

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

לשכת, סג

120 שר המדע והטכנולוגיה

ס"ר עזריהו, זרען בע"מ, תל אביב

פרויקט, מאגנט, סגור, אגודת, תל אביב, תל אביב

1982 - 1983

מדינת ישראל
ארכיון המדינה



שם תיק: תיק עופרים, גרעין התיישבות מתכונן בשומרון

מזהה פיו: 4242/8-א

מזהה פריט: 0013y7e

תאריך הדפסה: 30/08/2017

כתובת: 3-312-10-4-2

מחלקה

מס' תיק מקורי



אחיה!

אני מקווה כי תפסק א' לטעור לטעור!
אגב נשאלתי מיכאל לזאלי.

אסור

האנא הידע

אך

13.6.83

15/05/83



פגישות הסברה

ח.ב.

ברצוני להביא לתשומת לבך כי הועדה היוזמת תקיים פגישות הסברה לחברים במועדים

הבאים:

יום ה'	23.6.83	03:00	אחה"צ.
יום ה'	23.6.83	05:30	אחה"צ.
יום א'	26.6.83	03:00	אחה"צ.
יום א'	26.6.83	05:00	אחה"צ.
יום ב'	27.6.83	03:00	אחה"צ.
יום ב'	27.6.83	05:00	אחה"צ.
יום ג'	28.6.83	03:00	אחה"צ.
יום ג'	28.6.83	05:00	אחה"צ.
יום ד'	29.6.83	03:00	אחה"צ.
יום ד'	29.6.83	05:00	אחה"צ.

לשם
האג מכל
ללא למד הפגישות
לפי הנהל והנהל
לפי הנהל
13.6.83

הפגישות תתקיימנה באולם ההרצאות בבית הספר הארצי לתקשורת, רח' קיבוץ גלויות 21, יפו, ונשמח באם תכבד אותנו בנוכחותך באחת ו/או בכמה פגישות.

1. רצ"ב אנו שולחים לך את החומר כדלהן:

- א. "הסכם מסגרת" (ההסכם בין העמותה (הועדה היוזמת) לבין הקבלנים).
- ב. "הסכם בניה" (ההסכם בין המשתכנים לבין הקבלנים).
- ג. נוהלי ההגרלה.
- ד. משכנתאות ומסלולי תשלומים.
- ה. הערכות מחירים לאיזורי בניה מס' 1.

אנא קרא את החומר הנ"ל בעיון.

2. בפגישות ההסברה -

- = יוצגו מודלים חדשים של הבתים באזורי בניה 1, 2, וכן מודל של תוכנית המיתאר של "עופרים".
- = ינתנו הסברים ע"י נציג הועדה היוזמת הקבלנים המתכננים והמפקחים מטעם העמותה.
- = נודיע על תהליכי התקשרות זמניים עד מבצע חתימת החוזים.
- = מבצע חתימת חוזים עם הקבלנים ייערך עם אישור תוכנית המיתאר של "עופרים" ע"י ועדת התכנון העליונה ליהודה ושומרון.

ב ב ר כ ה,

להתראות!!!

אריה אבן, מרכז
הועדה היוזמת.



פגישות הסברה

9.6

ח.נ.

ברצוני להביא לתשומת לבך כי הועדה היוזמת תקיים פגישות הסברה לחברים במועדים הבאים:

יום ה'	23.6.83	-	03:00	אחה"צ.
יום ה'	23.6.83	-	05:30	אחה"צ.
יום א'	26.6.83	-	03:00	אחה"צ.
יום א'	26.6.83	-	05:00	אחה"צ.
יום ב'	27.6.83	-	03:00	אחה"צ.
יום ב'	27.6.83	-	05:00	אחה"צ.
יום ג'	28.6.83	-	03:00	אחה"צ.
יום ג'	28.6.83	-	05:00	אחה"צ.
יום ד'	29.6.83	-	03:00	אחה"צ.
יום ד'	29.6.83	-	05:00	אחה"צ.

הפגישות תתקיימנה באולם ההרצאות בבית הספר הארצי לתקשורת, רח' קיבוץ גלויות 21, יפו, ונשמח באם תכבד אותנו בנוכחותך כאחת ו/או בכמה פגישות.

1. רצ"כ אנו שולחים לך את החומר כדלהן:

- א. "הסכם מסגרת" (ההסכם בין העמותה (הועדה היוזמת) לבין הקבלנים).
- ב. "הסכם בניה" (ההסכם בין המשככנים לבין הקבלנים).
- ג. נוהלי ההגרלה.
- ד. משכנתאות ומסלולי תשלומים.
- ה. הערכות מחירים לאיזורי בניה מס' 1.

אנא קרא את החומר הנ"ל בעיון.

2. בפגישות ההסברה -

- = יוצגו מודלים חדשים של הכתים באזורי בניה 1, 2, וכן מודל של תוכנית המיתאר של "עופרים".
- = ינתנו הסברים ע"י נציג הועדה היוזמת הקבלנים הממכנים והמפקחים מטעם העמותה.
- = נודיע על תהליכי התקשרות זמניים עד מבצע חתימת החוזים.
- = מבצע חתימת חוזים עם הקבלנים ייערך עם אישור תוכנית המיתאר של "עופרים" ע"י ועדת התכנון העליונה ליהודה ושומרון.

בברכה,

להתראות!!!

אריה אבן, מרכז
הועדה היוזמת.

ח ז ו ה

שנערך ונחתם ב- _____ יום _____ חודש _____ 1983.

כ י ו

כפר הבזק "עופרים" - עמותה רשומה שמספרה 58-000-701, מרח' פרוג 32 תל-אביב.
(להלן - "העמותה").

מצד אחד

ל ב י ו

1. אחים גולדשטיין חברה לשיכון ופיתוח בע"מ.
 2. יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין בחיפה בע"מ.
 3. חברה להשקעות ונאמנות (מיסודו של דוד שטרן) בע"מ.
- שמענס לצרכי חוזה זה במשרדי אחים גולדשטיין, רח' הרצל 75 רמת-גן.
(להלן - כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד - "הקבלן").

מצד שני

- והואיל : והעמותה נוסדה כדי ליזום, להקים, לאכלס ולנהל ישוב קהילתי באזור יהודה ושומרון כמפורט בתקנונה (להלן - "הישוב").
- והואיל : והעמותה קיבלה מהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון, וממפקד איזור יהודה ושומרון כתב הרשאה לשימוש לתקופה ארוכה שטח בן 700 דונם המסומן בשחור במפה הרצ"ב, מסומנת כאות א' ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, על מנת להקים עליו את הישוב (להלן - "השטח"), והעמותה הוסמכה לבנות את הישוב ולאכלסו.
- והואיל : והעמותה ביקשה הצעות לבנות בתי מגורים בישוב למועמדים לחברות בעמותה (להלן - "המזמינים") וכן לבנות המרכז המסחרי בישוב שבסגרתו הגיש הקבלן הצעה בצירוף תיקונים ושינויים להצעה, שהעתק מההצעה כולל התיקונים והשינויים מצורף לחוזה זה, מסומן כאות ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- והואיל : והעמותה מצהירה כי הינה רשאית ומוסמכת להתקשר בחוזה עם הקבלן.
- והואיל : והעמותה כחרה בהצעת הקבלן ומוכנה להפנות לקבלן מזמינים לבנית בתי מגורים עבורם וכן בחרה בקבלן לבנית המרכז המסחרי והתעשייתי בישוב כמפורט בהסכם זה.

נספח א'

נספח ב'

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 2. העמותה מתחייבת להפנות לקבלן בלבד מזמינים לשם חתימה על הסכם בניה עם הקבלן, לבניה בתייה ביישוב (להלן - "הסכם בניה"). נוסח הסכם הבניה מצורף לחוזה זה ומסומן כנספח ג' ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. תוקף התחייבות העמותה להפנות מזמינים לחתימה עם הקבלן בלבד כאמור לעיל, הינו למשך שלוש שנים מיום תחילת בנית היסודות של הבית הראשון ביישוב.
 3. הקבלן מתחייב לחתום על הסכם בניה עם המזמינים שיופנו אליו על ידי העמותה כמפורט בסעיף 2 דלעיל ולבנות את הבתים בהתאם להסכם הבניה, והחוזה הזה על נספחיו. (להלן - "בתי המגורים").
- הקבלן יחתום על הסכמי בניה עם המזמינים כשחוזים אלה מתיחסים לקבוצות של חלקות לפי קביעת העמותה. כאופן שבנית הבתים תהיה ככל שניתן מרוכזת.

נספח ג'

4. הצדדים לחוזה זה רשמו לפנייהם כי בהתאם להחלטות ועדת שרים מיום הממשלה או גורם אחר מטעמה יבצעו את תשתית העל ליישוב עד לגבול השטח, כפי שמסומן בנספח א' לחוזה זה, הכוללת סלילת כביש והתקנת מובילי מים, חשמל, טלפון, ביוב (להלן - "תשתית העל"). מובהר כי הקבלן אינו אחראי בדרך או בצורה כלשהי לתשתית העל ו/או למועד סיום ביצוע תשתית העל.

5. א. (1) מוסכם כי פיתוח התשתית בחוף היישוב יבוצע כולו או חלקו על פי מכרז שיפורסם על ידי העמותה בו יהיה רשאי הקבלן להשתתף או יוטל על הקבלן, הכל לפי שיקול דעתה של העמותה (להלן - "פיתוח כללי של היישוב"). נתבקש הקבלן לבצע את העבודה האמורה, הוא יבצעה לפי מחירון משרד הבנוי והשיכון לעבודות פיתוח כללי, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ובתנאי שלא יפחת מהמחירון מיום 1/6/82 "פיתוח כללי של היישוב" כולל כבישים, מדרכות, ביוב, תיעול, מים וגנינות כשטחים הציבוריים ביישוב לפי תכנית מפורטת ליישוב שאושרה על ידי ועדת התכנון העליונה של יהודה ושומרון, שהעתק ממנה מצורף לחוזה זה מסומן כנספח ד' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. מובהר כי אם ישתתף הקבלן במכרז, ויזכה במכרז במחיר ביצוע עבודה הגבוה ממחירון משרד הבנוי והשיכון, יבצע את הפיתוח לפי מחירון משרד הבנוי והשיכון כאמור לעיל.

נספח ד'

(2) נמסרו עבודות תשתית היישוב לקבלנים אחרים, ישולם לקבלן, בנוסף על המחיר כתי המגורים סכום השווה ל- 7% (ללא מע"מ) מסך כל התשלומים שישולמו לקבלן המבצע את העבודות הפיתוח הכללי של היישוב, כתשלום עבור הכנת המכרז לביצוע עבודות הפיתוח הכללי של היישוב, פיקוח ותיאום הביצוע של הקבלן על כל עבודות הפיתוח הכללי של היישוב. הקבלן מתחייב לתת שירותים כמפורט לעיל.

ב. לוח הזמנים המשווער לפיתוח הכללי של היישוב הוא כדלקמן:-
התקשרות עם המבצע.

תחילת הביצוע שלב א' לאחר 14 ימים ממועד סיום ביצוע תשתית העל וקבלת אישור כל המוסדות לתחילת הביצוע.

סיום שלב א' לפי הוראות ס' 18 להלן:

סיום הביצוע שלב ב' (מוחתם ב' - בנספח א')

סיום הביצוע שלב ג' (מוחתם ב' - בנספח א')

6. הקבלן מתחייב לבנות את כתי המגורים על חלקות שיוקצו על ידי העמותה על פי תכניות שאושרו על ידי העמותה, בהתאם לטיפוסי בתים שאושרו או יאושרו על ידי העמותה לקבלן שתרשימיהם של טיפוסים שאושרו המפורטים ומצורפים לחוזה זה ומסומנים כנספח ה' ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו. ובהתאם למחירים, לוח תשלומים, כתבי כמיות ומפורטים טכניים לבניה ולפיתוח המצורפים כנספח א' לחוזה זה. עבודות הבניה שתבוצע על ידי הקבלן לפי סעיף זה כוללת את פיתוח החלקות עליהן יבנו הבתים, בהתאם לפירוט שבנספח ה'. (להלן - "הפיתוח הצמוד") המזמין יבחר אחד מבין טיפוסי הבתים המפורטים בנספח ה'.

נספח ה'

מחירי טיפוסי הדירות שטרם אושרו יקבעו בהתאם לכתבי כמיות של היחידות שטרם אושרו, מוכפלים במחירי היחידה המצורפים לכתבי הכמיות הרצ"ב של הטיפוסים שאושרו.

7. א. הצדדים ישתפו פעולה כדי להשיג את ההיתרים והאישורים הדרושים מכל מוסד או גוף ממלכתי שיאפשרו התחלת הבניה של כתי המגורים וביצועה באופן שוטף וללא הפרעות.

ב. מובהר כי העמותה אחראית להשגת האישורים והיתרי הבניה, העמותה מתחייבת לגרום לכך, שתאושר ליישוב תוכנית המיתאר ותוכנית בנין עיר מפורטת וכן כל תוכניות עבודה מפורטות לשם בנית היישוב.

אי השגת רישיונות לא תהווה הפרת חוזה זה מצד העמותה.

ג. כל העברת חלקות בין הצדדים מותנית בקבלת אישור הגורמים המוסמכים.

ד. הקבלן יעשה כמיטב יכולתו, יחד עם העמותה כדי לשכנע את הגורמים המוסמכים לסווג את היישוב לגובה מענקים והלוואות כתנאים מועדפים לאיזור ב'.

8. א. מוסכם בין הצדדים שהקבלן יתחיל בכניית הבתים תוך 14 יום מיום שנחתמו הסכמי בניה עם 100 המזמינים הראשונים שהופנו אליו על ידי העמותה, ולאחר שנתמלאו התנאים כמפורט בסעיף 9 להלן, לא נחתמו 100 חוזים כאמור שלא באשמת הקבלן, תוך 90 יום מיום התחלת מבצע ההחתמה על ידי העמותה, רואים הצדדים את החוזה הזה כמבוטל בהסכמה הדדית, אולם על אף האמור לעיל, העמותה מסמיכה את הקבלן להציע קונים עבור החלקות שלגביהן לא נחתמו הסכמי בניה עד להשלמת 100 ההסכמים הראשונים תוך 90 ימים נוספים, אולם התנאים הכספיים בהסכמים, יקבעו בין הקונים והקבלן. הקונים שיגוייסו על-ידי הקבלן חייבים לקבל אישור העמותה עד להשלמת 100 ההסכמים הראשונים.
- ב. הקבלן מתחייב להפנות מזמינים לחתימה על הסכם בניה עד להשלמת 100 ההסכמים הראשונים, בטרם יפנה רוכשים לאתר הבניה של הקבלן בישוב.
9. הקבלן מתחייב להתחיל בבניה תוך 14 יום מיום חתימת 100 ההסכמים הראשונים כאמור בס' 8 לעיל, ולא יאוחר מ- 14 יום מיום הכשרת 100 יחידות הקרקע של כל בית ובית שיחתם לגביו חוזה, דרכי גישה וחיבור מים במסגרת פיתוח של הישוב. תחילת הבניה תהיה בקבוצות שלא תפחתנה מ- 25 יחידות קרקע, והעמותה תמציא לקבלן אישור כל המוסדות לתחילת הביצוע.
10. א. (1) ידוע לעמותה כי חלק של הישוב יוקצה על ידי הממונה לקבלן לבניה פרטית ולשוק החופשי.
- (2) לא ימכור הקבלן דירה בשוק החופשי מבלי שהרוכש יצהיר בטרם המכירה בכתב את ההצהרה כדלקמן:-
- א. הרוכש כן 18 ומעלה.
- ב. הרוכש אזרח ישראלי או תושב ישראל.
- ג. הרוכש לא הורשע על ידי בית משפט בעבירה שיש עימה קלון.
- ד. הרוכש שירת שרות צבאי או פטור על פי חוק שירות הבטחון.
- ה. הרוכש אינו חבר בתאגיד אחר אשר מטרותיו דומות למטרות העמותה.
- ב. הרוכשים של הקבלן בשוק החופשי ישתתפו בחלק היחסי בהוצאות הפיתוח הכללי ושטחי הציבור של הישוב.
- ג. במידה ולעמותה יהיו יותר משתכנים מאשר יחידות הקרקע שהוקצו לה על ידי הממונה, מתחייב הקבלן להעמיד לרשות העמותה מהקרקע שהוקצתה לו את היחידות החסרות לעמותה במחיר שבו הקרקע הוקצתה לו ותנאי חוזה זה יחולו על החלקות המוקצות.
- ד. מאידך אם לא יהיו לעמותה מספיק מזמינים לאכלס את כל יחידות הקרקע שהוקצו לעמותה, יהיה רשאי הקבלן, לקבל מהעמותה את יחידות הקרקע שלא נוצלו על ידי העמותה במחיר שבו הועמדה הקרקע לרשות העמותה, ולמכור את בתי המגורים בשוק החופשי ובמחיר שיקבע על ידי הקבלן.
- העמותה תהיה רשאית להתנות את העברת יחידות הקרקע לקבלן בהוראות ס' 8 לעיל.
- ה. לוח הזמנים לביצוע סעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יקבע בהסכמה הדדית.
11. המרכז המסחרי והתעשייתי בישוב יבנה כדלקמן:
- לעמותה תהיה אופציה לבחור בין אחת מהחלופות כדלקמן:-
- א. אופציה א'
- (1) הקבלן יבנה בלעדית את כל החלקים במרכז המסחרי והתעשייתי בישוב שיוקצו לעמותה על ידי הממונה, בהתאם לתוכנית המיתאר, לאחר שהעמותה תעמיד לרשות הקבלן את כל השטחים המיועדים למסחר ותעשייה בישוב שיוקצו לה, במחיר ששולם בפועל על ידי העמותה לממונה.
- (2) הקבלן יבנה את המרכז המסחרי והתעשייתי במימון פרטי של הקבלן, כשהשטח המסחרי והתעשייתי יהיה בבעלות או בהרשאה לתקופה ארוכה של הקבלן.
- (3) הקבלן יהיה רשאי למכור או להשכיר את השטח המסחרי ו/או התעשייתי לכל גורם שהוא ובמחיר שיקבע על ידי הקבלן.
- (4) הקבלן יעמיד לרשות העמותה ללא תמורה, לצרכי ציבור, בהתאם לחלקה של העמותה, ומחור השטח שנמכר בפועל 5% מהשטח המסחרי ו- 10% מהשטח התעשייתי בשטחים.
- (5) הקבלן מתחייב לבנות לפחות מכולת מתאימה למספר המזמינים, מרפאה ומזכירות (כולל נשקיה) ולמסרם לרשות העמותה או לפקודתה, ללא תמורה, כחלק מן העברה ללא תמורה כמפורט בסק' 4 לעיל, וזאת עם תחילת האיכלוס.

ב. אופציה ב'

- (1) לקבלן תהיה זכות סירוב ראשונה נזכות ראשונים לבנות את המרכז המסחרי והתעשייתי בישוב, במחיר שבו יציע קבלן אחר או כל גורם אחר לבנות את המרכז המסחרי והתעשייתי בישוב.
- (2) העמותה תעביר לקבלן כל הצעה שתקבל כאמור, לא יאוחר מ- 10 ימים מיום קבלתה.
- (3) הקבלן יודיע לעמותה לא יאוחר מ- 10 ימים מיום קבלת ההצעה על קבלת או דחית הצעה לבנות את המרכז המסחרי והתעשייתי במחיר הצעה שקיבל. העמותה תהיה רשאית להתקשר עם כל גורם לבנות המרכז המסחרי והתעשייתי רק לאחר שקיבלה מהקבלן בכתב ובדואר רשום הודעה על דחית ההצעה לבנות את המרכז המסחרי והתעשייתי.

12. לכל המחירים הנקובים בחוזה זה יתווסף מ.ע.מ. כחוק.

13. א. מאחר שלעמותה אין מערכת גביה משלה, ומאחר שכל הכספים הדרושים לבניית הישוב מכוסים על ידי חבריה, הקבלן מתחייב לכלול בהסכם הכניה הוראות בדבר תשלומים לכיסוי עבודות הפיקוח על הכניה, פיתוח כללי של הישוב, והוצאות ניהול אלה, יכללו במחיר בנית בתי המגורים, בנוסף על מחיר בנית הבית והפיתוח צמוד כדלקמן:-

- (1) עבור אומדן פיקוח 2.3% ממחיר בנית הבית ואומדן פיתוח צמוד ופיתוח כללי.
 - (2) עבור אומדן פיתוח כללי של הישוב (כולל תכנון) - \$ 12,000.
 - (3) עבור הוצאות תכנון הבית ופיתוח צמוד ועבור הוצאות ניהול 2.3% ממחיר בנית הבית ומאומדן פיתוח צמוד.
 - (4) עבור אומדן הוצאות פיתוח ובניה של שטחי ציבור, מרכז מסחרי, מבני ציבור ומרכז ספורט (על חשבון מניה של הקאנטרי-קלאב) \$ 3,000.
 - (5) כל הסכומים הנקובים בס' 18 לעיל כוללים מע"מ אולם אינם כוללים תשלומים עבור ביטוח ינאי.
- (סעיפים 1 עד 4 להלן - "הוצאות פיתוח").

ב. הקבלן יגבה את הוצאות הפיתוח, יחד עם התשלומים שהוא גובה עבור בנית בית המגורים, כשהן מבצעות בשעור קבוע ככל תשלום הנגבה מאת המזמין.

ג. (1) הקבלן מתחייב להעביר תוך 48 שעות, את הוצאות הפיתוח שגבה לחשבון הבנק המיוחד כפי שתורה העמותה. להבטחת קיום התחייבות זו יפקיד הקבלן בידי העמותה ערבות בנקאית כלת מותנית של עד לסך של - 100,000 שקלים. הערבות תהיה צמודה למדר המחירים לצרכן.

(2) הזמן הנקוב בס' ג' (1) לעיל ידחה למשך הימים בו יהיו הבנקים סגורים מכל סיבה שהיא.

(3) הוצאות עלות הערבות בס' ג' (1) כולל ביול הערבות, תהיה על חשבון העמותה בלבד.

ד. (1) הקבלן יכלול בהסכם הכניה הוראה בדבר התאמת הוצאות הפיתוח שאליהם מתייחסות ההפרשות כאמור לעיל. לעלות למעשה, ואם ייווצר הפרש בין האומדן לבין העלות על פי מדידת הכמויות של העבודה שבוצעה בפועל לחובת המזמין, הוא ישולם על ידי המזמין לקבלן לא יאוחר מ- 21 ימים מיום כיצוע ההתאמה ושליחת הדרישה לתשלום למזמין, יחסית לחלקו בישוב, אם יתברר שנוצרו עודפים בידי העמותה לזכות המזמין, הוא יוחזר למזמין על פי אותו עקרון.

(2) התאמת הוצאות הפיתוח תערך בשלושה שלבים כדלקמן:-

(א) עם גמר עבודות עפר.

(ב) עם גמר כיצוע כיוכ ומים.

(ג) עם גמר עבודות פיתוח (לא כולל גינון).

ה. העמותה מתחייבת לא לאשר חברותו של מועמד בעמותה, שביתו נבנה על ידי הקבלן, אלא לאחר קבלת אישור הקבלן שהמועמד שילם את הכספים המגיעים לקבלן לפי הסכם הכניה.

ו. העמותה מתחייבת להמציא לקבלן תוכניות מושלמות של הבית והפיתוח הצמוד לכיצוע העבודה בזמן, והקבלן ישלם לעמותה עם כל תשלום המועבר על ידו אליה 1% (ללא מ.ע.מ.) מהתשלום שקיבל מהמזמין עבור בנית הבית כולל פיתוח צמוד, בהשתתפות הקבלן בהוצאות העמותה עבור תכנון של הישוב.

14. א. כל המחירים הנקובים בהצעות שהגיש הקבלן לעמותה לבניית בתי המגורים כמפורט בנספח ב' לחוזה זה הינם לפי שער הדולר האמריקאי היציג.
- ב. כמעמד החתימה על החוזה הראשון עם המזמין לבניית בית המגורים יתורגמו המחירים הנקובים בנספח ב' לשקלים בהתאם לשער הדולר האמריקאי היציג באותו יום לעומת השקל (להלן - "המחיר בשקלים").
- ג. המחיר בשקלים לבניית בתי המזמינים בישוב, כולל פיתוח, יהיה צמוד החל ממועד החתימה על החוזה הראשון עם המזמין, בכל הסכמי הבניה עם המזמינים לסל מדדים. כחוז זה "סל מדדים" - מדד שיהווה צירוף בחלקים שווים של מדד התשומות בבניה למגורים, מדד המחירים לצרכן ושער הדולר האמריקאי היציג.
- כחוז זה "סל המדדים כסיסי" - משמעותו סל מדדים שיהיה ידוע ביום בו יחתם החוזה הראשון עם המזמין.
- כחוז זה "סל המדדים החדש" משמעותו - לגבי כל תשלום שהמזמין חייב לשלם לקבלן על חשבון מחיר בנית הבית, המדד של החודש בו חל יום הפירעון של אותו תשלום ושער הדולר האמריקאי היציג שיחול באותו יום.
- ד. אם יתברר שסל המדדים החדש גבוה מסל המדדים הבסיסי - לגבי כל תשלום ותשלום ע"ח מחיר בנית הבית, אזי יהיה המזמין חייב לשלם לקבלן תוספת/ות למחיר הבית שתחושב/נה לגבי כל תשלום, כסכום ההפרש שבין כל תשלום כלשהוא מוגדל בשיעור השווה לשיעור עליית סל המדדים החדש (המתייחס אליו) לעומת סל המדדים הבסיסי, לבין סכום התשלום במקורי.
- ה. אם בנק ישראל או מדינת ישראל יטיל פיקוח על שער הדולר, יורכב סל המדדים מאותו יום מצירוף בחלקים שווים של מדד התשומות בבניה למגורים ומדד המחירים לצרכן בלבד.
15. א. מועדי ביצוע בנית הבית, הפיתוח הצמוד והערכת התשלומים לעמותה הינן מעיקרי החוזה.
- ב. על אף האמור בסק' א' אם יאחר המזמין בתשלום כל סכום על חשבון מחיר בנית הבית והפיתוח הצמוד, לא יראו איחור בבנית בית המזמין המאחר והפיתוח הצמוד אליו כהפרת חוזה זה.
16. אם יחולו עיכובים בלתי צפויים בבניית הישוב בשל הוראות של חוק, תקנה, צו, מצב מלחמה, גיוס כללי, מצב חירום, שביתות ו/או השבתות, מחסור בלתי צפוי בחומרי בניה ו/או פועלי בנין, שאין לקבלן אפשרות שימנעו, תוארך תקופת בניית הישוב, למשך הזמן שיהיה נחוץ להסרת העיכובים ו/או המניעה, ובלבד שהעיכובים לא נגרמו באשמת הקבלן.
17. א. (1) העמותה ו/או המזמינים יעשו כמיטב יכולתם לבטח את השקעתם בבנית הבית והפיתוח הצמוד והפיתוח הכללי ואת חובתם לתשלום כספים לקבלן בגין אלה, כביטוח ינאי או ככל ביטוח אחר, על חשבונם ובערך מלא, בפני נזקים שעלולים להגרם מהפסקת הבניה ו/או עיכוב בבניה כתוצאה משינוי במצב המדיני והחיצוני או הפנימי ו/או המצב הבטחוני ו/או מצב מלחמה.
- (2) א. במידה ולא יתאפשר לעמותה ו/או למזמינים לבטח כביטוח ינאי, יעשה הקבלן כמיטב יכולתו לבטח על שמו את הנ"ל כביטוח ינאי ו/או ככל ביטוח אחר, והמזמינים ישאו בכל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוח.
- ב. הקבלן יגבה את ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוח מהמזמין, יחסי לחלקו של כל מזמין ומזמין בישוב והוצאות אליו יתווספו למחיר הבית.
- ב. אם יחול שינוי במצב המדיני והחיצוני או הפנימי ו/או המצב הבטחוני אשר יגרמו לעיכוב הבניה, ו/או הפסקתה - לא יראו בכך הפרת התחייבות של הקבלן לבצע חוזה זה והקבלן יהיה רשאי להפסיק את הבניה במקום שאליו הגיע, ביום בו חל השינוי במצב האמור, ולא תהיה לעמותה ו/או למזמינים כל תביעה ו/או דרישה מהקבלן.
- ג. הוסרה המניעה כאמור בס' 16 לעיל ו/או כסעיף 17 ב' לעיל, יהיה רשאי הקבלן להמשיך בבניה, ואולם אם חלפו למעלה מ-3 חודשים מאז הפסקת הבניה, ישלם המזמין תוספת למחיר הנקוב בגין הוצאות היתר של בנית הבית והפיתוח.
- נמשכה המניעה כאמור לעיל מעבר לשישה חודשים, יהיה רשאי המזמין להציע מזמין חליף באישור מוקדם של העמותה.
- הדיר החליף יכנס לנעליו של המזמין כולל כל התחייבויותיו של המזמין.
- ד. אם מכל סיבה מדינית חיצונית או פנימית יפסיק הקבלן את הבניה סופית, מתחייב המזמין או הקבלן לפי מי שהביטוח יהיה על שמו, יכלול את חבותו כלפי הקבלן או המזמין לפי הענין בדרישתו לקבלן פיצוי ממשלת ישראל או מכל גורם ממלכתי אחר, או מביטוח ינאי או מכל ביטוח אחר שיעשה המזמין או הקבלן.

- ה. אם יקבל המזמין או הקבלן פיצוי בגין הפסקת הבניה יתחלק סכום הפיצוי בין המזמין לקבלן לפי חלק יחסי של השקעת כל צד לעומת הסכום שיתקבל בפועל.
- ו. למען הסר ספק מובהר כי הפסקת הבניה ארעית, מכל אחת מהסיבות המנויות לעיל, לא תלקח בחשבון תקופת הפסקת הבניה לצורך הבלעדיות של הקבלן למשך 3 שנים כאמור בס' 2 שלעיל.
- ז. במקרה של הפסקת ו/או עכוב בבניה, העמותה והקבלן ישתפו פעולה כדי שמדינת ישראל או כל גורם ממלכתי אחר או ביטוח ינאי או ביטוח אחר יפצה את הקבלן על נזקין בגין הפסקת ו/או עכוב בניה.
18. ככפיפות לאמור בס' 8, הקבלן מתחייב לבנות את בתי המגורים ולמסור את החזקה למזמינים במועדים כדלקמן:-
- א. חמישים בתים ראשונים תוך 12 חודשים מיום התחלת הבניה.
- ב. שלושים בתים נוספים כל חודש לאחר תום 12 חודשים הראשונים.
19. למען הסר ספק, מודגש כי אין יחסי עובד ומעביד בין הקבלן והעמותה והקבלן הינו עצמאי בביצועי התחייבויותיו לפי חוזה זה, ומשחרר את העמותה מאחריות לנזקים שיגרמו על ידו או על ידי מי מטעמו תוך ביצוע התחייבויותיו לפי חוזה זה או לפי הסכמי בניה.
20. הקבלן יבטח את עצמו ואת מבצעי עבודות מטעמו ואת החומרים, הציוד והמתקנים שיביא לאתר הבניה בערכם המלא והריאלי, כנגד כל נזק או אובדן בתקופת ביצוע עבודות הבניה. פיצוי שיתקבל על ידי הקבלן מחברת הביטוח בגין נזק שנגרם באתר, ישמש כראש ובראשונה לשיקום האמצעים שיאפשרו לקבלן להמשיך בביצוע העבודות באתר על ידי הקבלן.
21. הקבלן יאפשר למפקח מטעם העמותה לערוך בכל עת בדיקות וביקורות בכל העבודות המבוצעות על ידי הקבלן בישוב.
22. תכנון הישוב כולו יהיה באחריות העמותה ועל חשבונה ותבוצע על ידה, וכן מפקח העמותה על עבודות הבניה, פיקוח עליון וצמוד.
23. א. (1) כל חילוקי דעות בין הצדדים הנוגעים לבניה ו/או עבודות הפיתוח והתשתית - ימסרו להכרעתו של יצחק מודעי או מי שיצחק מודעי ימנה (להלן - "הבורר"). אשר יפעל כפוסק בין הצדדים וההכרעתו לענין זה תהיה סופית.
- (2) אם ומכל סיבה שהיא לא ישמש יצחק מודעי בורר או שלא יוכל לשמש בורר או למנות בורר ימונה בורר בהסכמת הצדדים ובאין הסכמה יכריע בית המשפט.
- ב. הצדדים מסכימים כי על כל סיכסוך או חילוקי דעות בקשר לחוזה זה ו/או ביצועו - יחולו דיני מדינת ישראל, ללא הפניה לחוקים זרים ובכפיפות להוראות כל צווי המפקד הצבאי באזור יהודה ושומרון ותחיקת הכסחון, ובהתחשב במעמד כפר הבזק "עופרים".
- ג. כל סכסוך או חילוקי דעות בקשר לביצוע ההסכם, שאינם כסמכות הבורר יובאו להכרעה בפני בתי המשפט של תל אביב - יפו, לפי סמכותם העניינית, והצדדים מסכימים לסמכות שיפוטם הבלעדית של בתי משפט אלה, ובוחרים בהם לדון בכל סכסוך או תביעה ביניהם.
24. א. אם יפר מזמין את החוזה בינו לבין הקבלן, הפרה אשר כתוצאה ממנה יבוטל החוזה, תפנה העמותה לקבלן, מזמין אחר להזמנת בנית הבית מהקבלן.
- ב. לא היפנתה העמותה חבר מחליף כאמור בתוך 60 יום מיום ביטול החוזה, יהא הקבלן רשאי למכור את הבית האמור בשוק החופשי, כפוף לאישור העמותה, והעמותה מתחייבת לגרום לכך שהקרקע שעליה נבנה הבית תועמד ו/או תועבר לרשות הקבלן ו/או הרוכש החדש, באותם תנאים שבהם הועמדה הקרקע לרשות העמותה.
25. העמותה לא תהיה רשאית לקבל החלטה על פירוק מרצון או כל החלטה הנוגדת להוראות חוזה זה.
26. א. אם מכל סיבה שהיא, תתפרק העמותה, ו/או תהיה מנועה מלפעול בהתאם לחוזה זה, מכל סיבה שהיא, תמנה העמותה עורך דין לפעול ולמלא את תפקידי העמותה וחיוביה בהתאם לחוזה זה, ולצורך זה לחתום על כל מסמך שידרש לצורך כך.
- ב. עורך הדין ימונה לא יאוחר מ- 30 ימים מיום שתופרק העמותה ו/או תהיה מנועה מלפעול.
27. כל צד אשר יפר חוזה זה ישלם לצד המקיים את מלוא שיעור נזקיו.

28. למען הסר ספק, הקבלן מצהיר כי ידוע לו שאין העמותה אחראית בדרך כלשהי לקיום התחייבויותיהם הכספיות של המזמינים אולם היא תשתף פעולה עם הקבלן, אם תתבקש לכך, כדי שהאחרון יוכל לאכוף את הוראות חוזה הבניה על המזמין שינסה להפר אותו.

29. העמותה רשאית לבטל חוזה זה אם יתברר כי:-

א. הקבלן מפגר למעלה משנה בכיצוע עבודות הבניה לעומת לוח הזמנים המוסכם.

ב. הקבלן מפר את הסכמי הבניה הפרה יסודית כפי שנקבע בחוזה הבניה.
הקבלן או אחד מיחידיו הוכרז כפושט רגל או שמונה לו כונס נכסים, והצו או ההכרזה לא בוטלו תוך חצי שנה ממתן הצו ו/או ההכרזה.

30. הקבלן יהיה רשאי להקים חברה שתהיה בבעלות שלושת החברות שהינן כל אחת מיחידיו הקבלן ולהתקשר עם המזמינים בשם החברה שתקום, ובלבד שהקמת החברה לא תגרע מהתחייבויות הקבלן לפי חוזה זה.

31. הקבלן יכלול בהסכם הבניה עם המזמינים סעיף בו יצהיר המזמין כי הוראות החוזה שבין העמותה לקבלן מוכרות לו היטב וכי הוראות חוזה זה מהוות חלק בלתי נפרד מהוראות חוזה הבניה.

32. כתובות הצדדים הן כקבוע במבוא לחוזה זה, וכל מכתב רשום שישלח יחשב כמגיע לתעודתו בתום 72 שעות ממועד משלוח המכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אחים גולדשטיין חברה לשיכון ופיתוח בע"מ

העמותה

יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין כחיפה בע"מ

חברה להשקעות ונאמנות (מיסודו של דוד שטרן) בע"מ.

הסכם קניה' ^{סעיף 8}

ח ו ז ה

שנערך ונחתם ברמח גן ביום _____

ב י ו

1. אחים גולדשטיין
חברה לשיכון ופיתוח בע"מ
 2. יעקב פריצקר ושות'
חברה לבנין בחיפה בע"מ
 3. חברה להשקעות ונאמנות
(מיסודו של דוד שטרן) בע"מ.
- כולם ביחד ולחוד בערבות הדדית וסולידרית שכתובתם
לצרכי חוזה זה במשרדי אחים גולדשטיין, רח' הרצל
75 רמח גן (להלן - "הקבלן")

מצד אחד

ל ב י ו

1. _____ (ח.ז.)
2. _____ (ח.ז.)
3. _____ (ח.ז.)

כולם ביחד ולחוד בערבות הדדית וסולידרית
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא

טלפון בבית _____ טלפון בעבודה _____
(להלן - "המזמין")

מצד שני

המזמין יחד עם משתכנים אחרים חפצים לבנות את הישוב עופרים (להלן -
"הישוב").
בהתאם לתוכניות שחאושרנה כדין ע"י הרשויות המוסמכות.
והוקצתה למזמין באמצעות העמותה כפר הבזק עופרים (להלן - "העמותה"),
רשות שימוש ביחידה קרקע באזור _____ בישוב שמסומן במפה המצורפת
- נספח ב' בצבע _____ שמקומה יקבע על ידי העמותה סמוך לאחר
חתימת החוזה/המסמכת במפה כיחידה מס' _____ (להלן - "הקרקע").
והעמותה הגיעה להסכם עם הקבלן, לסיו יבנה הקבלן את הישוב עופרים
עבור חברי העמותה, כמפורט בחוזה שבין העמותה לקבלן. (להלן - "חוזה
המסגרת").

הואיל

והואיל

נספח (1)

והואיל

נספח (2)

- והואיל והעמותה אישרה לקבלן כי המזמין מועמד לחברות בעמותה ורשאי להתקשר בהסכם זה ישירות עם הקבלן.
- והואיל וברצון המזמין להזמין מאת הקבלן בניית של יחידה דיור חד/דו משפחתי מטיפוס מספר _____ המכיל _____ חדרים, מטבח, וחדרי שרותים (להלן - "הבית"),
- והואיל וברצון הקבלן לבנות עבור המזמין את הבית,

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. הקדמה לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. א. המזמין מזמין בזה מאת הקבלן לבנות עבורו את הבית, על פי החוכנית המצורפת בזה - נספח ג' ועל פי המפרט הטכני הרצ"ב - נספח ד', וכתב הכמויות לפיתוח הצמוד הרצ"ב - נספח ה'.
מיקום מדויק של הבית בתוך החלקה יקבע ע"י העמותה ו/או יקבע במיקום ולפי עקרונות שהעמותה תקבע.
- ב. הקבלן מתחייב בזה לבצע את הבניה כאמור בסעיף קטן (א') לעיל בכסוף לתנאים ולהוראות הסכם זה.
- ג. אם קיימים או יהיו קיימים בפועל, הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של פרטי הבית ו/או חלקיו - לעומת המחואר במפרט, ואלה יהיו בגבולות סטיות או הפרשים שצוינו במפרט או בהערות למפרט לא יהיו ולא יחשבו כאי התאמה ו/או לא יהיו השרת התחיבות כלשהי מצד הקבלן על פי הסכם זה.
3. המזמין מצהיר כי ידוע לו שהעמותה מעמידה לרשות הקבלן את הקרקע לצורך בנית הבית עבור המזמין.
4. א. (1) הקבלן יתחיל בבנית הבית תוך 14 ימים מיום חתימת 100 ההסכמים הראשונים עם המזמינים בישוב ולא יאוחר מ- 14 יום מיום הכשרת 100 יחידות הקרקע של כל בית ובית שיחתם לגבי חוזה, דרכי גישה וחיבור מים במסגרת פיתוח של הישוב, וקבלת אישור כל המוסדות לתחילת הביצוע.
תחילת הבניה תהיה בקבוצות שלא תפחיתנה מ- 25 יחידות קרקע (להלן - "יום תחילת הבניה").
- (2) הקבלן יבנה את הבית ויסיים את בניתו בתוך _____ חודשים מיום הבניה (להלן - "תקופת הבניה").
וימסור את החזקה בבית למזמין כשהבית גמור ומושלם על פי תנאי חוזה זה וראוי לשימוש כולל דרך גישה לבית, ובלבד שהמזמין המציא לקבלן אישור העמותה לאיכלוס.
- (3) איחור של 60 יום בהשלמת הבית לא יחשב כאיחור על פי חוזה זה.
- (4) הנאי מוקדם למסירת החזקה בבית למזמין הוא, שהמזמין ימלא את כל התחייבותיו על פי הסכם זה, ושילם לקבלן ולעמותה (לפי חוזה המסגרת) כל תשלום שהתחייב לשלם חן לקבלן וכן לכל גוף או רשות אחרת עפ"י חוק ו/או חוזה זה.
5. א. בתמורה להתחייבות הקבלן בחוזה זה ישלם המזמין לקבלן סך של _____ שקלים בצירוף מ.ע.מ כחוק.
- ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל יתווסף או יוספה מתמורה, סכום שיקבע בהחשבונית בין העמותה לבין הקבלן כדלקמן :
תוספת או הפחתה זו נובעים מתקצוב פיתוח כללי של הישוב, פיתוח חצר הבית, הוצאות מיקוח, תכנון, מכירה ואיכלוס, באומדן בלבד, והמזמין

נספח (3)
נספח (4)
נספח (5)

ממנה את העמותה כנאמנה מטעמו ובשמו, ומסכים מראש, כי קביעת החוספת או הפחתה ואופן החלוקה בין רוכשי יחידות הדיור האחרות בישוב, יקבעו על ידי הקבלן ביחד עם העמותה, בהתאם לאמור בחוזה המסגרת.

הסכום שיקבע כאמור בין הקבלן עם העמותה, ישולם על ידי המזמין לא יאוחר מ- 21 ימים מיום ביצוע ההתאמה ושליחת הדרישה לתשלום למזמין.

ג. המזמין ישלם לקבלן את הסכומים הנ"ל במועדים הנקובים בנספח א', כולל החוספת כמפורט בס"ק ב' לעיל בצירוף הפרשי הצמדה לסל מדדים.

בחוזה זה "סל מדדים" - מדד שהינו צירוף בחלקים שווים של מדד התשומות בבניה למגורים, מדד המחירים לצרכן ושער הדולאר האמריקאי מיציג.

בחוזה זה "סל המדדים הבסיסי" - משמעותו סל מדדים שידוע ביום חתימת חוזה זה.

בחוזה זה "סל המדדים החדש" - משמעותו לגבי כל תשלום שהמזמין חייב לשלם לקבלן על חשבון מחיר בניה הבית, המדד של החודש בו חל יום הסירעון של אותו תשלום ושער הדולאר האמריקאי מיציג שיחול באותו יום.

ד. אם יתברר שסל המדדים החדש גבוה מסל המדדים הבסיסי - לגבי כל תשלום ותשלום ע"ה מחיר בניה הבית, והחוספות כמפורט בס"ק ב' לעיל, אזי יהיה המזמין חייב לשלם לקבלן חוספות/ות למחיר הבית והחוספות כמפורט בס"ק ב' לעיל שהחושב/נה לגבי כל תשלום, בסכום ההפרש שבין כל תשלום כלשהוא מוגדל בשיעור תשורה לשיעור עליה של המדדים החדש (המתחשק אליו) לעומת סל המדדים הבסיסי, לבין סכום התשלום המקורי.

ה. אם בנק ישראל או מדינת ישראל יטיל מיקוח על שער הדולר יורכב סל המדדים מאותו יום, מצירוף בחלקים שווים של מדד התשומות בבניה למגורים ומדד המחירים לצרכן בלבד.

6. א. מועדי התשלום ומועדי ביצוע בניה הבית הינם מעיקרי החוזה ויורדים לשורשו.
אי תשלום במועד של סכום כלשהוא, ואי עמידה בלוח הזמנים כמפורט בחוזה זה ומכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ב. על אף הפרת החוזה כאמור בס"ק א' לעיל יתיה ראשי הקבלן להחיל את הוראות ס' 21 להלן, ובלבד שאיחור של עד שלושה ימים לא יהווה הפרה יסודית של החוזה.

7. מחיר הבית והפחתה נקבע בהתחשב בהיטלים, האגרות, מיסים, וחשלומי חובה אחרים המוטלים על בניה הבית והפחתה (להלן - "תשלומי חובה"). כפי שהינם בחוקף ובשעור ביום חתימת חוזה זה. מוסכם כי אם לאחר חתימת החוזה, יוטלו תשלומי חובה חדשים או שיגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, יחולו תשלומי חובה חדשים ו/או הפרשים אלה, על המזמין וישולמו על ידו לקבלן על פי בקשתו של הקבלן ולא יאוחר מ- 21 ימים, מיום קבלת הדרישה.

8. הקבלן מתחייב לבצע את הבנייה במיומנות וברמה מקצועית מעולה ובחומרי בניה טובים על פי תקן ישראלי, אם קיים כזה, ולהעסיק עובדים מקצועיים במספר הדרוש, כולל השגחה ואמצעי תחבורה עבור העובדים, הציווד וכל הכרוך בעבודות הבניה.

9. אם תמנה העמותה אדם או אנשים לפקח על עבודת הקבלן, מתחייב בזה הקבלן לאפשר למפקח הנ"ל להכנס בכל עת לאחר הבניה ו/או לקרקע ו/או לבית על מנת לבדוק את הבניה ואם התאמתה לתוכניה, למפרטים, לכחבי הכמויות ולהוראות חוזה זה.

10. א. המחיר הנקוב בסעיף 5 אינו כולל שינויים ושיפורים שיוזמנו על ידי המזמין אחרי חתימת החוזה.

ב. מוסכם כי אם יבקש המזמין מהקבלן לבצע שינויים בבית, הקבלן יבצעם, אלא אם כן ישנן סיבות הנדסיות המונעות זאת או ביצוע השינויים המבוקשים יגרום לאיחור לא סביר בבניה הבית.
הקבלן לא יבצע כל שינויים הפוגעים בקיר היצוני של הבית ו/או משנים את צורת הבית.

מחיר השינויים יהיה לטעם המחיר שיקבע בין הקבלן לעמותה, ובמידה ולא יהיה מחיר במחירון שסוכם כאמור, יסוכמו המחירים בין המזמין לקבלן מראש ובכתב.
מובהר כי המחירון יכלול גם זיכוי בגין פריטים שבוטלו.
בסעיף זה שינויים לרבות ביטולים של פריטים.

א. בוצעו שינויים על ידי המזמין, תתווסף התקופה שהיתה דרושה למעשה לביצוע השינויים לתקופת הבניה, כולל עיכובי הבניה בגין ביצוע השינויים. המסמך מטעם העמותה והקבלן יקבעו במשותף את הארכת תקופת הביצוע במידה והיתה.

11. א. הקבלן מתחייב להודיע למזמין בכתב, לפחות 21 יום מראש, על המועד המדויק של גמר הבניה ומסירת החזקה בבית למזמין.
המזמין מתחייב לכא ולקבל את החזקה בבית במועד זה ולהמציא אישור איכלוס כאמור, לא הופיע המזמין לקבלת החזקה במועד יחשב כאילו קיבל המזמין את הבית.

ב. לצורך מועד מסירת הבית, גמר הבניה איננו כולל את הפיתוח הכללי ופיתוח החצר, אך כולל דרכי גישה לבית.

ג. סיום פיתוח החצר יושלם לא יאוחר מ- 3 חודשים לאחר מועד גמר הבניה.

ד. במעמד מסירת החזקה בבית למזמין יערכו המזמין והקבלן פרוטוקול מסירה, בו יציין המזמין את כל הליקויים ו/או הפגמים בבית, הקבלן מתחייב לתקן את כל הליקויים והפגמים הנ"ל בתוך 14 יום מיום עריכת הפרוטוקול והמזמין יאשר לאחר גמר התיקונים את ביצועם.

ה. (1) הקבלן מתחייב לתקן כל נזק ו/או קילקול אשר יתגלו בבית ו/או בפיתוח החצר בשל עבודה גרועה ו/או שימוש בחומרים לקויים, בתוך 30 חודשים ממועד ההודעה על מסירת החזקה בבית למזמין.
נזק או קילקול המונעים שימוש סביר בבית, יתוקנו תוך זמן סביר, בהתחשב בדחיפות הקילקול או הנזק.
המזמין יודיע על הליקויים ו/או הפגמים, ללא דיחוי ממועד התגלות הליקויים ו/או הפגמים.

(2) הקבלן יתאם את מועד ביצוע התיקונים השנתיים עם המזמין ולאחר ביצועם יאשר המזמין לקבלן את גמר התיקונים.

12. אם יחולו עיכובים בלתי צפויים בבניית הישוב או הבית בשל הוראות של חוק, חקנה, צו, מצב מלחמה, גיוס כללי, מצב חירום, שביתות ו/או השבתות, מחסור בלתי צפוי בחומרי בניה ו/או סועלי בנין, שאין לקבלן אפשרות שימנעו, תוארך תקופת בניית הישוב, או הבית, למשך הזמן שיהיה נחוץ להסרת העיכובים ו/או המניעה, ובלבד שהעיכובים לא נגרמו באשמת הקבלן.

13. א. (1) המזמין בין באמצעותו ובין באמצעות העמותה יעשה כמיטב יכולתו לבטח את השקעתו בבניה הבית, הפיתוח הצמוד, הפיתוח הכללי ואת חבולתו לחשלוש כססים לקבלן בגין אלה, בביטוח ינאי או בכל ביטוח אחר, על חשבוננו ובערך מלא בפני נזקים שעלולים להגרם מהפסקת הבניה ו/או עיכוב בבניה כתוצאה משינוי במצב המדיני והחיצוני או הפנימי ו/או המצב הבטחוני ו/או מצב מלחמה.

(2) (א) במידה ולא יתאפשר לעמותה ו/או למזמין לבטח בביטוח ינאי יעשה הקבלן כמיטב יכולתו לבטח על שמו את הנ"ל בביטוח ינאי ו/או בכל ביטוח אחר, והמזמין ישא בכל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוח.

(ב) המזמין ישלם לקבלן את ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוח יחסי לחלקו של כל מזמין ומזמין בישוב והוצאות אליו יתווספו למחיר הבית.

- ב. אם יחול שינוי במצב המדיני והחיצוני או הפנימי ו/או המצב הבטחוני אשר יגרמו לעיכוב הבניה, ו/או הפסקתה - לא יראו בכך הפרת התחייבות של הקבלן לבצע חוזה זה והקבלן יהיה רשאי להפסיק את הבניה במקום שאליו הגיע, ביום בו חל השינוי במצב האמור, ולא יהיה למזמין כל תביעה ו/או דרישה מהקבלן.
- ג. הוסרה המניעה כאמור בסי 12 לעיל ו/או בסעיף 13 בי לעיל, יהיה רשאי הקבלן להמשיך בבניה, ואולם אם חלפו למעלה מ- 3 חודשים מאז הפסקת הבניה, ישלם המזמין תוספת למחיר הנקוב בגין הוצאות היתר של בניה הבית והפיחות.
- א. נמשכה המניעה כאמור לעיל מעבר לשישה חודשים, יהיה רשאי המזמין להציע מזמין חליף, באישור מוקדם של העמותה.
- הדיר החליף יכנס לנעליו של המזמין כולל כל התחייבויותיו של המזמין.
- ד. אם מכל סיבה מדינית חיצונית או פנימית יפסיק הקבלן את הבניה סופית, מתחייב המזמין או הקבלן, לפי מי שהביטוח יהיה על שמו, לכלול את חבותו כלפי הקבלן או המזמין לפי הענין, בדרישתו לקבלת סיצוי ממשלת ישראל או מכל גורם ממלכתי אחר, או מביטוח ינאי או מכל ביטוח שיעשה המזמין או הקבלן.
- ה. אם יקבל המזמין או הקבלן סיצוי בגין הפסקת הבניה, יחלק סכום הפיצוי בין המזמין לקבלן לפי חלק יחסי של השקעה כל צד לעומת הסכום שיתקבל בפועל.
- ו. במקרה של הפסקת ו/או עיכוב בבניה, המזמין והקבלן ישתפו פעולה כדי שמדינת ישראל או כל גורם ממלכתי אחר או ביטוח ינאי או ביטוח אחר יפצה את הקבלן על נזקיו בגין הפסקת ו/או עיכוב בבניה.
14. א. המזמין מצהיר כי ידוע לו שהקבלן רשאי לבטל חוזה זה, אם לא יחתמו 100 מזמינים על הסכמי בניה לבניה בחיהם בשוב וכי לא תהיה למזמין כל תביעה ו/או טענה כנגד הקבלן בגין ביטול חוזה זה.
- ב. ביטל הקבלן חוזה זה כאמור בס"ק א' לעיל, יחזיר הקבלן למזמין את כל הכספים ששילם המזמין לקבלן כשהם צמודים לסל המדדים בניכוי סך של 500 \$ מהסך הנ"ל עבור הוצאות כלליות של הקבלן, וזאת לא יאוחר מ- 14 ימים מיום משלוח הודעה על ביטול החוזה.
15. המזמין מצהיר כי ידוע לו שתכנון הישוב כולו, כולל הבית הינו באחריות העמותה ועל חשבונה וכן תספק העמותה על עבודות הבניה פיקוח עליון וצמוד.
16. א. (1) כל חילוקי הדעות בין הצדדים הנוגעים לבניה הבית ו/או סיחוח החצר - ימסרו להכרעתו של יצחק מודעי או מי שיצחק מודעי ימנה (להלן - "הבורר").
- אשר יפעל כפוסק בין הצדדים והכרעתו לענין זה תהיה סופית.
- (2) אם ומכל סיבה שהיא לא ישמש יצחק מודעי בורר או שלא יוכל לשמש כבורר או למנות בורר, ימונה בורר בהסכמת הצדדים ובאין הסכמה יכריע בית המשפט.
- ב. הצדדים מסכימים כי על כל סיכסוך או חילוקי דעות בקשר לחוזה זה ו/או ביצועו - יחולו דיני מדינת ישראל, ללא הסניה לחוקים זרים ובכפיפות להוראות כל צווי המפקד הצבאי באזור יהודה ושומרון ותחיקת הבטחון.
- א. כל סכסוך או חילוקי דעות בקשר לביצוע ההסכם, שאינם בסמכות הבורר יובאו להכרעה בפני בתי המשפט של תל אביב יפו, לפי סמכותם העניינית, והצדדים מסכימים לסמכות שיפוטם הבלעדית של בתי משפט אלה, ובוחרים בהם לדון בכל סכסוך או תביעה ביניהם.
17. המזמין מצהיר כי הוראות חוזה המסגרת בין העמותה ובין הקבלן מוכרות לו היטב, וכי חוזה המסגרת מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
18. ידוע למזמין כי המחיר האמור בסי 5 כולל את ההוצאות כדלקמן :

- א. עבור אומדן פיקוח 2.3% ממחיר בניה הבית ואומדן פיתוח צמוד ופיתוח כללי.
- ב. עבור אומדן פיתוח כללי של הישוב (כולל תכנון) - \$12,000
- ג. עבור הוצאות תכנון הבית ופיתוח צמוד ועבור הוצאות ניהול 2.3% ממחיר בניה הבית ואומדן פיתוח צמוד.
- ד. עבור אומדן הוצאות פיתוח ובניה של שטחי ציבור, מרכז מסחרי, מבני ציבור ומרכז ספורט (על חשבון מניה של הקאונטרי קלאב) \$ 3,000 (להלן - "הוצאות פיתוח").
- ה. עקרונות ההתאמה של סי' 5 לעיל חלים על עלויות הוצאות פיתוח אלה.
- ו. כל הסכומים הנקובים בסי' 18 לעיל כוללים מ.ע.מ. אולם אינם כוללים חשומים עבור ביטוח ימאי.
- ז. הקבלן ימסור למזמין ערבות בנקאית צמודה על סכום ששילם בפועל המזמין לקבלן וזאת תוך 10 ימים מיום החשולם בפועל, בנוסף שנקבע בין העמותה לקבלן להבטחת השלמת הבניה, ומסירת החזקה בבית למזמין על פי התחיבות הקבלן בחוזה זה.
- ח. הערבות תפחת בהתאם לשלבי הבניה.
- ט. למען הסר ספק מובהר כי אם יתקדם הקבלן בבניה מעבר לחשולם/ים ששילם לו המזמין לא יהיה זכאי המזמין לכל ערבות.
- י. חוקף הערבות יפוג עם משלוח הודעת הקבלן למזמין על מסירת החזקה בבית.
- יא. הקבלן ישא בהוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות חבנקאית.
- יב. בנוסף על הסכומים הנקובים בסי' 5 לעיל המזמין ישא בהוצאות עבור פקדון וחיבור מונה חשמל, ביוב, מים וגז.
- יג. א. צד המפר חוזה זה ישלם לצד המקיים את מלוא שיעור נזקיו.
- ב. בחר הקבלן שלא לבטל החוזה עקב הפרתו, בשל אי תשלום במועד של סכום כלשהו לפי חוזה זה, ישלם המזמין לקבלן ריבית סיגוריים (לאשראי חריג) בשיעור הנהוג בב"ל ביום התשלום של הסכום ששולם וזאת מיום שנקבע לתשלום ועד התשלום בפועל, במקום חוספת הצמדה לסל המדדים לפי סי' 5 לעיל.
- ג. היפר המזמין את החוזה הפרת יסודית אשר תביא לביטולו, והקבלן הסכים שהעמותה תסנה מזמין חליף במקומו, וזאת מבלי לפגוע בזכותו ושיקול דעתו הבלעדי של הקבלן שלא להמשיך בבניה של הבית כלל, יחזיר הקבלן למזמין לאחר 60 יום מיום שיחתם חוזה בין הקבלן למזמין חליף, את מלוא הסכומים ששילם המזמין לקבלן, לאחר שהקבלן קיבל את הסכומים הנ"ל בפועל מהמזמין החליף, כאשר 75% מכל תשלום ותשלום ששילם המזמין לקבלן עד אותו יום, צמודים לסל המדדים כמפורט בסי' 5 וזאת מיום תשלום כל חלק על חשבון הבניה ועד ליום התשלום בפועל.
- ד. לא נמצא מזמין חליף, זכאי הקבלן לתבוע ולקבל מהרוכש פיצויים מלאים בגין כל הנזקים, ההוצאות וההפסדים שנגרמו ויגרמו לו עקב הפרת החוזה על ידי הרוכש וביטולו כאמור, ולקצו ו/או לחלט מתוך הסכומים שהא חייב להחזיר לרוכש את סכומי הפיצויים כאמור.
- ה. (1) הקבלן ישלם למזמין כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין כל חודש סיגור בהשלמת הבית שחל באשמת הקבלן, מעבר ל- 60 יום מתקופת הבניה או מחקופת הבניה המוארכת לפי סעיף 12 ו/או סעיף 13 לעיל את הוצאותיו בפועל של המזמין עבור שכירת דירה בסדר גודל דומה לדירת המזמין באיזור מגוריו בעת חתימת החוזה, וכן, את הוצאות ההעברת חחולת דירתו לדירת שישכור, כיסוי הוצאות אלה יעשה נגד המצאת קבלת חשבונות (להלן - "ההוצאות").
- (2) הקבלן ישלם למזמין את ההוצאות לתקופה שלא תעלה על 60 יום מעבר ל- 60 יום לאחר תקופת הבניה או לאחר תקופת הבניה המוארכת לפי סעיף 12 ו/או סעיף 13 לעיל.

לאחר המועד הנ"ל יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)
תשל"א-1970.

1. למען הסר ספיקות מודגש כי בכל מקרה שצד ראשי לבטל החוזה כלפי אחד
מיחידי הצד השני, יהיה הצד זכאי אף לבטלו ביחס לכל יחידי הצד השני
גם יחד.

22. הוצאות ביולו של חוזה זה יחולו על המזמין.

23. ידוע למזמין כי לאחר גמר הבניה תפנה העמותה את המזמין לחתימת חוזה
הרשאה בין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון לבין
המזמין.
כל העבודות המשפטיות מטעם הקבלן יבוצעו באמצעות משרד עו"ד יצחק פרידמן
ואין משרדו של עו"ד פרידמן מייצג את המזמין.

24. שום ויתור, ארכה או הנחה בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו,
לא יהיה בר חוקף אלא אם יעשה בכתב.
כל הצהרה שתעשה על ידי צד לחוזה זה בכל הנוגע לחוזה זה, לא תחייב את
הצד השני, אלא אם ניתנה בכתב.
שום ויתור על ידי צד בשימוש בזכויותיו לא יחשב כויתור, וכל צד יהא
רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או כל חלק מהם על פי חוזה זה ועל פי חוק
בכל מועד שימצא לנכון.

כחובות הצדדים הם כקבוע במבוא לחוזה זה וכל מכתב רשום שישלח יחשב
כמגיע לתעודתו בתום 72 שעות לאחר המשלוח.

ולראיה כאו הצדדים על החתום:

המזמין

הקבלן



קווים לנוהלי הגרלת מגרשים
לפי סיכום בשיבת הועדה
היוזמת מ-7.4.83.

הגרלת חור לבחירת המגרש:

- א.
 1. ההגרלה תיערך בין אלה שחתמו על "הסכם בניה" לבניית ביתם ב"עופרים" כגודל כלשהו.
 2. א. כשלב ראשון יוזמנו לחתימת "הסכם בניה" 500 הראשונים שנרשמו ושילמו "רמי רצינות".
 - ב. אם חור 20 יום מהחלת מבצע ההרשמה לא יחתמו 450 הסכמים תיפנה העמותה ליתור 300 הרשומים לפי סדר רשומם.
 3. א. ההגרלה הראשונה תיערך כשכועיים מתחילת מבצע ההרשמה ובתנאי שיהיו לפחות 100 חוזים חתומים.
 - ב. אם לא יהיו 100 חוזים חתומים כעבור חודשיים תידחה ההגרלה הראשונה עד להחתמת מינימום 100 חוזים הראשונים.
 - ג. אם יהיו 100 חוזים חתומים בלבד תיערך ההגרלה ל-100 המגרשים בצד הדרום-מערבי של הישוב (המסומנים 1001-1100).
 - ד. אם יהיו יותר 100 חוזים חתומים תיערך ההגרלה למספר המגרשים המסומנים לפי מספר החוזים החתומים.
 - ה. לדוגמא: ל-150 חוזים חתומים תיערך הגרלה למגרשים המסומנים 1001-1150.
 - ו. העמותה תארגן הגרלות נוספות לחותמים על "הסכמי בניה" נוספים ותקבע מועדן, המגרשים להגרלה, ומספר המשתתפים בהן.
4. כל הגרלה תכלול הגרלת מיקום לבוודים וזוגות והגרלה לקבוצות.
5. הגרלת המגרשים לפי קבוצות תהיה לפי הכללים הבאים:
 - א. כל 10 משפחות רשאיות להודיע בכתב שבוע לפני מועד ההגרלה (כששני בני הזוג חתומים) כי הם התארגנו כדי לגור בסמיכות, ומי נציגם למטרת ההגרלה. (טופס מתאים אפשר לקבל במשרדי העמותה).
 - ב. כל 10 איש יקבלו קבוצת מגרשים סמוכים אלו לאלו.
 - ג. עשרת המשפחות יתחייבו להסכים או להגריל ביניהם על מיקומם במיקבץ המגרשים.
6. הגרלת הבוודים תכלול הגרלת 2 משפחות הרוצות לגור ביחד וזאת גם האפשרות היחידה כדי לבחור בבית דו-משפחתי, שתי המשפחות יופיעו בהגרלה כמספר אחד אך יבחרו בשתי מגרשים סמוכים במידה שיוותרו כאלה. המעוניינים בשיתוף זה להגיש בקשתם בכתב שבוע לפני מועד ההגרלה. (טופס מתאים אפשר לקבל במשרד העמותה).
7. השטח שיועמד להגרלה יחולק לשני חלקים - להגרלת בוודים והגרלת קבוצות, שהגרלה תקבע איזה חלק מיועד לקבוצות ואיזה חלק לבוודים.
8. ההגרלה תיערך ע"י בפקוח רואה חשבון מוסמך.
9. הגרלה נפרדת תיערך בין הנרשמים למדורגים.

- ב. המועמדים יוזמנו לבחור מגרש על-פי התור שנקבע ב-א'
- א. לפני הזמנת החברים לבחירת המגרשים יערך סיור כאתר בו יסומן השטח הכללי המיועד לחלוקה.
- ב. בחירת המגרשים תעשה במשרדי העמותה _____.
- ג. כל חבר יקבל כשכועיים לפני מועד הבחירה הודעה לגבי היום והשעה שיקבעו בהתאם למקום שהגריל.
- ד. במועד זה יהיה על החבר להגיע למשרד העמותה (במקרה של זוג - על שני בני הזוג להיות נוכחים), להכנס לחדר הבחירה ולבחור מבין המגרשים שנשארו פנויים את המגרש עליו יקים את ביתו כ"עופרים". לכל חבר יוקצבו חמש דקות לבחירה בתוך חדר הבחירה (בחדר הסמוך לחדר הבחירה תהיה מפה מעודכנת עם התקדמות הבחירה שתהיה זהה למפה עליה יסמן החבר את מגרשו).
- ה. לאחר שבחר החבר את המגרש יאשר בחתימתו את הבחירה.
- ג. לגבי חברים שאינם יכולים להגיע להגרלת התור או/ובחירת המגרשים, הנוהל הוא כדלקמן:
1. הגרלת התור:
- 1.1. המשתתפים בהגרלה יוזמנו להגרלת התור אך לא חייבים להשתתף בה.
- 1.2. ההגרלה תחייב גם את החברים שלא נוכחו בעת ההגרלה.
- 1.3. הסיכומים ישלחו לכל החברים שישתתפו בהגרלה.
2. בחירת המגרשים:
- 2.1. אפשר לשלוח נציג מטעם עם יפוי-כח נוטריוני.
- 2.2. באם אי נוכחותם נבעה מסיבה חריגה ובלתי צפויה מראש, יופיעו למחרת (חצי שעה לפני התחלת הבחירה לאותו יום) ויבחרו מגרשם. בכל מקרה לא תבוטל בחירה של חברים שבחרו לפני חבר זה גם אם תורו היה מוקדם לשלהם.

הערכות	מחירים	לאיזור	בניה	מס' 1	
75 מ"ר - דן משפחתי	-	חדר שינה אחד	-	\$ 55,000.	-
75 מ"ר - דו משפחתי	-	שני חדרי שינה	-	\$ 57,600.	-
75 מ"ר - דו משפחתי	-	שני חדרי שינה + פרגולה + מיקרופילס להרחבה	-	\$ 59,700.	-
75 מ"ר - חד משפחתי	-	חדר שינה אחד	-	\$ 57,350.	-
75 מ"ר - חד משפחתי	-	שני חדרי שינה	-	\$ 60,000.	-
75 מ"ר - חד משפחתי	-	שני חדרי שינה + פרגולה + מיקרופילס להרחבה	-	\$ 62,200.	-
110 מ"ר - דו משפחתי	-	-	-	\$ 69,600.	-
110 מ"ר - דו משפחתי	-	עם הכנה לקומה ב' (הגדלה ל- 145 מ"ר)	-	\$ 72,200.	-
110 מ"ר - חד משפחתי	-	-	-	\$ 74,600.	-
110 מ"ר - חד משפחתי	-	עם הכנה לקומה ב' (הגדלה ל- 145 מ"ר)	-	\$ 76,500.	-
145 מ"ר - דו משפחתי	-	חד קומתי	-	\$ 81,000.	-
145 מ"ר - דו משפחתי	-	דו קומתי	-	\$ 82,700.	-
145 מ"ר - חד משפחתי	-	חד קומתי	-	\$ 85,300.	-
145 מ"ר - חד משפחתי	-	דו קומתי	-	\$ 88,600.	-

המחירים כוללים מע"מ, אומדן הוצאות פיתוח כללי וצמוד, הוצאות פקוח מתכנון ומניה בקאנטרי קלאב.

משכנתאות

דביר ג.פ.ש. חברה לבנין ופתוח בע"מ

רח' יפה נוף 111 חיפה 34454 טל. 82721, 04/82706
רח' הרצל 75 רמת גן 66553 טל. 03/725137
רח' לבונטין 16 ת"א 03/614826

משכנני הישוב עופרים!

לנוחיותכם אנו מרכזים הסברים נוספים על סוגי המשכנתאות שיקבלו חברי העמותה.

א. כ ל ל י

עופרים שובצה לאזור זכאות ג'. הסיוע ניתן בנוסף לזכאות האישית של כל אחד ואחד. קימת אפשרות למשכנתאות משלימות אשר ינתנו בהתאם לקריטריון הבנק שיבצע את ההלוואה. במידה ונלקחה על ידי המשכננים הלוואת זכאות בעבר יהיה רשאי המשתכן לגרור את ההלוואה שקיבל למקום הישוב החדש.

ב. הלוואה לישוב "עופרים"

מכיוון שעופרים שובצה לאזור זכאות ג', הרי שהסיוע שניתן לתושביה מגיע לסך של - 350,000 שקל. ההלוואה ניתנה ל- 20 שנה ב- 6% ריבית. ההלוואה צמודה קרן וריבית. משולמת כל חודש כאשר ההחזר החודשי הוא כ- - 2,500 שקל צמוד.

ההלוואה ניתנת בהכונת משרד הבינוי והשיכון.

ג. ההלוואה משלימה

החברה הבונה את הישוב מעמידה באמצעות בנק למשכנתאות הלוואה משלימה. ההלוואה המשלימה עומדת היום על כ- - 600,000 שקל. ההלוואה ניתנת ל- 10 שנים ב- 7.5% ריבית. ההלוואה צמודה קרן וריבית. ההלוואה משולמת כל חודש כאשר ההחזר החודשי הוא כ- - 1,200 שקל צמוד לכל - 100,000 שקל הלוואה.

קבלת ההלוואה המשלימה מותנית בעמידת הלווה בקריטריונים של הבנק.

סימון ב(2)

ה צ ע ה ל מ ס ל ו ל י ת ש ל ו ם

<u>מסלול מזומן (שקלים)</u>	<u>מסלול רגיל (שקלים)</u>	<u>מסלול למוכרי דירה בשלב מאוחר (שקלים)</u>	
100,000.-	100,000.-	100,000.-	בהרשמה
100,000.-	100,000.-	100,000.-	עם חתימת חוזה
1,000,000.- והשלמה ל-85% מהמחיר	1,000,000.-	1,000,000.-	תוך 30 יום מיום חתימת החוזה (כולל משכנתא והלוואות משלימות)
6 תשלומים חודשיים שווים ורצופים לא צמודים החל מ-60 יום מיום חתימת החוזה.	6 תשלומים תלת חודשיים שווים וצמודים ל"סל המדדים". התשלום האחרון בסכום של 10% מהמחיר כאמור בסעיף 5-א' "בהסכם הבניה" ישולם במועד קבלת החזקה על הבית כמוגדר בסעיף 11 א' לחוזה. תשלום אחרון זה לא יהיה צמוד לסל המדדים כתום 10 חודשים מיום תחילת הבניה.	אחרי 8 חודשים מיום תחילת הבניה מוגדר בס' 4 או, 5 תשלומים חודשיים שווים, רצופים וצמודים ל"סל המדדים". התשלום האחרון בסכום של 10% מהמחיר כאמור בסעיף 5-א' "בהסכם הבניה" ישולם במועד קבלת החזקה על הבית כמוגדר בסעיף 11 א' לחוזה. תשלום אחרון זה לא יהיה צמוד לסל המדדים כתום 10 חודשים מיום תחילת הבניה.	יתרה

1. נפרצה דרך ל"עופרים":

כחודשים האחרונים נפרצה דרך חדשה מערבית ל"עופרים" שהנו חלק מכביש צפון - דרום ואשר יחבר בסופו של דבר את "עופרים" עם הכביש החדש לירושלים. (ראה הקו המרוסק על המפה).



פני הדרך הזאת כורכר מהודק ונסיעה על הדרך נוחה. מדרך זאת נפרצה גם דרך זמנית לחלק הדרומי של "עופרים". הפריצה הזאת ל"עופרים" לא תהיה דרך הגישה הקבוע ל"עופרים" אך מיועדת להעלאת כלים ומתקנים לשטח. תנסו לעלות בדרך ברגל אך לא במכוניותיכם.

2. החלטת ועדת השרים לעניני התישבות על הקמת "עופרים" (בית אריה ג')

כדי להסיר ספק מלבות חברינו להלן החלטת ועדת השרים לעניני התישבות להקמת "עופרים".

311(הח/13) בית-אריה ג'

מחליטים:

א. לאשר הקמתו של היישוב בית-אריה ג', דרומית לכביש ראש-העין, כיר-זית (כ-3 ק"מ מערבה לצומת עבוד). המתישבים יקימו את יישובם בכוחות עצמם, למעט התשתית לראש השטח - שתינתן על-ידי המדינה.

ב. כשלבים הראשונים להקמתו - יהיה היישוב מסונף להתאחדות האיכרים, ויטופל על-ידה.



פרטי - כל ישיבת הועדה היוזמת

8.6.83

נוכחים:			אריה אבן	-	מרכז הועדה היוזמת
			ארנון איתן	-	חבר
			רפאל הצבי	-	חבר
			גדעון לב	-	חבר

1. פגישות הסברה:

הוחלט:

- א. חברי הועדה היוזמת ישתתפו בפגישה אחת או שתיים לפחות כדי לעמוד על דעת החברים.
- ב. לגבות סכום של כ- \$ 2,000 דמי התקשרות שיופקדו בקרן נאמנות או כדו' בבנק אשר יוחזרו צמוד למדד או/ו דולר פחות מחצית הריבית למקרה של ביטול. מלוא הסכום ומלוא הריבית יזקפו לזכות המשתכן למקרה של חתימה על חוזה בניה.

רצ"ב מכתב מוצע.

2. ועדת תכנון עליונה ליהודה ושומרון:

- אריה אבן מסר דו"ח על מצב הגשת תכנית המיתאר כועדת התכנון העליונה של יהודה ושומרון. התקיימו פגישות עם שלמה מושקוביץ, מהועדה העליונה אשר ביקש הבהרות ותיקונים; עם רפי בן-בסט ממטה בנימין, ולאור פגישות אלו נעשו תיקונים קלים בתכנית המיתאר והתקנון אשר יוגשו ע"י מטה בנימין לוועדת התכנון העליונה.
- אנו מקווים כי הפגישה הראשונה של ועדת התכנון העליונה בנושא "עופרים" תתקיים לקראת ה- 20 ליוני.

3. התקשרות עם מתכננים ומפקחים:

הוחלט:

- א. לאשר הרשימה שהוגשה ולהטיל על אריה אבן וזאב מורוז לקבל את ההצעה הזולה ביותר מתוך הנחה כי כל ההצעות עומדות על רמת ביצוע גבוהה. (רצ"ב הרשימה).
- ב. חברי הועדה היוזמת יכולים לבדוק את יכולת המוצעים ולערער עד לישיבה הבאה.
- ג. הוטל על ארנון איתן לבדוק נושא תכנון רשת חשמל, טלפונים וטלוויזיה ע"י כוחות מתוך משרד התקשורת והעמותה.
- ד. לאשר התקשרות עם גודוביץ, זאב מורוז וחסון ירושלמי עם ההנחות שסוכמו.

4. החזר דמי רצינות:

הוחלט:

- א. לאשר החזר דמי רצינות ליעקב דרניצרו, אחי ביטון ואברהם אוחיון.
- ב. להפסיק גבית דמי רצינות ולהתחיל לגבות דמי רישום בסכום השווה ל- \$ 200 עם בקשה להצטרף לעמותה בו ייאמר מפורשות כי דמי הרישום לא יוחזרו במקרה של ביטול ע"י המועמד (רצ"ב).

5. מכתבי חברים:

התקבלו מספר מכתבים עם הצעות מחברים.

הוחלט:

- א. לאשר קבלת המכתבים.
ב. שהמציעים יעלו הצעותיהם בפגישות ההסברה.

6. מחירון שנויים:

הוחלט:

- א. הועדה היוזמת רואה במחירון שהוגש ע"י הקבלנים הצעה שעדיין יקרה.
ב. גדעון לב יבדוק את המחירון ויביא הצעות לישיבה הבאה.

7. מרכז הספורט ומרכז מסחרי:

הוחלט:

- א. לבדוק קבלת תרומות בארץ ובחו"ל.
ב. אריה אבן יפגש עם מר י. סחרוב בקשר למרכז המסחרי.
ג. רפאל הצבי יפגש עם גדעון גדות ממפעל הפיס ויצחק כספי - מועצת ההימורים.
ד. גדעון לב ישוחח עם יריב אורן.
ה. אריה אבן ישוחח עם בני דויטש בקשר למגרשי טניס.
ו. אריה אבן יקבע פגישה עם א. קלנג בקשר למבני תעשיה.
ז. יש לקיים דיון רציני על המרכז המסחרי עם המתכננים ועם הקבלנים.
ח. לבקש מטוקטלי מהשרות המטרוואלוגי אינפורמציה על מזג אויר, גשמים ורוחות והתאמה לחולי אסטמה.

8. חגיגת בית-אריה - שנתיים לעלייתם על הקרקע

הועדה היוזמת קיבלה הזמנה: הוחלט שהחברים ישתתפו בחגיגה - 11.6.83 בשעה 08:30 בערב.

[illegible]

הוחלט שמאחר והקבלנים לא הגישו תוכנית לאזור בניה 3 ואין גם מחירים ידחה הדיון והצגת הנושא לישיבה הבאה.

8/7

דביר ג.פ.ש. חברה לבנין ופתוח בע"מ

רח' יפה נוף 111 חיפה 34454 טל. 82721, 04/82706
רח' הרצל 75 רמת גן 66553 טל. 03/725137
רח' לבונטין 16 ת"א 03/614826

רמת - גן 23.5.83
מספרנו 1 0 1 7

לכבוד

תכנון המים לישראל בע"מ

תל - אביב

א.נ.,

לידי מר שלמה לוי

הנידון; כפר הבזק "עופרים" - תכנון מערכות המים והכיוו.

1. לפי בקשת מר שלמה לוי מחברתכם, הרינו מאשרים כי יש בכוונתנו לחתום אתכם חוזה לצורך התכנון הנדון.
2. החוזה יתבסס על מסמכי משרד השיכון.
3. אומדן שכר הטרחה שמסרתם לנו הולך ונבדק על ידינו. לאחר הבדיקה נגיש לכם הצעה נגדית.
4. מבנה שכר הטרחה וגובהו יסוכם במו"מ ע"י שני הצדדים בהקדם.

בכבוד רב,

אינג' דוד פינחי

✓ העתק; מר אריה אבן - כפר הבזק עופרים.

מר זאב מורוז - שנהב בע"מ.

ד.פ.ב. כפר הבזק "עופרים"
תל. 11265, תל-אביב 61112

כפר הבזק

כפר הבזק
עופרים



עמותה מס' 1-701-000-58

ת"ד 11265 תל-אביב 61112 טל' 03-335716

פרטי-כל משיבת הועדה היוזמת מיום 29.4.83

נוכחים:	אריה אבן	-	מרכז הועדה היוזמת
	ארנון איתן	-	חבר "
	רפאל הצבי	-	חבר "
	אודי ביגר	-	השתתף בחלק מהשיבה

1. בטוח ינאי:

החומר הופץ בין הנוכחים.

הוחלט: בטוח ינאי יהיה חובה למתישבים.

2. נספח ב':

הוחלט: א. נוכח סיווגנו לאיזור זכאות ג' נראה כי הסכום של 1,000,000 שקל שעל המתישב לשלם תוך 30 יום לחברה קבלנית לפי לוח התשלומים המוצע גבוהה מדי, מבקשים כי הסכום יהיה 800,000 שקל.

ב. להשלים את המחירים לגבי האלטרנטיבות הנוספות.

3. חוברת:

החוברת תהיה מוכנה ב- 6.5.83.

הוחלט: כי רשימת חברי הועדה היוזמת תופיע בחוברת.

4. כספים:

הוחלט: א. להכין דו"ח כספי מאושר לשנה האחרונה.

ב. להכין תקציב הוצאות והכנסות משוערים (בהתחשב בכנית 100 בתים).

ג. הוחלט לתקן נושא אחוז נהול תכנון שעל המשתכן לשלם לעמותה לפי החוזים.

ד. הסכום שהקבלן יגבה מהמשתכן עבור העמותה יהיה כצורת דמי חבר. העמותה תדפיס פנקסי קבלות שינתנו ע"י הקבלנים למשתכנים עם קבלת השיקים.

ה. תוכן מערכת חשבונאית בעזרת רואה חשבון.

ו. לשלם לזאב מורוז 100,000 שקל ע"ח פקוח.

ז. לשלם לישראל גודוביץ 100,000 שקל ע"ח תכנון.

5. מבצע הרשמה:

העמותה פנתה לוועדת התכנון העליונה ליהודה ושומרון להביא את תכנית המיתאר של "עופרים" לדיון במהירות האפשרית.

הוחלט: לשלוח החוברת לנרשמים ולציין במכתב מצורף כי החברים יוזמנו למבצע הרשמה עם הפקדת התכנית בוועדה העליונה ליהודה ושומרון.

6. שונות:

א. המחיר עבור המדורגת ימסר לעמותה ע"י הקבלנים לא יאוחר מה- 5.5.83.

ב. ההחלטה על המכרז לפריצת הדרך תהיה ב- 8.5.83.



תכנית: 1. פקדון
מנהל מקומי
מנהל זקן
א.ס.5
י.מגלי
י.קריי
מ.גילן
מ.ל.ה. ונימן
מ.נ.א.נין
מ.מ.ה.ה.ה.ה.
א.מ.ר.ו.ס.
י.צ.ו.ר.ו.י.
ז.פ.נ.י.

פרטיכל משיבת הועדה היוזמת 25.4.83

אריה אבן - מרכז הועדה היוזמת
רפאל הצבי - חבר הועד היוזמת

אודי ביגר
ישראל גודוביץ
נפתלי גולדשטיין
זאב מורוז
דוד פינתי
שמעון פריצקר
אברהם שטרן
שמעון

1. אשור פרטיכל 21.4.83

אשור הפרטיכל משיבת הועדה 21.4.83.

2. החוברת

הוחלט: א. החוברת שתשלח לחברים תכלול הבתים לאזורי מגורים 2+1.
ב. יתקיים דיון לגבי הבית באיזור 3 אחרי שיוגשו תוכניות ומחירים.

החוברת תהיה מוכנה ב-5.5.83.

3. מבצע התקשרות: יתחיל ב-15.5.83 בתנאי שעד אז תהיה הפקדת התוכנית במועצה העליונה יהודה ושומרון ושהיו כל הנספחים כולל מחירים מסוכמים.

4. הגשת תוכנית מיתאר מתוקנת:

מחר 26.4.83 תוגש תוכנית המיתאר המתוקנת למטה בנימין באמצעות רפי בן-בסט בנווה צוף.

5. האגף לבניה כפרית:

אריה אבן שוחח עם יוסי מרגלית וסוכס כי עם הפקדת התוכנית במועצת התכנון העליונה ליהודה ושומרון תתקיים פגישת תיאום עם האגף לבניה כפרית - שייקה צור ושמאל רודניק.

6. רשימת המתכננים:

הוחלט: א. שהמתכננים לתקשורת יהיו מטעם משרד התקשורת הן לתשתית והן לבית.
ב. למצוא מתכנני חשמל ללא תמורה מטעם חברת החשמל.
ג. יש להעלות את אחוז התשלום עבור מתכננים בחוזים ב-1%.

[illegible]

שנערך ונחתם ברמת - גן ביום _____

ב י ו

1. אחים גולדשטיין חברה לשיכון ופיתוח בע"מ.
2. יעקב פריצקר ושות' חברה לבנין בחיפה בע"מ.
3. חברה להשקעות ונאמנות (מיסודו של דוד שטרן) בע"מ.

כולם ביחד ולחוד בערבות הדדית וסולידרית שכתובתם לצרכי חוזה זה במשרדי אח"ט גולדשטיין רח' הרצל 54 רמת - גן. (להלן - "הקבלן")

מצד אחד

ל ב י ו

1. _____ (ח.ז.) _____
2. _____ (ח.ז.) _____
3. _____ (ח.ז.) _____

כולם ביחד ולחוד בערבות הדדית וסולידרית שכתובתם לצורכי הסכם זה היא _____

טלפון בבית _____ טלפון בעבודה _____

(להלן - "המזמין")

מצד שני

הואיל המזמין יחד עם משתכנים אחרים חפצים לבנות את הישוב עופרים (להלן - "הישוב"). בהתאם לחוכניות שחושנה כדין ע"י הרשויות המוסמכות.

והואיל והוקצתה למזמין באמצעות העמותה כפר הבזק עופרים (להלן - "העמותה") רשות שימוש ביחידת קרקע באזור _____ בישוב שמסומן במפה ^{2/12} המצורפת - נספח ב' בצבע _____ שמקומה יקבע על ידי העמותה ~~למספר~~ לאחר חתימת החוזה / המסומנת במפה כיחידה מס' _____ (להלן - "הקרקע").

והעמותה הגיעה להסכם עם הקבלן, לפיו יבנה הקבלן את הישוב עופרים עבור חברי העמותה, כמפורט בחוזה שבין העמותה לקבלן.

(להלן - "חוזה המסגרת")

והואיל והעמותה אישרה לקבלן כי המזמין מועמד לחברות בעמותה ורשאי להתקטר בהסכם זה ישירות עם הקבלן.

והואיל וברצון המזמין להזמין מאח הקבלן בנייה של יחידת דיור חד/דו מטפחתי מטיפוס מספר _____ המכיל _____ חדרים, מטבח וחדרי שרותים. (להלן - "הבית").

והואיל וברצון הקבלן לבנות עבור המזמין את הבית.

דפיכר הוסכט והוחנה בין הצדדים כדלקמן:-

1. הקדקה לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. א. המזמין מזמין בזה מאת הקבלן לבנות עבורו את הבית, על פי התוכנית המצורפת בזה - נספח ג' ועל פי המפרט הטכני המצ"ב - נספח ד', וכתב הכמויות לפיתוח הצמוד הרצ"ב - נספח ה' מיקום מדויק של הבית בתוך החלקה יקבע ע"י העמותה ו/או יקבע במיקום ולפי עקרונות שהעמותה תקבע.
ב. הקבלן מתחייב בזה לבצע את הבניה כאמור בסעיף קטן (א') לעיל בכפוף לתנאים ולהוראות הסכם זה.
ג. אם קיימים או יהיו קיימים בפועל, הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של פרטי הבית ו/או חלקיו-לעומת המתואר במפרט, ואלה יהיו בגבולות סטיות או הפרשים שצוינו במפרט או בהערות למפרט לא יהיו ולא יחשבו כאי התאמה ו/או לא יהיו הפרת התחייבות כלשהי מצד הקבלן על פי הסכם זה.
3. המזמין נוצהיר כי ידוע לו שהעמותה מעמידה לרשות הקבלן את הקרקע לצורך בנית הבית עבור המזמין.
4. א. 1. הקבלן יתחיל בבניה הבית תוך 14 ימים מיום חתימת 100 ההסכמים הראשונים עם המזמינים בישוב ולא יאוחר מ-14 יום מיום הכשרת 100 יחידות הקרקע של כל בית ובית שיחתם לגבי חוזה, דרכי גישה וחיבור מים במסגרת פיתוח של הישוב, וקבלת אישור כל המוסדות לתחילת הביצוע.
תחילת הבניה תהיה בקבוצות שלא תפחיתנה מ-25 יחידות קרקע.
(להלן - "יום תחילת הבניה").
2. הקבלן יבנה את הבית ויסיים את בנייתו בתוך _____ חודשים מיום הבניה (להלן - "תקופת הבניה").
וימסור את החזקה בבית למזמין כשהבית גמור ומושלם על פי תנאי חוזה זה וראוי לשימוש כולל דרך גישה לבית, ובלבד שהמזמין המציא לקבלן אישור העמותה לאיכלוס.
3. איחור של 60 יום בהשלמת הבית לא יחשב כאיחור על - פי חוזה זה.
4. תנאי מוקדם למסירת החזקה בבית למזמין הוא, שהמזמין ימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ושילם לקבלן ולעמותה (לפי חוזה המסגרת) כל חשלוש שהתחייב לשלם הן לקבלן והן לכל גוף או רשות אחרת עפ"י חוק ו/או חוזה זה.
5. א. בחמורה להתחייבויות הקבלן בחוזה זה ישלם המזמין לקבלן סך של _____ שקלים בצירוף מ.ע.מ. כחוק.
ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל יתווסף או יופחת מתמורה, סכום שיקבע בהתחשבות בין העמותה לבין הקבלן כדלקמן:-
תוספת או הפחתה זו נובעים מתקציב פיתוח כללי של הישוב, פיתוח חצר הבית, הוצאות פיקוח, ניהול, מימון ואיכלוס, באומדן בלבד, והמזמין מונה את העמותה כנאמנה מטעמו ובשמו, ומסכים מראש, כי קביעת התוספת או הפחתה ואופן החלוקה בין רוכשי יחידות הדיור האחרות בישוב, יקבעו על-ידי הקבלן ביחד עם העמותה, בהתאם לאמור בחוזה המסגרת.
הסכום שיקבע כאמור בין הקבלן עם העמותה, ישולם על-ידי המזמין, לא יאוחר מ-21 ימים מיום ביצוע ההתאמה ושליחת הדרישה לתשלום למזמין.
ג. המזמין יטל לקבלן את הטכונים הנ"ל במועדים הנקובים בנספח א, כולל התוספת כמפורט בס"ק ב לעיל בצירוף הפרשי הצמדה לסל מדדים.
- א. בחוזה זה "סל מדדים" - מדד שהינו צירוף בחלקים שווים של מדד התשומות בבניה למגורים, מדד המחירים לצרכן ושער הדולאר האמריקאי היציג.
ב. בחוזה זה "סל המדדים בסיסי" - משמעותו סל מדדים שידוע ביום חתימת חוזה זה.
ג. בחוזה זה "סל המדדים החדש"-משמעותו-לגבי כל תשלום שהמזמין חייב לשלם לקבלן על חשבון נזכיר בנית הבית, המדד של החודש בו חל יום הפירעון של אותו תשלום ושער הדולאר האמריקאי היציג שיחול באותו יום.

3/...

- ד. אם יתברר שכל המדדים החדש גבוה מסל המדדים הבסיסי - לגבי כל חשלוס ותשלום ע"ח מחיר בנית הבית, והתוספות כמפורט בס"ק ב' לעיל, אזי יהיה המזמין חייב לשלם לקבלן תוספת/ות למחיר הבית והתוספות כמפורט בס"ק ב' לעיל שתחושב/נה לגבי כל חשלוס, בסכום הפרש שבין כל חשלוס כלשהוא מוגדל בשיעור השווה לשיעור עליה של המדדים החדש(המתייחס אליו) לעומת סל המדדים הבסיסי, לבין סכום החשלוס במקורי.
- ה. אם בנק ישראל או מדינת ישראל יטיל פיקוח על שער הדולר יורכב סל המדדים מאותו יום, מצירוף בחלקים שווים של מדד החשומות בבניה למגורים ומדד המחירים לצרכן בלבד.
- א. מועדי החשלוס ומועדי ביצוע בנית הבית הינם מעיקרי החוזה ויורדים לשורשו.
- ב. אי חשלוס במועד של סכום כלשהוא, ואי עמידה בלוח הזמנים כמפורט בחוזה זה ומכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- ג. על אף הפרת החוזה כאמור בס"ק א לעיל יהיה ראוי הקבלן להחיל את הוראות ס' 21 להלן, ובלבד שאיחור של עד שלושה ימים לא יהווה הפרה יסודית של החוזה.
7. מחיר הבית והפתוח נקבע בהתחשב בהיטלים, האגרות, מיסים, ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בנית הבית והפיתוח (להלן - "תשלומי חובה"). כפי שהינם בחוקף ובשעור ביום חתימת חוזה זה. מוסכם כי אם לאחר חתימת החוזה, יוטלו תשלומי חובה חדשים או שיגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, יחולו תשלומי חובה חדשים ו/או הפרשים אלה, על המזמין וישולמו על ידו לקבלן על פי בקשתו של הקבלן ולא יאוחר מ-21 ימים, מיום קבלת הדרישה.
8. הקבלן מתחייב לבצע את הבנייה במיומנות וברמה מקצועית מעולה ובחומרי בניה טובים על פי תקן ישראלי, אם קיים כזה, ולהעסיק עובדים מקצועיים במספר הדרוש, כולל השגחה ואמצעי תחבורה עבור העובדים, הציוד, וכל הכרוך בעבודות הבניה.
9. אם תמנה העמותה אדם או אנשים לפקח על עבודת הקבלן, מתחייב בזה הקבלן לאפשר למופקח הנ"ל להכנס בכל עת לאחר הבניה ו/או לקרקע ו/או לבית על מנת לבדוק את הבניה ואת התאמתה לתוכניות, למפרטים, לכתבי הכמויות ולהוראות חוזה זה.
10. א. המחיר הנקוב בסעיף 5 אינו כולל שינויים ושיפורים שיוזמנו על ידי המזמין אחרי חתימת החוזה.
- ב. מוסכם כי אם יבקש המזמין מהקבלן לבצע שינויים בבית, הקבלן יבצעם, אלא אם כן ישנן סיבות הנדסיות המונעות זאת או ביצוע השינויים המבוקשים יגרום לאיחור לא טביר בבנית הבית.
- הקבלן לא יבצע כל שינויים הפוגעים בקיר חיצוני של הבית ו/או משנים את צורת הבית.
- מחיר השינויים יהיה לפי המחיר שיקבע בין הקבלן לעמותה, ובמידה ולא יהיה מחיר במחירון שסוכם נאמור, יסוכמו המחירים בין המזמין לקבלן מראש ובכתב.
- מובהר כי המחירון יכולול גם זיכוי בגין פריטים שבוטלו.
- בטעיף זה שינויים לרבות ביטולים של פריטים.
- ג. בוצעו שינויים על ידי המזמין, תתווסף התקופה שהיתה דרושה למעשה לביצוע השינויים לתקופת הבניה, כולל עיכובי הבניה בגין ביצוע השינויים, המפקח מטעם העמותה והקבלן יקבעו במשותף את הארכת תקופת הביצוע במידה והיתה.
- א. הקבלן מתחייב להודיע למזמין בכתב, לפחות 21 יום מראש, על המועד המדויק של גמר הבניה ומסירת החזקה בבית למזמין.
- המזמין מתחייב לבוא ולקבל את החזקה בבית במועד זה ולהמציא אישור איכלוס כאמור, לא הופיע המזמין לקבלת החזקה במועד יחשב כאילו קיבל המזמין את הבית.
- ג. לגורך מועד מסירת הבית, גמר הבניה איננו כולל את הפיתוח הכללי ופיתוח החצר, אך כולל דרכי גישה לבית.
- ג. טיום פיתוח החצר יושלם לא יאוחר מ-3 חודשים לאחר מועד גמר הבניה.
- ד. במעמד מסירת החזקה בבית למזמין יערכו המזמין והקבלן פרוטוקול מסירה, בו יציין המזמין את כל הליקויים ו/או הפגמים בבית, הקבלן

מחייב לתקן את כל הליקויים והסגמים חנייל בתוך 14 יום מיום
עריכת הפרוטוקול והמזמין יאשר לאחר גמר התיקונים את ביצועם.

ה. (1) הקבלן מחייב לתקן כל נזק ו/או קילקול אשר יתגלו בבית
ו/או בפיתוח החצר בשל עבודה גרועה ו/או שימוש בחומרים
לקויים, בתוך 30 חודשים ממועד ההודעה על מסירת החזקה
בבית למזמין. נזק או קילקול המונעים שימוש סביר בבית,
יתוקנו תוך זמן סביר, בהתחשב בדחיפות הקילקול או הנזק.
המזמין יודיע על הליקויים ו/או הסגמים, ללא דיחוי ממועד
התגלות הליקויים ו/או הסגמים.

(2) הקבלן יחאם את מועד ביצוע התיקונים חשנתיים עם המזמין
ולאחר ביצועם יאשר המזמין לקבלן את גמר התיקונים.

12. אם יחולו עיכובים בלתי צפויים בבניית הישוב או הבית בשל הוראות של
חוק, תקנה, צו, מצב מלחמה, גיוס כללי, מצב חירום, שביתות ו/או
השבתות, מחסור בלתי צפוי בחומרי בנייה ו/או פועלי בנין, שאין לקבלן
אפשרות שימנעו, תוארך תקופת בניית הישוב, או הבית, למשך הזמן שיהיה
נחוץ להסרת העיכובים ו/או המניעה, ובלבד שהעיכובים לא נגרמו באשמת
הקבלן.

13. א. (1) המזמין בין באמצעותו ובין באמצעות העמותה יעשה כמיטב
יכולתו לבטח את השקעתו בבניית הבית, הפיתוח הצמוד, הפיתוח
הכללי ואת חבותו לתשלום כספים לקבלן בגין אלה, בביטוח
ינאי או בכל ביטוח אחר, על חשבונו ובערך מלא בפני נזקים
שעלולים להגרם מהפסקת הבניה ו/או עיכוב בבניה כתוצאה
משינוי במצב המדיני והחיצוני או הפנימי ו/או המצב
הבטחוני ו/או מצב מלחמה.

א. (2) במידה ולא יתאפשר לעמותה ו/או למזמין לבטח בביטוח
ינאי, יעשה הקבלן כמיטב יכולתו לבטח על שמו את
הנזיל בביטוח ינאי ו/או בכל ביטוח אחר, והמזמין ישא
בכל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוח.

ב. המזמין ישלם לקבלן את ההוצאות הכרוכות בעריכת
הביטוח, יחסי לחלקו של כל מזמין ומזמין בישוב
והוצאות אליו יתווספו למחיר הבית.

ג. אם יחול שינוי במצב המדיני והחיצוני או הפנימי ו/או המצב
הבטחוני אשר יגרמו לעיכוב הבניה, ו/או הפסקתה - לא יראו בכך
הפרת החייבות של הקבלן לבצע חוזה זה והקבלן יהיה רשאי להפסיק
את הבניה במקום שאליו הגיע, ביום בו חל השינוי במצב האמור,
ולא יהיה למזמין כל תביעה ו/או דרישה מהקבלן.

ד. הוסרה המניעה כאמור בס' 2 לעיל ו/או בסעיף 3 ב' לעיל, יהיה
רשאי הקבלן להמשיך בבניה, ואולם אם חלפו למעלה מ-3 חודשים מאז
הפסקת הבניה, ישלם המזמין חוספת למחיר הנקוב בגין הוצאות היתר
של בניית הבית והפיתוח.
נמשכה המניעה כאמור לעיל מעבר לשישה חודשים, יהיה רשאי המזמין
להציע מזמין חליף, באישור מוקדם של העמותה.
הדיר החליף יכנס לנעליו של המזמין כולל כל התחייבויותיו של
המזמין.

ה. אם מכל סיבה מדינית חיצונית או פנימית יפסיק הקבלן את הבניה
סופית, מחייב המזמין או הקבלן, לפי מי שהביטוח יהיה על שמו,
לכלול את חבותו כלפי הקבלן או המזמין לפי הענין, בדרישתו
לקבלת פיצוי ממשלת ישראל או מכל גורם ממלכתי אחר, או מביטוח
ינאי או מכל ביטוח שיעשה המזמין או הקבלן.

ו. אם יקבל המזמין או הקבלן פיצוי בגין הפסקת הבניה, יתחלק סכום
הפיצוי בין המזמין לקבלן לפי חלק יחסי של השקעת כל צד לעומת
הסכום שחקבל בפועל.

5/...

במקרה של הפסקת ו/או עכוב בבניה, המזמין והקבלן ישתפו פעולה כדי שמדינת ישראל או כל גורם ממלכתי אחר או-ביטוח ינאי או ביטוח אחר יפצה את הקבלן על נזקין בגין הפסקת ו/או עכוב בניה.

המזמין מצהיר כי ידוע לו שהקבלן רשאי לבטל חוזה זה, אם לא יחתמו 100 מזמינים על הסכמי בניה לבניית בתיהם ביישוב וכי לא תהיה למזמין כל תביעה ו/או טענה כנגד הקבלן בגין ביטול חוזה זה.

ביטל הקבלן חוזה זה כאמור בס"ק א לעיל, יחזיר הקבלן למזמין את כל הכספים ששילם המזמין לקבלן כשהט צמודים לטל המדדים בניכוי סך של \$500 מהסך הנ"ל עבור הוצאות כלליות של הקבלן, וזאת לא יאוחר מ-14 ימים מיום משלוח הודעה על ביטול החוזה.

המזמין מצהיר כי ידוע לו שתכנון היישוב כולו, כולל הבית הינו באחריות העמותה ועל חשבונה וכן תפקד העמותה על עבודות הבניה פיקוח עליון וצמוד.

כל חילוקי הדעות בין הצדדים הנוגעים לבניית הבית ו/או פיתוח החצר - ימסרו להכרעתו של יצחק מודעי או מי שיצחק מודעי ימנה (להלן - "הבורר").

אשר יפעל כפוסק בין הצדדים והכרעתו לענין זה תהיה סופית.

אם ומכל סיבה שהיא לא ישמש יצחק מודעי בורר או שלא יוכל לשמש בורר או למנות בורר, ימונה בורר בהסכמת הצדדים ובאין הסכמה יכריע בית המשפט.

הצדדים מסכימים כי על כל סיכסוך או חילוקי דעות בקשר לחוזה זה ו/או ביצועו - יחולו דיני מדינת ישראל, ללא הפניה לחוקים זרים ובכפופות להוראות כל צווי המפקד הצבאי באזור יהודה ושומרון ותחיקת הבטחון.

כל סכסוך או חילוקי דעות בקשר לביצוע ההסכם, שאינם בסמכות הבורר יובאו להכרעה בפני בתי המשפט של חל אביב-יפו, לפי סמכותם העניינית, והצדדים מסכימים לסמכות שיפוטם הבלעדית של בתי משפט אלה, ובוחרים בהם לדון בכל סכסוך או תביעה ביניהם.

המזמין מצהיר כי הוראות חוזה המסגרת מוכרות לו היטב, וכי חוזה המסגרת מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

ידוע למזמין כי המחיר האמור בס' 5 כולל את ההוצאות כדלקמן:-

א. עבור אומדן פיקוח 2,3% ממחיר בניה הבית ואומדן פיתוח צמוד

ב. עבור אומדן פיתוח כללי של היישוב (כולל תכנון) - \$12,000

ג. עבור הוצאות תכנון הבית ופיתוח צמוד ועבור הוצאות ניהול-7,1% ממחיר בניה הבית ומאומדן פיתוח צמוד ופיתוח כללי.

ד. עבור אומדן הוצאות פיתוח ובניה של שטחי ציבור, מרכז מסחרי, מבני ציבור ומרכז ספורט על חשבון מניה של הקאונטרי-קלאב) \$3,000. הכל כולל מ"א. כל גמלים צמח גלוי ינאי. (להלן - "הוצאות פיתוח")

עקרונות ההתאמה של ס' 5 לעיל חלים על עלויות הוצאות פיתוח אלה. הקבלן ימסור למזמין ערבות בנקאית צמודה על סכום ששילם בפועל המזמין לקבלן וזאת תוך 10 ימים מיום התשלום בפועל, בנוסף שנקבע בין העמותה לקבלן להבטחת השלמת הבניה, ומסירת החזקה בבית למזמין על - פי החייבות הקבלן בחוזה זה.

הערבות תפחת בהתאם לשלבי הבניה.

למען הסר ספק מובהר כי אם יתקדם הקבלן בבניה מעבר לתשלום/ים ששילם לו המזמין לא יהיה זכאי המזמין לכל ערבות.

חוקי הערבות יפוג עם משלוח הודעת הקבלן למזמין על מסירת החזקה בבית.

רקבלן ישא בהוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית.

20. בנוסף על הסכומים הנקובים בס' 5 לעיל המזמין ישא בהוצאות עבור פקדון וחיבור מונה חשמל, ביוב, מים וגז.
21. א. צד המפר חוזה זה ישלם לצד המקיים את מלוא שעור בזקיו.
 ב. בחר הקבלן שלא לבטל החוזה עקב הפרתו, בשל אי תשלום במועד של סכום כלשהו לפי חוזה זה, ישלם המזמין לקבלן ריבית פיגורים (לאשראי חריג) בשיעור הנוהג בב"ל ביום התשלום של הסכום ששולם וזאת מיום שנקבע לתשלום ועד התשלום בפועל, במקום תוספת הצמדה לסל המדדים לפי ס' 5 לעיל.
- ג. היפר המזמין את החוזה הפרה יסודית אשר תביא לביטולו, והקבלן הסכים שהעמותה תפנה מזמין חליף במקומו, וזאת מבלי לפגוע בזכותו ושיקול דעתו הבלעדי של הקבלן שלא להמשיך בבניה של הבית כלל, יחזיר הקבלן למזמין לאחר 60 יום מיום שיחתם חוזה בין הקבלן למזמין חליף, את מלוא הסכומים ששילם המזמין לקבלן, לאחר שהקבלן קיבל את הסכומים הנ"ל בפועל מהמזמין החליף, כאשר 75% מכל תשלום ותשלום ששילם המזמין לקבלן עד אותו יום, צמודים לסל המדדים כמפורט בס' 5 וזאת מיום תשלום כל חלק על חשבון הבניה ועד ליום התשלום בפועל.
- ד. לא נמצא מזמין חליף, זכאי הקבלן לתבוע ולקבל מהרוכש פיצויים מלאים בגין כל הנזקים, ההוצאות וההפסדים שנגרמו ויגרמו לו עקב הפרת החוזה על-ידי הרוכש וביטולו כאמור, ולקזז ו/או לחלט מתוך הסכומים שיהא חייב להחזיר לרוכש את סכומי הפיצויים כאמור.
- ה. 1. הקבלן ישלם למזמין כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין כל חודש פיגור בהשלמת הבית שחל באשמת הקבלן, מעבר ל-60 יום מתקופת הבניה או מתקופת הבניה המוארכת לפי סעיף 12 ו/או סעיף 13 לעיל את הוצאותיו בפועל של המזמין עבור שכירת דירה בסדר גודל דומה לדירת המזמין באיזור מגוריו בעת חתימת החוזה, וכן את הוצאות ההעברת תחולת דירתו לדירה שישכור, כיסוי הוצאות אלה יעשה נגד המצאת קבלה חשבונית. (להלן - "ההוצאות").
2. הקבלן ישלם למזמין את ההוצאות לתקופת שלא תעלה על 60 יום מעבר ל-60 יום לאחר תקופת הבניה או לאחר תקופת הבניה המוארכת לפי סעיף 12 ו/או סעיף 13 לעיל. לאחר המועד הנ"ל יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- ו. למען הסר ספיקות מודגש כי בכל מקרה שצד רשאי לבטל החוזה כלפי אחד מיחידי הצד השני, יהיה הצד זכאי אף לבטלו ביחס לכל יחידי הצד השני גם יחד.
22. הוצאות ביולו של חוזה זה יחולו על המזמין.
23. ידוע למזמין כי לאחר גמר הבניה תפנה העמותה את המזמין לחתימת חוזה הרשאה בין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון לבין המזמין.
 כל העבודות המשפטיות מטעם הקבלן יבוצעו באמצעות משרד עו"ד יצחק פרידמן ואין משרדו של עו"ד פרידמן מייצג את המזמין.
24. שום ויתור, ארכה או הנחה בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב.
 כל הצהרה שתעשה על ידי צד לחוזה זה בכל הנוגע לחוזה זה, לא תחייב את הצד השני, אלא אם ניתנה בכתב.
 שום ויתור על ידי צד בשימוש בזכויותיו לא יחשב כויתור, וכל צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או כל חלק מהם על פי חוזה זה ועל פי החוק בכל מועד שימצא לנכון.
- כתובות הצדדים הם כקבוע במבוא לחוזה זה וכל מכתב רשום שישלח יחשב כמגיע לתעודתו בתום 72 שעות לאחר המשלוח.

המזמין

הקבלן

הצעה למסלולי תשלוםמסלול מזומן (שקלים)

10,000.-

140,000.-

1,000,000.-

והשלמה ל-85%.

6 תשלומים חודשיים שווים
ורצופים לא צמודים החל
מ-60 יום מיום חתימת החוזה.

מסלול רגיל (שקלים)

10,000.-

140,000.-

1,000,000.-

6 תשלומים תלת חודשיים
שווים וצמודים למדד
הבנייה ובתנאי שהתשלום
האחרון לא יפחת מסך 10%
מהתמורה עבור הבית
וישולם במועד קבלת
החזקה בדירה כמוגדר בס'
ווא לחוזה.

מסלול לזוכרי דירה, בשלב מאוחר (שקלים)

10,000.-

140,000.-

1,000,000.-

אחרי 7 חודשים מיום תחילת
הבניה כמוגדר בס' 4א, 5
תשלומים חודשיים שווים,
ורצופים וצמודים למדד הבנייה
ובתנאי שהתשלום האחרון
יפחת מסך 10% מהתמורה
הבית וישולם במועד קבלת
החזקה בדירה כמוגדר
לחוזה.

הרשמה

חתימת חוזה

תוך 30 יום מיום חתימת החוזה (משכנתא והלוואות
משלימות)

יתרה

גובה המשכנתא מבוסס על הודעתכם כי תסווגו באזור סיוע ב' למתישבים ביהודה ושומרון.

מבוסס על שער של - 30 שקל/\$



חברים יקרים!

אנו שולחים לכם, בשעה טובה, את חוברת "עופרים" המדברת בעד עצמה.

הנך מזומן לפגישה אישית עם נציגי ועד העמותה ונציגי הקבלנים שתחזיקים

ביום _____ בתאריך _____ בין השעות 14:00 - 20:00

בבנין כורש ג' של משרד התקשורת, רח' לינקולן 16, תל-אביב.

א. נציג העמותה יחתים אתכם על "כתב התחייבות מועמד" (הרצ"ב) לפני שתופנה לקבלן. לקראת החתימה, אם טרם עשית זאת, אנא קרא בעיון את תקנון העמותה שנשלח אליך כזמנו ביחד עם הקבלה על "דמי הרצינות".

ב. עם חתימתך על "כתב התחייבות המועמד" תופנה בכתב לפגישה עם נציגי הקבלן.

ג. בפגישה עם הקבלן תקבל:

- (1) העתק "חוזה המסגרת" (בין העמותה לקבלן).
- (2) דוגמאת "הסכם בניה" (בין המועמד לקבלן).
- (3) מחירון שינויים.

ד. הקבלן יחתים אותך על טופס התקשרות ותשלם לקבלן סכום של (השווה ל-2,000 \$)

כדמי הרשמה, ותוזמן תוך 20 יום* לחתום על "הסכם בניה" אחרי שנציגי הקבלן ישלימו לך את כל האינפורמציה החסרה לך. הקבלן מתחייב כי דמי ההרשמה האלה יוחזרו לך במלואם לא צמוד במידה ותחליט לוותר על זכותך לחתום על "הסכם בניה" לבנות את ביתך ב"עופרים".

ה. אם תחליט לא לחתום על הסכם בניה, כאמור, תוחזר לך בגמר מבצע ההרשמה יתרת דמי הרצינות לאחר ניכוי ההוצאות שעמדה בה העמותה.

ו. במידה והמועד שנקבע לך לעיל אינו מתאים לך אנא התקשר כדי לתאם מועד חדש.

ז. הגרלת המגרשים תיערך בקבוצות כהתאם למועד החתימה על "הסכם הבניה". גודל קבוצות ההגרלה וגבולות האיזורים יקבעו ע"י ועד העמותה.

ב ב ר כ ה,

אריה אבן, מרכז
הועדה היוזמת.

- * 1. מותנה בהפקדת תכנית המיתאר של "עופרים" בועדה העליונה ליהודה ושומרון.
2. מבצע ההתקשרות פתוח למשך 20 יום ל-500 הנרשמים הראשונים בלבד. אחרי 20 יום נפנה ליתרת הרשימה במידה וישארו מגרשים בשלב א' של התכנית.



כתב התחיבות של המועמד

הריני מצהיר כי קראתי את התקנון של העמותה כפר הבזק "עופרים" שמספרה 58-000-701-1.

הריני מתחייב למלא את תכנות העמותה והחלטותיה של האסיפה הכללית, ועד העמותה והגופים המוסמכים האחרים של העמותה.

הריני מתחייב לבנות את ביתי ב"עופרים" תוך הזמן שיקבע בהסכם הבניה שיחתם עם הקבלן.

_____	_____	_____
חתימה	5.1	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	5.2	

הגירת תור לבחירת המגרש:

א.

1. ההגירה תיערך בין אלה שחתמו על "חוזה בניה" לבניית ביתם ב"עופרים" בגודל כלשהו.
2. א. זכות קדימה לחתימה על "חוזה הבניה" תינתן ל-500 הראשונים שנרשמו ושילמו "דמי רצינות".
ב. אם תוך 20 יום מהתחלת מבצע ההרשמה לא יחתמו 450 חוזים תיפנה העמותה ליתרת 300 הרשומים לפי סדר רשומם.
3. א. ההגירה הראשונה תיערך כ-61 יום מתחילת מבצע ההרשמה ובתנאי שיהיו לפחות 100 חוזים חתומים.
ב. אם לא יהיו 100 חוזים חתומים כעבור 61 יום תידחה ההגירה הראשונה עד להחתמת מינימום 100 חוזים הראשונים.
ג. אם יהיו 100 חוזים חתומים בלבד תיערך ההגירה ל-100 המגרשים בצד הדרום-מזרח של הישוב (המסומנים 1-100).
ד. אם יהיו ²⁰⁰100 חוזים חתומים תיערך ההגירה למספר המגרשים המסומנים לפי מספר החוזים החתומים.
לדוגמא: ל-150 חוזים חתומים תיערך הגירה למגרשים המסומנים 1-150.
ה. העמותה תקבע את המועד, מספר המשתתפים, ומיקום המגרשים לגבי ההגירות הנוספות.
4. כל הגירה תכלול הגירת מיקום לבודדים וזוגות והגירה לקבוצות.
5. הגירת המגרשים לפי קבוצות תהיה לפי הכללים הבאים:
א. כל 10 משפחות רשאיות להודיע בכתב (כששני בני הזוג חתומים) כי הם התארגנו כדי לגור בסמיכות, ומי נציגם למטרת ההגירה. (רצ"ב טופס התחייבות - הגירה בקבוצות).
ב. כל 10 איש יקבלו קבוצת מגרשים סמוכים אלו לאלו.
ג. עשרת המשפחות יתחייבו להסכים או להגריל ביניהם על מיקומם במיקבץ המגרשים.
6. הגירת הבודדים תכלול הגירת 2 משפחות הרוצות לגור ביחד ^{שתי המשפחות} שתי המשפחות יופיעו בהגירה כמספר אחד אך יבחרו בשתי מגרשים סמוכים במידה שיוותרו כאלה.
7. השטח שיועמד להגירה יחולק לשני חלקים - להגירת בודדים והגירת קבוצות, שהגירה תקבע איזה חלק מיועד לקבוצות ואיזה חלק לבודדים.
8. ההגירה תיערך ע"י בפיקוח רואה חשבון מוסמך.
9. הגירה נפרדת תיערך בין הנרשמים למדורגים.

המועמדים יוזמנו לבחור מגרש על-פי התור שנקבע ב-א'.

ב.

- א. לפני הזמנת החברים לבחירת המגרשים יערך סיור במותר בו יסומן השטח הכללי המיועד לחלוקה.
- ב. בחירת המגרשים תעשה במשרדי העמותה.
- ג. כל חבר יקבל כשבועיים לפני מועד הבחירה הודעה לגבי היום והשעה שיקבעו בהתאם למקום שהגריל.
- ד. במועד זה יהיה על החבר להגיע למשרד העמותה (במקרה של זוג - על שני בני הזוג להיות נוכחים), להכנס לחדר הבחירה ולבחור את המגרש עליו יקום את ביתו ב"עופרים". לכל חבר יוקצבו כחמש דקות לבחירה בתוך חדר הבחירה. (בחדר הסמוך לחדר הבחירה תהיה מפה מעודכנת עם התקדמות הבחירה שתהיה זהה למפה עליה יסמן החבר את מגרשו).
- ה. לאחר שבחר החבר את המגרש יאשר בחתימתו את הבחירה.

ג. לגבי חברים שאינם יכולים להגיע להגרלת התור או/ובחירת המגרשים, הנוהל הוא כדלקמן:

1. הגרלת התור:

- 1.1. המשתתפים בהגרלה יוזמנו להגרלת התור אך לא חייבים להשתתף בה.
- 1.2. ההגרלה תחייב גם את החברים שלא נוכחו בעת ההגרלה.
- 1.3. הסיכומים ישלחו לכל החברים שישתתפו בהגרלה.

2. בחירת המגרשים:

- 2.1. אפשר לשלוח נציג מטעמם עם יפוי-כח נוטריוני.
- 2.2. באם אי נוכחותם נבעה מסיבה חריגה ובלתי צפויה מראש, יופיעו למחרת (חצי שעה לפני התחלת הבחירה לאותו יום) ויבחרו מגרשם. שכל מקרה לא תבוטל בחירה של חברים שבחרו לפני חבר זה גם את תורו היה מוקדם לשלהם.

טופס התחייבות - הגרלה בקבוצות

אנו 10 משפחות החתומות מטה התארגנו כדי לגור ב סמיכות ומבקשים להכיר בנו כקבוצה בהגדרה הקבוצתית.

- א. אנו הסכמנו עם יתר המשפחות על מיקומנו בעשרת המגרשים (רצ"ב מיקומנו).
 ב. נערוך הגרלה פנימית בין המשפחות בקבוצתנו.

(למחוק המיותר)

נציג קבוצתינו הינו: _____

לראיה באנו על החתום:

<u>שם משפחה</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>ת.ז.</u>	<u>חתימה</u>
1.	_____	_____	_____
2.	_____	_____	_____
3.	_____	_____	_____
4.	_____	_____	_____
5.	_____	_____	_____
6.	_____	_____	_____
7.	_____	_____	_____
8.	_____	_____	_____
9.	_____	_____	_____
10.	_____	_____	_____

בקשת הרשמה לרכישת יחידת דיור

1. אני הח"מ

שם פרטי ומשפחה	תעודת זהות	כתובת	טלפון
שם פרטי ומשפחה	תעודת זהות	כתובת	טלפון

מבקשים בזאת להירשם כמועמדים לרכישת יחידת דיור מטיפוס _____

2. מחיר יחידת דיור הינו סך בשקלים השווה ביום חתימת בקשה זו לסך של _____ במילים _____ דולר אמריקאי כולל מס ערך מוסף.

3. אנו מאשרים בזאת כי קבלנו את הסכם המכר אשר ייחתם ביניכם ובינינו בקשר לרכישת יחידת דיור לכל תנאיו ומתחייבים לשלם את כל התשלומים וההוצאות המפורטים בו אין בחתימתנו על בקשה זו משום יצירת התקשרות מחייבת בינינו וביניכם, ורק חתימה על הסכם מכר תחייב את הצדדים כן קבלנו את הסכם המסגרת, נספח תנאי התשלום, נספח המפרט הטכני ומחירון השינויים.

4. אנו מתחייבים לחתום על ההסכם במשרדכם תוך 20 יום מיום חתימתנו על בקשה זו במועד שיקבע על ידיכם. אם לא נחתום על ההסכם במועד הנ"ל, מכל סיבה שהיא בטלה בקשתנו מבלי כל צורך לקבל הודעה מכם, ולא יהיו לנו כל תביעות ו/או דרישות מכם.

5. במעמד חתימת בקשה זו אנו משלמים לכם פקדון בסך של _____ ול אם נחתום על ההסכם הנ"ל ייזקף הפקדון על חשבון התשלום הראשון. אם לא נחתום על ההסכם, מכל סיבה שהיא, נמצינו לנו הפקדון תוך 45 ימים מיום חתימתנו על בקשה זו ללא כל תוספת ריבית ו/או הצמדה ולא יהיו לנו כל תביעות ו/או דרישות מכם.

6. המיקום יקבע בהגרלה לפי תקנון הגרלה שהובא לידיעתך.

תאריך: _____

חתימת הקונים. _____

אנו רושמים לפנינו את הבקשה הנ"ל בכפוף לכך שרק ההסכם הנזכר יחייב את הצדדים, ועל פי תנאי אותו הסכם.

דביר ג.פ.ש חברה לבניין ופתוח בע"מ

כפר הבזק עפרים

ת"ד 11265 תל אביב 61112

עמותה מס' 1-701-000-58

20.12.82

אנוף

לכבוד

סגן השר מיכאל דקל

משרד החקלאות

הקריה,

תל-אביב.

למיכאל שלום!

בהמשך לשיחתנו מאתמול בהרתי עם ידידינו המשותף רפאל הצבי שנוכח בפגישתנו האחרונה ב- 11.10.82 וגם הוא טוען שלא היתה בקשה מצדך לקבל פרטים על הרישום של מועמדים ל"עופרים":

רצ"ב סיכום הישיבה מה- 11.10.82

אי לכך הריני להודיעך כדלקמן:

יש לנו כיום 1332 מועמדים רשומים מהם שלמו קרוב ל- 1000 מועמדים דמי רצינות.

תשלום חברים

414	שלמו	2,500	שקל	-	1,035,000
52	"	3,000	"	-	156,000
227	"	3,500	"	-	794,500
222	"	4,000	"	-	888,000
915					2,873,500 שקל

417 חברים הגישו מועמדותם והטיפול בבקשתם בשלבי בדיקה.

1332 סה"כ

הטיפול בבקשות הוקפא עקב בקשתו של שר התקשורת.

הכספים מופקדים - בנק הפועלים - סניף לינקולן, חשבון פ.ת.מ. 0501929

2,791.81	×	33.05	-	92,270.00
3,180.48	×	156	שקל	496,632.00
				2,758,000.00

בנק לאומי - יד אליהו - מח' ניירות ערך
מס' 844-700/44

3,546,920.00 שקל

350,000

לעמותה היו עד היום הוצאות בסביבות

כפר הבזק עפרים

ת"ד 11265 תל-אביב 61112

עמותת מס' 1-701-000-58

הספרים, הרשימות והשאלונים פתוחים לפניכם לעיון במשרדנו, דרך ההגנה 34, תל-אביב.

ב ב ר כ ה ,

אריה אבן, מרכז
הועדה היוזמת.

העתקים:

- ✓ ש. ארליך - שר החקלאות
- מ. ציפורי - שר התקשורת
- א. ברק - מנכ"ל משרד התקשורת
- צ. אמיד - מנכ"ל "בזק"
- א. זייף - עוזר שר החקלאות
- מ. גולן - הת. האכרים
- הועדה היוזמת.

ליווי תיק

סיכום הישיבה עם סגן השר מ. דקל

11.10.82

סגן שר החקלאות	-	מיכאל דקל	נוכחים :
מרכז הועדה היוזמת "עופרים"	-	אריה אבן	
חבר הועדה היוזמת "עופרים"	-	רפאל הצבי	
אדריכל	-	ישראל גודוביץ	
עוזר סגן שר החקלאות	-	קלוד	

1. צוות ההגוי:

- א. צוות ההגוי יכלול נציג שר התקשורת בהתאם לסיכום הישיבה. הוטל על קלוד להודיע על כך לדרו סתיו, יו"ר ועדת ההגוי.
- ב. לא תתקבל תכנית שאינה מקובלת על דעת המתיישבים.
- ג. בצוות ההגוי לא יהיו חברים שהיו קשורים לתכנית של פון - שוורצ.
- ד. התכנית של פון - שוורצ תוצג לאנטי תיזה בלבד.

2. פריצת הדרך:

סגן השר דקל יבדוק מדוע לא נפרצה הדרך למרות הסיכום.

3. שטח הרכס:

אריה אבן מסר כי סוכס עם סגן ראש הממשלה ושר החקלאות ש. ארליך כי כל הרכס של 1500 דונם ימסר לגרעין "עופרים".
כן מסר כי השר מתכוון לפעול להגדלת המגרשים ל- 750 מ"ר נטו.
סגן השר מ. דקל יבדוק את הנושא עם השר ש. ארליך.

העתקים: שר התקשורת

מנכ"ל משרד התקשורת

מנכ"ל "בזק"

א. זייף, עוזר שר החקלאות כיו"ר ועדת השרים לענייני התיישבות
הת. האיכרים - מ. גולן
הועדה היוזמת.

✓ נ. ח. 3

✓ ג. 2

✓ ח. 1

✓ ח. 2

✓ ש. 1

✓ ח. 3

כפר הבזק
עופרים

ת"ד 11265 תל-אביב 61112

עמותה מס' 1-701-000-58

10.12.82

לכבוד

גולדשטיין - שטרן - פריצקר

כאן

א.נ.,

הנדון: בניית הישוב "עופרים".

הרינו שמחים להודיעכם כי הועדה היוזמת של "עופרים" בחרה עקרונית בהצעתכם לבניית הישוב "עופרים", וזאת בכפיפות לסיכום בדבר נוסחי חוזים כאמור להלן.

עליכם להמציא לנו טיוטת חוזה בין העמותה לביניכם אשר בו יוסדרו אופן ביצוע המשימות שתקבלו על עצמכם וכן חוזה המסדיר את ההתקשרות בין המתישבים שיופנו על ידינו לביניכם, ולהגישם לנו לא יאוחר מה- 20.12.82.

לאחר קבלת מסמכים אלה נפתח במו"מ בינינו לביניכם לנסוח סופי של החוזים הנ"ל אשר נסוחם הסופי יובאו לאישורה של הועדה היוזמת.

נא אשרו לנו בחוזר את תוכן מכתבנו זה.

כ כ ר כ ה ,

אריה אבן, מנכ"ל

הועדה היוזמת.

כפר הבזק "עופרים"

ת.ד. 11265, תל-אביב 61112

פרטי כל משיבת הועדה היוזמת

5.12.82

נוכחים :	אריה אבן	-	מרכז הועדה היוזמת.
	ארנון איתן	-	חבר הועדה היוזמת.
	רפאל הצבי	-	" " "
	גדעון לב	-	" " "

ישראל בן יהודה
שמואל ירוזלם
ישראל גודוביץ
זאב מורוז
דוד רז

חסרים :	חיים קידר	-	חבר הועדה היוזמת.
	שמעון הייבלום	-	" " "

1. דיווח:

- א. אנו פותחים רשומה של המועמדים הרשומים להתישבות "עופרים" באמצעות יחידת המחשב של המשרד.
- ב. יש פניה מקופ"ח לאומית הרוצה לפתוח מרפאה שתשרת את הישוב.
- ג. היתה ישיבה שאורגנה ע"י ברוך לוי יועץ שר התחבורה, בנושא הגדלת מגרשים ביהודה ושומרון. הנושא יבדק בקשר לעלות ואח"כ תהיה פניה משותפת למוסדות המתאימים.

2. אשור תכנית מיתאר:

היתה ישיבה נוספת של ועדת ההגוי וזו מבקשת עתה לבדוק את תכנית המיתאר של פון-שוורצה מבחינת תשתית. סרי, יו"ר הועדה, ביקש אישור וגם מימון לבדיקה כזאת.

הוחלט:

- א. שאין לזעדה היוזמת ענין לבדוק התכנית של פון-שוורצה.
- ב. לתת ארכה של שבוע לוועדת ההגוי ואח"כ לקבל הצעתו של השר צפורי לקידום הנושא ללא ועדת ההגוי.
- ג. תהיה פניה לשר החקלאות ש. ארליך לאשר התכנית כפי שהבטיח.

3. בחירת חברה קבלנית:

הוחלט:

1. לבחור בתאגיד גולדשטיין, שטרן, פריצקר כחברה שתכנה את "עופרים".
2. ועדת המו"מ תורכב מאריה אבן, גדעון לב. וארנון איתן.
3. הסיכום יובא לאישור הועדה היוזמת.

במידה והמו"מ עם גולדשטיין, שטרן, פריצקר לא יעלה יפה נפנה לתאגיד בוני שומרון ולאחריו לרסקו.

תעתיקים:

שר התקשורת
מנכ"ל התקשורת
מנכ"ל "בזק"
אריה זיף, עוזר שר החקלאות
מיכה גולן, הת. האיכרים
הועדה היוזמת.

פרטי כל משיבת הועדה היוזמת 18.11.82

נוכחים:	אריה אבן	-	מרכז הועדה היוזמת.
	ארנון איתן	-	חבר הועדה היוזמת.
	רפאל הצבי	-	חבר "
	גדעון לב	-	חבר "
	חיים קידר	-	חבר "

-	אינג' י. חסון	יועץ עבודות עפר וכבישים.
	" ז. מורוז	
	" ז. שפירא	
	אדריכל י. גודוביץ	
	דוד רז	
	שמואל ירוזלם	
	ישראל בן-יהודה	

1. דו"ח כספי

הועדה אישרה הדו"ח הכספי ליום: 16.11.82.

2. דו"ח ביניים על מו"מ עם הקבלנים:

אריה אבן מסר על ההתפתחויות במו"מ עם הקבלנים. הדו"ח הסופי לועדה היוזמת יוגש כנראה בשבוע הבא.

3. דו"ח חסון - ירושלמי ושינויים בתכנית המיתאר:

דו"ח אומדנים ועלויות לעבודות עפר וכבישים הוגש ע"י חסון - ירושלמי. עבודות עפר וכבישים ל- 1818 ק"מ תעלה 177,000,000 שקל (ראה הדו"ח הרצ"ב). האדריכל הציג את השינויים בתכנית המיתאר שיעשו בעקבות הצעות חסון - ירושלמי.

הוחלט:

לאשר סופית את השינויים בתכנית המיתאר ולהודיע לכל הגורמים על עמידתן מאחורי תכנית זו.

החלטות:
 ש. הנקאה
 מנכ"ל הנאמנה
 מנכ"ל "ספק"
 א. ציל. ציורי שו. הנאמנה - כ"ר וצג השליש לפני הנאמנה.
 מ. גילן, רג. האכזרים
 חוקר הנושא

חסון - ירושלמי מהנדסים יועצים

מדידות, תכנון ופקוח בהנדסה אזרחית



- 1 -

8.11.82

תאריך

3040/1043

מספר

לכבוד
מר אריה אבן
כפר ר. בזק - עופרים

א.נ.,

הנדון: כפר הבזק - עופרים.

להלן תוצאות הבדיקה של התכנון המוקדם שהוצע ע"י אדרי' י. גודוביץ' של הפרויקט הנדון.

הכמויות מבוססות על סמך התכנון המוקדם הנ"ל לפי מפת 1:2500.

האומדנים מבוססים על עבודות דומות בשומרון ומעודכנות לנובמבר 1982.

הכמויות כוללות את ביצוע הכבישים וכן יישור המגרשים ברכסים הצפוני והדרומי של הפרויקט.

(א) טבלת נתוני הכבישים

אצבעות 21-38	אצבעות 7-17	כביש (5)	כביש (4)	כביש (3)	כביש (2)	כביש (1)	
2.4	2.3	1.6	0.6	1.8	4.85	1.4	אורך (ק"מ)
6	6	12	7	12	7	7	רוחב אספלט
-	-	-	-	-	-	2	רוחב שוליים
-	-	3	2	3	2	-	רוחב מדרכות
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	שפוע מקס'

(ב) טבלת כמויות כללית

סה"כ	יישור מגרשים ברכס דרומי	יישור מגרשים ברכס צפוני	דרכים הולנדיות (7-17)	דרכים הולנדיות (21-38)	כביש ראשי ברכס דרומי (5)	כביש מקשר (4)	כביש ראשי ברכס צפוני (3)	כביש טבעת (2)	כביש גישה (1)	תאור העבודה
510.000	95.000	65.000	30.000	25.000	80.000	10.000	90.000	95.000	20.000	חפירה (מ"ק)
411.000	50.000	95.000	10.000	35.000	60.000	2.000	75.000	70.000	14.000	הידוק מילויים (מ"ק)
99.000	-	-	12.000	13.000	22.000	4.000	20.000	22.000	6.000	הידוק שטחים (מ"ר)
69.000	-	-	5.400	7.000	12.000	1.600	13.000	23.000	7.000	מצע (מ"ק)
122.000	-	-	14.000	17.000	20.000	4.000	22.000	35.000	10.000	אספלט+ריסוס (מ"ר)
17.800	-	-	-	-	3.100	1.200	3.500	10.000	-	אבני שפה (מ"א)
17.800	-	-	-	-	3.100	1.200	3.500	10.000	-	אבני צד (מ"א)
41.000	-	-	-	-	8.800	2.200	10.000	20.000	-	מדרכות (מ"ר)
600									600	מעקה בטיחות (מ"א)

חסון - ירושלמי מהנדסים יועצים

מדידות, תכנון ופקוח בהנדסה אזרחית



- 3 -

תאריך

מספר

ג) אומדני ח

1. כביש גישה (כביש 1)

1. חפירה בשטח

2. הידוק מילויים

3. הידוק שטחים

4. מצע

5. אספלט + ריסוס

6. מעקה בטיחות

7. מעברי מים+שוונות ובצ"מ

20,000 מ"ק x 120.-	=	2,400,000.- שקל
12,000 מ"ק x 40.-	=	480,000.- שקל
6,000 מ"ר x 15.-	=	90,000.- שקל
7,000 מ"ק x 300.-	=	2,100,000.- שקל
10,000 מ"ר x 300.-	=	3,000,000.- שקל
600 מ"א x 1,000.-	=	600,000.- שקל

2,330,000.- שקל

11,000,000.- שקל

2. כביש טבעת (כביש מס' 2)

1. חפירה

2. הידוק מילויים

3. הידוק שטחים

4. מצע

5. אספלט + ריסוס

6. אבני שפה

7. אבני צד

8. מדרכות (אספלט)

9. ניקוז ושוונות ובצ"מ

95,000 מ"ק x 120.-	=	11,400,000.- שקל
70,000 מ"ק x 40.-	=	2,800,000.- שקל
22,000 מ"ר x 15.-	=	330,000.- שקל
23,000 מ"ק x 300.-	=	6,900,000.- שקל
35,000 מ"ר x 300.-	=	10,500,000.- שקל
10,000 מ"א x 550.-	=	5,500,000.- שקל
10,000 מ"א x 300.-	=	3,000,000.- שקל
20,000 מ"ר x 150.-	=	3,000,000.- שקל

5,570,000.- שקל

49,000,000.- שקל

חסון - ירושלמי מהנדסים יועצים



מדידות, תכנון ופקוח בהנדסה אזרחית

- 4 -

תאריך

מספר

3. כביש ראשי ברכס צפוני (כביש 3)

שקל 10,800,000.-	=	90,000.- מ"ק x 120.-	1. חפירה
שקל 3,000,000.-	=	75,000.- מ"ק x 40.-	2. הידוק מילויים
שקל 300,000.-	=	20,000.- מ"ר x 15.-	3. הידוק שטחים
שקל 3,900,000.-	=	13,000.- מ"ק x 300.-	4. מצע
שקל 6,600,000.-	=	22,000.- מ"ר x 300.-	5. אספלט + ריסוס
שקל 1,925,000.-	=	3,500.- מ"א x 550.-	6. אבני שפה
שקל 1,050,000.-	=	3,500.- מ"א x 300.-	7. אבני צד
שקל 1,150,000.-	=	10,000.- מ"ר x 150.-	8. מדרכות (אספלט)
שקל 2,925,000.-			9. ניקוז, שונות ובצ"מ
שקל 32,000,000.-			

4. כביש מקשר בין מרכז מסחרי לכביש טבעת (כביש 4)

שקל 1,200,000.-	=	10,000.- מ"ק x 120.-	1. חפירה
שקל 80,000.-	=	2,000.- מ"ק x 40.-	2. הידוק מילויים
שקל 60,000.-	=	4,000.- מ"ר x 15.-	3. הידוק שטחים
שקל 480,000.-	=	1,600.- מ"ק x 300.-	4. מצע
שקל 1,200,000.-	=	4,000.- מ"ר x 300.-	5. אספלט + ריסוס
שקל 660,000.-	=	1,200.- מ' x 550.-	6. אבני שפה
שקל 360,000.-	=	1,200.- מ' x 300.-	7. אבני צד
שקל 330,000.-	=	2,200.- מ"ר x 150.-	8. מדרכות (אספלט)
שקל 270,000.-			9. ניקוז, שונות ובצ"מ
שקל 5,000,000.-			

חסון - ירושלמי מהנדסים יועצים

מידות, תכנון ופקוח בהנדסה אזרחית



- 5 -

תאריך

מספר

5. כביש ראשי ברכס דרומי (כביש 5)

9,600,000.- שקל	=	80,000.- מ"ק x 120.-	1. חפירה
2,400,000.- שקל	=	60,000.- מ"ק x 40.-	2. הידוק מילויים
330,000.- שקל	=	22,000.- מ"ר x 15.-	3. הידוק שטחים
3,600,000.- שקל	=	12,000.- מ"ק x 300.-	4. מצע
6,000,000.- שקל	=	20,000.- מ"ר x 300.-	5. אספלט + ריסוס
1,705,000.- שקל	=	3,100.- מ"א x 550.-	6. אבני שפה
930,000.- שקל	=	3,100.- מ"א x 300.-	7. אבני צד
1,320,000.- שקל	=	8,800.- מ" x 150.-	8. מדרכות (אספלט)
3,000,000.- שקל			9. ניקוז, שונות ובצ"מ
<u>29,000,000.- שקל</u>			

6. דרכים הולנדיות למגרשים בצד הצפוני (אצבעות 21-38)

3,000,000.- שקל	=	25,000.- מ"ק x 120.-	1. חפירה
1,400,000.- שקל	=	35,000.- מ"ק x 40.-	2. הידוק מילויים
195,000.- שקל	=	13,000.- מ"ר x 15.-	3. הידוק שטחים
2,100,000.- שקל	=	7,000.- מ"ק x 300.-	4. מצע
5,100,000.- שקל	=	17,000.- מ"ר x 300.-	5. אספלט + ריסוס
1,205,000.- שקל			6. שונות ובצ"מ
<u>13,000,000.- שקל</u>			

7. דרכים הולנדיות לגרשים בצד דרומי (אצבעות 7-17)

3,600,000.- שקל	=	30,000.- מ"ק x 120.-	1. חפירה
400,000.- שקל	=	10,000.- מ"ק x 40.-	2. הידוק מילויים
180,000.- שקל	=	12,000.- מ"ר x 15.-	3. הידוק שטחים
1,620,000.- שקל	=	5,400.- מ"ק x 300.-	4. מצע
4,200,000.- שקל	=	14,000.- מ"ר x 300.-	5. אספלט + ריסוס
1,620,000.- שקל			6. שונות ובצ"מ
<u>10,000,000.- שקל</u>			

חסון - ירושלמי מהנדסים יועצים

מדידות, תכנון ופקוח בהנדסה אזרחית



6 -

תאריך

מספר

7,800,000.- שקל = 65,000.- מ"ק x 120.-
 3,800,000.- שקל = 95,000.- מ"ק x 40.-
 1,400,000.- שקל
 13,000,000.- שקל

(8) יישור מגרשים ברכס צפוני

1. חפירה
2. הידוק מילוי
3. שונות ובצ"מ

11,400,000.- שקל = 95,000.- מ"ק x 120.-
 2,000,000.- שקל = 50,000.- מ"ק x 40.-
 1,600,000.- שקל
 15,000,000.- שקל

(9) יישור מגרשים ברכס דרומי

1. חפירה
2. הידוק מילויים
3. שונות ובצ"מ

סיכום כללי

1. כביש גישה (כביש 1)
 2. כביש טבעת (כביש 2)
 3. כביש ראשי ברכס צפוני (כביש 3)
 4. כביש מקשר (כביש 4)
 5. כביש ראשי ברכס דרומי (כביש 5)
 6. דרכים הולנדיות רכס צפוני (אצבעות 21-38)
 7. דרכים הולנדיות רכס דרומי (אצבעות 7-17)
 8. יישור מגרשים ברכס צפוני
 9. יישור מגרשים ברכס דרומי
- 11,000,000.- שקל
 49,000,000.- שקל
 32,000,000.- שקל
 5,000,000.- שקל
 29,000,000.- שקל
 13,000,000.- שקל
 10,000,000.- שקל
 13,000,000.- שקל
 15,000,000.- שקל
 177,000,000.- שקל

בכבוד רב,

אינג' ר. חסון

רח' שמאי 6
תלמון — 249349
ירושלים — 94631

5 -п

Handwritten signature: *Handwritten signature*

הנדון : עפרים

ב ב ר כ ה

תא/ג

מסמך מס' 10
תאריך: 28.01.82

28-01

המחלקה
המרכז
המחלקה
המרכז
המחלקה
המרכז
המחלקה
המרכז

מ.י.י.

מסמך מס' 10

אשר על פי החלטת המועצה
המרכז
המחלקה
המרכז
המחלקה
המרכז
המחלקה
המרכז

מ.י.י.

מסמך מס' 10
תאריך: 28.01.82

מ.י.י.

עפרים (עשהאל) - תזכיר

1. בישיבה משותפת של נציגי הגרעין עם הייה מ. דקל, ח. צבן, א. צור וי. נעים, אשר נערכה בחודש יוני 1982 הוחלט בנושא התכנוני כדלקמן:

1.1 שטח המדינה הזמין, שהוכרז בגודל כ-800 דונם ימסר לגרעין עפרים.

1.2 הגרעין יכין תכנית מיתאר לפארק המדעי.

1.3 תכנית המיתאר המוצעת ליישוב, פרוגרמת הישוב ופרטים נוספים יועמדו לרשות הגרעין ע"י מר י. נעים (מרכז צוות התכנון ליו"ש מטעם חטיבת ההתיישבות סוה"י) לצורך הגשת השגות לתוכנית המיתאר ולפרוגרמת הישוב או לחליפין פרוגרמה חדשה.

1.4 י. נעים יפעל להכנת תוכנית מיתאר שתתוכנן ע"י אדריכלי קק"ל.

2. בחודשים יוני - אוקטובר 1982 אותרו והוכרזו עוד כ-3000 דונם כאדמות מדינה באחר זה ומר מ. דקל הודיע כי לגרעין ימסרו שטחים נוספים על אלה שצוינו בסעיף 1.1, עד למכסת דונם לכל מתיישב.

3. הנושא התכנוני טרם סוכם ועל כן, טרם הועבר לאישור מועצת התכנון העליונה ביו"ש.

4. בתאריך 15.10.82 הובא בפני צוות ההיגוי שליד צוות סגן השר מ. דקל 2 תוכניות לדיון.

4.1 תוכנית קק"ל - הבינוי תוכנן בטבעות סביב הגבעות למגרשים בני 500 מ"ר כל אחד ואלטרנטיבה נוספת של מגרשים בני 600 מ"ר כל אחד על גב תוכנית לא מפורטת.

4.2 תוכנית הגרעין - הוכנה ע"י אדריכל גודוביץ, אשר מציבה הבינוי משני צידי כביש ראשי אחד, העובר על קו פרשת המים.

5. נציגי הגרעין, בישיבה הנדונה, עמדו כי התוכנית אשר הוכנה ע"י אדריכל גודוביץ תאושר ע"י צוות ההיגוי, למרות ליקויים חמורים העולים מהתכנון המוצע:

5.1 ריכוז 1000 משפחות על ציר מרכזי אחד.

5.2 הוצאות פיתוח גבוהות ביותר עקב חפירה ומילוי לאורך כל הציר.

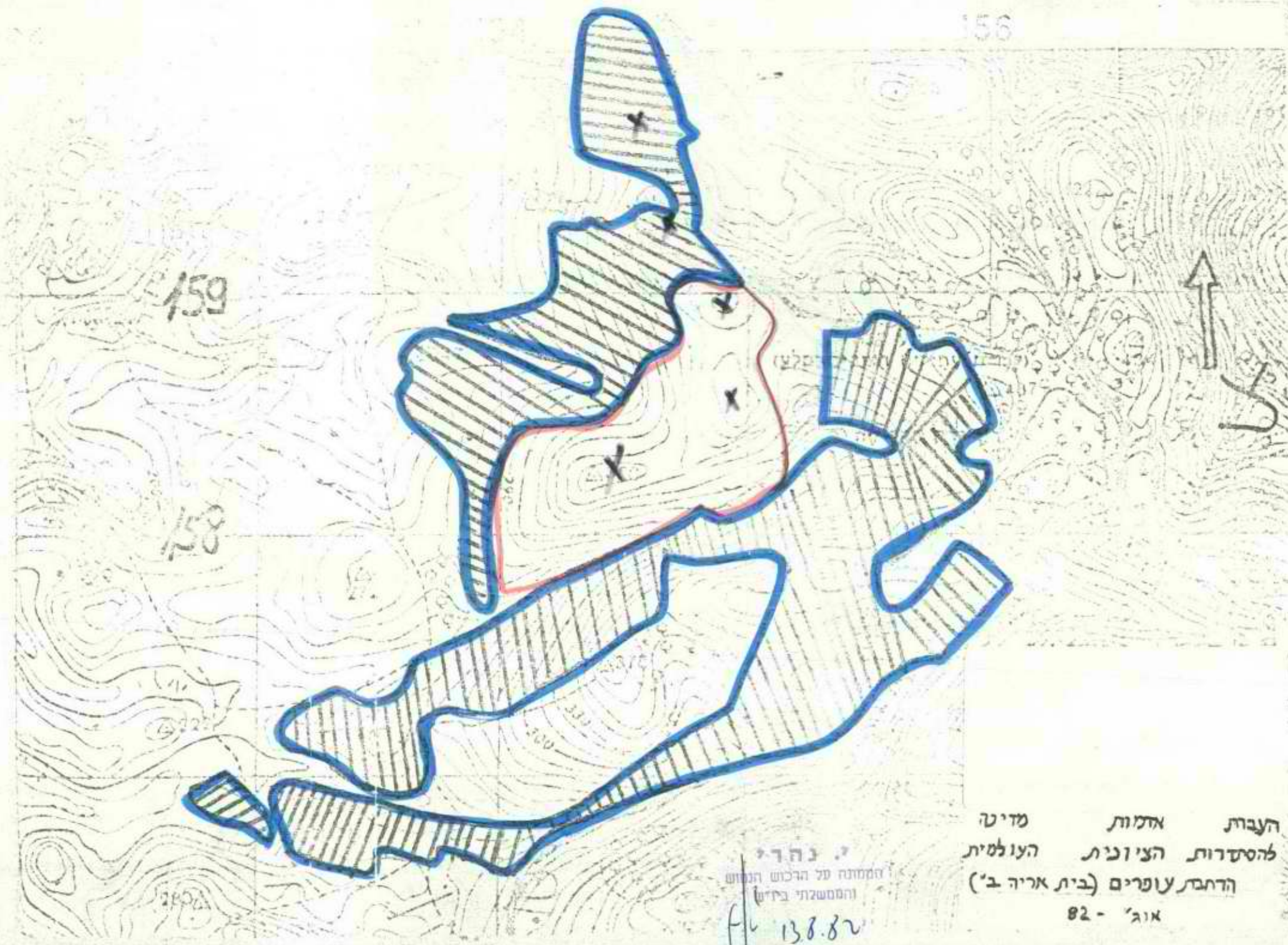
6. סוכם, בצוות ההיגוי זה, כי ליקויים אלו ידונו ויתבררו בפגישה נוספת עם נציגי הגרעין.

צירופין: סיכום הישיבה הנזכרת בסעיף 1

תרשים השטח

טכנת התכנונים המוצעים

עקרונות תוכנית מוצעים ע"י קק"ל



■ - אדמות מדינה

□ - אדמות חקלאיות, כ.ס. 800 דונם.

x - כ.ס. 100 דונם

10000
2300

**סיכום דיון בין נציגי גרעין עופרים ובין נציגי המוסדות המיישבים
ממשלתיים וצבאיים.**

המשתתפים: גרעין עופרים, גרעין לב, ארית אבן, ארנון, אסנון, טשרני הממשלה ומשרד צבא סגן חסר מ. רעל ל"ר חיים גבן, יוסף סרגליה, אבי צור, יוסי נעים.

סוכסו (א) לגרעין עופרים ימסר אתר להתישבות שטחה בגודל בין 700-800 דונם. **הנקודת טו"ל 434 הס' הכפרה הקדושה**

(ב) גרעין עופרים יביש הכניה כחצר על מ"ל, המדעי, יעודיו וגודלו, הכניה המחצר הוגש לדיון במוסדות התכנון והאושר על ידם.

(ג) מטכ"ל יחידה המגורים באחר יהיון סך הכל השטה להתישבות מחוז (-) מארץ התעשיית מחולק למי מספר חרובים ברוטו. השטה שיוקבע לכל אתר מהמתישבים הוא דונם ברוטו. דחיינו 0-6 נטו.

(ד) הכניה מחצר הישוב יוסף נעים - ראש צות התכנון יעמיד לרשות הגרעין את מרובות הישוב, הכניה המחצר, סימון שטח המתאר (הסימון הכחול) והכניה פריצת דרך. כל זאת יום ליום ו' 9/7/82

(ה) עד סוף חודש יולי הגרעין יביש לצורה התכנון לדיון תשובה על התנגדותות וחלוצית המחצר או לחלופין סגורות מחצר.

(ו) עם הגשת כל התחבטים האושר/או לא האושר הפרוצדורה וגב' יאח לכך יחליט הצוות הבין מועד (מועם רעל) לגבי עתידו של אתר התישבות זה.

רחוב ינאי 6

טל. 245334-5-6

ירושלים

הסניפים

חברון

טל. 02-971623

בית לחם

טל. 02-742593

יריחו

טל. 02-922616

רמאללה

טל. 02-952747

שכם

טל. 053-94111/631

טול כרם

טל. 053-98703

ג'נין

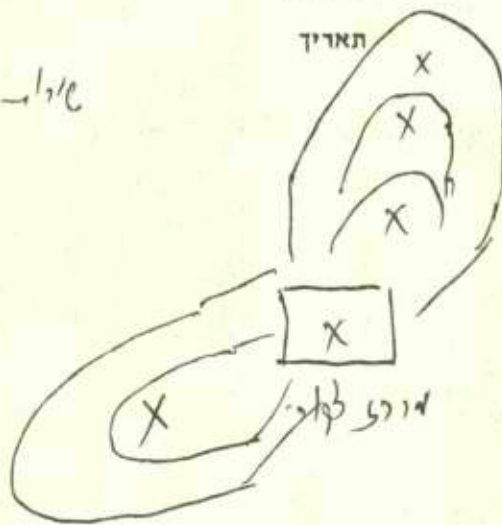
טל. 065-23854/16

1. שיטת חנוון זקן
(טולא)

2. שיטת חנוון חצו סלול
כישור פצוי א ק'
שיטת האיס.

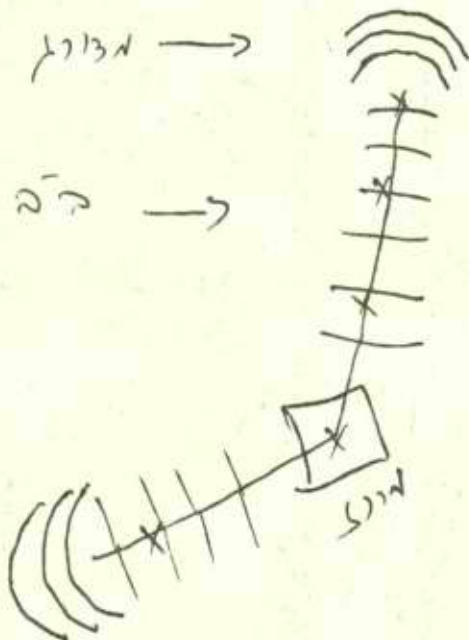
סימוכין

תאריך



→ מזורג

→ ק"ב



פון שוורצה • ברוקנטל • אדריכלים • סטכנוני ערים
V. SCHWARZE • BRUCKENTAL • ARCHITECTS • TOWN PLANNERS
רחוב עובדיה סברטמורא 19 • תל אביב • מל 443473 • ST. TEL-AVIV • ISRAEL • 19, OVADYA MIBERTINURA

עשהאל (ליריים)

תושבה

עקרונות התכנית

(כללים לתכנון הסדרות)

א. נתונים כלליים

- **אתר** : זב הדי שומרון, ב-12 ק"מ מזרחה מבית הקדש, כ-9 ק"מ דרומה מעלקנה, ליד הכפר עבוד והישוב הקהילתי בית אריה, על צומת מחווכן של כביש אזורי מזרח-מערב עם כביש מקומי צפון-דרום.

- **כבנה שומרית** : 2 גבעות מהוברות באוכף, עם שלושה לביוון צפון-מערב ודרום-מערב, בשטחים כ-5 עד 40%.

- **שטח בעלות נוכחי** : כ- 650 דונם, רובם בשלושה דרום-מערבית.
לחם כוץ

ב. הנחיות העירייה והאדריכלים

- **מס' דיוור** : 1800 יח', כשלב א' 500 יח' .
 - **בינוי** : צמודי קרקע בצפיפות 1:3 יח'/דונם .
 - **גודל בנוי נטו** : 500 מ"ר .
 - **העבודה** : בעיקר לשדוחים פנימיים.
 אין אזור תעשיה. אזור תעשיה אזורי ישרה גם את התושבה.

ג. הנהלת

- **גדשה עירייה לחושבה** צפוייה כביוון גוש דן (מערב) .
 - **צמודי פיתוח על הזורים** כמכסים מוטנציאליים עם התפתחות התושבה.

- 2 -

3. עקרונות המבוננים

(1) הוראי גישה :

- מכיוון מערב

- לא כלפנים, דבר שיכתור את החושבה, אלא מאחור, עם גבישות פסידות לאזור המרכז.
- פיצול החוראי לפני הכניסה לתושבה לכיוון איזורי הכנון פרטנציאליים בעתיד.

(2) מיקום פונקציות :

מיקום הפונקציות הינו בחורף שטח קד הפעלות, אך עם התחשבות בהרחבת שטח התכנון לכל התבנה הסטטוגרפי של החושבה.

מבנים - דרגב תמספות הינו כהתאם לסטודי הקרקע:

- "בנה ביהן" בשיפועים מתונים, בצפיפות 1/2:2 יח' / דונט.

- בניה מדרגת בשיפועים חלולים, בצפיפות 4-1/2 יח' / דונט.

- בניה בשולכה במרכז האזורי, צמודה קרקע, בצפיפות 5-1/2 יח' / דונט.

עדיפות ל"בנה ביהן" בשלב א'.

מרכז סטודי ואזורי -

- מרכז ראשי סמוך לכניסה לחושבה.

- מרכזונים קטנים במקומות מוקד באזורי המבנים.

מרכז היגוד וספורט -

- במרכז החושבה, ליד המרכז האזורי.

- גני ילדים וסעודות יום יפוזרו באזורי המבנים, כמסגרת שטחים לבנינו ציבור.

בנינו ציבור וחברות -

יבנו בשטחים המוקדשים לכך באזורי המבנים כהתאם להרכב החושבים כשהתבנה היא שימוש רב-הכלייתי.

- 3 -

שכת ציבורי פתוח -

- על קו הרכס לאורך החוטמה הישנה רצועת שכת ציבורי פתוח עם מיקום בנייני ציבור במקדים.

- קטעי שטח ציבורי פתוח יבורחו למבצעים וילוו את צירי החנועה.

(3) מערכת החבורה פנימית :

מיסעות - מערכת המיסעות מורכבת מרשת פנימית סגורה בהתאם לקירי הסומגורפיה, מחתורנות הבאים :

- מינימום עבודות פני.

- מניעה שפועים הלולים.

- הקטנת עלות השחית הביוכ.

להבטחת מהירות הנסיעה מבטח החכנון ליצור בטבעות קטנים ישרים עם פנינת זוויתיות.

צירי הולכי רגל - צירי הולכי רגל הראשיים מקבילים ומלווים למיסעות מהלל

רחוב אחד, מחתורנות הבאים :

- יצירת פעילות מירבית בעורקי החנועה.

- הליכה בשפועים נוחים.

צירי הולכי רגל ספניים ניצבים לצירי החנועה הראשיים, למיבור צירי החנועה הראשיים.

ה. אלטרנטיבה לשלב א'

עם קבלת הנהיות חדשה :

- הגדלת המגרשים ל-500 מ"ר נטו,

- הרחבת קו הפעולה לכל שטח המבנה הסומגורפי,

- הגדלת מ"ר יח"ב ב"חך" על השכונ קוגי בניה אדריס,

נערכה הצעה נוספת לתכנית השלב הראשון (500 יח"ב) בהתאם.

- 4 -

טבלת שטחים לפי שימושי קרקע

מס' קט"ב	שטח דונם		שטח' יח'		פרוט שימוש	צב שימוש
	סה"כ	% כולל	סה"כ	סה"כ		
	33		279	607	1. בנה ביתן	דורים
	8.9		76	337	2. בינוי באזור	
	4.0		34	437	3. מדורגים	
	52.8	6.9	443 59	1502 122	4. מנזרי מרכז	
				(1900) (293)	5. חוסכת בעתיד	
	3.0		26		6. מנזרי ציבוריות	
	1.2		10		7. בניני ציבור	
	11.1	6.9	95 59		8. חינוך וספורט	
	11.0		94		9. 1/2 פרטי	שטח כחול
	8.5		72		10. ציבורי כחול	
	36.1	16.8	307 141		11. דרכים	
	100		850			



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

26.10.82 תאריך

פרוטוקול ישיבת הצוות הבין מוסדי להתיישבות מיום 20.10.82.

משתתפים: סגן השר דקל, יהודה דקל, ד"ר חיים צבן, מרס. מוהרילס, יהודה נהרי, אבי צור, אריה זייף, שאול יהלום, שלמה אריאב, יוסי מרגלית, אליהו עמיה, אל"ם דן סהר, יוסי נעים.

חסרים: אורי בראון (באבל), דן שקל.

סדר היום:

1. סגן השר דקל דווח לוועדה על תכנית ההתיישבות הצפויה לשנים 1983-1987. תכנית זו מבוססת בעיקר על יוזמה פרטית ובה מצפים לכ- 21,000 התחלות בניה, עד לשנת 1987.

2. גרעיני התיישבות:

סגן השר דקל מסר דווח על הגרעינים הבאים:

א. נעלה - לשם מיועד לעלות הגרעין של החעשיה האוירית.

בזמנו דובר עם ראשי הגרעין על כן שיעשה מאמץ לתת לקבוצה הראשונית

עדימות מסוימת, דהיינו קבלת תנאים של אזור ב' (במקום אזור ג'), כנראה.

שנסיון זה לא יעלה יפה, בגלל התנגדות משרד השכון.

ב. יועזר - ליד דיר בלוט, לשם מיועד לעלות גרעין "סחור" (של מפקי חרות בית"ר).

אליו הצטרף גרעין "אדנים" ושניהם מיועדים לעלות לישוב זה (אזור פורג ג').

סגן השר דקל העלה שתי אלטרנטיבות לגבי קדום הפרוייקט. יוסי מרגלית הביע

דעה פסימית לגבי יכולתו של הגרעין לקדם את הפרוייקט. כמו כן הציע דרכים

שחברה קבלנית תתקן על עצמה קדום פרויקט זה.

ג. עופרים - מדובר על גבעה של כ- 1,300 דונם, שמיועדת לגרעין עופרים - עובדים

של משרד החקלאות.

כיום רשומים בגרעין כ- 700 חברים והם מבקשים לקבל את כל הגבעה ובמסגרת

חדש ימים הם יוסימו עוד כ- 600 חברים לגרעין.

ד. גבעה הרדאר - עמ"י החלטת ועדה השרים להתיישבות הוטל על מנהל מקרקעי ישראל

להקים את הישוב. (מדובר על אזור ג')

הישוב מתוכנן ל- 700 יחידות. כרגע נמצאה הדרך לישוב וחברת לחם מים.

סכום סופי על עתיד הישוב והקמתו יקבע בישיבה בין סגן השר דקל ושר השכון

והבנוי.

ה. צוותא - ישנו גרעין של כ- 1,000 איש המיועד לעלות לישוב (ליד קרני שומרון)

הועלה רעיון להעביר לגרעין זה את כל חברי הגרעין של "כוכב יאיר" שלא הצליח

להכנס לישוב. בצורה זו יגדל גרעין צוותא וכך יוכל לקום ישוב גדול.

3. יזמים פרטיים

- סגן השר דקל מסר דיווח על היזמים הבאים:

- א. חבלה - אדמה מדינה שנמסרה לקבוצה יזמים מחו"ל קבוצת גרין. בשלב זה הם נמצאים בשלבים סופיים של התכנון הישוב מחונן לכ- 530 יחידות דיור.
עם סיום התכנון של הישוב - יובא הנושא לאשור ועדת השרים להתישבות.
- ב. דלתא - יזמים פרטיים שקנו כ- 500 דונם אדמה ליד חורשים, החברה מוכרת קרקע+תשתית. לאחר מכן הבניה תהיה בשטח "בנה ביתך".
הישוב מתוכנן לכ- 700 יחידות דיור.
- ג. אלקנה ג' - אדמה פרטית של חברת יו"ש למשכנות הישוב נמצא 1.5 ק"מ ממסחה, והוא מתחבר לאלקנה וסערי תקות שיהיה גוש אחד.
עמ"י התכנון של היזמים הישוב יהיה בפרד גודל של כ- 700 יחידות דיור.
- ד. אלקנה ד' - שיח צבא.
החברה היוזמת - חברת "גל" עומדת לרכוש עוד שטח, אך ישנה בעיה גדולה: כביש הוצה שומרון עובר בחוף הישוב ומחנה בעיה ליזמים מכיון שהכביש "גודל" מהם כ- 300 יחידות דיור. לכן החברה בקשה להעתיק את הכביש לפקום אחר.
יוסי מרגלית העלה את בעיה מבני הצבור. לשענתו אין שום מוסד מיטב הסתייב את היזמים הפרטיים לבנות מבני צבור, דבר המגביל את הסתייבים מצד אחד וכן את התפתחות הישוב מצד שני.
לדעתו יש צורך "לקנוס" - לחייב יזמים אלה לבנות מבני צבור.
שאל יהלום הסכים לדעת יוסי מרגלית וטען שיש צורך לחייב יזמים פרטיים לבנות מבני צבאי לפני מסירת הרשאה למתוח ובניה.
יהודה נהרי טען שהבעיה אינה קיימת באדמות מדינה אלא רק באדמות בפרטיות.
סגן השר דקל ביקש מיוסי מרגלית להגיש הצעות לפתרון בעיה מבני הצבור - לגבי היזמים הפרטיים.

4. אליהו עטא העלה את בעיה הבניה והתעשייה במעלה אפרים והציע קרחת הבניה כקו שהתעשינים יבנו מפעלים ובכך חתך בעיה התעסוקה וימשיכו יותר מתושבים לישוב.

רשם: קלוד מלכך

עוזר סגן השר.