

1. ש.ע.ל – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים, ע"ר 580037430
2. חגית עופרן, ת.ז. 32289076

על-ידי עו"ד מיכאל ספרד ואח'
מרח' דוד חכמי 12, תל אביב 65157
טל': 03-6206947 ; פקס: 03-6206950

העותרות

נ ג ד

1. שר הביטחון
2. מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית
3. ראש המנהל האזרחי בגדה המערבית
4. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

באמצעות פרקליטות המדינה,
משרד המשפטים ירושלים
טל': 02-6466370 ; פקס: 02-6467011

המשיבים

תגובה מטעם המשיבים

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 1.12.2015, ולארכות שניתנו, מוגשת בזאת תגובה לעתירה מטעם המשיבים.

1. עניינה של עתירה זו הוא בקשת העותרים כי בית המשפט הנכבד יורה למשיבים לפרסם לציבור "כל כוונה להקצות מקרקעי ציבור בגדה המערבית באופן ובמועד שיאפשר למי מהציבור שיש לו נגיעה לענין או מידע רלבנטי להביאו בפני הרשויות המתאימות ולהביע את עמדתו ביחס להקצאה".
2. כבר בפתח הדברים יצויין כי העותרים דנן הגישו עתירה נוספת לבית משפט נכבד זה, בג"ץ 339/16 ש.ע.ל – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים ואח' נ' ראש המינהל האזרחי בגדה המערבית ואח', בו מועלות טענות דומות, תוך התמקדות במקרקעין ספציפיים (גבעת עיטם).

רקע הדברים הצריך לענין:

3. כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט הנכבד, המסגרת הנורמטיבית לפעילות כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון (להלן: "האזור"), היא דיני התפיסה הלוחמתית. עוד נקבע, כי בנוסף לכללי המשפט הבינלאומי, חלים על האזור גם הדין המקומי שהיה בתוקף עובר למלחמת ששת הימים, תחיקת הביטחון הצבאית ועקרונות היסוד של המשפט המנהלי הישראלי (ראו למשל: בג"ץ 3103/06 ולירו נ' מדינת ישראל (פורסם באר"ש, 6.2.11); בג"ץ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' ראש הממשלה, פ"ד נט(2) 481, 511 (2005)).

4. עם כניסת כוחות צה"ל לאזור לאחר מלחמת ששת הימים בשנת 1967, הותקן הצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59) (להלן: "צו 59"). בהתאם להוראות צו 59 הוסמך המפקד הצבאי בגדה המערבית לשמור ולנהל את הרכוש הממשלתי. בין היתר, הוקנו לו הסמכויות לשמור ולנהל את קרקעות האזור.

5. סמכותו של המפקד הצבאי באזור לפעול לשמירה על רכוש ממשלתי, מקורה במשפט הבינלאומי. ראו לענין זה למשל את החלטתו של בית המשפט הנכבד (כב' הנשיא גרוניס, בהסכמת כב' השופטים רובינשטיין וזילברטל) בבג"ץ 2676/09 אבו קמל נ' הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון (פורסם באר"ש, 7.9.14), בו נקבע כדלקמן:

"הצו [הצו בדבר רכוש ממשלתי – ת.ע.] מטיל על המפקד הצבאי את חובת השמירה והניהול של הרכוש הממשלתי באזור עליו הוא מופקד. חובה זו תואמת את הוראות תקנות 43 ו-55 לתוספת לאמנת האג בדבר הדינים והמנהגים של המלחמה ביבשה משנת 1907, אשר קובעות כי על המפקד הצבאי מוטלת חובה לטפל, לשמור ולקיים רכוש אשר היה בבעלות ציבורית טרם כינונו של הממשל הצבאי, תוך כיבוד החוקים הנוהגים במדינה..."

6. בסעיף 2 לצו 59 הורה המפקד הצבאי כי "הממונה רשאי ליטול החזקה ברכוש ממשלתי ולנקוט בכל צעד הנראה לו דרוש לכך".

בסעיף 1 לצו 59 נקבע כי הממונה, הוא "מי שמונה על ידי המפקד הצבאי כממונה על רכוש ממשלתי לענין צו זה באופן כללי, לסוג של רכוש או לרכוש מסויים", הוא המשיב 2, הממונה, בין היתר, על האדמות באזור שנמצא כי הן רכוש ממשלתי (להלן: "הממונה").

7. בתגובתנו להלן נתייחס הן לישובים ישראלים, המשווייכים למועצות אזוריות, כמשמען בצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (מס' 783) (יהודה ושומרון), תשל"ט-1979 (להלן: "צו המועצות האזוריות"), והן לישובים ישראליים המהווים מועצות מקומיות, כהגדרתן בצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (מס' 892) (יהודה ושומרון), תשמ"א-1981 (להלן: "צו המועצות המקומיות") (מתוכם 4 הם עיריות אשר צו המועצות המקומיות חל אף עליהן).

8. כאמור לעיל, בקשת העותרים היא כי המשיבים יפרסמו לציבור כל "כוונה להקצות מקרקעי ציבור בגדה המערבית באופן ובמועד שיאפשר למי מהציבור שיש לו נגיעה לענין או מידע רלבנטי להביאו בפני הרשויות המתאימות ולהביע את עמדתו ביחס להקצאה".

במסגרת התכתבות בין הצדדים לאחר הגשת העתירה, הבהירו ב"כ העותרים כי במונח "הקצאה" כוונתם אף להרשאה לתכנון. דהיינו, המונח "הקצאה" בו נקטו העותרים, אינו מתייחס רק לפעולה משפטית מוגדרת במסגרתה ניתנות זכויות בקרקע ספציפית לגורם פלוני אלא גם לשלב הטרם תכנוני שאינו כולל הקצאת זכויות במקרקעין עצמם.

9. יובהר כי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש מנהל נכסים מסוגים שונים, כגון נכסים נטושים (מכוח הצו בדבר נכסים נטושים (רכוש הפרט) (יהודה והשומרון) (מס' 58), תשכ"ז – 1967), אדמות יהודים (ראו: בג"ץ 3103/06 ולירו נ' מדינת ישראל), קרקעות בבעלות פרטית שנתפסו לצרכים צבאיים (ראו: בג"ץ 606/78, 610/78 סולימאן תופיק אויב ואח' נגד שר הביטחון), ורכוש שבעליו ביקש מאת הממונה לנהל אותו והממונה קיבל עליו את ניהולו. לכל אחד מנכסים אלו מאפיינים יחודיים משלו, בכל הקשור לחובות המנהל האזרחי לגבי ניהולו. תגובתנו להלן תתייחס כאמור לרכוש ממשלתי למעט הקרקעות המוזכרות לעיל. המקרקעין אליהן תתייחס התגובה יכוננו להלן: "אדמות מדינה".

10. ככלל, ניתן להצביע על מספר שלבים הקשורים במישרין ובעקיפין להקצאת אדמות מדינה, הכוללים חתימת הסכם הרשאה לתכנון; ההליך התכנוני; ושיווק המגרשים הספציפיים (לאחר תכנונם) בין אם באמצעות מכרזים פומביים, ובין אם בהקצאות משנה שנעשות על ידי הסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות (להלן: "הסתצ"י), (לאחר שזו קיבלה מן הממונה חוזה הרשאה לפיתוח ולהקמת ישוב (להלן: "חוזה משבצת"), או הרשאה לתכנון).

מעבר לשלבים המתוארים לעיל, ואשר יפורטו בהרחבה גם להלן, הקמתם של יישובים ישראליים ביהודה ושומרון כוללת שלבים נוספים, מקדמיים, אשר מתרחשים עוד בטרם תחילתם של הליכי ההקצאה, במובנם הרחב לעיל.

11. כלל השלבים האמורים, הן אלו הנוגעים להקמתם של יישובים ישראליים וקביעת תחומי השיפוט שלהם, והן אלו הנוגעים להקצאת מקרקעין, תכנונם ושיווקם, כפופים באזור לאישור הדרג המדיני. זאת, בשל המקום המרכזי של השיקול המדיני בהחלטות אלו.

12. בהקשר נשוא העתירה, בהתאם להחלטת ממשלה 150 משנת 1996, כל הרשאה חדשה לתכנון והקצאת קרקע שהיא אדמת מדינה לבניה בתחום ההתיישבות באזורי יהודה ושומרון וחבל עזה תבוצע רק לאחר אישור הדרג המדיני. כן נקבע כי ועדת התכנון באזור לא תדון ולא תתן תוקף לתכנית מתאר בתחום ההתיישבות אלא באישור דרג מדיני.

בהמשך לאמור, נקבע, בין היתר, בצו בדבר אישור הליכי תכנון ובניה (יהודה והשומרון) (מס' 1445), התשנ"ו-1996, כי רשויות התכנון לא ידונו בתכנית ולא ינתן תוקף לתכנית אלא באישור ראש המנהל האזרחי.

העתק מחלטת ממשלה מס' 150 מצורף ומסומן מש/1.

להלן נדרש לשלבים השונים המוזכרים לעיל.

13. ביום 11.11.79, בעקבות פסק דינו של בית המשפט העליון בבג"ץ 390/79 **דויקאט נגד ממשלת ישראל ואח'**, פ"ד לד' (1), התקבלה החלטת ממשלה מס' 145, אשר קבעה כדלקמן (ההדגשה הוספה, הח"מ): "מחליטים (פה אחד):

להרחיב את ההתנחלות ביהודה, שומרון, בקעת הירדן, חבל עזה ורמת הגולן, על ידי תוספת אוכלוסין ליישובים הקיימים ועל ידי הקמת יישובים נוספים על קרקע שבבעלות המדינה..."

העתק מהחלטת ממשלה 145 מצורף ומסומן מש/2.

14. בהתאם להחלטה מס' 145 הנ"ל, הקמה והרחבה של יישובים ישראלים תיעשה על "קרקע שבבעלות המדינה". מימושה של החלטה זו נעשה בתהליך הכולל, ככלל, זיהוי אדמות מדינה בהתאם לדיני המקרקעין המהותיים, הכרזה על אדמות מדינה על ידי הממונה בהתאם לצו 59, החלטת ממשלה בדבר הקמת יישוב וקביעת הגורם המיישב, וקביעת תחום השיפוט של היישוב. יצוין כי יש והפעולות האמורות נעשו בסדר שונה מהמובא לעיל.

הליך הכרזה על אדמות כ"אדמות מדינה" בהתאם לסעיף 2 לצו 59

15. בתום ביצוע הליכי סקר קרקעות, אשר במסגרתם נבחן מעמד המקרקעין (בהתאם לסעיף 40(ג) לנוהל "טיפול באדמות סקר"), **מפורסמת לידיעת הציבור** תעודת ההכרזה בנוגע לשטח אשר הוכרז כ"רכוש ממשלתי". התעודה (כולל מפת השטח) מתפרסמת בעברית ובערבית בשלטים שנתלים במקרקעין עצמם, בלוח המודעות של הרשות המקומית הישראלית שבמרחבה מצויים המקרקעין ובלוח המודעות במת"ק. כן נשלח עותק לחטיבה להתיישבות.

ההכרזה כאמור נעשית בהתאם לסעיף 2 לצו 59, אשר קובע כי משהוכרזו מקרקעין על-ידי הממונה, הם נחשבים ל"רכוש ממשלתי כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר".

16. בהתאם לצו בדבר ועדות עררים (מס' 172) (יהודה והשומרון), תשכ"ח-1967 והתוספת מכוחו, על הכרזה בדבר רכוש ממשלתי (בהתאם לסעיף 2 לצו 59), **ניתן להשיג** לוועדת העררים תוך 45 יום.

17. יובהר, כי הליך ההכרזה על אדמות המדינה עוסק אך בהכרזת הממונה כי אותה חטיבת הקרקע היא בגדר רכוש ממשלתי. הליכי הכרזה על אדמות מדינה אינם בגדר הליך הקצאת המקרקעין לטובת אוכלוסייה מסוימת או לגורם כזה או אחר.

החלטת ממשלה בדבר הקמתו של יישוב

18. במקביל להליכים המתוארים לעיל, קיבלה הממשלה פעמים רבות, החלטה בדבר הקמתו של יישוב במקום שאותר והוכרז כ"אדמות מדינה". בהחלטת הממשלה אף נקבע "הגורם המיישב", שהוא הגורם שיפתח ויביא להקמתו של היישוב. ביישובים העירוניים, ככלל, הגורם המיישב היה משרד הבינוי והשיכון. ביישובים הכפריים, ככלל, הגורם המיישב היה החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית.

תחום שיפוט היישוב

19. תחום השיפוט קובע את הגבולות המוניציפאליים של הרשויות המקומיות השונות. זהו תחום אשר בגדרו חלים צו המועצות האזוריות וצו המועצות המקומיות.
20. סעיף 1 (סעיף ההגדרות) לצו המועצות האזוריות מגדיר את המונח "מועצה אזורית" כך:

"מועצה אזורית" – כל אחד מאלה –

(1) צירוף תחום היישובים אשר שמוניהם מפורטים בתוספת מתחת לשמה של אותה מועצה אזורית;

(2) השטח הנושא את שמה של המועצה האזורית כמפורט בתוספת, המתוחם והמשורטט בצבע אדום במפה החתומה בידי מפקד האזור, למעט שטחים סגורים וקרקעות בבעלות פרטית, שאינם בתחום יישוב, אך לרבות שטחים שנתפסו לצרכים צבאיים;".

21. בהתאם לאמור, המפה הנ"ל, הקובעת למעשה את גבולותיה המוניציפאליים של המועצה האזורית מפורסמת בתוספת לצו.
22. יובהר, כי תחום שיפוט של מועצה אזורית אינו מאופיין בהכרח ברצף טריטוריאלי אחיד, אלא הוא יכול להיות מורכב משטחים הכלולים בתחומי היישובים השייכים למועצה המרוחקים זה מזה, אשר כאמור אין ביניהם בהכרח רצף טריטוריאלי, ומשטחים נוספים המצויים מחוץ לתחומי היישובים (יוער כי מצב דומה קיים במספר מועצות אזוריות גם בתחומי מדינת ישראל).

23. אף המונח "תחום יישוב" מוגדר בסעיף 1 לצו המועצות האזוריות, כדלקמן:

"תחום יישוב" – השטח הנושא את שם היישוב המתוחם בקו במפת אותו יישוב או במפת המועצה האזורית החתומה ביד מפקד האזור".

24. סעיף 1א לצו המועצות האזוריות קובע כי:

"מפקד האזור רשאי לשנות את הפירוט שבתוספת ואת התיחום במפות, כמשמעותם בסעיף 1. שינוי התוספת ייעשה בתקנות. העתקי המפות יופקדו בלשכת מפקד האזור לעיונם של המעוניינים".

בהתאם לסעיף 1א הנ"ל, מתפרסמות מפות תחומי השיפוט (לרבות תיקונים למפות) במשרד ראש תחום תשתית במינהל האזרחי, במשרד הממונה על הישובים הישראליים ביהודה ושומרון ובמשרדי המועצה האזורית והועד המקומי הרלוונטיים.

בנוסף, עד כה פורסמו חלק ממפות תחומי השיפוט ב- קובץ מינויים, צווים ומנשרים (להלן: "הקמצי"), שהוא קובץ החקיקה הצבאית החלה באיו"ש. יצויין כי נוסח הצווים מתפרסם בקמצי"ם אף בשפה הערבית.

המשיבים יפעלו במהלך החודשים הקרובים לסריקת כלל מפות תחומי השיפוט ותחומי הישוב לטובת העברתן לפרסום בקמצי"ם.

עוד נציין כי בחוברות הקמצי"ם שמתפרסמות ניתן לעיין באמצעות אתר האינטרנט של הפרקליטות הצבאית, וכן באתר "נבו".

25. אשר למועצות המקומיות, מונח זה מוגדר בסעיף 1 לצו המועצות המקומיות, כדלקמן:

"מועצה מקומית" – כל אחד מהישובים המפורטים בתוספת לצו זה (להלן – התוספת), שתקרא בשם הנקוב בתוספת ואשר שטחה מתוחם בקו במפה החתומה בידי מפקד האזור" (ההדגשה הוספה, הח"מ).

סעיף 4 לצו המועצות המקומיות קובע כי:

"עותק מהמפה של כל מועצה מקומית יופקד במשרדי אותה מועצה מקומית, וכן יופקדו עותקי כל מפות המועצות המקומיות בלשכת מפקד האזור, וכל מעוניין יהיה רשאי לעיין בהם".

נבהיר כי אף מפות אלה מתפרסמות במשרדי רת"ת תשתית במנהל האזרחי, במשרד הממונה על הישובים ובמשרדי המועצה המקומית הרלוונטית.

אף מפות אלה, ככל שטרם מצויות בקמצי"ם, ייסרקו ויפורסמו בתוך מספר חודשים בקמצי"ם.

26. על פי נתונים שנמסרו מתחום תשתית במינהל האזרחי, המקרקעין שנכללים ב"תחומי ישובים" במועצות האזוריות, מהווים כ- 15% מכלל המקרקעין בשטחי C.

27. לשלמות התמונה נציין כי כל תוספת של תחום שיפוט או תחום יישוב וכל מקרה של גריעה מתחום ישוב – מצריכים אישור דרג מדיני (בהתאם להחלטת הממשלה מס' ב/175 מיום 17.3.99).

28. נעבור עתה לפירוט תהליכי ההקצאה אליהם מתייחסים העותרים, תהליכים הכוללים לשיטתם גם תהליכים טרום תכנוניים שאינם בגדר הקצאה ממש, וראשיתם בהרשאה לתכנון.

הרשאה לתכנון

29. הרשאה לתכנון היא הרשאה אותה מעניק הממונה לגורם שלישי, כגון משרד הבינוי והשיכון, רשות מקומית, הסתצ"י, או ליזם (על בסיס מכרז, החלטת ממשלה, או החלטת דרג מדיני). מכוחה יוכל מקבל ההרשאה (להלן: "המורשה") לקדם הליכי תכנון במקרקעין מסוימים, על אף שהוא נעדר זיקה קניינית לגביהם.

30. יצויין כי ככלל, נחתמים בעיקר הסכמי "הרשאה לתכנון", אם כי בעבר נחתמו אף הסכמי "הרשאה לתכנון פיתוח תשתיות וביצוע הפיתוח", אשר מסדירים אף את ביצוע עבודות פיתוח התשתיות בלבד, במקרקעין מושא ההסכם. הסכמי ההרשאה כוללים לעיתים התחייבות עתידית מותנית בנוגע לפעולות נוספות במקרקעין או הקצאה של זכויות בהן בעתיד, בכפוף לאישור התכנון שיקודם, ולעיתים נקבע במסגרת ה"תנאים המיוחדים" להסכם, כי ההרשאה היא לתכנון בלבד וכל הקצאה שהיא תעשה עפ"י נהלי המינהל באותה עת.

העתק דוגמא של חוזה הרשאה לתכנון מצורף ומסומן מש/3.

העתק דוגמא של חוזה הרשאה לתכנון פיתוח תשתיות וביצוע הפיתוח מצורף ומסומן מש/4.

31. כפי שיפורט להלן, עד כה שלב החתימה על הסכם הרשאה לתכנון לא התפרסם כלל.

ההליך התכנוני

32. כידוע, הליכי התכנון באזור נעשים על פי חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79), 1966 (להלן: "חוק התכנון").

33. חוק התכנון קובע את השלבים במסגרת קידום ההליך התכנוני הטעונים **פרסום**. כך, בהתאם לחוק התכנון לאחר הפקדתה של תכנית אזורית, מתארית או מפורטת, יש לפרסמה להתנגדויות (ראו למשל: סעיפים 16, 20 לחוק התכנון).

יצויין כי ככלל, לא מקודמות באזור תכניות אזוריות. ראו בענין זה פסה"ד בבג"ץ 7590/14 "במקום" – מתכננים למען זכויות תכנון נ' ועדת המשנה להתנגדויות ואח' (פורסם באר"ש), שם עמד בית המשפט הנכבד (בסעיף 14 לפסק דינו) על כך ש:

"בנקודת הזמן הנוכחית קיים קושי לקדם תכנון אזורי ארוך טווח, הנובע בעיקרו מאי הבהירות המתעוררת באזור תדיר באשר לשאלת הבעלות בקרקע".

דיון בהתנגדויות מתקיים בועדת המשנה הרלוונטית של מועצת התכנון העליונה, אשר מקיימת דיון במסגרתו נשמעים המתנגדים.

אף דבר אישורה של תכנית מפורסם ברבים (ראו סעיף 24 לחוק תכנון ערים).

שלב ההקצאה :

34. שלב ההקצאה הוא השלב בו הממונה מעביר זכויות (חכירה או בר רשות) במקרקעין לצד שלישי. בהקשר זה ניתן להבחין, ככלל, בין המגזר הכפרי למגזר העירוני.

המגזר הכפרי :

35. במגזר הכפרי, במרבית הישובים, הוקצו מקרקעין על ידי הממונה להסתצ"י, אשר פועלת לתכנון ולהקמת ישובים במגזר הכפרי.

בהקשר זה יובהר כי במרבית הישובים בעלי האופי הכפרי (אם כי לא בכולם), העביר הממונה בעבר (עד שנת 1995) חוזה משבצת להסתצ"י לתקופה של 49 שנים, ומאז ראשית שנת 1996 העביר הממונה חוזי הרשאה לתכנון להסתצ"י (אשר ברובם המכריע, פג תוקפם), על מנת שזו תקדם את ההליך התכנוני. הרשאות לתכנון ניתנו לפרקי זמן של עד שבע שנים (למעט מקרים בודדים, ההרשאות לא הוארכו). זאת על מנת שעל בסיס ההרשאות יקודמו תכניות מתאר. **ככלל**, הסתצ"י מקדמת הליך תכנוני בחטיבות קרקע אלה, ולאחר אישור התכנית משווקת ההסתצ"י (או מי מטעמה) את המגרשים, ללא מעורבות הממונה, על יסוד ההרשאה.

36. להשלמת התמונה יצוין כי בראשית חודש פברואר 2016 מינה ראש הממשלה ועדה לבחינת נושא ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי ביו"ש (להלן: "ועדת המקרקעין").

על פי כתב המינוי, הועדה תבחן את נושא ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי ביהודה ושומרון, בשים לב למצב המקובל במגזר הכפרי בישראל. על פי כתב המינוי, הועדה תבחן ותגבש המלצות בנושאים באים:

א. מדיניות ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי ביהודה ושומרון על ידי הממונה, והקצאתן, ובכלל זה היחסים בין הממונה לבין החטיבה להתיישבות של ההסתצ"י.

ב. אופן ניהול הזכויות במקרקעין על ידי החטיבה להתיישבות, הבקרה והפיקוח על כך, לרבות התקשרויות עם צדדים שלישיים, תוך התייחסות להעברת המידע הנדרש לממונה.

ג. היחסים בין הממונה והחטיבה להתיישבות לבין המתיישבים, לרבות הזכויות המוקצות במקרקעין, רישומן והתמורה בגינן.

כאמור בכתב המינוי המקורי, ועדת המקרקעין התבקשה לגבש את המלצותיה בתוך 180 יום. ביום 11.9.16 האריך ראש הממשלה את כתב המינוי בתקופה נוספת של תשעים יום.

לאחר שהועדה תגבש את המלצותיה, אלו יובאו לבחינת היועץ המשפטי לממשלה, ובכפוף לאישורו יובאו לאישור הממשלה.

העתק מכתב המינוי של הועדה מצורף ומסומן מש/5.

העתק מהארכת כתב המינוי של הועדה מצורף ומסומן מש/6.

37. עד כה קיימה ועדת המקרקעין 7 ישיבות במליאתה. כמו כן התקיים דיון אצל המשנה ליועמ"ש (אזרחי) ועתידה להתקיים אצלו ישיבה נוספת.

38. עוד יצויין כי ביום 15.2.2016 פנה הממונה אל יו"ר החטיבה להתיישבות וסמנכ"ל החטיבה להתיישבות של הסתצ"י, וביקש, על דעת היועץ המשפטי לממשלה, כי יועבר למשרדי הממונה דיווח על כל הקצאת מקרקעין חדשה לגורמים שלישיים, טרם ביצועה.

העתק ממכתבו של הממונה מיום 15.2.2016 מצורף ומסומן מש/7.

39. מן האמור עולה כי נושא ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי באזור נבחן בימים אלה על ידי ועדת המקרקעין.

40. עוד יצוין לשם השלמת התמונה כי בנושא הקצאת מקרקעין במגזר הכפרי באזור הוגשה לבית משפט נכבד זה עתירה - בג"ץ 8261/15 מ.י. שחם נדלן בע"מ נ' ההסדרות הציוניות העולמית ואח', אשר עודנה תלויה ועומדת.

המגזר העירוני :

41. ככלל, במגזר העירוני, מקרקעין אשר הליך תכנונם הסתיים, המיועדים לבניית יחידות דיור למגורים/בנה ביתך משווקים לאחר תכנונם, באמצעות הליכי מכרז פומביים המתפרסמים מטעם הממונה ביחד עם משרד הבינוי והשיכון. הודעות על מכרזים אלו מתפרסמות באתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל כמו גם בעיתונות (לרבות בשלושה עיתונים בשפה הערבית המופצים בישראל: אל סינארה, כלאערב, פנורמה).

לשם ההמחשה נפנה להזמנה לקבלת הצעות לחכירת מגרשים לבניית 20 יחידות דיור ומסחר בביתר עילית, במסגרת מכרז יש/39/2015.

העתק הזמנה לקבלת הצעות כפי שהתפרסמה באתר האינטרנט של רמ"י מצורף ומסומן מש/8.

42. יצויין עוד, כי במגזר העירוני במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור מועברות הזכויות, ככלל, לרשות המקומית ובמגרשים המיועדים למתקני תשתית והנדסה מועברות הזכויות לגופי התשתית הרלוונטיים (כגון חברת חשמל וכדומה). עוד נציין כי קרקע שמיועדת למסחר משווקת במכרזים פומביים, וקרקע שמיועדת לתעשייה משווקת בפטור ממכרז בהתאם להמלצת מנהל אגף אזורי פיתוח במשרד הכלכלה (השוו לתקנה 25(5)(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, שלאורה מפעיל הממונה את שיקול הדעת באזור).

43. לשם השלמת התמונה נפנה לפקודת קבע מס' 410 מחודש ספטמבר 1990 הקובעת "נוהל הקצאת אדמות מדינה לצרכי האוכלוסיה הערבית באזור יהודה ושומרון". הפקודה הסדירה את אפשרות הממונה להקצות קרקעות לאוכלוסיה הערבית באזור, לבצוע פרויקטים בעלי אינטרס ציבורי. יצויין כי קודם להעברת הסמכויות האזרחיות בשטחי A ו-B לידי הרשות הפלסטינית, היה הממונה מקצה במרכזי הערים והכפרים קרקעות לטובת שימושים ציבוריים (כגון בתי ספר ובתי חולים). הקצאות כאמור פחתו לאחר העברת הסמכויות כאמור, והנוהל ככלל אינו בשימוש. עוד לשם השלמת התמונה נציין כי בשנים האחרונות הוקצו עבור האוכלוסיה הפלשתינאית אדמות מדינה בשטח C לשימושים חקלאיים באזור בקעת הירדן. כמו כן, הוקצו קרקעות מדינה עבור הסדרת קבע לשבט הג'האלין.

העתק מן הנוהל מצורף ומסומן מש/9.

44. על יסוד האמור עד כה, נפרט להלן את עמדת המשיבים.

עמדת המשיבים:

45. בקשת העותרים היא כי המשיבים יפרסמו לציבור כל כוונה להקצות מקרקעי ציבור בגדה המערבית באופן ובמועד שיאפשר למי מהציבור שיש לו **נגיעה לענין או מידע רלבנטי** להביאו בפני הרשויות המתאימות ולהביע את עמדתו ביחס להקצאה.

היות ומבחינה מעשית, לשלב ההקצאה באזור קודם שלב ההרשאה לתכנון הרי שיש לראות את העתירה כמתייחסת מבחינה עניינית לשלב הראשון שבו מוענקות זכויות כלשהן ביחס למקרקעין, היינו לשלב ההרשאה לתכנון, וזאת גם אם שלב זה אינו כולל הקצאת זכויות במקרקעין עצמן. כאמור לעיל, במסגרת התכתבות בין הצדדים לאחר הגשת העתירה, הבהירו ב"כ העותרים כי במונח "הקצאה" כוונתם אף להרשאה לתכנון.

46. עמדת הדרג המדיני היא כי יש מקום להבחין בין מקרקעין המצויים בתחומם של יישובים ישראלים לבין מקרקעין המצויים מחוץ לתחומי היישובים (בין אם מדובר בתחומי מועצות אזוריות ובין אם מדובר מחוץ לכל תחום שיפוט). זאת, הואיל והקצאת אדמות מדינה בתחומם של יישובים ישראלים מהווה למעשה מימוש של החלטה קודמת על קביעת תחום היישוב, החלטה המתקבלת כאמור באישור הדרג המדיני, מפאת השיקולים המדיניים והבטחוניים המעורבים בה.

על פי העמדה האמורה, כאשר מדובר במקרקעין המצויים בתחום ישוב (כפי שהוגדר בצו המועצות האזוריות כאמור לעיל), ובתחומן של המועצות המקומיות, הרי שלא יפורסמו הרשאות לתכנון.

לעומת זאת, כאשר מדובר במתן הרשאה לתכנון של מקרקעין בשטחים שמחוץ לתחומי ישוב הרי שההרשאות לתכנון יפורסמו עם מתן ההרשאה. כמו כן, במסגרת ההרשאות לתכנון המתפרסמות **יתווסף תנאי לפיו ההרשאה לתכנון תיכנס לתוקף רק בחלוף 30 יום ממועד הפרסום**. ראש המנהל האזרחי יהיה מוסמך לקצר תקופה זו במקרים חריגים.

47. היועץ המשפטי לממשלה סבור כי המתווה המתואר משקף איזון ראוי בין מכלול השיקולים הרלוונטיים הנוגעים לעניין ותוך התחשבות גם בשיקולים מדיניים וביטחוניים הצרכים לעניין.

48. לעניין זה יצוין כי כפי שעולה מן התיאור שהובא לעיל, שורה של פעולות שלטוניות, אשר קודמות להקצאת הזכויות בקרקע מסויימת לגורם ספציפי, מתפרסמות ופתוחות לעיון הציבור.

כך, קביעת תחום שיפוט של מועצה אזורית ושל תחומי היישובים בה, וקביעת תחום שיפוט של מועצה מקומית, הם מסמכים שהציבור רשאי לעיין בהם.

כפי שציינו לעיל, המשיבים יפעלו לסריקת כלל מפות תחומי השיפוט והישוב, של המועצות האזוריות והמקומיות, כך שאלו יפורסמו בקמצ"ם (שבו ניתן לעיין באינטרנט, והוא מתפרסם אף באתר נבו).

גם הליכי ההכרזה על אדמות מדינה הם הליכים להם ניתן פרסום. כאמור לעיל, בגינם ניתן אף לערור.

כמובן, שאף הליכי התכנון הם הליכים להם ניתן פומבי במסגרת ההוראות הקבועות בחוק התכנון. האפשרות להתנגד לתכנית מוסדרת בהוראות החוק, וחובות הפרסום של דבר הפקדת התכנית ודבר אישורה למתן תוקף – מוסדרות אף הן בחוק התכנון.

49. כאמור לעיל, מקרקעין שנכללים ב"תחומי ישוב", מהווים כ- 15% בלבד מכלל המקרקעין בשטח C. עם זאת, חשוב לציין כי הרשאות לתכנון שניתנו וניתנות על ידי הממונה למטרות התיישבות, ניתנות ככלל, במקרקעין שנכללים בתחומי ישוב (לרבות תחומי מועצות מקומיות). ישנם מקרים בודדים בהם ניתנות הרשאות לתכנון, למטרות מסחר, חקלאות ותיירות, במקרקעין מחוץ לתחום ישוב כאמור.

עוד נציין כי פתוחה בפני תושבי האזור הפלשתינאים האפשרות לפנות אל הממונה בבקשה להקצאת מקרקעין או בבקשה לחתימה על הסכם הרשאה לתכנון. יצוין כי לא מוכרים לממונה מקרים רבים בהם פלשתינאים פנו בבקשה להקצאת מקרקעין.

50. לא למותר לשוב ולהזכיר, כי רק לאחר שניתנה הרשאה לתכנון, יוכל המורשה להתחיל לקדם הליך תכנוני בפני מוסדות התכנון. הליך תכנוני זה הוא כמובן פומבי ומתפרסם לידיעת הציבור ונתונה במסגרתו זכות ההתנגדות.

51. נוכח כל האמור, עמדת המשיבים על דעת היועץ המשפטי לממשלה היא כי המתווה המתואר מציג איזון ראוי בין כלל השיקולים עליהם עמדנו לעיל.

52. אשר לשלב הקצאת המקרקעין, כפי שהובהר לעיל, במגזר העירוני הקצאה כאמור נעשית ככלל, באמצעות מכרזים פומביים המתפרסמים לידיעת הציבור.

במגזר הכפרי, הממונה מקצה את המקרקעין להסתצ"י באמצעות מתן הרשאה לתכנון ישוב (זאת בהתאם לנהלי רמ"י הנסמכים על תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993 (הגם שתקנות אלו והחוק שמכוחן תוקנו, אינם חלים במישרין באזור)). משכך, לטעמנו יש להתייחס להקצאות הממונה במגזר הכפרי על פי אמת המידה אליה התייחסנו לעיל, לענין ההרשאות לתכנון. הרשאה לתכנון בתחום ישוב, לא תתפרסם. מחוץ לתחום הישוב, ההרשאה לתכנון תתפרסם עם מתן ההרשאה. כאשר יתווסף תנאי כאמור לפיו ההרשאה לתכנון תיכנס לתוקף רק בחלוף 30 יום ממועד הפרסום (או מועד קצר יותר במקרים חריגים, כאמור עיל).

53. על מנת ליישם את עמדת המשיבים כפי שתוארה לעיל, עתיד המינהל האזרחי לפרסם נוהל אשר יקבע את דרכי הפרסום במקרים הרלוונטיים.

התייחסות לדוגמאות הקונקרטיות שהוזכרו בעתירה:

54. לפני סיום, נתייחס בקצרה לשלוש הדוגמאות שהובאו בעתירה.
55. בענין בג"ץ 1711/14 **עיריית חברון נ' מדינת ישראל**, ציינה המדינה במסגרת תגובתה לעתירה, בין היתר, כי המקרקעין מושא העתירה דשם הושכרו על ידי הממונה לעמותת מחדשי הישוב היהודי בחברון.
- בעקבות הודעה זו של המדינה, תיקנו העותרים את עתירתם והוסיפו טענות ביחס להקצאת המקרקעין.
- בהמשך, ביום 2.11.2015, הודיעה המדינה כי בשל שינוי נסיבות מהותי שאירע בשטח, הוחלט על ידי ראש המינהל האזרחי כי יש לבטל את הסכם השכירות הקיים, לכל המאוחר עד ליום 31.12.15. עוד התייחסה המדינה למדיניות הממשלה בענין ביסוסו של הישוב היהודי בחברון והרחבתו, לרבות בתל רומידה, וציינה כי התקשרות בהסכם חדש או בהסכמים חדשים להקצאת המקרקעין, ככל שתתרחש לאחר ביטולו של הסכם השכירות הנוכחי, **תיעשה רק לאחר קביעתן של אמות מידה להקצאה, אשר תובאנה לאישור היועץ המשפטי לממשלה**. אמות מידה כאמור ביחס לחברון טרם גובשו.

העתק מתגובת המדינה מיום 2.11.2015 (ללא נספחיה) מצורף ומסומן מש/10.

56. הדוגמא השניה שהובאה על ידי העותרים היא ענין גבעת עיטם. כאמור ברישא של תגובה זו, בענין גבעת עיטם הגישו העותרים עתירה נפרדת (בג"ץ 339/16), במסגרתה הוגשה תגובת המדינה לעתירה בה נמסר כי **בשל הנסיבות המיוחדות והחריגות של המקרה דנן, ובשים לב להודעות המדינה בבג"ץ 2676/09, כוונה של הממונה להתקשר בהסכם הרשאה לתכנון במסגרתו יעניק הממונה למתקשר עמו זכות לקידום תכנון על המקרקעין שהוכרזו כאדמות מדינה** בגבעת העיטם (להלן: "המקרקעין"), תתפרסם. לדעת המדינה יש בהודעתה האמורה כדי לייתר את העתירה דשם. ביום 15.8.2016 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד בבג"ץ 339/16 הנ"ל, אשר הורתה לעותרים להגיב לאמור בתגובת המדינה. העותרים הגישו תגובה בה העלו טענות באשר לאופן הפרסום.

ביום 5.1.2017 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד לפיה:

"המחלוקת שנותרה בין הצדדים אינה גדולה, ומומלץ – מבלי לנקוט עמדה מצדי – להגיע להבנות אשר ייתרו את המשך הדיון בעתירה. עם זאת, כל עוד לא יודעו הצדדים על הגעה להסכמה, הדיון בעתירה ימתין לתורו, עד להכרעה בבג"ץ

8217/15. העותרות יגישו הודעת עדכון עד שלושים ימים לאחר שיינתן פסק דין בבג"ץ 8217/15, ובה יפרטו אם יש בפסק הדין כדי להשליך, לשיטתן, על ההליך דנא. לאחר מכן יוחלט על המשך הטיפול בעתירה".

מכל מקום, הענין שהועלה בבג"ץ 339/16 הנ"ל הוא חריג, לנוכח הנסיבות המיוחדות באותו מקרה, לרבות עמדת המדינה בבג"ץ 2676/09 שקדם לו.

57. הדוגמא השלישית שהובאה בעתירה עוסקת בהקצאת קרקע לקרן לגאולת קרקע בסמוך לישוב צופים. בענין זה פנתה נציגת העותרת ליועץ המשפטי לממשלה במכתב אשר צורף כנספח 10 לעתירה. סוגיה זו מצויה עדיין בבחינה וטרם התקבלה החלטה בעניינה.

סיכום:

58. מכל האמור לעיל עולה כי ככלל, שורה של החלטות מנהליות נוספות אשר מתקבלות על ידי הרשויות הרלוונטיות, לצד הקצאה של קרקע ספציפית לגורם מסוים, ואשר הן החלטות שניתן להן פומבי.

בענין הרשאות לתכנון הוחלט לפעול מכאן ולהבא לפרסום הרשאות לתכנון שיינתנו באדמות מדינה שמחוץ לתחומי ישוב.

59. לשם מימוש החלטה זו, יפעל המנהל האזרחי להכנת נוהל מתאים במסגרתו ייקבעו הדרכים לפרסום כאמור.

60. עמדת המשיבים היא כי החלטתם זו מהווה איזון ראוי בין האינטרסים השונים עליהם עמדנו לעיל, וכי לא קמה עילה להתערבותו של בית המשפט הנכבד בהחלטה זו.

אשר על כן, יתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את העתירה.

תגובה זו נתמכת בתצהירים של מר יוסי סגל, הממונה על הרכוש הממשלתי במינהל האזרחי, סא"ל אביעד כספי, רת"ח תשתית במינהל האזרחי, ושל מר קובי אלירז, עוזר שר הבטחון להתיישבות.

היום:

כ"א טבת תשע"ז

19 ינואר 2017

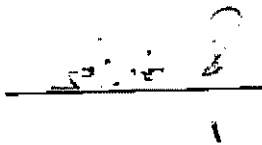

תדמור עציון, עו"ד

סגנית בכירה א' בפרקליטות המדינה

תצהיר

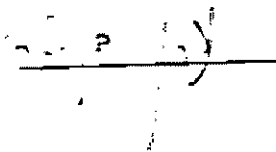
אני הח"מ, קובי אלירז, מצהיר בזאת כלהלן:

1. אני משמש בתפקיד עוזר שר הביטחון להתיישבות.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בתגובת המשיבים בתיק בג"ץ 8217/15 ש.ע.ל – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים נ' שר הביטחון (להלן – תגובת המשיבים).
3. האמור בסעיף 46 לתגובת המשיבים הוא אמת למיטב ידיעתי ואמונתו.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אישור

אני הח"מ, ד"ר זון ין-אן 51752, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 19.1.17 הופיע בפני מר קובי אלירז, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתו כי עליו לסמך את האמת, שאם לא תעשה כן יחידה צפו לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו.



תצהיר

אני הח"מ, יוסי סגל, מצהיר בזאת כלהלן:

1. אני משמש בתפקיד הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בתגובת המשיבים בתיק בג"ץ 8217/15 ש.ע.ל – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים נ' שר הביטחון (להלן – תגובת המשיבים).
3. העובדות המפורטות בתגובת המשיבים בסעיפים 9, 15-17, 29-31, 34-35, 38, 41-43, 49-50, 52 הן אמת למיטב ידיעתי ואמונתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

סגל יוסי
הממונה על הרכוש הנטוש
והממשלתי באיו"ש

אישור


אני הח"מ, יוסף סגל, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 19.1.17 הופיע בפני מר יוסי סגל, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, שאם לא תעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו.

יעקב שטיינמן, עו"ד
מנהל מחלקה (במ"ר)
הממונה על הרכוש הממשלתי
והנטוש באיו"ש

תצהיר

אני הח"מ, סא"ל אביעד כספי, מצהיר בזאת כלהלן:

1. אני משמש בתפקיד רת"ח תשתית במינהל האזרחי.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בתגובת המשיבים בתיק בג"ץ 8217/15 ש.ע.ל – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים נ' שר הביטחון (להלן – תגובת המשיבים).
3. העובדות המפורטות בסעיפים 3-7, 10-14, 18-28, 32-33, 36-37, 53 הן אמת למיטב ידיעתי ואמונתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אישור

אני הח"מ, סא"ל אביעד כספי, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 19.1.17 הופיע בפני מר אביעד כספי, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, שאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו.

עו"ד לחט שמש

מ.ר. 45227

תוכן עניינים נספחים

נספח	שם הנספח
מש/1	העתק מחלטת ממשלה מסי 150
מש/2	העתק מהחלטת ממשלה 145
מש/3	העתק דוגמא של חוזה הרשאה לתכנון
מש/4	העתק דוגמא של חוזה הרשאה לתכנון פיתוח תשתיות וביצוע הפיתוח
מש/5	העתק מכתב המינוי של הוועדה
מש/6	העתק מהארכת כתב המינוי של הוועדה
מש/7	העתק ממכתבו של הממונה מיום 15.2.2016
מש/8	העתק הזמנה לקבלת הצעות כפי שהתפרסמה באתר האינטרנט של רמ"י
מש/9	העתק מן הנוהל
מש/10	העתק מתגובת המדינה מיום 2.11.2015 (ללא נספחיה)

מש/1

העתק מחלטת ממשלה מס' 150

- 1 -

מזכירות הממשלה

החלטה מס. 150 של הממשלה מיום 02.09.1996.

תכנון ובינוי

.150"

מ ח ל י ט י מ:

א. בתחום ההתיישבות באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה (להלן "האזורים"), יפעלו משרדי הממשלה כלהלן ובכפוף לסמכויות הנתונות למערכת הבטחון ושר הבטחון בתחום זה, ובמסגרת תקציב המדינה המאושר לסעיפיו - וכל אלה בהתאם להנחיות ראש הממשלה.

ב. כל הרשאה חדשה לתכנון והקצאת קרקע לבניה על אדמות מדינה באזורים תבוצע רק לאחר אישורו של שר הבטחון.

ג. ועדת התכנון באזורים לא תדון בתכנית מתאר, אלא לאחר קבלת אישור שר הבטחון ולא תיתן תוקף לתכנית כזו, אלא באישורו.

ד. האמור לעיל יעוגן בהתאמה בתחיקת הבטחון האזורי יהודה, שומרון וחבל עזה.

ה. החלטה זו באה במקום החלטת הממשלה מס. 360 מיום 22.11.92, זאת מבלי לגרוע מתוקפם של הפסקות בניה על-פי הוראים ספציפיים עם חברות קבלניות, שנעשו על-פי סעיף א' להחלטת הממשלה מס. 360 (כמפורט בנספח א' להחלטה 360 הנ"ל) או החלטות השרים שקדמו לה בענין זה ו/או בחוקפם של הסדרים שנעשו עם קבלנים שניתנה להם הוראת הפסקת פעולות בניה על-פי החלטות האמורות או בפעולות הגופים שמונו לדון כתביעות החברות הקבלניות הנובעות מההפסקות האמורות.

החלטה זו באה במקום החלטות הממשלה שלהלן:

החלטה מס. 501 (כל/34) מיום 5.1.93

החלטה מס. 1292 מיום 23.5.93

החלטה מס. 4757 מיום 22.1.95, למעט סעיף א'

החלטה מס. 4789 מיום 29.1.95

ז. בהמשך לנ"ל: נושאים של מדיניות כוללת בנושאי ההתיישבות, סכילת כבישים והצעות להקמת ישובים חדשים, יובאו לדיון ולהחלטת הממשלה.

"

מש/2

העתק מהחלטת ממשלה 145



מזכירות הממשלה

החלטה מספר 145 של הממשלה מיום 11.11.1979.

מדיניות ההתנחלות

145.

מחליטים (פה אחד):

להרחיב את ההתנחלות ביהודה, שומרון, בקעת-הירדן, חבל-עזה ורמת הגולן, על ידי תוספת אוכלוסין ליישובים הקיימים ועל ידי הקמת יישובים נוספים על קרקע שבבעלות המדינה.

ועדת שרים תקבל החלטות מפורטות לאחר שתשמע דו"ח מפורט של היועץ המשפטי לממשלה.

מש/3

העתק דוגמא של חוזה הרשאה
לתכנון

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 5575*, 03-9411011 ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

דוגמת חוזה לסוג תיק: כללי

מס' התיק: _____

מס' החשבון: _____

הסכם הרשאה לתכנון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון (להלן - הממונה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/מס' תאגיד _____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - המורשה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני;

הואיל והממונה הוא הרשות המוסמכת לניהול של המקרקעין (להלן - הנכס) כמפורט ב"רשימה" אחרי סעיפי ההסכם (להלן - הרשימה);

והואיל והמורשה ביקש מהממונה להרשות לו לבצע תכנון של הנכס למטרת ההרשאה האמורה ברשימה (להלן - מטרת ההרשאה) והממונה הסכים לכך - והכל בכפוף לאמור ולמותנה בהסכם זה להלן;

והואיל והמורשה מצהיר בזה כי לא חלות עליו מגבלות לפי הוראות סעיף 5(ב)(6) של הסכם זה באשר להתקשרותו עם הממונה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי הסכם זה;

והואיל ובנוסף לתנאי הסכם ההרשאה לתכנון שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לפיכך הוסכם בין הצדדים בדלקמן:

- המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. משמעות המונחים וההוראות בהסכם זה, המתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, לשינויים לתכניות, למוסדות תכנון ולאישורים על-ידי מוסדות תכנון היא כמשמעותם בחוק התכנון והבניה החלים באזור יהודה ושומרון, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי ההסכם.
- הממונה מרשה בזה למורשה להכין לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, תכנית או תכניות לנכס ו/או שינוי לתכנית או לתכניות החלות על הנכס (להלן-התכנון), וזאת במשך תקופת ההרשאה לתכנון בלבד הנקובה ברשימה - והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

חוזה: 709/6 ת.הפקה: 9:41:37 03/02/2016 בתוקף

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011 *5575 ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

דוגמת חוזה לסוג תיק: כללי

3. (א) המורשה מתחייב לבצע את התכנון במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם הממונה, ולהגיש לאישור הממונה, עד למועד הנקוב לענין זה ברשימה, תכנון שלא יהיה נוגד את עמדתו של הממונה ובהתאם לדרישותיו ולמטרת ההרשאה.
- (ב) כל העותקים של המסמכים, התכניות, התשריטים והמפות של התכנון שיאושר על-ידי הממונה יהיו לרכושו הבלעדי של הממונה וישארו בחזקתו ובשליטתו, וכל שימוש שיעשה בהם יהיה רק על-פי רשותו של הממונה.
- (ג) התכנון יעשה על-ידי המורשה ועל חשבונו בלבד, והממונה לא ישתתף בהוצאותיו ולא יחזיר לו אותן בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.
- (ד) המורשה יגיש לאישור של מוסדות התכנון רק את התכנון שיאושר ע"י הממונה, וזאת מיד לאחר שיועבר למורשה על-ידי הממונה כאמור להלן. המורשה ינקוט בכל הפעולות וההליכים הדרושים על-מנת שהתכנון יקבל את אישורם של מוסדות התכנון.
- (ה) המורשה יהיה אחראי לבדו לכל נזק שיגרם לאדם או לגורם כלשהו עקב פעולותיו או מחדליו בנכס והוא ישא בעצמו בכל תשלום או הוצאה שינבעו מנזק כאמור או שיהיו קשורים בו. המורשה מתחייב לשפות את הממונה על כל סכום שהממונה ידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על המורשה כאמור לעיל.
- המורשה מתחייב לבטח את עצמו בביטוח מקיף שיכסה אותו מפני כל תביעה כאמור לעיל.
4. (א) אם הממונה יאשר את התכנון, הוא יעבירו למורשה סמוך לאחר מועד האישור, לצורך הגשתו על-ידי המורשה למוסדות התכנון כאמור לעיל.
- (ב) בתקופת ההרשאה לתכנון יפעלו נציגי הממונה במוסדות התכנון, כדי לאשר את התכנון שאושר על-ידי הממונה והוגש על ידי המורשה כאמור לעיל.
- (ג) בתקופת ההרשאה לתכנון לא יקנה הממונה ולא יתחייב להקנות זכויות כלשהן בנכס לצד שלישי כלשהו, אלא אם המורשה יודיע בתקופה זו לממונה כי הוא אינו מעוניין עוד בנכס.
- (ד) עם קבלת הודעתו הנ"ל של המורשה יבוא הסכם זה לקיצו ללא צורך בהודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורשה לא תהיינה זכויות כלשהן לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.
5. (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה הינם תנאים עיקריים ויסודיים, והפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של ההסכם והממונה יהיה רשאי לבטלו לאלתר בשל הפרה זו.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקרות איזה מהמקרים הבאים יסתיים הסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי:
- (1) אם יחול שינוי שלא ביזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית החלה עליו, שימנע את בצוע מטרת ההרשאה עליו.
- (2) אם הזכויות בנכס ירכשו ע"י אחר, עפ"י הודעה או צו שפורסמו בילקוט הפרסומים.
- (3) אם התכנון לא יאושר על-ידי הממונה.
- (4) אם מוסדות התכנון יחליטו, במועד כלשהו לפני תום תקופת ההרשאה לתכנון, לא לאשר את התכנון מכל סיבה שהיא.
- (5) אם עד תום תקופת ההרשאה לתכנון לא יאושר התכנון על-ידי מוסדות התכנון מכל סיבה שהיא.
- (6) אם המורשה או מי שהמורשה פועל בשבילו היו נתין זר אשר לא קיבל, לצרכי הסכם זה, אישור, מראש ובכתב, מהממונה, או אם קיימת הגבלה בקשר להתקשרותו של הממונה או בהסכם זה.

חוזה: 709/6 ת.חפקה: 9:41:37 03/02/2016 בתוקף

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011*5575 ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

דוגמת חוזה לסוג תיק: כללי

בסעיף-קטן זה, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

1. אזרח ישראלי;
 2. עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
 3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
 4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 1-3 לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- בפסקה זו, "שליטה" -

החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

6. (א) המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא לא תהינה למורשה זכויות כלשהן לגבי הנכס או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין ההסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל, המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, הוא לא יתבע מהממונה שיפוי או פיצוי כספי או אחר בגין הוצאות שהמורשה הוציא בעקבות חתימתו של ההסכם זה או על-פיו או בגין התחייבויות שהמורשה התחייב בהן בעקבות חתימת ההסכם זה או על-פיו או בגין נזקים שנגרמו בעקבות חתימתו של ההסכם זה או בעקבות ביטולו או סיומו, אם נגרמו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

7. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים והיסודיים המפורטים להלן, יסכים הממונה להעמיד לרשותו של המורשה, כבר-רשות בלבד, שטחים בנכס המתאימים לביצוע מטרת ההרשאה, כפי שיקבעו על-ידי הממונה לפי שיקול דעתו הבלעדי:

(א) המורשה יקיים את כל התחייבויותיו עפ"י ההסכם זה ובמועדים הקבועים בהסכם.

(ב) התכנון יאושר על ידי מוסדות התכנון עד תום תקופת ההרשאה לתכנון.

(ג) המורשה יודיע לממונה, לא יאוחר מ-30 יום לאחר שהתכנון יאושר על-ידי מוסדות התכנון, כי הוא מעוניין לקבל, כבר-רשות בלבד, שטחים בנכס לביצוע מטרת ההרשאה.

(ד) הנהלת הממונה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, תאשר את מסירתם של שטחים בנכס לרשותו של המורשה כבר-רשות, וזאת לא יאוחר משנה אחת מתום תקופת ההרשאה לתכנון.

(ה) לא יאוחר מ-30 יום מתאריך האישור הנ"ל על-ידי הנהלת הממונה ייחתם חוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה באותו מועד.

(ו) ערכם של השטחים שיועמדו לרשותו של המורשה ייקבע על-ידי השמאי הממשלתי לתאריך שיהיה סמוך למועד מסירתם לרשותו של המורשה.

(ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשה תהיה לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, ובתמורה, לתקופה ובתנאים שייקבעו בחוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה במועד המסירה, וכן בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי הנהלת הממונה לצורך האישור הנזכר בפסקה (ד) לעיל.

8. אם לא יועמדו לרשותו של המורשה שטחים כלשהם בנכס מסיבה כלשהי, בין באחריותו של המורשה ובין באחריותו של הממונה, ואם הממונה יחליט על-פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, להשתמש בעצמו בתכנון שאושר ע"י הממונה, יחזיר הממונה למורשה את ההוצאות הישירות בלבד, אשר המורשה הוציא בהכנת אותו חלק מהתכנון שאושר על-ידי הממונה ואשר הממונה ישתמש בו בפועל ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי.

בסעיף זה, "הוצאות" - בהתאם לקבלות מאושרות ולא יותר מהקבוע בתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון מסוג התכנון נשוא ההסכם זה, כפי שיהיה בתוקף בתחילת תקופת ההרשאה לתכנון.

בתוקף

03/02/2016

ת.הפקה: 37: 41: 9

חוזה: 709/6

עמוד 3 מתוך 5

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011 *5575 ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

דוגמת חוזה לסוג תיק: כללי

9. אין בהסכם זה הרשאה למורשה לתפוס חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהממונה, למעט לעשיית פעולות הדרושות לביצוע התכנון עפ"י הסכם זה. אם המורשה יתפוס חזקה בנכס בדרך כלשהי או יפעל בו בכל דרך אחרת בניגוד לאמור לעיל, יהיה הממונה רשאי לסלק את ידו של המורשה מהנכס ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לו, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות שהממונה יהיה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

10. אסור למורשה להמחות או להעביר בכל צורה שהיא את זכויותיו עפ"י הסכם זה.

אם המורשה הוא איגוד כמשמעותו בחוק מס שבת מקרקעין, תשכ"ג-1963, תחשב כל העברה, במישרין או בעקיפין, של 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של המורשה - הנמוך מביניהם - או של 10% או יותר מכוח ההצבעה במורשה או מהזכות למנות מנהלים של המורשה, כהעברה או כהמחאה של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.

11. אם המורשה הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את המורשה תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד.

12. תנאים כלליים

(א) על חוזה זה חלים דיני מדינת ישראל, ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים.

(ב) אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור/ראש המינהל האזרחי באיזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם.

(ג) אין בחוזה זה כדי לגרוע מכוחם של מפקד כוחות צה"ל באיזור ו/או ראש המינהל האזרחי באיזור להפעיל סמכויותיהם על פי כל דין בנוגע לנכס זה.

13. תנאים מיוחדים

ידוע למורשה כי היזם שיחתום על חוזה הפיתוח יתחייב להעסיק חברת אבטחה, שהיא בעלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין ותחיקת בטחון בכדי לפעול באזור יהודה ושומרון, ואשר קיבלה אישור לכך מאת המינהל האזרחי, לשם אבטחת ביצוען של כל העבודות שיבוצעו על פי חוזה הפיתוח. חברת האבטחה תפעל על פי הנחיות החטיבה המרחבית הנוגעת לעניין.

כן ידוע למורשה כי היזם שיחתום על חוזה הפיתוח יתחייב לתאם ביצוע כל עבודה על פי חוזה הפיתוח, לפני ביצועה, עם החטיבה המרחבית הנוגעת לעניין.

ה ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט להלן וכמותחם בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך

הבעלים: _____

גוש: _____ חלקות: _____

'מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס

"מטרת ההרשאה": _____

"תקופת ההרשאה לתכנון": _____ שנים, החל מיום _____ / _____ / _____ וכלה ביום _____ / _____ / _____.

"מועד הגשת התכנון לאישור הממונה": _____ / _____ / _____.

חוזה: 709/6 ת.הפקה: 9:41:37 03/02/2016 בתוקף

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011, 5575* ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

כללי

דוגמת חוות לסוג תיק:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממונה:

המורשה:

1. שם

1. שם

תואר המשרה

מספר זהות

חתימה

חתימה

2. שם

2. שם

תואר המשרה

מספר זהות

חתימה

חתימה

המאשר:

אני הח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם המורשה" הנ"ל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם

תואר המשרה

חתימת המאשר

חוזה: 709/6

ת.הפקה: 9:41:37

03/02/2016

בתוקף

nt

מש/4

העתק דוגמא של חוזה הרשאה
לתכנון פיתוח תשתיות וביצוע
הפיתוח

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 5575* 03-9411011 ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

דוגמת חוזה לסוג תיק: כללי, מחוז יו"ש

מס' תיק: _____

מס' חשבון: _____

הרשאה לתכנון פיתוח תשתיות וביצוע הפיתוח

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון (שיקרא להלן "הממונה"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/מס' תאגיד _____

(להלן - "החברה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא _____

מצד שני;

והוא יל והממונה מעוניין בביצוע עבודות לתכנון פיתוח תשתיות ועבודות פיתוח במקרקעין המנוהלים על-ידו והמיועדים לבניה עירונית (להלן - "עבודות תכנון ופיתוח" או "העבודות") ואשר פרטיהם הם:

השטח: _____ מ"ר בערך

גוש: _____ חלקות: _____

'מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס

(להלן - "המקרקעין");

והוא יל והחברה מעונינת לבצע עבודות תכנון ופיתוח והיא מצהירה כי יש לה הידע, הנסיון, המומחיות וכח אדם בעל כישורים לבצוע עבודות תכנון ופיתוח;

והוא יל והממונה מוכן להעמיד לרשות החברה, כברת-רשות את המקרקעין, הכל בכפוף לאמור להלן בחוזה זה ובנספחיו, לתקופה המתחילה ביום ____/____/____ והמסתיימת ביום ____/____/____;

והוא יל והחברה מצהירה כי היא מוכנה לקבל לרשותה, כברת-רשות, את המקרקעין לשם בצוע עבודות תכנון ופיתוח עפ"י מדיניות הממונה והנחיותיו, והכל כמפורט בהסכם זה;

בתוקף

03/02/2016

ת.הפקה: 9:41:16

חוזה: 726/6

עמוד 1 מתוך 7

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011 *5575 ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

דוגמת חוזה לסוג תיק: כללי, מחוז יו"ש

ו ה ו א י ל ובתאריך ____/____/____ אושרה בהנהלת הממונה (עיסקות) עיסקת הרשאה לתכנון ופיתוח המתייחסת למקרקעין המסומנים במפה המצורפת לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו כי שיעור עמלת החברה כאמור להלן בסי' 12 להסכם יהיה % () ;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הרשאה זו שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. תנאי ונספחים

המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ודינם לגבי פרשנותו כדין סעיף מסעיפיו.

2. פרשנות

משמעות מונחים והוראות בהסכם זה, המתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, ולמוסדות תכנון היא כמשמעותם בחקיקת התכנון שבתוקף באזור יהודה ושומרון, אלא אם מתחייבת משמעות אחרת עפ"י ההסכם והקשר הדברים.

3. מטרת ההרשאה

- א. הממונה יעמיד את המקרקעין לרשות החברה לצורך ביצוע עבודות תכנון ופיתוח עפ"י הסכם זה והחברה מתחייבת לפעול בהם בהתאם למדיניות הממונה והנחיותיו ובהתאם לאמור בהסכם זה.
- ב. המקרקעין ימסרו לחברה בהרשאה, ללא תשלום, לתקופה כפי שנקבעה במבוא להסכם.
4. החברה מתחייבת לבצע את עבודות התכנון והפיתוח במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם הממונה, בהתאם לדרישות הממונה ובכפוף לאמור בהסכם זה.

5. הוצאות עבודות פיתוח והסדר עם הרשות המקומית

5. תכנון הפיתוח והפיתוח יעשו ע"י החברה ועל חשבונה בלבד כולל ההוצאות ותשלומי החובה הקשורים בכך והממונה לא ישתתף בהוצאותיה ולא יחזיר לה אותן בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 13 להלן.
- החברה תכין הצעת הסדר עם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, בדבר האגרות וההיטלים שהרשות גובה, ותביא את הצעת ההסדר לאישורו של הממונה טרם חתימתו.

6. הכנת תכניות

6. החברה תכין, בתאום עם הממונה ובאישורו המוקדם, את התכניות הרלוונטיות בנסיבות הענין, וביניהן תכניות מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות, שינוי של תכניות קיימות, תכניות לפיתוח תשתיות וכל תכנית אחרת שתידרש ותגישן לאישור מוסדות התכנון המתאימים, כשהן חתומות ע"י הממונה.

7. אישור תכניות

7. החברה תנקוט בכל הפעולות וההליכים הדרושים על מנת שהתכנון יקבל את אשרורם של מוסדות התכנון.

8. רישום

8. עם החתימה על הסכם זה, תחל החברה בביצוע מדידות והכנת כל המפות והמסמכים הדרושים לרישום המקרקעין בחלקות סופיות אגב פעולות חלוקה ואו איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, עפ"י התכניות המאושרות, ותסיים הרישום תוך 5 שנים מיום החתימה על הסכם זה.

9. פיקוח וטיפול בפלישות

9. החברה תבצע במקרקעין פעולות פיקוח למניעת הסגות גבול ותטפל בתביעות כנגד פולשים למקרקעין. כן תטפל החברה בתביעות שתוגשנה נגד הממונה ביחס למקרקעין, למעט תביעות שענינן זכויות במקרקעין - הכל בתאום עם הממונה.

חוזה: 726/6 ת.הפקה: 9:41:16 03/02/2016 בתוקף

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011, 5575* ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

כללי, מחוז יו"ש

דוגמת חוזה לסוג תיק:

בדיקת תכניות על-ידי הממונה

10. כל תכנית שתערך ע"י החברה תוגש לאישור הממונה וזה יבדוק אותה תוך 30 יום מיום שתגיע לידיו ויחזירה לחברה כשהיא חתומה על-ידו בפרק זמן זה, לצורך הגשתה למוסדות התכנון.

כל הערה או הסתייגות של הממונה לגבי התכנית, תועבר לחברה תוך המועד האמור על מנת שתתוקן ותוחזר לאישור הממונה.

התחלת עבודות פיתוח תשתית

11. החברה לא תתחיל בעבודות פיתוח טרם קבלה אישור בכתב מהממונה ובטרם נתמלאו התנאים הבאים:

א. החברה השלימה את הכנת תוכניות המתאר, התוכניות המפורטות ותכניות פיתוח התשתית - הכל לפי הצורך.

ב. הגיעה החברה להסדר עם הרשות המקומית בגין אגרות פיתוח ובניה, כאמור בס' 5 לעיל.

ג. חתמה החברה עם הממונה על נספח פיתוח התשתית, כאמור בס' 12 להלן.

גביית הוצאות פיתוח ועמלת החברה

12. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים כמפורט בס' 11 לעיל יסכים הממונה להעמיד לרשות החברה את המקרקעין לצורך ביצוע עבודות פיתוח תשתית, בהתאם למטרת ההרשאה וכאמור בנספח פיתוח התשתית אשר יחתם בין הממונה לחברה ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. בנספח יפורט:

- 1) הוצאות התכנון הכללי והמפורט;
- 2) הוצאות ביצוע עבודות התשתית;
- 3) עמלת החברה;
- 4) לוח זמנים לביצוע.

עמלת החברה לא תעלה על השיעור, כפי שנקבע במבוא, מעלות ההוצאות עפ"י ס"ק 1+2 ולא יוטלו הוצאות ועמלות נוספות.

כן יקבע בנספח פיתוח התשתית מחיר הפיתוח שישלמו יזמים עבור מגרשים שיוקצו להם. מחיר הפיתוח האמור לא יעלה בשום מקרה על סך כל ההוצאות והעמלה האמורים בסעיפים קטנים 1 עד 3 (להלן - מחיר הפיתוח). מחיר הפיתוח יהיה קבוע ויוצמד למדד תשומות הבניה.

אי ביצוע פיתוח תשתית והחזר הוצאות התכנון

13.

א. למרות שהתכנון אושר ע"י מוסדות התכנון, לא יגיעו הצדדים ביניהם להסכמה באשר לסטנדרט הפיתוח, ולא יחתם ביניהם נספח פיתוח התשתית, תמסור החברה לממונה את כל העותקים של כל המסמכים, לרבות התכניות, התשריטים, מפות לצרכי הרשום ומפות התכנון אשר אושרו ע"י הממונה והממונה יחזיר לחברה את ההוצאות שהוציאה החברה בעין בגין התכנון. הוצאות אלה יוצמדו למדד המחירים לצרכן, החל מהיום ה- 46 שלאחר הוצאתן בפועל על ידי החברה ועד למועד החזרתן לחברה על-ידי הממונה.

ב. אם נספח הפיתוח לא יחתם או שהחברה לא תקבל לרשותה את הנכס לשם פיתוח התשתית, מטעמים הקשורים או הנובעים מאחריותה של החברה, יחולו הוראות ס"ק א' לעיל אך במקרה זה יחזיר הממונה לחברה רק את ההוצאות המתייחסות לאותם חלקים מהתכנון שאושרו ע"י הממונה והממונה - עפ"י שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט - החליט לעשות בהם שמוש בפועל.

ג. "הוצאות" בסעיף זה - אותן הוצאות לגביהן יוגש לממונה חשבון מפורט והחשבון יבדק ויאשר ע"י הממונה ובלבד שהתעריף לא יהיה גבוה יותר מתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון כפי שיהיה בתוקף בתחילת תקופת התכנון, ולענין מדידות - כל עוד שאין תעריף של משרד הבינוי והשיכון - כמקובל בהתקשרויות עם משרדי ממשלה, דהיינו לא גבוה מתעריף איגוד המודדים בניכוי ההנחה הניתנת בהתקשרויות עם משרדי ממשלה באותה עתה.

הממונה יהיה רשאי לבקש מהחברה כל מסמך או הבהרה בקשר לחשבון.

איסור תפיסת חזקה

חוזה: 726/6 ת.הפקה: 9: 41: 16 03/02/2016 בתוקף

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011, 5575* ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

דוגמת חוזה לסוג תיק: כללי, מתוך יו"ש

14. אין בהסכם זה הרשאה לחברה לתפוס חזקה במקרקעין או לפעול בהם בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהממונה, למעט פעולות הדרושות לביצוע התכנון עפ"י הסכם זה.

אם החברה תתפוס חזקה בנכס בדרך כלשהי או תפעל בכל דרך אחרת בנגוד לאמור לעיל, יהיה הממונה רשאי לסלק ידה מהנכס ולתבוע ממנה את כל הנזקים שיגרמו לו וזאת, מבלי לגרוע מכל התרופות שהממונה יהיה זכאי להן עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

הקצאות ליזמים על-ידי הממונה

15.

א. הקצאת המקרקעין ליזמים תעשה ע"י הממונה בהתאם לנוהליו המקובלים, ובגמר הליכי ההקצאה יחתום הממונה עם היזם על הסכם פיתוח, לפי נוסחו המקובל באותה עת.

ב. אם תתבקש החברה לסייע לממונה בהליכי השיווק של המקרקעין היא מתחייבת לאפשר למבקר המדינה או מי מטעמו, למבקר הפנים של מינהל מקרקעי ישראל או מי מטעמו וכן למנהל האגף העירוני של מינהל מקרקעי ישראל או למי מטעמו לבדוק את כל סדרי ההרשמה של החברה בשיווק מגרשים וכן כל הפעולות של החברה הכרוכות בכך, בין לפני ביצוע השיווק ובין לאחריו.

לענין סעיף זה בדיקת סדרי ההרשמה והפעולות הכרוכות בכך משמעה - עיון בכל המסמכים שברשות החברה שלהם נגיעה לסדרי ההרשמה, וכן מתן כל הסיוע הן בעל פה והן בכתב לבודק, ככל שהבודק רואה לנכון להציג שאלות ולבקש הבהרות בקשר לסדרי ההרשמה ולפעולות שבוצעו או האמורות להתבצע במסגרת ההרשמה או במסגרת ההיערכות להרשמה, לרבות הפעולות הקשורות בהגדלת המגרשים.

ג. מוסכם בזה כי שום קרקע לא תוקצה ושום הסכם פיתוח לא יחתם בין הממונה ליזם אלא אם המציא היזם אישור מהחברה כי הסדיר את כל התחייבויותיו כלפיה.

ד. היזם ישלם לחברה את חלקו במחיר הפיתוח ויתתום עמה על הסכם ביצוע תשתית, בנוסח שיאושר ע"י הממונה.

ה. התשלום עבור הקרקע ישולם ע"י היזם ישירות לממונה.

ו. החברה לא תהא זכאית לבטל הסכם ביצוע תשתית עם יזם שחתם על הסכם פיתוח עם הממונה אלא לאחר שקבלה לכך אישור בכתב מאת הממונה.

אחריות החברה

16.

א. במשך כל תקופת הסכם זה מתחייבת החברה לשמור את המקרקעין במצב טוב ותקין ולעשות בעצמה ועל חשבונה את כל הדרוש כדי להחזיקם ולשמור אותם במצב הנייל.

ב. החברה בלבד אחראית כלפי הממונה וכלפי צד ג' לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם או לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה משמירת המקרקעין והשימוש בהם ו/או מכל פעולה ו/או מחדל במקרקעין של החברה ועל הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג. החברה מתחייבת בזה לפצות את הממונה על כל סכום שהממונה יידרש, אם יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק, שהאחריות עליו חלה לפי הוראות ס"ק ב' על החברה, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד אם תוגש תביעה נגד הממונה בגין תשלום כזה.

מוסכם כי הממונה יודיע לחברה בעוד מועד על כל תביעה כזו שתידרש ממנו או תוגש על מנת שהחברה תוכל להתגונן בפני תביעה זו.

ד. החברה מתחייבת לבטח עצמה בביטוח מקיף שיכסה אותה ואת כל עובדיה, וכן את הממונה כבעל קרקע, בפני כל תביעה כאמור לעיל, הכל על חשבון החברה בלבד.

ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת החברה לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ממנה על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשרותה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי בצוע העבודה. כן מתחייבת החברה להיות אחראית לתשלום כל נזק או פיצוי המגיעים ממנה עפ"י דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשרות מבצעי העבודות מטעמה,

חוזה: 726/6 ת.הפקה: 9:41:16 03/02/2016 בתוקף

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011, 5575* ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

דוגמת חוזה לסוג תיק: כללי, מחוז יו"ש

כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי בצוע העבודות.

ביקורת על ביצוע

17. במהלך ביצוע עבודות תכנון ופיתוח הממונה יהיה רשאי לעשות ביקורת של הביצוע בכל עת ולדרוש תיקון ליקויים המתגלים, אשר החברה מתחייבת בזה לבצעם תוך זמן סביר.

מסירת שטחים ציבוריים

18. עם סיום ביצוע עבודות תכנון ופיתוח החברה תמסור את החלקים הציבוריים מהן לרשות המקומית כבעלת האחריות בשטחים הציבוריים, והחברה לבדה תהיה אחראית כלפי הרשות המקומית בכל הקשור לטיב העבודות שמסרה.

איסור העברת זכויות

19. החברה לא תהיה רשאית להסב את החוזה לאחר ואין היא רשאית להעביר או למסור כל זכות עפ"י החוזה או חלק ממנו אלא אם קבלה את הסכמת הממונה לכך מראש ובכתב.

ביטול ההרשאה

20.

א. התנאים המפורטים בסעיפים 4, 6, 10, 11, 14, 17, 19 הינם תנאים עיקריים ויסודיים, והפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של ההסכם והממונה יהיה רשאי לבטלו לאלתר בשל הפרה זו.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יסתיים הסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה כל שהיא בקרות אחד מהמקרים הבאים:

1. אם יחול שינוי, שלא ביוזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית החלח עליו, שימנע את ביצוע מטרת ההרשאה.

2. אם הזכויות בנכס ירכשו ע"י אחר, עפ"י הודעה או צו שיפורסמו.

3. אם מוסדות התכנון יחליטו סופית, לא לאשר את התכנון מכל סיבה שהיא.

4. עם תום תקופת ההרשאה עפ"י הסכם זה.

ג. על אף האמור בס"ק 4 לעיל, רשאית החברה לפנות לממונה בכתב לא יאוחר מחודש ימים לפני תום תקופת ההרשאה ולבקש, תוך הנמקה, להאריך את תקופת ההרשאה. ההחלטה בדבר קבלת הבקשה או דחייתה תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של הממונה, ללא צורך בהנמקה.

זכות הצדדים עם ביטול ההרשאה

21.

א. החברה מצהירה ומתחייבת כי בכל מקרה של ביטול או סיום ההסכם, או אם תודיע החברה לממונה, לפני תום תקופת ההרשאה, על רצונה לסיים את ההסכם, והממונה יתן הסכמתו לכך, לא תהיינה לחברה זכויות כל שהן לגבי המקרקעין או בקשר עם פיתוח התשתית במקרקעין ולא תהיינה לה תביעות או דרישות או טענות כל שהן בקשר עם המקרקעין או בגין הסכם זה או על פיו והממונה יהיה רשאי לעשות במקרקעין כראות עיניו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, כמינהג בעלים, לרבות הקניית זכויות במקרקעין לאחרים, מבלי שיהיה עליו להודיע על כך לחברה.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' לעיל מתחייבת החברה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, היא תמסור לממונה עבודות תכנון ופיתוח, כולן או מקצתן לפי קביעת הממונה, מיד עם דרישתו. הממונה לבדו יהיה זכאי לכל הזכויות בקשר לעבודות, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לכל התכניות, התשריטים, מפות תכנון, מסמכים אחרים הקשורים עם העבודות ועם המקרקעין וכן לכל הרשיונות, ההיתרים והאישורים שהתקבלו בקשר עם העבודות או המקרקעין או כל חלק מהם, וכן לכל בניה או השקעה בקשר לעבודות או למקרקעין.

עם מסירת העבודות לממונה כאמור הממונה יהיה רשאי להשלים העבודות במקרקעין כלפי כל יזם עמו חתמה החברה הסכם ביצוע תשתית, אולם אין בכך כדי לגרוע מאחריות החברה לגבי טיב העבודות שביצעה עד למועד ביטול הסכם זה.

אחריות הממונה להשלמת העבודות כאמור, אם יחליט להשלים אותן, מותנית בכך כי החברה תמחה לממונה את כל זכויותיה על פי החוזים לביצוע תשתית שחתמה עם יזמים, לרבות כל הכספים שקיבלה על פי אותם חוזים או בקשר

חוזה: 726/6 ת.הפקה: 16: 41: 9 03/02/2016 בתוקף

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 5575* 03-9411011 ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

כלל, מחוז יו"ש

דוגמת חוזה לסוג תיק:

אליהם, בקיזוז הוצאות החברה שהוצאו בגין העבודות במקרקעין, ובלבד שאלה אושרו לפי חשבוניות שהומצאו לממונה, ובתנאי נוסף שכתוצאה מהקיזוז הממונה לא יהיה חייב סכומים העולים על סכום הכספים שקיבלה החברה על פי אותם חוזים לביצוע תשתית.

האמור לעיל בדבר קיזוז הינו בכפוף לכך שבכל מקרה לא יותר קיזוז של סכומים החורגים ממחיר הפיתוח, כהגדרתו בסעיף 12 לעיל, בניכוי עמלת החברה כפי שנקבעה שם ובמבוא.

הקיזוז יחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בפועל, גם אם החברה כבר שילמה עבור עבודות שטרם בוצעו.

ג. עם מסירת העבודות בהתאם לקביעת הממונה כאמור בס"ק (ב) ישלם הממונה לחברה את הוצאות החברה כפי שאלה נקבעו על פי ס' 12 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 13(ג), בניכוי הוצאות החברה שמומנו מתוך תקציבי הממונה.

אולם, אם הממונה ביטל את החוזה לאחר שהפרה החברה תנאי שהפרתו נחשבת כהפרה יסודית כאמור בס' 20(א), או לאחר שהפרה החברה את החוזה בהפרה לא-יסודית ולמרות שניתנה לה ארכה לקיים את החוזה לא קיימה אותו, ינכה הממונה מהחזר ההוצאות לחברה את כל נזקיו שנגרמו לו או שעלולים להגרם לו כתוצאה מהביטול.

חילוקי דעות

22. במקרה של חלוקי דעות בכל הנוגע לפרוש וביצוע הסכם זה, יכריע מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

הפרטת החברה

23. אם בעת כריתת הסכם זה החברה הינה חברה ממשלתית, כהגדרתה לפי חוק החברות הממשלתיות, תשלי"ה - 1975, יחולו ההוראות הבאות:

חדלה החברה מהיות חברה ממשלתית, מסכימים הצדדים שהדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תהווה עילה לביטול בכל עת, לפי שיקול דעתו של הממונה. במקרה כאמור תחולנה ההוראות כדלקמן במקום הוראות סעיף 13 ו-21 לעיל בדבר ביטול ההסכם ע"י הממונה:

א. החברה תמסור לממונה עבודות תכנון ופיתוח, כולן או מקצתן לפי קביעת הממונה, מיד עם דרישתו. הממונה לבדו יהיה זכאי לכל הזכויות בקשר לעבודות, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לכל התכניות, התשריטים, מפות תכנון, מסמכים אחרים הקשורים עם העבודות ועם המקרקעין וכן לכל הרשיונות, ההיתרים והאישורים שהתקבלו בקשר עם העבודות או המקרקעין או כל חלק מהם, וכן לכל בניה או השקעה בקשר לעבודות או למקרקעין.

עם מסירת העבודות לממונה כאמור הממונה לבדו יהיה אחראי להשלמת העבודות במקרקעין כלפי כל יזם עמו חתמה החברה הסכם ביצוע תשתית, אולם אין בכך כדי לגרוע מאחריות החברה לגבי טיב העבודות שביצעה עד למועד ביטול הסכם זה.

אחריות הממונה להשלמת העבודות כאמור מותנית בכך כי החברה תמחה לממונה את כל זכויותיה על פי החוזים לביצוע ותשתית שחתמה עם יזמים, לרבות כל הכספים שקיבלה על פי אותם חוזים או בקשר אליהם.

ב. עם מסירת העבודות בהתאם לקביעת הממונה כאמור בס"ק (א) ישלם הממונה לחברה את הוצאות החברה כפי שאלה נקבעו על פי ס' 12 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 13(ג), בניכוי הוצאות החברה שמומנו מתוך תקציבי הממונה, וכן יהיה הממונה חייב לפצות את החברה על כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לה כתוצאה מהפסקת העבודות לרבות פיצוי בגין כל תביעה שתוגש נגד החברה ע"י צד ג' בגלל הפסקת העבודות עקב ביטול ההסכם, והכל בתנאי שהחברה תודיע לממונה בעוד מועד על דבר כל תביעה שהוגשה נגדה כאמור על מנת שהממונה יוכל להתגונן בפני התביעה. בכפוף לכל האמור בס"ק זה לעיל החברה מצהירה בזה כי עם תשלומן של הוצאות החברה כאמור לא יהיו לחברה כל זכויות או תביעות כנגד הממונה בקשר עם הסכם זה או סיומו, לרבות כל תביעה של החברה כלפי הממונה לגבי המקרקעין כולם או חלקם או לגבי כל ענין אחר המתייחס במישרין או בעקיפין להסכם זה או לכל הנובע הימנו.

כמו כן מצהירים הצדדים ומסכימים כי לא תהיינה לחברה זכויות כל שהן לגבי המקרקעין או בקשר עם העבודות במקרקעין, והממונה יהיה רשאי לעשות עם המקרקעין כראות עיניו עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, כמנהג בעלים, לרבות הקניית זכויות במקרקעין לאחרים, מבלי שיהיה עליו להודיע על כך לחברה.

תנאים כלליים

חוזה: 726/6 ת.הפקה: 9:41:16 03/02/2016 בתוקף

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל 90631 טל: 02-9977786 מוקד: 03-9411011, 5575* ק.קהל א,ב,ד: 9:00-13:00 בימים ג, ה: אין קבלת קהל

כללי, מחוז יו"ש

דוגמת חוזה לסוג תיק:

24.

- א. על חוזה זה חלים דיני מדינת ישראל, ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים.
- ב. אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור/ראש המינהל האזרחי באזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם.
- ג. אין בחוזה זה כדי לגרוע מכוחם של מפקד צה"ל באזור ו/או ראש המינהל האזרחי באזור להפעיל סמכויותיהם על פי כל דין בנוגע לנכס זה.

תנאים מיוחדים

25. המורשה מתחייב בזאת להעסיק בזאת חברת אבטחה, שהיא בעלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין ותחיקת בטחון בכדי לפעול באזור יהודה ושומרון, ואשר קיבלה אישור לכך מאת המינהל האזרחי, לשם אבטחת ביצוען של כל העבודות המבוצעות על פי הסכם זה. חברת האבטחה תפעל על פי הנחיות החטיבה המרחבית הנוגעת לעניין.

המורשה מתחייב בזאת לתאם ביצוע כל עבודה על פי הסכם זה, לפני ביצועה, עם החטיבה המרחבית הנוגעת לעניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממונה:	החברה:
1. שם _____	1. שם _____
תואר המשרה _____	מספר זהות _____
חתימה _____	חתימה _____
2. שם _____	2. שם _____
תואר המשרה _____	מספר זהות _____
חתימה _____	חתימה _____

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים "בשם החברה" הנ"ל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תפקיד _____ חתימת המאשר _____
 חוזה: 726/6 ת.הפקה: 9:41:16 03/02/2016 בתוקף

nt

מש/5

העתק מכתב המינוי של הוועדה



ראש הממשלה
PRIME MINISTER

03 פברואר 2016

כ"ד שבט תשע"ו

לכבוד

שר הביטחון

שר האוצר

שר החקלאות ופיתוח הכפר

הנדון: מינוי ועדה לבחינת נושא ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי ביו"ש

אני ממנה בזאת ועדה לבחינת נושא ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי ביהודה ושומרון, נשים לב למצב המקובל במגזר הכפרי בישראל.

הוועדה תבחן ותגבש המלצות בנושאים הבאים:

- מדיניות ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי ביהודה ושומרון על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן – הממונה) והקצאתן, ובכלל זה היחסים בין הממונה לבין החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית (להלן – החטיבה להתיישבות);
- אופן ניהול הזכויות במקרקעין על ידי החטיבה להתיישבות, הבקרה והפיקוח על כך, לרבות התקשוריות עם צדדים שלישיים, תוך התייחסות להעברת המידע הנדרש לממונה;
- היחסים בין הממונה והחטיבה להתיישבות לבין המתיישבים, לרבות הזכויות המוקצות במקרקעין, רישומן והתמורה בגין.

הרכב הוועדה יהיה כדלקמן: מנכ"ל משרד ראש הממשלה (יו"ר), מנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר ויועץ שר הביטחון להתיישבות. ראש אגף תקציבים במשרד האוצר או סגנו, מנהל רשות מקרקעי ישראל או מנהל החטיבה העסקית מטעמו, מתאם פעולות הממשלה בשטחים או ראש המנהל האזרחי מטעמו יוזמנו לדיוני הוועדה כמשקיפים.

הוועדה תגבש המלצותיה בתוך 180 יום. המלצות הוועדה יובאו לבחינת היועץ המשפטי לממשלה, ובכפוף לאישורו יובאו לאישור הממשלה.

בבוכה
בנכין מתניהו

העתק:

היועץ המשפטי לממשלה

מנכ"ל משרד ראש הממשלה

היועצת המשפטית למשרד ראש הממשלה

מש/6

העתק מהארכת כתב המינוי של
הועדה



ראש הממשלה
PRIME MINISTER

ירושלים, ח' באלול התשע"ו
11 בספטמבר 2016

לכבוד:
שר הביטחון
שר האוצר
שר החקלאות ופיתוח הכפר

הנדון: מינוי ועדה לבחינת נושא ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי ביו"ש-

הארכת המועד להגשת המלצות הוועדה

בהמשך למכתבי מיום 3.2.2016, שבמסגרתו מיניתי ועדה לבחינת נושא ניהול אדמות המדינה במגזר הכפרי ביהודה ושומרון, בשים לב למצב המקובל במגזר הכפרי בישראל, אני מאריך בזאת את המועד להגשת המלצות הוועדה בתשעים יום נוספים.

המלצות הוועדה יובאו לבחינת היועץ המשפטי לממשלה, ובכפוף לאישורו יובאו לאישור הממשלה.

בברכה,

בנימין נתניהו

העתק:
היועץ המשפטי לממשלה
מנכ"ל משרד ראש הממשלה
היועצת המשפטית למשרד ראש הממשלה

מש/7

העתק ממכתבו של הממונה

מיום 15.2.2016



בלמ"ס
-1-



המנהל
לאיזור יהודה ושומרון
הממונה על רכוש הממשלתי
והנטוש באיו"ש
טל': 02-9977990
כל 105431 -
ח' באדר א' התשע"ו
15 בפברואר 2016
תיק: הסתצ"י
תיק: חו"ד משפטיות
תיק: וועדה להסדרת מבנים
מחוץ לקו הכחול
תיק: הקצאות אדמות מדינה

לכבוד

מר יובל פונק
סמנכ"ל החטיבה להתיישבות

מר גאל גרינוולד
יו"ר החטיבה להתיישבות

הנדון: דיווח של החטיבה להתיישבות לממונה על ההקצאות זכויות חדשות במקרקעין
סימוכין: מכתב של המשנה ליועמ"ש לממשלה (ייעוץ) דינה זילבר - 803-99-2016-021018

1. כידוע לכם בימים אלו נידונה בבית משפט העליון עתירה- בג"ץ 8261/15 מ.י. שחם נדל"ן בע"מ נ' ההסתדרות הציונית העולמית, אשר עניינה הוא אופן ניהול אדמות המדינה שהוקצו לחטיבה להתיישבות על ידי הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

2. בעתירה נטענות שורה ארוכה של טענות הקשורות באופן ניהול המקרקעין האמורים ע"י החטיבה להתיישבות, העברת הזכויות בהם ורישומן, לצד טענות נוספות.

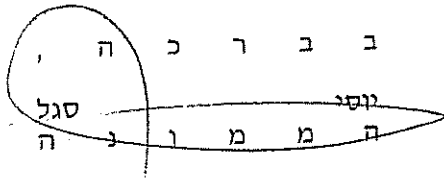
3. על מנת למנוע מצב בו בשעה שנידונה העתירה, מתבצעות פעולות של העברת זכויות במקרקעין אשר נטען כי גלומה בהן בעייתיות מוגברת, הריני לבקשך וזאת על דעת היועץ המשפטי לממשלה, שיש להעביר למשרדנו דווח על כל הקצאות חדשות במקרקעין לגורמים שלישיים, טרם ביצועה וככל שתהיינה בעייתיות נודיע על התנגדות הממונה להקצאה.

בניין המינהל האזרחי: ת.ד. 43 בית אל 90631. מזכירות: טל': 02-9977990, פקס' 02-9977949.
עסקות: טל' 02-9977786, פקס' 02-9977770, 02-9977346. ייעוץ משפטי: טל' 02-9977083.
גביה ואמרכלות: טל' 02-9977785. מיפוי ומדידות: טל' 02-9977704, פקס' 02-9977346.
מועדי קבלת קהל: ימים א', ב', ד' בין השעות: 09:00-13:00 ימים ג', ה' - סגור

אתר מינהל מקרקעי ישראל: www.land.gov.il מוקד טלפוני: 5575 / 03-95333333

מת"ק חברון מת"ק בית-לחם	מת"ק יריחו מת"ק שכם	מת"ק רמאללה	מת"ק טול-כרם	מת"ק ג'נין
02-9703888	02-9703821	02-9703735	09-9703110	04-9703014
050-6218999	050-6218079	050-6218078	050-6218075	050-6218076

4. בנוסף לאמור הריני להבהיר כי ראוי וחשוב שתעדכנו את כל המתקשרים החדשים עמכם בדבר קיומה של העתירה הנ"ל.



תא"ל מוניר עמאר, רמ"א
אל"מ אורי מנדס, ס' רמ"א
מר דורון בן ברק, יועמ"ש אי"ש
סא"ל אביעד זילברמן, רת"ח תשתית
מר שוקר ציון, ס' הממונה
מר יעקב שטיינמץ, יועמ"ש הממונה

העתק : מר אביחי מנדלבליט, היועץ המשפטי לממשלה

מנכ"ל רמ"י
יועמ"ש רמ"י

גב' דינה זילבר, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (יועץ)
מר שלמה בן אליהו, מנכ"ל משרד החקלאות
גב' אסנת מנדל, מנהלת מחלקת הבג"צים, פרקליטות המדינה
גב' שלומית ברנע פרגו, היועצת המשפטית למשרד ראש הממשלה
מר אחז בן ארי, היועץ המשפטי למערכת הבטחון
גב' אפרת אביאני, היועצת המשפטית למשרד החקלאות
מר קובי אלירז, עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות

בניין המינהל האזרחי: ת.ד. 43 בית אל 90631 . מזכירות: טל': 02-9977990, פקס': 02-9977949.
עסקות: טל' 02-9977786, פקס': 02-9977770, 02-9977346. ייעוץ משפטי: טל' 02-9977083.

גביה ואמרכלות: טל' 02-9977785. מיפוי ומדידות: טל' 02-9977704 פקס' 02-9977346
מועדי קבלת קהל: ימים א', ב', ד' בין השעות: 9:00-13:00 ימים ג', ה' - סגור

אתר מינהל מקרקעי ישראל: www.land.gov.il מוקד טלפוני: 5575 / 03-9533333

מת"ק חברון מת"ק בית-לחם	מת"ק יריחו מת"ק שכם	מת"ק רמאללה	מת"ק טול-כרם	מת"ק ג'נין
02-9703888	02-9703821	02-9703735	09-9703110	04-9703014
050-6218999	050-6218079	050-6218078	050-6218075	050-6218076

מש/8

העתק הזמנה לקבלת הצעות כפי
שהתפרסמה באתר האינטרנט
של רמ"י

רשות מקרקעי ישראל

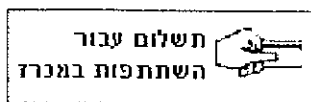
www.Land.gov.il

רשות מקרקעי ישראל

מקרקעין - מידע ושירותים > מכרזי מקרקעין > פרסום

(מכרז 1 מתוך 12 מכרזים שנשלפו)

פרסום מכרזי מקרקעין

נספחים (להמחשה)
בלבד

פרסום בערבית

חוברת המכרז צפיה
והודעה ללא תשלוםאיתור כתובת לפי גוש
וחלקהמאגר תוכניות בנין עיר
מכרז על המפה

נתוני מכרז יש/39/2015

ישוב ביתר עילית

שכונה

סוג מכרז

יעוד בניה רוויה

לתוצאות המכרז



- הפרסום הינו כלי עזר ועל המציעים לבצע כל בירור עובדתי בהתאם לחוק ולתנאי המכרז.
- במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה.
- בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת הרשות.
- במידה והסכום שיוצע יכלול אגורות ילקח בחשבון הסכום ללא אגורות. (הסעיף הנ"ל אינו רלוונטי למכרזי כריה וחציבה)
- מכרזי מחיר למשתכן מיועדים ליזמים/קבלנים/חברות בלבד אשר רוכשים זכויות בקרקע לבניית יחידות דיור לזכאים.
- המכרזים לא מיועדים לזכאים (רוכשי דירות), והללו לא משתתפים במכרזים. מידע בדבר הגרלות לזכאים יפורסם בהמשך.

הודעה לעיתונות

עדכון מתאריך 12/03/2015 *****

משרד הבינוי

הממונה על הרכוש

מחוז ירושלים
אגף בכיר

הממשלתי והנטוש באיו"ש

שיווק

מכרז חוזר

הזמנה לקבלת הצעות
לחכירת מגרשים לבנית 20
יח"ד במתחם אחד ומסחר
בביתר עילית אתר א2

מכרז מספר יש/39/2015

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש (להלן: "הממונה"), ומשרד הבינוי (להלן: "המשרד"), מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ל- 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בגין 20 יח"ד במתחם אחד בתוכנית בניין עיר 426/1/3/12 באתר 2 בביתר עילית שפרטיו ואפשרויות הבנייה עליו יפורסמו בחוברת המכרז.

לא תתקבלנה הצעות מתחת למחיר המינימום אשר יפורסם במסמכי המכרז

בהתאם לתב"ע 426/1/3/12 יעוד המגרשים הינו מגורים ומסחר, יתר פרטי המכרז יפורסמו בחוברת המכרז.

בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע ישלם הזוכה במכרז הוצאות פיתוח למשרד הבינוי הכל כמפורט בחוברת המכרז.

המבקש להשתתף במכרז ישלם סך של 500 ש"ח מזומן בלבד (כולל מע"מ) בבנק הדואר לחשבון מס' 0-24180-0 לפקודת רשות מקרקעי ישראל, או באמצעות כרטיס אשראי באתר האינטרנט של הרשות כמפורט באתר.

ניתן לקבל את חוברת המכרז במשרדי הממונה בנין המינהל האזרחי בית אל קומה ב', בימים א' ב' ד' ה' בין השעות 09:00-13:00, החל מיום 29/03/2015 כנגד קבלה מבנק הדואר או כנגד קבלה מודפסת מהאתר. חוברת המכרז ניתנת להורדה והדפסה מאתר האינטרנט.

את ההצעה יש להגיש על גבי החוברת המקורית שתינתן במשרדי הממונה בלבד, בצרף קבלה על התשלום.

לכל הצעה יש לצרף פקדון בערבות בנקאית בלבד כמפורט במסמכי המכרז. מובהר בזאת כי במידה ותצורף המחאה בנקאית, ההצעה תיפסל.

מועד סיום מציעים יפורסם בחוברת המכרז.

המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הוא בתאריך 8/6/2015 בשעה 12:00 בצהריים. הצעה שלא תימצא בתיבת המכרז בכתובת הרשומה לעיל, ביום ובשעה האמורים – מסיבה כלשהי - לא תדון.

פרסום זה הינו לידיעה בלבד ואין באמור בו כדי לחייב את הממונה ומשרד הבינוי בכל צורה שהיא לא מבחינת תוכנו ולא לגבי המועדים הנזכרים בו. התנאים המחייבים הם אלה אשר יופיעו בחוברת המכרז על כל נספחיה.

עמוד קודם ← עמוד הבא →

חזרה לרשימה

חזרה לראש העמוד

תנאי שימוש

אודות

המידע ניתן כשירות לציבור ולא יכול לשמש כעילה לתביעה כלשהי

כל הזכויות שמורות 2015 (c).

מס'

0-24180-0 לפקודת רשות מקרקעי ישראל, או באמצעות כרטיס אשראי באתר האינטרנט של הרשות כמפורט באתר.

המבקש להשתתף במכרז יכול לקבל את חוברת המכרז במשרדי הממונה, בנין המינהל האזרחי בית אל טלפון 02-9977381, בימים ב' ו-ד' בין השעות 09:00-13:00, החל מיום 07/09/2015 כנגד קבלה מבנק הדואר או כנגד קבלה מודפסת מהאתר או לחילופין להורידה מאתר האינטרנט.

את ההצעה יש להגיש על גבי נספח ב' בצורף קבלה על התשלום.

לכל הצעה יש לצרף פקדון בערבות בנקאית בלבד בסכום כמפורט במסמכי המכרז. מובהר בזאת כי במידה ותצורף המחאה בנקאית, ההצעה תיפסל.

המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הוא בתאריך 09/11/2015 בשעה 12:00 בצהריים. הצעה שלא תימצא בתיבת המכרז בכתובת הרשומה לעיל, ביום ובשעה האמורים – מסיבה כלשהיא - לא תדון.

עמוד קודם ← עמוד הבא

חזרה לרשימה

חזרה לראש העמוד

תנאי שימוש

אודות

המידע ניתן כשירות לציבור ולא יכול לשמש כעילה לתביעה כלשהי

כל הזכויות שמורות 2015(c).

مناقصة معادة

دعوة لتلقي عروض لاستئجار قطع ارض لبناء 20 وحدة سكنية في مجمع واحد وتجاري في بيتار عيليت موقع 2أ مناقصة رقم 39/2015/ش

المسؤول عن الممتلكات الحكومية والمتروكة في منطقة يهودا والسامرة (فيما يلي : "المسؤول"), ووزارة البناء والاسكان (فيما يلي : "الوزارة"), يدعوان بهذا لتلقي عروض للتوقيع على عقد استئجار ل - 98 سنة مع امكانية التمديد ل - 98 سنة اخرى, مقابل 20 وحدة سكنية في مجمع واحد في خطة البنيان المدنية 426/1/3/12 في موقع 2أ في بيتار عيليت التي تفاصيلها وامكانيات البناء عليها ستعلن في كراس المناقصة .

لن تقبل عروض دون سعر الحد الأدنى الذي سيعلن في مستندات المناقصة

بحسب خطة البنيان المدنية 426/1/3/12 قطع الارض مخصصة للسكن والتجارة, بقية تفاصيل المناقصة مفصلة في كراس المناقصة.

بالاضافة للمبلغ المعروض مقابل الارض على الفائز بالمناقصة دفع نفقات تطوير لوزارة البناء كل ذلك كما هو مفصل في كراس المناقصة.

على من يريد المشاركة بالمناقصة دفع مبلغ 500 ش.ج. نقدا فقط (يشمل ض.ق.م.) في بنك البريد لحساب رقم 0-24180-0 لامر سلطة اراضي اسرائيل, او بواسطة بطاقة اعتماد في موقع الانترنت التابع للسلطة كما هو مفصل في الموقع.

يمكن الحصول على كراس المناقصة في مكاتب المسؤول بناية المديرية الوطنية بيت ايل طابق ب في ايام الاحد, الاثنين , الاربعاء, والخميس بين الساعات 9:00-13:00, ابتداء من يوم 29/03/2015 مقابل وصل من بنك البريد او مقابل وصل مطبوع من الموقع. يمكن انزال وطباعة كراس المناقصة من موقع الانترنت.

يجب تقديم العرض على ظهر الكراس الاصلي الذي سيعطى في مكاتب المسؤول فقط, بارفاق وصل عن الدفع .

لكل عرض يجب ارفاق وديعة بكفالة بنكية فقط كما هو مفصل في مستندات المناقصة. يوضح بهذا انه في حال ارفاق حوالة بنكية, سيلغى العرض.

موعد جولة مقدماتي العروض سيعلن في كراس المناقصة.

الموعد الاخير لتقديم العروض للمناقصة هو بتاريخ 8/6/2015 الساعة 12:00 ظهرا. العرض الذي لن يكون موجودا في صندوق المناقصات في العنوان المذكور اعلاه, في اليوم والساعة المذكورين - لاي سبب كان - لن يتم تداوله.

هذا الاعلان هو للمعرفة العامة فقط والمذكور فيه لايلزم المسؤول ووزارة البناء والاسكان باي شكل لا من ناحية مضمونه ولا من ناحية المواعيد المذكورة فيه. الشروط الملزمة هي تلك الواردة في كراس المناقصة على ملاحظه.

מש/9

העתק מן הנוהל

פקודה מס': 410

תאריך: קטמבר 90

דין מס' 1 מחוק 3 דפים

**המינהל האזרחי לאיזור יהודה ושומרון
קובץ פקודות קבע**



נוהל הקצאת אדמות מדינה לצרכי האוכלוסיה הערבית באזור יהודה ושומרון

1. כללי:

במסגרת פעילות המנהל האזרחי, עולה הצורך להקצות אדמות מדינה לביצוע פרויקטים בעלי אינטרס ציבורי.

2. המטרה:

מטרת נוהל זה לקבוע עקרונות לגבי שיטת קבלת החלטות להקצאת אדמות מדינה לפרויקטים צבוריים וממשליים לצרכי האוכלוסיה הערבית באיו"ש ולפרט את תנאי ההקצאה.

3. תחולתו:

נוהל זה יחול על הקצאת אדמות מדינה באיו"ש אשר אין כל עורר על היתן אדמות מדינה. הנוהל לא יחול על הקצאת אדמות מדינה המנוהלות ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש שאינן אדמות מדינה ובפרט אדמות יהודים.

4. שיטת קבלת החלטות להקצאת אדמות מדינה.

הטמכות להורות על הקצאה של אדמות מדינה למטרות צבוריות או ממשלתיות ולטובת האוכלוסיה הערבית המקומית היא של ר' המנהל האזרחי, לפי מדיניות יח' תאום הפעולות באיו"ש ובאזח"ע ובהתאם לנוהל זה. ההקצאה בפועל תבוצע ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באזור, לפי הנחיות ר' המנהל האזרחי או רע"נ תשתית.

5. כל פנייה להקצאת קרקע לכל צורך שהוא, תעשה באמצעות הקמ"ט המתאים דרך הרע"נ המתאם אותו.

6. א. הרע"נ המתאם יעביר הדרישה לרע"נ תשתית במנהל האזרחי לבדיקת הבקשה והכנת עמדה תכנונית וממשלתית לגביה.

ב. במסגרת בדיקת הבקשה, יודא רע"נ תשתית כי גודל השטח המבוקש תואם לצרכי הפרויקט.

ג. רע"נ תשתית יודא עם הממונה על הרכוש הממשלתי ועם נציג היועמ"ש לאזור כי מדובר באדמות מדינה שאין לגביה עוררים.

7. רע"נ תשתית יעביר את הבקשה בלווי ההתייחסות לאשור ר' המנהל האזרחי או סגנו.

פקודה מס': 410

תאריך: ספטמבר 90

דף מס' 2 מתוך 3 דפים

**המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
קובץ פקודות קבע**



8. לאחר קבלת אישור ר' המנהל האזרחי או סגנו לבקשה, יועבר הנושא באחריות רע"נ תשתית, לאזור רע"נ תשתית ביח' תאום הפעולות באיו"ש ובאזח"ע לפי הפירוט כדלהלן:
- א. רשויות מקומיות - כאשר מדובר בפרוייקטים עירוניים המתוכננים בתחום המוניציפאלי או מרחב התכנון של רשות מקומית (כמו הקמת בי"ס, חפירת באר וכד') - לאחר אישור ר' המנהל האזרחי או סגנו תועבר הבקשה באחריות רע"נ תשתית לאישור סגן המתאם באמצעות רע"נ תשתית ביח' מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע.
- ב. פרוייקטים ממשליים -
- (1). בתחום רשויות מקומיות - כמפורט בסעיף 8 א' לעיל.
 - (2). בתחום שטחים גליליים (השטח הפתוח) - כמפורט בסעיף 8 א' לעיל, רע"נ תשתית ביח' מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע יבחן את הבקשה עם צה"ל (באמצעות אג"ת עתו"פ), היח' להתיישבות במשהב"ט וכן עם גורמים נוספים בהתאם לצורך.
- ג. יזמים פרטיים
- (1). כמפורט בסעיף 8 א' לעיל.
 - (2). בנוהל זה יזמים פרטיים היום מי שאינם נמנים על רשויות המקומיות.
9. מדיניות השימוש באדמות מדינה בתחום האזור בהתייחס לפרוייקטים של הרשויות המקומיות, פרוייקטים ממשליים ויזמים פרטיים ערביים, תקבע ע"י המנהל האזרחי באזור המתאים.
10. תנאי הקצאה - הקצאת אדמות מדינה לכל צורך שהוא, למעט הקצאה אדמות מדינה לפרוייקטים ממשליים המבוצעים מתקציבי המנהל האזרחי, תעשה בכפוף לתשלום ערך הקרקע לממונה על הרכוש הממשלתי באזור המתאים, עפ"י קביעת קמ"ט שמאות המנהל האזרחי.
11. א. פרוייקטים ממשליים המבוצעים מתקציבי המנהל האזרחי - פטורים מתשלום ערך הקרקע.
- ב. פרוייקטים המתוכננים ע"י הרשויות המקומיות לצרכי ציבו -
- (1). עקרונית, תשלומה הרשויות המקומיות לממונה על הרכוש הממשלתי באזור המתאים את מלוא ערך הקרקע עפ"י הערכת קמ"ט שמאות.
 - (2). במקרים מסוימים, עפ"י המלצת ר' המנהל או רשאי סגן מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע לאשר למנהל או לתת הקלות בשעור דמי חכירת הקרקע.
- ג. יזמים פרטיים - היום ישלם את מלוא ערך הקרקע לממונה על הרכוש הממשלתי, עפ"י הערכת קמ"ט שמאות.

פקודה מס': 410

תאריך: 20.10.90

דף נס' 3 מתוך 3 דפים

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
קובץ פקודות קבע



12. חתימה על חנוי הקצאה - עם קבלת האשורים להקצאת אדמות מדינה לכל צורך שהוא, תבוצע הקצאה ישירה מהממונה על הרכוש הממשלתי לקמ"ט הנוגע לענין (בריאות, חינוך, שיקום פליטים וכד'), או לפי החלטת דמ"א לרשות המקומית הנוגעת בדבר.
13. א. עם הקצאת הקרקע לקמ"ט או לרשות המקומית, תעבור אחריות הפיקוח על הקרקע שהוקצתה, מהממונה על הרכוש הממשלתי לאותו קמ"ט או לרשות המקומית, לפי הענין אלא אם יוחלט אחרת ע"י ר' המנהל"ז או סגנו.
ב. הקצאת הנכס בפועל לגורמים שמחוץ למנא"ז (לרבות רשויות מקומיות) תבוצע ע"י המקונה על הרכוש הממשלתי ע"י חוזה הקצאה כמקובל. הנכס ימסר לגורמים אלו רק לאחר חתימת חוזה ההקצאה עם הממונה.
14. אישורים תכנוניים
א. יש לתאם את ביצוע הפרויקט עם רשויות התכנון במקום ועם חכירות המתאר התקפות או אלו שבהכנה.
ב. עבודות בנייה שאזון מבוצעת ע"י צה"ל או מו מרשויות מחייבות גם הן קבלת אשר מוקדם מרשויות התכנון המתאימות.
15. הסמכות לאשר בצו פרויקט ממשלתי שאינם מתאימים לדיני התכנון ולהוראות התוכניות במקום תהיה נתונה בידי ר' המנא"ז או סגנו בלבד בתאום עם וועד"ש האזור. ככלל, ינתנו אישורים מסוג זה רק במקרים דחופים ביוקר.

מש/10

**העתק מתגובת המדינה מיום
2.11.2015 (ללא נספחיה)**

מסמך זה נבדק על ידי מערכת הביטחון ונמצא כי אין בו פגיעה בביטחון המדינה.

1. עיריית חברון
2. הוועד לפיתוח חברון
3. מנהלת הוקף בחברון
4. עבדאלעזיז אבו הייכל ת.ז. 993711282
5. פריאל אבו הייכל ת.ז. 973363161
6. אחמד תמימי ת.ז. 953736337
7. ארגון "שוברים שתיקה" בע"מ (חל"צ) ח.פ. 513564724
8. ארגון "עמק שווה בע"מ - ארכיאולוגיה בצל הסכסוך" ח.פ. 514214295
9. עיסא אמרו, ת.ז. 905708327
כולם באמצעות ב"כ עוה"ד סאמר שחאדה
וכן באמצעות עוד מיכאל ספרד ו/או אמילי שפר ו/או אנו
דעואל-לוסקי ו/או נועה עמרמי ו/או רוני פלי
אשר כתובת כולם לצורך המצאת כתבי בי דין:
רח' יפו 33 (בית יואל) ירושלים,
ת.ד. 250 הדואר הראשי ברח' יפו ירושלים
טל': 02-5471442; פקס: 02-6271897; נייד: 050-7705536

העותרים

נ ג ד

1. מדינת ישראל
2. המנהל האזרחי לאיו"ש
3. המפקד הצבאי לאיו"ש
4. משטרת ישראל
5. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
המשיבים 1-5 על ידי פרקליטות המדינה,
משרד המשפטים, ירושלים
טלפון: 02-6466139; פקס: 02-6467011
6. רשות העתיקות
על ידי ב"כ עוה"ד פראס (רדואן) בדחי
רח' לבנדה 12, תל אביב 66029
טלפון 03-5414751 פקס 03-5414753

7. עמותת מחדשי היישוב היהודי בחברון

על ידי ב"כ עוה"ד הראל ארנון ושות'

הרטום 16 ת.ד 45151, ירושלים

טל': 02-6509100 פקס: 02-6509110

ה מ ש י ב י ם

תגובה מטעם המשיבים 1-5 ("המדינה") לעתירה המתוקנת

1. בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד (כב' הנשיאה מ' נאור), מתכבדים המשיבים 1-5 (להלן – "המשיבים" או "המדינה"), להגיש את תגובתם לעתירה המתוקנת שהוגשה בגדרי ההליך שבכותרת, כדלקמן.

2. עניינה של העתירה המקורית בהליך שבכותרת, בתמצית, הוא בבקשת העותרים להורות על ביטול החלטת "המשיבים ו/או מי מהם", "אשר על פיה מתבצעות עבודות גידור ו/או יישור ו/או חפירה ו/או חפירה ארכיאולוגית ... ו/או כל פעולה אחרת שנועדה לשנות את הסטטוס קוו במקרקעין הידועים כחלקות 52 ו-53 גוש 34416 בשטח כולל של כ- 5 דונם והנמצאים בשטחה המוניציפלי של עיריית חברון ... ואשר בהם החזיקו העותרים 4 ו-5 עשרות בשנים".

כן נתבקש בית המשפט הנכבד להורות למשיבים 1-4 לסייע "במימוש זכותם של העותרים 4 ו-5 לעשיית דין עצמי בהתאם לצו בדבר מקרקעין (סילוק פולשים) (יהודה ושומרון) (מס' 1472) התש"ס-1999 ... [ולהיחלץ] לעזרה כדי לסייע בידי העותרים בסילוק 'פלישה טריה' למקרקעין".

כמו כן נתבקש בית המשפט הנכבד להורות "לרשות העתיקות, המשיבה 6, לחדול על אתר מהחלטתה לפיה היא מבצעת כיום במקרקעין עבודות חפירה ארכיאולוגית ו/או חפירה להצלת עתיקות ...".

כזכור, במסגרת העתירה המקורית הועלו טענות לזכויות נטענות של העותרים 4-5 ביחס למקרקעין מושא העתירה. על טענות אלו, בעיקרו של הדבר, חוזרים העותרים בעתירתם המתוקנת.

3. במסגרת העתירה המתוקנת, שהוגשה לבית המשפט הנכבד ביום 4.3.15 (זאת בעקבות החלטה שנתקבלה בתום הדיון מיום 31.12.14, ושבה נעתר בית המשפט הנכבד לבקשה לתיקון העתירה), נתבקש צו על תנאי בסוגיות האמורות לעיל (שכבר נכללו, כאמור, בעתירה המקורית), וכן התווספה בקשה למתן צו על תנאי בסוגיה שבהקשרה התבקש תיקון העתירה, היא סוגיית הקצאת המקרקעין מושא העתירה. לשונו של צו על תנאי מבוקש זה, הינה כדלקמן:

"מדוע לא תבוטל הקצאת המקרקעין שבוצעה ע"י המשיב 5 לידי המשיבה 7 בהתאם להסכם שנחתם ביניהן ביום 25.7.12, בשל היותה בלתי חוקית, נגועה בשלל פגמים מנהליים ונוגדת את הוראות הדין הבינלאומי החלים [כך במקור – הח"מ] באיזור", וכן "מדוע לא יורה בית המשפט הנכבד למשיב 5 כי עם ביטול ההקצאה למשיבה 7, וככל שהמשיב 5 מעוניין להקצות את החלקה מושא העתירה, עליו לפרסם את כוונתו להקצות את השטח מחדש כנדרש על פי הוראות הדין...".

4. עמדת המשיבים כי אף דין העתירה במתכונתה המתוקנת - להידחות, כמפורט להלן.

הטענות לזכויות נטענות של העותרים 4-5 ביחס למקרקעין מושא העתירה, שמכוחן, כביכול, ביצוען של חפירות ארכיאולוגיות במקרקעין מושא העתירה, סותר את הדין

5. הטענות לזכויותיהם של העותרים במקרקעין הועלו כאמור, בעיקרן, אף בעתירה המקורית, ולעמדת המשיבים דיין להידחות מכל וכל. על מנת שלא להלאות, ישבו המשיבים ויפנו לכל האמור בהקשר זה בתגובתם (מיום 8.9.14) לעתירה המקורית (להלן – "התגובה לעתירה המקורית").

6. בקצירת האומר, כפי שציינה המדינה בתגובתה לעתירה המקורית, המדובר במקרקעין שבתקופת השלטון המנדטורי היו מוקנים לידי ווקף היהודים. לאחר כיבוש האזור על ידי השלטון הירדני, עברו הזכויות בנכסי היהודים לרשות האפוטרופוס הירדני על נכסי אויב מכוח פקודת המסחר עם האויב משנת 1939. לאחר תפיסת האזור על ידי כוחות צה"ל, מקרקעין אשר הוקנו לאפוטרופוס הירדני לנכסי אויב, הוגדרו לפי הצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה והשומרון) (מס' 59), התשכ"ז-1967, כ"רכוש ממשלתי", המנוהל על ידי הממונה. לפיכך, עמדת המשיבים היא כי מהותית, הזכויות במקרקעין מצויות בידי הממונה על הרכוש הממשלתי.

7. עוד ציינה המדינה בתגובתה לעתירה המקורית, כי לאורך השנים, וכפי שהובא אף על ידי העותרים, עשה הממונה שימוש בסמכותו והחכיר את המקרקעין לעותרים בתקופות שונות (לאחרונה עד שנת 2002) בחוזי הקצאה. כך, חוזי ההקצאה נחתמו עם העותרים לסירוגין לאורך השנים החל מחוזה ההקצאה הראשון שנחתם בין הממונה לבין בני משפחת העותרים בשנת 1975. גם העותרים, מודים אפוא כי החזקתם במקרקעין לאורך השנים, נבעה מזכותו של הממונה במקרקעין, והקצאת המקרקעין לידיהם נעשתה מכוח סמכותו.

אלא שחוזה ההקצאה האחרון בין הממונה לעותרים, תוקפו פג ביום 31.3.2002. החל מן המועד שבו פג החוזה, העותרים אינם זכאים להחזיק מבחינה משפטית בכל זכות

במקרקעין, והם אינם מחזיקים במקרקעין בפועל כיום, ולא החזיקו בהם ערב תחילת החפירות הארכיאולוגיות.

8. בהמשך לאמור לעיל, ציינה המדינה בתגובתה לעתירה המקורית, כי הכניסה למקרקעין בענייננו כלל אינה מהווה פלישה שאינה כדין, שכן כאמור, המקרקעין מנוהלים על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי, והזכויות בהם מצויות מהבחינה המהותית, בידי הממונה. כמוכר, חוזה ההקצאה האחרון שהיה בתוקף בין העותרים לממונה כבר פג, והמקרקעין אינם מוחזקים על ידם מאז שנת 2002. זאת ועוד, כפי שצוין, העבודות הארכיאולוגיות אשר בוצעו במקרקעין (ושנסתיימו זה מכבר, לאחר הגשת העתירה) – בוצעו בסמכות וברשות שניתנה כדין, בהתאם לרישיונות שהוצאו על ידי קמ"ט ארכיאולוגיה במשיב 2, מתוקף סמכותו לפי הצו בדבר חוק העתיקות (יהודה והשומרון) (מס' 1166), התשמ"ו-1986.

יצוין, כי ממילא העבודות הארכיאולוגיות שכנגדן כוונה העתירה, במתכונתה המקורית והמתוקנת, הסתיימו זה מכבר, כאמור (וראו האמור בתגובת המדינה (מיום 29.3.15) לבקשה לצווי ביניים, בסעיף 10), ולפיכך הסעד המבוקש בהיבט זה, אף לו היה בנימוקים לתיתו ממש (ואין כך הדבר), הוא תיאורטי, ומכוון עצמו כנגד מעשה עשוי.

9. בשים לב לאמור לעיל ולכלל האמור בתגובה לעתירה המקורית – תשוב המדינה על עמדתה, כי דין הטענות כנגד ביצוע חפירות ארכיאולוגיות במקרקעין, ודין הטענות לזכויות נטענות כלשהן של העותרים במקרקעין – להידחות.

הטענות בעניין הקצאת המקרקעין (הטענות שבגינן תוקנה העתירה)

10. כזכור, בתגובתה לעתירה המקורית, ציינה המדינה כי ביום 25.7.12, הקצה הממונה את המקרקעין מושא העתירה מכוח סמכותו לפי הצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה והשומרון) (מס' 59), התשכ"ז-1967, לידי עמותת מחדשי הישוב היהודי בחברון (להלן – "העמותה"), לתקופה של חמש שנים, עד ליום 24.7.17.

העתק חוזה שכירות במקרקעין בין הממונה לבין עמותת מחדשי הישוב היהודי בחברון צורף וסומן נספח מש/4 לתגובה לעתירה המקורית.

המדינה מסרה בתגובתה לעתירה המקורית, כי על פניו, נראה כי היה מקום לצירופה של העמותה הנ"ל כצד לעתירה שבכותרת.

11. בתום הדיון שהתקיים ביום 10.9.14, הורה בית המשפט הנכבד על צירופה של העמותה כמשיבה נוספת לעתירה, וכן הורה למדינה להגיש תגובה משלימה, שבה תתייחס לסוגיית הסכם השכירות עם העמותה, ולאחר הגשתה יתקיים דיון נוסף בעתירה.

12. ביום 18.12.14 הגישה המדינה את תגובתה המשלימה (להלן – "התגובה המשלימה"), ובה פירטה את המסכת העובדתית הנוגעת לסוגיית ההקצאה. בתמצית, המדינה ציינה כי הקצאת המקרקעין לידי העמותה נעשתה לבקשת היישוב היהודי בחברון, ולאחר שנמצא, כי ניתן להקצות את המקרקעין כאמור, בתנאים מגבילים, מבלי שהדבר ייפגע בערך הארכיאולוגי הקיים במקרקעין. ראו בהרחבה: התגובה המשלימה, סעיפים 8-17.

13. בתום הדיון שנערך ביום 31.12.14 ניתנה, כזכור, החלטת בית המשפט הנכבד, אשר בה נעתר בית המשפט הנכבד לבקשה לתיקון העתירה, ובהתאם לכך הוגשה העתירה המתוקנת, התוקפת אף את הקצאת המקרקעין לעמותה, כמתואר לעיל. יוער, למען הזהירות, כי הרשות ניתנה בידי העותרים (בעתירה המקורית) לתקן את עתירתם "בנושא ההשכרה ובנושא זה בלבד", ואילו העותרים נטלו לעצמם חירות לתקן את עתירתם אף בדרך של צירוף עותרים חדשים (העותרים 7-9), בלא שניתנה לכך כל רשות מבית המשפט הנכבד.

14. בתגובת המדינה (מיום 29.3.15) לבקשה לצו ביניים במסגרת העתירה המתוקנת, נמסר כי "המשיבים מתחייבים כי ככל שיהיה בכוונתם להתקשר בהתקשרות חדשה, או לחדש או להאריך את ההתקשרות הקיימת, תימסר הודעה על כך מטעמם לבית המשפט הנכבד מבעוד מועד (ככל שההליך שבכותרת יהיה תלוי ועומד במועד הרלוונטי)".

15. עתה יבקשו המשיבים לעדכן כדלקמן:

כעולה מהשתלשלות העניינים מושא העתירה, לאחר חתימת הסכם השכירות (ביום 25.7.12), אירע בפועל שינוי נסיבות מהותי בכל הנוגע למצב הדברים העובדתי.

שינוי נסיבות זה אירע בעקבות החפירות הארכיאולוגיות שנערכו במקרקעין; נזכיר, כי המועצה הארכיאולוגית המייעצת באזור מצאה לנכון, בחודש יולי 2013 (לאחר חתימת הסכם ההקצאה), להמליץ בפני קמ"ט ארכיאולוגיה לתת רישיון לביצוע חפירות ארכיאולוגיות במקרקעין, שיבוצעו על ידי רשות העתיקות – המלצה שבעקבותיה הפעיל קמ"ט ארכיאולוגיה את סמכותו, אישר את ביצוע החפירות הארכיאולוגיות, והעניק את הרישיונות המבוקשים. לאור זאת, בוצעו החפירות במקרקעין, כמתואר בכתבי הטענות הקודמים מטעם המדינה ומטעם רשות העתיקות.

משכך, נמנע בפועל עיבוד הקרקע בהתאם לחוזה השכירות, ולא יצא אל הפועל הפרויקט שתוכנן לקום במקרקעין, שעניינו "חקלאות קדומה".

לאחר שהושלמו החפירות הארכיאולוגיות (בהתאם לרישיונות שפקעו ביום 31.12.14), נמצא כי הממצאים אשר אותרו במסגרתן, ואופי השימושים האפשריים לאורם במקרקעין, אינם תואמים את מטרותיו המקוריות של הסכם השכירות.

בהקשר זה יצוין, כי כעולה מתגובת רשות העתיקות (מיום 23.3.15) לעתירה המתוקנת, בחלקה 53 נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המחייבים שימור, ובין היתר, שרידים שנשתמרו היטב ו"הם בעלי חשיבות רבה להבנת האתר של חברון בעיקר בתקופת בית שני ובתקופה הרומית הקדומה"; בחלקה 52 לעומת זאת, כפי שנמסר מקמ"ט ארכיאולוגיה, נמצא מיעוט של שרידים ארכיאולוגיים, שהשתמרותם גרועה; בורות החפירה בחלקה זו כוסו, ומוצבות בה עדיין המכולות, שנועדו לשרת את הציוד הלוגיסטי הנדרש לשם טיפול בעתיקות ע"י גורמי קמ"ט ארכיאולוגיה.

בעקבות איתורם של הממצאים הארכיאולוגיים הנ"ל, החלה להיבחן במינהל האזרחי אפשרות הקמתו של גן ארכיאולוגי במקרקעין; סוגיה זו מצויה עדיין בשלבי בחינה בלבד.

בהקשר זה יוזכר, כי חוזה ההקצאה מאפשר לממונה, בין היתר, להביא את החוזה לידי סיומו "כאשר המושכר יהיה דרוש לו לביצוע מדיניות או מטרה אחרת" (סעיף 9(ב) בעמ' 4 לחוזה).

16. בעקבות שינוי הנסיבות המפורט לעיל, הוחלט על ידי ראש המינהל האזרחי כי יש לבטל את הסכם השכירות הקיים, לכל המאוחר עד ליום 31.12.15, זאת לאחר עדכון כלל הגורמים הרלוונטיים, לרבות עדכון מבעוד מועד בדבר מצב הדברים, של העמותה, אשר היא צד להתקשרות החוזית שתבוטל. נזכיר, כי ממילא, בהתאם לחוזה השכירות, במקרה של סיום החוזה ביוזמת הממונה, בנסיבות האמורות לעיל, על הממונה להודיע לשוכר "על הקדמת מועד סיום השכירות בהודעה מוקדמת של 30 יום לפחות" (סעיף 9(ב) בעמ' 4 לחוזה).

17. ראוי להדגיש כי ברקע הסכם השכירות שנחתם עם העמותה בשנת 2012, עמד, בין היתר, יישום מדיניות הממשלה בעניין ביסוסו של הישוב היהודי בחברון והרחבתו.

18. מדיניות זו באה לידי ביטוי בשורה של החלטות ממשלה שנתקבלו לאורך השנים.

כך, למשל, בהחלטת הקבינט המדיני-ביטחוני קב/155: "הישוב היהודי בחברון", מיום 19.4.1990, החליטה הממשלה: "לאשר בינוי וישוב יהודים בכל החלקות והבתים שבבעלות יהודים בחברון בהתאם לחוות-דעת משפטיות של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה לגבי כל חלקה ובית".

העתק החלטה קב/155 מצורף ומסומן מש/1.

כמו כן, בהחלטת הממשלה 4245 מיום 23.8.1998, החליטה הממשלה כדלקמן:
 "מדיניותה של ממשלת ישראל היא לחזק ולפתח את הישוב היהודי בחברון. כך גם בתל
 רומידה – היא תל חברון".

העתק החלטת ממשלה 4245 מצורף ומסומן מש/2.

19. מכל מקום, נמסר מן המשיבים, כי התקשרות בהסכם חדש או בהסכמים חדשים
 להקצאת המקרקעין, ככל שתתרחש לאחר ביטולו של הסכם השכירות הנוכחי, תיעשה
 רק בהתאם לאמות מידה להקצאה, אשר תובאנה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

20. במסגרת גיבושן של אמות מידה אלו יילקח בחשבון מכלול השיקולים הרלוונטיים, ובכלל
 זה מדיניות הממשלה בחברון, ותיבחן האפשרות להתחשב, ככל שהדבר ניתן ובכפוף
 להוראות כל דין, ברצון הבעלים ההיסטורי של המקרקעין, בשים לב למעמדן המיוחד של
 אדמות יהודים.

21. בשים לב לכל האמור לעיל, עמדת המדינה היא כי העתירה, בכל הנוגע לסוגיית הקצאת
 המקרקעין, התייתרה והפכה, למעשה, תיאורטית. זאת, בשים לב לכך שהסכם
 השכירות הנוכחי, הנתקף בעתירה, עומד להיות מבוטל עד ליום 31.12.15 (וממילא לא
 מומש מיום כריתתו, שהרי בשים לב לחפירות הארכיאולוגיות בשטח, לא ניתן היה
 להוציא אל הפועל את פרויקט החקלאות הקדומה שתוכנן); ובשים לב לכך שכל הקצאה
 עתידית של המקרקעין בידי הממונה, תיעשה רק בהתאם לאמות מידה להקצאה, אשר
 תובאנה לאישור היועץ המשפטי לממשלה, כאמור.

22. בשולי הדברים, למען הזהירות, נבקש לעדכן את בית המשפט הנכבד בהתפתחויות
 עובדתיות אשר אירעו בכל הנוגע למקרקעין, לאחר הגשת כתב הטענות הקודם מטעם
 המדינה (התגובה מיום 29.3.15 לבקשה לצווי ביניים).

ראשית, כעולה מהתגובה לבקשה לצווי ביניים, עבודות החפירה הארכיאולוגיות
 הסתיימו (עם פקיעת הרישיונות, בסוף שנת 2014), ונכון לעת הגשת התגובה לבקשה
 לצווי ביניים, התבצעו בשטח עבודות שימור וייצוב. עתה נעדכן כי בשטח לא מבוצעות
 כעת כל עבודות כאמור. לאחרונה העלו העותרים טענות כנגד עבודות "גידור", "הצבת
 שילוט" וכיו"ב המבוצעות בשטח, תוך דרישה להפסיקן; טענות אלו נבדקו על ידי
 המשיבים, ונמצא כי דינן להידחות, תוך שצוין במענה המשיבים לעותרים כי "הפעולות
 לגידור באתר מבוצעות ע"י עובדי קמ"ט ארכיאולוגיה, או מי מטעמו, והן נדרשות, בין
 היתר, מטעמי בטיחות, וכן מטעמי שמירה על העתיקות, לרבות תוך ביצוע תיקונים
 בטיחותיים לחבלות שבוצעו בגידור הקיים במקום. באחריות הגורם האמור אף מצוי
 ביצוע עבודות לשילוט האתר ותיאור הממצאים שנמצאו בחפירות, כמקובל".

העתקי מכתבי העותרים מיום 9.9.15 ומיום 15.10.15, וכן מכתב תשובה מטעם המשיבים מיום 25.10.15, מצורפים ומסומנים מ/ש/3.

שנית, נעדיכן כי ביום 2.9.15 הוגשה לקמ"ט ארכיאולוגיה במינהל האזרחי בקשת המכון לארכיאולוגיה של אוניברסיטת אריאל, לביצוע השלמת חפירות במקרקעין מושא העתירה, במהלך שנת 2016. בקשה זו צפויה להידון בישיבת המועצה הארכיאולוגית הקרובה, שמועדה המשוער הוא במהלך השבועות הקרובים. בהקשר זה יוזכר, כי בתגובה לבקשה לצווי ביניים, צוין על ידי המשיבים, "כי מקמ"ט ארכיאולוגיה במינהל האזרחי נמסר, כי דבר נפוץ הוא בחפירות ארכיאולוגיות, כי לאחר עיבוד החומר שנמצא בחפירות, עשויות להידרש בדיקות מקומיות אלו ואחרות" (סעיף 11 לתגובה).

23. האמור בתגובה זו בא להוסיף, ואינו בא לגרוע, מכל האמור בכתבי הטענות הקודמים בהליך שבכותרת מטעם המדינה. בשל כל האמור לעיל, עמדת המדינה היא כי דין העתירה המתוקנת להידחות, תוך חיוב העותרים בהוצאות המשיבים.

24. תגובה זו נתמכת בתצהירו של רס"ן ערן גרוס, סגן רת"ח תשתית במינהל האזרחי; האמור בסעיפים 18 ו-20 נתמך בתצהירו של מזכיר הממשלה, אביחי מנדלבליט.



אבי מיליקובסקי, עו"ד
סגן בכיר בפרקליטות המדינה

היום, כ' חשוון תשע"ו
02 נובמבר 2015

תצהיר

אני הח"מ, ערן גרוס ת.ז. 035760123, מצהיר בזאת כלהלן:

1. אני משמש בתפקיד סגן ראש תחום תשתית במנהל האזרחי.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בתגובה מטעם המדינה לעתירה המתוקנת (מלבד סעיפים 18 ו-20 לתגובה) בתיק בג"ץ 1711/14 (להלן: "תגובה מטעם המדינה").
3. העובדות המפורטות בתגובה מטעם המדינה (מלבד סעיפים 18 ו-20 לתגובה) הן אמת למיטב ידיעתי ואמונתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ק/6384534
ערן גרוס, רס"ן
סגן תשתית

אישור

אליסה אקרנוביץ' ע"ד
אני הח"מ, ח.ר. 57671, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 2.11.15 הופיע בפני בן זרע, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, שאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו.

אליסה אקרנוביץ' ע"ד
ח.ר. 57671

תצהיר

אני הח"מ, אביחי מנדלבלט, ת.ז. 05-899809-9, מצהיר בזאת כלהלן:

1. אני משמש בתפקיד מזכיר הממשלה.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בסעיפים 18 ו-20 לתגובה מטעם המדינה לעתירה המתוקנת, בתיק בג"ץ 1711/14 (להלן: "תגובה מטעם המדינה").
3. העובדות המפורטות בסעיפים 18 ו-20 לתגובה מטעם המדינה הן אמת למיטב ידיעתי ואמונתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אביחי מנדלבלט

אישור

אני הח"מ, ע'רן מונצ'יק, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 2/11/2015 הופיע בפני אביחי מנדלבלט, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, שאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו.

עידן מונצ'יק, ע"ד
מ.ר. 65530