

~~164-1-23~~

סמול (ע.)

~~164-1-23~~ 23791/12/19 | 15491/12/19 | 15491/12/19



שם תיק: לשכת ראש-הממשלה יצחק שמיר - נבי סמול-
הר סמול

מזהה פיו: **גל-12/23791**

מזהה פריט: R00035y

כתובת: 2-112-4-2-5 תאריך הדפסה: 09/02/2020

5/8/87 - 23/12/86

חד שמואל - נבי שמואלה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

מ ח ל י ט י ס :

להסמיך את סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון, שר האוצר, שר הבטחון ושר החקלאות להחליט, על דעת הממשלה, באשר לדרך הטיפול בעניינן של המשפחות שרכשו קרקע מחברת "מורשת בנימין" באזור נבי שמואל. מנהלת המחלקה האזרחית של פרקליטות המדינה תלווה את הטיפול בנושא.

לוט מזכרו של שר החקלאות אל ראש הממשלה. תזכיר נוסף המפרט את הנושא שהוכן במשרד החקלאות, חוות דעת מנהלת המחלקה האזרחית של פרקליטות המדינה, ונספחים לכך שמורים במזכירות הממשלה לעיון האשרים, ויונחו על שולחן הממשלה לקראת הדיון.

מוגש על-ידי שר החקלאות

ד"ר שמואל - נבי סמואל

מוכר שר החקלאות אל ראש הממשלה

1. החל מחודש מרץ 1986, הנני מטפל באפשרות לסייע לכ-300 משפחות אשר רכשו קרקע ל"בנה ביתך" מחברת "מורשת בנימין" באיזור נבי סמואל.
 2. ביום 31/3/86 מיניתי ועדה מקצועית, אשר בחנה את הנושא על כל היבטיו.
 3. הועדה הגישה לי את מסקנותיה והמלצותיה. ההמלצות כמובא כאן אומצו על-ידי.
 - א. למדינה עניין רב בשטח נבי סמואל כאחד נוף ותיירות.
 - ב. הועדה מאשרת, כי חברת "מורשת בנימין" אכן רכשה כ-320 דונם בנבי סמואל מתוכם נרשמו כ-71 דונם ונפתחו תיקים לרשום ראשון לגבי 180 דונם נוספים.
 - ג. הועדה ממליצה, כי שטחים אלה ירכשו ע"י המדינה באמצעות ועדת הרכישות במחיר, שיקבע ואשמאי הממשלתי.
 - ד. הועדה ממליצה, כי מינהל מקרקעי ישראל יאפשר לנפגעים לרכוש מיגרשים במסגרת שכונת "בנה ביתך" והעמידה לקום באיזור. רכישת המגרשים תעשה במחיר מיוחד.
 4. במשרדי נכתב תזכיר המפרט את הנושא.
 5. לצורך בחינת ההמלצות וישומן, קוימה התייעצות עם גב' פליאה אלבק מפרקליטות המדינה, שחיוותה דעתה באשר להיבטים החוקיים והאחרים של הנושא.
 6. מאחר ודעתי כדעת הועדה, שיש להעניק הנחה משמעותית לנפגעים, כדי שיוכלו לממש את הזכות לקבלת מגרש(הנפגעים הפסידו כל אחד כ-20 אלף דולר), אני מציע, שתמנה את סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון, שר הבטחון, שר האוצר ואותי (שרים הקשורים לנושא באופן ישיר) על דעת הממשלה לסכם את דרך הטיפול ולהחליט באשר לגובה החשלוס, שיידרש מהנפגעים.
- מנהלת המחלקה האזרחית של הפרקליטות תלווה את הטיפול בנושא.

4

מדינת ישראל
לשכת שר החקלאות

תאריך: ג' בתמוז התשמ"ז
30 ביוני 1987

אל: מזכיר הממשלה

הר שמואל - נבי סמואל - תזכיר

א"נ,

1. לאחר סדרת פגישות ודיונים, שקיים שר החקלאות בנושא הנדון. ובעקבות המלצות "ועדת זיו" שבדקה את נושא "נבי סמואל" הנני מעביר לעיוןך תזכיר המפרט את תמצית הדברים, וזאת בהמשך למכתבו של שר החקלאות לראש הממשלה.
2. רקע:
 - 2.1 בשנת 1975 בימיו של שר השיכון המנוח אברהם עופר ז"ל הכין משרד השיכון דין וחשבון שתיאר פרוגרמה להתפתחות שכונות וישובים בסמוך לירושלים.
 - 2.1.1 אתר נבי סמואל הופיע בדין וחשבון כשכונה האמורה לקום במדרון הצפוני של "הר שמואל" וגודלה כ-5000 תושבים. ביום 22.10.80 החליטה ועדת השרים לענייני בטחון לאשר את הבניה בנבי סמואל בהתאם לחו"ד של גב' פליאה אלבק.
 - 2.1.2 בשנת 1982 החלה חברת "מורשת בנימין" לרכוש אדמה בנבי סמואל מתוך מגמה להשתלב בפרוגרמה שהוכנה בעבר במשרד השיכון. (להלן "החברה").
 - 2.1.3 למענת החברה הרכישה נעשתה ע"י מצג (כנראה בתוס לב) של המתכנן האיזורי במשרד השיכון שהאתר אכן יאושר ע"י הרשויות לבניה.
 - 2.1.4 בהסתמך על ההנחה שאכן אתר נבי סמואל יאושר לפיתוח עירוני רכשה החברה 320 דונם מהם הצליחה לרשום כ-71 דונם ולגבי 180 דונם נפתחו תיקים לרישום ראשון.
 - 2.1.5 בנובמבר 1983 הוכן מסמך "תכנון אזורי כולל מטה בנימין" שותפים להכנת המסמך הם: המועצה האיזורית "מטה בנימין", חטיבת ההתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית - חבלי ירושלים והתיכון, מועצת התכנון העליונה ליו"ש, משרד הבטחון, ומשרד השיכון. המינהל האזורי ועוד. מהתכנון האיזורי ומהמפה הרצופה לו עולה כי תוכנן שבנבי סמואל תקום שכונה לכ-700 יח"ד מספר זה מתאים לדין וחשבון שנעשה בזמנו עבור אברהם עופר ז"ל.



2.1.6 מפרטים נוספים שאינם מובאים במזכר זה למען הקיצור עולה כי חברת "מורשת בנימין" אכן פעלה לכאורה בתום לב בנבי סמואל. משיחתו של שר החקלאות עם גב' פליאה אלבק בענין זה עולה שגם התרשמותה שהחברה פעלה לכאורה בתום לב.

2.1.7 ביום 4/3/86 התברר, כי משרד השיכון הכין עיקרי תוכנית אב איזורית חדשה לאיזור גבעון. ולפיה, נקבע סופית ייעודו של אתר נבי סמואל שנרכש ע"י החברה כשטח המיועד לשמורת נופ לתיירות ונופש. "בכל תוכנית אין אנו מעלים בדעתנו לייעד אזור נבי סמואל אלא לפרק ואתר נופש כיאה למיקומו הנושא של ההר בכל המרחב של ירושלים" כך קובע מנהל מחוז ירושלים במשב"ש במכתבו מיום 26/5/86 לממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

3. הנפגעים

3.1 החברה מכרה החל מ-1982 כ-256 מגרשים ל-224 רוכשים רובם חרדים אשר תכננו להקים במקום שכונה חרדית. מחיר המגרשים נע בין 16 ל-20 אלף דולר למגרש ללא הוצאות פיתוח.

3.2 מבדיקה שערכה גב' פליאה אלבק מפרקליטות המדינה עולה כי כל רוכשי המגרשים אכן שילמו בעבור המגרשים.

3.3 ברור שכתוצאה מיעוד השטח לשמורת נופ ולתיירות עלולים הרוכשים להפסיד את מלוא כספם, מאחר והחברה העבירה את הכספים שקיבלה למי שמכר לה את הקרקע.

4. ועדת זיו

4.1 בחודש מרץ 1986 פנו אל שר החקלאות הנפגעים שהתאגדו בעמותה הנקראת ועד משתכני "הר שמואל" וביקשו לסייע להם להחלץ ממצוקתם.

4.2 לאור מורכבות הנושא כמתואר לעיל החליט השר למנות ועדה מיקצועית שתבחן את הנושא על כל היבטיו. כיו"ר הועדה מונה מר יהודה זיו מנהל מחוז ירושלים במינהל מקרקעי ישראל, וחבריה האחרים היו מר אורי ביידיץ כיום מנכ"ל רשות שמורות הטבע, ויו"ר ועדת הרכישות ביו"ש, ולפנים סמנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל. ומר אמנון נויבך אותה עת יועץ כלכלי לראש הממשלה.

4.3 הועדה ישבה על המדוכה כחודשיים ימים ולבקשת השר נפגשה עם כל מי שהיה קשור לנושא.

5. המלצות הועדה בתמצית

5.1 למדינה ענין רב בשטח נבי סמואל כאתר נופ ותיירות, רכס הר שמואל על שלוחותיו מהווה יחידת נופ יחודית והסטורית כאחד (ארץ בנימין) אשר יש חשיבות לשמרה ולמנוע בה כל בניה בעתיד. לועדת זיו התברר כי משרד השיכון והבינוי ועיריית ירושלים שותפות ותומכות מלאות בגישה זו.

5.3 הועדה מאשרת כי החברה אכן רכשה כ-320 דונם בנבי סמואל מתוכם נרשמו 71.568 מ' ונפתחו תיקים לרשום ראשון לגבי 180 דונם נוספים.

5.3.1 הועדה ממליצה כי שטחים אלה ירכשו ע"י המדינה באמצעות ועדת הרכישות במחיר שיקבע השמאי הממשלתי.

5.3.2 ועדת הרכישות אכן דנה בנושא והחליטה בעקרון לרכוש את הקרקע בכפוף לבדיקה הנעשית ע"י גב' פליאה אלבק וסא"ל שמואל אוזנבוי.

5.4 הועדה קובעת כי יש לאפשר לנפגעים לרכוש מגרשים במסגרת שכונת "בנה ביתך" בתוכנית הקיימת ממערב לכביש שמיקומה הגיאוגרפי כק"מ בקו אזורי מגבולה המערבי של שכונת רמות וכ-500 מ' מדרום מערב למסגד נבי סמואל. השכונה אמורה לקום באתר שהינו בבעלות המדינה.

5.5 הועדה קובעת כי בתמורה למגרשים ישלמו הנפגעים למינהל 51% מערך הקרקע כפי שיקבע השמאי, המלצה זו תואמת למחיר שמשלמים חברי עמותת הר-אדר בעבור במגרשים ששווקו להם ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהסתמך על החלטת ועדת שרים להתישבות.

6. בעית מחיר הקרקע

6.1 ביום 16/8/81 החליטה הממשלה בהחלטה הת/65 כי המשתכנים ביו"ש ישלמו בגין קרקע לבנה ביתך 5% מערך הקרקע כפי שתוערך ע"י השמאי הממשלתי.

6.2 עד להחלטת הממשלה מיום 16/8/81 גבה מינהל מקרקעי ישראל דמי חכירה מלאים דהיינו 91% מערך הקרקע, בקרית ארבע מעלה אדומים ופסגת זאב.

6.3 בשנת 1985 הודיע שר החקלאות למינהל מקרקעי ישראל כי לענין דמי החכירה שהמינהל גובה יש להתייחס ל-3 איזורים:

- א. איזור הבקעה שם יש לגבות 5%
- ב. מרכז יו"ש שם יש לגבות 31%
- ג. השכונות והישובים הקרובים לקו הירוק 51%.

6.4 החלטת הממשלה מיום 16/8/81 לא בוטלה והיא עדיין עומדת בתוקפה.

7. סיכום:

7.1 משיחתו של שר החקלאות עם גב' פליאה אלבק עולה כי גם לדעת פרקליטות המדינה יש הצדקה בכפוף לשאלת המחיר להקצות את הקרקע שהומלצה ע"י ועדת זיו לנפגעים.

7.2 ועדת השרים נדרשת להתייחס לשאלת המחיר מאחר וקיימת אי בהירות לגבי עמות הממשלה כיום לגבי המחיר אותו יש לגבות בשכונות מעבר לקו הירוק הסמוכות לירושלים.

7.3 גם אם הנטייה היא שיש לחייב שכונות אלה בתשלום מלוא ערך הקרקע, יש לקבל את אישור השרים למתן הנחה במקרה מיוחד זה.

הערה: כל הנתונים המובאים במסמך זה לקוחים מתוך ועדת זיו ומנתונים שהיו במינהל מקרקעי ישראל ולא מידיעה אישית.

ב ב ר
אבי זוכסלר, עו"ד
עוזר השר

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: ד' באב תשמ"ז
30 ביולי 1987

מספרנו: 410-63-32

ס ו ד י ד ח ו פ

אל: מזכיר הממשלה

הנדון: הר שמואל

בהתאם לבקשתך, להלן התייחסותי הדחופה לבעית מורשת בנימין בהר שמואל.

חברת מורשת בנימין התקשרה בחוזים לקנות קרקעות בהר שמואל. מכל התקשרויותיה חלק ניכר לא התממש, מכיון שמי שהתחייב למכור לה קרקעות לא עמד בהתחייבותיו. בפועל הצליחה מורשת בנימין לרכוש חלקה אחת של כ-53 דונם, הנוצית לארכה על ידי כביש צפון ירושלים תל-אביב, כך שחלק ניכר מתוך אותם 53 דונם הינו כביש ארצי. כביש זה קיים בשטח כבר שנים מספר, וכאשר נערכה המפה לבקשה לרישום הקרקע במרשם המקרקעין על שם מי שמכר למורשת בנימין - כבר צוין במפה הכביש הנמצא בחוף החלקה. בפועל מספר הדונמים שאינם כביש ואינם מופקעים לכביש הארצי כבר מלפני שנים רבות, הינו כ-40 דונם, מחולקים על שני צדי הכביש הארצי. כמוכן שהכביש הוא בבעלות הממונה על הרכוש הממשלתי ולא בבעלות מורשת בנימין. בנוסף לכך נרשמה עוד חלקה קטנה, פחות מעשרים דונם, על שם מורשת בנימין. רצופים בזה צילומי נסוחי הרישום של שתי החלקות.

...

לעומת פחות מששים דונם שאכן נרשמו על שם מורשת בנימין ונמצאים בבעלותה, מכרה מורשת בנימין מגרשים למשתכנים בשטח כולל של למעלה משלוש מאות דונם. זאת בהסתמך על כך שהיה לה חוזה לרכוש קרקעות, חוזה שכאמור לא בוצע כיון שהמוכר לא עמד בהתחייבותיו.

כתוצאה מכך אין מורשת בנימין יכולה לעמוד בהתחייבותיה כלפי רוכשי המגרשים, המשתכנים, שהם למעלה משלוש מאות משפחות.

בצר לה טענה מורשת בנימין שיש לה קרקעות אלא שבשל מגבלות תכנון לא הורשחה לבנות עליהן. טענה זאת אין בה ממש. נכון, אמנם, שהמקום בו נמצאות הקרקעות שמורשת בנימין רכשה אינו מיועד לבניה, לא מתוכננת בו בניה, ואין החלטת ממשלה המרשה הקמת ישוב במקום זה. כמו כן אין למורשת בנימין היתר למכור קרקעות במתחם זה. ואולם, הבעיה של מורשת בנימין היא בעיקר בכך שכמות הקרקע שהיא הצליחה לקנות איננה מגיעה כדי לספק מגרשים להקמת שכונה, ועל אחת כמה וכמה שאין בה מספיק כדי לתת את כל המגרשים שהתחייבה לתת למשתכנים ושאת התמורה עבורם גבתה במלואה.



לעומת זאת, יש בקרבת הר שמואל, כקילומטר מערבה ממנו, שטח של כארבע מאות דונם שנקנה על ידי הימנותא לפני כיוכל שנים, והרשום במרשם המקרקעין על שם הקרן הקיימת לישראל. לגבי שטח זה היתה בזמנו החלטת ממשלה לבנות בו שכונת מגורים. רצוף בזה העתק החלטת הממשלה הכוללת את חוות דעתי אודות השטח שקנהה הימנותא. ...

לחלק הדרומי האמור של שטח זה הוכנה בינתיים תכנית לבניה למגורים וחכונות היתה להקצות בו מגרשי בניה לפי מכרז. חלק קטן מתוך זה היה אמור להישמר לצורך מתן פיצוי בקרקע תמורת הקרקע בקרבת מקום שעליה נטוע מטע של הישוב עפרה, וכן אולי תמורת כמה חלקות קטנות אחרות שגורמים יהודים קנו. בפועל טרם נחתם הסכם כלשהו לגבי שטח זה, פרט להרשאה לתכנון שניתנה לחברת עריט.

בדיעבד, לאחר שהחבר שחברת מורשת בנימין מכרה בהר שמואל מאות מגרשים שאין לה, הועלתה הצעה להקצות למשתכנים שרכשו מגרשים ממורשת בנימין, את המגרשים שבשכונה המתוכננת על אדמות הקרן הקיימת לישראל שממערב להר שמואל.

כדי לבצע רעיון זה יש צורך בצעדים רבים. ראשית, יש לתכנן את השטח מחדש כדי שיתאים לצרכים של משתכני מורשת בנימין. המדובר בעיקר בקבוצה של כמאתים וחמישים משפחות מחוגים דתיים חרדיים, שקנו מגרשים ממורשת בנימין בתקווה לבנות שכונה עם ישיבה משלהם. כדי לענות על צרכי משתכנים אלה צריך לתכנן את השטח מחדש, באופן שיוקצו מתוכו שטחים מתאימים לישיבה, וכן ליתר הצרכים של אוכלוסיה חרדית ברוכת ילדים, הן בתחום הדת והן בתחום החינוך. כמו כן צריך להפריד שטח מתוך אותן אדמות שיתוכנן לשכונה נפרדת לאותם מן האנשים שקנו מגרשים ממורשת בנימין ושאינם רוצים לגור בשכונה דתית חרדית. כמו כן יש ליצור הפרדה בין שתי השכונות שתאפשר הקמתן בלי שיווצר חיכוך כתוצאה מהרגלי חיים שונים בשתי השכונות.

יצוין שהשטח הכולל המיועד לבניה באדמות הקרן הקיימת לישראל מאפשר הגשמת כל היעדים דלעיל, אם יתוכנן מחדש בהתאם להם. יהיה אמנם צורך להקטין במידה ניכרת את גודל המגרשים ולעשות חלק מן הבניה באופן שתהיה יותר מדירה אחת על מגרש אחד. בגלל הצורך בצמצום, מן הראוי שלא להקצות מגרשים למי שקנו ממורשת בנימין (או מרוכשים שקנו ממורשת בנימין) לאחר שפורסם ברבים שהרכישה הסתבכה ושהשכונה בהר שמואל לא תקום. כמו כן מן הראוי שלא להקצות יותר ממגרש אחד לכל זוג נשוי, שכן מי שקנה לעצמו יותר ממגרש אחד אינו זקוק לכך לצורך מגוריו ואין הצדקה לתת לו זאת על חשבון צמצום דירותיהם של משתכנים אחרים.

עם זאת יש לזכור, שתכנית זאת כולה היא מעשה חסד מצד רשויות המדינה, המציעות לתת למשתכני מורשת בנימין קרקע של הקרן הקיימת לישראל מאזור שמורשת בנימין לא הצליחה לקנות את הקרקע שהיא חשבה שתקנה ושאותה מכרה. חסד זה מצד רשויות המדינה הינו כפול ומכופל בהתחשב בכך שמכירת המגרשים על ידי מורשת בנימין היתה ללא היתרים ולפיכך שלא כדין. ההצדקה המוסרית לעשיית חסד זה היא אך בכך שהמדינה נחלצת לעזרתן של מאות משפחות שהסתככו, ושילמו כל אחת בין 10000 ל-20000 דולר, בלי שקבלו קרקע תמורת התשלום.

ואולם, השאלה העיקרית היא במה ישלמו המשתכנים עבור הקצאת קרקע זאת שבבעלות הקרן הקיימת לישראל. לפי השומה שקבלנו מקמ"ט שמאות, התשלום שיש לדרוש הוא 27000 ש"ח למגרש לבנית יחידת דיור אחת, ו-39000 ש"ח למגרש לבנית שתי יחידות דיור. צילום השומה מצורף בזה. המדובר במגרשים קטנים ...

בהרבה מן המגרשים שמורשת בנימין התחייבה למכור למשתכנים. משמעות הדבר היא שהקצאת מגרשים ללמעלה משלוש מאות יחידות דיור, מן הראוי שתיעשה תמורת תשלום של כששה עד שבעה מיליון ש"ח, אך אין זה סביר להניח שרוכשי המגרשים ישלמו עבור המגרשים, שכן הם שילמו כבר למורשת בנימין עבור המגרשים שלא קבלו. ואילו מורשת בנימין אינה יכולה לשלם עבור המגרשים, שכן הוציאה את הכסף שקבלה מן המשתכנים, בין השאר בתשלום למוכר שלא סיפק לה את הקרקעות. מכיון שכך הועלתה הצעה שהתשלום עבור המגרשים יהיה כדלקמן:

1. 51% מערך המגרשים ישולם על ידי מורשת בנימין, חלק מזה בכסף וחלק בהעברת מעט הקרקעות שהצליחה לרכוש למדינת ישראל.

2. 40% מערך המגרשים ישולם על ידי מדינת ישראל, בכך שהמדינה באמצעות הממונה על הרכוש הממשלתי, תגבה רק 51% מערך המגרשים ותעניק למשתכנים זכויות כאילו שילמו 91% מערך המגרשים.

התוצאה המצטברת מכל ההצעות היא, שבמקום שמדינת ישראל תגבה כשמונה מיליון ש"ח מהקצאת המגרשים שתוכננו לבניה, ייעשה תכנון חדש לפיו תוקצה המדינה פחות מגרשים ובמחיר מוזל, ותגבה בפועל רק כארבעה מיליון ש"ח. התרומה המבוקשת, אפוא, ממדינת ישראל, היא השתתפות של כארבעה מיליון ש"ח.

מה שמבוקש, אפוא, הוא, שממשלת ישראל תחליט כדלקמן:

1. באדמות הקרן הקיימת לישראל בהר שמואל להקים שתי שכונות מגורים, במקום השכונה האחת שעליה החליטה הממשלה בעבר.

2. משתי השכונות שתוקמנה תתוכנן אחת בהתאם לצרכי אוכלוסיה דתית חרדית, כולל מוסדות חינוך ודת מתאימים. ואילו השכונה השניה תתוכנן לאוכלוסיה לא חרדית ותופרד מן הראשונה.

3. המגרשים יוחכרו ברובם למשתכנים שקנו לעצמם מגרשים לבניה למגורים ממורשת בנימין לפני שנת 1986, אך לא יותר ממגרש אחד לזוג.

4. המגרשים יוקצו למשתכנים בתשלום 51% מערכם, שיחשב כאילו שולמו 91% מערכם. התשלום של 51% יבוצע על ידי מורשת בנימין, בחלקו בקרקע חליפה, לפי הערכת קמ"ט שמאות, ויתרתו בכסף.

לגבי ההצעה כולה יכולות להתעורר שתי שאלות: האחת, האם מבחינה חוקית ניתן להקצות את המגרשים בדרך זאת, והשניה, האם מבחינה מדינית, כלכלית ומוסרית יש הצדקה לעשות כן.

אשר לשאלה הראשונה, התשובה היא חיובית, אף כי היא מעוררת ספקות מסוימים. עילתה של ההחלטה בכך שיש למדינה ענין בבינוי התישבות יהודית ביהודה ובשומרון, ובמיוחד מסביב לעיר ירושלים. לצורך זה רשאית הממשלה לשקול מתן סיוע בדרכים שונות, ואחת מהן היא על ידי מתן הנחה במחיר הנגבה עבור הקצאת מקרקעין. הנחה דומה ניתנה בעבר למשתכנים בגבעת הרדאר ובגבעת זאב, שהינן מרוחקות יותר מירושלים, אף שגם הן אינן רחוקות ממנה מרחק רב. לעומת זאת ברמת קדרון, המרוחקת עוד יותר מירושלים, הוצעה בעבר הצעה דומה, להקצות אדמות מדינה לחברות שלא הצליחו לקנות קרקעות כפי שמכרו למשתכנים, והצעה זאת נתקלה בהתנגדות בועדת השרים להתישבות, ולבסוף הוחלט להחכיר את הקרקע בתשלום 80% מערכה.

אשר לצד המדיני-כלכלי-מוסרי, זהו הצד שיעל הממשלה לשקול. אם הממשלה סבורה שיש הצדקה להיחלץ לעזרת מאות משפחות של משתכנים שכל אחת מהן שילמה סכום גדול עבור קרקע שלא קיבלה - הרי רשאית הממשלה להחליט על כך. אין זה מתקבל על הדעת שגורם אחר - שר או פקיד או צוות פקידים - יקחו לעצמם סמכות להחליט על מתן הטבות כאלה. הממשלה יכולה, כמובן, להפעיל סמכויותיה על ידי כך שתמנה ועדת שרים לדון בפתרונות המוצעים, אך אם רוצים שועדת שרים זאת תעשה עבודתה נכונה - מן הראוי שיהיו חברים בה לפחות שרי הבטחון, החקלאות, האוצר והבינוי והשיכון.

יצויין שבשל הנסיבות המיוחדות, והעובדה שכבר הצליחו בעבר להטעות הן את ייר החקלאות והן את הוועדה שמינה שר החקלאות, וזאת דוקא בשאלה מה הקרקעות שמורשת בנימין רכשה ושביכלתה להשתמש בהן, והן מכיוון שמורשת בנימין כבר אימה בעבר בהגשת תביעה נגד מדינת ישראל בעניין זה, מן הראוי שאלוה את דיוני ועדת השרים אם תמונה ועדת שרים לעניין זה (כשם שבעבר ליוויתי את דיוני הממשלה וועדות השרים לבטחון ולהתישבות בעניין הקצאת קרקע להקמת ישובים יהודים באזור יהודה ושומרון).

ב כ ר כ ה,

פליאה אלבק
מנהלת המוולקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

١٦ / رقم

قيادة منطقته الضفة الغربية

١ - رقم

شهادة تسجيل

رقم الطلب ٨٤ / ٤٠

مكتب تسجيل الأراضي في القدس

رقم الملف ٨٤ / ٤٠

رقم الحل ١ عربي

رقم المنطقة ١٥

القضاء	المدينة او القرية	الموقع او المحلة	الغرض
القدس	القدس	القدس	الغرض
نوع الارض	اوصاف العقار	ملاحظات	
مبنى	ارض زراعية	ملاحظات	
شمال	حارس املاك لثانيه	ملاحظات	
جنوب	حارس املاك لثانيه	ملاحظات	
شرق	حارس املاك لثانيه	ملاحظات	
غرب	حارس املاك لثانيه	ملاحظات	
المساحة	٥٣ متر	٥٣ متر	٥٣ متر
المحطة	طابق	طابق	طابق
المقاطعة او بطل العشر			
اسم المالك او المصروف السابق	اديب شحارم برنات	اديب شحارم برنات	اديب شحارم برنات
نوع المداينة	سج	سج	سج
القيمة او الثمن	٤٠٠ / ٤٧٤٧٠ د ش	٤٠٠ / ٤٧٤٧٠ د ش	٤٠٠ / ٤٧٤٧٠ د ش



ان العقار المدونة تفاديه اعلاه مسجلة باسم شركة سويسيا ميه للبيمارم
وقد اعطيت له هذه الشهادة اشارة بالتسجيل المذكور
دليله - عربي شحارم



تأريخ ١٦/٤

قيادة منطقة الضفة الغربية

أ- رقم

٧٤٤٥

شهادة تسجيل

رقم الطلب ٨٤/٤٤/٤٤

مكتب تسجيل الأراضي في

رقم الملف ٨٤/٤٤

رقم الصفحة ١٦

١٦٤٧

التصنيف	أ-م-ل-ل-ل	المدينة أو القرية	(البلد المحرر)	الموقع أو المحلة	الحكومة
نوع الأرض	ميراث				ملاحظات
أوصاف العقار					١٧٤٤
شمال					١٧٤٤
جنوب					١٧٤٤
شرق					١٧٤٤
غرب					١٧٤٤
المساحة	١٧٤٤	١٨			١٧٤٤
المحطة					١٧٤٤
الفاطمة أو بدل العشر					١٧٤٤
اسم المالك أو المصروف السابق					١٧٤٤
نوع المعاملة	بيع				١٧٤٤
القيمة أو الثمن	١٧٤٤				١٧٤٤

ان العقار المدونة تقامبه اعلاه مسجلة باسم شركة حوسنة بنامه للتجارة والبناء
وقد اعطيت له هذه الشهادة اشعاراً بالتسجيل المذكور قرقاً يتمسردن

القاضي في



המל"ט - ועד השליש לענין המל"ט

נבי סמואל 21.10.80

ב/13

השר א. שרון וגב' פ. אלבק פותחים.

סגן שר הבטחון מציע הצעה לסדר.

ראש-הממשלה משיב.

בדיון משתתפים: השרים י. בורג, י. הורביץ, י. ידון
וא. שרון.

ראש-הממשלה מסכם.

מ ח ל י ט י ם לאחר את הבניה בנבי סמואל בהתאם
לחוות הדעת של גב' פ. אלבק, מנהלת המחלקה האזורית
של פרקליטות המדינה המצורפת בזה (דפים 4 - 5).

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: י"ג באלול תש"ם

26 באוגוסט 1980

מספרנו: 15/1390/65

ס ו ד י

✓ ואל: מזכיר הממשלה

הנדון: נבי סמואל

במענה למכתבכם מיום 30.7.80, להלן חוות דעתי בדבר האחר המבוקש לשכונת מגורים באדמות נבי סמואל:

האחר המוצע הינו בשטח קרקע בגודל של 490 דונם בערך, הנמצא כחצי קילומטר מערבית מן המסגד בנבי סמואל, כשלושה קילומטר צפונית מערבית משכונת רמות בירושלים, וכקילומטר וחצי דרומה מגבעת חרשה וממחנה גבעון. האחר מחמשן שטח מערבה וצפונה, כשחלקו הצפוני הוא ראש הר, המשכו צפונה במדרון ההר ומחציתו הצפונית מערבית בעמק שטוח בין ההרים. רצועה שטח האחר כפי שהוא מתוכנן לבניה על ידי מינהל מקרקעי ישראל בק.מ. 1:2500, כשבקצה המפה מופיעה מפת המיקום בק.מ. 1:20,000.

רוב שטח האחר הוא בבעלות הימנותא, מכה קניה מיהודים בזמן המנדט, הרושמה במרשם המקרקעין ברמאללה. כמעט כל השטח גם מוחזק בפועל על ידי הימנותא ומסעמה, כשחלקו הדרומי - ההר - נסוע על ידי בעצי חורש, ואילו חלקו הצפוני - העמק - בחלקו נסוע עצי פרי ובחלקו מעובד מורע (פרט לשנה האחרונה בה לא נזרע בשל השמיטה). כל שטח העמק הוכשר על ידי הקרן הקיימת לישראל לצורך העיבוד החקלאי, והוא אכן שטח חקלאי טורה, ואילו שטח ההר מהווה כיום חורש הצומח באדמה סלעית.

מרבית שטח האחר היא בבעלות הימנותא. ואולם בקצהו המזרחי שטח האחר המתוכנן כולל גם מובלעת שאינה כלולה ברכישה של הימנותא. מובלעת זאת כוללת את המגרשים מספר 19, 20, 21, 61, 62, 63 ו-64 כפי שהם מסומנים במפה שצורפה לעיל, ואת הכביש שביניהם ואת השטח הירוק שליר מגרש מספר 64. כל אלה, כאמור, אינם בבעלות הימנותא, ולמיסב ידיעתו גם לא בבעלות יהודית אחרת. שטחים אלה הינם לכאורה בבעלות פרטית של חושבים מקומיים, אך יחכן שבבדיקה מפורטת יותר יתגלה שכולם או חלקם אדמות מדינה. לא בדקנו אפשרות זאת, שכן לפי המפה שצורפה לעיל הגיש מינהל מקרקעי ישראל את תכניתו בהנמקה שהמדובר בבעלות פרטית וקרן קיימת לישראל כלבד.



חלק נוסף משטח האחר שלא ניתן לאמר לגביו בשלב זה שהינו בבעלות הימנחות, הוא בחלק הצפוני של האחר בקצה המזרחי של הבליטה המערבית. חלק זה, כולל את המגרשים מספר 447 - 436 ועד בכלל וכן מגרשים מספר 500 - 492 ועד בכלל, וכן את השטח הפתוח הגדול שממזרח להם. על כל השטח הזה מתנהל משפט בבית המשפט ברמאללה בתביעה שהוגשה על ידי המחזיק של חלק מן השטח, שנסע את חלקו עצי פרי מזה שנים רבות ובנה בו בית וגר בו וגידר אותו וטוען לבעלות בו. לגבי שטח זה לא הכיר רשם המקרקעין ברמאללה בבעלות הימנחות, וסירב לשלב לכלול אותו ברישום המחודש של אדמות הימנחות באחר. לגבי כל השטח הזה לא ניתן לאמר כיום שהוא איננו בבעלות פרטית של תושב מקומי, וניתן לקבוע את הזכויות בו רק לאור תוצאות הדיון המשפטי כאשר יינתן פסק הדין.

שני שטחים אלה - המובלעת שבמזרח והקטע שבדיון משפטי שבצפון מערב - לא ניתן להתייחס אליהם בשלב זה כאל אדמות שמוחר למדינת ישראל או להימנחות או לבאים מכוחם להשחמש בהם א לבנות עליהם.

כל יתר שטח האחר, הוא, כאמור, בבעלות הימנחות ובהחזקתה וניתן להשחמש בו לכל מטרה ללא צורך בהליכים טרומיים כל שהם.

יצויין ששני גורמים שונים הביעו בפני בעל פה את דעתם שלא מן הראוי להשחמש בשטח החקלאי שבצמק לצורך בניה למגורים. שאלה זאת רצוי שהישקל על ידי הגורמים המוסמכים לפני קבלת החלטה ליעד את כל השטח לבניה.

בברכת שנה טובה,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העחק: 1. ראש הממשלה
2. שר החקלאות
3. שר המשפטים
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. מתאם הפעולה בשטחים
6. מנהל מינהל מקרקעי ישראל
7. רע"נ הדיון הבינלאומי, מפצ"ר
8. היועץ המשפטי, מפקדת איו"ש
9. היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
10. קמ"ס אפוטרופוס, מפקדת איו"ש
11. רע"נ נכו"ס, מפקדת איו"ש
12. רמ"ח חשית, היחידה לבטחון לאומי, משרד הבטחון

5 ג'י
מ/ר ט"ו ב' תש"ז
מ/ר ט"ו ב' תש"ז

צ.ה.ל.

מנחל אזרחי איזור יהודה ושומרון

קמ"ט שמאות

סימוכין שמ-10-10

תאריך 23.12.86

✓ משרד המשפטים - הגב' פליאה אלבק.

הממונה על הרכוש הממשלתי
מנהל מקרקעי ישראל, מנהל מחוז ירושלים

הנדון: בני סמואל.

מכתב: 32-63-40 מ-14.11.86
65-1390-15 מ-7.12.86

1. בהמשך למכתבו של מר משה יצחקי - השמאי המחוזי בירושלים מיום 3.11.86, להלן שומתי למגרשים המוצעים לחליפין בין חברת מורשת בנימין ובין מינהל מקרקעי ישראל.
2. שומת המגרשים בבני סמואל:
 - א. מגרש בשטח 400 מ"ר לבניית יחידה חד משפחתית בשטח 200 מ"ר - 27,000 ש"ח.
 - ב. מגרש בשטח 650 מ"ר לבניית יחידה דו משפחתית בשטח 160 מ"ר כ"א - 39,000 ש"ח.
3. יחס החליפין עפ"י בתובים אלו התואמים את תקבון ת.ב.ע. 215/1 לבני סמואל, בין קרקע שבבעלות חברת "מורשת בנימין בע"מ" ביעור שטח ציבורי פתוח לבין קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל שימסרו בחכירה לאחר חלוקה וביעור למגורים יהיו כדלהלן:
 - א. מגרשים חד משפחתיים - תמורת 1000 מ"ר נטר שימסור מ.מ.י. - יקבל בתמורה 6000 מ"ר ברוטו.
 - ב. מגרשים דו משפחתיים - תמורת 1000 מ"ר נטר שימסור מ.מ.י. - יקבל בתמורה 5500 מ"ר ברוטו.
4. השומות והיחסים לעיל - מתייחסים לקרקע ללא הוצאות פיתוח.
5. כל שינוי בשטחי המגרשים ושטחי הבנייה מחייבים עיון מחדש בשומתיבו, יחס החליפין מבוסס על חכירה בשיעור 91% מערך הקרקע.

ב ב ר כ ה ,

צבר 13.7
עזריאל
שמאי - קמ"ט שמאות



שר החקלאות

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
תקבל מיום
4-04-1986

ירושלים ב' באדר ב' תשמ"ו

31 במרץ 1986

לכבוד

מר יהודה זיו ✓ - מנהל מחוז ירושלים במינהל מקרקעי ישראל
מר אמנון נויבך - יועץ ראש הממשלה
מר אורי בידץ - מנכ"ל רשות שמורות הטבע

הנדון: הר שמואל - נבי סמואל

א"נ,

בעקבות פגישתי עם ועד משתכני "הר שמואל", (להלן "המשתכנים") החלטתי
למנותכם כועדה שתבדוק ותביא בפני את המלצותיה בנושא זה.

על הועדה לתת את דעתה בין היתר לנושאים הבאים:

- (א) הציג לחברת "מורשת בנימין" זכויות כדין בשטח שנרכש על ידי בנבי סמואל.
- (ב) מהו יעודו התכנוני של השטח בנבי סמואל.
- (ג) היש סימוכין לטענות המשתכנים שרכישת הקרקע נעשתה על יסוד מצג שנעשה ע"י
משרד השיכון והבינוי ולפיו השטח מיועד לבניה.
- (ד) היש למדינה עניין בשטח כאתר נוף ותיירות.
- (ה) מהי הדרך הנאותה והציבורית לסייע ל-200 המשפחות שרכשו קרקעות בנבי סמואל.
- (ו) הועדה תבדוק הצעות שיוגשו לה ע"י ועד משתכני הר שמואל.

כיו"ר הועדה יכהן מר יהודה זיו
הועדה תגיש את המלצותיה בהקדם ממש.

בכרחה
א. נחמקין
שר החקלאות

מדינת ישראל

מינוחל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

יחידה: לשכת מנהל המחוז

ירושלים

תאריך: י"ג באייר תשמ"ו
22.5.86

מספר:

לכבוד
מר א. נחמקין, שר החקלאות

הנדון: הר שמואל - נבי סמואל

מצ"ב דו"ח הועדה שמונתה על ידך, בהתאם למכתבך מ-31.3.86, לבדיקת בקשת משתכני
הר שמואל.

הועדה קיימה פגישות עם כל הגורמים שהיו קשורים בנושא:

נציגי חב' מורשת בנימין
נציגי המשתכנים
נציגי משרד הכנוי והשכון
נציגי חברת ערים
מתכנן האזור מטעם משב"ש
הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש
מהנדס עיריית ירושלים

וכן קיימה סיור בשטח

תוכן הדו"ח

1. כתב המינוי
2. מסקנות והמלצות הועדה.
3. עיקרי הממצאים.
4. תשריט השטח.
5. רשימת רוכשי המגרשים.
6. נספחים.

ב ב ר כ ה

א. נחמקין

א. ביידיץ

י. זיו

העתק: מר ליפקה - מנהל המינהל.

3

מסקנות והמלצות הועדה

1. להלן תשובות לשאלות הכלולות במכתב המנוי:

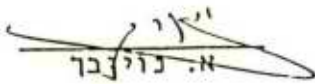
- א. האם לחברת "מורשת בנימין" זכויות בגין השטח שנרכש על ידי בנבי סמואל.
- על שם החברה נרשמו בספרי המקרקעין שתי חלקות בשטח כולל של 71,568 מ"ר.
לגבי 180 דונם נפתחו תיקים לרשום ראשון אך בשלב זה אין לראות בכך זכויות בעלות מוכרות.
- ב. מהו ייעודו התכנוני של השטח בנבי סמואל.
- לגבי השטח אין כיום תכנית סטאטוטורית ברת תוקף ואף לא בשלבי אשור.
קיימת תכנית אב המקובלת על גורמי התכנון ומייעדת את השטח לשמורת נוף
- ג. היש סימוכין לטענת המשתכנים שרכישת הקרקע נעשתה על יסוד מצג שנעשה ע"י משרד השיכון והבינוי ולפיו השטח מיועד לבניה.
- פורסמו לפחות שני מסמכים שהוצגו בפני הועדה, והמצביעים על כוונות ותכניות לייעד את השטח כאזור מגורים, אולם אף לא תכנית אחת הגיעה לשלבי אשור. לאור זאת יש להבין את טענת המשתכנים שרכישת הקרקע (ב-1982) נעשתה מתוך הנחה סבירה כי ניתן יהיה לבנות שכונת מגורים בשטח זה.
יחד עם זאת אין לטעון כי משרד הבנוי והשכון או נציגיו הרשמיים הטעו את המשתכנים ונחנו להם להבין כי הקמת שכונת מגורים הינה על דעת והסכמת המשרד.
החברה הרוכשת והמשתכנים מצד שני, לא נהגו במידת הזהירות הנדרשת ולא בדקו, טרם הרכישה, הן את עמדת משרד הבנוי והשכון והן את התייחסות משרד המשפטים (גב פליאה אלבק) לגבי רכישת הקרקעות עבורם שלמו לחב' "מורשת בנימין".
- ד. היש למדינה עניין בשטח כאתר נוף ותיירות.
- רכס הר שמואל על שלוחותיו מהווה יחידת נוף יחודית והסטורית כאחד (ארץ בנימין) אשר יש חשיבות לשמרה ולמנוע בה כל בניה בעתיד.
הועדות התכנוניות, משרד הבנוי והשכון ועיריית ירושלים שותפות ותומכות מלאות בגישה זאת, ואי לכך ניתן לקבוע כי יש למדינה עניין בשטח זה כאתר נוף ותיירות.
- ה. מהי הדרך הנאותה והציבורית לסייע ל-200 המשפחות שרכשו קרקעות בנבי סמואל.
- ההצעה כלולה בהמלצות הועדה.

הועדה בחנה את ההצעה שהוגשה לה ע"י ועד המשתכנים ולהלן המלצותיה:

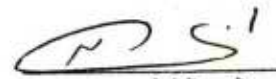
1. הועדה הגיעה למסקנה כי אין מקום לבנות שכונת מגורים בהר שמואל ממזרח לכביש רמות אלון - גבעת זאב ואי לכך יש לאפשר לרוכשי המגרשים מחב' "מורשת בנימין" לרכוש מגרשי מגורים במסגרת שכונת בנה כיתך בתכנית הקיימת ממערב לכביש.
2. חב' "מורשת בנימין" תעביר לרשות המדינה את כל השטחים אשר רכשה ואשר נרשמו בספרי המקרקעין על שמה.
3. לגבי שטחים אשר טרם הסתיים תהליך רשומם - תינתן ע"י חברת מורשת בנימין ערכות כנקאית, או כל התחייבות כספית אחרת **לשבעות** רצון המינהל, כערך של 30% משווי המגרשים שימסרו למשתכנים, כאשר שווי המגרשים יקבע, כמקובל, ע"י השמאי הממשלתי.
4. תמורת כל 4 דונם (כרוטו) שיועברו מהחברה לבעלות המדינה יזכו המשתכנים ב-1,000 מ"ר מגרשי-מגורים (נטו), וזאת בהתאם לשווי הקרקעות כפי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי. יערך חשוב מדויק על מנת לקבוע את גודל השטחים אותם המינהל זכאי לקבל כתמורה עבור שוויים של 30% מערך המגרשים שימסרו למשתכנים. (אומדן שטח התמורה הוא 135 דונם). רכישות מעבר לתמורה הנדרשת יעשו רק במידה והמינהל יהיה מעוניין בכך.
5. א. המגרשים ימסרו לרוכשים כתאי חכירה מהוונים של 91%.
ב. הרוכשים יזכו תמורת העברת הבעלות בקרקעות החברה למדינה, בגובה של 30% מערך המגרש ואי לכך ישלמו בפועל 61% בלבד בממוצע מערך המגרש.
חשוב יקבע לגבי כל רוכש בנפרד בהתאם לגודל החלקה שרכש כמפורט להלן:
רוכשי חלקות בגודל של 500 מ"ר יזכו בשטח של 116,5 מ"ר.
רוכשי חלקות בגודל של 700 מ"ר יזכו בשטח של 163 מ"ר.
רוכשי חלקות בגודל של 1000 מ"ר יזכו בשטח של 233 מ"ר.
6. יתרת מגרשי המגורים הכלולים בתכנית ישווקו למומלצי העמותה כמחירם המלא - קרי 91% משוויים. לפי החלטת המינהל ובשומה מעודכנת ליום הקצאתם. לעמותה תינתן אופציה ל-4 חדשים לעניין רוכשים נוספים לצורך זה. כתום תקופה זו (ממועד הפעלת התכנית), במידה ויוותרו מגרשים לא מכורים, ישווקו המגרשים הפנויים ע"י המינהל לציבור הרחב תוך התייחסות לאופי הדתי של אוכלוסית המשתכנים.

7. היות וכ-40 מגרשים נרכשו ע"י רוכשים שאינם דתיים - על החברה להגיע עמם להסדר נאות כאשר המינהל יהיה נכון להעניק להם את אותם תנאי הרכישה בשכונות חליפיות כגון גבעת הראדר.

8. האתר בכללותו יפותח ע"י חברת "ערים". החברה תיגבה מכלל המשתכנים את מלוא עלות הפיתוח כמקובל באתרי בנה ביתך המופעלים ע"י המינהל וחברת ערים.


א. נוֹפָר


א. בִּידֶר


י. זִיב

להלן עיקרי הממצאים

1. כהתאם לתכנית אזורית שהיתה בשלבי הכנה מטעם משרד הבנוי והשכון בשנת 1982 וכן מסמך תכנוני שהוכן בשנת 1983 "תכנון אזורי כולל מטה בנימין" הוגדר השטח באזור נבי סמואל כזור המיועד ליישוב. המסמכים הנ"ל לא עברו את שלבי האשור הנדרשים ולא קבלו מעמד של מסמכים סטטוריים מחייבים.
2. על סמך הגישה הכללית שהיתה מקובלת באותן שנים ביו"ש, היה מובן לחב' מורשת בנימין כי במידה וירכשו קרקעות - ניתן יהיה לבנות עליהן שכונות מגורים. מוסכמה זו הינחתה את החברה בן ברכישות והן, במכירת מגרשים לרוכשים. חברי הועדה התרשמו כי אכן כך היה הדבר ולמרות שאין בידי החברה כל התחייבות פורמלית וכל מסמך המעיד על כך. רכישת הקרקעות ומכירתן נעשתה כפי שהועדה התרשמה כחוס לב מתוך כוונה להיות גם הגורם המפתח והכונה את השכונה וזאת עפ"י מעשיה כגבעת זאב.
3. לאור המגמות הנ"ל הוכנה תכנית לשכונת מגורים שהוגשה ע"י חברת "מורשת בנימין" לאשור בועדה המקומית מטה בנימין במת"ע. (מועצת תכנון עליונה ביו"ש). התכנית לא נידונה לפי בקשת משרד הבנוי והשכון. ממכתב החברה למר שמריהו כהן מנהל מחוז משב"ש מ-5.5.85 ניתן ללמוד את מערכת היחסים וההבטחות בין הצדדים:
"2) החברה תיכננה שטחים אלה תכנון מפורט לבניה, שאושר בועדה המקומית "מטה בנימין" והוגש לאישור מת"ע.
בשלב זה, בשל הסתייגות משרדך, ובשל רצוננו לפעול במשותף עמכם, לא ביקשנו מ"מטה בנימין" לפעול לאישור סופי של התכנית.
3) משרדך כיטל מניו של המתכנן האזורי הקודם, ולפני מספר חדשים מיניתם את אדריכל נחמיה גורלי למתכנן האזורי החדש.
עפ"י התכנית הראשונית שלו, שהוצגה גם בפנינו והכוללת גם את "נבי סמואל", רובם המכריע של קרקעותינו מיועדים לשטח ירוק ופרקים, ולא לבניה.
4) אם תאושר תכניתכם יפגעו חברת "מורשת בנימין" ולקחותיה באופן קשה מאד, והשקעות גדולות ביותר עלולות ללכת לאיבוד.
5) עפ"י המלצותיך, והמלצות אחרות שקיבלנו, החילוננו במגעים עם מינהל מקרקעי ישראל במטרה לקבל לרשותנו את הקרקעות שיועדו לבניה בחלקות הסמוכות אלינו, ובהם חלקות שנמסרו בשעתו לפתוח חב' "ערים", בתמורה לקרקעותינו ב"נבי סמואל".

4. מר ש. כהן במכתבו לוועדה מ-22.4.86 מציין כי "שום גורם מוסמך של משרדנו לא החליט ולא הודיע, לא בכתב ולא בעל-פה כי השטח באזור נבי סמואל מיועד לבניה. פניות של חב' מורשת בנימין וכן יזמים וגורמים אחרים בדבר ייעוד השטח החקלאי בהר-סמואל לבניה - נענו על ידינו בשלילה. גם בתכנית הרחבה אשר השלמנו הכנתה והצגנו אותה זה מכבר בפני מח"ע ואשר הוכנה ע"י אדריכל גורלי בהזמנת משרדנו, מיועד השטח הנ"ל לשטח ירוק ובחלקו לנופש ומלונאות".

תכנית האב האזורית נידונה ב-4.3.86 במחוז ירושלים של מבש"ב בהשתתפות נציגי מח"ע ועיריית ירושלים, אומצה העמדה הקובעת כי יש צורך בשמירה כל אתר נבי סמואל עד לכביש רמות אלון - גבעת זאב כגבול המערבי, כשטח נוף פתוח ונופש.

המתחם הנופי כולל את כל רכס נבי סמואל, מורדותיו הצפוניים, הבקעה מצפונו עד לכפר ג'יב היא גבעון.

5. חב' "מורשת בנימין בע"מ" רכשה באזור זה מעל ל-280 דונמים, מתוכן שחי חלקות בשטח של 71,363 מ"ר נרשמו בספרי המקרקעין, (הומצאו אשורים לכך). לגבי 180 דונם נפתחו, לדברי החברה, תיקים לרישום ראשון. לפי הערכת החברה הרי תוך כ-3 חודשים יסתיים רישום של 30 דונם ותוך עוד שלושה חדשים ירשמו כ-25 דונמים נוספים.

6. חב' "מורשת בנימין" ממכרה מגרשים (כלתי מחוכננים). 215 מגרשים נמכרו בשתוף עם ישיבת לב בנים במעורבותו של רב הישיבה הרב אריה ויינברג. בהתאם לרשימה שהומצאה לנו ע"י החברה נמכרו סה"כ 256 מגרשים ל-224 רוכשים. (חלק מהרוכשים רכשו יוחר ממגרש אחד).

להלן פירוט המגרשים שנרכשו:

87 מגרשים בגודל של 1000 מ"ר (מזה 2 בגודל 1250 כ"א).

119 מגרשים בגודל של 700 מ"ר.

50 מגרשים בגודל של 500 מ"ר.

סה"כ שטח המגרשים שנמכרו 195,800 מ"ר.

המגרשים בגודל של 1 דונם ברוטו (600 מ"ר נטו) נמכרו לפי דברי החברה במחיר אשר נע בין 16 ל-20 אלף דולר למגרש. במגרש של 1000 מ"ר ניתן לבנות 2 יחידות מגורים בשטח מבונה של 360 מ"ר, מגרשים בגודל של 500 מ"ר נמכרו כ- $\frac{1}{2}$ מדו-משפחתי ומגרשים של 700 מ"ר כחד משפחתיים.

7. חב' ערים מטפלת זה 4 שנים בחכנונו של אתר נבי סמואל (ממערב לכביש) במטרה לפתחו ולשווקו באמצעות מינהל מקרקעי ישראל כאתר בנה ביתך.

תכנית נבי סמואל כיום עברה את שלבי ההפקדה וממחינה למתן חוקף וזאת ללא התנגדויות.

שטח התכנית ברוטו 315 דונם.

מזה שטח למגרשי מגורים 189 דונם.

פילוג המגרשים:

275 מגרשים חד משפחתיים בשטח ממוצע של 544 מ"ר.

30 מגרשים דו משפחתיים בשטח ממוצע של 250 מ"ר.

111 יחידות מגורים בבניה סמי דוויה.

חב' ערים מעוניינת להמשיך בפתוחו של השטח ומבחינתה אין לה משנה לאיזה קבוצת אוכלוסיה יוקצה השטח וזאת בתנאי שחקופת השווק לגבי כלל האתר תהייה סבירה מתוך כוונה להחזר עלויות הפיתוח. נציגי הר שמואל טוענים כי יש בידם רשימת ממחינים גדולה ולא תהייה כל בעייה לשווק את יתרת המגרשים תוך 3 חודשים מפרסום התכנית, ובמידה ולא יעמדו בכך - ישווקו יתרת המגרשים ישירות ע"י המינהל.

יש לציין כי האתר הינו אטרקטיבי מבחינת מקומו הגיאוגרפי וקרבתו לשכונות המגורים בירושלים. ניתן לשווק את המגרשים במחירים המלא כלומר בתשלום דמי חכירה ראשוניים של 91% או 51% בהתאם להחלטת המינהל.

8. תנאי החכירה ביו"ש אינם אחידים למרות שקיימת החלטת ממשלה מ-16.8.81 אשר קובעת את שיעור דמי החכירה ל-5% מערך הקרקע.

קיימת החלטת שר החקלאות מיולי 1985 הקובעת כי הקצאות המגרשים במסגרת בנה ביתך תהיינה בתנאי היוון.

מר י. נהרי הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש מציין במכתבו מ-11.5.86 כי הצעת המינהל אשר אושרה ע"י שר החקלאות קובעת כי יקבעו שלושה אזורים לגבי תנאי החכירה:

1. 5% לגבי איזור הבקעה. (הרחוק ביותר מהקו הירוק).

2. 31% לגבי איזור המרכז ביו"ש (20% - 11%).

3. 51% לגבי איזור הקרוב לקו הירוק לשעבר.

דף חשוב - לחברי הועדה

1. אומדן שטח המגרשים שירכשו מהמינהל ע"י חב' העמותה:

194	רוכשים לפי 544 מ"ר למגרש	105,536 מ"ר
30	רוכשים לפי 250 מ"ר למגרש	7,500 מ"ר
סה"כ שטח		113,036 מ"ר

2. זכוי כספי של 30% בתמורה לשטחים שיתקבלו מחב' מורשת בנימין:

$$33,910 \text{ מ"ר} = 30\% \times 113,036 \text{ מ"ר}$$

3. שווי ערך בשטחי התמורה ביחס של $1/4$

$$135,642 \text{ מ"ר} = 4 \times 33,910 \text{ מ"ר}$$

השטח הנדרש להעברה לבעלות המדינה כ-135 דונם.

4. הרוכשים יזוכו ב-30% בממוצע לפי החשוב הבא:

$$163 \text{ מ"ר} = 30\% \times 544$$

זכוי זה מותאם לרוכשים אשר רכשו מחב' מורשת בנימין מגרשים בגודל של 700 מ"ר.

החשוב לגבי הרוכשים האחרים הוא כדלקמן:

רוכשי חלקות בגודל של 500 מ"ר זכוי של 116,5 מ"ר.

רוכשי חלקות בגודל של 1,000 מ"ר זכוי של 233 מ"ר.



מזכירות הממשלה

ירושלים, י"ז באב התשמ"ז
12 באוגוסט 1987

ש מ ו ר

הר שמואל - נבי שמואל
תמצית השאלות שנשאלו בממשלה בנושא זה
בישיבה מיום י"ד באב התשמ"ז (9.8.87)

א. מי הם בעלי חברת "מורשת בנימין"? האם יש בידיהם כסף לחלום למשתכנים והאם נבדקה אפשרות כי החברה תחזיר כסף למשתכנים.

ב. האם נשקלה הגשת תביעה משפטית נגד החברה? מה הבסיס להגשת תביעה? פעלה בחום לב? הניתן להעביר חלק מהזכויות על הנכסים שרכשה החברה למשתכנים?

ג. מה עמדת עיריית ירושלים בנושא זה (מן הבחינה האורבנית - שיכונית ומבחינת ההיבט החירוטי).

נחקשה על-ידי אחד השרים קבלת חוות דעתה של העירייה במפורש.

ד. מה עמדתו של משרד הפנים והיחידה לתכנון ערים בחוכו.

ה. היש תקדימים לטיפול ספציפי בהסדר למשתכנים במקרים דומים, והאם ייצור הטיפול תקדים?

ו. האם נכון ש-70 דונם נרכשו ושולם עבורם ועתה נאסרת הבניה בקשר לאותו שטח? האם היה גורם שהבטיח הבטחות בע"פ?

ז. האם אין מועמדים המוכנים לשלם מחיר מלא לקרקע באזור זה.

הערה: חלק מן השאלות נענו בעל-פה במהלך הישיבה. הנוגעים בדבר יוכלו גם לעיין בסטנוגרמת הדיון השמורה במזכירות הממשלה. הריכוז דלעיל נעשה לנוחות ההתייחסות, לקראת המשך הדיון בממשלה.

ב ב ר כ ה,

אליקים דובינשטיין

חפוצה: ראש הממשלה ושר הפנים

שר הבטחון

שר החקלאות

שר המשפטים

היועץ המשפטי לממשלה

גב' פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזרחית, פרקליטות המדינה

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: ד' באב תשמ"ז
30 ביולי 1987

מספרנו: 410-63-32

סודי דחוף

אל: מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה

הנדון: הר שמואל

... רצוף בזה העתק חוות הדעת ששלחתי היום למזכיר הממשלה לפי בקשתו הדחופה בעקבות פנית שר החקלאות.

בברכה,


פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

1. העתק: ראש הממשלה
2. שר הבטחון
3. שר החקלאות
4. שר הבינוי והשיכון
5. שר המשפטים
6. היועץ המשפטי לממשלה
7. עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות
8. ראש המינהל האזרחי, איו"ש
9. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
10. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"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



מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: ד' באב תשמ"ז
30 ביולי 1987

מספרנו: 410-63-32

ס ו ד י ד ח ו פ

אל: מזכיר הממשלה

הנדון: הר שמואל

בהתאם לבקשתך, להלן התיחסותי הדחופה לבעית מורשת בנימין בהר שמואל.

חברת מורשת בנימין התקשרה בחוזים לקנות קרקעות בהר שמואל. מכל התקשרויותיה חלק ניכר לא התממש, מכיון שמי שהתחייב למכור לה קרקעות לא עמד בהתחייבותיו. בפועל הצליחה מורשת בנימין לרכוש חלקה אחת של כ-53 דונם, הנחצית לארכה על ידי כביש צפון ירושלים תל-אביב, כך שחלק ניכר מתוך אותם 53 דונם הינו כביש ארצי. כביש זה קיים בשטח כבר שנים מספר, וכאשר נערכה המפה לבקשה לרישום הקרקע במרשם המקרקעין על שם מי שמכר למורשת בנימין - כבר צוין במפה הכביש הנמצא בתוך החלקה. בפועל מספר הדונמים שאינם כביש ואינם מופקעים לכביש הארצי כבר מלפני שנים רבות, הינו כ-40 דונם, מחולקים על שני צדי הכביש הארצי. כמובן שהכביש הוא בבעלות הממונה על הרכוש הממשלתי ולא בבעלות מורשת בנימין. בנוסף לכך נרשמה עוד חלקה קטנה, פחות מעשרים דונם, על שם מורשת בנימין. רצופים בזה צילומי נסחי הרישום של שתי החלקות. ...

לעומת פחות מששים דונם שאכן נרשמו על שם מורשת בנימין ונמצאים בבעלותה, מכרה מורשת בנימין מגרשים למשתכנים בשטח כולל של למעלה משלוש מאות דונם. זאת בהסתמך על כך שהיה לה חוזה לרכוש קרקעות, חוזה שכאמור לא בוצע כיוון שהמוכר לא עמד בהתחייבותיו.

כתוצאה מכך אין מורשת בנימין יכולה לעמוד בהתחייבותיה כלפי רוכשי המגרשים, המשתכנים, שהם למעלה משלוש מאות משפחות.

בצר לה טענה מורשת בנימין שיש לה קרקעות אלא שבשל מגבלות תכנון לא הורשתה לבנות עליהן. טענה זאת אין בה ממש. נכון, אמנם, שהמקום בו נמצאות הקרקעות שמורשת בנימין רכשה אינו מיועד לבניה, לא מתוכננת בו בניה, ואין החלטת ממשלה המרשה הקמת ישוב במקום זה. כמו כן אין למורשת בנימין היתר למכור קרקעות במתחם זה. ואולם, הבעיה של מורשת בנימין היא בעיקר בכך שכמות הקרקע שהיא הצליחה לקנות איננה מגיעה כדי לספק מגרשים להקמת שכונה, ועל אחת כמה וכמה שאין בה מספיק כדי לתת את כל המגרשים שהתחייבה לתת למשתכנים ושאת התמורה עבורם גבתה במלואה.

לעומת זאת, יש בקרבת הר שמואל, כקילומטר מערבה ממנו, שטח של כארבע מאות דונם שנקנה על ידי הימנותא לפני כיובל שנים, והרשום במרשם המקרקעין על שם הקרן הקיימת לישראל. לגבי שטח זה היתה בזמנו החלטת ממשלה לבנות בו שכונת מגורים. רצוף בזה העתק החלטת הממשלה הכוללת את חוות דעתי אודות השטח שקנתה הימנותא. ...

לחלק הדרומי האמור של שטח זה הוכנה בינתים תכנית לבניה למגורים והכוונה היתה להקצות בו מגרשי בניה לפי מכרז. חלק קטן מתוך זה היה אמור להישמר לצורך מתן פיצוי בקרקע תמורת הקרקע בקרבת מקום שעליה נטוע מטע של הישוב עפרה, וכן אולי תמורת כמה חלקות קטנות אחרות שגורמים יהודים קנו. בפועל טרם נחתם הסכם כלשהו לגבי שטח זה, פרט להרשאה לתכנון שניתנה לחברת ערים.

בדיעבד, לאחר שהתברר שחברת מורשת בנימין מכרה בהר שמואל מאות מגרשים שאין לה, הועלתה הצעה להקצות למשתכנים שרכשו מגרשים ממורשת בנימין, את המגרשים שבשכונה המתוכננת על אדמות הקרן הקיימת לישראל שממערב להר שמואל.

כדי לבצע רעיון זה יש צורך בצעדים רבים. ראשית, יש לתכנן את השטח מחדש כדי שיתאים לצרכים של משתכני מורשת בנימין. המדובר בעיקר בקבוצה של כמאתים וחמישים משפחות מחוגים דתיים חרדיים, שקנו מגרשים ממורשת בנימין בתקווה לבנות שכונה עם ישיבה משלהם. כדי לענות על צרכי משתכנים אלה צריך לתכנן את השטח מחדש, באופן שיוקצו מתוכו שטחים מתאימים לישיבה, וכן ליתר הצרכים של אוכלוסיה חרדית ברוכת ילדים, הן בתחום הדת והן בתחום החינוך. כמו כן צריך להפריד שטח מתוך אותן אדמות שיתוכנן לשכונה נפרדת לאותם מן האנשים שקנו מגרשים ממורשת בנימין ושאינם רוצים לגור בשכונה דתית חרדית. כמו כן יש ליצור הפרדה בין שתי השכונות שתאפשר הקמתן בלי שייווצר חיכוך כתוצאה מהרגלי חיים שונים בשתי השכונות.

יצוין שהשטח הכולל המיועד לבניה באדמות הקרן הקיימת לישראל מאפשר הגשמת כל היעדים דלעיל, אם יתוכנן מחדש בהתאם להם. יהיה אמנם צורך להקטין במידה ניכרת את גודל המגרשים ולעשות חלק מן הבניה באופן שתהיה יותר מדירה אחת על מגרש אחד. בגלל הצורך בצמצום, מן הראוי שלא להקצות מגרשים למי שקנו ממורשת בנימין (או מרוכשים שקנו ממורשת בנימין) לאחר שפורסם ברבים שהרכישה הסתבכה ושהשכונה בהר שמואל לא תקום. כמו כן מן הראוי שלא להקצות יותר ממגרש אחד לכל זוג נשוי, שכן מי שקנה לעצמו יותר ממגרש אחד אינו זקוק לכך לצורך מגוריו ואין הצדקה לתת לו זאת על חשבון צמצום דירותיהם של משתכנים אחרים.

עם זאת יש לזכור, שתכנית זאת כולה היא מעשה חסד מצד רשויות המדינה, המציעות לתת למשתכני מורשת בנימין קרקע של הקרן הקיימת לישראל מאחר שמורשת בנימין לא הצליחה לקנות את הקרקע שהיא חשבה שתקנה ושאותה מכרה. חסד זה מצד רשויות המדינה הינו כפול ומכופל בהתחשב בכך שמכירת המגרשים על ידי מורשת בנימין היתה ללא היתרים ולפיכך שלא כדין. ההצדקה המוסרית לעשיית חסד זה היא אך בכך שהמדינה נחלצת לעזרתן של מאות משפחות שהסתככו, ושילמו כל אחת בין 10000 ל-20000 דולר, בלי שקבלו קרקע תמורת התשלום.

ואולם, השאלה העיקרית היא במה ישלמו המשתכנים עבור הקצאת קרקע זאת שכבעלות הקרן הקיימת לישראל. לפי השומה שקבלנו מקמ"ט שמאות, התשלום שיש לדרוש הוא 27000 ש"ח למגרש לבנית יחידת דיור אחת, ו-39000 ש"ח למגרש לבנית שתי יחידות דיור. צילום השומה מצורף בזה. המדובר במגרשים קטנים ...

בהרבה מן המגרשים שמורשת בנימין התחייבה למכור למשתכנים. משמעות הדבר היא שהקצאת מגרשים ללמעלה משלוש מאות יחידות דיור, מן הראוי שתיעשה תמורת תשלום של כששה עד שבעה מיליון ש"ח, אך אין זה סביר להניח שרוכשי המגרשים ישלמו עבור המגרשים, שכן הם שילמו כבר למורשת בנימין עבור המגרשים שלא קבלו. ואילו מורשת בנימין אינה יכולה לשלם עבור המגרשים, שכן הוציאה את הכסף שקבלה מן המשתכנים, בין השאר בתשלום למוכר שלא סיפק לה את הקרקעות. מכיון שכן הועלתה הצעה שהתשלום עבור המגרשים יהיה כדלקמן:

1. 51% מערך המגרשים ישולם על ידי מורשת בנימין, חלק מזה בכסף וחלק בהעברת מעט הקרקעות שהצליחה לרכוש למדינת ישראל.

2. 40% מערך המגרשים ישולם על ידי מדינת ישראל, בכך שהמדינה באמצעות הממונה על הרכוש הממשלתי, תגבה רק 51% מערך המגרשים ותעניק למשתכנים זכויות כאילו שילמו 91% מערך המגרשים.

התוצאה המצטברת מכל ההצעות היא, שבמקום שמדינת ישראל תגבה כשמונה מיליון ש"ח מהקצאת המגרשים שתוכננו לבניה, ייעשה תכנון חדש לפיו תקצה המדינה פחות מגרשים ובמחיר מוזל, ותגבה בפועל רק כארבעה מיליון ש"ח. התרומה המבוקשת, אפוא, ממדינת ישראל, היא השתתפות של כארבעה מיליון ש"ח.

מה שמבוקש, אפוא, הוא, שממשלת ישראל תחליט כדלקמן:

1. באדמות הקרן הקיימת לישראל בהר שמואל להקים שתי שכונות מגורים, במקום השכונה האחת שעליה החליטה הממשלה בעבר.

2. משתי השכונות שתוקמנה תתוכנן אחת בהתאם לצרכי אוכלוסייה דתית חרדית, כולל מוסדות חינוך ודת מתאימים. ואילו השכונה השנייה תתוכנן לאוכלוסייה לא חרדית ותופרד מן הראשונה.

3. המגרשים יוחכרו ברובם למשתכנים שקנו לעצמם מגרשים לבניה למגורים ממורשת בנימין לפני שנת 1986, אך לא יותר ממגרש אחד לזוג.

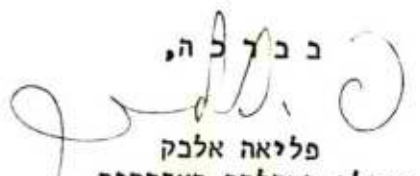
4. המגרשים יוקצו למשתכנים בתשלום 51% מערכם, שייחשב כאילו שולמו 91% מערכם. התשלום של 51% יבוצע על ידי מורשת בנימין, בחלקו בקרקע חליפה, לפי הערכת קמ"ט שמאות, ויתרתו בכסף.

לגבי ההצעה כולה יכולות להתעורר שתי שאלות: האחת, האם מבחינה חוקית ניתן להקצות את המגרשים בדרך זאת, והשנייה, האם מבחינה מדינית, כלכלית ומוסרית יש הצדקה לעשות כן.

אשר לשאלה הראשונה, התשובה היא חיובית, אף כי היא מעוררת ספקות מסוימים. עילתה של ההחלטה בכך שיש למדינה עניין בבינוי התישבות יהודית ביהודה ובשומרון, ובמיוחד מסביב לעיר ירושלים. לצורך זה רשאית הממשלה לשקול מתן סיוע בדרכים שונות, ואחת מהן היא על ידי מתן הנחה במחיר הנגבה עבור הקצאת מקרקעין. הנחה דומה ניתנה בעבר למשתכנים בגבעת הרדאר ובגבעת זאב, שהינן מרוחקות יותר מירושלים, אף שגם הן אינן רחוקות ממנה מרחק רב. לעומת זאת ברמת קדרון, המרוחקת עוד יותר מירושלים, הוצעה בעבר הצעה דומה, להקצות אדמות מדינה לחברות שלא הצליחו לקנות קרקעות כפי שמכרו למשתכנים, והצעה זאת נתקלה בהתנגדות כועדת השרים להתישבות, ולבסוף הוחלט להחכיר את הקרקע בתשלום 80% מערכה.

אשר לצד המדיני-כלכלי-מוסרי, זהו הצד שעל הממשלה לשקול. אם הממשלה סבורה שיש הצדקה להיחלץ לעזרת מאות משפחות של משתכנים שכל אחת מהן שילמה סכום גדול עבור קרקע שלא קיבלה - הרי רשאית הממשלה להחליט על כך. אין זה מתקבל על הדעת שגורם אחר - שר או פקיד או צוות פקידים - יקחו לעצמם סמכות להחליט על מתן הטבות כאלה. הממשלה יכולה, כמובן, להפעיל סמכויותיה על ידי כך שתמנה ועדת שרים לדון בפתרונות המוצעים, אך אם רוצים שועדת שרים זאת תעשה עבודתה נכונה - מן הראוי שיהיו חברים בה לפחות שרי הבטחון, החקלאות, האוצר והבינוי והשיכון.

יצוין שבשל הנסיבות המיוחדות, והעובדה שכבר הצליחו בעבר להטעות הן את שר החקלאות והן את הועדה שמינה שר החקלאות, וזאת דוקא בשאלה מה הקרקעות שמורשת בנימין רכשה ושכיכלתה להשתמש בהן, והן מכיון שמורשת בנימין כבר אימה בעבר בהגשת תביעה נגד מדינת ישראל בענין זה, מן הראוי שאלוה את דיוני ועדת השרים אם תמונה ועדת שרים לענין זה (כשם שבעבר ליוויתי את דיוני הממשלה וועדות השרים לבטחון ולהתישבות בענין הקצאת קרקע להקמת ישובים יהודים באזור יהודה ושומרון).

ב בר כ ה,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

١٦ / رقم

قيادة منطقة الضفة الغربية

أ - رقم

٧٨٨٤

شهادة تسجيل

رقم الطلب ٨٤/٤٠

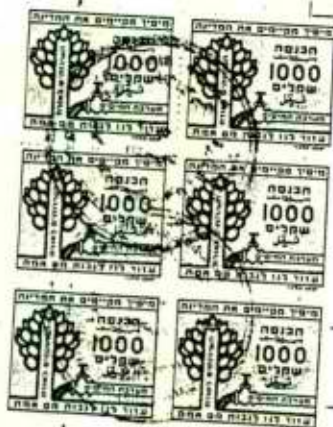
مكتب تسجيل الأراضي في م. ل.

رقم الملف ٨٤/٤٠

رقم السجل ١ م. ل.

رقم الصفحة ١٥

القضاء	م. ل.	المدينة أو القرية	البلد المحوّل	الموقع أو المحلة	الغرض
نوع الأرض	ميد				ملاحظات
أوصاف العقار	أرض زراعية				٤٤١ ٤٤٢ ٤٤٣
شمال	حارس املاك الفلسطينيين				٤٤٦
جنوب	حارس املاك الفلسطينيين				٤٤٧
شرق	حارس املاك الفلسطينيين				٤٤٨
غرب	حارس املاك الفلسطينيين				٤٤٩
المساحة	٤٠٤ متر	٥٣ دونم	٥٣ دونم	٥٣ دونم	٥٣ دونم
الحصة	١				
المقاطعة أو بدل العشر	/				
اسم المالك أو المصروف السابق	أدي شحارم برنات				
نوع المعاملة	بيع				
القيمة أو الدين	٤٤٧٤٤٠ د. ش.				



ان العقار المذكور تفاحيه اعلاه مسجلة باسم شركة سويتس شاميه للبناء القاطن في القدس
وقد اعطيت له هذه الشهادة اشعاراً بالتسجيل المذكور
ولبناء - تربي شحرون



تأريخ ١٦ / ٤٤

قيادة منطقته الضفة الغربية

شهادة تسجيل

رقم الطلب ٨٤/٩/٤٤

مكتب تسجيل الأراضي في بيت لحم

رقم الملف ٨٤/٤١

أ- رقم

٧٨٨٥

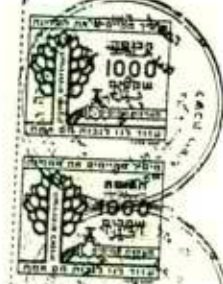
رقم الحقل ١

رقم الصفحة ١٦

١٦٨٥

القضاء	المدينة أو القرية	(الشهر المحو)	الموقع أو المحلة	الحكومة
ميرب	بيت لحم			
نوع الأرض	أرض زراعية			
أوصاف العقار	مبنى (مبنى فودس) دار في الحيز ومساكن املاك لثانيه			
شمال	اربي حجاز بطن سالم مسدود ومساكن املاك لثانيه			
جنوب	دار على (عبدلادي مده) ومساكن املاك لثانيه			
شرق	درتة دار عبد ودارع ومساكن املاك لثانيه			
غرب	مدرسة دارع ومساكن املاك لثانيه			
المساحة	١٦٨٥ متر مربع			
الحصة	١٨			
المقاطعة أو بدل العشر	طائر			
اسم المالك أو المصروف السابق	اديب سجاد دم بركات			
نوع المعاملة	بيع			
القيمة أو الثمن	١٢٠٠٠٠ دنانير			

ملاحظات
هذه
نفسه
مساكن املاك لثانيه
مساكن املاك لثانيه
مساكن املاك لثانيه



القاضي في

ان العقار المدونة تفاحه اعلاه مسجلة باسم حورية سجاد لثانيه للثانيه
وقد اعطيت له هذه الشهادة اشعاراً بالتسجيل المذكور قرينة سجدون



13/ב

נבי סמואל

21.10.80

"האלט - ועד השליש לענין בטאון"

השר א. שרון וגב' פ. אלבק פותחים.

סגן שר הבטחון מציע הצעה לסדר.

ראש-הממשלה משיב.

בדיון משתתפים: השרים י. בורג, י. הורביץ, י. ידיו
וא. שרון.

ראש-הממשלה מסכם.

מ ח ל י ט י ם לאשר את הבניה בנבי סמואל בהתאם
לחוות הדעת של גב' פ. אלבק, מנהלת המחלקה האזורית
של פרקליטות המדינה המצורפת בזה (דפים 4 - 5).

בזירות ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: באלול חש"מ

26 באוגוסט 1980

מספרנו: 15/1390/65

ס ו ד י

ואל: מזכיר הממשלה

הנדון: נבי סמואל

במענה למכתבכם מיום 30.7.80, להלן חוות דעתי בדבר האחר
המבוקש לשכונת מגורים באדמות נבי סמואל:

האחר המוצע הינו בשטח קרקע בגודל של 490 דונם בערך, הנמצא
כחצי קילומטר מערבית מן המסגד בנבי סמואל, כשלושה קילומטר צפונית
מערבית משכונת רמות בירושלים, וכקילומטר וחצי דרומה מגבעת חדשה
וממחנה גבעון. האחר מחמשן משטח מערבה וצפונה, כשחלקו הצפוני הוא
ראש הר, המשכו צפונה במדרון ההר ומחציתו הצפונית מערבית בעמק שטוח
בין ההרים. רצועה מרח האחר כפי שהוא מתוכנן לבניה על ידי מינהל
מקרקעי ישראל בק.מ. 1:2500, כשבקצה המפה מופיעה מפת המיקום בק.מ.
1:20,000.

רוב שטח האחר הוא בבעלות הימנותא, מכה קניה מיהודים בזמן
המנדט, הושמה במרשם המקרקעין ברמאללה. כמעט כל השטח גם מוחזק בפועל
על ידי הימנותא ומסעמה, כשחלקו הדרומי - ההר - נסוע על ידי בעצי
חורש, ואילו חלקו הצפוני - העמק - בחלקו נסוע עצי פרי ובחלקו מעובד
מזרע (פרט לשנה האחרונה בה לא נזרע בשל השמיטה). כל שטח העמק הוכשר
על ידי הקרן הקיימת לישראל לצורך העיבוד החקלאי, והוא אכן שטח חקלאי
טובה, ואילו שטח ההר מהווה כיום חורש הצומח באדמה סלעית.

מרבית שטח האחר היא בבעלות הימנותא. ואולם בקצהו המזרחי שטח
האחר המתוכנן כולל גם מובלעת שאינה כלולה ברכישה של הימנותא. מובלעת
זאת כוללת את המגרשים מספר 19, 20, 21, 61, 62, 63 ו-64 כפי שהם
מסומנים במפה שצורפה לעיל, ואת הכביש שביניהם ואת השטח הירוק שליד
מגרש מספר 64. כל אלה, כאמור, אינם בבעלות הימנותא, ולמיטב ידיעתי:
גם לא בבעלות יהודית אחרת. שטחים אלה הינם לכאורה בבעלות פרטית של
חושבים מקומיים, אך יתכן שבבדיקה מפורטת יותר יתגלה שכולם או חלקם
אדמות מדינה. לא בדקנו אפשרות זאת, שכן לפי המפה שצורפה לעיל הגיש
מינהל מקרקעי ישראל את תכניתו בהנמקה שהמדובר בבעלות פרטית וקרן
קיימת לישראל כלבר.



חלק נוסף משטח האחר שלא ניתן לאמר לגביו בשלב זה שהינו בבעלות הימנאות, הוא בחלק הצפוני של האחר בקצה המזרחי של הבליטה המערבית. חלק זה, כולל את המגרשים מספר 447 - 436 ועד בכלל וכן מגרשים מספר 500 - 492 ועד בכלל, וכן את השטח הפתוח הגדול שממזרח להם. על כל השטח הזה מתנהל משפט בבית המשפט ברמאללה בתביעה שהוגשה על ידי המחזיק של חלק מן השטח, שנטע את חלקו עצי פרי מזה שנים רבות ובנה בו בית וגר בו וגידר אותו וסועך לבעלות בו. לגבי שטח זה לא הכיר רשם המקרקעין ברמאללה בבעלות הימנאות, וסירב לשלב לכלול אותו ברישום המחודש של אדמות הימנאות באחר. לגבי כל השטח הזה לא ניתן לקבוע את הזכויות בו רק לאור תוצאות פרטית של תושב מקומי, וניתן לקבוע את הזכויות בו רק לאור תוצאות הדיון המשפטי כאשר יינתן פסק הדין.

שני שטחים אלה - המובלעת שבמזרח והקטע שבדיון משפטי שבצפון מערב - לא ניתן להתייחס אליהם בשלב זה כאל אדמות שמותר למדינת ישראל או להימנאות או לבאים מכוחם להשתמש בהם א לבנות עליהם.

כל יתר שטח האחר, הוא, כאמור, בבעלות הימנאות ובהחזקתה וניתן להשתמש בו לכל מטרה ללא צורך בהליכים סרומיים כל שהם.

יצויין ששני גורמים שונים הביעו בפני בעל פה את דעתם שלא מן הראוי להשתמש בשטח החקלאי שבעמק לצורך בניה למגורים. שאלה זאת רצוי שתישקל על ידי הגורמים המוסמכים לפני קבלת החלטה ליעד את כל השטח לבניה.

בברכת שנה טובה,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. ראש הממשלה
2. שר החקלאות
3. שר המשפטים
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. מתאם הפעולה בשטחים
6. מנהל מינהל מקרקעי ישראל
7. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
8. היועץ המשפטי, מפקדת איו"ש
9. היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
10. קמ"ט אפוסטרופוס, מפקדת איו"ש
11. רע"נ נכו"ס, מפקדת איו"ש
12. רמ"ח חשית, היחידה לבטחון לאומי, משרד הבטחון

5 ג'יק / ארטיסט בן יא
סולו / סולו

צ.ה.ל.

מנהל אזרחי איזור יהודה ושומרון

קמ"ט שמאות

סימוכין שמ-10-10

תאריך 23.12.86

✓ משרד המשפטים - הגב' פליאה אלבק.

הממונה על הרכוש הממשלתי

מנהל מקרקעי ישראל, מנהל מחוז ירושלים

הנדון: בני סמואל.

מכתב: 40-63-32 מ-14.11.86

7.12.86 מ-15-1390-65

1. בהמשך למכתבו של מר משה יצחקי - השמאי המחוזי בירושלים מיום 3.11.86, להלן שומתי למגרשים המוצעים לחליפין בין חברת מורשת בנימין ובין מינהל מקרקעי ישראל.
2. שומת המגרשים בבני סמואל:
 - א. מגרש בשטח 400 מ"ר לבניית יחידה חד משפחתית בשטח 200 מ"ר - 27,000 ש"ח.
 - ב. מגרש בשטח 650 מ"ר לבניית יחידה דו משפחתית בשטח 160 מ"ר כ"א - 39,000 ש"ח.
3. יחס החליפין עפ"י בתובים אלו התואמים את תקבון ת.ב.ע. 215/1 לבני סמואל, בין קרקע שבבעלות חברת "מורשת בנימין בע"מ" ביעוד שטח ציבורי פתוח לבין קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל שימסרו בחכירה לאחר חלוקה וביעוד למגורים יהיו כדלהלן:
 - א. מגרשים חד משפחתיים - תמורת 1000 מ"ר בטו שימסור מ.מ.י. - יקבל בתמורה 6000 מ"ר ברוטו.
 - ב. מגרשים דו משפחתיים - תמורת 1000 מ"ר בטו שימסור מ.מ.י. - יקבל בתמורה 5500 מ"ר ברוטו.
4. השומות והיחסים לעיל - מתייחסים לקרקע ללא הוצאות פיתוח.
5. כל שינוי בשטחי המגרשים ושטחי הבנייה מחייבים עיון מחדש בשומתיבו, יחס החליפין מבוסס על חכירה בשיעור 91% מערך הקרקע.

ב ב ר כ ה ,

צבר 3.13.87
עזריאל
שמאי - קמ"ט שמאות