

29.06.2025

לכבוד:

חברת בונה ירושלים מעלה אדומים בע"מ

ח.פ. 502302953

מר גד גבריאל

א.ג.

עדכון לחוות דעתי מיום 23/02/2023

שומה מבוססת הנחה לפי תקן 22

קרקע ספקולטיבית שאינה זמינה לבניה מיידית ומיועדת לשיווק לציבור

קואורדינטות: Y626813 / X230581

גוש "פיסקאלי" 5, חלקות: 34,92,177

"קידר - מצפה יהודה"

1. מטרת העבודה

נתבקשתי ע"י מר גד גבריאל מחברת בונה ירושלים מעלה אדומים בע"מ, להכין שומה לקרקע אשר איננה זמינה לבניה, נכון ליום הכנת חוות הדעת. חוות הדעת תיערך ברוח הנחיות תקן 22 המתייחס לפרוט מזערי הנדרש בהכנת חוות דעת שמאית לקרקע המשוקת לציבור על בסיס ציפיות.

חוות הדעת בהתבסס על ערכי שווי נכון לחודש יוני 2025

הבהרה: בכל מקום שנכתב "קידר - מצפה יהודה", הכוונה היא ל"משמר יהודה" שזה השם אותו שינתה ועדת השמות הממשלתית במשרד ראש הממשלה ממצפה יהודה למשמר יהודה בתאריך י' תמוז תשפ"ג, 29 יוני 2023

2. מזמין חוות הדעת וזיקתו לקרקע

מזמין חוות הדעת הינו מר גד גבריאל מחברת בונה ירושלים מעלה אדומים בע"מ. כפי שנמסר לי, מזמין חוות הדעת הינו מנהל החברה. החברה רשומה בנסח רישום המתנהל במנהל האזרחי ביהודה ושומרון, לשכת רישום המקרקעין במעלה אדומים.

3. מסמכים ונתונים עליהם התבססתי

- א. תעודת רישום המינהל האזרחי
- ב. נסח רישום (מנהל אזרחי ביו"ש, לשכת רישום מעלה אדומים).
- ג. מכתב חתום ע"י חברי כנסת ממפלגות שונות
- ד. מכתב מיום 12/02/2017 החתום ע"י עו"ד דורון צבי (מ.ר. 24541)
- ה. דיווחי עסקאות לשלטונות מס שבח
- ו. תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.
- ז. מכתב מיום 17/02/1984 מאת סגן מזכיר המדינה לכבוד: מ"מ יו"ר הוועדה להתיישבות, סגן רוה"מ, שר השיכון והבינוי, שר הביטחון ושר המשפטים, בעניין החלטה מס' הת/20 מיום 31/01/1984.
- ח. צו (רכישה לצרכי ציבור – יו"ש) חתום ע"י אל"מ מיום 17/07/1983, קטע דרך 26/83 ה.
- ט. חוות דעת עו"ד קרמר דניאל בעניין הליכים להקמת שכונה חדשה "מצפה יהודה" בצמוד ל"שוב קידר".
- י. מכתבו של נציג המפלגה הרפובליקנית בישראל מיום 23/03/2017 התומך בהקמת השכונה.
- יא. אומדן משרד הבינוי והשיכון לסלילת כביש גישה למשמר יהודה.
- יב. מכתב שנשלח מטעם מדינת ישראל – אגף דמוגרפיה ומפקד לנמען, ראש מועצת גוש עציון מיום 08/04/2024.
- יג. צו אלוף מיום 25 לפברואר 2024 (לרבות מפה)
- יד. מכתב בדבר הפשרת סמל ישוב מיום 08/04/2024
- טו. פרוטוקול ועדת השמות הממשלתית מיום 29/06/2023
- טז. פרוטוקול החלטת ישיבת ועדה מקומית מיום 06/02/2024
- יז. תכנית מפורטת מוצעת 421/10 שינוי לתכנית RJ-5 (מועד עדכון 06/02/2024)
- יח. החלטת ועדת שרים מיום 12/02/23
- יט. מכתב מאת משרד הביטחון, מנהל ההתיישבות מיום 17/07/2024 בדבר "הסדרת משמר יהודה"

4. פרטי הנכס

קואורדינטות:	230581X/626813Y
גוש:	5 (פיסקאלי)
חלקה:	177, 92, 34
גודל:	כ- 417 דונם
מיקום:	"משמר יהודה" - דרום מזרח מהישוב קדר
מהות הנכס:	קרקע לא מפותחת ועליה קיימים מבנים שלגביהם לא ניתנה התייחסות
הזכויות המוערכות:	בעלות פרטית הרשומה במנהל האזרחי ביהודה ושומרון.

5. מועד הביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י הח"מ ביום 26.06.2025 באופן עצמאי.

תצלום אוויר - סביבת הנכס:



סביבת הנכס:







הדמיות כפי שנמסרו ממוזמין חוות הדעת:



תמונות מיום הביקור:



7. חוות דעת משפטית:

נערך עיון בחוות דעת משפטית של המומחה, עו"ד קרמר מיום 05/01/2023, בדבר ההליכים להקמת מיזם הבניה "מצפה יהודה" ולהלן חלקים מחוות דעתו:

תאריך: אור ליגי טבת תשפ"ג
(למניינם) 5/1/23

לכל מאן דבעי
א.ג.נ.,

**הנדון: חוות דעת של מומחה
ההליכים הנדרשים להקמת מיזם הבניה 'מצפה יהודה'
עבור אוכלוסייה דתית – תורנית - חרדית**

השכלתי וניסיוני המקצועי

הנני עו"ד במקצועי מאז שנת 1979. הנני עוסק מאז ברציפות בענייני מקרקעין הנוגעים לאזור יהודה ושומרון (להלן: "איו"ש"), תחילה במסגרת שרות כצבא קבע בפרקליטות הצבאית (היגעתי לדרגת סגן אלוף), ולאחר מכן כעו"ד פרטי.

משנת 1983 ועד שנת 1992 שימשתי יועץ משפטי לממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש (להלן: "הממונה").

כן שימשתי יועץ משפטי לרשויות מקומיות ביו"ש (גבעת זאב, אלון שבות).

מאז שנת 1980 ועד ינואר 2006 שימשתי כבא כוח הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש בפני ועדת העררים ובפני הוועדה לרישום ראשון באיו"ש. הופעתי בפני ערכאות אלה במאות תיקים, כאשר בתיקים אלו נדוט ונתבררו טענות בדבר זכויות במקרקעין הנסמכות על דיני המקרקעין החלים באזור יהודה ושומרון, ועל אסמכתאות ומסמכים התומכים בטענות בעלות הן מרישומים בספרי המקרקעין, ממש רכוש, הסכמי מכר וכדו'.

בעבר נתתי חוות דעת לצורכי הליכים שהתנהלו בבתי המשפט בישראל בעניינים הקשורים למקרקעין באיו"ש.

האמור בחוות דעת זו להלן, הינו על בסיס ניסיוני, וידעתי את הדין והנהגה החלים באיו"ש לגבי מקרקעין בין אלו הרשומים בספרי המקרקעין ובין אם טרם נרשמו.

5 Ramban St. Jerusalem 9242206
Telephone: 972-2-5666615
Facsimile: 972-2-5666646

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206
טלפון: 02-5666615 02-5666646
פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

זאתה חוות דעתי:

1. המיזם המתוכנן 'מצפה יהודה' מצוי בצומת אסטרטגי המחבר בין נוש עציון למעלה אדומים. המיזם ממוקם במרחק אווירי של כ- 8 ק"מ ממרכז ירושלים, מרחק נסיעה של כ- 10 דקות מצומת בר אילן ומתשכונות רמת אשכול והגבעה הצרפתית.

האוור שולט על ציר דרום - צפון לאורך יקו פרשת המים וכן על הדרך המרכזית המשמשת יתנועה ממומטית מכיוון מערב - ירושלים - (גבוה), לכיוון מזרח - בקעת הירדן - ים המלח (גבוה).

ההתיישבות הסמוכה לירושלים ביהודה ושומרון דרושה לביטחון ישראל דורש שליטה בירושלים רבתי ובמרחבים הפתוחים סביבה.

האוור צופה וחולש מזרחה לעבר ים המלח והרי הירדן ומהווה עומק אסטרטגי מהמעלה הראשונה מבחינה ביטחונית ומדינית.

משום כך החליטה הממשלה עוד בשנת 1984 על הקמת הישוב מצפה יהודה במקום זה.

בישראל קונצנזוס טוטלי - בקעת הירדן - גבול בטחוני חשוב

ובשל כל אלה חשיבות המיזם.

1. המתחם שבבעלות חברת 'מונה ירושלים (מעלה אדומים) בע"מ' מהווה קרקע בשטח של 417 דונם בבעלות פרטית הרשומה בטאבו (ראה שטר בעלות מצורף לחוות דעת זו).

2. החלטת הממשלה משנת 1984 (מצורפת כנספח) והחלטת הממשלה משנת (1990) אשר את הקמת היישוב במקום ואף העניקו לבעלי הקרקע הרשאה לתקצאת 'אדמות מדינה הכלולות במיזם, אדמות אשר יוקצו ליזמים.

3. מאחר והיישוב יצמוד דומף ליישוב קידר ניתן להגדירו כהמשך ליישוב קיים ובכך לקדמו ולאחר מכן ניתן יהיה להגדירו כיישוב עצמאי במסגרת המועצה נוש עציון או כמועצה מקומית.

4. כמו כן, להערכתנו, ניתן לקדם את האצת תקמת הישוב, כיישוב בפני עצמו, עם תוקף מיוחד להחלטת הממשלה, בדגש על מדיניות אקטיבית אשר מעוגנת בחסכם הקואליציוני (אצטט מהחסכמים בהמשך) שסוכמו לאחריונה בממשלת ישראל ת-37 עם

דניאל קרמר, עורך-דין

Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St. Jerusalem 9242206

Telephone: 972-2-5666615

Facsimile: 972-2-5666646

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206

טלפון: 02-5666615 02-5662185

פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

ראש הממשלה מר בנימין נתניהו, אשר הינה ממשיכה יציבה המונה 64 חברי קואליציה.

5. עוד עולה מפירוטוים רשמיים וכמו כן ממידע אמין שקיבלתי, כי לפני כשנתיים בממשלת ישראל ה-35 ממשלת האחדות, בתקופת שר הביטחון דאז גנץ וראש הממשלה נתניהו, כי מונה צוות משותף שהורכב מצד אחד מהשר ביטון(מצד גנץ) ומצד מהשר צחי הנגבי(מצד נתניהו) ונובשה החלטה להסדרת ההתיישבות הצעירה.

6. במסגרת החלטה זו ניסנו כשישים ישובים להסדרת **ובחובכם מצפת יהודה**, ממידע אמין שהגיע אליי מצפה יהודה היה עשירי בסדר רשימת הישובים להסדרת.

7. הגם שהכל היה מנוי וגמור, ביצוע הסדרת זו בשעתו עוקב ולא יצא לפועל וכל זאת מסיבה חיצונית (פוליטית)עם התפרקות ממשלת האחדות והליכה לבחירות.

8. כאמור בממשלת ישראל ה-37 הנוכחית מהסכמי הקואליציה בין מפלגת הצינות דתית(סמוטריץ') לבין הליכוד סוכס כדלהלן, ואצטט: "התיישבות צעירה - בהתאם להודעות שנתנה בעבר המדינה לבית המשפט העליון על כוונתה להסדיר את ההתיישבות, **תקבל הממשלה בתוך 60 יום מיום כינונה החלטה בדבר הסדרת ההתיישבות הצעירה** שהוקמה טרם החלטת צוות השרים בראשות ה"מ מיום 28.2.2011. במסגרת ההסדרה הממשלה תדאג בין היתר לחיבור הומניטרי לתשתיות מים וחשמל, מבני ציבור הכרחיים ותשתיות חיוניות אחרות, הממשלה תקצה את המשאבים הנדרשים לשם כך. במהלך חצי השנה הראשונה לכהונת הממשלה, תתקבל החלטה נוספת על הסדרת השכונות הלא מוסדרות ביישובים הוותיקים שהוקמו טרם החלטת צוות השרים האמורה. בהחלטות הממשלה האמורות, ייקבע כיצד ינחנו ביישובים האמורים בתקופת הביניים עד להשלמת ההסדרת היא והדבר יידרש, הן להתיישבות הצעירה והן לשכונות בהתיישבות הוותיקה, תקודם החקיקה להסדרת ההתיישבות האמורה ולתקופת הביניים." (סוף ציטוט מההסכם הקואליציוני).

עוד נאמר בסעיף 123 להסכמים: "בתוך 60 יום הממשלה תאשר תכנית חומש לפיתוח והעצמת ההתיישבות ביישוב אשר תגובש ע"י משרד המשימות הלאומיות ומנחלת ההתיישבות. לטובת יישוב התוכנית משרד האוצר יקצה בין השנים 2023-2027 סכום כפי שיקבע שר האוצר ויאושר בתקציב המדינה".

דניאל קרמר, עורך דין
Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St. Jerusalem 9242206
Telephone: 972-2-5666615
Facsimile: 972-2-5666646

רחוב המבין 5, ירושלים 9242206
טלפון: 02-5666615 02-5662195
פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

9. מתאמור לעיל, ובדגש על איזכור העניין בהסכמים הקואליציוניים, הריני מעריך בסביבות (בניה), שהישוב מצפה יהודה יוסדר באופן ראשוני במסגרת הסדרת ההתיישבות והעצמת ההתיישבות, וכל זאת, בוסן הקצוב בהסכמים הקואליציוניים תוך כ-60 יום משעת כנין ממסלת ישראל ה-37. ראוי לציין שבמהות הסדרה זו ומכוחה, יינתן גם תוקף מחדש להחלטת הממשלה משנת 84 לחקמת הישוב מצפה יהודה.

10. ממסכמים ראשיים אשר הוצגו בפניי, נראה בבירור כי משרד השיכון שוקד על הכנת תכנית אבי לאזור. המשרד הקצה לאחרונה 1.4 מיליון ₪ לצורך תכנון ראשוני ואף חתם מיל צוותי עבודה מקצועיים על חווי תכנון.

בנושא זה הוצגו בפניי ארבעה חווי תכנון חתומים מול: אדריכל, יועץ תנועה, אדריכל נוף ויועץ סביבה.

כמויכ כפי שעולה ממכתב מנהל מחוז ירושלים במשרד השיכון מתאריך (20/10/2021) - מצורף) בכונת המשרד לתכנן את המרחב מתוך רצון להגדיל את פוטנציאל פתרונות הדיור סובב ירושלים.

כמויכ נמסר עיי מר אלדר קידר מרכז מכיר לתכנון אורבני במשרד השיכון (מכתבו מצורף) שהחוזים שנחתמו יורחבו בנוסף לתוכנית האב גם לתכנון תבייע ולהכנון כביש גישה.

עוד נמסר במכתבו כי תכנית מטרופולין ירושלים קבעה לאזור: יבניה במרקם סמי עירוני (בניה רוויה) עם צפימות של כ- 12 יחיד לדונם ברוטא.

כמויכ: נציג רשות הטבע והגנים הלאומיים הביע הסכמת הרשות לתכנון בניה רוויה בתחום איזורי המטרים שיקבעו במסגרת תכנית האב.

11. כמו כן מנתונים שהוצגו בפניי, מסיור שהתקיים בהשתתפות שר הבינוי והשיכון במצפה יהודה בתאריך 3/2/22 הוחלט עיי משרד הבינוי ואצטט מסיכום השר: יילאור חשיבות המיזם ועקב קרבתו לירושלים ויכולת המיזם ליתן מענה משמעותי למצוקת הדיור בירושלים כי המשרד יפעל לתכנון המרחב והתשתיות הראשיות במסגרת תוכנית אבי.

12. יכמו כן המשרד יקדם תוכנית מפורטת לקרקעות המדינה, וכל זאת, על מנת לקדם מלאי תכנוני משמעותי במקום אסטרטגי כמצפה יהודה.

דניאל קרמר, עורך-דין
Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St. Jerusalem 9242206
Telephone: 972-2-5666615
Facsimile: 972-2-5666646

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206
טלפון: 02-5662195 02-5666615
פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

19. אישור תכנית בנין עיר ברחבי ישי"ע:

מתן אישור לתביע בסמכות המועצה העליונה ביו"ש קל ומחיר ביחס לאישורי תוכניות ע"י וועדות מחוזיות ומקומיות בתוך הקו הירוק. האישורים הנדרשים פחות מורכבים, הבירוקרטיה פחותה - מועטה.

מסמכים שהוצגו בפניי עולה עמדת ראש המועצה האיוורית וגישת מחלקת התכנון במועצה הינה תמיכה חד משמעית וללא סייג ב: קידום, שינוי הישוד, ואישור המיזם. חיומים הונחו לקדם בניה רוויה בציפוף רב (יותר אפילו מעמדת משרד השיכון שהובאה לעיל). ראש המועצה הנחיר שצוות התכנון במועצה יקדם פרויקט זה מהר ככל שניתן.

עמדת המועצה הובעה שוב לאחרונה עת ניתנה על ידי הוראה לנופי התשתית להעריך להקמת השכונה. ההוראה נתנה ל: חבי הניחון (ביו"ב), חבי מקורות, חבי החשמל, משרד התחבורה, ראש תחום תשתיות במנהל האורחי וכן כיוצ"ב (ראה מצורף מכתב מנהל המחוז).

20. אישור צוות קו כחול:

תפקיד צוות קו כחול: לבחון ולאשר צורך שטחים פרטיים לתחומי השיפוט של ישובים קיימים, נבדקים מספר קריטריונים, ביניהם קרבה ל יישוב קיים, לאדמות מדינה ואפשרות יצירת רצף עם אדמות המדינה.

בבדיקה שערכתי, במקרה הנדון, ניתן לחבר את השטחים הפרטיים הרשומים בדרכי גישה וכן קיים רצף מבוקש. חלק מהמקרקעין מצויים כבר עתה בתחום השיפוט של המועצה האיוורית נוש עניון. גבולות שטחי השיפוט ניתנים להגדלה באישור שר הביטחון.

21. תביע ראשונית:

הוכנה על ידי היומים תכנית ראשונית הכוללת 3500 יחידות דיור, שטחי מסחר, ושטחי ציבור. תביע זו הינה השלב הראשוני לתכנון השכונה בתחום הקרקע הפרטית. להערכתי התכנית תוכל להערכתי להתאשר מיד לאחר הכללתה בקו הכחול ותחום השיפוט של הרשות המקומית ולאחר עריכת התאמות ל תוכנית האב שמשרד השיכון החל בהכנתה. ככל שנמסר לי, משרד השיכון קיבל מאת היומים הרשאה להכללת השטח הפרטי בתכנית האב.

דניאל קרמר, עורך-דין
Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St. Jerusalem 9242206
Telephone: 972-2-5666615
Facsimile: 972-2-5666646

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206
טלפון: 02-5662195 02-5666615
פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

13. יילאור זאת התקבלה ההחלטה לתכנן תוכנית אב ותוכנית מפורטת לאדמות המדינה באחריות מחוז ירושלים עד התאריך 1.2.23.

14. כמו כן מנכ"ל משרד השיכון מנה לגד גבריאיל מנכ"ל חברת בונה ירושלים והמליץ לו לא להמתין ובמקביל לתוכנית האב שנתיה ברצף ותכלול את שטח הקרקע שבבעלות הפרטית, היום יקדם ככל יתכלול תוכנית מפורטת על הקרקע הפרטית שבבעלות בונה ירושלים.

לקרקע זו שבבעלות החברה היומית הרשומה יצורפו יאדמות המדינה: בהתאם להחלטות המצורפת. בעלי הקרקע וחיום: מקובלים, מוכרים ומיסמכים בשל החוקים בסטרי הבעלות במתחם ובשל הוותם – אנשי עשייה ידועים במישור הציבורי.

15. כאמור, קיימת עתודת קרקע משמשית (מעבר לקרקע הפרטית בשטח 417 דונם הרשומה על שם היומים). עתודת הקרקע מהווה אדמות מדינה מוכרות, אין כל שאלה / מחלוקת קניינית כלשהי ביחס לנושא זה.

שטחי עתודה אלו אמורים לעניות דעתי להיות מוקצים ליום **בעדימות** כמופיע בהחלטת הממשלה להקמת היישוב מצפה יהודה, וכל זאת, על גנת לתת, בין היתר, מענה רחב היקף, להקצאת דרכים נדרשות ותכנון אופטימלי לפרויקט.

סתייב שטחי המדינה הכלולים בסך המיטנציאל של המיזם נאמד **בכ 4000 דונם היקף** בהחלט מתאים להקמת המיזם המתוכנן. מכאן חשיבותו, חיוניותו ונחיצותו להקמת יתכנית אבי באמיון סמי עירוני – רווי.

16. אישור ממשלתי להקמת עיר¹ ימצפה יהודה² משנת 1984, החלטת הממשלה המגדירה את אופן רכישת אדמות המדינה משנת 1990 והקמת יצוות התכנון לתכנית האבי מהווים יחד קו מקשר רציף, ברור ובוהק לקראת הקמת המיזם.

17. הקצאת אדמות מדינה לפרטיים:

מתן הרשאה והקצאת אדמות מדינה הסמוכות לקרקע פרטית מצוי וקיים ביו"ש זה עשרות בשנים. ראה לדוגמא אדמות מדינה סביב היישובים: אורנית, אבני חפץ, עמנואל ויסודיעין עילית.

18. לאור דינמיקת הפעילות הנחית מוצד משרד השיכון, בדי כי הרקע לכך הינו מדיניות ממשלתית ברורה להרשאת המיזם מתוך ראייה, הכרה והסקפה שתאזור מחוות חלק מתכנית מרכזית חשובה ייתכנית מטרופולין ירושלים³ אשר רואה במתחם חלק מעתודת קרקע חדרושה והנוצצה לעיר ירושלים במרט ולשכונות הסמוכות לירושלים כמו מעלה אדומים וכו'.

25.3 **נספחי ביעוי:**
ככל שהוצג לי, במקביל לאישור התביע מתבצעת עבודה בתכנון מדויק להכנה של נספחי ביעוי חבוללים, בין היתר: תכניות פרצלציה, תכניות העמדה, סוגי בנייה בכל מתחם, סימון כבישי גישה: אל, מחוץ ובתוך הפרויקט, פתרונות: כיוו, מים, חשמל, הביטוי תכנוניים, הנדסיים, ביטחוניים וכו', ותוך התייעצות ותיאום מוקדם עם רשויות ונופי התכנון השונים.

25.4 שבר לקבלת אישור משרד הביטחון להפקדת התביע נדרש אישור מועצת התכנון העליונה (רמח המקבילה לוועדה המחוזית), כמיויכ יידרש אישור משרד השיכון להפקדת התוכנית... הכל לאחר המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של המועצה האזורית נוש עציין ומכתב תמיכה – קייים.)
לאחר הפקדה מתבצע פרסום המאשר הגשת התנגדויות לתכנית מולה או לחלקים ממנה, מתקיים דיון בהתנגדויות. ככל שמתקבלת החלטה לאישור ניתנת החלטה למתן תוקף גם אישור זה טען אישור שר הבטחון.

25.5 **אשרור דרכי הגישה:**
הנגישות למיזם הינה באמצעות תכנון שתי חלומות:

25.5.1 כביש 80 וכביש טד-מעלה אדומים) אוטוסטרדה מדרום מעלה אדומים לאזור מיאור אדומים) לכוון המתחם המתוכנן.
לגבי מיזם זה (וביצוע) קיימת החלטה ממשלה.

25.5.2 הרחבת הדרך הקיימת מכויון היישוב קיוד עד לחיבורה לפרויקט.

הנושא התחברתי מתוכנן עיי יושף התעשה שמונה עיי משרד השיכון, תוכניות אלו יושלכו בתוכנית האב.

25.6 לאחר קבלת תוקף לתכנית ניתן יהיה להתחיל בעבודות פיתוח ולהפיק היתרי גינה.

26 **הצמי להשלמת הליכי התכנון ותחילת עבודות פיתוח הינו לדעתי כשנתיים.**

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206
טלפון: 02-5662195 02-5666615
פקס: 02-5666646
E-mail: danielkramer@012.net.il

22. על מי הצהרת היום אוכלסיית היעד המתוכננת למיום הינה **דתית – תורנית – חרדית**. התביע מתוכננת לטובת צרכייה הייחודיים והאופייניים של אוכלסיית זו. היזמים דבקים בהתחייבות ומקצים מבני ציבור רבים כדוגמת: מתחמי חיטוך, כתי כנסת, שירותי דת, מקוואות וכדו אשר ייבנו באופן ובסגנון מודרני עכשווי התואם צרכים בסיסיים אלה של התושבים המיועדים.

23. **ליווי וקידום הפרויקט:** מתבצע עיי מר אורי אריאל מי שהיה שר הבינוי והשיכון ושר החקלאות עד לא מכבר ומי שהיה אחד מראשי קידום ההתיישבות. ככל שנמשך על ידו הפרויקט נבחן על ידו לשמק בטרים הסכים למינוי לתפקיד. מר אריאל מעל ועומל בנושא זה כשלוש שנים באופן רצוף. הוא מגש בעצמו עם הגורמים השונים ומקדם את ההליכים הנדרשים.
נמשתי עם מר אורי אריאל והתרשמתי עמוקות ממידת החשיבות והרצינות שלו ביחס למיזם.
ליווי נוסף לפרויקט מתבצע עיי חברת אמנה שהינה תנועת ההתיישבות של גוש אמונים, בעלת ניסיון גדול וניכר בחקמת ישובים ובניית שכונות.

24. הפרויקט הוצג במי המנהל האזורי ביוייש ונתקבל בברכה עיי רשויות התכנון וענף תשתיות. הפרויקט משתלב עם כביש 60-80 חוצה מדבר יהודה המתכנן לחבר את העיר ערד עם העיר מעלה אדומים ואמור לשמש כדרך גישה למתחם.

25. השלבים לאישור וקידום הביצוע של הפרויקט לאחר השלמת תכנית האב והתאמת התוכנית המפורטת לתוכנית האב:

25.1 קבלת אישור משרד הביטחון: לצירוף המתחם לתחום המוניציפאלי של גוש עציין. ניתנה הסכמה של ראש המועצה של גוש עציין וראש המועצה העברי בקשה למעלה האזורי ביוייש בכדי שתחתים את אלוף הפיקוד על הליך זה.

25.2 ראוי לעיין, כי לאור דרישה בקואליציה לשינוי מיידי במדיניות במנהל האזורי אשר עולה ממינוי שר במשרד הביטחון (סמוטריץ') שמתפקידו יהיה לקידום וליווי הליכים במנהל איוייש והחשיבות והיחודיות של מיזם זה כאמור לתת מענה לביקושים במטרופולין וירושלים לפתרונות דיוור, הערכתי בסבירות גבוהה כי נתון עדימת במנהל האזורי **לקדם ולאשר המיזם בהקדם.**

דניאל קרמר, עורך-דין
Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St. Jerusalem 9242206
Telephone: 972-2-5666615
Facsimile: 972-2-5666646
E-mail: danielkramer@012.net.il

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206
טלפון: 02-5662195 02-5666615
פקס: 02-5666646

27. **סיכום:**
לאור הנתונים שהוצגו בפניי כפי שהובאו באריכות חוות דעתי לעיל, לאור התרשמותי, על סמך ניסיוני וידיעותיי בתחום, הנני מעריך כי המיזם צפוי להיות מאושר בקרוב, לקום ולהבנות כעיר ואם בישראל ולהצלח בע"ה.

הריני לאשר שאין לי ענין אישי במרויקט וכי חוות דעת זאת נתנה בהתאם לידיעותיי ולניסיוני המקצועי בלבד.

בכבוד רב,
דניאל קרמר, עו"ד

8. המצב התכנוני:

עיינתי בחוות דעתו של האדריכל ומתכנן הערים, גדעון חרל"פ אשר לו ניסיון של כ- 30 שנים בירושלים וביהודה ושומרון, ובין היתר תכנן את תכנית המתאר הראשונה של מעלה אדומים, ולהלן חוות דעתו כלשונה:

1. גבעת אדומים - מצפה יהודה הינו ישוב חדש ברמת מדבר יהודה . הישוב מתוכנן מדרום מזרח לישוב קידר ומדרום לעיר מעלה אדומים הנצפים ממנו . בדורם גובל בישוב הערוץ העיקרי של נחל קדרון מדרומו(מזר-מבא) . בצפון מזרח הישוב גובל בשיפולי הר המונטאר,פסגה ברמת המדבר הצופה על כל מדבר יהודה הצפוני וים המלח.

2. הישוב אושר בעבר בהחלטת ממשלת ישראל ושמו אושר ברעדת השמות הממשלתית.

3. תא השטח הוא בשטח פתוח של אדמות פרטיות שנקנו ונרשמו על ידי היוזם , הוא בשטח של כ- 417 דונם ומסכיבו אדמות מדינה בשטח גדול.

4. במסגרת תכנון קודם (תב"ע מספר 422) וכן במסגרת התכנון האיזורי שהוצע לאיזור .הסכמות עם חטיבת ההתיישבות ומשרד הבינוי והשיכון, הוסכם כי היישוב יהיה חלק מישובי גוש אדומים עם חיבור לדרך המגיעה לישוב קידר דרום.

5. מדיניות ההתיישבות הידועה במסגרת התכנונית הקיימת היא עיבוי מערך של גושי היישובים ובכללו גוש מעלה אדומים שמצפה יהודה –גבעת אדומים נכלל בו .

6. אין בקרבת הישוב המתוכנן יישובים של ערבים.

7. את תא השטח חוצה גם כביש עתידי מספר 80-חוצה מדבר יהודה , ממישור אדומים לערד . הכביש טרם בוצע,ותהיה אפשרות עתידית נוספת להגיע ממנו אל הישוב.

8. התכנון יתוכנן וילווה בכל היועצים הנדרשים על פי מפרט משרד הבינוי והשיכון,מגהל תכנון והנדסה.

עקרונות התכנון של תכנית בנין ערים מפורטת לישוב גבעת אדומים

1. שטח התכנית בניין ערים מפורטת הינו השטח בבעלות היוזם ובגודל 417 דונם. ובתוספת שטח לכביש הגישה החדש לישוב.
2. השטח המיועד לבנייה כהתחשבות בשיפועים הקיימים בתוכו ובהפרשות לצרכי ציבור יהיה בגודל 210 דונם.על פי מדריך להישוב הדרישות לקרקע לצורכי ציבור 25% מתא השטח יהיה עבור דרכים וכי השטח הנוסף עבור מוסדות ציבור והיגון ושטחים פתוחים לישוב יהיה כ- 100 דונם (עמודים 104-105, תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור).
3. המדרונות הקיימים יוצלו לבנייה מתאימה עם קומות מגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבנין.
4. עיקר הבינוי ביישוב יהיה בבנייה רוויה והוא מתוכנן עבור כ- 4500 יחידות דיור .

5. בישוב יתוכננו גם 20 מגרשים זו משפחתיים בשטח של 600 מ"ר למגרש זו משפחתי סך הכול 40 יחידות. (=12 דונם).
6. יתוכננו בישוב 100 מגרשים לבנייה רוויה או מזורגת, מגרשים בגודל 22x70 מ', בבניינים עם שני חדרי מדרגות, 4 יחידות דיור בקומה ובגובה שמונה קומות. סך הכול 32 יחידות דיור במגרש. (=150 דונם) = 3200 יחידות דיור.
7. כמו כן יתוכננו 30 מגרשים בבניה רוויה או מזורגת בבניינים בני 10 קומות, כניסה אחת, במגרש במידות 35 x 35 מ' (= 45 דונם), 4 דירות בקומה = 1200 יחידות דיור.
8. גודל יחידת דיור ממוצעת ברוטו יהיה 125 מ"ר.
9. סך הכול שטח הבנייה למגורים 4440 x 125 יחידות דיור = כ- 550,000 מ"ר. (ברוטו)
10. באיזור שאינו למגורים יבנו מוסדות חינוך לפי תקן משרד החינוך ומשרד השיכון, בתי כנסת ומבנים לקהילה, וכן יתוכננו שטחים ציבוריים פתוחים וכל הנצרך לשטחי ציבור עבור היישוב, הכול על פי המפתחות והתקנים במדינת ישראל.

היישוב יתוכנן על ידי בצורה איכותית וכדוגמת העיר מעלה אדומים שהייתי שותף בכיר להקמתה. אשמח לעמוד לרשותכם לכל אינפורמציה נוספת.

גדעון חרלפ, אדריכל

גדעון חרלפ
אדריכל ומנהל שטח
מ.ר. 34141

התייחסות אדריכלית לעניין חיבור לדרכים:

להלן התייחסות אדריכלית חר"פ לעניין חיבור לכביש קדר דרום וחיבור עתידי לכביש מס' 80:

לכבוד

מר גד נבריאלי, קרן ירושלים המאוחדת

עורך דין דורון ניר צבי, נאמן הפרויקט

א.1.

חידון: היתכנות חיבור דרך למערכת כבישים קיימת או מתוכננת - מצפח יחודה נבעת אדומים

סיסוכין: ספת נתוני מקרקעין - לשכת התכנון המנהל האזרחי

לבקשתכם, בדקתי את היתכנות החיבור של המקרקעין שכרשותינו למערכת הדרכים סביבם בספר מדבר יחודה, מערכת הדרכים לצומת מעלה אדומים ומשם לירושלים חבירח.

על פי נתוני המנהל האזרחי שנמסרו לי, קיים צו הסקעה לדרך, החל מצומת העלייה לקיודר חישנה ועד למספר מאות מטרים מגבול התושבה שלנו המתוכננת.

על פי נתונים אלה, המרחק בין המקרקעין שלנו אל דרך זאת חינה באדמות מדינה ו/או בתחום חקו חכחול של האכרזח וצו אלוף של חיישוב קיודר ובתחום השיפוט של מועצה איזורית גוש עציון.

חנחתי את מחנדסת חכבישים לתכנון את חכביש במדויק על תוואי זה, נשוא חצו.

כמו כן, מקרקעין אלו שלנו צמודים לתחום הדרך של כביש 80- חוצח מדבר יחודה, משכך, חנחתי את מתכנת חכבישים ליצוד חיבור נוסף וחלופי לכביש עתידי זה, שתכניתו אושרח לחפקדח ויש החלטת ממשלה על ביצוע חישוף של המקרקעין לאורך חתואי המתוכנן שלו.

לחזכירכם, תוואי כביש 80 חצמוד אלינו, מגיע לאחד מספר קילומטרים ספורים, במישורין - צפונה עד למישור אדומים, איזור התעשייה של העיר מעלה אדומים.

בברכה

גדעון חרלפ, אדריכל

מתכנן התושבה מצפח יחודה נבעת אדומים.

עיינתי בחוות דעתו של האדריכל ומתכנן הערים, גדעון חרל"פ אשר לו ניסיון של כ- 30 שנים בירושלים וביהודה ושומרון, ובין היתר תכנן את תכנית המתאר הראשונה של מעלה אדומים, ולהלן חוות דעתו כלשונו:

1. גבעת אדומים - מצפה יהודה הינו ישוב חדש ברמת מדבר יהודה . הישוב מתוכנן מדרום מזרח ליישוב קידר ומדרום לעיר מעלה אדומים הנצפים ממנו . בדרום גובל ביישוב הערוץ העיקרי של נהל קדרון מדרומו(מנזר מר-סבא) . בצפון מזרח הישוב גובל בשיפולי הר המונטאר, פסגה ברמת המדבר הצופה על כל מדבר יהודה הצפוני וים המלח.
2. הישוב אושר בעבר בהחלטת ממשלת ישראל ושמו אושר בוועדת השמות הממשלתית.

3. תא השטח הוא בשטח פתוח של אדמות פרטיות שנקנו ונרשמו על ידי היזם , הוא בשטח של כ- 417 דונם ומסכיבו אדמות מדינה בשטח גדול.
4. במסגרת תכנון קודם (תב"ע מספר 422) וכן במסגרת התכנון האיזורי שהוצע לאיזור והסכמות עם חטיבת ההתיישבות ומשרד הבינוי והשיכון, הוסכם כי היישוב יהיה חלק מיישובי גוש אדומים עם חיבור לדרך המגיעה ליישוב קידר דרום.
5. מדיניות ההתיישבות הידועה במסגרת התכנונית הקיימת היא עיבוי מערך של גושי היישובים ובכללו גוש מעלה אדומים שמצפה יהודה –גבעת אדומים נכלל בו.
6. אין בקרבת הישוב המתוכנן יישובים של ערבים.
7. את תא השטח חוצה גם כביש עתידי מספר 80-חוצה מדבר יהודה , ממישור אדומים לערד . הכביש טרם בוצע. ותהיה אפשרות עתידית נוספת להגיע ממנו אל הישוב.
8. התכנון יתוכנן וילווה בכל היועצים הנדרשים על פי מפרט משרד הבינוי והשיכון, מנהל תכנון והנדסה.

עקרונות התכנון של תכנית בנין ערים מפורטת ליישוב גבעת אדומים

1. שטח התכנית בנין ערים מפורטת הינו השטח בבעלות היזם ובגודל 417 דונם. ובתוספת שטח לכביש הגישה החדש ליישוב.
2. השטח המיועד לבנייה כהתחשבות בשיפועים הקיימים בתוכו ובהפרשות לצרכי ציבור יהיה בגודל 210 דונם. על פי מדריך לחישוב הדרישות לקרקע לצורכי ציבור 25% מתא השטח יהיה עבור דרכים וכי השטח הנוסף עבור מוסדות ציבור והיגוך ושטחים פתוחים ליישוב יהיה כ- 100 דונם (עמודים 104-105, תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור).
3. המדרונות הקיימים ינצלו לבנייה מתאימה עם קומות מגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבנין.
4. עיקר הבינוי ביישוב יהיה בבנייה רוויה והוא מתוכנן עבור כ- 4500 יחידות דיור .

5. בישוב יתוכננו גם 20 מגרשים דו משפחתיים כשטח של 600 מ"ר למגרש דו משפחתי סך הכול 40 יחידות. (=12 דונם).
 6. יתוכננו בישוב 100 מגרשים לבנייה רוויה או מדורגת, מגרשים בגודל 22x70 מ', בבניינים עם שני חדרי מדרגות, 4 יחידות דיר בקומה ובגובה שמונה קומות. סך הכול 32 יחידות דיר במגרש. (=150 דונם) = 3200 יחידות דיר.
 7. כמו כן יתוכננו 30 מגרשים בבנייה רוויה או מדורגת בבניינים בני 10 קומות, כניסה אחת, במגרש במידות 35 x 35 מ' (= 45 דונם), 4 דירות בקומה = 1200 יחידות דיר.
 8. גודל יחידת דיר ממוצעת ברוטו יהיה 125 מ"ר.
 9. סך הכול שטח הבנייה למגורים 4440 x 125 יחידות דיר = כ- 550,000 מ"ר. (ברוטו)
 10. באזור שאינו למגורים יבנו מוסדות חינוך לפי תקן משרד החינוך ומשרד השיכון, בתי כנסת ומבנים לקהילה, וכן יתוכננו שטחים ציבוריים פתוחים וכל הנצרך לשטחי ציבור עבור היישוב, הכול על פי המפתחות והתקנים במדינת ישראל.
- היישוב יתוכנן על ידי בצורה איכותית וכדוגמת העיר מעלה אדומים שהייתי שותף בכיר להקמתה. אשמח לעמוד לרשותכם לכל אינפורמציה נוספת.

גדעון חרלפ, אדריכל

גדעון חרלפ
אדריכל וסגן ש"ס M.Sc.
ר.ג. 1411

התייחסות אדריכלית לעניין חיבור לדרכים:

להלן התייחסות אדריכל חרל"פ לעניין חיבור לכביש קדר דרום וחיבור עתידי לכביש מס' 80:

לכבוד

מר גד נבריאלי, קרן ירושלים המאוחדת

עורך דין דורון ניר צבי, נאמן הפרויקט

א.נ.

חמון : היתכנות חיבור דרך למערכת כבישים קיימת או מתוכננת - מצפח יחודה גבעת אדומים

סימוכין: ספת נתוני מקרקעין - לשכת התכנון המנהל האזורי

לבקשתכם, בדקתי את היתכנות החיבור של המקרקעין שכרשותינו למערכת הדרכים סביבם בספר מדבר יחודה, מערכת הדרכים לצומת מעלה אדומים ומשם לירושלים, חבירה.

על פי נתוני המנהל האזורי שנמסרו לי, קיים צו הפקעה לדרך, החל מצומת העלייה לקינר הישנה ועד למספר מאות מסרים מגבול התושבה שלנו המתוכננת.

על פי נתונים אלה, המרחק בין המקרקעין שלנו אל דרך זאת הינה באדמות מדינה ו/או בתחום חקו הכחול של האכרזה וצו אלוף של חיישוב קידר ובתחום השיפוט של מועצה איזורית גוש עציון.

הנחתי את מחנדסת הכבישים לתכנן את הכביש במדויק על תוואי זה, נשוא הצו.

כמו כן, מקרקעין אלו שלנו צמודים לתחום הדרך של כביש 80- הוצח מדבר יחודה, משכך, הנחתי את מתכנתת הכבישים ליצור חיבור נוסף וחלופי לכביש עתידי זה, שתכניתו אושרה להפקדה ויש החלטת ממשלה על ביצוע חישוף של המקרקעין לאורך התוואי המתוכנן שלו.

לחזירכם, תוואי כביש 80 צמוד אלינו, מגיע לאחר מספר קילומטרים ספורים, במישורין - צפונה עד למישור אדומים, איזור התעשייה של העיר מעלה אדומים.

בברכה

גדעון חרל"פ, אדריכל

מתכנן התושבה מצפח יחודה גבעת אדומים.

C:\Users\Ilan\Documents\מסמך יחודה גבעת אדומים\גבעת אדומים - היתכנות חיבור למערכת הדרכים הרגילה.doc

על חטיבת הקרקע חלה תכנית מנדטורית RJ/5 אשר פורסמה למתן תוקף² ביום 11/09/1941 התכנית מהווה תכנית מתאר אזורית לאזור ירושלים.
השטח כאזור חקלאי ושדות מרעה, ובסמוך לאזור פיתוח כפרי.

להלן השימושים המותרים כפי המופיע בתקנון בתרגומו הרישמי לעברית:

אזור חקלאי

20. הבניינים הר"מ, מותר להקיטם בתוך האזור החקלאי:-

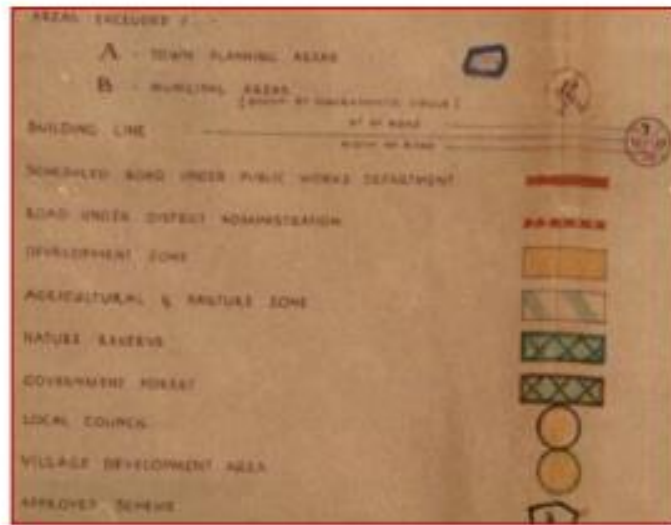
- (א) בניינים מתוכננים ונבונים למטרות חקלאות, גנון ולצרכי משק כלליים, כולל בית המגורים של האיכר.
- (ב) מחסה לשומרים (שומרות)
- (ג) בניינים ומתקנים הנחוצים לאספקת מים וחשמל, כולל תחנות כח.
- (ד) מבני מגורים ובנייני ציבור בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית.
- (ה) מבני תעשייה בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית.
- (ו) בניינים הקשורים לייצור ולאחסון של דלק פרפין, חמרי בפיץ, מסך מיברלי, אספלט, ביטומן, צמנט וחמרים דומים הדורשים אתרים מיוחדים דאישור מיוחד של הועדה המחוזית.
- (ז) בניינים המהווים חלק של תכנית פיתוח מבוקרת כלאוי, בשוא לכל ונבאי שאושר ע"י הועדה המחוזית מפת לעת לפיתוח כב"ל.

להלן הוראות שונות המתייחסות לשימוש באזור חקלאי:

(ב) **אזור חקלאי:**
הגודל המינימלי של מגרשים באזור החקלאי יקבע מפת לעת, תוך הבחנה בחשבון של המצב ואופי הקרקע הנוגעת, והשימושים המיועדים לפ"ע"י האדם המבקש פרצלציה, תמיד בתנאי, של פיתוח למגורים או עשייה, מגרשים כאלה לא יפוזחו בשטחם מ- 1,000 מ"ר, וכן בתנאי שחזית מגרשים כאלה לא תהיה קטנה מ- 40 מ'.

(ב) **אזור חקלאי:**
באזור חקלאי שבו מוקמים מבנים למטרות מגורים, האח לא יעלו בשטחם על 150 מ"ר, דיתאמן בגובה, קרו בנין וכו' לטבלה A המצורפת.
בניינים המוקמים באזור זה למטרות תעשייתיות, בעקבות ההסכמה של הועדה המחוזית, לא יעלו על 40% מהשטח הכללי של החלקה, שיהיה מינימום 1,000 מ"ר לבניינים למגורים, תעשייה, או אחרים.

² לא אותר ע"ר (פ.י)



אומדן משוער, תכנון לכביש גישה שהוכן עבור משרד הבינוי והשיכון לכביש גישה למצפה יהודה באמצעות כביש מס' 80:



משרד הבינוי והשיכון

**כביש גישה למצפה יהודה
באמצעות כביש מס' 80
אומדן משוער**

LANDUSE LTD. לנד'וז

23.03.2025

תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ

אומדן משוער

כביש מס' 80, מכביש מס' 1 עד למצפה יהודה – כ"מ 10 ק"מ

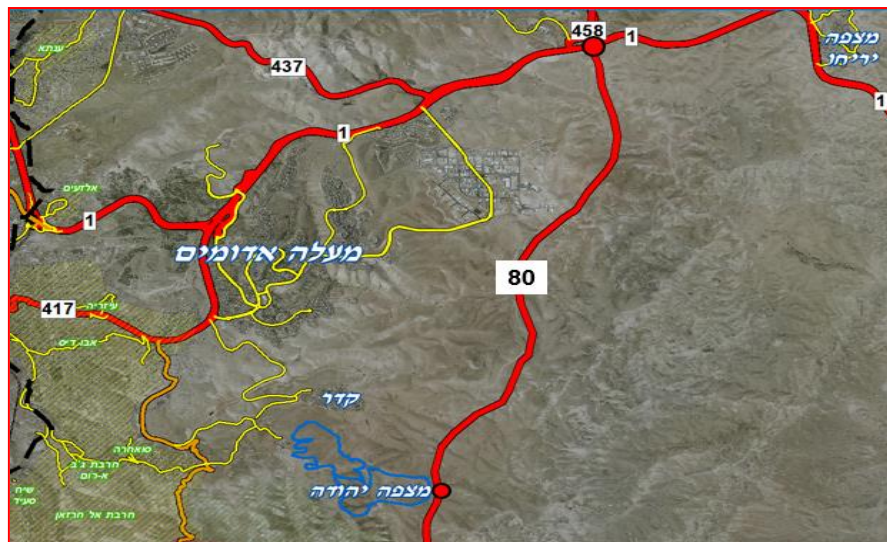
האומדן המשוער לק"מ סלילה בגלל עבודות חציבה ומילויים גדולים 40 מיליון ש"ח

400 מיליון ש"ח = 40 מיליון ש"ח לק"מ X 10 ק"מ

האומדן משוער ללא התייחסות לתכנון התוואי

LANDUSE LTD. לנד'וז

תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ



מכתב שנשלח מטעם מדינת ישראל – אגף דמוגרפיה ומפקד לנמען, ראש מועצת גוש עציון

מיום 08/04/2024:

מדינת ישראל



אגף דמוגרפיה ומפקד
ועדת יישובים

יום שישי 8 באפריל 2024

לכבוד
מר ירון רחובטל
ראש מועצת גוש עציון
yaronr@gush-etzion.org.il

הנדון: הפשרת סמל יישוב – משמר יהודה

לאור חתימת מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון על צו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783), תשל"ט-1979, ועל תקמת בדבר ניהול מועצות אזוריות (תיקון התוספת – הוספת היישוב "משמר יהודה") (מועצה אזורית גוש עציון), התשפ"ד-2024, לצירוף היישוב משמר יהודה למנין יישובי המועצה האזורית גוש עציון, הופשר סמל היישוב והוא פעיל כעת לרישום במרשם האוכלוסין.

סמל היישוב הינו 3865.

היישוב יתווסף לרשימת היישובים של סוף שנת 2024.

להלן פרטי היישוב:

משמר יהודה	
Mishmar Yehuda	חתיק
3865	סמל יישוב

בברכה,

מיכל שטרנפלד
מרכזת ועדת יישובים

הערות:

יפתח סומך - מנהל אגף בכיר תכנון מוניציפלי, משרד הפנים, י"ר ועדת יישובים
חמי איזרור - מנהלת אגף מרשם וביצועי, רשות האוכלוסין וההגירה



רח' בנימי גשרים 66 כינת רח' בקי | ת.ד. 34525 | גבעת שאול | ירושלים 9546456 | gov
66 Kanfey Nasharim | Corner Bechi St., POB 34525 | Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel

פרוטוקול ועדת השמות הממשלתית מיום 29/06/2023:



משרד ראש הממשלה
ועדת השמות הממשלתית

פרוטוקול

ועדת השמות הממשלתית

יום חמישי, י' תמוז תשפ"ג, 29 יוני 2023

במשרד ראש הממשלה, רח' קפלן 3, הקריה ירושלים

נכחו חברי הוועדה: פרופ' משה שרון, ד"ר אבשלום קור, פרופ' יהודית הנשקה, פרופ' עירית עמית-כהן, פרופ' אייל בן אליהו, גבי נורית רוכל, מר סיון להבי, פרופ' יואל אליצור, פרופ' איוון פרידמן, גבי גלילה רון פדר עמית, פרופ' שולמית אליצור, פרופ' יוסי דרורי, פרופ' זחר עמר, פרופ' זאב ספראי, סלמאן אבו רוכן, פרופ' רות קרק, פרופ' ריכב (בוני) רובין, פרופ' לילך רוזנברג-פרידמן, גבי אמילי עמרסי, גבי נועה מוטר, מר שר שלום גירבי, עו"ד בני שאולי – כהן, גבי סימה טוקטלי.

נציגי הנהלת משרד רה"מ: איטה טוויג (גבעוני), שי כהאן, דקל רחמים



משרד ראש הממשלה
ועדת השמות הממשלתית

משמר יהודה

בקירבתו של היישוב פסגה הנקראת "גיבל מנטאר" משרש נט"ר שמשמעותו שמירה ותצפית. גם מצפה יהודה וגם משמר יהודה הם שמות מתאימים. הועלתה הצעה נוספת לשם "זהורית" צמר צבוע באדום, תזכורת למקום השלכת השעיר בעבודת יום הכיפורים שיש מזהים אותו בהר מונטאר.

נעשתה הצבעה ראשונה על 2 השמות "זהורית", "משמר / מצפה יהודה" התוצאה:
"זהורית" – 2 "משמר / מצפה יהודה" – 8

נעשתה הצבעה חדשה על שני השמות הסופיים
"משמר יהודה" ו-"מצפה יהודה"
ברוב קולות נבחר השם "משמר יהודה".

מחליטים:

השם "משמר יהודה" ייכנס לרשומות.
(בטבלה שלהלן שם היישוב בעברית ובתעתיק לערבית וללטינית)

עברית	ערבית	לטינית
משמר יהודה	مشمار يهودا	Mishmar Yehuda
נ.צ.: X=230319, Y=627147		

שדה בעז

המקום סמוך לבית לחם יהודה – "והנה בעז בא מבית לחם" (רות ב ד). השם נבחר פה אחד.

החלטת ועדת שרים מס' 6/ב (הקבינט המדיני בטחוני) מיום 12/02/23



מוכירות הממשלה

בלמ"ס

החלטת מספר 6/ב של ועדת שרים לענייני ביטחון לאומי (הקבינט המדיני-ביטחוני) מיום
12.02.2023.

המועצה האזורית מגילות ים המלח ויקבל סמל יישוב עצמאי.

1. בהמשך להחלטה הת/20 של ועדת השרים לענייני התיישבות, מיום 31.1.1984, להסדיר את מעמד "מצפה יהודה" (נ.צ. ITM 230319/627147) כיישוב במועצה האזורית גוש עציון, על קרקעות שהן רכוש ממשלתי או שבעליהן נתנו הסכמתם לכך, בהתאם לכל דין ובכפוף להסדרים הפרטניים הנדרשים. אדמות המדינה יוקצו ויצורפו לישוב על פי הכללים והתנאים שקבעה הממשלה בהחלטותיה בעבר בנושאים אלה. היישוב יפעל במסגרת המוניציפאלית של המועצה האזורית גוש עציון ויקבל סמל יישוב עצמאי.

מכתב מאת משרד הביטחון, מנהל ההתיישבות מיום 17/07/2024 בדבר "הסדרת משמר יהודה"

	בס"ד
	
מדינת ישראל משרד הביטחון מנהלת ההתיישבות	
י"א תמוז התשפ"ד 17.07.2024	
	לכבוד מר גד גבריאלי חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ שלום רב,
הנדון: הסדרת משמר יהודה סימוכין: מכתב מיום 16.7.24	
<ol style="list-style-type: none">1. במענה למכתבך בעניין משמר יהודה אבקש לעדכן כדלהלן.2. ביום 12.2.23 התקבלה החלטה בקבינת המדינה-ביטחוני להסדיר את הישוב משמר יהודה.3. בהתאם לאמור, אלוף הפיקוד חתם על תחום הישוב משמר יהודה במועצה האזורית גוש עציון, וזאת כחלק מתהליך ההסדרה המתחייב מהחלטת הקבינט.4. לשם קידום הליכי הסדרת הישוב, ובהתאם לנהלים הקיימים, נדרשת עבודת מטח לבדיקת אדמות המדינה במרחב ("קו כחול") ובמידת הצורך אף ביצוע סקר. עבודת המטח מתבצעת במינהל האזרחי ע"י צוות סטאטוס מקרקעין, ואנו תקווה שהיא תושלם מהר ככל הניתן.5. לאחר שעבודת המטח האמורה תושלם ניתן יהיה להמשיך את קידום הליכי ההסדרה.6. יובהר כי אין בעדכון זה כדי לחייב את המדינה בשום עניין ביחס לבעלי הקרקע במקום.	
	במרכה, יהודה אליהו ראש מינהלת ההתיישבות
מנהלת ההתיישבות, הקריה, ת"א, מיקוד: 6473425, טל': 03-6976600, פקס: 073-3234735, מייל: sarb@mod.gov.il	

פרוטוקול החלטת ישיבת ועדה מקומית מיום 06/02/2024:

מס' דף: 1
תאריך: 06/02/2024
כ"ז שבט תשפ"ד

העדה המיוחדת לתכנון ובנייה נוש ע צ י ו ן

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 2024001 ביום ראשון תאריך: 04/02/24 כ"ה שבט, תשפ"ד
התקיימה בחדר ישיבות במתחם האזורית נוש ע צ י ו ן

השתתפו:

חברים:

נאמן שלמה
יובל מריד
גורדין עמית
גריטולד יובל
חני וולפסון
אלמקיים ענת
שמאלי חני
אברהם וייל
סיון פיני
סמאל עדי
שרון אבני

סגל:

סילבסקי עקיבא
גולדרי תענית
טליה בן עטארה
יפה שטרית
אודי מרים פלדמן
שלי כיים
שירה כרן

נוכחים:

אורנית סטנן
רלי יהודה
אלחנן פרומר
סילבר וואל
הקשווריאן זיו
שכטר אורי
חני חסיד
מוטי חלד
אברהם דיון
מורים דרגן

היוזם:

יו"ר הוועדה - נציג ראש המועצה, תמוז
נציג אלון שבות
נציג אלטור
נציג בת עין
נציג חר ניצה
נציג כפר עביון
נציג מנדל עוז
נציג מוח דניאל
נציג טקדים
נציג תקוע

היוזם משמטי למתנגד:
מבקר המועצה
מנהלת תחום תכנון
מנכ"לית
מנהלת המועצה
נבד
מזכירת הוועדה

נעדרו:

נציג אלון שבות
נציג כרמי גור
נציג סיבד
נציג מועלם עמס
נציג קדר
נציג ראש מורים
משקיף שדה כנו
משקיף אבי החל
משקיף כפר אלעד
משקיף קיוד דרום

מס' 04-02-24
מס' 2024001
מס' 04-02-24

מס' דף: 2

פרוטוקול לשיבת ועדת מקומית (מליאה) מספר: 2024001 בתאריך: 04.02.24

רשימת נושאים תכנוניים

סידור	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא התכנון	ישוב	גוש
1	412107/כ	סוג תוכנית: תוכנית בינוי	התוכנית תוכנית בינוי למגורים 2002/1		3
2	421/10	סוג תוכנית: תוכנית מבוררת	מספר יחידות		5
3	412109/ח	סוג תוכנית: תוכנית חקוק דרום	מפרלגיה חקוק דרום		7
4	41124/ב	סוג תוכנית: תוכנית חקוקה	תוכנית בינוי למריקס ממוזים - 32 יחיד נוספים		8
5	406114/ב	סוג תוכנית: תוכנית בינוי	כפר עביון - תוכנית בינוי - בית ועלמית - מגורים 5075		9

אם מתרחים את ישיבת ועדת התכנון ובנייה מספר 2024001 בתאריך 18 תב"ד מליאה.
לועדה מועמלת 5 תוכניות - 3 תוכניות בינוי, 1 תוכנית חקוקה ודיון עקרוני לתב"ע.

מס' דף 41

תכנית מפורטת: 421/10
סעיף: 2
חוזקול תעדה מקומית (מלאה) ישיבה מספר: 2024001 בתאריך: 04/02/2024

שם:

תכנית מס' 421/10 - משמר יהודה - בסמוך לקיודר
שטח התוכנית: 417,269 דונם
סמכות: מתי"צ - מועצת תכנון עליונה

מטרת הדיון:

תכנית 421/10 נמצאת בסמוך ליישוב קיודר, והיא חלק מיישוב חדש בשם 'משמר יהודה'.
ישנן זה מוקם בהחלטת ממשלה כחלק ממדיניות תכנית האב למטרופולין העיר ירושלים.
לצורך כך משתייש מקדם תכנון של תכנית אב/שילדי המפורטת על כ-2,500 דונם באדמות מדינתסקר, כאשר התכנית או נמצאת בקצה המזרחי של הגיזע על קרקע בעלות פרטית מוסדרת.
התכנית מטפח ייעודי קרקע מסדרב יהודה למגורים, שבים, דרכים, שטחי ציבור ותחנות.
התכנית מציעה שכונה בת 3,600 יחיד עמך ציבור דתי-לאומי, לפי ספתח של 4.1 נפש. יחיד בגייה באפיקות סמיצעת של כ-23 יחיד/דונם. במסגרת התכנית נעריה מרגשה שעל-פיה הופרש שטחי הציבור.
מתוך כלל השטחים הנמצאים באזור התכנון של מצפה יהודה, חטיבת הקרקע המוגשת כיום לאישור הועדה נמצאת באדמות פרטיות ומקודמת על ידי היום.
התכנית מוגשת כעת לאישור עקרוני של הועדה המיוחדת לתכנון ולבנות.

תיאור הדיון:

מרים מציגה את חרקה לתוכנית בכמה מילים.
אדריכל רוני גולדשמיט שמתכנן את הסקום הגיע להסבר התכנית בפועל. שלמה: אנו שמחים לנרע את רוני גולדשמיט אדריכל התוכנית מדובר ביישוב שתקמתו אושרה ע"י ממשלת ישראל לאחרת.
יבחקב: זה השטח שעליו קיימת כיום חוות צאן קיודר שלמה: כן.
רוני מציג את התוכנית השיור שהחלטת הממשלה ממגאר 2023 להסדיר כמת ישיבים כתייש, משמר יהודה הוא אחד מהם. (אנלנו בריש עגיין מדובר על שדה בוס ומשמר יהודה).
מדובר ביישוב עירוני שיהקם מדרום לקיודר. כאשר אנו מדברים על תכנית שחלה על שטח פרטי שנרכש בידי יהודים שבסוף אליו יש אדמות מדינת.
כשנה האחרונה משרד השיכון מקדם שם תכנון שטח התכנית הינו בתולי והינו חלק ממדבר יהודה.
אדמות התכנית הינן בעלות יהודית ונקנו על ידי יום פרטי.
היום מבקש בשלב זה לקדם את התכנית בקרקע שרכש, בנפרד מקידום התכנית הכללית ליישוב כולו, תכנית המקודמת על ידי משרד הבינוי והשיכון אך מציגה כרגע בשלב לא ברור ולא וודאי.
יבחק גרנוולד: האם יש שלבים לתכנית?
רוני גולדשמיט: זה אכן שלב אי שבו מדובר על 3600 יחיד.
חתיבי קובעת את המסגרת, את נבולות המגורים, מספר הקומות וקווי הבניין.
מדובר בקרקע שחישד המגדירי הוא מדבר יהודה.
יבחק גרנוולד: כהתאמה לאופי המדברי ישנם?
רוני גולדשמיט: מדובר בקרקע מאלה אדומים, אנו מדברים על בנייה רחוק.
שלמה: אנו כן מתכננים כן איש קווילתי. זה ישוב שייך למעגת שיש עגיין ובתחום השימוש שלנו.
רוני: מציג את התשריט המוצע ומסביר על כמות יחיד, שטחים חמים ושטחי מסחר והעסקות.
יבחק גרנוולד: כמה שטח יהיה לבני-ספרי?
רוני: אמרתי כבר, יש 2 מגרשים לתיכונים ו-4 מגרשים לבתי ספר יסודיים. כמובן שיש עוד שטחים חמים נוספים שהפרוגרמטור לקח בחשבון.
עדי סמואל: כמה זמן זה יקח?
רוני: תוכנית כאלו בדייש יכולות לקחת שנתיים וגם שלוש, עם הרבה מול זה יכול לקחת גם שנה וחצי עד לקבלת תיקוף.

מחירי דירות ותיקונים מתייחסים למחירי המגורים - 04/02/24 | 0272-333888 | יידיד
מחירי דירות ותיקונים מתייחסים למחירי המגורים - 04/02/24 | 0272-333888 | יידיד

מסי דף 5:

ישאיר חבוב, כבוש גישה עוד צריך לקבל שם החלטות. יש השפעות של דרגים פוליטיים, לא הכל תלוי בנו. גם אם חובביי תקבל תוקף הון שנה וחצי, המימוש יהיה משלבים. יש פה יום פרטי שיצריך לשים הסון כסף יחד עם שילוב של הברית הכללית גדולה (בסוף הם אכן ירוויחו).

כלל צרכי הציבור הנדרשים ע"י הפרוגרמה לציבור כללי/רמי לאומי לפי מפתח של 4 נפשות לשטחה ניתנים בתוך הפרויקט.

התכנית מציעה שכונת מגורים בגובה צפופה יחסית, במרקם סמי עירוני, בגישה לגובה.

הנפישות המוצעת הינה 23 יחיד לדונם.

שטח התכנית נמצא ביישובים הדרום מזרחיים של תחום הדרומי לקינור, וחלק ניכר משטחה הינו בעל סופוגרפיה חדה במיוחד.

היעוד המוצע כולל בעיקר מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בערוז שימושים ושטחים פתורים.

מבני המגורים מסוג מגורים נ', בגובה עד עשר קומות. מבני מגורים מערביים עם מסחר ותעסוקה בגובה עד 20 קומות.

נערכה פרוגרמה לסימון הציבור והמפרטו שטחים בתחום, בהתבסס על שטח בית של 4.8 נפשות. מתוך השטח הכלל חומשו 79 דונם למגורים ומסודות ציבור ו-72 דונם לשטחים ירוקים.

התכנית בבעלות הפרטית מיועדת לאוכלוסייה חזקה לאומית.

היישוב הכללי מיועד לאוכלוסייה חרדית. אנו סוכאים כי ניתן ליישם שכונה זו לצורך דחי לאומי בתחום למאפיינים דומים לציבור המתגורר בהודו והמרחן וביישובים הסמוכים.

במסגרת תכנית האב למטרופולין ירושלים של משרד הבינוי והשיכון,

קיימת התייחסות מפורטת ליעדי נפישות האוכלוסייה של היישוב החדש במסגרת הודעה (בשמו הקודם, נמצא הודעה).

הנפישות המוגדרת ליישוב הינה 20 יחיד לדונם.

סה"כ מוטבציאל תכנית ביישוב כפי שחוזר על ידי משרד השיכון הינו 13,000 יחיד.

הנפישות המוצעת בתכנית – 23 יחיד לדונם, ביחס למיני 20 המוצגת בתכנית האב.

שטח התכנית בשכונת האדמה הפרטית הוא כרבע משטח תכנית ביישוב המוצע כולו. (בפרטל המשיח אבל התייחסנו כרבע בגלל מובלעות ואזורים פתורים אשר אינם ניתנים לבניה מדובר בשטח של 417 דונם.

בהתייחס ליחסים בין השטחים ולסופוגרפיה החדה בשטח האדמה הפרטית, מספר היחיד המוצע הינו סביר.

מבאנו כי גישה התשתיות הינו הנחש הבעייתי ביותר ביחס לקידום התכנית המוצעת. שטח התכנית מנותק לחלוטין ומרוחק משטחי יישוב או עיר קיימים, וחינו תלוי בפיתוח היישוב החדש ובפריסת התשתיות הבסיסיות של קווי חשמל, ביוב, פים ועוד.

מיני סיכון: למה נבין קינור לא טבח בדיון?

עד כמה נלקחו בחשבון מרכיבי הביטחון בתכנית?

רמי: חלק מהתהליך הסטטוטורי הוא באמת אישור של התכנית מול קשייז בפקוד מרכז.

שלמה: באמת, חייב קינור היה איתו שיה על קבלת סמל ישוב. או היה צריך להגדיר את המסגרת לקינור.

היתה התנגדות של קינור כי רצו אישור מוטבציאל. לא התנגדות מהותית על עצם התכנית.

זה היה גישה של 4300 יחידות דיור. היתה סברה להפריד כמו בהרחבת של קינור, עם כל מיני פתרונות מוניציפליים.

עכשיו באזור היישוב עיר עם סמל ישוב נמר בשל החלטת הממשלה, פתרה המניה.

לקינור אין התנגדות, הם חלק מהעניין. כרגע שיש אישור מוניציפלי הם חסכים.

שלמה: אני מתרגש כי אהנו מקיפום עיר בארץ ישראל. כאן מאשרים ישוב מ-0. חלקת אדמה פרטית של יום עם אפשרות

התפתחות לעיר שלמה. ולרוב בדרך זו את התפתחות של היישוב הזה לצד.

מאפשר של היום יש עוד מרחק לאישור תביע סופית.

השם שישמר יהודיה אישור ע"י מועצת השטח הממשלתית (הר מונטר-הר מוסר).

עדי שפאל, בספר הראשונה היה רשום עיר מלטינית מדרום, מה זה?

רמי מודעשטי: בתכנית האב למטרופולין ירושלים מדובר על איות עיר מלטינית עבור תבדואים שבאזור זה משתלבים באופן מחיר על שטחים או עבור ילדי מדרה ירושלים אבל אין לה התכנית אפיונית. זה מופיע אבל לא באמת מקודם.

התשתיות המשמעותיות ביותר לקיום היישוב הינה דרך גישה סטטוטורית, נכון להיום לא קיימת דרך מאשרת לשטח התכנית.

מס' דף: 6

הנושא עוד במחצית משפטיות במסגרת האחריות כי הקרקע עוד לא עברה צוות קו כושל.

שאלת קיומה של דרך גישה מיוחדת ליישוב חיפה בעלת משמעות סכרעת ליכולת הקיום של השכונה המבודדת, במידה ותוקם במסגרת מן היישוב או מספר שנים לפני.

בנוסף אופי התבונן והצפייה המוצעים בתכנית זו לא יהיו אפשריים אם תוקם השכונה ביישוב סבוך בדומה ליישוב קידר הצפוני לה.

עדי סמואל - בשיא מציאת כביש גישה, הלוואי והתיה לנו השמעה בזה, אולי לנסות ליכר לכביש השכונה המורחב ליהושלים. למצוא תוואי באזור שרחה או להתחבר לכביש תאסריקאי, כך שגם זה יתבר את יישובי נוש עציון למספר יחידה בצורה טרסולית. אסור ליצור עוד מיכלמות.

בחיתוך בעיית תשתיות ודרך הגישה, ההמלצה לעודה בשלב זה הינה מתן אישור עקרוני בלבד.

מרים - מסבירה שמסרת הצגת תוכנית זו היא לקבל אישור עקרוני מהועדה.

עקיבא : מסרת החצבנה לקידום התכנית היא לטוב אור ירוק למגזל האזרחי שיתחיל להניח.

החלפתו

המוסגה מברכת על הכנת תכנית ל-3,600 יחידים בארמות משמר יהודה שכמוחוב קידר ומעלה אדומים, בתחום השימוש של מראיו נוש עניון. ההמלצה למזיע בשלב זה הינה עקרונית בלבד מאחר שלא מדג חיבור סטטוטורי של דרך גישה מקובלת לכל מרחב התבונן. גישה סטטוטורית חינה אכן דרך האשונה בהליך התכנוני בפועל. בנוסף, נדרשת הצגת חיבור התשתיות למים, ביוב, חשמל וכדו', שכן אזור זה סובותק עדי כה מכל מרכיב תשתיתי.

על כן, התכנית תידון בעתיד שוב בפני הועדה המקומית ויישקלו בה המרכיבים הרלוונטיים ביחס למספר היחידות המוצע. יובהר כי ייתכן שתחת לבר השמעה על נוש סו כידי ותבונן, ממליצה להעניק אישור עקרוני לתכנית.

תכנית מפורטת מוצעת 421/10 - מועד עדכון 06/02/2024

פרק א' - התכנית:			
1. שם וחלות התכנית:		תכנית מפורטת מס' 421/10 ליישוב משמר יהודה שלב א' המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.	
2. מקום התכנית:		יישוב משמר יהודה שלב א'. קוארדינטות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי אורך: 231000 - 230100 קווי רוחב: 627250 - 626300	
אדמות הכפר	סוג ומספר גוש	גוש	מספר חלקה/שם המואקע
ערב אב עב"ד	גוש פיסקאלי מס' 5	חלקי מאוקע	אם אל-הוא.
ערב אב עב"ד	גוש פיסקאלי מס' 4	חלקי מאוקע	גיופת אר-רתקא.
ערב א-סנאחרה	גוש פיסקאלי מס' 5	חלקי מאוקע	אל גניס.
3. גבול התכנית:		כמתוחם בתשריט בקו החול.	
4. מסמכי התכנית:		כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. 1. 20 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית". 2. תשריט בקניימ 1:250. 3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1250 מחייב בדבר קווי בניין. 4. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:1000.	
5. שטח התכנית:		417.269 דונם.	
6. בעל הקרקע:		מצפה לבנייה (חברון) בע"מ ח.פ. 562401463	
7. יזם התכנית:		מצפה לבנייה (חברון) בע"מ ח.פ. 562401463	
8. מניש התכנית:		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון	
9. עורך התכנית:		רוני גולדשמידט, אדריכל פאול גרונינגר 4 ראשליצ 052-8119600 rongol63@gmail.com	
10. מטרת התכנית:		1. שינוי יעוד מ- מדבר יהודה (עפ"י RJ-5) ל- מגורים גי, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, מתקנים הנדסיים, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע. 3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן. 4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית. 5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 6. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנייים. 8. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית. 9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.	
11. כפיפות לתכניות אחרות:		תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית RJ-5 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ויקבעו הוראותיה של תכנית זו.	

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יחיד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	דונם	אחוזים		דונם	אחוזים		
2950	32.636	136.178	כתום				מגורים ג'
0	0.598	2.495	סגול כהה				מתקנים הנדסיים
0	16.791	70.063	חום				שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	11.08	46.235	ירוק כהה				שטחים פתוחים
0	15.22	63.509	ירוק בהיר				שטח ציבורי פתוח
0	19.018	79.355	אדום				דרך מוצעת
362	2.431	10.143	צהוב אפור וסגול לסירוגין				מגורים מסחר ותעסוקה
294	2.227	9.291	צהוב וחום לסירוגין				מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0				100	417.269	ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
3606	100.0%	417.269		100.0%	417.269		סה"כ

1. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'.

1.1	שימושים
	<p>1. השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים בני 20-9 קומות (מתוכן 2 קומות דופלקס-אפשרית בקומה עליונה/תחתונה או באמצע). ובהתאם לתכנית בנייני שתאושר על ידי הוועדה.</p> <p>2. במגרשים מסי 104-101, 118-114, 131-127 בלבד תותר בניית חזית מסחרית.</p> <p>3. במגרשים מסי 113-105, 126-123, 146-137 בלבד, תותר בניית שטחים מוקצים עבור מוסדות ציבור (כגון: גני ילדים, מעונות יום) בקומות הקרקע ו/או נן, וזאת עפ"י הצרכים ובתיאום עם הוועדה.</p> <p>שטחי הבנייה המוקצים עבור מוסדות ציבור הנייל לא יעלו על 350 מ"ר למגרש והינם בנוסף לשטחי הבנייה המירבי שבפרק ה' להלן.</p> <p>4. השלמת בניית השטחים הציבוריים ברמת המעטפת הינו תנאי למתן טופס 4/איכילוס.</p>
1.2	הוראות
	<p>1. במידה והמגרש משמש למסי מבנים המרווח המינימלי בין המבנים יהיה: עם פתחים - 8.0 מ', ללא פתחים 3.5 מ' או 0.0 מ'.</p>
1.2.1	שטחי בנייה
	<p>שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה', שטח הבנייה המירבי המותר כולל שטחי דירות הדופלקס, שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור בשימושים לעיל לא יעלה על 200 מ"ר לכל יחיד.</p>
1.2.2	מבני עזר
	<p>1. תותר בניית מחסנים, בשטח עד 8.0 מ"ר ליחיד, בקומות המגורים ו/או בקומות החניונים התת קרקעיים או במשולב.</p> <p>שטחי המחסנים הינם בנוסף לשטחי הבנייה המירבי שבפרק ה' להלן.</p>
1.3	הוראות נוספות
	<p>1. תותר הקמת קומת מרתף עד גבול המגרש (קו בניין "0").</p> <p>שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.</p>

6. מגורים, מסחר ותעסוקה

השטח הצבוע בתשריט בצהוב אפור וסגול לסירוגין הוא שטח למגורים, מסחר ותעסוקה.

6.1	שימושים
	<p>1. חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, מרפאות, קליניקות וכדומה.</p> <p>2. מגורים בקומות העליונות של הבניין.</p>
6.2	הוראות
	<p>1. כל המכירה תבצע מתוך השטח המסחרי הבנייני ותאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.</p> <p>2. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטריד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.</p> <p>3. תותר הקמת קומת מרתף עד גבול המגרש (קו בניין "0"). שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.</p>
6.2.1	שטחי בנייה
	<p>כמפורט להלן בפרק ה'.</p>

מצב ממוצע ליעודים אחרים

מספר קומת מירבי	מספר קומות	קוד בנין(מטר)	גובה בנייה מירבי הכולל מבני והגג לכל יחידים (מטר)	מספר יחידים למגורש	תכנית מירבית (%)	שטח מירב למגורש כולל במטרי המותרים(מיר)	שטח מירב (דגם)	מסר מגורש	יעוד	קומת		
										מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	0/3.5	34.5	53	6335	2.587	101	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
1	10	6/3	0/3.5	37.5	57	6795	2.587	102	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
2	10	6/3	0/3.5	41.0	61	7255	2.587	103	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
2	10	6/3	0/3.5	41.0	61	7255	2.607	104	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	5	34.5	53	6095	2.475	105	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	5	34.5	53	6095	2.475	106	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
3	10	6/3	5	44.5	65	7475	2.475	107	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
4	10	6	5	47.5	69	7935	2.475	108	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
3	10	6	5	44.5	65	7475	2.652	109	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	5	34.5	53	6095	2.652	110	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
2	10	6/3	5	41.0	61	7015	2.652	111	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
4	10	6	5	47.5	69	7935	2.652	112	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
5	10	6/3	5	51.0	73	8395	2.648	113	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
4	10	6/3	0/3.5	47.5	69	8175	2.943	114	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
6	10	6	0/3.5	54.0	77	9095	2.797	115	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
7	10	6/3	0/3.5	57.5	81	9555	2.82	116	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
8	10	6/3	0/3.5	61.0	85	10015	2.764	117	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
8	10	6/3	0/3.5	61.0	85	10015	2.617	118	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
9	6	6/3	5	51.0	61	7015	2.729	119	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
9	6	6	5	51.0	61	7015	3.074	120	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
10	6	6	5	54.0	65	7475	2.899	121	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
10	6	6/3	5	54.0	65	7475	2.784	122	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	5	34.5	53	6325	2.35	123	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6	5	34.5	53	6325	2.475	124	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6	5	34.5	53	6325	2.475	125	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	5	34.5	53	6325	2.878	126	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
8	10	6/3	5	61.0	85	10015	3.19	127	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
8	10	6	5	61.0	85	10015	3.625	128	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
10	10	6	5	67.5	93	10935	3.621	129	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
10	10	6	5	67.5	93	10935	3.564	130	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
8	10	6/3	5	61.0	85	10015	3.508	131	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
6	6	6/3	5	41.0	49	5635	3.115	132	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
6	6	6/3	5	41.0	49	5635	2.238	133	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
5	6	6/3	5	37.5	45	5175	2.925	134	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
6	6	6	5	41.0	49	5635	3.918	135	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
6	6	6/3	5	41.0	49	5635	2.824	136	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	5	34.5	53	6325	2.49	137	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	5	34.5	53	6325	2.46	138	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש
0	10	6/3	5	34.5	53	6325	2.244	139	מגורים ז	מסר מגורש	מסר מגורש	מסר מגורש

Plan מס' 11 תוכן 20 תאריך תחילת תכנון 2004

0	10	8	5	5		34.5	55			6325	3.221	140	מטורים 3
0	10	8	5	5		34.5	55			6325	3.338	141	מטורים 3
0	10	8	5	5		34.5	55			6325	2.758	142	מטורים 3
0	10	8/3	5	5		34.5	55			6325	3.069	143	מטורים 3
5	6	8/3		5		37.5	45			5175	2.706	144	מטורים 3
5	6	8		5		37.5	45			5175	2.811	145	מטורים 3
8	6	8/3		5		41.0	49			5635	3.119	146	מטורים 3
3	6	8/3	5	5		31.5	39			4485	3.379	147	מטורים 3
4	6	8/3	5	5		34.5	43			4945	3.542	148	מטורים 3
0	2	8	0	0						8000	5.121	181	(מטורים) מסחר ותעסוקה
0	19	8	3.5	3.5		70.5	181			20815	5.121	181	מטורים (מסחר ותעסוקה)
0	2	8	0	0						8000	5.022	182	(מטורים) מסחר ותעסוקה
0	19	8	3.5	3.5		70.5	181			20815	5.022	182	מטורים (מסחר ותעסוקה)
0	1	3		5						3500	4.733	183	(מטורים) ומבני ציבור
0	19	3		5		68.5	147			16905	4.733	183	מטורים (מבני ציבור)
0	1	3	5	5						3500	4.558	184	(מטורים) ומבני ציבור
0	19	3	5	5		68.5	147			16905	4.558	184	מטורים (מבני ציבור)
0	5	5/3		5		15.0		2500		10000	14.453	501	סבכים ומסודות ציבור
2	2	5/3	5	5		19.0		1500		3500	5.506	502	סבכים ומסודות ציבור
0	4	5		5		15.0		1500		3500	5.402	503	סבכים ומסודות ציבור
1	3	3	5	5		19.0		3000		5000	7.315	504	סבכים ומסודות ציבור

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

משמר יהודה שלב א' תכנית מפורטת מס' 421/10
תאריך עדכון 06/02/2024

תאריך חתימה: _____

חתימות בעל הקרקע: _____

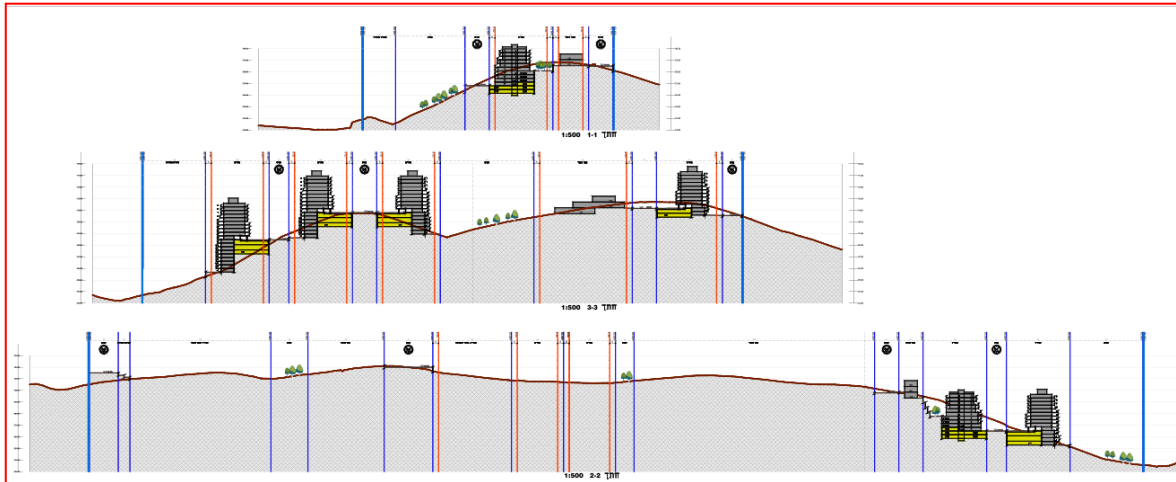
06/02/2024

חתימת העורך: _____

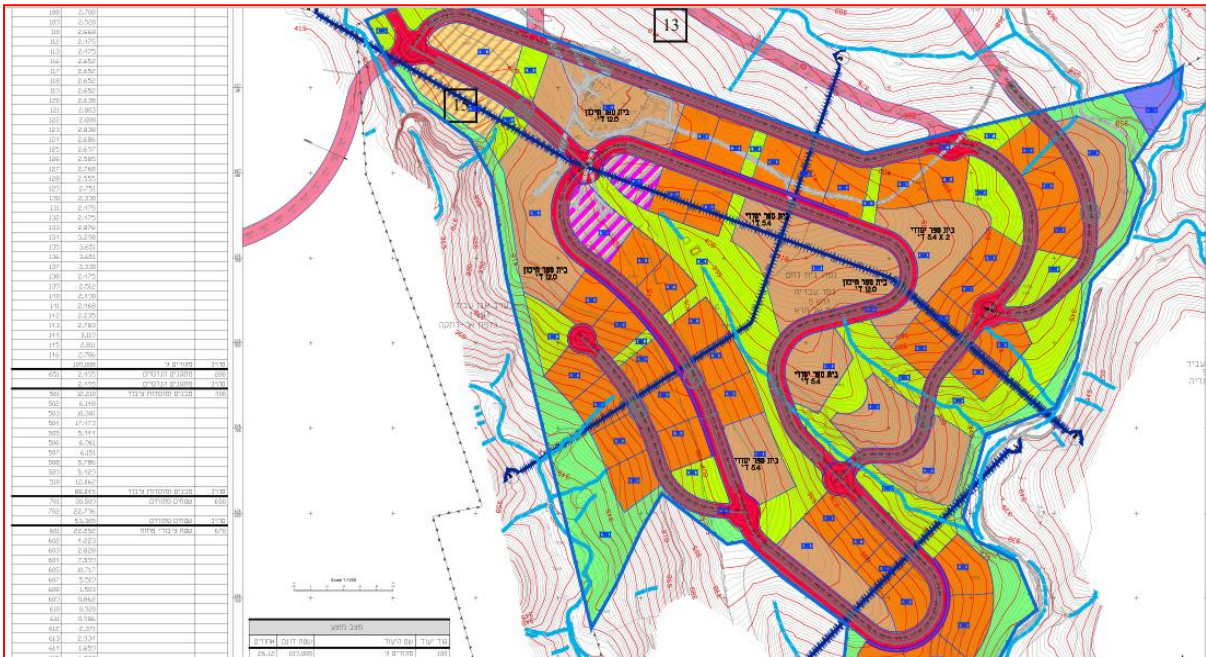
חתימת היזם: _____

חתימת המגיש: _____

נספח בינוי:



תשריט התכנית המוצעת:



הסבר תמציתי, אינג' שרון לוי לתכנית המוצעת:

פתורנג' בע"מ - ניהול תכנון

בס"ד
11/08/24

לכבוד : מר גד גבריאל
מנכ"ל קרן ירושלים המאוחדת

הנדון: משמר יהודה – תכנית מס' 421/10 לכ – 3,600 יח"ד

1. להלן, הזכויות המפורטות שהוגשו במסמכי תקנון לעדה המקומית גוש עציון,
ב 06/02/2024 :

ייעוד	מ"ר/דונם/יח"ד	סה"כ
במות מגרשים	יח'	52
מספר יח"ד	יח"ד	3,606
חזית מסחרית	מ"ר	3,360
תעסוקה ומסחר	מ"ר	16,000
שטחי בניה מירביים למגורים	מ"ר	414,690
סה"כ שטחי בניה	מ"ר	434,050

2. צוות התכנון יפעל למקסם את זכויות הבנייה, בכפוף לאישור הועדות הרלוונטיות.

בברכה,

אדריכל חני גודשמידט – שרף התכנית


אינג' שרון לוי - מנה"פ
מהנדס

גלן גולדשמידט
אול אדריכלים בע"מ
ת.פ. 514544115

10. המצב המשפטי:


חטיבת הקרקע רשומה בבעלות פרטית ישראלית לטובת בונה ירושלים מעלה אדומים בע"מ,

נסח רישום במנהל האזרחי ביהודה ושומרון, לשכת רישום – מעלה אדומים:



המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
קמ"ט רישום מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב- מעלה אדומים
העתק מתאים למקור מספרי רישום מקרקעין (כולל תרגום לעברית) (מגזר המדינה לטובת יהודה והשומרון)
מוטאים למקור
طبق الاصل



صورة قيد مستخرجة عن سجل الأراضي

מס' נסח _____

כפר القرية: العبيدية (عرب بني عبيد) / אל-עבידייה (ערב בני עביד) מוקעו המוקע: ام الهوا / אם אל-הווא

ספר سجل: 1 ערבי / 1 عربي דף- صفحة: 5 (גוש 5 מיסקלי חלקות: 34,92,177)

מلاحظات הערות	הבל או القيمة השווי	החלקים	اسم المتقول اليه שם הבעלים	اسم الناقل שם המעביר	نوع المعاملة סוג העסקה	المساحة الشترحة		الحدود הגבולות	وصف الملك הנכס	نوع الارض סוג קרקע	تاريخ التسجيل רישום	رقم مس' שטר
						متر مربع	دوم					
راجع عقد بيع 14/01/2014 ראת שטר מכר 7/2025		كامل בשלמות	شركة ميتسهاف للبناء (مختل) رقم 562401463	جمال موسى محمد العضا במאל מוסא מחמד אלעזא	بيع מכר	417	614	شمالا: السواحة جنوبيا: موسى محمد عوض الله شرقا: موسى محمد عوض الله غربا: عبد محمد سالم	ارض קרקע	مري מירי	14.01.2014	1/2014
سعر الفدان 5,0828 شكيل لدينا واحد سعر الفدان 5,0828 شكيل لدينا אחד		كامل בשלמות	شركة ميتسهاف للبناء (مختل) رقم 502302953	شركة ميتسهاف للبناء (مختل) رقم 562401463 حزب חברת מצפח לבניה (חברון) ב"מ ח.מ- 562401463	بيع מכר	417	614	كنا כניל	ارض קרקע	مري מירי	05.03.2025	7/2025

הנני מאשר כי המסמכים הנזכרים לעיל הם תרגום נאמן למקור מספרי מקרקעין אשר תמורתם שולמה אגרת מכר באמצעות עוה"ד
הראל ארנון _____, בסך _____ בהעברת זהב _____ בירושלים.

אסמכתא מס': 978208

תאריך: 5/3/2025

עמוד 1 מתוך 1

צו אלוף מיום 25 לפברואר 2024:

- בלמ"ס -

צבא הגנה לישראל

צו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה והשומרון) (מס' 783), תשל"ט-1979
תקנות בדבר ניהול מועצות אזוריות (תיקון התוספת – הוספת היישוב "משמר יהודה") (מועצה אזורית גוש עציון), התשפ"ד-2024

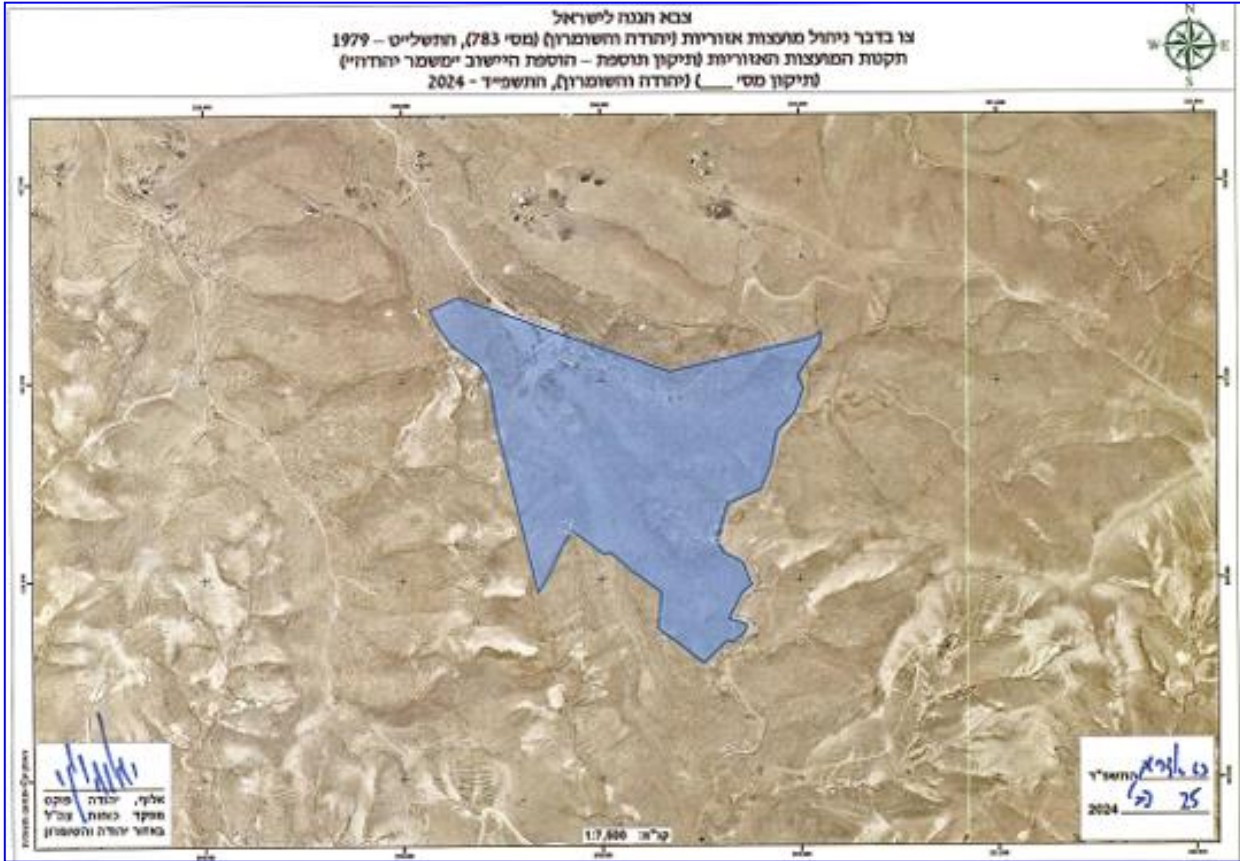
בתוקף סמכותי לפי סעיף 1א לצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה והשומרון) (מס' 783), תשל"ט-1979, ויתר סמכויותיי לפי כל דין ותחיקת ביטחון, הנני מתקין תקנות אלו:

תיקון תחום המועצה האזורית	1. א. בתוספת לצו, בפסקה ב', אחרי "9. מעלה עמוסי" יבוא "10. משמר יהודה" והיישובים המסומנים 10. עד 14. יסומנו 11. עד 15. בהתאמה.
	ב. תחום היישוב "משמר יהודה" הוא השטח המתוחם בצבע כחול והנושא את שם היישוב במפה המצורפת לתקנות אלה.
פרסום	2. העתקים מתקנות אלו ומהמפה יופקדו לעיונו של כל אדם בשעות העבודה הרגילות של המשרדים הבאים: א. משרד ראש ענף תשתית במנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון; ב. משרד הממונה כמשמעותו בתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), התשל"ט-1979; ג. משרדי המועצה האזורית "גוש עציון".
תחילה	3. תחילת תוקפן של תקנות אלו ביום חתימתן.
השם	4. תקנות אלו ייקראו: "תקנות המועצות האזוריות (תיקון התוספת – הוספת היישוב "משמר יהודה") (מועצה אזורית גוש עציון), התשפ"ד-2024".


אלוף יהודה בוקס
מפקד כוחות צה"ל
באזור יהודה ושומרון

התשפ"ד
2024


25
20



11. שיקולים ועקרונות:

לצורך גיבוש חוות הדעת, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. הערכת שווי הנכס שבנדון, תבוצע בגישת ההשוואה, במקרה דנן מדובר על חטיבת קרקע ללא תכנון המאפשר בניה זמינה, יחד עם זאת, לאור חוות הדעת המשפטים ולאור מסמכים שונים שהוצגו בפניי והוצגו בחוות הדעת ולאור התכנית המוצעת, הגעתי לכלל דעה כי בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים ניתן בעתיד לבצע הקמת שכונה במיקום שבנדון.

ב. יובהר כי מכיוון שהקרקע נמצאת מעבר לקו הירוק, ומכיוון שעוד לא שמעתי פרשן פוליטי שמצליח לנבא מה יהיה, על קורא חוות הדעת להבין כי עשויים להיות שיקולים פוליטיים שיכול ויזרחו את הנושא ויכול שיידחו את הנושא.
יוצר לקורא כי הוצג בפניי מסמך החתום על ידי מעל 40 חברים כנסת ממפלגות שונות (לרבות מפלגת המחנה הציוני) הקורא למימוש החלטת הממשלה משנת 1984.

ג. מטרת חוות הדעת היא אומדן שווי בהתאם לתקן 21 למועד יוני 2025

ד. חוות הדעת תתבצע לשני מצבי תכנון:

מצב ראשון - שווי בהתעלם מציפיות

מצב שני - שווי קרקע ליחידת דיור זמינה בדחייה

ה. הובא בחשבון מיקום הנכס.

ו. הובא בחשבון כי אופי הזכויות בקרקע הינו קרקע בבעלות פרטית ישראלית הרשומה המנהל האזרחית

ז. הובא בחשבון כי חטיבת הקרקע תיכנס בעתיד לתכנית איחוד וחלוקה.

ח. כל התחשיבים, הנתונים, לוחות הזמנים, הערכים הכספיים, מבוססים על הנחות עבודה ואין לח"מ התחייבות שאלו יהיו רמות המחירים ביום המימוש.

ט:

יובא בחשבון ציפיה להיתכנות בניה עתידית בהתאם לתכנית המפורטת המוצעת

י"א הובא בחשבון מכתבו של מנהל מחוז מרכז במשרד הבינוי והשיכון מיום 17 ליוני 2021 לראש המנהל האזרחי לבדיקת קרקעות באזור מצפה יהודה כאדמות מדינה ואכרזה. כמו גם מכתב מאותו תאריך לראש המועצה בקשר לצורך לחיבור תשתיות מקורות

משרד הבינוי והשיכון
Ministry of Construction & Housing

בסייד, ירושלים,
ד' תמוז תשפ"א
17 יוני 2021

לכבוד
תת אלוף פארס עטילה
ראש תמיכת האזרחי

שלום רב,

הנדון: בדיקת קרקעות באזור מצפה יהודה כאדמות מדינה ואכרזה

בסמוך למצפה יהודה (תחלטה ממשלה חת/20)

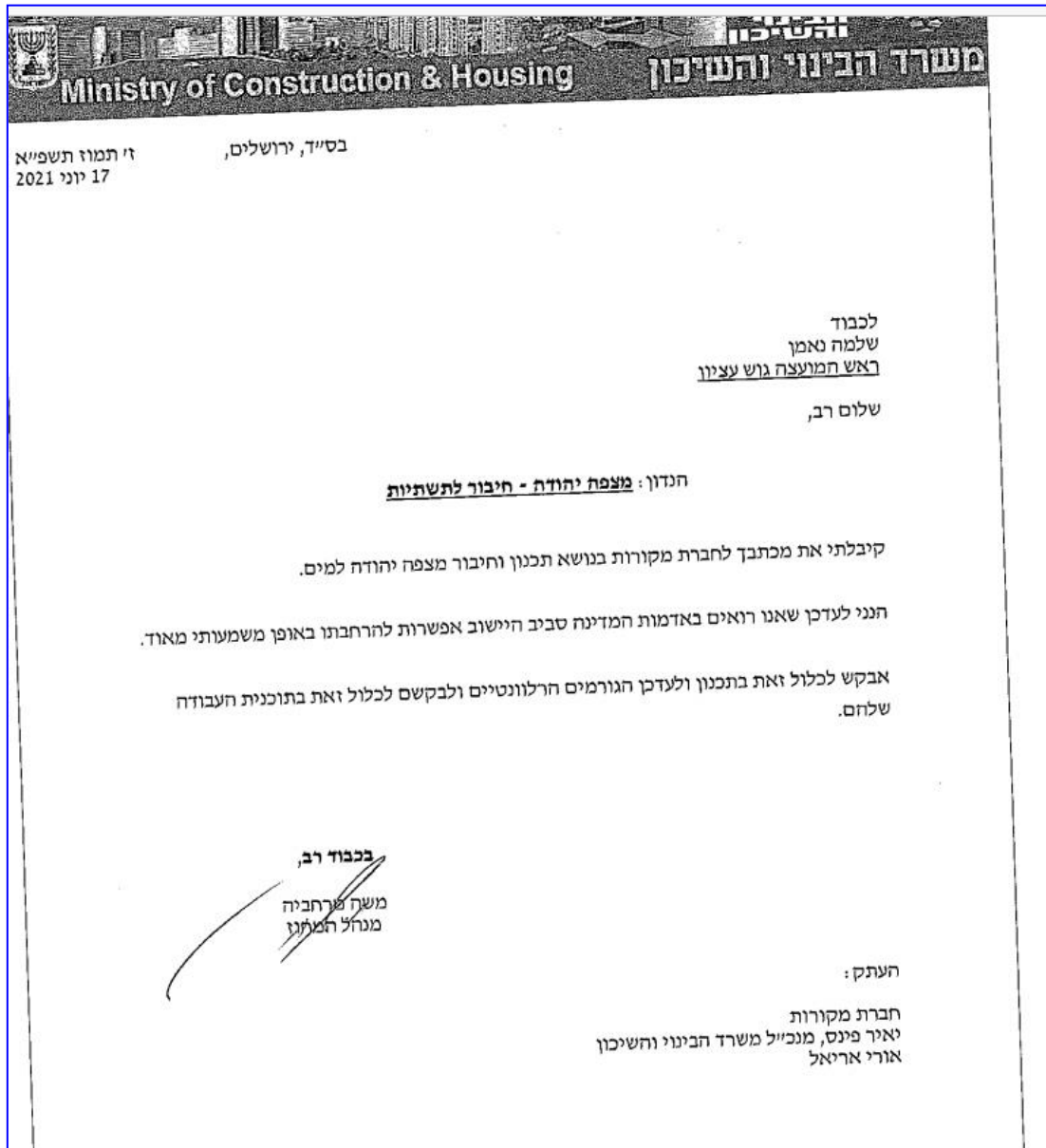
יש ככל הנראה אלפי דונם שאנו רואים בהם אפשרות לפתרונות דיור במרחב ירושלים סובלת ממחסור חמור בדירות, דבר הנגרם לעליות מחירים.

אבקש לתת עדיפות לבקשתנו כדי שנוכל לקדם את התכנון.

בכבוד רב,
משנה מרחביה
מנחל המסגור

חנתק:
שלמה סאמן, ראש המועצה גוש עציון
יאיר פינס, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
אורי אריאל

רח' הלל 23 ת.ד. 2060, ירושלים, 94581, טל': 02-6291160 פקס': 02-6291155
Moshem@moch.gov.il



13. נתונים:

א. הנחות יסוד:

מקדם דחיה 0.677 (5 שנים / היוון שנתי 7.5%)
עלות פיתוח 1,000 ₪ למ"ר פלדלת

נתונים כמותיים כנגזרת תכנית מוצעת:

3606	כמות יח"ד
414690	מ"ר פלדלת
115	גודל יח"ד ממוצע
3300	כמות מ"ר מסחר
120	גודל חנות ממוצעת ליחוס
28	כמות חנויות בשו"ע מגורים
16000	כמות מ"ר תעסוקה ומסחר
0.5	מקדם אקוילנטי
8000	גודל מר"א
120	גודל יחידה עסקית ליחוס
67	כמות בשו"ע ליח"ד
3700	סה"כ יח"ד או שו"ע

ב. נתוני מש"ח ותחשיב:

גוש חלקה	יום מכירה*	שווי מכירה בש"ח*	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
032014-0021-000-00	12/06/2025	1,850,000	מעלה אדומים	2007	80	3	23,125 ₪	616,667 ₪
063616-0052-008-00	04/06/2025	1,950,000	מעלה אדומים	1994	108	3	18,056 ₪	650,000 ₪
063616-0027-009-00	29/05/2025	2,060,000	מעלה אדומים	2007	116	4	17,759 ₪	515,000 ₪
063616-0074-003-00	28/05/2025	2,245,000	מעלה אדומים	1988	93	3	24,140 ₪	748,333 ₪
063616-0101-054-00	26/05/2025	2,315,000	מעלה אדומים	2022	110	4	21,045 ₪	578,750 ₪
063616-0095-016-00	23/05/2025	1,950,000	מעלה אדומים	1993	105	4	18,571 ₪	487,500 ₪
032003-0009-000-00	13/05/2025	1,760,000	מעלה אדומים	1982	100	4	17,600 ₪	440,000 ₪
063616-0055-015-00	11/05/2025	1,900,000	מעלה אדומים	1983	88	4	21,591 ₪	475,000 ₪
063616-0406-000-00	08/05/2025	1,588,000	מעלה אדומים	1982	80	3	19,850 ₪	529,333 ₪
			ממוצע למ"ר / לחדר					
			1.18 הפחתת יזמות					
			8,000 ₪ הפחתת עלויות בניה כולל עקיפות					
			1,000 ₪ הפחתת פיתוח					
			8,113 ₪ שווי מ"ר פלדלת זמין					
			115 גודל יחיד ליחוס (פלדלת)					
			3700 מספר יחיד אקוילנטי לאחר העמסת שטחי מסחר ותעסוקה					
			417.269 שטח התכנית בערכי דונם					
			8.868 כמות דירות ליחוס לדונם					
			8,273,091 ₪ שווי דונם ספקולטיבי כזמין לבניה					
			67.72% מקדם דחיה					
			5,602,431 ₪ שווי דונם ספקולטיבי כדחוי					
10			שווי 100 מ"ר קרקע ספקולטיבית לשיווק (ניתנה התייחסות ל- 100 מ"ר / יחיד של 115 מ"ר מבטאת 113 מ"ר קרקע / יחיד של 100 מ"ר מבטאת 100 כ- 99 מ"ר לרכיב הקרקע לדירה)					

14. הערכה:

לאור כל האמור לעיל, הריני מעריך את שווי הנכס הספקולטיבי כלהלן:

שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה א' - שווי בייעוד אזור חקלאי ובהתעלם מהתכנות תכנונית ומכל המסמכים המובאים בחוות דעת זו ובהתעלם מהתכנית המוצעת ומפורטת לעיל:

30,000 ₪ (שלושים אלף ₪ במעוגל)¹

שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה ב', שווי ספקולטיבי כדחווה בניכוי היטלים צפויים, וזו בהתאם למסמכים המצוינים בחוות דעתי זו שעל פיהם חוותי דעתי בשומה זו בהתאם לתקן 22:

560,000 ₪ (חמש מאות ושישים אלף ₪ במעוגל).

שווי קרקע לחלופה ב' 2 - שווי קרקע ספקולטיבי עתידי כזמינה בניכוי היטלים צפויים:

830,000 ₪ (שמונה מאות ושלושים אלף ₪ במעוגל)

15. הצהרות

- א. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- ב. הד"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 וברוח הנחיות התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- ג. חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד ואין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- ד. השימוש בחוות דעת זו נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר איננו מזמין חוות הדעת, ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- ה. **חוות דעת זו מיועדת על פי מטרתה להציג בפני קורא השומה התייחסות למימוש ספקולטיבי. חוות דעתי זו אינה מיועדת לקביעת שווי שוק המקרקעין ולא ניתן לעשות שימוש בחוות דעת זו בכל ערכאה משפטית ו/או בוועדות ערר.**

ולראיה באתי על החתום:



¹ בניטרול ציפיות