

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

הת"ש, אג"ה, חקלאות
ט"ה
ט"ה

ט"ה 43/11

זכר אהוד (אנוני) - הת"ש, אג"ה, חקלאות

פס"ז, אג"ה, אג"ה, חקלאות, אג"ה, חקלאות

ס"ה, אג"ה, חקלאות, אג"ה, חקלאות

5.90 - 10.83

מס' תיק מקורי

מחלקה



שם תיק: יוסי ראש-הממשלה לענייני התישבות מ. דקל-
התישבות, בניה, חקלאות, מחוז לקו הירוק - ג

מזהה פיו: 7466/14-ג

מזהה פריט: 000wv0f

תאריך הדפסה: 11/12/2017

כתובת: 2-107-11-5-107

2014/5/25 - 120

86

א'ק
למטה -
למטה -

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון - מטה בנימין

תכנית מתאר מפורטת מספר
שנוי לתכנית מתאר RJ/5 משנת 1942

הבסת אהוד (מבורה)

תכן הענינים:

פרק א':	כללי.
פרק ב':	פרוש מונחים.
פרק ג':	סימונים בתשריט.
פרק ד':	חלוקה לאזורים.
פרק ה':	טבלת מהבלות בניה.
פרק ו':	תכנונם וצורתם החיצונית של מבנים.
פרק ז':	שמירת נוף וערכים יחודיים.
פרק ח':	תנאים לבצוע התכנית.
פרק ט':	חתימות ואישורים.

פרק א': כללי

1. שם ותחולה:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת גבעת אהוד (מנורה) מספר ותחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.
2. המקום :
מקום הידוע כחרבת כירכר, צפונית לכפר רות ודרומית לנחל מודיעין .
בין קואורדינטות רוחב 147,000-148,100
וקואורדינטות אורך 153,200-154,000.
3. מסמכי התכנית:
תכנית זו כוללת דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ותשריט ערוך בקנ"מ 1:1250.
נספח תנועתי ערוך בקנ"מ 1:1250.
נספח תברואתי ערוך בקנ"מ 1:1250.
נספח פרטי פתוח ערוך בקנ"מ 1:20.
4. יוזם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה בנימין .
5. בעל הקרקע :
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
6. הייזם:
בר טורא בע"מ, רחוב דניאל פריש 4, ת"א.
7. עורך התכנית:
אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים.
8. מטרת התכנית:
הכנת תכנית מתאר מפורטת ליישוב עירוני בן כ-600 משפחות.
- לקבוע אזורי בניה ומגבלות בניה.
- להתוות דרכים ושבילים להולכי רגל.
- לאתר שטחים למבני ציבור, גנים ציבוריים, שטחים פתוחים, וצרכי ציבור אחרים.
- תאום התשתיות והקצאת שטחים לכך.
- קביעת שלבי בצוע.
9. כפיפות התכנית:
התכנית תהיה כפופה להוראות לחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א ולהוראות תכנית זו.

פרק ב': פרוש מונחים

1. התכנית:
תכנית מתאר או תכנית מפורטת כחוק כולל התשריטים והוראות התכנית.
2. אזור:
שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ה בתכנית זו.
3. תכנית בנוי:
תכנית ערוכה בקנ"מ 1:500 או פחות הכוללת חתכים אופייניים של המבנים, אזורי חניה, שבילי הגישה, מדרגות קרקע וגבהי המבנים הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים.
4. קו בנין :
קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יובלט בנין או חלק ממנו, הכל כמפורט בתשריט, בהוראות תכנית זו ובתכניות הבנוי.

5. מישור הגבלת בניה לגובה : מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הקרקע הטבעית המהווה הגבלה לבניה לגובה.
6. שטח בניה ברוטו : ס"ה כל השטחים המקורים בבנין כולל מקלט ושטחים שהוגדרו במפורש בתכנית זו.
7. אחוזי בניה מקסי : ס"ה שטח בניה ברוטו מבוטא באחוזים משטח המגרש, או כשטח המוגדר במ"ר כתקרה, הנמוך מהשניים.
8. תכנית מקסי : ס"ה שטח היטל הבנין מבוטא באחוזים משטח המגרש או שטח המוגדר במ"ר כתקרה, הנמוך מהשניים.
9. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרש הפרטי בו תרשם זכות שמוש למעבר, מערכות צבוריות וזכות מעבר לעובדי הרשות המוניציפלית לצורך תיקון מערכות אלו במידה ונפגעו.
10. גובה מקסימלי : מתייחס לחלקו התחתון של המגרש ומבטא את מפלס המלוי המקסימלי אליו ניתן למלא את המגרש.
11. גובה מינימלי : מתייחס לחלקו העליון של המגרש ומבטא את המפלס הנמוך ביותר אליו ניתן לחפור את המגרש.
12. ועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה - מטה בנימין או הועדה העליונה לתכנון, בהתאם למקרה ולסמכויות שנתנו להן כחוק.

פרק ג' : סימונים בתשריט

- | | |
|--|-----------------------|
| קו כחול עבה. | גבול התכנית- |
| קו דק ומספר. | גבול מגרש ומספרו- |
| שטח צבוע בצבע כתום. | אזור מגורים א'- |
| שטח צבוע בצבע כתום ומתוחם בכתום. | אזור מגורים א' מיוחד- |
| שטח צבוע בתכלת. | אזור מגורים ב'- |
| שטח צבוע בירוק ובכתום לסרוגין. | אזור מגורים ג' ביער- |
| שטח צבוע אפור. | שטח למסחר ומוסדות- |
| שטח צבוע בצבע חום. | שטח למבני צבור- |
| שטח צבוע ירוק וסגול לסרוגין ומתוחם בקו שחור. | שטח לגן ארכיאולוגי- |
| שטח צבוע ירוק. | שטח צבורי פתוח- |
| שטח צבוע בירוק ומתוחם בקו ירוק כהה. | שטח פרטי פתוח- |
| שטח צבוע בצהוב ומקווקו בקוים ירוקים מצולבים | שטח לבית קברות- |
| שטח שאינו צבוע ומתוחם בקו שחור. | שטח לתכנון בעתיד- |
| שטח דרך הצבוע בצבע חום בגוון חול. | דרך קיימת ומאושרת- |
| שטח דרך קיימת המסומן בקווקו אדום על-גבי הייעוד המוצע. | דרך לביטול- |
| שטח דרך הצבוע בצבע אדום. | דרך מוצעת- |
| שטחים הצבועים באדום ומקווקים בקו שחור דק מצולב. | דרך משולבת- |
| שטח הצבוע ירוק ומקווקו בקו שחור אלכסוני. | שביל להולכי רגל- |
| תוואי דרך מסומן בקוים דקים בגוף התשריט והנמצאים בשטחים צבוריים פתוחים. | דרך בטחון- |
| מספר הרשום בראש העיגול. | מספר דרך- |

מספר הרשום משני צידי העיגול.
מספר המצויין בתחתית העיגול.

מספר בנין-
רוחב ותחום הדרך-

פרק ד: חלוקה לאזורים

א. כללי:

1. שמוש בקרקעות ומבנים:
לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת השמושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.
2. מס מבנים על המגרש:
מותר להקים על מגרש אחד בנין אחד בלבד למעט אזור מגורים ב, שטח למבלי צבור ושטח למסחר ומוסדות- הכל בהתאם לתכנית הבנוי.
- ב. השמושים המותרים לפי אזורים:

1. דרכים-
שטח דרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה ושטח למכולות אשפה.
תואי דרך הגישה והקריטריונים שלו יתואמו עם מ.ע.צ.
תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים ציבוריים: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטנה מרכזית וכבלים וצנרת לגז מרכזי.
תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הציבוריים הנזכרים לעיל.
2. דרכים משולבות-
השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום ומקווקוים אלכסונית אדום יהיו דרכים משולבות (דרכים הולנדיות) בהם ישולבו פסי ירק ולא יהיו בהם מדרכות.
העברת שרותים ציבוריים תותר בהם, כמפורט בסעיף 1 לעיל.
3. דרך בטחון-
תואי דרך עפר בשטחים ציבוריים פתוחים לאורך גבול הישוב ישמש לדרכי בטחון.
4. שטח צבורי פתוח-
ישמש לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים.
בתחום שטח זה תותר הקמת מקלטים צבוריים ומתקנים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותעול.
הקמת מקלטים תותר רק בשטחים צבוריים פתוחים ששטחם עולה על 1.0 דונם.
כמו כן תותר הטענת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון גדרות, תאורה, דרכי בטחון וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הבטחון.
5. שבילים להולכי רגל-
ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות צבוריות תת קרקעיות.

6. שטח פרטי פתוח-
תותר בנית מתקני נופש וספורט, ברכות שחיה, מגרשי ומתקני ספורט ומבנים שישמשו לצרכי נופש וספורט אך לא למגורים מכל סוג שהוא.
כן תותר בנית מערכות תשתית צבוריות, כגון: מגדל מים,

אנטנה מרכזית וכו'.

7. מגרשים למבני צבוע-
על מגרשים אלו תותר הקמת מבני צבוע, בניה במגרשים אלו תחייב הגשת תכנית בנוי כוללת למגרש שתציג את כל מרכיבי הבנוי לאישור הועדה המקומית. החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
היעודים המסומנים בתשריט במגרשים אלו ניתנים לשנוי באשור הועדה.
8. מגרשים למסחר ומוסדות-
תותר בניה מבנים שישמשו למסחר, תרבות ונופש. כן תותר בנית משרדים, בנקים, בתי אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר ע"י הועדה המקומית. מתן התרי בניה במגרשים אלו מותנה בהגשת תכנית בנוי כוללת למגרש לאישור הועדה המקומית.
9. אזור מגורים א-
תותר בניה למגורים במגרשים פרטיים של יחידה אחת למגרש ובצפיפות של כ-2 יחידות מגורים לדונם. פרט למגורים יותר שמוש למשרדים של מקצועות חפשיים של בעל הנכס ובני משפחתו בלבד. שמושים אחרים של שרותים אחרים (מספרות, מכוני יופי, מכולת וכו') יותרו רק באישור הועדה המקומית. שטח הבניה המקסימלי ברוטו יהיה 50% אך לא יותר מ-250 מ"ר ס"ה ולא יותר מ-140 מ"ר בקומה אחת.
10. אזור מגורים א מיוחד-
תותר בניה של מבנים דו משפחתיים עם קיר משותף על מגרש אחד שלא יהיה קטן מ-650 מ"ר שטח הבניה המקסימלי ברוטו יהיה 190×2 מ"ר ולא יותר מ- 105×2 מ"ר תכנית קרקע התכליות יהיו זהות לאזור מגורים א. תכליות שונות ממגורים יחייבו הסכמת השותף והועדה המקומית.
11. אזור מגורים ב-
תותר בניה של מבני שטח ומבנים טוריים בצפיפות של כ-4-5 יחידות לדונם. הבניה תהיה לפי תכניות בנוי למתחם שלם. שמושים שונים משמוש למגורים יהיו מותנים באישור כל הבעלים במבנה המשותף והועדה המקומית.
12. אזור מגורים ביער (אזור ג')-
תותר בניה במגרשים שלא יהיו קטנים מ-1200 מ"ר, התכליות יהיו זהות לאזור מגורים א. שטח בניה מקסימלי ברוטו ליחידת מגורים לא יעלה על 250 מ"ר אך לא יותר מ-140 מ"ר תכנית קרקע.
13. שטח לגן ארכיאולוגי-
לא תותר בניה ולא תשתיות מכל סוג שהוא פרט לאלו שישמשו את האתר הארכיאולוגי עצמו. והאתר יפותח במסגרת הגינון הכולל. וכל זה באישור אגף העתיקות ומי שהוסמך על ידו.
14. שטח לתכנון בעתיד-
לא תותר בשטח זה כל בניה קודם שתושלם חפירה ארכיאולוגית במתחם. עם סיום החפירה יאוותרו במדה ויהיו ממצאים שיצדיקו זאת, מתחמים שיקבעו לגביהם יעוד ארכיאולוגי. עבור יתרת השטח יקבעו יעודים באמצעות תכנית מפורטת.
15. שטח לבית קברות-
תותר בניה של מבנים לצורך טכסים ומבנים המשמשים את צרכי ניהול בית הקברות.

פרק ה' - טבלת מגבלות בניה.

מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	אזור:
עד 1 יח'	עד 2 יח'	4-5 יח' -	1 יח'	מס' יח' למגרש
140	2x105	40%	140מ"ר	תכנית מקס' במ"ר
—	—	75%	—	% בניה מקס' ברוטו
250 מ"ר	190מ"ר x 2	150מ"ר	250 מ"ר	שטח בניה מקס' ברוטו
5.0	5.0	4.0	5.0	קו בנין קדמי (מ')
4.0	4.0	4.0	6.0	קו בנין צדדי (מ')
7.0	7.0	4.0	7.0	קו בנין אחורי (מ')

1. לגבי תכנית, ובניה מקסימלית ברוטו תקבע המגבלה המחמירה מהשתיים.
2. מגבלת הגובה מתייחסת למישור הגבלת הבניה מפני קרקע טבעית.
3. אין הגבלה לבנית קומה שלישית מלאה בתנאי שקומת הקרקע תהיה משוקעת בחציה בקרקע כך שס"ה הבנין כולל הגג לא יחרגו ממגבלת גובה המצויין בטבלה.
4. מרתף וכל שטח אחר מקורה למעט מקלט וחניה יכלל בשטח בניה ברוטו.
5. קוי נסיגה באזור מגורים ב' ניתנים לשנוי באמצעות תכנית בנוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
6. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סטיות בקוי הבניה עד 10% מהמגבלה בהסכמת השכנים מבלי שהסטיה תחשב סטיה ניכרת.
7. לא ינתן היתר בניה באזור ב' ללא קיום תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית למתחם כולו.
מתחם מוגדר ע"י קבוצת מגרשים בעלי אות זהוי אחידה ביחד עם מספר המגרש: לדוגמא קבוצת המגרשים אא1, אא2 וכו'.
8. מוסכים: במקרים שניתן לבנות מוסך כחלק אורגאני מהמבנה תותר בנית מוסך למכונית אחת בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח זה שיהיה בקומת הקרקע או המרתף לא יכלל בחשבון שטחי הבניה ברוטו.
9. במגרשים בהם יהיה צורך להעביר מערכות, כמפורט בנספחי הבנוי, תרשם זכות זו בהסכם עם הרוכשים ותצויין ע"ה הבקשה להיתר בניה.

פרק ו' - תכנונם וצורתם החיצונית של המבנים והמתקנים.

1. גמר קירות מבנים -
הבניה תהיה מבניה קשה או בניה מעץ על קומת מסד מבניה קשה.

- יותר השמוש בחמרים הבאים:
- אבן מרובעת, מסותתת או נסורה אך לא מלוטשת.
- בניה בבלוקים או לבנים עם צפוי טיח זרוק או מותז בגוון לבן או לבן שבור.
- בניה בלבנים דקורטיביות מסיליקט או דומה בגוונים בהירים, ובגמר לוחות עץ או טיח על עץ במבני עץ.
- לא תותר בנית קירות באבן פראית או באבן שאינה מרובעת (מלבד קשתות), פיברגלס, אסבסט ולוחות מתכת. תותר בנית קירות מסד בלבד בלבד בגובה שלא יעלה על 2 מ' מאבן לקט.
אישור שמוש בחמרי גמר שונים מאלו שהותרו לעיל, במסגרת בניה מרוכזת או מתועשת תעשה רק באמצעות שנוי לתכנית זו.

2. מעקות-
מעקות הגג ושטחי המרפסות לא יהיו גבוהים מ-100 סמ' במדה ויבוצעו מחומר המבנה ויכללו בהגבלת גובה המבנה.

3. ארובות-
יבנו מחמרים המותרים בקירות הבנין בלבד ויהיו חלק אורגאני מהתכנון האדריכלי של המבנה.
גובה הארובה יהיה לפי תקן ישראלי.

4. גמר הגות-
הגות שנצפים מדרכים ומבנים שכנים יבוצעו מחמרי גימור בעלי חזית אסטטית שלא יהיו מפגע ויזואלי נופי באחת הדרכים הבאות:
כסוי חצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר בר קיימא בצבע בהיר באישור הועדה, לבד מהלבנה ע"י צבע.

5. מתקנים על הגגות-
כל המתקנים שיבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דוודים לחימום מים, מיכלי מים, מתקני מזוג אויר וכד' יהיו חלק מבקשה להיתר בניה וישתלבו בצורה אורגאנית בתכנון גג הבנין. המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י קירות כאמור המהווים המשך אורגאני של קירות הבנין.
במקרה של גג רעפים ימוקמו דוודים בחלל הגג ומתקנים אחרים בחללים מונמכים ומוסתרים.
צנורות מי גשם, צנורות אויר, ביוב ומים יוצנעו בקירות הבנין.

6. לא תותר הצבת אנטנות או צלחות מכל סוג שהוא בתחום מגרשי הבניה. אנטנות מרכזיות ימוקמו בשטחים גבוהים צבוריים ותוקם רשת חלוקה שתאפשר לכל מגרש להתחבר אליה.

7. קירות תומכים-
קירות תומכים בגבול התחתון של מגרשים יבוצעו מאבן לקט בלבד. גובהם הכולל לא יעלה על 2.30 מ'. הפרשי הגבהים בין מפלסים לא יעלה על 2.0 מ' הקירות יבנו כקירות כובד או כחלק מקיר תומך מבטון שיצופה באבן לקט.
הגמר העליון של הקירות יהיה מבטון בגובה של 15 סמ' כמפורט בנספחי הבנוי.
קירות תומכים בין כביש ומגרש נמוך יהיו מאבן לקט כאמור, ולא יחרגו מ-30 סמ' מעל גובה המדרכה. הגמר העליון של הקירות יהיה מבטון כנ"ל.

8. גדרות-
תותר בנית גדרות משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית. פרטי הגדר יהיו חלק מבקשה להיתר בניה.
גובה הגדרות לא יעלה על 1.00 מ'.

9. חניה ומוסכים-
החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה. חניה של רכב אחד לפחות למשפחה תהיה בתחום המגרש. תותר בנית חניה בגבול המגרש עם קרוי קל כחלק מהקיר התומך או הגדר הבנויה, הכל בהתאם לנספחי הבנוי ואשור הועדה המקומית.
במגרשים בהם ניתן להכליל מוסכים כחלק מהמבנה תותר בניה כזו כתוספת לזכויות הבניה אך לא יותר מ-25 מ"י.
מבנה המוסך ושטחי החניה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

10. מערכות תשתית-
מערכות התשתית הראשיות בתחום התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות (מערכת תקשורת, חשמל, מים וביו.ב.)
בגבולות המגרשים ימוקמו מתקני חלוקה ומדידה של המערכות. מתקנים אלו יבוצעו ע"י מגיש התכנית קודם למתן תעודת גמר למבנים.

11. עבודות עפר במגרשים-
עבודות העפר במגרשים לא יחרגו ביותר מ-1.0 מ' מלוי מפני הטופוגרפיה המקורית.
הקמת קירות תומכים בין מגרשים תחול על החופר או על הממלא במידה ויבוצעו עד גבול המגרש, או במשותף במידה ויבוצעו מלוי וחפירה לאותו קו.

12. מתקני אשפה-
איסוף האשפה יעשה באמצעות מתקני איסוף מרכזיים שימוקמו בנקודות איסוף שיתואמו עם המועצה המקומית לכל שלב ושלב. מתקנים אלו ימוקמו בתחומי הדרכים או בשטחים צבוריים פתוחים הסמוכים לדרכים ובמרחקי הליכה סבירים. מתקן האיסוף יוקף בקירות מאבן לקט ויעוצב כך שיוקטן המפגע הנופי והתברואתי למינימום.
בצוע נקודת האיסוף יחול על מגיש התכנית ביחד עם התשתיות עבור כל שלב פתוח של הישוב.

13. כבוי אש-
יש להגיש בתכנית קוי המים סמון ברזי שרפה (הידרנט) ע"פ הנחיות מכבי אש. כמו כן על היזם ומגיש התכנית לבצע 30 ארונות כבוי אש הכוללים 100 מ"י צנור עם מזרקים, מטפי כבוי ומחבטים. לפחות 12 מתוכם ימוקמו בתוך ובצמוד לאזור המגורים שביער.

פרק ז': שמירת נוף וערכים יחודיים.

1. על בעלי המגרשים באזור המגורים ביער (אזור ג') חלה חובה לשמר את עצי היער.
לא תורשה עקירת עצים שלא בתחום המבנה (מסגרת מתווה הבנין) ודרך הגישה למוסך במדה ונבנה בקומת הקרקע.
בקשה להיתר בניה תוגש על מפת מדידה מעודכנת שתכלול את סימון מיקום כל העצים במגרש וסמון העצים שיעקרו.

2. על מפתחי התכנית תחול חובת שמור עצי היער הנמצאים בסמוך לתוואי הדרכים ביער. תותר עקירת עצים בתחום הדרך ובתחום בצוע העבודה בלבד. תכניות לבצוע הדרכים ביער תוגשנה לאישור הועדה עם סימון כל העצים הקיימים בתחום הדרך ובתחום קוי הבניה. העצים לעקירה יסומנו בצבע על גבי התכנית.

3. תכנית פתוח ונטיעות בשטחים צבוריים ובמעברים להולכי רגל יוגשו בתכניות בנוי ופתוח לאישור הועדה ויכללו את כל פרטי הפתוח לרבות סוגי הנטיעות.

4. אין לפגוע בערכים ארכיאולוגיים שאותרו בתכנית זו, פתוחם של אזורים אלו כחלק מגנים צבוריים יעשה באישור ותאום הרשות לעתיקות או מי שהוסמן על ידה לכך.

פרק ח': תנאים לבצוע התכנית.

א. תכניות בנוי-

- קודם למתן היתרים לבניה באזור מגורים ב' ובאזורים למבני צבור ומסחר ומוסדות, יש להגיש לאשור הועדה המקומית תכניות בנוי כוללות לכל אזור מאזורים אלו בנפרד.
- תכניות אלו יהיו מבוססות על תכנית מפורטת זו ויכללו את המבנים, שרותיהם, מספר קומותיהם, גבהם, הגישות לבנינים, איתור פתרון החניה, מקלטים, גדרות וקירות תומכים.
- תכניות הדרכים בהתאם לתכנית זו יוגשו לאישור הועדה קודם למתן כל התרי בניה לכל שלב בתכנית, במתכונת של תכניות בנוי ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פרוט מתקני התשתית הסמוכים לה (מתקני חשמל- מבני שנאים מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).

ב. שלביות-

התרי הבניה למגורים ינתנו ע"פ שלבי פתוח בסדר גודל של תכנית השלבים המצורפת לתכנית זו כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור. התרי הבניה לבניה ינתנו בתנאים הבאים:

1. יובטח בצועם בערבויות, להנחת דעת הועדה, של התשתיות המשרתות את השלב כולו. תשתיות אלו יכללו:
 - מאספי ביוב ראשיים,
 - מערכת סלוק שפכים ומערכת פזור קולחים
 - לביוב. - פריצת דרכים לרבות קירות תומכים
 - את הכבישים ומעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקת מים, כולל מתקני אגירה ראשיים וצנרת אספקה לראש השטח, הידרנטים לכבוי אש וארונות הכבוי כולל הציוד.
 - הכנות למערכות של חשמל ותקשורת.
 - גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן משרד הבנוי והשכון.
 - מבנה למכלת או צרכניה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
 - מתקנים בטחוניים.
 - פנוי עודפי קרקע ועפר מאתר הבניה.
2. היתרי בניה עבור כל שלב ינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:
 - הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית, יחסית להקף הבניה של השלב המבוקש בצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1 לעיל.
 - בוצעו תשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה תהיה רשאית לתת התרי בניה במדה והוחל בבצועם של המבנים כנ"ל וקצב בצועם מניח את דעת הועדה.
 3. הועדה רשאית להתנות את התרי הבניה בהתחייבות לבצוע מבני ציבור נוספים או הבטחת פתוח שטחים פתוחים הכל בהקף המשרת את האוכלוסיה עבורה מבוקשים ההתרים ובהתאם לתכנית זו.

ה. מרכיבי בטחון-

1. מרכיבי הבטחון יכללו גדר רשת הקפית עם שני שערים דו כנפיים ופשפש, תאורת בטחון הקפית, מחסן נשק וציוד, סככה לאמבולנס, בית גנרטור, ביתן שומר ומגורי שומרים עד שהיישוב יעבור את 100 המשפחות הראשונות. הגדר ודרך הבטחון המלווה אותה יהיו בהתאם לסמון בתשריט התכנית.
2. מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
3. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
5. המקלוט יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולהוראות ק/הגמ"ר איו"ש.

ד. תכניות מנחות לצרכי חלוקה-

תכנית זו מהווה תכנית מנחה לתכנית חלוקה. תותר סטיה של עד 1.0 מ' מתוויי הכבישים בהתאם לבצוע בפועל.

ה. תכנית לצרכי רישום-

תכנית לצרכי רישום תוכן בהתאם לחוק.

ו. בקשות להיתר בניה-

המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתר בניה:

1. תכנית מזידה מעודכנת ל-6 חדשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות. בקנ"מ 1:100 מרווחים אנכיים של 25 סמ', חתומה ע"י מודד מוסמך.
2. סימון קווי הבנין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המזידה.
3. תכנית פתוח המגרש בקנ"מ 1:100, עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, מיתלי כביסה וכו' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
4. חשוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות, למעט מרפסות לא מקורות.
5. תכנית הקומות בקנ"מ 1:100, כולל ציון גודל הפתחים.
6. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
7. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש והמגרשים השכנים, ערוכים בקנ"מ 1:100.
8. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקנ"מ 1:100.
9. חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה, בא"ס מוצע, כולל סימון גבהים וחמרי הבניה בהתאם להוראות תכנית זו.
10. באזור מגורים א' מיוחד יש לכלול בחזיתות את שתי הדירות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר הדייר השני תחייב התכנית הראשונה שתאושר ע"י הועדה לתכנון את שני הדיירים.
11. בקשות להיתר בניה ילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של המפתח (בר טורא בע"מ) או מי שהוסמך על ידו לכך.
12. הועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ותשריטים שונים ע"פ החלטתה.

פרק ט"ז: חתימות ואישורים:

אילון מרון
אדריכלות ותכנון ערים
אסיפת רמת השרון
סל. 47200, 405594

ברטורא פיתוח בע"מ

מקחל"ר / ק. הגמ"ר איו"ש	מגיש התכנית: ברטורא בע"מ	עורך התכנית: אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים
----------------------------	-----------------------------	---

מקחל"ר / ק. הגמ"ר איו"ש

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מטה - בנימין

הועדה המרכזית לתכנון ובניה

מדינת ישראל

משרד הבטחון

לשכת מתאם הפעולות ביהודה, שומרון וחבל עזה

טל. 03-217645
ממ-תש(2)א' 01013
ה' סיון תש"נ
29 מאי 1990

מנהל מקרקעי ישראל - מר ג. ויתקון
יועץ ראש הממשלה לענייני התיישבות - מר מיכאל דקל

א.ב.

הנדון: גבעת אהוד
מכתב: מיום 9.5.90

בהמשך למכתב שביטוי, הקביעה כי חברת בר-טורא בע"מ תהיה היזם של הישוב לא נעשתה על ידנו. בחוות הדעת המשפטית של מנהלת המח' האזרחית בפרקליטות המדינה גב' פ. אלבק מיום 8.8.89 צויין כי לאחר רישום המקרקעין ע"ש הממונה על הרכוש הממשלתי יש לתת ליזמים של גבעת אהוד חברת בר-טורא בע"מ הרשאה לתכנון ולתשתית. קביעה זו נבדקה עימה שוב בתאריך 25.5.90.

המחוייבות למתן הרשאה לחכירה ופיתוח לאחר קבלת הרשאה לתיכנון ידועה ומוכרת לנו. זאת, כמובן, לאחר אישור התוכניות ע"י מוסדות התכנון במנהל אזרחי ביהודה ושומרון ואישור כל הגורמים הממלכתיים הדרושים לאישור הקמת ישוב.

מכתב זה נכתב על דעת הגב' פליאה אלבק.

שג/דנה

בברכה,
שמואל גורו
מתאם הפעולות
באיו"ש ואזח"ע

705 463

528163

לסכה ראשית שמו" 6 ת.ד. 2600, ירושלים 94631 פקס. 02-234960 סלי 02-208422

תעודת זהות

1990 9 במאי
(4480)

אורי אבנר

אל: מר שמואל גורן, מתאם הפעולות באיו"ש ואזח"ע.

הנדון: גבעת אחוד.

סימוכין: מכ' רענ' תשתית בתפ"ש מב-59/א-56(7)0955
מ-3.12.89

עפ"י המכתוב שבמסמך - אושר לתת הרשאה לתכנון בלבד לחב' בר-טורא בע"מ ח'זם להקמת הישוב גבעת אחוד.

ע"מ לאפשר המשך טיפול יש להבחיר כי מתן הרשאה לתכנון - מחייבת המשך מתן הרשאה להכירה ופיתוח, לאחר שהיזם קיבל היתרי התכנון המתחייבים.

כמו כן יש להבחיר מודע נקבע על ידיה כי ח'זם להקמת הישוב יהיה חב' בר-טורא בע"מ.

ב ב ר כ ה

ג. ויתקון
מנחל המינחל.

28.5.90

אורי אבנר
מנהל המינחל
האגף
אורי אבנר

מדינת ישראל
משרד המשפטים

1

ירושלים, ח' באב התשמ"ט
8 באוגוסט 1989

מספרנו: 15/1390/193

סוג

אל: מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע

הנדון: גבעת אהוד (מנורה)

בהמשך להחלטת הממשלה מספר הת/71 מיום 4.9.83 ולחוות דעתי מספר 15/1390/193 מיום 17.1.85 נתקיימו הליכים משפטיים ארוכים בפני הוועדה לרישום ממרקעין שטרם נרשמו, בפני ועדת העררים ובפני בית המשפט הגבוה לצדק, וביום 4.7.89 החליטה ועדת העררים לרשום את הקרקע במרשם המקרקעין כאדמת מדינה.

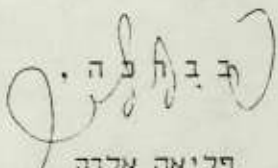
בהתאם לכך יש לפעול עתה בדחיפות לביצוע הרישום במרשם המקרקעין על שם הממונה על הרכוש הממשלתי, ומיד לאחר מכן לתת ליזמים של גבעת אהוד חברת ברטורא בע"מ הרשאה לתכנון ותשתית כדי שיפעלו להליכי תכנון כדין של השטח כהקדמה לקראת הקמת הישוב. בגוף הסכם ההקצאה צריך להתנות שהשטח יוקצה לפתוח ולבניה לאחר השלמת הליכי תכנון כדין ובתשלום 5% ממחיר הקרקע שייחשב ל-80% אם המשתכן יבנה בית ויגור בו חמש שנים, וכן להתנות שלפני ביצוע עבודות בניה כל שהן בשטח צריך לקבל בנפרד אישור כל הגורמים הממלכתיים הדרושים לאישור הקמת ישוב, ושליפכך בשלב זה ההרשאה הינה הרשאה לתכנון ותשתית בלבד.

יצוין שלפי החלטת הממשלה מיום 4.9.83 "הישוב מוקם במסגרת בניה פרטית והגרעין המתיישב אינו מבקש סיוע להקמתו מהמוסדות המיישבים". מאידך לא נאמד בהחלטת הממשלה שהישוב מוקם על קרקע פרטית או שאינו יכול להיות מוקם על קרקע ממשלתית, ולהיפך כתוב בגוף ההחלטה כי:

"כפוף לחוות - הדעת של מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה, בענין הבעלות על הקרקע - לאשר
עקרונית ולפי הפירוט כדלקמן, הקמתו של יישוב בשם
גבעת אהוד".

בהתאם לכך, חוות דעתי היא שלאור החלטת ועדת העררים הקרקע היא בבעלות
המדינה ויש להקצות אותה ליזם להקמת היישוב עבור הגרעין המפורט בהחלטת
הממשלה.

... העתק החלטת הממשלה מצורף בזה.


פליאה אלון
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

1. העתק: ראש הממשלה - במענה לפניית לשכתבך.
2. שר המשפטים - במענה לפנייתך.
3. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
4. שר הבטחון
5. היועץ המשפטי לממשלה
6. עוזר שר הבטחון לעניני התיישבות
7. יועץ ראש הממשלה להתיישבות - במענה לפנייתך
8. ראש המינהל האזרחי, איו"ש
9. סגן מתאם הפעולות באיו"ש, ובאזח"ע
10. רע"נ הדין הבינלאומי, במפצ"ר
11. רמ"ח תכנון תשתית, היחידה להתיישבות ותשתית, משרד הבטחון
12. היועץ המשפטי, איו"ש
13. רע"נ תשתית, תפ"ש
14. רע"נ תשתית, איו"ש
15. רע"נ תשתית ופריסה, אג"ת
16. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש

13 אפריל 1948
מ.ג. 13: א.נ.

- 6 -

א. הוועדה להתיישבות רושמת לפנייה את הודעתו של ראש המחלקה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית כיו-סוכמו עם מערכת הבטחון מקומותיהם של מצפה שחרות ומצפה שיטים וכי המחלקה להתיישבות מתכוונת לגשת להקמתם. לגבי מצפה סירים יתקבל סיכום בקרוב.

ב. בהמשך לנייל ובהתאם לסעיפים די ו-הי של החלטה מס. הח/62 - לאשר הקמתם של מצפה שחרות ושל מצפה שיטים.

(הנ.צ.מ. של המצפים הנייל - יובאו ע"י המחלקה להתיישבות, בישיבה הקרובה של הוועדה להתיישבות).

הח/71. גבעת אהוד (חירבת כרכור) - יישוב קהילתי ביוזמה פרטית

עוזר סגן שר החקלאות לענייני התיישבות פותח.

כדיון משתתפים: השרים י. נאמן, מ. צפורי, היה א. צור, י. מרגלית, מ. דרובלס, ז. ברקאי, א. בראון וא. בוכמן.

מ ח ל י ט י ס, בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי התיישבות וכפוף לחוות-הדעת של מנהל המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, בענין הבעלות על הקרקע - לאשר עקרונית ולפי הפירוט כדלקמן, הקמתו של יישוב בשם גבעת אהוד -

א. משרד הבנוי והשכון יבדוק את ענין הקמתו של היישוב בהתאם להחלטה מס. הח/51 ב.1. של הוועדה להתיישבות המשותפת למשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, מיום וי באייר התשמ"ג (19.4.83) -

(1) אם הבדיקה כאמור, תגרוור ערעור מטעם משרד הבנוי והשכון - יידון הנושא על-ידי הוועדה להתיישבות;

(2) אם לא יהיה ערעור - יש לראות בהחלטה זו אישור סופי להקמתו של היישוב;

ב. היישוב יוקם בנו.צ.מ. 155/148, על שטח של כ-1200 דונם והוא ישא אופי קהילתי;

ג. הוועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, רושמת לפנייה את הודעתו כדלקמן, של עוזר סגן שר החקלאות לענייני התיישבות, כיו-
(1) ישנם כל האישורים מטעם משרד הבנוי והשכון להקמת היישוב וכי כל התכניות הנוגעות בדבר מאושרות.

(2) באתר היישוב קיימת חשית לראש השנה (המתיישבים החחילו בבניית החשית הפנימית של היישוב);

(3) היישוב מוקם במסגרת בנייה פרטית והגרעין המתיישב אינו מבקש סיוע להקמתו - מהמוסדות המיישבים.

מדינת ישראל

משרד המשפטים

1



ירושלים, ח' באב התשמ"ט
8 באוגוסט 1989

מספרנו: 15/1390/193

1710

אל: מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע

הנדון: גבעת אהוד (מנורה)

בהמשך להחלטת הממשלה מספר הת/71 מיום 4.9.83 ולחות דעתי מספר 15/1390/193 מיום 17.1.85 נתקיימו הליכים משפטיים ארוכים בפני הוועדה לרישום ממרקעין שטרם נרשמו, בפני ועדת העררים ובפני בית המשפט הגבוה לצדק, וביום 4.7.89 החליטה ועדת העררים לרשום את הקרקע במרשם המקרקעין כאדמת מדינה.

בהתאם לכך יש לפעול עתה בדחיפות לביצוע הרישום במרשם המקרקעין על שם הממונה על הרכוש הממשלתי, ומיד לאחר מכן לתת ליוזמים של גבעת אהוד חברת ברטורא בע"מ הרשאה לתכנון ותשתית כדי שיפעלו להליכי תכנון כדין של השטח כהקדמה לקראת הקמת הישוב. בגוף הסכם ההקצאה צריך להתנות שהשטח יוקצה לפתוח ולבניה לאחר השלמת הליכי תכנון כדין ובתשלום 5% ממחיר הקרקע שייחשב 80% אם המשתכן יבנה בית ויגור בו חמש שנים, וכן להתנות שלפני ביצוע עבודות בניה כל שהן בשטח צריך לקבל בנפרד אישור כל הגורמים הממלכתיים הדרושים לאישור הקמת ישוב, ושליפכך בשלב זה ההרשאה הינה הרשאה לתכנון ותשתית בלבד.

יצוין שלפי החלטת הממשלה מיום 4.9.83 "הישוב מוקם במסגרת בניה פרטית והגרעין המתיישב אינו מבקש סיוע להקמתו מהמוסדות המיישבים". מאידך לא נאמר בהחלטת הממשלה שהישוב מוקם על קרקע פרטית או שאינו יכול להיות מוקם על קרקע ממשלתית, ולהיפך כתוב בגוף ההחלטה כי :

"כפוף לחוות - הדעת של מנהלת המחלקה האזרחית °
בפרקליטות המדינה, בענין הבעלות על הקרקע - לאשר
עקרונית ולפי הפירוט כדלקמן, הקמתו של יישוב בשם
גבעת אהוד".

בהתאם לכך, חוות דעתי היא שלאור החלטת ועדת העררים הקרקע היא בבעלות
המדינה ויש להקצות אותה ליזם להקמת היישוב עבור הגרעין המפורט בהחלטת
הממשלה.

... העתק החלטת הממשלה מצורף בזה.

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק:
1. ראש הממשלה - במענה לפניית לשכתבך.
 2. שר המשפטים - במענה לפנייתך.
 3. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
 4. שר הבטחון
 5. היועץ המשפטי לממשלה
 6. עוזר שר הבטחון לעניני התיישבות
 7. יועץ ראש הממשלה להתיישבות - במענה לפנייתך
 8. ראש המינהל האזרחי, איו"ש
 9. סגן מתאם הפעולות באיו"ש, ובאזח"ע
 10. רע"נ הדין הבינלאומי, במפצ"ר
 11. רמ"ח תכנון תשתית, היחידה להתיישבות ותשתית, משרד הבטחון
 12. היועץ המשפטי, איו"ש
 13. רע"נ תשתית, תפ"ש
 14. רע"נ תשתית, איו"ש
 15. רע"נ תשתית ופריסה, אג"ת
 16. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש

13 אפריל 1948
מחלקת א.ג.פ.

- 6 -

א. הוועדה להתיישבות רושמת לפנייה את הודעתו של ראש המחלקה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית כי - סוכמו עם מערכת הבטחון מקומותיהם של מצפה שחרות ומצפה שיטים וכי המחלקה להתיישבות מתכוונת לגשת להקמתם. לגבי מצפה סירים יחקל סיכום בקרוב.

ב. בהמשך לנייל ובהתאם לסעיפים די ו-ה של החלטה מס. הת/62 - לאשר הקמתם של מצפה שחרות ושל מצפה שיטים.

(הנ.צ.מ. של המצפים הנ"ל - יובאו ע"י המחלקה להתיישבות, בישיבה הקרובה של הוועדה להתיישבות).

הת/71. גבעת אהוד (חירבת כרכור) - יישוב קהילתי ביוזמה פרטית

עוזר סגן שר החקלאות לענייני התיישבות פותח.

כדיון משתתפים: השרים י. נאמן, מ. צפורי, היה א. צור, י. מרגלית, מ. דרובלס, ז. ברקאי, א. בראון וא. כוכמן.

מ ח ל י ט י ס, בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי התיישבות וכפוף לחוות-הדעת של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, בענין הבעלות על הקרקע - לאשר עקרונית ולפי הפירוט כדלקמן, הקמתו של יישוב בשם גבעת אהוד -

א. משרד הבנוי והשכון יבדוק את ענין הקמתו של היישוב בהתאם להחלטה מס. הת/51 ב.1. של הוועדה להתיישבות המשותפת למשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, מיום ו' באייר התש"ג (19.4.83) -

(1) אם הבדיקה כאמור, תגרוור ערעור מטעם משרד הבנוי והשכון - יידון הנושא על-ידי הוועדה להתיישבות;

(2) אם לא יהיה ערעור - יש לראות בהחלטה זו אישור סופי להקמתו של היישוב;

ב. היישוב יוקם בנ.צ.מ. 155/148, על שטח של כ-1200 דונם והוא ישא אופי קהילתי;

ג. הוועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, רושמת לפנייה את הודעתו כדלקמן, של עוזר סגן שר החקלאות לענייני התיישבות, כי -

(1) ישנם כל האישורים מטעם משרד הבנוי והשכון להקמת היישוב וכי כל התכניות הנוגעות בדבר מאושרות.

(2) באתר היישוב קיימת חשית לראש השנה (המתיישבים התחילו בבניית החשית הפנימית של היישוב);

(3) היישוב מוקם במסגרת בנייה פרטית והגרעין המתיישב אינו מרדש מיועץ להקמתו.

לשכת שר המשפטים

ירושלים, א' בסיון התשמ"ט
4 ביוני 1989

(30)

לכבוד
מר מיכאל דקל
יועץ ראש הממשלה לעניני התישבות
משרד ראש הממשלה
ירושלים

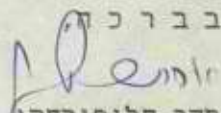
שלום רב,

הנדון : גבעת אהוד
מכתבך מי"ג בניסן התשמ"ט (18.4.89)

בעקבות ישיבה שהתקימה בלשכת שר המשפטים ב-24.5.89 עם מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה עו"ד פליאה אלבק סוכם:

א. עו"ד פליאה אלבק הנחתה בעבר את בא כח הממונה על הרכוש הממשלתי לתמוך בטענה
שהקרקע הנדונה לא שייכת למתנגדים (כך טען הפרקליט מטעם המדינה בפני ועדת
הערר בעבר ויטען גם בעתיד).

ב. אם תחליט ועדת הערר שאכן הקרקע אינה בבעלות המתנגדים - ידונו בנפרד מי הם
הבעלים של הקרקע. אם תחליט ועדת הערר להחזיר את הנושא לדיון בפני הועדה
לרישום ראשון תשקול פרקליטות המדינה בחיוב לבקש מקמ"ט רישום מקרקעין שינוי
הרכב חברי הועדה.

בברכה

אסתר סלוחובסקי
עוזרת לשר

ס"ק פלאטו 4.7.89
 ק. וסדנא-ע"כ
 ע"תק נאמן ומקור
 ס"ק פלאטו

סיווג בטחון

בית הדין

פרוטוקול

מס' הדף 1

תיק מס' 43189

1	
2	ביתן שבין
3	אורה קטלה אה'
4	הערה
5	ובין
6	הימנה עבר ווא/ה אה'
7	בשבת ויוניא
8	בין
9	הדירה על היקף הדמיון הנא
10	הש"ב
11	
12	החלטה
13	אגד ע"י ג' , בשבת בלעד ע"י א' האר צ"ב העד
14	איוש יושן , היום 5/6/89 על היקף סיכום
15	לע"י ג' , העד
16	ע"י ג' , היום השלישי במספר , היום על-ההמש"ר
17	היום היום על העד איוש יושן (ק"י , הערה יושן)
18	אגד ע"י ג' , היום 5/6/89
19	ג"כ הערה ג' , היום 5/6/89
20	במס' אה"ה - בוא' נה"א בה סכום בלוט
21	אחריהם אגד סיכום וע"י ג' , היום 5/6/89
22	ג"כ הערה ג' , היום 5/6/89
23	אגד ג"כ הערה ג' , היום 5/6/89
24	ג"כ הערה ג' , היום 5/6/89
25	אחריהם הערה ג' , היום 5/6/89
26	ההמש"ר (ה' א' ג')
27	אגד ג' , היום 5/6/89
28	המש"ר היום ג' , היום 5/6/89
29	איוש יושן , היום 5/6/89
30	היום ג' , היום 5/6/89
31	אגד ג' , היום 5/6/89
32	אגד ג' , היום 5/6/89

עסקת ויקיטון 01 136% לומר זכאות
לנ'ק 01 6/64 יט' גולדמן זכאות

החלטנו אהבה הילדה - אהבה אהבה
אהבה אהבה אהבה

2 העצבות הישגית וצד זה, שכן לצד זה וצד זה.
הייתה הקצרה של צד זה וצד זה, וצד זה
הוא וצד זה, וצד זה, וצד זה, וצד זה.
עם שכלל היה זה, וצד זה, וצד זה.
הוא וצד זה, וצד זה, וצד זה.

[illegible]

הנקודה האחרונה הנדבירה היא כי
אין שום דבר על הקצה והוא קטנה יותר
אשר! החלטות יעילות קצרות.
הנקודה 4 של הקבוצה וההשלמה
של כל מה שהעצמים אצל גורם להשלמה
המשוואה, וקבוצים חד-משמעית כי החלטות
החלטה ניתנה על ידי (בין השאר) ניתנים

א. בניגוד להחלטותיהם של חברי הצדקה עזרה
ב. בניגוד להחלטות ועד ערים וקהל קה
נכסיהם השונים מהתנתו ואלו של סגני היגיון

או יתר כי ערכיה היושלים לו חרימים
ההחלטות והחלטות אגוד ערים - לאו היות
או ערכיה העיקריים שבהם והנחיה ליוו עליה
החלטות הערכים האסורה בשאלה ואלה הוצגו
על ידי הוועדה וכל העדה על חמל

ואחר שנינו בשם החלטות, לא של הנהג
לא של הוועדה החלטות של מנהלים הוועדה
על ידי הערים והנהג ואלה החלטות הנהג
של הוועדה ואלה החלטות

ניגוד ואלה החלטות הוועדה, עזרה שטענה
בענין זה בעלמם הנהג. הקטיון הלא מסתמך
אין לה שום דבר או הנהג והנהג הנהג
3 השמות ענין הנהג הנהג הנהג עזרה
והנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג

אין ואלה הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג
הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג הנהג

4

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.

האברהם מסכה כי לימים ארץ צורים וזו ירעה
 ביתם ואמר איש מנכנס כי לימים לו צרכה
 יואלכיה ואז ואם חלו סטה וזו ארץ
 לנשים המה, וזו המה שנה ארץ
 וזו וזו וזו למען יזכה שנה ארץ
 מנהיג שנה יזכה.

היה יעקב שבעה ימים וזו הינה וזו הינה
 ארץ שנה שנה ואמר וזו הנחל וזו הנחל
 שנה שנה וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 המה שנה

5 ואמר וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו

וזה וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו

5 ואמר ים וסביבות וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 כי היו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו
 וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו וזו

[illegible]

ו. אקב / ור העיר וואט / ור היט ויחל

ה. והחליטו וצחקו שם, בהם חזקו
צב'ר וצ'מ'ר הצדק, קט'ר אצ'מ'ר וצ'מ'ר
שח'ר וצ'מ'ר והחליטו שם חזקו שח'ר
צ'מ'ר וצ'מ'ר הצדק, שח'ר וצ'מ'ר הצדק

(1) הקולות הנשען ע"י המוזיקאים/מלחינים, חליל
הדקדקניץ, שירה הקולית והקולות.

(2) אדמונדסון, ויליאם הולדן וצמד אדמונדסון
הקולות והקולות.

(3) ו'תר המ'ס ו'צדו תערים ו'צדו
 10/6/86 ז'ר'ק ע'ר 3/86 המ'ס ו'צדו
 ו'צדו 10/6/86 ז'ר'ק ע'ר 3/86 המ'ס ו'צדו
 המ'ס ו'צדו 10/6/86 ז'ר'ק ע'ר 3/86 המ'ס ו'צדו

וילן מתייסט אלס אהנדע ווע האלן אונז
אויס האלן, און אונז זעהט אונזער
כעניג פאר ער, נאך אונז האלט אונז
אל יום הקדש, אין הענט און הענט

3 וְלִי קִבְעִים הַחַטִּי'ר כִּי אֵינִי וְקִלְקֵל הַחַטִּי'ר
 עַל יְנוֹס הַחַטִּי'ר אֶהְיֶה כִּי הַשֹּׁמֵר
 שׁוֹן הַקֶּסֶד אֶהְיֶה כְּשֶׁלֶן הַלֵּל וְצִלָּהּ חֲבִירָה
 זְהִיאוֹ שֶׁמֶת סוֹעֵי אֶרֶץ אֶעֱקֹב אֶלֶּה
 אֶקְצֶה, זְהִינִי אֶינְנִי כִשּׁוֹר עַל לֵשׁ אִישׁ
 כִּן אֶהְיֶה אֶהְיֶה כִשּׁוֹר שֶׁמֶת אֶהְיֶה כִשּׁוֹר כְּשֶׁלֶן
 עַל לֵשׁ הַחַטִּי'ר

לשכת שר המשפטים

ירושלים, כ"ה באייר התשמ"ט
30 במאי 1989

(34)

לכבוד
מר מ. דולגין
רח' בן יהודה 77
תל אביב

שלום רב,

בהמשך לשיחתנו הטלפונית ביום 26.5.89 הריני להודיעך :

בעקבות ישיבה שהתקיימה ב 24.5.89 בלשכת שר המשפטים עם מנהלת המחלקה
האזרחית בפרקליטות המדינה עו"ד פליאה אלבק סוכם :

א. עו"ד פליאה אלבק הנחתה בעבר את בא כח הממונה על הרכוש הממשלתי
לתמוך בטענה שהקרקע הנדונה לא שייכת למתנגדים (כך טען הפרקליט
מטעם המדינה בפני ועדת הערר בעבר ויטען גם בעתיד).

ב. אם תחליט ועדת הערר שאכן הקרקע אינה בבעלות המתנגדים - ידונו
בנפרד מי הם הבעלים של הקרקע. אם תחליט ועדת הערר להחזיר את הנושא
לדיון בפני הועדה לרישום ראשון תשקול פרקליטות המדינה בחיוב לבקש
מקמ"ט רישום מקרקעין שינוי הרכב חברי הועדה.

בברכה,
אסתר סלוחובסקי
עוזרת לשר

אס/מס

למס' 15/1390/1989

מדינת ישראל
משרד המשפטים

ירושלים, יז' אייר התשמ"ט
22 במאי 1989

מספרנו: 15/1390/1989

לכבוד
עו"ד י. בצרי
רח' בן יהודה 48א'
תל אביב 63341.

א.נ.,

הנדון: גבעת אהוד
סמך: מכתבך מיום 6.4.89

למען הסדר הטוב הנני מבקשת להעלות על הכתב באופן חד משמעי לחלוטין שבקשותך במכתבך מיום 6.4.89 ובמכתבך שקדם לו היו בניגוד מוחלט לדברים שאמרת בפגישה אצלי. מאחר שכנראה אין אתה עומד מאחרי הדברים שאתה אומר - אני מציעה שלהבא אתכתב עמך במקום להיפגש עמך, כדי שיהיה דיווח מלא בתיקי על מה שנתבקש ומה שאושר.

לגוף העניין - אינני מסכימה לכך שנציג המדינה יטען בפני ועדת העררים טענות הנוגדות לפסק דינו של בית המשפט הגבוה לצדק.

מחובתי, בתפקידי, לדאוג לכך שנציגי המדינה יפעלו על פי החלטות בית המשפט הגבוה לצדק ולא בניגוד להן.

אין באמור כדי למנוע את מרשתך מלטעון כל טענה משפטית או אחרת בפני כל ערכאה המוסמכת לדון בעניין. כמובן שמרשתך אינה חייבת לקבל את המלצותי, אם כי במקרה זה נגוס למרשתך עיכוב של שנה בשל כך שפעלה נגד המלצתי, ואם נגרמים לה עיכובים נוספים - צר לי על כך.

בברכה,
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

העתק. 1. מר מיכאל דקל, יועץ ראש הממשלה לענייני התיישבות, משרד ראש הממשלה.

2. עו"ד דניאל קרמר, רח' בצלאל 6, ירושלים



החשמונאים (גבעת אהוד) בע"מ

H A H A S H M O N A I M L T D

תאריך 89.05.07

מספר

א י ש י

לכבוד

מר דן מרידור, שר המשפטים

משרד המשפטים

ירושלים.

א.מ.נ..

הנדון: "גבעת - אהוד".

א. בהמשך לטיפולינו בהקמת הישוב הקהילתי גבעת אהוד, אנו נתקלים בבעיות ברוקרטיות קשות, ובעיקר, ממשרד המשפטים ובפרט מגב' פליאה אלבק.

ב. זה 10 שנים שאנחנו נמצאים בהליכים לרישום הקרקע רישום ראשון, ומזה 4 שנים אנו נמצאים במערכה משפטית קפקאית, בין הועדה לרישום ראשון, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, לבין בית הדין הצבאי לערעורים היושב לדין כועדת עררים על החלטות הועדה לרישום ראשון.

ג. בראש הועדה לרישום ראשון, יושב פרקליט יהודי ושני ערבים, ואחרי ישיבות מרובות, בכל פעם שמחליט היו"ר היהודי החלטה, מחליטים שני הערבים בדרך קבע החלטה אחרת, ולא זו בלבד, אלא הם מצהירים ואומרים במפורש, שהם עושים זאת מכיון שהם נמצאים תחת לחץ מצד בעלי הדין הערבים, והם לא ירשמו קרקע לזכות היהודים.

ד. בגלל התנהגותם זו של חברי הועדה הערבים, הגשנו לאחרונה בתאריך 05.03.89 תלונה ליועץ המשפטי לאיזור יהודה ושומרון נגד שני חברי הועדה הערבים ונגד מזכיר הועדה, וכן הגשנו ערר על החלטת חברי הועדה הערבים בבית הדין הצבאי לערעורים בתיק ערר מספר 43/89 הקבוע לדיון בתאריך 05.06.89. ועובדה הראויה לציון, כי זהו הערר השלישי המוגש בנדון.

ה. בתאריך 12.85 30, החליט יו"ר הועדה כי לבעלי הדין הערבים אין מעמד להתנגד לרישום שאנחנו מבקשים, ומאז, החלטתו זו אושרה פעמיים על ידי ועדת העררים, פעם ראשונה בתאריך 10.06.86 בתיק ערר מספר 3/86, ובפעם שניה בתאריך 27.10.87 בתיק ערר מספר 27/87, ואפילו ב.ג.צ. קבע בהחלטה מתאריך 14.10.86 בתיק 366/86 כי אם ועדת העררים תחליט לאמץ את דעת המיעוט של יו"ר הועדה, תשאר לבעלי הדין הערבים הזכות לשוב ולפנות לב.ג.צ.



החשמונאים (גבעת אהוד) בע"מ

H A H A S H M O N A I M L T D

תאריך

מספר

ו. מתוך רצון לגמור ענין זה במטרה להמשיך בבניית הישוב, הסכמנו שהמדינה תקבל לבעלותה את הקרקע ותחכיר לנו אותה לפי תנאים והסכם מראש.

ז. במהלך כל הערעורים והדיונים, מבקשת הגב' פליאה אלבק בכל הדרכים וההנחיות שהיא נותנת, לתת להחלטת יו"ר הועדה לרישום ראשון, להחלטת ב.ג.צ. ולהחלטות ועדת העררים, פירוש על פיו יש לתת לבעלי הדין הערבים מעמד בועדה לרישום וזכות להופיע בדיונים, וכל זה, למרות שבעצמה הגיעה למסקנה וקבעה במכתב מתאריך 25.03.84, כי לבעלי הדין הערבים, אין זכויות בקרקע אותה אנחנו מבקשים לרשום, בדיוק כפי שקבע שנה לאחר מכן יו"ר הועדה.

(העתק ממכתבה זה של הגב' אלבק מצורף בזה).

ח. עמדתה הנ"ל של הגב' אלבק, גרמה וגורמת לנו ולמדינה אותה היא מייצגת, נזק רב וסחבת בפתרון הבעיה, וכן נזקים כספים גדולים ללא הצדקה, ומצב זה נמשך כבר הרבה שנים.

ט. לידיעתך, אנחנו התחלנו בהקמת הישוב ב-1980 בברכתו של מר בגין ראש הממשלה דאז ובאישורו של משרד השיכון, קבצנו סביבנו חלק גדול מהמשפחה הלוחמת להתישב במקום, קבלנו את כל האישורים הממשלתיים והצבאיים הנחוצים לשם הקמת הישוב, השקענו מהון עצמי בתשתית ובהוצאות פיתוח יותר ממליון וחצי דולר (1,500,000.-), הוצאנו רשיונות בניה, ושלמנו את מיסי הבניה ליותר מ-150 יחידות דיור, ואילו את אבן הפינה להקמת הישוב, הנחנו בחודש יולי 1984 בנוכחות ראש הממשלה מר יצחק שמיר וקהל רב.

י. כתוצאה מן הסחבת והמכשולים שמערימים חברי הועדה הערבים ברישום הקרקע, העבודה באתר נפסקה, אנשים וחברים מבקשים את כספם בחזרה, ההוצאות משפטיות הלכו וגדלו, והרביית והחובות לבנקים ולאנשים פרטיים גם הם גדלים בלי סוף.

י"א. אנחנו לא יודעים ולא מבינים מדוע ולמה מגיע לנו העונש הזה, כאשר בסך הכל רצינו להקים עוד ישוב בארץ ישראל, ביוזמה עצמית ובכספים שלנו.



החשמונאים (גבעת אהוד) בע"מ

H A H A S H M O N A I M L T D

תאריך

מספר

י"ב. לסיום, בתאריך 08.03.89, בפגישתנו האחרונה עם הגב' פליאה אלבק שהתקיימה במשרדה בנוכחות מר דקל, עוזרו, עו"ד יצחק בצרי המיצג את החברה, ואנוכי, סוכם שעו"ד בצרי יכתוב לגב' אלבק מכתב בו יפרט את העזרה הדרושה לנו היינו: הנחיה לנציג המדינה לתמוך בדעתו של יו"ר הועדה היהודי, שאין לבעלי הדין הערבים מעמד בדיונים בוועדה לרישום ראשון בדיוק כפי שהיא בעצמה החליטה מספר שנים קודם לכן, ובהתאם לסיכום זה שלח עו"ד בצרי מכתב ברוח זו.

י"ג. לצערינו הרב, במכתב התשובה שלה, המשיכה וממשיכה הגב' פליאה אלבק לגרום לנו קשיים ללא כל צורך וסיבה.

(מצורפים בזה העתקים ממכתבו של עו"ד בצרי, ממכתב תשובתה של הגב' אלבק וממכתב תשובה של עוד בצרי).

י"ד. לפיכך, כבודו מתבקש בזה בכל לשון של בקשה לעזור לנו לגמור את הפרשה, על ידי מתן הוראות מתאימות לנוגעים בדבר לעזור לנו במאבקנו הצודק בפני הרשויות המוסמכות, וכפי שהתחלנו בהקמת הישוב בשנת 1980 בברכתו של מר בגין, ואת אבן הפינה הנחנו בשנת 1984 בברכתו של מר שמיר, הננו תפילה כי נזכה להמשיך בבניית הישוב והקמתו בברכתו של שר המשפטים מר דן מרידור.

ט"ו. הנני מתכבד לחתום מכתבי בברכת חג עצמאות שמח, ובתודה מראש.

בכבוד רב

משה דולגין

י"ג בניסן תשמ"ט
18 באפריל 1989
1-דש-221

לכבוד
מר דן מרידור
שר המשפטים
ירושלים

שלום רב,

בפגישתנו ביום ב' לפני שבוע, שוחחנו על הנושא של גבעת אהוד, כאחד
הדוגמאות של עיכובים ברישום קרקעות.

עו"ד בצרי, המייצג את גבעת אהוד, העביר לי העתק ממכתב שהוא שלח לגב'
פליאה אלבק, בנושא של רישום קרקעות בישוב הנ"ל.

הריני מעביר לך בזאת העתק מן המכתב - לקראת פגישה שתקיים בינינו
בקרוב, בנושא של גבעת אהוד, כפי שסיכמנו בפגישה אצלך.

בברכה,

מיכאל דקל
יועץ רה"מ לענייני המישובות

תל אביב, 6 באפריל 1989, TEL-AVIV,

לכבוד
הגב פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
פרקליטות המדינה
משרד המשפטים
רחוב סלאח אלדיו 29
ת.ד. 1087
ירושלים 91 010.

ג.נ.ל.

הנדון: גבעת אהוד.
סמך: מכתבך מ- 17.03.89 מספר 15/1390/193

א. אני מודה לך עבור מכתבך שבסמך.

ב. צר לי וצר לי מאוד שאין דעתך בנושא הפירוש של החלטות ועדת העררים והחלטת בג"צ בענין מעמד המתנגדים, כדעת יו"ר הועדה לרשום ראשון וכדעתי.

ג. אכן אמת ונכון. גלית לי את דעתך ועמדתך הנ"ל לפני שנה, חצי שנה ובכל הזדמנות. אולם עם כל הכבוד, אינני מבין מדוע לא תנקטי עמדה חיובית וחמליצי לתמור בדעתי בפני ועדת העררים, כאשר המתנגדים מיוצגים לא על ידי פרקליט אחד, אלא על ידי שני פרקליטים לפחות, ובדרך כלל גם שלושה, תחת המלצתך שהמדינה לא תנקוט ולא תביע עמדה בשאלה זו, ותותיר הענין להחלטת הועדה לאור הטיעונים שלי ושל המתנגדים!

ד. עם עניות דעתי, אם ענין פירוש החלטות ועדת העררים, היה וצריך להיות מוכרע בין המדינה לבין מרשי או על ידך, אין ספק שהצדק אתך, אך אם הענין מוכרע על ידי ועדת העררים והמדינה לא נפגעת, מדוע יש לנקוט בעמדה פסיבית של שב ואל תעשה?

ה. בשים לב לאמור, אכיר לך תודה אם תואילי לשקול המלצתך מחדש.

תל-אביב, 6 באפריל 1989
TEL-AVIV,

1. אני מודה לך עבור הסכמתך למבוקש בסעיף 2 של מכתבי אליך מתאריך 09.03.1989. ואבקשך להועיד פגישה לסיכום התנאים להעברת הקרקע על שם המדינה והחכרתה למרשתי לאחר שועדת העררים תשוב ותגלה עמדתה בענין מעמד המתנגדים.

בכבוד רב

יצחק בצרי עו"ד

עותק: 1. מר מיכאל דקל
יועץ ראש הממשלה לענייני התנחלויות
משרד ראש הממשלה. הקריה. תל-אביב

2. מר דניאל קרמר עו"ד
רחוב בצלאל 6 ירושלים

G-28

בענין שבין

המבקשים ע"י ב"כ עו"ד ב. בצרי

ל ב י נ

הממונה על הרכוש הממשלתי ע"י
ב"כ עו"ד ד. קרמר, רח' בצלאל 6
ירושלים.

ב ק ש ה

הממונה על הרכוש הממשלתי מבקש להביא בפני כב' הועדה את עמדתו בבקשה הן לגבי הליכי הדיון והן לגוף הבקשה כדלהלן:

א. כב' הועדה מתבקשת להמשיך בדיון בבקשה וכי יקבע מועד לכך בהקדם. וכי תזמין לכל הישיבות בתיק את הח"מ כב"כ הממונה, כמתנגד.

ב. הממונה מודיע בזאת כי עמדתו בבקשה היא שלאור החלטת ועדת העררים המאמצת את דעה המיעוט, בשאלת הקושאן, כי הקושאן שהוגש ע"י המתנגדים לבקשה אינו הל על חשטח נשוא הבקשה ועל כן אין מדובר בקרקע רשומה.

ג. הממונה מבקש כי הועדה תאמץ עמדת זו, וכי תקבע לגופו את זכויות המבקשים לפי מצב הזכויות מכח חזקה ועיבוד בלבד, דהיינו כל שטח שאיננו מעובד ולא יוכח כי היה מעובד במשך התקופה הנדרשת לפי ס' 78 לחוק הקרקעות העותמני, או שהעיבוד בה הופסק ללא צידוק חוקי ירשם ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי.

ד. לאפשר לממונה להביא ראיות בשאלת החזקה והעיבוד.

ד. קרמר, עו"ד

ב"כ המשיב

מדינת ישראל

משרד המשפטים

ירושלים: י' אדר ב' תשמ"ט
17 במרץ 1989

מספרנו : 15/1390/193

לכבוד
עו"ד יצחק בצרי
רח' בן יהודה 48 א'
ירושלים 63341.

..נ.א

הנדון: גבעת אהוד
סמך : מכתבך מיום 9.3.89

הנני מאשרת בתודה קבלת מכתבך שבסמך.

כפי שאמרתי לך בפגישתנו בנוכחות מר דקל ביום 8.3.89, אינני יכולה לצערי להסכים לבקשתך בסעיף (1) למכתבך. לדעתי הפירוש הנכון של החלטת ועדת העררים והחלטת בג"צ הוא שיש לשמוע את המתנגדים. אמרתי לך זאת גם לפני שנה וגם לפני חצי שנה וכך אני סבורה גם כיום.

יחד עם זאת, כפי שאמרתי לך גם לפני חצי שנה וגם בפגישה ביום 8.3.89, המדינה לא תתנגד לתת לך אפשרות לטעון לפני הועדה שיש לפרש אחרת את ההחלטות ושאלין צורך לשמוע את המתנגדים. אם תבקש לטעון זאת, בדיון שאליו יוזמנו גם המתנגדים, תהיה המדינה מוכנה שלא להביע עמדה בשאלה זאת ולהשאיר את הענין להחלטת הועדה לאור הטיעון שלך והטיעון של המתנגדים. כמובן שאלין לדעת מה תחליט על כך הועדה ואין לדעת מראש האם המתנגדים יעתרו שנית לבג"צ בהתאם לכתוב בהחלטה הקודמת של בג"צ.

כאמור, אם זאת בקשתך - אנחה את נציג המדינה בוועדת העררים שלא לטעון בשאלה האם צריך לשמוע את המתנגדים, כמובן בתנאי שהמתנגדים עצמם יהיו מיוצגים בדיון זה.

אשר לסעיף 2 למכתבך - זה אכן ביקשת בפגישה ביום 8.3.89 ולכך אני מסכימה ואנחה את נציג המדינה בהתאם.

בכבוד רב,
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

העתק: 1. מר דניאל קרמר, רח' בצלאל 6, ירושלים
2. מר מיכאל דקל, יועץ ראש הממשלה לענייני התישבות, משרד ראש הממשלה

יצחק א. בצרי

עורך דין

YITZCHAK A. BASRI

ADVOCATE

תל-אביב, 9 דמדץ 1989

48 א', BEN-YEHUDA ST. 43341 רחוב בניהודה 48 א'

טל. 29 66 59. 28 66 36

לכבוד

הגב פליאה אלבק

מנהלת המחלקה האזרחית

פרקליטות המדינה

משרד המשפטים

רחוב סלאח אלדין

ירושלים

ה. נ. .

הנדון : גבעת אהוד.

סימוכין : פגישתנו מיום רביעי 08.03.1989

א. בהתאם ובהמשך לפגישתנו שבסימוכין, הנני לפרט לך את בקשתי לקבל המלצתך לעמדה שתנקוט המדינה בדיון שיתקיים בערר מספר 43/89 שהגשתי על החלטת הרוב של הועדה לרישום ראשון מתאריך 20.02.89 בדלקמן :

(1). הערר הנ"ל, כולל הליכה למעשה שתי עתירות, הראשונה: לבטל את החלטת הרוב של הועדה ולאמץ את דעת המיעוט, שתיהן מתאריך 20.02.1989 והשניה: לרשום את הקרקע על שם העוררים מבקשי הרישום.

(2). לעתירה הראשונה, הנני מבקש את המלצתך לקבל את הערר, ולתמוך בדעת המיעוט על פיה, שתי החלטות ועדת העררים מתאריך 10.06.1986 בתיק ערר 3/86 ומתאריך 27.10.87 בתיק ערר 27/87, משמען ופירושן הוא, שאין למתנגדים מעמד בבקשה לרישום הקרקע ועל כן יש להמשיך בכל דיון בנושא רישום הקרקע, לרבות ובכלל זה בועדה לרישום, בלעדי המתנגדים, כפי שדעת המיעוט החליטה בתאריך 30.12.1985 וחזרה והחליטה בתאריך 20.02.1989.

תל-אביב, 9 במרץ 1989
TEL-AVIV, 9 MARCH 1989
רחוב בן-יהודה 48 א' 63341
48 A', BEN-YEHUDA ST. 63341
טל. 29 66 59, 28 66 56

יצחק א. בצרי
עו"ד
YITZCHAK A. BASRI
ADVOCATE

- 2 -

(3). אם ועדת העררים תקבל את הערר ותחליט כדעת המיעוט היינו: שלמתנגדים אין מעמד בנושא רישום הקרקע ויש להמשיך בדיון בעלדי המתנגדים, להסכים להצעה שאציע: שתחת עתירתי ובקשתי בערר לרשום את הקרקע על שם העוררים (מבקשי הרישום), לרשום את הקרקע על שם המדינה ולחבור אותה מהמדינה בתנאים שיוסכמו ויסוכמו מראש בין המדינה למבקשי הרישום בהסכם שיוגש לאישור ועדת העררים, ולצורך זה לקיים פגישה נוספת בנדון.

ב. אני מודה לך מראש עבור תשומת הלב ולתשובתך הנני מצפה בהקדם.

בכבוד רב

יצחק בצרי ע"ד

G-20

תל-אביב, 9 במרץ 1989
TEL-AVIV,
רחוב בן-יהודה 48 א' 63435
טל. 29 66 59, 28 64 36

יצחק א. בצרי
עו"ד י"ד
YITZCHAK A. BASRI
ADVOCATE

לכבוד
הגב פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
פרקליטות המדינה
משרד המשפטים
רחוב סלאח אלדין
ירושלים

ג.נ.ג.

הנדון: גבעת אהוד.
סימוכין: פגישתנו מיום רביעי 08.03.1989

א. בהתאם ובהמשך לפגישתנו שבסימוכין, הנני לפרט לך את בקשתי לקבל המלצתך לעמדה שתנקוט המדינה בדיון שיתקיים בערר מספר 43/89 שהגשתי על החלטת הרוב של הועדה לרישום ראשון מתאריך 20.02.89 כדלקמן:

(1). הערר הנ"ל, כולל הלכה למעשה שתי עתירות, הראשונה: לבטל את החלטת הרוב של הועדה ולאמץ את דעת המיעוט, שתיהן מתאריך 20.02.1989 והשניה: לרשום את הקרקע על שם העוררים מבקשי הרישום.

(2). לעתירה הראשונה, הנני מבקש את המלצתך לקבל את הערר, ולתמוך בדעת המיעוט על פיה, שתי החלטות ועדת העוררים מתאריך 10.06.1986 בתיק ערר 3/86 ומתאריך 27.10.87 בתיק ערר 27/87, משמען ופירושן הוא, שאין למתנגדים מעמד בבקשה לרישום הקרקע ועל כן יש להמשיך בכל דיון בנושא רישום הקרקע, לרבות ובכלל זה בועדה לרישום, בלעדי המתנגדים, כפי שדעת המיעוט החליטה בתאריך 30.12.1985 וחזרה והחליטה בתאריך 20.02.1989.

(3). אם ועדת העררים תקבל את הערר ותחליט כדעת המיעוט היינו: שלמתנגדים אין מעמד בנושא רישום הקרקע ויש להמשיך בדיון בעלדי המתנגדים, להסכים להצעה שאציע: שתחת עתירתי ובקשתי בערר לרשום את הקרקע על שם העוררים (מבקשי הרישום), לרשום את הקרקע על שם המדינה ולחכור אותה מהמדינה בתנאים שיוסכמו ויסוכמו מראש בין המדינה למבקשי הרישום בהסכם שיוגש לאישור ועדת העררים, ולצורך זה לקיים פגישה נוספת בנדון.

ב. אני מודה לך מראש עבור תשומת הלב ולתשובתך הנני מצפה בהקדם.

בכבוד רב

יצחק בצרי עו"ד

G-20

(מ' ירג)

1824(הח/71).

גבעת אהוד (חירבת כרכור): - יישוב קהילתי ביוזמה פרטית

5.10.83

מ ח ל י ס י ס, בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות וכפוף לחוות-הדעת של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, בענין הבעלות על הקרקע - לאשר עקרונית ולפי הפירוס כדלקמן, הקמתו של יישוב בשם גבעת אהוד: -

א. משרד הבינוי-והשיכון יבדוק את ענין הקמתו של היישוב בהתאם להחלטה מס. הח/51.1 של הוועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, מיום ו' באייר התשמ"ג (19.4.1983): -

(1) אם הבדיקה כאמור, תגרור ערעור מטעם משרד הבינוי-והשיכון - יידון הנושא על-ידי הוועדה להתיישבות;

(2) אם לא יהיה ערעור - יש לראות בהחלטה זו אישור סופי להקמתו של היישוב;

ב. היישוב יוקם בנ.צ.מ. 155/148, על שטח של כ-1200 דונם והוא ישא אופי קהילתי;

ג. הוועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, רושמת לפניה את הודעתו כדלקמן, של עוזר סגן שר החקלאות לענייני התיישבות, כי:-

(1) ישנם כל האישורים מטעם משרד הבינוי-והשיכון להקמת היישוב וכי כל התכניות הנוגעות בדבר מאושרות.

(2) באתר היישוב קיימת תשתית לראש השטח (המתיישבים התחילו בבניית התשתית הפנימית של היישוב);

(3) היישוב מוקם במסגרת בנייה פרטית והגרעין המתיישב אינו מבקש סיוע להקמתו - מהמוסדות המיישבים.

יח' מתאם הפעולות
באיו"ש ואזח"ע
טל: 3677
מב-59/א-כללי (57) 0638
י"ג חשון תשמ"ח
24 אוק' 88

✓ משהב"ט/ ע' ס' שרהב"ט-
ע' המתאם

הנדון: גבעת אהוד

1. בהמשך לבקשת ס' שרהב"ט, מבדיקת המעמד המשפטי של הקרקעות שנרכשו ע"י העמותה, עולה כי טרם הסתיימו ההליכים בוועדה לרישום ראשון של הקרקעות.

2. לידיעתך.

ב ב ר כ ה ,
מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"ב תשתית



פגישה בין היזם נחום סלונים וכרמלה שפוני רל"ש
סגן שר הבטחון בנושא גבעת אהוד

שטח : 1180 : הטענה היא - 605 דונם בשטח ערבי.
350 דונם בשטח ישראלי.
125 דונם ע"פ טענת פליאה שייכים לכפר צפה.
האדמות נירכשו בתווך עינב שמואל.

רוכשים : 50% חברה קבלנית - מכבים - שיקה לנדאו.
50% מנחם מלצקי, משה דולגין, יהודה מור, שמואל עינב, נחום סלונים.
(100 אנשים בערך רכשו קרקעות

עו"ד מטעם החברה, מכבים - עו"ד סוכובלסקי.
עו"ד מטעם היזמים האחרים. - עו"ד יצחק בצרי.

הוגש לרישום ראשון שטח 605 דונם שאין מחלוקת שזהו שטח ערבי.
בועדה אורי שטנדל (יהודי) פסק לטובתם, 2 הערבים בועדה פסלו,
ערבי מערער פנה לבג"ץ והפסיד את הבג"ץ, הנושא הוחזר לוועדת עירעורים.
ועדת עירעורים אימצה את דעת המיעוט היהודי ופסלה את דעת 2
הערבים בועדה (והיא לטובתינו) על אף זאת לא התקדמנו ואנו חוששים
לבג"ץ נוסף (כי אין גבול למה שאש"ף יכול לממן) היום הלינו
מסכימים שיספחו את השטח לאדמות מדינה ונקבל את הקרקע בחכירה.

כרמלה : מה נעשה כבר בשטח ?

1. סלונים : הוגשו לרישום ראשון 605 דונם.
2. הושקע כסף רב, נעשה פיתוח כבישים ומעברים.
3. יש צינור מים עד מטר מהשטח.
4. יש ר. שיונות בניה.



כרמלה שפוני - רל"ש.

במני: השוממים א' כהן - טא"ל, סרן מיארה וסרן וגא"ב

בענין: חליטה קטנה ואחרים

העוררים

(ע"י עו"ד יצחק בצרי)

נ ג ד

1 - 2 ריחנה עבאללה ג'ודה ואחרים

(ע"י עו"ד דרוש ואח' - ירושלים)

3. הממונה על הרכוש הממשלתי

(ע"י עו"ד ד. קרטר).

המגיבים

ח ח ל ט ה

זהו ערר על החלטה הועדה לרישום ראשון מתאריך 14.4.86 שניתנה ברוב דעות (שני

חברי הועדה כנגד דעתו של חיו"ר, עו"ד אורי שטנדל).

בהחלטה הועדה, שניתנה ברוב דעות, החליטו רוב חברי הועדה, בהסתמך על עדות

מנהל מחלקת המדידות, הרישומים והמסמכים וכן דו"ח הממונה על נכסי הממשלה, שהחכנית

נשוא הבקשה כלולה ברישום. במיוחד שהרישום בספרי אשלמי המסים הוא 20 דונם,

בו בזמן שהחכנית (מטה) מכסה שטח של 605 דונם. זהו הבדל ניכר, לדעתם.

לעומת זאת, דעת המיעוט של עו"ד שטנדל מבוססת על נימוקים משפטיים ביחס לזכות

הגבולות של הקוואן התורכי-המקיימים לכאורה את כל האדמות הכפר שלתא ונוגסים אף

באדמות הכפר דמא - שהמתנגדים חציבו.

דעת המיעוט הגיעה למסקנה שאין למתנגדים - המשיבים בקרר זה - מעמד באשר לבקשה לרישום הראשון ובאשר חרישום שלהם אינו מבטח את המקרקעין שתבעו והתנגדו לרישום.

נראית לנו דעתו של שופט המיעוט, כדעה מבוססת מתוך נהוג משפטי ועובדתי מובהק. השאלה העומדת להכרעה היא חלוקת הקושאן התורכי וגבולותיו במידה והם ניתנים לזיהוי.

בהחלט הביניים מיום 26.9.85, הסכימו הצדדים כי יש לבדוק את קושאן המתנגדים, כי במידה והמקרקעין רשומים לפי השיטה התורכית, לעומת הקרקע הבלתי רשומה על שם המבקשים.

והיה אם אין מסמכי הרישום של המתנגדים מכסיים את החלקות או בחלקן, בקשתם היא בלתי נסתרת ואין יריבות.

במקום לבדוק את הטענה העיקרית, חלוקת הקושאן, התייחסו רוב חברי הועדה לזכויותיהם של המבקשים/עוררים, שאלו שלמעשה איננה דרושה להכרעה בשלב זה.

די בנימוק זה בשלעצמו, כפי שעורר בא-כח העוררים, כדי לקבל את הערר המוגש מטעם העורר ולהחזיר את התיק להשלמה מחדש בשאלות שהוצבו.

השאלה אם חל הקושאן התורכי ואם חוכה בלי לחותיר פירצה. ברצוננו להעיר מספר הערות בנדון.

א. עו"ד בצרי המלומד פוען בסיכוסו בכתב כי לגבי הגבול המזרחי הרשום בקושאן, קו האורך 154, נמצא מעבר לגבול כפר דפה. יוצא כי שטח האדמה נשוא הקושאן הוא 15000 דונם במקום 1310 דונם ועוד 400 מ' כפי שנרשם בקושאן לפי שטח בדונם ושנים 1470 דונם ישנים.

חוצאה זו אינה נראית לנו וגם לא תתכן, באשר כל שטח כפר שולתה הוא 5380 דונם ולא יתכן ששטח הרשום בקושאן, כביכול, יכסה פי שניים מן השטח הכללי של הכפר.

ב. מן הראוי לזכור עוד, בהתאם לחוות דעתנו, כי השטח⁸ נרשם בזמנו לפי השיטה התורכית, לא היה מדויק. במקרה של מער גבולות הקושאן, הם אקובעים לפי האמור בסעיף 47 לחוק הקרקעות העות'מאני וההעמכתאות של ביהמ"ש העליון.

ברם, כאשר כחוצאה מסינוי ומדידת שטח הרשום בקושאן ישן (1470 דונם), הוסיף להיות שטח מדוד ומדויק, בדונמים ומטרים, קובע השטח הנמדד בזמן המנדט ואין להתעלם מן העובדה הזו.

המובין נוספים לגירסת העוררים נמצא גם במסמאי חבדיקה יערכה המדינה לפי בקשת המתנגדים עצמם וכי קבט מדידות קבע "שכל חרישומים ממשם המקרקעין מתיחסים ומצביעים באופן חד-משמעי לשטח במעקב אדמות כפר שילתה ואילו חמפה המתיחסת לשטח אחר" (נספח ז' בערך).

אובל לנסות להשיג את חיק הפעולה בספרי האחוזת הנוגע לרישום הזכויות בטאבו לאחר המדידה המדויקה (מזמן המנדט), אם יש חרישים מדויק בתיק הטטביר אין הפך השטח מדונמים תורכיים ישנים (90% מדונם) לדונמים ומטרים לאחר מדידה 1310.400 דונמים ומטרים.

לא התיחסנו בהחלטתנו לטענתה המקדמית של בא-כח המתנגדת כי הענין הועבר לטיפולו של היועץ המשפטי בקשר לטענת זיוף המסמכים.

שאלה זו וכל הכרוך בה, יכלה להתברר, אך בהחלט איננה טענה מקדמית.

ניתן גם להוכיחה בפני הועדה לרישום ראשון כאשר הענין יוחזר אליו שנית.

לאור האמור לעיל, מצאנו כי החלטת הרוב לא שקטה למעשה ובניגוד להחלטת הביניים לפיה היה עליה לברר קודם כל אם יש בסיס להתנגדותם של בא-כח העוררים.

במידה שאין להתנגדים זכויות כלשהן בקרקע אותה מבקשים לרשום, אזי עופדת בקשת העוררים כבלתי נסתרת ומוכחת מחוץ המסמכים והראיות לפי הצהרת הצדדים.

אנו מבטלים, איפוא, את החלטת שני חברי הועדה לרישום ראשון (החלטת הרוב) ומחזירים את התיק אליה לשמיעה מחדש על יסוד הוראותינו דלעיל. באי-כח הצדדים רשאים להוסיף ולהביא עדויות נוספות, כולל עדי חזפה נוספים ו/או לשעון טענות נוספות ובכלל זה גם לבקר במקום.

אין צו לחוצאות.

ניתן והודע היום 10.6.86 במעמד

ובמעמד

א' כהן
שופט

אכ/חח
7 העהקים

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

כג"צ 366/86

בפני:

כבוד השופט מ. אלון
כבוד השופט מ. בייסקי
כבוד השופט א. חלימה

העותרים:

1. ריחאנה עבדלה ג'ודה
2. עבדלה ג'ודה חלף

נגד

המשיבים:

1. ועדת העררים לפי צו מס' 448 בדבר תקון חוק רשום נכסי דלא ניידי
2. חלימה סלאמה חמדאן קטישה
3. ברטורא בע"מ
4. הממונה על הרכוש הממשלתי והנכוש באזור יהודה ושומרון

בקשה להפיכת צו למוחלט

תאריך הישיבה:

יא בתשרי תשמ"ז (14.10.86)

כשם העותרים:

עו"ד דרוויש נאסר

כשם המשיבים 2-3:

עו"ד בצרי

כשם המשיב 4:

עו"ד עוזי פוגלמן

לפי המלצת בית המשפט הסכימו בעלי הדין לאמור:

העתירה תיפחק וכן צו הבינים שניתן במסגרתה.

ועדת העררים תתן את החלטתה.

והיה והערר יידחה, כא העותר על ספוקו ושוב אין צורך בעתירה.

באם הערר יתקבל, או אם ועדת העררים תחזיר את כל העניין לוועדת הרישום לשם דיון מחודש, או להשלמה, מבלי לתת החלטה סופית, לא תהא כל התנגדות מטעם המשיבים להגיש כל ראייה ולוונטית שכל בעל דין ימצא לנכון להגיש.

אג
כאם ועדת העררים תחליט לקבל את הערר ותאמץ ~~ש~~ דעת המיעוט, אזי הרשות
נתונה לעותרים להגיש עתירה חדשה כפי אשר ייראה לנכון בעיניהם, ולא תיטען
מענת שיהוי לענין נשוא העתירה שבפנינו.

פסק דין

אנו נותנים תוקף של פסק דין להסכם הנ"ל אליו הגיעו בעלי הדין.

אין צו להוצאות.

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט

10
העדה מתאים למקור
מזכיר כהן
מזכיר ראשי

