המתאר ל"נעלה" בוועדת התכנון מועצה איזורית מטה בנימין, איזור יהודה ושומרון ובוועדת התכנון העליונה, הרינו שמחים להביא לידיעת חברי העמותה תמצית תקנון התכנית.

מרחב תכנון מקומי
מועצה איזורית מטה בנימין

איזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר

"נעלה"

ערב סוכות תשמ"ד
21.9.83

שנת תשמ"ג 1983

(מובאות מתקנון התכנית)

1. התכנית :-

1.1. מטרת התכנית :

- (1) תיחום שטח פיתוח לשכונת מגורים;
- (2) קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית;
- (3) התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן;
- (4) קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי-אדם, מבני-ציבור;
- (5) מבנים לחינוך וספורט, מרכז אזרחי ומסחרי ושטח לתעסוקה;
- (6) קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים;
- (7) קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

2. פירוש מונחים והגדרות.

(1) קו בנין:

קו לאורך החזית, או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

(2) משור בניה אנכי:

משור דמיוני בגובה מסויים מעל פני מפלס הרצפה הנמוך ביותר של קומת-הקרקע, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בתכנית.

(3) מפלס קובע:

מפלס המסומן במגרשים, בחשריט תכנית הבינוי.

(4) מס' קומות:

מס' הקומות המכסימלי מעל פני קרקע טבעית בצד הנמוך יותר של המגרש.

(5) קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

(6) שטח בניה ברטור:

השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

3. אזור מגורים א'

שטח זה מיועד לבניית בתי מגורים חד-משפחתיים על מגרשי בניה, בשטח מגרש מינימלי של 600 מ"ר, בכפיפות להנחיות הבאות:-

(1) בניית מבנים חד-משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, או דרך-

או בחזית המקבילה הקרובה לכביש במגרשים שאינם

גובלים בדרך) - - - - - כמסומן בחשריט.

קו בנין אחורי - - - - - 6.0 מ'.

קו בנין צדדי - - - - - 4.0 מ'.



"לביא" נרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

(2) מבני עזר -

לא תותר כל הקמת מבני-עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים, פרט לסככת חניה בלבד - לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י הועדה המקומית. (פונקציות מבני-העזר תכללנה במבנה המגורים);

(3) שטח בניה ברוטו מותר - (כולל פונקציות מבני-העזר)

- א. בשחי קומות סה"כ עד 220 מ"ר - רזאת בתנאי שההשלכה האופקית של כלל המבנה על שטח המגרש תהיה עד 140 מ"ר;
- ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו עד 165 מ"ר - בתנאי שהמבנה לא יחרוג מתחום קרי הבנין המותרים;

(4) מישור בניה אנכי -

- א. בשחי קומות עם גג רעפים 9.0 מ';
- ב. בשחי קומות עם גג שטוח, כולל מעקה לגג 7.50 מ'.

4. איזור מגורים ב'.

שטח זה מיועד לבניית מבנים מדורגים בגובה מכסימלי של 3 קומות בבתיים טוריים.

באיזור זה יתחננו היחרי בניה על-פי תכנית בינוי מפורטת, כאשר שטח איזור מגורים ב' הכלול בתכנית הבינוי המפורטת יהיה לא פחות מ-6 דונם.

השטח המיועד לבניית בתים בצפיפות של 6 יחידות דיור לדונם נטר, כפוף לתכנית הבינוי הנ"ל. התכנית חוגש עם הוראות בניה מתאימות לאיזור התכנון כולל קרי בנין ומבני-עזר (מיקומם ושטחם).

תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

קרי בנין קדמי - - - - - לפי התשריט.

קרי בנין אחורי - - - - - 6.0 מ'.

קרי בנין צדדי - - - - - 3.0 מ'.

שטח בניה ברוטו מותר - באחוזים משטח המגרש:

בשלוש קומות סה"כ עד - 81%.

שטח כל קומה בנפרד לא יעלה על 35% משטח המגרש.



5. הוראות לבניית הבתים:

5.1. כ ל ל י -

- (1) אין לבנות את הבנינים על עמודים. במגרשים משופעים, ניתן להקים מסדים אטומים ללא פתחים, וזאת בתנאי שגובה המסד המכסימלי לא יעלה על 1.80 מ' מפני רצפת קומת-הקרקע עד לגובה מפלס הקרקע הטבעית;
- (2) תוחר הקמת קומה מפולשת שתכוא במנין הקומות, וזאת בתנאי שקירות החוץ של אותה קומה לא יהיו פתוחים בשעור של יותר מ-60% משטחם. החישוב יעשה לגבי כל קיר של כל חזית בנפרד;
- (3) הקירות התומכים יבנו מאבן ו/או בטון חשוף בתכניות מוסדרות. גובה הקיר התומך (מפני הקרקע הנמוך - עד פני הקרקע הגבוהה), לא יעלה על 2.00 מ', לא כולל הגבהה נוספת של 90 ס"מ עבור מעקה בטיחות;
- (4) הקירות התומכים לא יתנשאו יותר מ-90 ס"מ על משטח הקרקע הגבוהה. ניתן להקים במקום זאת מעקות בטון ממתכת.
- (5) מותר יהיה להקים גדרות בין המגרשים, בלבד שלא יהיו בנויים. השטחים בין הבנינים צריכים להיות מגורגנים. מותר לטעת שיחים בגבולות המגרשים. הגדר בחזית המגרש - בגבול הכביש - חוקם כהתאם למפורט בחשריט הבנוי;
- (6) אין לטעת עצים אלא במרחק של 2.0 מ' מגבולות השכנים.
- (7) חומרי בניה - יקבעו בתכנית הבנוי המפורטת. ניתן לבנות גג שטוח מבטון או גג רעפים, בתנאי שהרעפים יהיו מחרס ושפוע הגג יהיה 30° לכל היותר וגובהו המירבי של קדקד הגג יהיה לא יותר מ-9.0 מ' מעל לגובה מפלס רצפת קומת-הקרקע הנמוך ביותר. כגגות משופעים לא תותר בניית גגות קטנים נוספים לאורזור והארת חלל הגג (קוקיות) - אורזור הגג יעשה בגמלוני הבנין או בארגז -הרוח.



גובה מירבי של מבנה בעל גג שטוח יהיה לא יותר מ-7.50 מ' מעל לגובה מפלס רצפת קומת-הקרקע הנמוך ביותר (הגובה כולל אח מעקה הגג);

(8) חשוב שטחי הבניה – שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והחצוניים, כולל מרפסות מקורות וכולל חדרי המדרגות.

שטחי מרפסות ללא קירוי גג לא יבואו במנין השטחים.

(9) מותר לבנות מרפסות גג על קומת-הקרקע, אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קיר בגובה של 90 עד 110 ס"מ.

(10) גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן:

כיסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה, שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

5.2. איזור מגורים א'.

(1) מותר יהיה לבנות בתים בני שתי קומות בלבד, כאשר גובה קומה יהיה לפחות 2.80 מ' ברוטו ולא יותר מ-3.30 מ' ברוטו. בחדרים בעלי תקרות משופעות גובה החדר הממוצע יהיה לא יותר מ-3.80 מ' גובה.

בכל המגרשים הנמצאים מצידו הגבוה של הכביש, מותר יהיה לבנות שתי קומות מעל המפלס הקובע.

בכל המגרשים הנמצאים בצד הנמוך של הכביש, מותר יהיה לבנות קומה אחת מעל למפלס הקובע, וקומה אחת מתחתיו.

(2) במגרשים משופעים, ניתן יהיה לבנות את הבניינים בשתי קומות מפוצלות, כתנאי שקומת הקרקע הנמוכה תהווה לכל היותר 50% משטח הבנין, וכתנאי שלא תהיה חפיפה בין חלק הקומה העליונה לבין חלק קומת הקרקע התחתונה, למעט חפיפה בחדר מדרגות.

(דרוג הבנין צריך להיות בכיוון למדרון).

נסיגת הקומה העליונה תהיה לפחות 3.0 מ' כלפי הקומה שמתחתיה.



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האווירית לישראל

5.3. איזור מגורים ב'.

- (1) מותר יהיה לבנות בתים בני 3 קומות בלבד, כאשר גובה קומה יהיה לפחות 2.80 מ' ברוטו ולא יותר מ-3.30 מ' ברוטו. בחדרים בעלי תקרות משופעות, גובה החדר הממוצע יהיה לא יותר מ-3.80 מ' גובה. המפלס הקובע המסומן במגרשים הינו גובה מפלס קומת-הקרקע;
- (2) במגרשים משופעים ניתן יהיה לבנות את הבנינים במדרג, כאשר נסיגת הקומה העליונה כלפי התחתונה תהיה לפחות 3.0 מ'.

5.4. מ ק ל ט .

יבנו מקלטים בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת.

5.5. אנטנות ודודי-שמש.

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות - הכל באשר הועדה.

- (1) בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מחקן צמוד למבנה ובאשר הועדה;
- (2) בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד והקולטים משולבים במבנה;

5.6. ח נ י ה .

בנוסף לשטח שיוקצה לחניה בתחום הדרכים, תותר הקמת חניות מקורות בתחום המרווח הצדדי והקדמי של המגרש (בתחום המרווח הצדדי - עד 6.0 מ' מגבול הדרך) - לפי תכנית בנוי מפורטת. מותר לשני בעלי מגרשים צמודים להקים את שתי החניות עם קיר משותף בגבול המגרש, בתנאי שתוגש תכנית משותפת לשתייהן. החניות במגרשים הגבוהים מן הכביש תשולבנה ותחוברנה בקירות התומכים. לגבי המגרשים הנמוכים מן הכביש, תותר הקמת חניה מקורה לפי מתכונת אחידה שתאושר על-ידי הועדה המקומית.



6. שטחים צבוריים :

6.1. שטח פרטי פתוח.

שטח המיועד לגינון וחניה בלבד - לא יהיה בידור בין שטח פרטי פתוח לכביש או דרך, ותישמר בו זיקת הנאה לציבור.

6.2. איזור למבני-ציבור.

- (1) יעודו של שטח זה ל:
 - מוסדות בריאות, דת ותרבות;
 - גני-ילדים ופעוטונים;
- (2) מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה;
- (3) מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י חכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה;
- (4) איזור זה מוגדר כאיזור לתכנית בינוי מפורטת, על כל המתחייב בזה;

6.3. שטח לחינוך וספורט.

- (1) יעודו של שטח זה ל:
 - גני-ילדים ופעוטונים;
 - מועדוני חרכות;
 - מועדוני ספורט;
- (2) מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה;
- (3) מיקומם, גודלם, יעודם וכן מס' המקומות יהיו עפ"י חכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה;
- (4) איזור זה מוגדר כאיזור לתכנית בינוי מפורטת, על כל המתחייב בזה;



7. מרכז אזרחי ומסחרי :

- (1) יעודו של שטח זה ל:
 - מוסדות ומשרדים מקומיים;
 - שירותים מסחריים ומחסנים (מרכול וחנויות);
 - משרדים ומלאכות קלות ונקיות;
 - בתי-קפה ומסעדות.
- (2) מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, באופן שלא תהווה מטרה אחת לשניה;
- (3) מיקומם, גודלם, יעודם וכך מס' המקומות יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה;
- (4) חניה - לפי התקן הנדרש ע"י משרד התחבורה - בתחום המגרש;
- (5) איזור זה מוגדר כאיזור לתכנית בינוי מפורטת על כל המתחייב בזה.

8. איזור לתעסוקה (תעשיות עתידת ידע):

- (1) יעודו של שטח זה להקמת מבני מלאכה ותעשייה נקיים ושקטים, שאינם יוצרים כל שמץ של מטרה והפרעה לאיכות הסביבה מכל סוג שהוא (רעש, זיהום אוויר, זיהום סביבתי, לכלוך, ריחות רעים, גזים מזיקים וכו'). - הכל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה וקמ"ט בריאות.
- (2) גובה בניה מותר - 2 קומות:
 - שטח בניה מותר - עד 50% משטח המגרש בכל קומה;
 - קו בנין קדמי (לכביש) - 5.0 מ';
 - הכל בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה;
- (3) חניה - לפי תקן משרד התחבורה - בתחום המגרש;
- (4) איזור זה מוגדר כאיזור לתכנית בינוי מפורטת, על כל המתחייב בזה.

9. שטח ציבורי פתוח ושכילים להרלכי-רגל:

שטחים אלו יועדו לגינון ולצירים להולכי-רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושירותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.



"לביא" נרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

10. שטח לתכנון בעתיד:

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב.
כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע יעודו.

11. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים,
נטיעות לאורך הדרכים.
רוחב הדרכים יתוכנן כדלהלן:

סוג הדרך:	רוחב מיסעה-מ':	רוחב לחניה במקביל או גינון-מ':	מדרכות-מ' (ס"ה 2 מדרכות)	סה"כ רוחב הדרך:
ללא מוצא	6.0 מ'	-	4.0 מ'	10.0 מ'
מאספת (רבילה)	6.0 מ'	2.5 מ'	3.5 מ'	12.0 מ'
עם אפשרות לתנועת אוטובוסים	7.0 מ'	2.5 מ'	3.5 מ'	13.0 מ'

12. פיתוח ונטיעות:

12.1. פיתוח:

- (1) היתרי בניה רק אם תכנית הבינוי תצורף עם תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- (2) קירות חומכים – אבן טבעית ו/או בטון גלוי בתכניות מוסדרות, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.

12.2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית, או במחקן ביחי משולב בקיר, או כגדר הגובלת ברחוב.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשיה האזרחית לישראל

12.3. סילוק מפגעים :

- (1) הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך;
- (2) לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 12.3.1, לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבוננו;

12.4. נטיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכחב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

13. תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

13.1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול :

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים, או מי-ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה.
חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול;

13.2. שמירה על הבריאות :

הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

13.3. ניקוז :

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית, או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשיה האוירית לישראל

13.4. בירב :

כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת בירב, לפי דרישות הועדה. תהיה זכות מעבר לצינורות בירב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש;

13.5. אספקת מים :

תהיה על ידי מפעל המים האיזורי.

13.6. זיקת הנאה - זכות מעבר :

תינתן לשירותים כגון: מים, בירב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקוים, כתנאי שהמצב בשטח (לאחר גישה לצרכי בקרה ותיקון הקוים) יוחזר לקדמותו, למעט צמחיה.

13.7. תיאום :

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

14. שרנות :

14.1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם :

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

14.2. פיקוח על הבניה :

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

14.3. מקלטים :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע, לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור;

14.4. רישום השטחים :

שטחי דרכים ציבורי פתוח ושבילים, שטחים לבנייני ציבור, שטחים לחינוך וספורט - ירשמו על שם הרשות המקומית.



"לביא" נרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

על ערים ופרברי שינה

למי שאינם מצויים אצל רזי המקצוע נתפש המושג חכנון עירוני או כפרי כמושג כמעט ערטילאי, דהיינו כתחום התמחותם של אנשי מקצוע בלבד, ולא הוא. דומני כי בשל חשיבותו של הנושא והשלכותיו על כל תחומי חיינו מן הראוי שנברר לעצמנו מספר נקודות בעניין מורכב זה.

חוקרי העיור מצביעים על דינמיקה ברורה בהתפתחות העירונית והכפרית. העיר האירופית של ימי הביניים צמחה סביב ככר, כנסיה, מרכז שלטון עירוני כלשהו ופונקציות מסחריות ראשוניות; אם שרתה העיר פריפריה כפרית גדולה הלך המרכז הכפרי והתפתח והעיר החלה לפתח "טבעות", כלומר, סביב המרכז הנקרא בימינו מע"ר (מרכז עסקים עירוני), החלו להתפתח טבעות של אזורי מגורים, כאשר בטבעות הקרובות למרכז התישבו הסוחרים ובעלי המלאכה שהנם מטבע הדברים בעלי הזיקה החזקה למע"ר.

אם היה מקומה של העיר טוב מבחינת עתודות הקרקע שעמדו לרשותה, העדר מכשולים פיזיים (נהר למשל אינו מכשול), פריפריה חקלאית נרחבת ו/או נמל, צמחה עיר גדולה; אם לאו, נשאר הישוב בגדר כפר או עיירה. במאה התשע-עשרה נפתח עידן חדש והערים במרבית ארצות אירופה החלו לקבל את צביון המוכר בימינו.

ניתן לכנות את שלושה העשורים האחרונים של המאה התשע-עשרה ואת השנים שקדמו למלחמת העולם הראשונה כ"תקופת הכרכים". בד בבד עם התגברות תהליכי העיור בשנים שלאחר מלחמת העולם השנייה, החל תהליך ה"הזדקנות" נותן אותותיו במרכזי הערים. אוכלוסיות שהיו מקורבות למע"ר החלו לנוע לעבר הטבעות החיצוניות, כאשר את מקומן תופסות פונקציות מסחריות שונות. כתהליך זה, שאגב בולט מאוד בתל-אביב, התפשט כאמור המע"ר ואילו האוכלוסיה שנותרה הנה חלקה הבוגר של האוכלוסיה הותיקה ובמידה מסוימת אוכלוסיה צעירה וחסרת אמצעים.

המאפיין את דגם העיור בעשורים האחרונים הוא היווצרות "ערי הלווין" שהיו בשעתו את טבעות העיור החיצוניות, דהיינו "פרברי שינה" בלשון אנשי המקצוע. העיר המטרופוליטנית וערי הלווין, רשוב ההקבלה לנעשה אצלנו ברורה, הפכו לאגד ערים שהוא למעשה עיר אחת ורשויות מוניציפליות נפרדות על כל המשתמע מכך. תהליך המתרחש בימינו בעיקר בחוף המזרחי של ארה"ב הוא היווצרות קונורבציות שהנן אחוד של אגדי ערים. לדעת חוקרים שלב זה בהתפתחות העיור הוא ראשית ההתפוררות של הדגם העירוני המוכר.



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

" ובכך מה לזה ולנו ?

מיסדי המושבות הראשונות ובוני העיר העברית הראשונה עם כל הראשונות שבמעשיהם חדשו רבות ו" לא חדשו דבר".

כל יראו הדברים כאילו הנני מקל בערכו של מפעל ההתיישבות בארץ ישראל שלא כאן המקום לדון בו, אלא במה שאמור לגבי האפיונים התכנוניים של המושבות והעיר העברית הראשונה. הלכו ה"אבות המייסדים" והעתיקו את דגם הכפר שהיה מוכר להם ונטעוהו בלבנט.

איש לא חזה ולא יכול היה לחזות את התמורות שחלו בישובה של הארץ בתקופה שלאחר קום המדינה.

כיום הננו עדים לתופעה שדומני כי לפחות באירופה אין לה אח ורע. על תשתית של חלק מהמושבות הותיקות קמו ערים המנצלות תשתית, בעיקר באזורי המע"ר של כפר שהוקם בשלהי המאה שעברה.

ברבות מארצות אירופה שומר ובמקרים רבים אף שוחזר המע"ר הישן ואילו החדש הוצא אל הטבעות החיצוניות.

אצלנו נצלו ולעיתים תוך הריסת הישן (שאינו כל כך ישן), את אזורי המע"ר והטבעות הקרובות אליו להקמת פונקציות מסחריות מודרניות שבלשון המעטה אין התשתית מסוגלת לשאתן. לדבר השלכות ישירות על איכות חיינו ובכך אינני מחדש כמוכך דבר.

לא טפלנו בהבטים הגיאוגרפיים/סוציאליים של הפתוח העירוני המואץ בארץ. ניתן לקבוע כיום בודאות כי עד לסוף המאה הנוכחית יהפך מישור החוף שבין נתניה לאשקלון לרצף עירוני, ענין בלתי מלבב לכל הדעות. הצב לחות יחסית גבוהה, רכוז אזורי תעשייה, זכו' לתוך המשואה וראה מה תקבל.

בואו נחזור אם כן אל הטבעות החיצוניות, או ליחר דיוק אל פרברי השינה; אלה אמנם מציעים איכות חיים כפי שאנו מבינים אותה כיום, אולם אינם בהישג ידנו לפחות במה שאמור לגבי מישור החוף.

עתודות הקרקע הזמינות לצורך ענין זה באזור המרכז הנן הגבעות הנמוכות של שפלת יהודה ממזרח לערי גוש דן וגבעות השומרון ממזרח לגוש הישובים כפר סבא-תל מונד. לאזורים הללו מספר יתרונות ברורים. הקרקעות ברובן אדמות מדינה ואם לאו הרי שיחסית מחירן (עדיין) אינו גבוה.

היתרונות האקלימיים ברורים והמרחק למרכזי אוכלוסין ותעסוקה אינו רב. כלומר תושב "נעלה" לכשתבנה לא יתקשה ליזום לתעשייה האזרחית או לאחת מערי המרכז, זאת בתנאי שרשת הכבישים האזורית אכן תסלל. אם נשווה מרחקי נסיעה למקובל כיום ברוב ארצות העולם המערבי, הרי המרחק אותו יסע מדי יום תושב "נעלה" הינו בהחלט סביר.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האווירית לישראל

* כבישים - בסמוך לישוב עובר כביש סוג ג' של קשר עקיף לצירים:
נחל איילון - רמלה מדרום וכביש נתב"ג - ביר זית מצפון.
מתוכננים: ציר מקומי אורכי קרני שומרון מתתיהו (מסתיים בחוצה בנימין).
המשיק למערב הישוב אשר יקשרו עם ציר נתב"ג- גב ההר.
כלומר מבחינת מקומו הגיאוגרפי אחר "נעלה" הוא טוב. הקשיים האוביקטיביים
אותם מציגה הטופוגרפיה, אינם מסוג הקשיים שאיתם לא ניתן להתמודד.

לא יהיה זה בלתי אחראי להניח שאם יוקם הישוב בהתאם למפרטים שנחננו
לצורת התכנון יוכל הישוב להציע איכות חיים וחיי קהילה שהנם בהחלט מעבר
למקובל בגוש ערי המרכז.

ישראל חרוב - חבר העמותה

אלת"א - אשדוד.

* עלון נעלה נובמבר 1983 - מתוך מסמך ההסתדרות הציונית/ חטיבת
ההתיישבות 28.1.82 עדכון 24.3.83 .



תשתית

שיטת הגרלת המגרשים ובניית בתי המגורים.

1. רקע :

1.1. עם אישור תכנית המתאר של "נעלה" אנו עומדים בפני מספר משימות חשובות, המחייבות אישור החלטות קודמות וקביעת מדיניות עתידית, לפני קבלת התחבירות ותחילת פעילויות שתחייבנה השקעות רבות של חברי העמותה.

1.2. בחוזר ארגון העובדים הארצי/מינהל שרותי רווחה מתאריך 17 ינואר 1982, שנציגיהם שימשו ב"ועדה יוזמת" של העמותה, נקבע בין השאר: - היישוב יוגדר במסגרת ההתיישבותית כ"תושבה". - גרעין עובדי התעשיה האוירית להתיישבות הנדונה יקרא גרעין "לביא". - הבניה תתבצע במרוכז, כאשר כל חבר יוכל לבחור באחד ממספר טיפוסים בתים כפי שיוצע ע"י ועד הגרעין.

1.3. באספה הכללית מס' 2 של חברי העמותה, שהתקיימה ביום כ"א טבת תשמ"ג, 6.1.83 הוצג בפני החברים אופי הבניה של מספר מצומצם של דגמי בתים, ואשר כל אחד מהם ניתן יהיה לבניה בשלבים ("בתים-צומחים").

1.4. מחוך החלטות האספה : (סעיף 7 בפרטיכול)

- (1) מאשרים שהועד ינהל בהקדם המו"מ עם מינהל מקרקעי ישראל ויחתום הסכמים לתכנון ופיתוח, בלורית "נספח של חוזה הרשאה משתכנים מהוון", המיועד לחתימת כל חבר עם המינהל, בכוא היום.
- (2) מסכימים שהעמותה תכנס להשתתפות עניינית וכספית בהמשך תכנון הישוב, ותערך לתחילת הפיתוח והבניה.
- (3) מסכימים שהועד יגבה השתתפות מהחברים בהתאם לצרכים הכספיים החזריים.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

(4) מחזקים את ידי הוועד להמשיך בפעולותיו בכלל, ובהמשך הפעולות עם המוסדות בעניין ההשתתפות שהובטחה במימון חלק מהפיתוח ובהסדרת מימון ממשלתי עבור מבני ציבור לישוב, בפרט.

2. חשתי :

2.1. תכנון מפורט - ת.ב.ע (תכנית בנין ערים) :-

- (1) לאחר אישור תכנית המתאר ל-"נעלה" המשימה הראשונה בסדר הקדימויות שלנו הינה ביצוע התכנון המפורט.
 - (2) הערכתנו לעלות ביצוע התכנון המפורט, (המבוססת על הערכת עלויות של ה-ק.ק.ל.) היא בסדר גודל של \$ 150,000 לשטח גבעת "לביא" (411) ושטח האוכף בלבד.
 - (3) תכנית המתאר נוהלה באמצעות ה-ק.ק.ל. ששמה כמנהל הפרויקט ותפקידה הסתיים עם קבלת האישור לתכנית המתאר ע"י וועדת התכנון העליונה.
 - (4) בהתאם להחלטת וועד העמותה אנו מנהלים מ"מ עם ה-ק.ק.ל. להמשך פעילותה לנהל התיכנון המפורט, ובמקביל עם הנהלת התעשייה האזרחית לניהול המקצועי של הפרויקט באמצעות אירגון הסמנכ"ל לשרותים מרכזיים.
- מהנדס המפעל יפעל כמנהל הפרויקט יחד עם נציגי העמותה, וכמתאם ומפקח על ביצוע עבודת המתכננים והמבצעים בשטח.

2.2. ביצוע התשתית :-

- (1) הערכתנו לעלות ביצוע התשתית (בהתאם להערכות מחיר של המתכננים וה-ק.ק.ל.) היא בסדר גודל של \$ 10,000 ל-יח"ד (יחידת דיור).
 - (2) לוח הזמנים המוערך לביצוע תכנון התשתית הוא כ-6 חדשים אך את פריצת הדרכים ניתן להתחיל תוך כחודש מתחילת התכנון.
- ביצוע מערכות חיוניות אחרות כמו מערכת הביוב, המים וחשמל ניתן להתחיל תוך כחודשיים-שלושה ממועד קבלת ההחלטה לביצוע.

2.3. אישור לתכנון ופיתוח - מנהל מקרקעי ישראל :-

- (1) השקעת כספים בביצוע התשתית מוחנה בקבלת אישור מינהל מקרקעי ישראל לתיכנון ופיתוח "נעלה" וחתומת ההסכם עם עמותת "לביא".



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

- (2) קבלת האישור, הכולל את כל שטח "נעלה" (כולל גבעת "כפיר" - 434) תחייב השקעות נוספות בתכנית המתאר ל "כפיר" והתאמתה לאיפיון גבעת "לביא".
- (3) רק לאחר קבלת האישור וחתימת ההסכם עם מנהל מקרקעי ישראל ניתן יהיה להפעיל ביצוע התשתית בשטח.

3. הגרלת המגרשים :-

- (1) בחוזר לחברי העמותה 167/12 מתאריך 5.6.83 דורח: "לחברי העמותה הוותיקים תהיה קדימות בכל הנוגע לאיכלוס הראשוני ולהטבות שבגינן".

- 3.1 שיטת הגרלת המגרשים המקובלת - "השיטה-העוררת" ו-"הגרלת-הבחירה":
- (1) קיים מגוון ושוני בין המגרשים מבחינת מיקומם בשטח; כיוונם ביחס לרוחות השמים; הנוף הנשקף מהם; הנגישות אליהם; מצבם ביחס לכביש (מעליו או מתחתיו); המידרוך ופני השטח של המגרש ונתונים אחרים המהווים גורמים לציפיות והעדפות של החברים ביחס לאיפיון המגרש הרצוי להם.
- (2) בשיטת ההגרלה "עוררת" מגדיל כל חבר מגרש כל שהוא, ללא אפשרות בחירה להתאמת המגרש לציפיותיו (גם אם המגרש טוב, ומתאים לציפיות חברו).
- (3) שיטת "הגרלת הבחירה" מאפשרת לחבר לבחור מגרש המתאים או הקרוב ביותר לרצוי לו. (במיוחד כל עוד גדול מספר המגרשים המוצעים ממספר העמיתים).
- (4) קימת נטיה טבעית בין חלק מהחברים להתגורר בסמיכות לקרובי משפחה או חברים וידידים. שיטת "הגרלת הבחירה" מאפשרת לבחור מגרשים כאלה.
- (5) מאחר שבשיטת "ההגרלה העוררת" קטנים הסכויים שחבר יגדיל מגרש הרצוי לו יש חשש לתהליך של חיפושי "החלפות", מצב שיכול להביא לתופעות לא רצויות של "שוק החלפות", מקח וממכר ואפשרויות מסחר בזכויות למגרשים.
- (6) הנסיון הרב של המוסדות המיישבים (הסוכנות היהודית, משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל) בהגרלת מגרשים הביאם לאימוץ שיטת "הגרלת הבחירה".
- (7) שיטת "הגרלת הבחירה" מתאימה גם לישובנו ואנו ממליצים לקבלה כשיטת הגרלת המגרשים בין חברי העמותה.



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עוכדי התעשיה האוירית לישראל

3.2 עקרונות נוהל הגרלת המגרשים :-

- (1) הגרלת המגרשים בעמותת "לביא" תעשה בשיטת "הגרלת הבחירה"; בשיטת "הגרלת הבחירה" בוחר כל עמית את המגרש הרצוי לו, כשהבחירה נעשית לפי סדר שנקבע קודם לכן, בהגרלה.
- (2) בשיטה זו מגרילים החברים תחילה תור לבחירת המגרשים, ובמועד שנקבע, בוחרים, כל אחד בהתאם לתורו, את המגרש הרצוי לו מבין המגרשים הפנויים לבחירה.
- (3) ההגרלה תעשה בין אלה שהסדירו התשלום לביצוע החשתי וחתמו על "הסכם בניה" לבנית ביתם ב- "נעלה".
- (4) המגרשים יסומנו במספרים סידוריים בהתאם לקבוצות בעלות אופי דומה (אזורים, שכונות, רחובות ובציון דגמי הבתים שמחן לבנות בהם).
- (5) ההגרלות תערכנה בהתאם לקבוצות שתקבענה.
- (6) זכות הבכורה להשתתפות בהגרלה תהיה בהתאם לקבוצת הוותק בחברות. (לאחר רישום החברים הזכאים בעלי הוותק, יוכלו להתווסף, בהתאם למספר חלקות העומדות להגרלה, חברים בעלי וותק פחות).
- (7) מועדי ההגרלות הנוספות יהיו בהתאם למספר הנרשמים להגרלה באזור שנקבע לפיתוח.

4. בחי מגורים:-

- (1) כמצוין בחוזר הוועדה היוזמת (סעיף 1.2) ובאספה הכללית השניה בתאריך 6.1.83 תתבצע בנית בחי המגורים במרוכז, במספר מצומצם של דגמי בתים הניתנים לבניה בשלבים ("בתים צומחים") כאשר כל חבר יוכל לבחור באחד מהדגמים כפי שיוצעו ע"י וועד העמותה.
- (2) במטרה לאפשר לוועדה, שתקבע ע"י וועד העמותה, להכין איפיון דגמי הבתים לאדריכלים ולקבוע את הדגמים הנבחרים, אנו עורכים "סקר דיור - בית מגורים" בעלון זה.
- (3) נודה לכם מאוד באם תקדישו הזמן והמחשבה למילוי קפדני של הסקר ותחזירוהו אלינו תוך שבועיים ממועד הקבלה.

בברכת חברים ,

א. הלבני
יו"ר העמותה.

גושן שמואל
וועדת חשתי.



סקר דיור - בית מגורים

אין אנו מתחייבים להציע לחבר דגם בית שיענה על כל "חלומותיו". אך נשתדל להציע מבחר של "בתים-צומחים" שיענו על מרבית דרישותיו.

ר ק ע :

1. כדי לאפשר הכנת איפיון דגמי הבתים לאדריכלים ולקבלני הבניה, החליט וועד העמותה לערוך סקר דיור בין החברים, לקביעת צרכיהם ונסיוניהם באשר לתכנון בית מגורים. הסקר יספק קווים מנחים להנחית אדריכלים וקבלנים לקבלת הצעות כדי לאפשר הצגת מספר דגמים, במגוון צורה ותכולה שיאפשרו לחבר בחירת הדגם המתאים ביותר, וגודל השטח הבנוי בהתאם לאפשרויותיו הכספיות.

מ ט ר ה :

2. הנחונים העקריים אותם מכווין הסקר לברר - השטח שיש להקצות לכל חדר בבית, גודל היחידה הבסיסית בה מעוניין החבר ומועדי הכניסה לדירה.

מ י ד ע :

3. מידע כללי על אופי הבניה בישוב, גודל המגרשים ושטח הבניה המורשה נמצא במובאות מתכנית המתאר לישוב "נעלה" - בעלון זה.
4. אופי הבניה בישוב יהיה כפרי-הדרי, וכל בית יהיה מסוג "בית-צומח" - המאפשר בנית חלק מהשטח המתוכנן, כיחידה בסיסית, ותוספת חלקים נוספים בשלב מאוחר יותר, בהתאם לתכנית הבית. (דוגמאות לבתים כאלה מופיעות בעלון - ללא כל התחייבות).



הנחירות :

5. בהמשך מפורטים הסברים והנחיות למילוי טופס סקר הדיור :

5.1. הטופס מחולק לשלושה פרקים עקריים :

- (1) אגף מגורים.
- (2) אגף השינה.
- (3) שרותים.

5.2. יחידה בסיסית והרחבה עתידית.

- (1) יש לענות לשאלות המתיחסות לחדרים שבכורונתך לבנות לפני כניסתך לגור בבית. כך תתקבל היחידה הבסיסית שבדעתך לבנות (שטח כל החדרים, שטח נטר - עליו יש להוסיף שטח קירות, מעברים וכו' לקבלת השטח ברוטו)
- (2) לשאלות המתיחסות לחדרים שבכורונתך לבנות בעתיד, עם הרחבת הבית, סמן $\times$ בעמודה שכותרתה "יבנה בשלב עתיד" - כך יתקבל פוטנציאל הגידול של הבית בו הנך מעוניין.
דוגמה: אם בכורונתך לבנות, בשלב זה, בית ובו שלשה חדרי שינה (להורים ולכל אחד משני ילדיך) - ענה לסעיפים 10; 11; 12.
אם נראה לך כי בעתיד תרצה להוסיף חדר משחקים לילדים וחדר טלביזיה, ועוד חדר שינה נוסף - ענה לשאלות 15; 16; 17; וסמן בהן $\times$ בעמודות "יבנה בשלב עתיד".
- (3) בשאלות בהן יש אפשרות ברירה בין אלטרנטיבות - בחר אחת או יותר מהאפשרויות המוצעות - וסמן $\checkmark$ במשבצת.
דוגמה: - "שרותים" - סמן ב- $\checkmark$ כל פריט שהינך רוצה לכלול בחדר השרותים.
פריט אשר תרצה להוסיפו רק בעתיד, סמן $\times$ בעמודה "יבנה בשלב עתיד".
- "מבנה חניה למכונית": סמן $\checkmark$ באם מיועד עבור מכונית אחת או שתיים.

6. גודל החדרים :

- 6.1. כדי להקל על מילוי השאלון וניתוח התוצאות, אין צורך לציין את שטח החדר במטרים רבועים, אלא רק את "סוג" החדר: - גדול מאוד; גדול; בינוני; קטן.



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

6.2. להערכת גודל החדר עבור כל "סוג" השתמש בטבלת העזר שבהמשך.

6.3. דוגמה :

אם ציינת מטבח "גדול" המשמעות היא שברצונך מטבח ששטחו יהיה
מ- 10 ועד 13 מ"ר (מטרים רבועים).

- החלט באם ברצונך גם כפינת/חדר אוכל.

6.4. עצה שימושית :

(1) טבלת העזר מאפשרת לך לבדוק את דרישותיך ולהשוותן לאפשרויות
הכספיות.

(2) בסיכום כל דרישותיך תקבל מושג על שטח הבית שברצונך לבנות
כדי לענות לדרישותיך.

(3) באם תכפיל שטח הבית באומדן של עד 500 \$ למ"ר בניה בסטנדרד
גבוה, ותוסיף לכך עלות החשתיית הנאמדת בכ- 10,000 \$ לכל יחידת
דיוור, תוכל לקבוע את גודל "היחידה הבסיסית" שברצונך לבנות
בשלב ראשון והתוספות לבניה עתידית.

7. טבלת עזר למילוי השאלון - (בדף הבא...)



"לביא" נרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

7. טבלת עזר למילוי השאלון (מ"ר=מטרים רבועים)

"קטן"	"בינוני"	"גדול"	"גדול מאוד"	מגורים
16 מ"ר עד	25 מ"ר עד	36 מ"ר עד	36 מ"ר ומעלה	חדר מגורים (סלון)
9 מ"ר עד	18 מ"ר עד	27 מ"ר עד	27 מ"ר ומעלה	מרפסת-צמודה לחדר מגורים
6 מ"ר עד	9 מ"ר עד	12 מ"ר עד	12 מ"ר ומעלה	חדר עבודה
6 מ"ר עד	9 מ"ר עד	12 מ"ר עד	12 מ"ר ומעלה	חדר/פינת אוכל
7 מ"ר עד	10 מ"ר עד	13 מ"ר עד	13 מ"ר ומעלה	מטבח
2 מ"ר עד	4 מ"ר עד	6 מ"ר עד	6 מ"ר ומעלה	מזווה
7 מ"ר עד	10 מ"ר עד	13 מ"ר עד	13 מ"ר ומעלה	מחסן
2 מ"ר עד	4 מ"ר עד	6 מ"ר עד	6 מ"ר ומעלה	שרותים
3 מ"ר עד	6 מ"ר עד	9 מ"ר עד	9 מ"ר ומעלה	מרפסת משק / חדר כביסה
				שינה
8 מ"ר עד	12 מ"ר עד	16 מ"ר עד	16 מ"ר ומעלה	חדר שינה (ללא חדר ארונות)
2 מ"ר עד	4 מ"ר עד	6 מ"ר עד	6 מ"ר ומעלה	חדר ארונות
8 מ"ר עד	12 מ"ר עד	16 מ"ר עד	16 מ"ר ומעלה	חדר משפחה/חדר משחקים
16 מ"ר עד	25 מ"ר עד	36 מ"ר עד	36 מ"ר ומעלה	מרפסת גג

כדי לסייע לעצמך וליישוב, אנא הקדש הזמן והמחשבה הדרושים למילוי קפדני של הטופס.

באם הנך מתקשה במילוי הטופס, ישמחו חברי רועד העמותה לסייע בידך.

אנא מלא הטופס בהקדם האפשרי ושלח אותו לפי הכתובת :

אבנר הלבני - מזכיר עמותת "לביא"

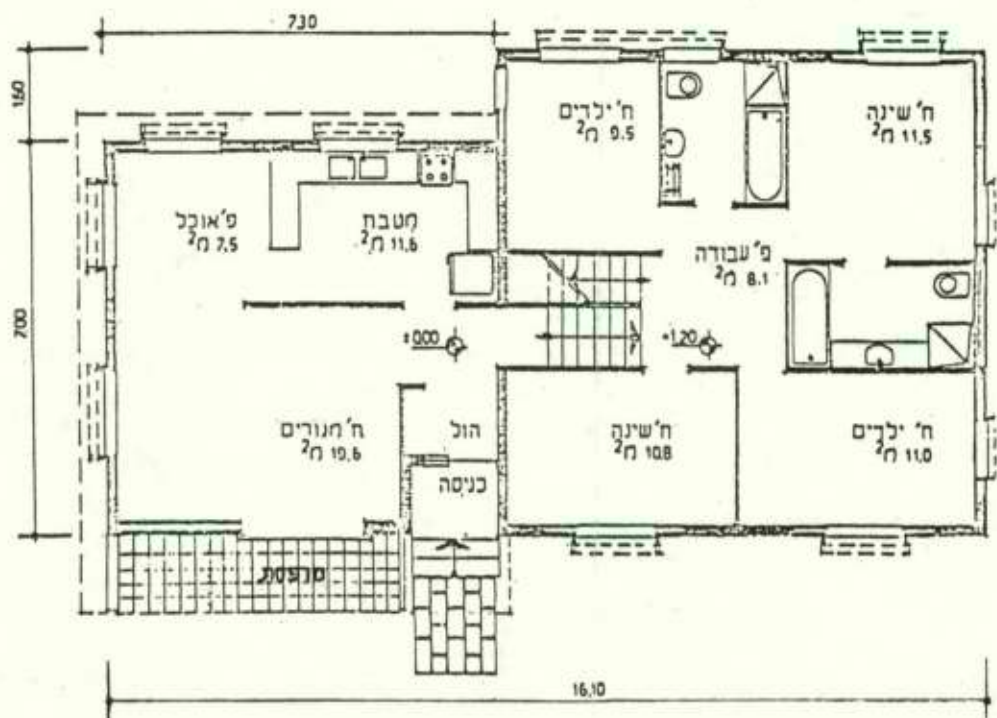
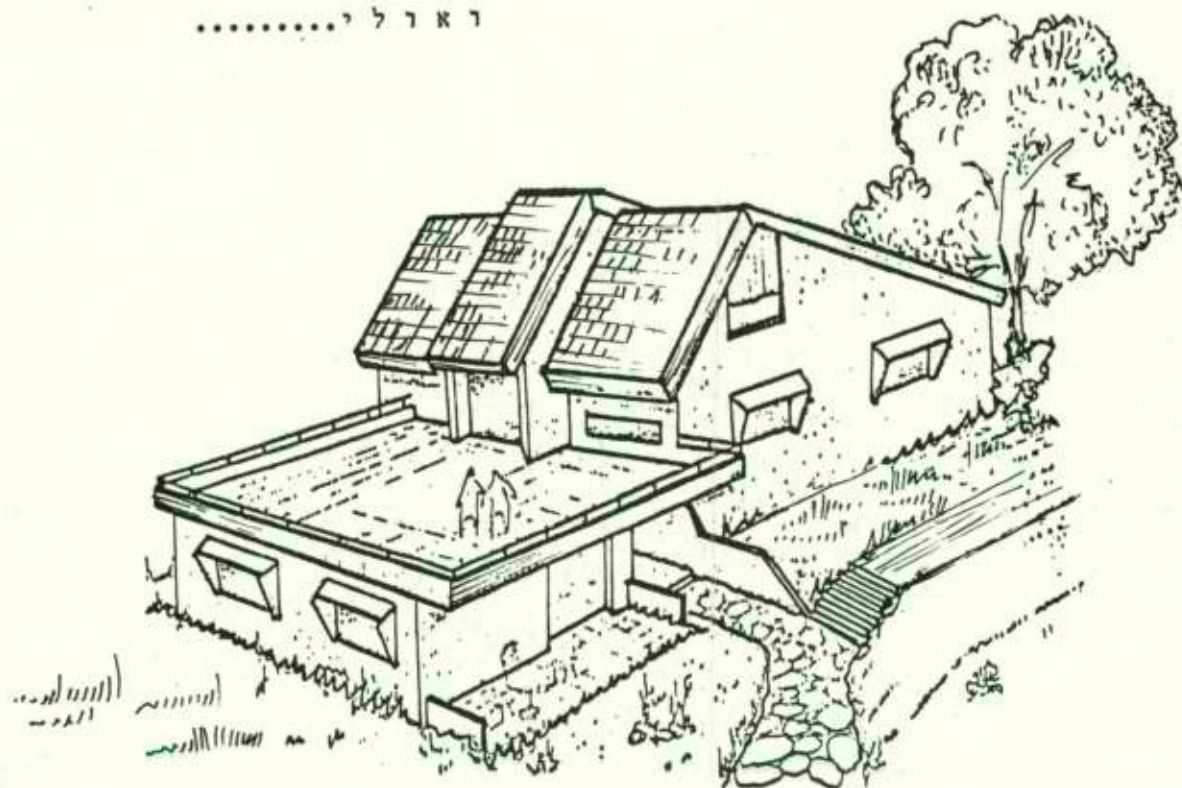
מח' 9000 .



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

הזה כית - חלרמרתיק

ר א ר ל י





"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

סקר דיון

שאלון מס'

סוג	יבנה בשלב עתידי	לשם
13. חדר שינה מס' 3		
13.1 חדר ארונות		
13.2 שרותים		
אסלה וכיור רחצה		
מקלחת		
אמבטיה		
בידה		
14. חדר שינה מס' 4		
14.1 חדר ארונות		
15. חדר שינה מס' 5		
15.1 חדר ארונות		
16. חדר משפחה/טלביזיה		
17. חדר משחקים לילדים		
18. מרפסת גג		

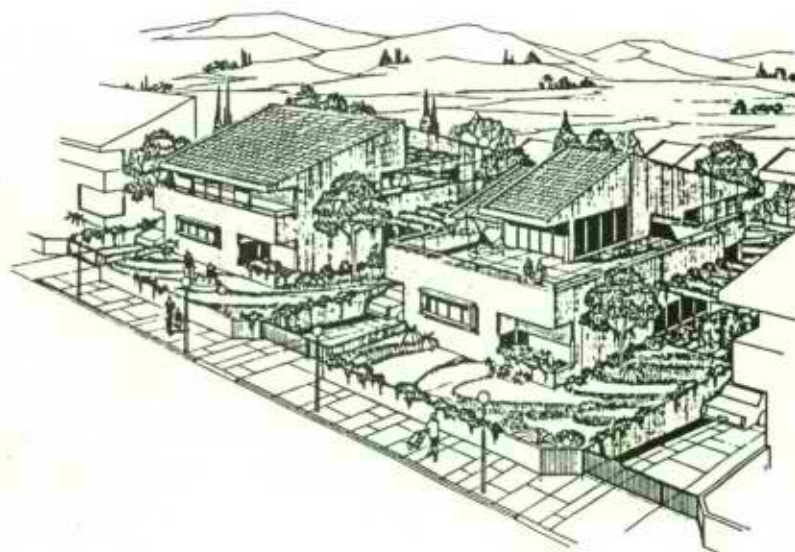
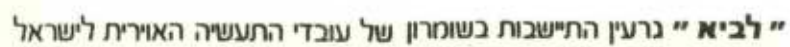
שרות

19. אופי הבניה	
בית עץ	
בניה רגילה	
20. מבנה חניה למכוניות (מוסך)	
20.1 מכונית אחת	
20.2 שתי מכוניות	
גג	
21.1 שטוח	
21.2 משופע	
21.3 מעורב (צדוף של משופע ושטוח)	
22. קירות חיצוניים	
22.1 אבן	
22.2 עץ	
22.3 בטון דקורטיבי	
23. גיבון בחצר הבית:	
23.1 בצוץ עצמי	
23.2 גבן	
24. מועד התחלת בניה	
מעונין להתחיל בבניה	
בהקדם האפשרי (שלב א')	
מעונין לבנות בשלב מאוחר יותר	
(שנה רצויה לכניסה)	
שם ממלא הטופס	
מס' ת"ז	

סוג	יבנה בשלב עתידי	לשם
1. חדר מגורים (סלון)		
1.1 מרפסת (צמודה לחדר המגורים)		
2. חדר עבודה		
3. חדר/פינת אוכל		
4. מטבח		
5. מזווה		
6. מחסן		
7. שרותים		
אסלה וכיור רחצה		
מקלחת		
אמבטיה		
בידה		
8. מרפסת משק		
9. חדר כביסה		

מפלס שינה

10. חדר שינה הורים	
10.1 חדר ארונות	
10.2 שרותים	
אסלה וכיור רחצה	
מקלחת	
אמבטיה	
בידה	
11. חדר שינה מס' 1	
11.1 חדר ארונות	
11.2 שרותים	
אסלה וכיור רחצה	
מקלחת	
אמבטיה	
בידה	
12. חדר שינה מס' 2	
12.1 חדר ארונות	
12.2 שרותים	
אסלה וכיור רחצה	
מקלחת	
אמבטיה	
בידה	



הזה חלום חייך ?

(דגם לא מחייב)





כספים

תחזית הרצאות

1. בהתאם לנתונים שבידנו, עלות התשתית ליחידת דיור מוערכת בכ-10,000 \$ ליחידת דיור. מחיר הבניה המוערך כ- 500 \$ למ"ר. בנוסף יש לקחת בחשבון הוצאות נוספות עבור פיתוח המגרש (הפרטי) ובנית מוסדות ציבור של העמותה, כ-5% נוספים על עלות הבית. הערכות אלה מתאימות לאיכויות הביצוע הגבוהות ביותר. אנו נעשה כל מאמץ להקטין את העלויות ליחידת הדיור.
2. קרן חסכון: בהתאם להחלטת ועד העמותה מתאריך 27.12.83 (6) (לביא/31/02.12.84 מתאריך 1.1.84) על כל חבר יהיה להפקיד סך של 50 \$ לחודש בקרן חסכון, לזכותו בחשבון העמותה, כדי לשמור על זכויותיו המלאות כחבר.
3. בניה שלב א': חברים שירצו להשתתף בהגדלה למגרשים ובניה שלב א', יפקידו סך של 10,000 \$ ע"ח התשתית ויחתמו על הסכם בניה. התשלום ע"ח התשתית והחתימה על הסכם הבניה באים במקום ההפקדה החדשית בקרן החסכון.
4. חברים שלא ישתתפו באחת משתי האפשרויות (תכנית החסכון ו/או תכנית הבניה) יאבדו את זכותם כחברים בעלי זכויות מלאות ויעברו למעמד של "ברי-זכות".

איתמר כגן
יו"ר ועדת כספים.

אבנר הלבני
יו"ר-העמותה.



מימון

אין לראות בדברים המתפרסמים
בעלון העמותה התחייבות או הצעה
מצד העמותה או מצד כלשהוא.

הסכומים וההתנאים הנזכרים
יכולים להשתנות.

מקורות המימון החזריים

כדי לאפשר לחברים לחכנן תזרים המזומנים שידרש למימון ביתם,
להלן מספר נתונים על אפשרויות המימון.

1. סיוע ממשלתי:-

נעלה שובצה לאזור זכאות ג', המאפשר, בנוסף לזכאות האישית של
כל עמית סיוע הבא כמשכנתא באמצעות בנק:

(1) הלואת סיוע: הלואה צמודה (קדן וריבית) העומדת כיום על -
350,000 שקל ל- 20 שנה בריבית של 6%. ההחזר החדשי כ-2,500 שקל
לחודש צמוד.

(2) הלואה משלימה: ההלואה המשלימה עומדת כיום על 600,000 שקל
(מותנה ביכולת ההחזר של החבר). ההלואה ניתנת ל-12 שנה בריבית
של 7.5% צמודה (קדן וריבית). ההחזר החדשי כ-1200 שקל (צמוד)
לחודש, עבור כל 100,000 שקל הלואה (להלואה בסך 600,000 שקל
כ-7,200 שקל לחודש צמוד).
ניתן לקבל חלק מהלואה זו באמצעות "מבטחים".

2. הלואה לשיכון באמצעות "מבטחים":-

הלואה בסך של כ- 80,000 שקל, בריבית של כ- 48% ל- 1 עד 5 שנים.

3. מימון נוסף:-

העמותה נמצאת בימים אלה במשא ומתן עם קופת חגמולים, קרנות
החסכון השונות (קדן אקדמאים, פקידים וכו') והחברה ליצירת
מקורות מימון נוספים.

איתמר כגן

יו"ר ועדת כספים.



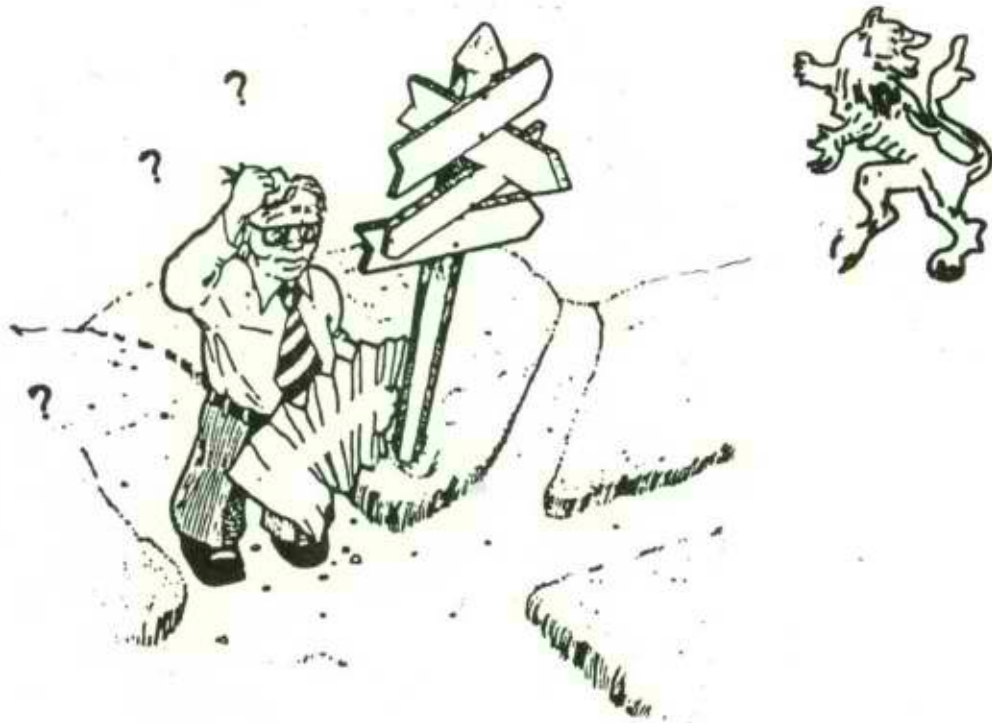
"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

צוות מחשוב

נהרל פעילויות העמדתה באמצעות מחשב.

1.0. בכדי לאפשר ניהול חשבונות אישיים לחברי העמותה, ביצוע סקרים ומשאלים בין החברים ובמטרה לנהל חשבונות העמותה לקראת הפעילות הרבה עם תחילת ביצוע התשתית והבניה, הוחלט בישיבת ועד העמותה מ- 17.1.84 על רכישה או חכירה של מיקרו-מחשב.

2.0. כיום בוחנת ועדת המיחשוב את מכלול הדרישות מהציוד והתוכנה, ועם גמר הבדיקה תפנה הועדה לספקים שונים לקבלת הצעות מחיר.





"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

אתרים

מבואות מהרן :

" כל מקום ואתר " .

הוצאת משהב"ס "כרסא".

מהדורת 80.

ערך: שמואל גושן.

שלת (חורון ב')

מושב בעמק אילון, כ"ז ק"מ דרומית-מזרחית למאור-מוריעים, לרגלי חל שלח. משתייך לעובדי הציוני. מקור השם — בעקבות שם הכפר הנטוש ח'רבת שלחא, שנבנה על חורבות יישוב קדום שנקרא שילחא (עכשיו — חל שלח). נוסד ב"ד"ר.

משלט ועל תעשייה.

ח'רבת בריבור, משלט

כק"מ צפונית-מזרחית למושב

318

ימי מלחמת-העצמאות, שנכבש במכצע "דני" אך נכבש מחדש בירי תלנין הערבי.

כפר רות

מושב בשפלה, בעמק אילון, כ"ז ק"מ מצפון למבוא-חורון. משתייך לתנועת המושבים. מקור השם — משם יישוב קדום הנוכח במפת מידבא כשם כפר רוטה או כפרוטה, ושמו נשתמר כשם ח'רבת כפר רוט, הסמוכה למקום. נוסד ב"ד"ר. בידל בני מושבים מאזור פרוודור ירושלים, ומתבסס בעיקר על ענפי חקלאות.

מבוא חורון

מושב שיתופי בשולי עמק אילון, בצד הכביש לטרון-ראמאללה, כ"ז ק"מ צפונית-מזרחית לצומת לטרון. שוכן על הדרך המוליכה אל מעלה בית-חורון, ומכאן שמו. משתייך לפועלי אגודת-ישראל. נוסד ב"ד"ר. בידל גרעין נח"ל של תנועת "עזרא", והתנחל תחילה כמבוא-מוריעים (עכשיו מאור מוריעים). ב"ד"ר עבר למקומו הנוכחי. שטחו כ"ז, 300 דונם. מונה כמה מאות נפש. ענפי-המשק: גידולי שדה, בקר לבשר, רפת, לול, מפעל מתכת. במקום ספריה תורנית וספריה ללימודי ארץ-ישראל.

ח'רבתא

כפר ערבי קטן בדרום-מערב הר'שומרון, כ"ז ק"מ צפונית-מערבית לראמאללה. השם ארמי ומירושו חורבת. מונה כ"ז, 600 נפש. ליד הכפר קבר שיח' אבו יוסף.

דיר קד'ים

כפר ערבי קטן בהרי שומרון הדרומיים, כ"ז ק"מ ממערב לראמאללה. מירוש השם: מנזר הקדוש. תושביו, כ"ז, 800 נפש. עוסקים בחקלאות ובעבודות-חוץ. ליד הכפר מצורת משטרה (טנארט) שנבנתה בירי הבריטים.

בדרס; בדרוס

כפר ערבי קטן בשפלת לוד, כ"ז ק"מ ממזרח ללוד. סבורים שכאן מקומה של העיר פטרוס, הנוכחית בתלמוד. בכפר כ"ז, 800 תושבים. ליד הכפר-ח'רבת בדרס: שרידי חומות ומתקנים חקלאיים מן החקופה הביזנטית.

שבתין

כפר ערבי קטן (כ"ז, 200 נפש) בגבול הר'שומרון והר'יהודה, כ"ז ק"מ צפונית-מזרחית למאור-מוריעים. במקום קבר שיח' מדרום חורבות יישוב מן החקופות הרומית והביזנטית.

בית-נחמיה

מושב בשפלת לוד, בצד הכביש בן-שמן-ראש-העין, כ"ז ק"מ ממזרח לנמל-התעופה בן גוריון. משתייך לעובדי הציוני. על-שם נחמיה שעלה

מפרס. בנה את ירושלים ועורר את שיבת ציון.

נוסד ב"ד"ר. בירי עולים מפרס. סמוך לכפר הנטוש בית-נבאלא ונקרא בתחילה "בית-נבאלא ב". עד מבצע "קרש" שימש יעד לפעילות חבלנית של מסתננים מעבר לגבול. שטחו כ"ז, 2,000 דונם ואוכלוסייתו כ"ז, 300 נפש. ענפי-הכלכלה העיקריים: כרם, פדרס, ירקות.

בן-שמן (המושב)

מושב בשפלת לוד, כ"ז ק"מ ממזרח ללוד. משתייך לתנועת המושבים.

בתחילה יישוב קטן. שהוקם ב"ד"ר. ממזרח לכפר-הנוער "בן-שמן". ביוזמתו של הפרופ' ב' שץ, מייסד בית-הספר "בצלאל" בירושלים. מטרתו היתה להושיב כאן עולים מתימן שיתפרנסו מחקלאות ומצורפות. מ"ד"ר מושב-עובדים. המתישבים סבלו קשה במאורעות 1929: באותה שנה הוקף המושב חומת-מגן שנשארה במקום עד היום. במלחמת-העצמאות כותר המושב ויושבויו פונו. המצור הוסר עם כיבוש לוד. אולם רק ב"ד"ר 1952 הוקם המושב מחדש, בקרבת כפר הנוער "בן-שמן", בירי עולים מרומניה. מונה כ"ז, 250 נפש. שטחו 2,500 דונם. ענפי-הכלכלה העיקריים: תבואה, ירקות, פדרס, דתים, רפת, לול, אווזים.

בן-שמן (כפר הנוער)

מוסד חינוכי וכפר-נוער בשפלת לוד, כ"ז ק"מ ממזרח ללוד. מקור השם מן הפסוק "כרם היה לידידי בקרן בן-שמן" (שעיהו, ה' א'). מיוסדו של בית-הספר חקלאי "קרית ספר", שהוקם ב"ד"ר 1906 ביוזמתו של איש בילוי-ישראל בלקינד לחינוכם של יתומי הפרעות ברוסיה. בית-הספר נסגר כעבור שנה. ב"ד"ר 1909 שימש כמחנה-עבודה לנוטעי "ער הרצל". המקום נוטש במלחמת-העולם הראשונה ונוטש שוב בשנים 1922-1926. ב"ד"ר הוקם בו כפר-הנוער הקיים עד היום. במלחמת-העצמאות היה המקום נתון במצור, שהוסר במכצע "דני", עם כיבושה של לוד. המוסד החינוכי כולל בית-ספר יסודי ובית-ספר תיכון כפרי שש-שנתי עם פנימיות. אוכלוסייתו כ"ז, 800 חניכים וכ"ז, 200 מורים ועובדי-סגל אחרים. ענפי המשק כוללים: גידולי-שדה, גידולי תעשייה, מטעים, גן-ירק, לול, רפת, דיר.

מאור מוריעים

מושב שיתופי בשפלה, חבל מוריעים, כ"ז ק"מ ממזרח ללוד. משתייך לפועלי אגודת-ישראל. מקור השם: מוריעים — על שם מוריעים הקדומה, מולדתם של החשמונאים, שזוהתה בקרבת מקום: מאור — שם סמלי. בתחילה היאחות נח"ל דתי מבוא-מוריעים, שהוקמה ב"ד"ר 1904 — קיבוץ של פועלי אגודת-ישראל. ב"ד"ר עבר הקיבוץ אל מבוא-חורון ובמקום הוקם מושב שיתופי בירי גרעין עולים דתיים מארה"ב. שטחו כ"ז, 2,800 דונם. מונה כ"ז, 80 נפש. ענף המשק העיקרי: מפעל לייצור מזון בריאותי "עמוד השחר". במקום נתגלו שרידי פספסים ומתקני תעשייה חקלאית של מנזר ביזנטי.



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל



לשכת ראש הממשלה



לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, כ"ט בטבת התשמ"ד
4 בינואר 1984

ירושלים 3.1.84

לכבוד
מר הלבני אבנר
מח' 9000
תעשייה אזרחית
לוד
א.נ.

הריני לאשר בחוזה קבלת גיליון מס' 1 של "עלונעלה"
אשר שלחת אל סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון.

הגיליון יונח על שולחן השר.

לכבוד
מר אבנר הלבני
מזכיר עמותת "לביא"
מחלקה 9000
התעשייה האזרחית
ל ל ל

מר הלבני הנכבד,

ראש הממשלה ביקשני לחודות לך בשם על שהואלת
לשלוח לו את גיליון מס' 1 של "עלונעלה".

כל-עוב לך ולכל חברי הגרעין. עלו וחצליחו בכל
מעשיכם.

בכבוד רב
ובברכה נאמנה,

י. קדישאי

מנהל לשכת ראש הממשלה

בכבוד רב,

חפצדי עליזה
מנהלת לשכת השר



השרה ש. דורון

ירושלים, ה' בשבט התשמ"ד
9 בינואר 1984

לכבוד
מר אבנר הלבני
מזכיר העמותה "לביא"
נמל התעופה הבינלאומי בן-גוריון
מיקוד 70100

מר הלבני הנכבד,

קיבלתי מכתבך מיום כ' בטבת התשמ"ד
(26.12.83) ושמתני לשמוע כי עמותת "לביא"
עומדת להתיישב בקרוב.

אני שולחת לך ולכל חברי העמותה את
מיטב ברכותי להצלחה ולהגשמה.

אשמח לסייע לכם ככל שאוכל לכשירדש.



שר הבריאות

ב' בשבט תשמ"ד
6 בינואר 1984

לכבוד,
מר אבנר הלבני
מזכיר "לביא"
גרעין התעשייה האזרחית
נמל התעופה ב.ג.
לוד

מר הלבני הנכבד,

אני מאשר בחוזה קבלת מכתב והחבורת המפרטת את הרעיונות
ודרכי הביצוע להקמת גרעין התיישבות בשומרון ביוזמת עובדי
התעשייה האזרחית.

אני שמח מאוד על עצם היוזמה, מעורר מדרך הפעולה
המעשית שנקטתם, כפי שהדבר משתקף מהחבורה, ומאחל לכם
הצלחה במילוי מטרותיכם.

בכבוד רב,
שרה ש. דורון

בברכה
ח.א.ס.ל.
אליעזר שוסטק



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

תור וטייל

מובחרת מחנך :

"ה'פ'ה'נ'י' מילונים כחכמי ישראל"

צבי אילן *

הוצאת עם-עובד 76.

ערך: שמואל גורן *

מבית-נחמיה לבן-שמן

היאחות יתדות במקום החלה עוד קודם: אדמות המקום נרכשו ב-1904 ובשל המספר הרב של עצי זית בסביבת הרחלס להקים בו תעשיית שמנים. מכאן השם, הנזכר בצירוף זה גם במקרא ("קרן בן שמן").

ב-1906 הקים במקום ישראל בליקנד את מוסדו החקלאי "קרית ספר" ליתומי מרעות קישינוב. אח" שהיה זמן-מה בשפיה. כעבור שנה נסגר המוסד ואדמותיו עברו לרשות הקרן הקיימת לישראל.

ב-1909 הקים מה המשרד הארץ-ישראלי תחנת הכשרה חקלאית למועלים. שיצאו אחר כך להקים ישובים במקומות שונים בארץ. בין השנים 7-1922 היתה כאן תחנת-נסיונות חקלאית מיסודו של יצחק וילקנסקי (חלקני) שאחרי-כך עברה לרשותו. ובמקומה נוסד כפר הנזיר.

במרחק-מה מהכפר, מקום מושב בן-שמן היום, הושב בתרע"א (1911) מרדכי שץ, מנהל "כבאל" בירושלים. 10 משפחות מיהודי תימן. הללו היו צורכי כסף וזהב, ושץ הגה רעיון ליצור כפר שפרנסת תושביו על חקלאות ואמנות. הנסיון המעניין הזה נכשל ותושבי המקום עזבוהו כעבור שנתיים. ב-1922 נוסד במקום מושב עובדים, שסבל קשה במאורעות תרפ"ט, ואז נקלטו סביב בחיו חומת-בטון ומגדלים, ששרדו עד היום. תושבי המושב הוותיק עזבו בזמן מלחמת העצמאות, ותושביו הנוכחיים הגיעו למקום ב-1952.

נסיים סקירתנו באיראלו דברים על בן-שמן בזמן מלחמת השחרור. כאמור, היתה הנסיצה לבן-שמן בחזקת סכנה, שגדלה שבעתים לאחר התקפת שיירה ליד בית נבאלה. חלק מאנשי אותה שיירה, ובהם מהפלוגה החטיית של ה"הגנה" בתל-אביב, הצליחו להגיע למקום. זמן מה לפני זאת הבריטים ב-15 במאי והכוחות המדינה הפסיקו להגיע שיירות למקום והוא היה נצור — אין יוצא ואין בא. את הקשר קיים מסוס קל, פריפוט, שהיה נחת בשדה תעופה מאולתר. השדה נתון היה לאש הצליפות של ערביי הסביבה. מהם תושבי חזיתא (לעיל).

רווחה באה לבן-שמן אחר מבצע "דני". המבצע נקרא על-שמו של דני סס. מפקד מחלקת הל"ה, שאנשיה נפלו בדרכם לגוש עציון. בסקודת המבצע נאמר: "על כוחותינו לתקוף במגמה להשמיד את כוחות האויב הנמצאים באזורי לוד, רמלה, לטרון ורמאללה (לרל"ר). לכבוש את הבסיסים הללו וע"כ לשחרר את ירושלים והדרך אליה מלחץ האויב". לא כל יעדי המבצע הושגו, אך לוד שוחררה, והדרך לבן-שמן נפתחה.

יער הרצל

ליד בן-שמן מצוי יער הרצל. זה יער גדול, אשר בו מספר חניוני סיקניק. לאורכו עובר כלי מורח כביש הנשיא יצחק בן-צבי. ממנו מסתעף כביש אל מצפה מרזעים. ליד המצפה יש תינת. הממוקם באתר קדום. הכביש הראשי ממשיך למבוא מרזעים ול-קברי המכבים. מכאן נמשכת דרך טובה העוברת בשולי בקעת איילון, עד לשעלבים.

מסלול טיול זה כורך סיפורי גבורות ישראל בימיי-קדם ובימינו. באים ככביש מפתח-תקוה — ראש העין או ככביש מנמל-התעופה לוד — כפר שרמן אל צומת הכפר בית-נחמיה. זהו מושב שנוסד על-ידי עולים מפרס. שקראוהו ע"ש נחמיה בן חכליה. בימי שיבת-ציון היתה בקרבת מקום העיר נבלס (נחמיה יא. לד). שמה השתבש כנראה בפי הערבים. שכפרם הסמוך נקרא בית נבאלה. מבית נחמיה מוליך כביש גישה למידית. מקום מרזעים הקדומה.

סמוך לכאן הקימו הבריטים במלחמת העולם השנייה מחנות צבא. בעת מלחמת העצמאות ישבו במחנות גם חיילי הלגיון הערבי. הם שלטו על הכביש הקרוב למחנה. ששימש ציר התנועה היחיד לבן-שמן הנצורה. בעוד הכביש הראשי עובר דרך לוד הערבית.

בהמשך עובר הכביש, מדרום לבית הנגיה. בגשר מעל נחל גסוף, זה נחל גדול, אחד מיובלי נחל איילון. בגדת הנחל מזרחה מכאן יש מערה גדולה. הקרויה ע"ש כפר סמוך — שוקבא. בהפירה שצרכה בה ב-1928 מצאה ד. גארוד שרידי תרבות אדם מהתקופה המיסוליתית (תקופת האבן התיכונה). תרבות זו מתייחדת בכך, שבה החלה ראשיתה של עבודת אדמה שיטתית. נמצאו להבי מגל מאבן צור. ששימשו לקציר, וכלים לכתישות גרעיני התבואה שנקצרו.

במרחק מה מדרום לנחל מתגבה ממזרח לכביש תל חדיד. כעמיתו מצפון. נבלס. היה תל חדיד מקום משלט על מוצא נחל גסוף מהנבעות. אחד העברים מהשפלה להר. בימי שיבת ציון היתה כאן העיר חדיד. ובה אוכלוסיה יהודית. כבישבים נוספים באזור — נבלס, לוד, גיתים (ליד רמלה) ואינו. בימי החשמונאים ביצר שמעון בן מתתיהו את חדיד (שאנית רחוקה מעיר מולדתו מרזעים). כאשר עלה טריפון בראש צבאו על יהודה, יצא ששעון לקדם את פניו בחדיד. שמעון נתן לטריפון 100 כיכר כסף ושנים מבניו כדי שישחרר את אחיו יונתן, אשר לכד בעכו. אך מעשהו לא הועיל וטריפון הערוס המית את יונתן.

לפני מלחמת השחרור היה במקום כפר ערבי — חדיתא שמו. ששימר את השם העתיק. תושבי כפר זה היו צולפים על בן-שמן ועל התחבורה אליה. בתקופת מלחמת השחרור וכן במאורעות הדמים 39-1936, מראש תתל נוכל לראות היישר מערבה, מעבר לכביש. את מושב חדיד, שהוקם לאחר מלחמת העצמאות ע"י יוצאי תימן.

מקרבת תל חדיד מדרום הכביש מעט ומגיע אל הסתעפות: דרומה הוא מונה ליער בן-שמן ול-דרך יצחק בן-צבי, העוברת ליד מצפה מרזעים ומגיעה אל קברי המכבים ומשם עד לשעלבים ועמק איילון.

מערבה מונה הכביש ומגיע אל כפר הנזיר בן-שמן. כפר נזיר חקלאי זה הוקם ב-1927 ומייסדו היה ד"ר ז. לחמן, שגישה להפעיל בו שיטות חינוך חדשות. בעת מלחמת העולם השנייה ולאחריה היה הכפר מקום קליטה לבני "עליית הנזיר", ניצולי השואה ועולים חדשים.

חברי ועד העמותה	מזכירות	מוסדות	מגורים	חשית	צוות מיתשוב	כספים	חידושים	חברים	ועד ביקורת	חברי ועד, ועדת ביקורת וממלאי תפקידים בעמותה (בהתאם להחלטת ועד העמותה בחאריך 30.1.84)			
										מספחה רשם	מפעל	מחלקה	סל' בכית
רשם		○					●			1. אבנן ציפורה	הדרכה - כ"א	8800	341256 3504
							○			2. אטיאס גד	אלת"א	3408	64256 055- 30385
				○			○			3. גוטמן אברהם	הנדסה	4180	054-222715 4983
	○		○	○	○					4. גושן שמואל	הנדסה	4101	904621 3032/4252
			○		○					5. גשרון מתי	הנדסה	4620	7309
			○							6. דותן מרדכי	מב"ת	3004	20-755
	☆			●						7. הלבני אבנר	מטה החברה	9000	418502 3129
	○			○						8. חובב יואל	אלת"א	3402	903923 055- 30485
	○				○	●				9. כגן איתמר	המבקר הפנימי	9090	955540 7914
	○	○	●	○						10. כהן יוסי	בדק שיפוז	1380	485002 8534
	○						○	○		11. כורש שלמה	מב"ת	3545	364399 20 -677
	●	○	○	○						12. לרז יצחק	בדק (ש. חט')	1501	850160 8153
							○	○		13. סוסתיאל חיים	תמ"מ	3244	23 -285
				●	○					14. סער יהושוע	הנדסה	4160	054- 72205 4487
		●								15. שלהבת אברהם	משרד הבריאות		057 -36671 057-412950
						○	●			16. שמעוני חי	שרותים מרכזיים	9261	4097
		○					○	○		17. סילביה בית-הלחמי	מטה החברה	9003	8541
										18.			
מזכיר פנים							●			19. אבני חיים	שרותים מרכזיים	9280	8434
							○			20. לוי אליעזר	שרותים מרכזיים	9261	902960 3217
							○			21. שאשא דוד	שווק תשתית	9421	052-553540 3635
							○			22. אלעזר דוד	הנדסה-ספריה	4130	992575 8068
							○			23. ביירן ארמנד	אזרח - ברינצקי 16- ראשל"צ.		

● יו"ר הוועדה. ראש ועדת הביקורת יוזמן להשתתף בישיבות הוועדות כמנחה.
○ חבר וועדה. ראש ועדת הביקורת יוזמן להשתתף בישיבות הוועדות כמשקיף.



גליון מס' 1
נובמבר 1983

עלון נעלה

"לביא" גרעין התיישבות בשומרון
של עובדי התעשיה האזרחית לישראל

מן התוכן בעלון

★ היסטוריה :

בית אל-נעלין-מלחמת העולם הראשונה.

★ אתרים :

על זחילת שמות אתרים בישראל.

★ מידע :

תכנון שומרון ויהודה- איפנון נעלה.
תכנון אזורי - מדרג ישובים.

★ תקשורת :

אזורי התנחלות בירוש
- ה"עבודה בפרופיל"

★ לביא :

דוח וועדת תכנון וחשתי.
דוח וועדת כספים.
דוח וועדת קבלה.

עורך:

אבנר הלכני

מערכת:

נחמן גת

ישראל חרב

יהושע סער

טל: 973129 (03)

עמיתים וקוראים יקרים :

עלון זה בא במטרה לגשר על פער התקשורת שבין חברי העמותה למזכירות,
על וועדותיה השונות ולהעביר מידע, עדכני ככל האפשר לחברים.
מידע שחברים רבים התלוננו על חסרונם.

העברת המידע השוטף אינה המשימה הבלבדית שנטלנו על עצמנו ותקוותנו
שהעלון ישמש למספר מטרות נוספות, ובראש וראשונה – הכרות ויצירת
קשרים טובים יותר בין חברי העמותה.

בנוסף למדורים שבעלון ראשון זה בדעתנו להוסיף מספר מדורים נוספים
כמו :

נוער – ילדנו המתוקים והעוקצניים – ציורים, שירים וסיפורים משל
ילדים וטף.

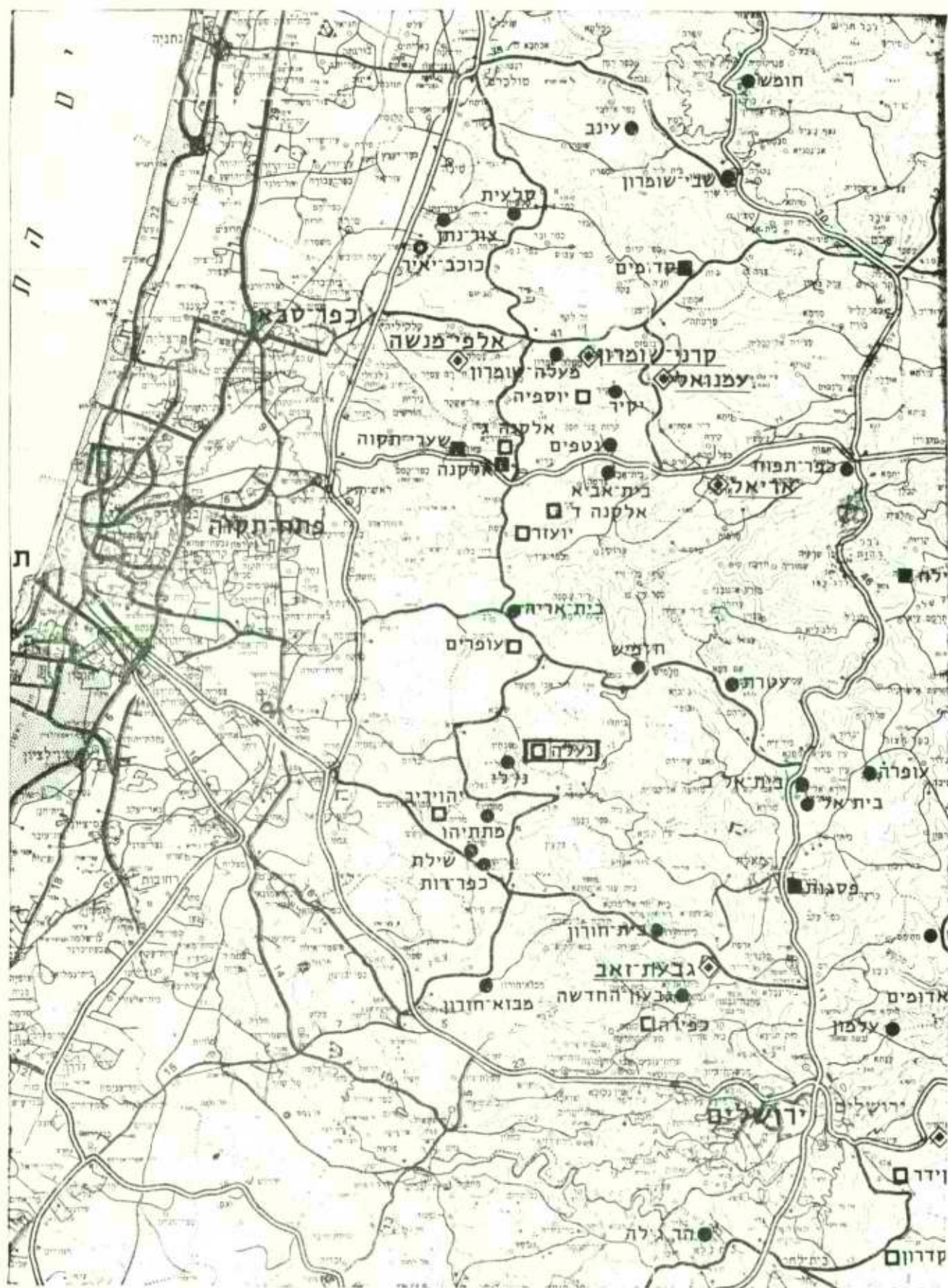
סיפורת – מסיפורי עמיתים – שירה וסיפורת משלנו ומשל ידידים.

שו"ת – הצעות, שאלות וחשובות

תקשורת – תקצירים ומבואות מחומר המתפרסם שיש לחברי העמותה עניין
בו (קטעי עתונות וכו' – אנא שילחו חומר באם תמצאו).

– נשמח לקבל הצעותיכם להוספת מדורים שיש בהם עניין לכל ציבור
החברים אך זאת בתנאי – שבנוסף להצעה לשם המדור תטו שכם
גם למלאו בתוכן.

ולבסוף, תודתנו לחברנו וידידנו שהקדישו מאמץ והשקיעו מזמנם בהוצאת
עלוננו זה. ותודה מראש לאלה שיטו שכם בעתיד.



מרבאות מתוך :

מערך הישובים

לשלב פיתוח מלא ולשלב א' - 1986

צורת תכנון אזורי כולל

מועצה אזורית "מטה בנימין"

נובמבר 1982.

אזורי התישבות

1. מדרג ישובים

1.1 הישוב הכפרי

- (1) הישוב הכפרי כולל בהגדרתו מושבי עובדים, קיבוצים, מושבים שיתופיים וכפר קהילתי.
- (2) גודלם של ישובים אלו 150 - 100 משפחות.
- (3) המערכת הארגונית - אגודה שיתופית. כל תושב חבר באגודה.
- (4) תפקידי האגודה - בחירת מועמדים, אספקת שירותים יצרניים וצרכניים, העברת אמצעי יצור למתיישב, ערבות הדדית חלקית, ניהול חיי קהילה.
- (5) ינתנו אמצעי יצור ע"י המדינה לכל היחידות.
- (6) יציאה לביטוס כמקובל בחטיבת ההתישבות.
- (7) ההיקף הפיזי הנדרש כ-400 דונם בשיפועים של עד 30%.
- (8) פיתוח תשתית עד לראש השטח ובראש השטח ע"י המדינה.
- (9) מעמד מוניציפלי - תאגיד בתוך מועצה אזורית.

1.2 הישוב הקהילתי

- 1) ישוב בסדר גודל 500 - 150 משפחות.
- 2) מערכת ארגונית - אגודה שיתופית בשלב ראשון עם אפשרות מעבר לעמותה עם הגידול במספר המשפחות. השיתוף במישור הכלכלי מזערי. התושב חבר באגודה.
- 3) תפקיד האגודה - בחירת מועמדים, אספקת שירותים צרכניים ומוניציפליים, ערבות הדדית מוגבלת, ניהול חיי קהילה.
- 4) אמצעי יצור ינתנו למשפחות הראשונות בלבד.
- 5) יציאה לכיסוס בשלב של כ-25% מועסקים במקום ו/או איכלוס 150 יחידות.
- 6) מעמד מוניציפלי - תאגיד בתוך מועצה אזורית.
- 7) היקף פיזי כ-600 דונם בשיפועים של עד 30%.
- 8) פיתוח תשתית עד לראש השטח ובשטח ע"י המדינה.

1.3 תושבה

- 1) התושבה ישוב פתוח בעל אופי בניה כפרי המהווה או:
 - א. פרבר גנים של מוקדים עירוניים גדולים - באזורי ביקוש גבוה.
 - ב. מרכז במדרג הישובים בגוש.
 - 2) היקף אוכלוסיה 2000 - 500 משפחות.
 - 3) מערכת אירגונית - עמותה.
 - 4) בניה בצפיפויות שונות החל ביחידות חד משפחתיות וכלה בבתי קומות.
 - 5) פיתוח תשתית לראש השטח בלבד ע"י המדינה.
 - 6) בניה ע"י יזמים פרטיים.
 - 7) מעמד מוניציפלי - תאגיד בתוך מועצה אזורית או כחלק מאיגוד של מספר תושבות.
 - 8) היקף פיזי נדרש כ-1500 דונם בשיפועים של עד 40%.
- לתושבות המאוחרות באזורים בעלי ביקוש נמוכים או יחודיים תתן המדינה תשתית לפיתוח ראשוני לגרעין הנחשוני במקובל בישוב קהילתי.

2. גוש בית אריה - נילי

גוש בית אריה - נילי מהווה את חלקו הצפוני של המורדות המערביים של אזור התכנון. בגוש זה כיום שני ישובים קהילתיים ובשלבי תכנון מתקדמים שלושה ישובים נוספים, באזור תשעה כפרים ערבים קטנים. האזור הררי, טרשי ומבוחר. רבים בו, יחסית, שטחי אדמות מדינה. הגוש נחצה לרוחבו ע"י ציר רגתים - נוה צוף וציר בודרוס - עבוד ובתכנון כביש מעבוד לגבעת כח. את הגוש חוצה לאורכו דרך הנמצאת בפריצה ואשר תחבר את בית אריה עד מתתיהו. חשיבותו ההתיישבותית של הגוש בשליטתו על המרחב הערפי של גוש דן, כלומר חשיבותו ברמת עדיפות נמוכה.

גוש בית אריה - נילי נמצא בשולי גוש דן, באזור שאקלימו נוח יחסית, אין בו מפגעים אקולוגיים והצירים הקיימים ומתוכננים מאפשרים זמן נסיעה קצר יחסית למקורות התעסוקה והשרותים עקב יתרונות אלה מסוג גוש זה באזור ביקוש גבוה.

על פי מאפיינים אלה נקבעו גבולות גוש זה.

בשל היתרונות שהוזכרו לעיל ניתן לאכלס גוש זה במספר גדול של אוכלוסיה, זאת אף ללא סיוע מוסדי, באמצעות יזמים פרטיים.

הישובים הקיימים והמוצעים לגוש בית אריה - נילי :

מס' נ.צ.	שם הישוב	סוג הישוב	מס' יח"ד קיים מוצע	מצב תכנון והערות
155/164 (1.)	יועזר	תושבה	1500	בשלב תכנון מתקדם
155/160 (2.)	בית אריה	קהילתי	500 60	חילוני
155/159 (3.)	עפרים	תושבה	1500	בשלב תכנון מתקדם
155/152 (4.)	נילי	קהילתי	250 35	חילוני
156/152 (5.)	נעלה	תושבה	1500	בשלב תכנון מתקדם
153/158 (6.)	רגתים	קהילתי	250	מוצע
153/156 (7.)	שקבא	קהילתי	250	מוצע
סה"כ			5750 95	כ-25,000 נפש

וועדת קבלה

משך שנים רבות שאפו עובדי התעשיה האוירית להקים תושבה משלהם באזור הקרוב ל-נ.ת.ב.ג. - אזור מודיעים, שתאפשר "שבת אחים גם יחדיו" ברמה ואיכות חיים מתאימה.

והנה עומד החלום להתגשם, חברי יחדיו אירגון עובדי התעשיה האוירית-וועדת השיכון ומינהל שרותי הרווחה והקימו יחדיו את עמותת לביא-גרעין התישבות בשומרון של עובדי התעשיה האוירית (נרשמה כחוק כעמותה בתאריך 12.2.82 וקיימה את האספה הכללית הראשונה בתאריך 20.5.82).

לעמותה הוקצה שטח התישבות-גבעה הנמצאת מזרחית לישוב נילי הקיים, כחלק מתושבה בשם "נעלה".

"נעלה" מתוכננת להיות מרכז אזורי ולכלול כ-1500 יחידות דיור. נערך סקר על נסיונות החברים לגדול מגרשים והבניה (7.11.82). והוחלט על מגרשים בגודל של 600-650 מ"ר נטו (דונם ברוטו).

הגבעה שהוקצתה לעמותת לביא, גבעה 411 (229¹) יכולה להכיל רק כ-200 מגרשים בודדים כאלה וכ-150 יחידות דיור בבתיים מדורגים (3 יח"ד לדונם), לכן הוחלט להגביל מספר חברי העמותה בשלב ראשון ל-200 חברים בלבד.

בדיון בהשתתפות ראש מינהל שרותי הרווחה - תע"א, יו"ר וועדת השיכון-אגודת עובדי התע"א ונציגי העמותה ודיון נוסף שהתקיים בראשות-י. שפי, מזכיר האגודה נדרשה העמותה לאפשר לחברים נוספים להצטרף לעמותה במטרה שהעמותה תשמש כמקום היישוב העקרי של עובדי התע"א.

העמותה נדרשה להבטיח כי אכן יעמדו לרשותה שטחי הקרקע הדרושים ליישוב של 1200-1500 יחידות דיור.

דרישה זו הועברה לסגן שר החקלאות שהבטיח לדון בה באהדה ולהשיב תשובה בהקדם, תוך המלצה לפתוח מיד רישום חברים חדשים, בינתיים בסדר גודל של 100-200 יח"ד נוספות.

אנו שמחים להודיע לחברים כי אנו עומדים לקראת חג החנוכה לפתוח בפעולת רישום חברים חדשים וזאת בעזרתו הפעילה של אירגון העובדים ומינהל שרותי הרווחה.

י. לוז - יו"ר וועדת קבלה.

דוח וועדת כספים

דוח הכנסות הרצאות

1.1.83 - 31.8.83

<u>שקלים</u>	<u>הכנסות</u>
530,000	דמי חבר: 10,000 שקל $\times$ 53
583,054	דמי חבר: \$250 ששולמו לחשבון שקלים והומרו למט"ח
1,678,469	דמי חבר ששולמו ישירות לח-ן מט"ח (נספח א')
404	החזר עמלות
<u>48,000</u>	הכנסות ריבית \$ 815 לפי 58.84 שקל/\$
2,839,927	סה"כ הכנסות
<u>2,562,963</u>	הפרשים נטו משערון יתרות \$ (נספח ב')
5,402,890	ס ה " כ

<u>הוצאות</u>	<u>הוצאות</u>
530,078	החזר דמי חבר
12,561	הוצאות משרד
11,359	עמלות וריבית בנקאית
190,000	קרן קימת
13,253	מס הכנסה על מט"ח
11,900	הנח"ש
116,497	עו"ד
<u>4,828</u>	שונות
890,476	ס ה " כ
<u>4,512,414</u>	יתרה

ח. שמעוני - יו"ר וועדת כספים.

ורעדת תכנון ותשתית.

מובאות מתוך מסמך

ההסתדרות הציונית / חטיבת ההתישבות

מתאריך 28.1.82

עדכון מתאריך 24.3.83 (נספח למסמך 153/7)

תכנון שומרון ויהודה

נעלה - נילי ב' - פרוגרמה .

1. רקע גיאוגרפי וכללי

נעלה מתוכננת לתושבה בח כ-1000 יח' כחלק מרצף תושבות וישובים עירוניים המאפיין את "האזור בעלי חשיבות התישבותית ברמת הביקוש הגבוהה". לפי מפת "אזורים בעלי חשיבות התישבותית עפ"י רמות ביקוש" (מפה זו נקבעו האזורים, בהתייחסות לזמן נסיעה למרכזי האוכלוסין הרלוונטים במצב שיא של פיתוח כבישים וחשתיות.

כיום לאור מצב הצירים והחשתיות הבלתי מפותח, מרחק הנסיעה מנעלה למרכזי ההשענות הסמוכים גדול יחסית מהמרחקים המאפיינים את איזור הביקוש הגבוה.

1.1 תאור האתר - האתר שוכן בחלקה המערבי של שלוחה רמתית מאורכת, אשר שוליה תלולים, האתר מתחלק לשתי שלוחות משניות שביניהן אוכף. האחת פונה לצפון מערב, שטחה כ-800 ד' ושיאה 434 מ', המפל הטופוגרפי כ-50 מ' (מקו 380 ומעלה) ותחום השיפועים השכיח בה 10-30%.
השלוחה השנייה פונה לדרום מערב, שטחה כ-1000 מ' שיאה ברום 411, והמפל הטופוגרפי כ-50 מ'. תחום השיפועים השכיח 10-30%.
האתר שוכן בשוליה הנוטים קלות של אנטיקלימת השומרון במסלע גירי של קנומן טורון העצוב המורפולוגי הנוכחי ע"י ערוצים שעמקם כ-100-150 מ' המתחתרים לאחור. עצוב ראשוני קארסטי.

1.2 אקלים - אקלים האזור ים תיכוני טפוזי. מיקומו של האתר והצבתו הטופוגרפית מקנים לו יתרונות אקלימיים לגבי מישור החוף.
משרע הטמפרטורות: בקיץ 19⁰-30⁰, בחורף 8⁰-15⁰ ובעונות המעבר 12⁰-20⁰. לחות יחסית: בקיץ 50-60%, בחורף 60-80%, ובחדשי המעבר 45-70%.

צרוף שני גורמים אלה מקנה עומסי חום נמוכים ובנוניים משך העונה החמה.

רוחות - וקטורי הנשיבה משך כל עונות השנה מערביים בעקום. עוצמות הרוחות מתונה, פרט לחורף, בו שכיחות רוחות בקטיגוריה של בלתי נעימות בכ-20% מהמקרים.

משקעים - כ- 530 מ"מ לשנה, בהתפלגות נורמלית ע"פ חדשי החורף. קרינה בינונית.

1.3 הקשר המרחבי - הישוב נמצא כיום, בהקשר לרשת בכבישים הבלתי מפותחת היום, במעגל השני מבחינת רמת הבקוש, כאשר טווחי הנסיעה לבוש דן כ-50 דקות ולאזור נתב"ג כ-30 דקות. הישוב סמוך לישוב נילי. כ-5 ק"מ מדרום מזרח לו נמצא מקבץ הישובים של מתחיהר. כ-7 ק"מ מצפון ומצפון מזרח לו נמצאים הישובים חלמיש וביית אריה.

עם פתוח רשת הכבישים האזורית והמקומית יהווה הישוב חלק מרצף תושבות בציר, מעלה שומרון - מתחיהר וישתייך למעגל הבקוש הראשון.

1.4 מקרקעין - האתר נמצא בתחום גוש אדמות מדינה רצוף, כמעט בן כ-5000 ד' שבתחומו גם ישוב נעלה, על השטח הספציפי לאתר, הוצא צו תפיסה.

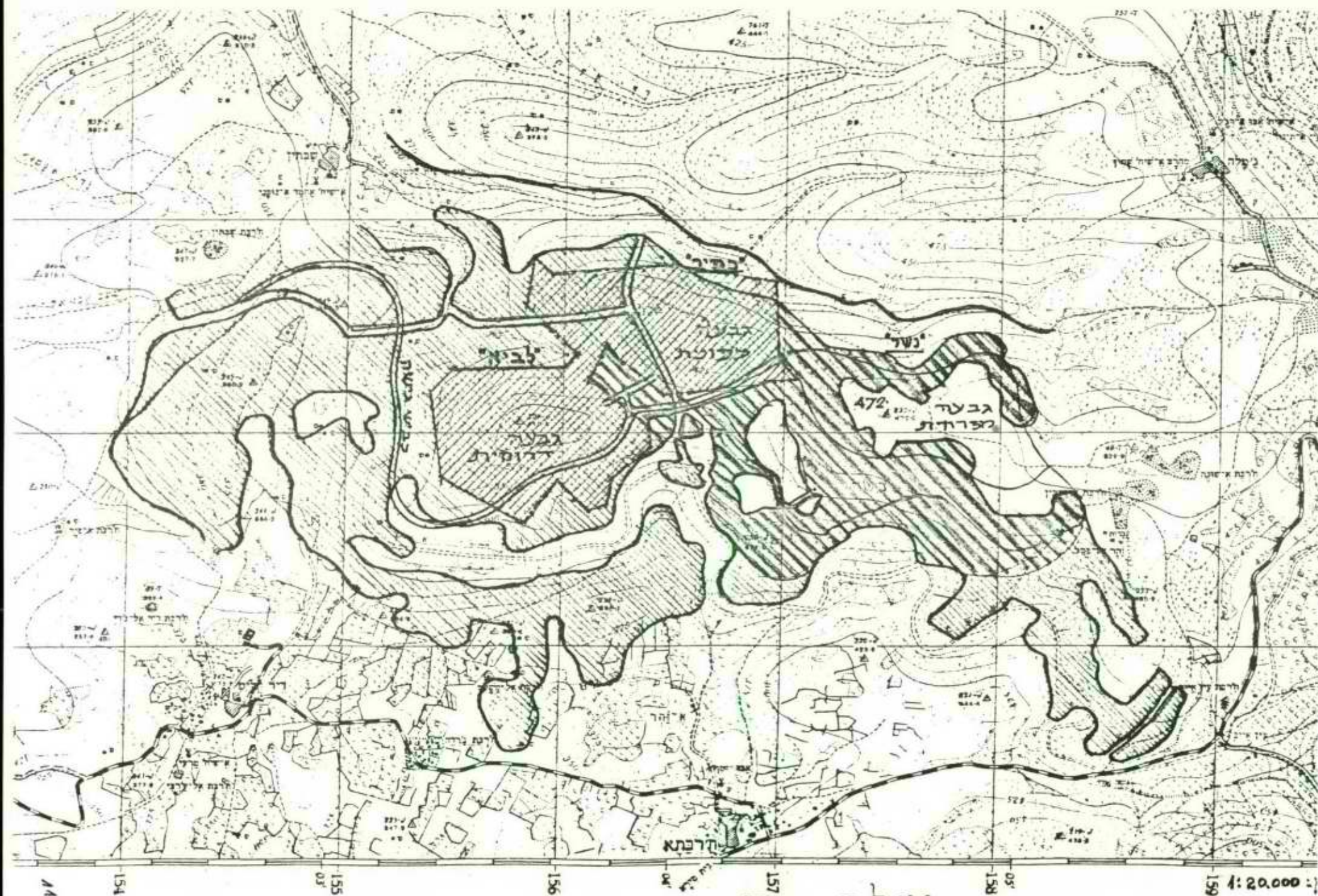
2. תשתיות

כבישים - כסמוך לישוב עובר כביש סוג ג' שלו קשר עקיף לצירים: נחל אילון - רמלה מדרום וכביש נתב"ג - ביר זית מצפון. מתוכננים: ציר מקומי אורכי קרני שומרון - מתחיהר (מסתים בחוצה בנימין) המשיק למערב הישוב אשר יקשרו גם עם ציר נתב"ג - גב ההר. מים - חבור לקו ציר הגבעות.

חשמל - חבור למערכת הארצית. מדדי החשמל והמים כמקובל לגבי מגורים בישוב עירוני.

סלוק שפכים - בהתאם לתנאים המקומים והאזוריים שיווצרו.

פרטי תכנון התשתית יעודכנו בהמשך התווית התכנית.



אזור ההקצאה

נעלה -

1:20,000

3. הנחיות לתכנון

- 3.1. מבנה ארגוני – נעלה תהיה תושבה בת כ-1100 יח"ד בשלב הסופי. בשלב הראשון עד 1985, תאוכלס בכ-500 יח"ד. (יחידות דיור) התושבה תאוכלס בתחילה ע"י שני גרעינים קימים:
א. גרעין "חצב" אשר יוקצו לו כ-400 ד' בשלוחה הצפונית.
ב. קבוצה המורכבת מאנשי התעשיה האירית אשר תוקצה לה השלוחה הדרומית בהקשר לכך תפותחנה שתי שכונות משניות אשר תשתלכנה ע"י מרכז שרותים משותף באוכף שבין השלוחות.

3.2. שרותים

שיוך מוניציפאלי – בשלב הפתוח הסופי יהווה בישוב יחידה מוניציפאלית עצמאית בשלב הביניים ישולב במוא"ז מטה בנימין ויזון משרותיו.
חינוך – בהתאם למדדי משרד החינוך לבי"ס עירוני. בשלב הסופי יכללו שירותי החינוך את כל החטיבות, כולל חטיבה עליונה. שירותי חינוך אחרים ינתנו במסגרות האזורית והארצית.
בריאות – במקום תוקם מרפאה ברמה האזורית ע"פ הקריטריונים הקיימים, (או שכונתית בטרמנולוגיה העירונית). בשלב הביניים תפעל במקום מרפאה מקומית.

תחבורה – צבורית קשר ברמה המקומית מכביש מעלה שומרון – צומת מתתיהו,

- 3.3. תעסוקה – אחוז ניכר מתושבי המקום אמורים להיות עובדי התעשיה האירית. כן יש להניח כי חלק משאר תושבי המקום ייוממו לאזור המרכז, יוקצה אזור יצרני במסגרת מקבץ תושבות סמוך לאתר – בית אריה או מתתיהו – שילת. בתחום הישוב יועסקו 12-15% מכח העבודה בשירותים השונים.

4. פרוגרמה אדריכלית

- 4.1. על תכנון הישוב להגיע לניצול מירבי של השטח בתנאי רוחה מכסימאליים למחישב.

- 4.2. פתרונות הבינוי יתיחסו לצמודי קרקע כצפיפויות שונות מיחידה עד שלוש יחידות לדונם נטו, בשיטות בינוי של בתים: בודדים, דו-משפחתיים ומדורגים, שיותאמו פונקציונלית לתנאי השטח: טופוגרפיה, נוף, אקלים.

4.3 על פריסת ותכנון מבני הציבור לאפשר נגישות רגלית ורכבית סבירה, על בינוי מבנה הציבור לנצל רב תכליתית נפחי בנין ושטחי קרקע ע"י שילוב פונקציות. תוך ניצול הטופוגרפיה.

4.4 תהליך התכנון לכל אורכו חייב להתיחס לתנאים האקלימיים המקומיים. קרינת שמש ורוחות, הן בחלוקת המגרשים והמבנים, הן בכוון העמדת הבתים הן בהתייחסות לצירי הרגלים ושטחי התכנסות, נוחותם וכוונם, והן בהתייחסות לתכנון המפורט של המבנה.

4.5 יש לפתח צירים רגלים עיקריים בעלי איכות מתוך הכרת חשיבותם האקולוגית. הנוחות של צירים אלו חשובה בהיותה יוצרת מפגשים אקרעיים בתוך הקהילה שמשקלם גדול ביצירת רקמות שכנות חיובית. אפקטיביות של צירי הרגלים נמדדת בהעדפתו על השימוש ברכב לתנועה בתוך הישוב. עובדה זו מחייבת פריסה נאותה על גבי הטופוגרפיה ובהפרשי גובה ושיפוע סבירים במינימום התחככות עם תנועה רכבית ובשיזור נכון של שטחים ירוקים לאורכו.

4.6 הקשר בין יחידות המגורים החד-משפחתיות לכביש ולחניה הינו הכרחי וצריך לנבוע מתנאי השטח. לגבי הבתים המדורגים ניתן להרחיק את החניה מהמגורים עם 60 מטר, כאשר הפרש גובה של מטר שווה ערך ל-7 מטר אופקי.

4.7 התכנית חייבת להציע פריסת כבישים ותשתיות באופן שישתלבו בטופוגרפיה ויפגעו מינימלית בנוף, ולאפשר ההשקעות בפיתוח לפי שלבי הבניה. רצוי כביש ראשי לאזורי הבניה המדורגת הצפופה יחסית וכבישים צרים יותר לאזור הבניה הדלילה.

4.8 תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, גני משחקים וכיו"ב חייב לשרת נכונה את השכונות ותתי השכונות, ולהשתלב עם צירי הרגלים.

4.9 יש להקצות שטח כעתודה לאמצעי יצור: תעשיה ומלאכה. יעודו של שטח זה יקבע בעתיד בהתאם לתנאים איזוריים. במרחק נאות מאזורי המגורים, כך שלא יהווה מטרד.

4.10 תכנון הבניה ידון בהצמדת הבינוי לקרקע וכללי אחדות אלמנטרים בבינוי ובבחירת החומרים.

נעלה - גרעין "לביא"

בתרני צפי תכנון וכיצוע תשתית עד תחילת הכינור

ה ע ר ר ת	לוח זמנים לביצוע (חדשים)										ש ל ב הפעלה	נ ר ש א	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1			
10.83 ס"מ											תכנון אב	כנישים פנימיים	1.
								---	---	---	תכנון מפורט		
			---	---	---	---	---	---			ביצוע		
10.83 ס"מ									---	---	תכנון אב	בירב	2.
	---	---	---	---	---	---	---	---			תכנון מפורט		
	---	---	---	---							ביצוע		
10.83 ס"מ									---	---	תכנון אב	מים	3.
						---	---	---			תכנון מפורט		
	---	---	---	---							ביצוע		
						---	---				תכנון אב	חשמל טלפון	4.
											ביצוע		
				---	---	---	---				תכנון מפורט	אדריכלות תכנון בני 100- יח'	5.
	---	---									מדידה ותכנון	פרצילציה	6.
			---	---	---	---	---	---	---	---		ניהול תאום רפיקור	7.

ॐ नमः शिवाय

**אית"ם תשקיע מיליון שקל
במפעלים ביו"ש וברמת הגולן**

מקימה מפעל בשותפות עם התעשייה האווירית * תגייס 2.55 מיליון דולר בהנפקה פרטית

ר"ת — 26 אחוז והחברה ה"אמריקנית — 26 אחוז.

* איתם נכנסה כשהם
 לביתה, שטר אלקטרונית,
 אשר פותחה צפון לישראל
 באיים אורחיים. פיתוח ה'
 צפון נקבע על ידי טוביה
 איליוביץ ומשה גלס וממלא
 שומר באמות המידה של וזק
 כפי פיתוח, המפעל יוקם ב'
 מפעל אורחיים, הקטע איתם
 כשהם הראשונה תהיה כפי
 מיליון דולר. איתם 51
 אחוז המעלות בחברה, ליו'
 מס 44 אחוז ולדבריה לפיתוח
 איתם 5 אחוזים.

מפנה אדום 3 אדום.
* כיוון עם, "אליסנט" (שי)
תחזיק (26 אחוז) תוקם חברת
אשר תישם את היריד שנוצרי
ב, "אליסנט" לייצור שלטון צי
בור, המפעל, "אל-תם" אלק
סרונקה" יוצל את המכשור
להיוו מבטות גם לשימושים
אחרים.

[illegible]

● אלו שילוני

מיליון דולר, משרד הבטחון
וזמן המפעל עבודות שיפוץ
ואספסת ציוד לראיית לילה ב-
היפה שנתו של 3 מיליון דולר
וכן ישתתף במימון רכישת
ציוד למפעל (400 אלף דולר)
יסייע את המומרים, אותם
ירכוש במכיל המפעל במסגרת
עלות, תרכב בעלות; אי-
היה 48 אחוז, התעשייה האוויר

מאת דוד דיסקין

[illegible]

גד, והמביל אלי שירוני, מ" סרו כי בשל תחומי עיסוקה של החברה והקוסמוס בהם היא פעלת, גבוה המסוף - ג' יוניס של החברה מ" 3 כה" אמצעים העצומים שלה, ההש" קעות ביו"ש מאסירות קבלת הלוואות בשיעור של 40 אחוז מההפקה ומענק בשיעור של 30 אחוז.

ח"כ כהן ארינז' ושילוני
מסרו על כמה מההשקעות ה-
מתכצעות:

★ איתים תקים בשותפות עם התעשייה האווירית וחברה אמריקנית מפעל לייצור וסיוע סוף ציוד לראיית לילה בסך כ-10 מיליון דולר. ההסכם הכולל מפעל התחם בכ"י

איתים הקמה באספה
בה שבעה, התקעה הראי
שונה של המברית היתה בתק
מה מפעל, ויסקרישאלני ב
איתא, לייצור ופיתוח מערי
נות מסחריות. בן רבשה 26
אחרי מניית, ויסקרישני,
השקפת ביטחון תכנית ושי
וק של מערכות מיקרוימשי
בים בתחום האלקטרוניקה ה
רפואית במפעלת באלון שבות
בבוש צעון.

כספים עבור פרויקט אית"ם ת"ם תשקיעו בליבוע המפתח פניית ליוויס וזו נוסף מהפ"ר, בוצע, לאחר שהתברר כי גיבס מכלילין דולר שקבועת המדי שנים, ויבואו 100 מיליון דולר 13 שנים, תורמים, במקרה של "א"ף דולר לנגה, 475 דולר לזמן תורמים, וזהו של מ"ה אף המנהלים תעלה של "א"ף המבטלת לרכישת המניות. שם 100 מיליון דולר המכתיבה של המנהל ויכולו לרכוש מניות נוספות, במקרה של 12,500 דולר המניה, מסתכם זה "א"ף רבו לשלם עוד 2,500 דולר. ר"ב 10,000 דולר יהיו אית"ם צות ליוויס של שנים 1984, שקבועת המפתח זו גיבס ת"ם המפרש של אית"ם של 3.5 מ"ה דולר.

יז"ר מועצת המנהלים של
החברה, היכ ינאל כהן אור"

בזעריב
12 ספט 1983

קד קו קא קעקע!

[illegible]

ה"עבודה" בפרופיל

כאָט עמוס אײלון

התבטא ונתן התגור על הקמת
המשלח אדמות לאומיות וזאת מני
היה העבודה בעצם מלוכדים, ומה
שהתחיל עוד יותר — בחילה של
אנשי ערבות וקופי קופה. התבטא
נתן שלום עם מר שמיר הם היו
הנאמנים רק מ'בדולות' ובכסותו
יחוד' כפי שהתבטא מר פרס, לא
מבחינים ובכסותו שהעני להם מר
שמיר, הוא היחיד שהעני להם
ידיו אותם במיוחד התייחסו למדי
בית במנה הערבית, בריעות עזה
וכפי מלכות ירדן, ראשי העבודה
התגורו להתפללות מחוץ להם ש'
הם מכנים, הוכנסו ארץ, חללו
השטחים את כעס הסיכור לעשות ש'
יוש גם הם ירדן והשטחים את ישר
אל לבנות דו־לאומיות במנהל ה'
עיר, ולבנות אסא־היחיד במקרה
ש'.

הנשא יסמן העקר עם הליכות
הימים על סמכנים, פרושים לאו
הנצחיים הראשית וגם הליכות, ש'
היה קודם לזה פחות, אם זו היתה
העצמה, המהולל היה בן העשר שנה
את המאמר, האופוזיציה העצומה
לא לפני שהתבטא ורק עם העצמה
האופוזיציה מילתית, כדאי בכל זאת
להזכיר כי חלק העצומה המזוה
מה את התחלופות — התבטאים
בנושא זה בעת לכן הליכות קש'
עם הברכה שנתנה.

[illegible]

איוור החר הרבה דורות רוסות. לפי
המספרים ההשעיים שני ששורר חי
קלואה, בראשית 1983 היו ביישוב
הזה כמאה (מאה) תושבות אסות.
הרשתת) 2165 יהודים ידוע ממויות
אח התגוררו בתן רק 1346 משפחות,
למעשה זאת נחשבת לביטוי ליהדות
יורה מסכים לרושלים ובשומרון הן
העצמי מלך נשן דן נחמיה
התגלותם של ראשי משפחת הן
עמדה להתגלותם נחמיה ארמון
התגלות אסות הן הנה אסות רבי
אורה למנוע הקמתה של משפחה
אסות ארמון, הם עצמם הדגישו
שאין הם דורשים להוריד אן מנון
התגלותם ע"י קו החר נחמיה
אסות אלה, הם המפותח של אסות
ששור, שאינה מאפשרת לו שום פני
רה, ובמיוחד לא פסילה, היתה הן
הס, את ראשי העבודה מן העבר
החר, שהיו עצמם מן הסתם כי
תוך האסותיות החברה, מה היו
עצמם אסות רביה ששור את דמיו
עצמם? האם היו עצמם מן אסות

פרשניה ומבצעה התייחסים, אבר
הם עזר המנות כשר שימון וישי
ראל גלילי כיצור וצדק השרים מי
עניני הגלישנות. קרעו ארבע, מי
עלה אדומים, אפרת, בישראל, גבי
עון, איראל, אלקנה וקרנו שימון
הקטן וא תוכנו כ.ע.ב.י. או לי
פחות אישרו עקרונות כימי שלטון
המערך. נציגו אף התאפרו בעוב
דה זו ערב המהפכות האחרונות לי
כנסת.

גם היום, הרף כל העש שששת
השבת ההתיישבותי וההסתדרות
הציונית מסכים לתפוח או גרמים
עקר המאמץ ההתיישבותי הוא שי
דיו באזורי, (תוכנית אלון" המורה
כדי שיש המערך — הם מכונים היום
"אזורי ביקוש גבוה" — שימון
המספרים של תוכנית וישי דה ובי
ראויים של 25 — 30 ק"מ מסבים
לירושלים. ההתחלותיות מחוץ לא
זר, (תוכנית אלון" המורחבת, כמו
ההר, נשאית אלה יורה לצימצם,
וי משפחת בחיבה אחר התכנון, כי

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

בית-אל נעלין - היסטוריה, מלחמת העולם הראשונה.

ב-18 בחודש נובמבר (1917), בעוד הדיכויזיה האוסטרלית עוקרת את התורכי מלטרון, ביצעה דיכויזית "יומנרי" התקדמות נאה לעבר בית עור א-תחתא (בית חורון התחתונה).

ב-19 בחודש פרצו שתי דיכויזיות הרגלים לתוך ההרים. בו בזמן ירד החורף על הארץ, מלווה מטרות עוז וירידה פתאומית בטמפרטורה. בריגדת החלוצ של הדיכויזיה ה-52 הגיעה לבית ליקיה וה"יומנרי" - לבית עור אל-תחתא. כל הגייסות, הלבושים חאקי, ללא מעילים ועם שמיכות מעטות סבלו מאוד מהקור ומהרטיבות, והיה קושי גדול בהעברת הגמלים נושאי האספקה דרך הבוץ ומעל הסלעים.

היום הבא, ה-20 בחודש, היה שוב קר ודולף. דיכויזית "יומנרי" הועסקה אותו יום במאמץ נואש אך בלתי מוצלח להגיע לכביש שכם ליד הבירה. כאן היורה את המפתח לעמדה "רכס זייתון" הגבוה שבקצהו המזרחי נמצא הכפר ביתונייה, מערבית לרמאללה ובירה. הוא הוחזק בעוז על ידי כח שמנה כ-3000 תורכים שנסתייעו בכמה סוללות תותחים; וכנגד אלה יכלו ה"יומנרי" להעמיד רק את ארבעת תותחי ההרים של סוללת "הונג-קונג וסינגפור". בשטח אשר כזה היו הסוסים רק למעמסה, שדיללה את קורי היורים (מקובל ביחידת פרשים הפועלת באורח רגלי, כי שליש האנשים נשארים מאחור, עם הסוסים וסיבכה את בעית האספקה. למרות מאמצים נמרצים לא הצליחו ה"יומנרי" שלחמו רגלית, להתקדם אף כלשהו.

ב-21 בחודש... היתה דיכויזית "יומנרי" שהאוייב עלה עליה במספרו, נהדפת והולכת מ"רכס זייתון" עליו התכנסה בגבורה רבה באותו בוקר, בחזרה לבית עור אל-פוקא ב-24 בחודש פקד הגנרל אלנבי לחדול מהתקפות נוספות ולהתכנס בקר שנחפס. בינתיים ניצל האוייב את ההפוגה כדי ליזום שורת התקפות נגד על הקר הבריטי. דיכויזית "יומנרי" שבקושי יכלה להעמיד אלף איש בקר האש היתה מפורזת לרוחב חזית של יותר מארבעה מילין. משמאלה, כסביבות בית עור אל-תחתא היתה פירצה של חמישה מילין עד לאגפה הימיני של הדיכויזיה ה-54 בשילתא. ההתקפות החלו ב-27 בחודש, כשהאוייב התנפל בכוחות עדיפים בהרבה על המוצב הקדמוני ביותר של ה"יומנרי" בזייתון, שעל הקצה המערבי של "רכס ביתונייה". המוצב התנגד בגבורה עילאית והדף את האוייב עד ה-28 בחודש, בו נאלצה דיכויזית ה"יומנרי" שנלחצה קשות לאורך כל הקו שלה, לסגת לא רק מזייתון, אלא גם מבית עור אל פוקא, כמו-כן חדרו התורכים לתוך

הפירצה שבין ה"יומנרי" והדיכויזיה ה-54 בהשמידם חלק משדרת התחמושת של ה"יומנרי" ובהכריעם את המוצב הימני של הדיכויזיה ה-54.

ב-30 בנובמבר, בעת ההחלפה, תעתה קבוצה קטנה שמנתה כשמונים מאנשי הדיכויזיה ה-74 ושנעה על פי המפה הלקויה, והגיעה בטעות לבית עור אל-פוקא, בעורף קר האוייב. במצח נחושה הוליכה שולל כ-450 תורכים שנכנעו לה ואף הביאה עמה 300 מהם בחזרה אל קרי הבריטים.

ב-1 בדצמבר נהדפו החקפות על בית עור אל תחתא ונבי סמואל באכדות כבודות לתורכים ב-3 בדצמבר חזר וכבש בטליון מהדיכויזיה ה-74 את בית עור אל-פוקא, אך לא יכול להחזיק בה מאחר שהאוייב חלש עליה מעל שטח גבוה יותר, ולבסוף הוכרח לסגת לאחר שסבל קרוב ל-300 אכידות.

הקו בייתין (בית-אל) -נעליך, אליו נצטווה הקורפוס ה-20 להגיע, השתרע מיד מצפון לאחד המעברים הנועזים ביותר בהיסטוריה, המוליך על פני הרי יהודה ממזרח למערב, ואשר אותו מהווים במזרח הגיא של מכמש, ובמערב עמק איילון המפורסם. הדיכויזיה ה-74, בהתקדמה מזרחה מבית חורון (בית עור אל פוקא) היתה צריכה להתרכז על הרכס שעליו עומדות בירה-ראמאללה, ומשם להמשיך צפונה. המבצע נדחה ל-27 בחודש (דצמבר) בגלל מזג האוויר.

הדיכויזיות ה-27 וה-10 פתחו בהתקפה בשעות המוקדמות של ה-27 לחודש. הדיכויזיה ה-74 עמלה וטיפסה על רכס זייתון, אליו הגיעה דיכויזית ה"יומנרי" בהתקפה הראשונה על ירושלים בלי שתצליח להשתלט עליו, והתקדמה לעבר ביתוניה למחרת היום ה-28 בדצמבר, הדיכויזיה ה-74 כבשה את ביתוניה והדיכויזיה ה-10 התקדמה מזרחית לעין-ערוך.

פילד מרשל א.פ. ויול: מסעי המלחמה בארץ ישראל.
מאנגלית רב-סרן עמיהוד ארבל, הוצאת מערכות, מהדורה שלישית 1979.

ליקט בני ריקרדו

מתוך "כמעלות בית-חורון" תשרי/תשמ"ד.

על זחילת שמות ...

על שמות אתרים בארץ ישראל

מאת: בני ריקרדו

שיבת עם ישראל למולדתו ההיסטורית, היתה מלווה בתופעה שאפשר לכנותה "היפוך התבליט הדמוגרפי". בעבר, מאז כיבוש הארץ בידי יהושע, ועד לגירוש היהודים מארצם בימי הרומאים, הביזנטים והצלבנים, היה מרכזו של היישוב היהודי - בהר. מישור החוף, אף כי נחשב חלק מארץ ישראל (לפחות עד עכו בצפון, ועד נחל מצרים בדרום), היה לרוב בשליטתם של זרים. גם באותן תקופות, בהן גבר ישראל על עמי המישור, אמנם שלט באותם שטחים אך ניעט להתיישב בהם.

רק פרוזדור מחוף הים לירושלים, היה חשוב לכלכלתה ולביטחונם של יהודה ובו היו ריכוזים של יישוב יהודי ביפו, בבני ברק, בלוד, באונו, בחדיד, בגמזו, בגזר וביישובים אחרים.

עם תחילת הגאולה, שמחו ראשוני המתיישבים על כל דונאם ועל כל שעל מאדמת ארץ ישראל שניתן היה להתיישב בהם ומכיוון שאדמת המישור ניתנה לרכישה בקלות יחסית, התיישבו קודם כל בהן. לעולים החדשים היתה תחושה אמיתית של הזרה לארץ האבות, למרות שלרוב קשה היה להצביע על זכרונות הסטוריים שהיו קשורים לאותם אתרים בהם התיישבו. ביטוי לאותה שמחה ולאותם געגועים להחזרת ימים כקדם, היה במתן שמות מקראיים ליישובים ולחבלי ארץ. על מישקל המימרה הידועה "אם עם ישראל, לא בא אל אתרים הסטוריים, יבואו האתרים ההסטוריים אל עם ישראל".

וכך במשך תקופה ארוכה, ניתנו שמות עתיקים, שמקורם באזור ההר, למקומות בהם התיישבו אותם יהודים טובים, בעמקים. הנה כמה דוגמאות:

חולון - (ח'ל'ן) עיר בהר חברון, מוזכרת בספר יהושע, ט"ו, נ'.
רחובות - עיר בנגב המערבי, מוזכרת בין השאר בבראשית כ"ו, כ"ב וכן בספר יהושע.
גדרה - עיר בארץ בנימין, קרוב לודאי גוד'ירה המוכרת לנו בדרך לעטרת מוזכרת בדברי הימים א' י"ב ד".

שערים - עיר ביהודה (או בשמעון) מוזכרת ביהושע ט"ו, ל"ו וכן בדברי הימים א' ובשמואל א".

גם את תילה של העיר חפר (עמק חפר מקרא על שמה) יש להצוא בסביבות עמק דותן ולא על יד כפר ויתקין...

הזזה רצינית חלה במיקומם של חבלי הארץ יהודה ושומרון דווקא, ודווקא בתקופת
תשע עשרה השנים שבין מלחמת השחרור ומלחמת ששת הימים, הלכה והתעמקה מגמה
זאת, להעתיק את יהודה ואת שומרון לעבר החוף.
בשם "יהודה" כונה האזור שבין נחל יהודה בצפון ועד גדרה בדרום.
יש גם שכינו את האזור "דרום יהודה" (היכן היתה צפון יהודה - מעבר לירקון ?)
המעניין הוא שעד היום הזה, השם - "יהודה" - נדבק לאותו אזור למרות שבחלקו
לפחות, אף לא היה בשטחו של שבט יהודה. "איגוד ערים" חדש לסילוק אשפה, הנואחד
יישובים באזור, מתכנן איגוד ערים - דרום יהודה. קופת חולים קוראת לאזור - מחוז
יהודה, בירת המחוז - רחובות ! וכך גם "עמידר", אלא שאצלם הבירה היא בנס-ציונה!
השם "שומרון" הוסט לאזור של מרגלות הכרמל - מפרס חנה בדרום ועד זכרון יעקב
ועתלית בצפון. אחד הקיבוצים באזור נקרא "גן השומרון", למרות שהמרחק בינו לבין
הרי השומרון רב. גם שם זה חי וקיים בתודעה הציבורית עד היום הזה - מחוז השומרון
בכדורגל (ליגה ד') כולל בין השאר קבוצות מבנימינה, קיסריה עתלית ופרדס חנה;
איגוד ערים וטריטוריית אזור השומרון, נאגד תשע רשויות בין פרדס חנה ועתלית וכן הלאה.
ועוד תופעה שראויה לציון בהקשר זה, יש שגות שלא הועתקו אלא ש"זחלו" לאורך תוואים
גיאוגרפיים - מההר לשפלה.
העיר איילון היתה עיר בקרבת לטרון של היום (השם הערבי יאלו הוא גלגול השם העתיק.
איילון כידוע, שכנה ליד העמק הנקרא על שמה השוכן למרגלות מעלה בית חורון "שמש
בגבעון דום וירח בעמק איילון". כאשר איילון שכנה מעבר לגבול (או, מה רחוק, רחוק
רחוק), זחל השם עם הנחל לכיוון אזור רמלה-לוד, שם נמצא היום את צומת איילון,
(ליד מפעלי המלט, "נשר"), את מרכזת הטלפונים צומת איילון (ליד בית הסוהר של רמלה)
ועוד.
במידה מסויימת קרה אותו הדבר לשם "מודיעין". בשנים שלפני מלחמת ששת הימים, התגלגל
השם לאזור בן שמן (מועצה אזורית, מצפה ביער ועוד).
... יש לי הרושם שטוב שנעשה אנו תושבי ההר, אם נבהיר לתושבי מישור החוף שאותם
שמות עתיקים ויקרים "גנובים" הם בידם ושיואילו בטובם להחזיר את "הגנבה" לבעליה
לאזור בו נולדו ...

בני ריקרדו

מתוך "כמעלות בית חורון" תשרי/תשמ"ד

על אדמה, רוח ואש.

מבין ענפי-עץ מרצדות קרני שמש,
מציצות ציפרים ואיושה בין עליו.
יבש כבר הטל שהונח עוד מאמש,
שלוות עולמים גם על ים וגליו.

ויש גם חזון והונף זה הדגל,
אל ההר נעלה, אדמה תיגאל.
ארצנו נבנה, כעובדה, לא רק סמל
ונמשיך לחתור לחרות ישראל.

שתמיד, תמיד, תישוב הרוח
והאש, בלב שוב לא תיכבה.

שתמיד, תמיד תישוב הרוח
והאש, בלב שוב לא תיכבה.

וקם לנו עם שנקבץ מכל עבר,
נאספו הפזורות, אל-חוף-ארץ אחת.
שוקמו הריסות ותוקן גם השבר
שבה האומה אלי-ארץ חמדת.

כמו האש שבלב, כן הרוח בטבע,
כי ברוח חזון, כך בלהט חמה,
חיים להפיח, לתת גם קצת צבע,
תגל הבריאה, תהליליה הנשמה.

שתמיד, תמיד תישוב הרוח
והאש, בלב שוב לא תיכבה.

שתמיד, תמיד תישוב הרוח
והאש, בלב שוב לא תיכבה.

מאיר הר-אבן
תמוז תשמ"ג



"לביא" גרעין התיישבות בשומרון של עובדי התעשייה האזרחית לישראל

עמותה רשומה מס' 9-198-58001

נמל התעופה הבינלאומי בן-גוריון מיקוד 70100

מזכירות-העמותה

משפחה רשם	מפעל	מח'	טל' בעבודה	טל' בבית
1. אבני חיים	שרותים מרכזיים	4610	8493	052- 52532
2. אטיאס גד	אלת"א	3408	055-30385	64256
3. איזנברג צבי	מטה כספים			
4. גושן שמואל	הנדסה	4101	4252	219056
5. גשרון מתי	מב"ת		20-625	
6. גת נחמן	מטה כספים	9300	8125 - 3492	756528
7. דותן מרדכי	מב"ת		20-987	
8. הלבני אבנר	מטה החברה	9000	3129	418502
9. חובב יואל	אלת"א	3402	055-30485	903923
10. כגן איתמר	ייצור		3959	955540
11. כהן יוסי	בדק שיפוץ		8534	485002
12. כהן רפי	בדק (הנדסה)	1311	3672	922268
13. כורש שלמה	מב"ת		20- 677	
14. לוז יצחק	בדק (ש. חט')	1501	8153	850160
15. סוסתאל חיים	תמ"מ		23 -447	
16. עציון שאול	הנדסה		7140	
17. שמעוני חי	שרותים מרכזיים	9261	4097	

חברים:

עם קבלת האישור לחכנית האב אנו נכנסים לשלב התכנון המפורט, ומקווים בקרוב להתחיל בכצוע.

לפנינו עבודה רבה, כל ממלאי התפקידים פועלים בהתנדבות - אנא תרום גם אתה ככל יכלתך.

אבנר הלבני רפי כהן
מזכיר העמותה יו"ר העמותה.