

20 ליוני 2021

לכבוד:  
קרן ירושלים המאוחדת  
מר גד גבריאל  
א.ג.

## עדכון לחוות דעתי מחודש ינואר 2020

**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 קרן ירושלים המאוחדת בע"מ להכין שומה לקרקע אשר איננה זמינה לבנייה נכון ליום הכנת חוות הדעת.  
חוות הדעת תיערך ברוח הנחיות תקן 22 המתייחס לפרוט מזערי הנדרש בהכנת חוות דעת שמאית לקרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות.

### חוות הדעת בתבסס על ערכי שווי נכון לחודש מאי 2021

### 2. הבהרות

- א. הקרקע נמצאת ממזרח לקו הירוק, בתחום גוש התיישבות מעלה אדומים.
- ב. כל המסמכים המצוינים בחוות הדעת הועברו אליי ממזמין חוות הדעת.

### 3. מומין חוות הדעת חיקתו לקרקע

מומין חוות הדעת הינו מר גד גבריאל מחברת קרן ירושלים המאוחדת בע"מ.  
כפי שנמסר לי, מומין חוות הדעת הינו המשווק מטעם חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ בהתאם למכתב מיום 12/02/2017 החתום ע"י עו"ד דורון ניר צבי (מ.ר. 24541), עולה כי חברת מצפה לבנייה (חברון) בע"מ (ח"פ 562401463) הינה בעלת הזכויות בחלקות שבנדון, אשר הינן יחידת קרקע בשטח 417.6 דונם וכי רוב שטח החלקות שבנדון נמצא בתחום השיפוט של היישוב קידר ושל המועצה האזורית גוש עציון.  
לגבי מיעוט השטח שנמצא כעת מחוץ לתחום השיפוט, הוגשה בקשה למינהל האזרחי (בצירוף בקשת ראש מועצת גוש עציון) ע"מ לצרפו לתחום השיפוט.

## 4. מסמכים ונתונים עליהם התבססתי

- א. תעודת רישום המינהל האזרחי ביהודה ושומרון
- ב. מכתב חתום ע"י חברי כנסת ממפלגות שונות
- ג. מכתב מיום 12/02/2017 החתום ע"י עו"ד דורון ניר צבי (מ.ר. 24541).
- ד. דיווחי עסקאות לשלטונות מס שבח
- ה. תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
- ו. מסמכי תכנית בהכנה מס' 719-0639054 (710-0412841) שהוכנה ע"י אדריכל גדעון חרל"פ
- ז. מסמך לעניין התכנון המוצע של אדריכל גדעון חרל"פ
- ח. צו (רכישה לצרכי ציבור - יהודה ושומרון) חתום ע"י אל"מ מיום 17/07/1983, קטע דרך 26/83'ה'
- ט. מכתב מיום 17/02/1984 מאת סגן מזכיר הממשלה לכבוד: מ"מ יו"ר הוועדה להתיישבות, סגן רוה"מ, שר השיכון והבנוי, שר הביטחון ושר המשפטים, בעניין החלטה מס' הת/20 מיום 31/01/1984.
- י. חוות דעת עו"ד דניאל קרמר מיום 24 אוקטובר 2014 בעניין הליכים להקמת שכונת חדשה "מצפה יהודה" בצמוד ליישוב "קידר".
- יא. מכתבו של נציג המפלגה הרפובליקנית בישראל מיום 23/03/2017 התומך בהקמת השכונה.

## 5. פרטי הנכס

קואורדינטות:	Y626813 /X230581
גוש:	5 (פיסקאלי)
חלקה:	34,92,177
גודל (בערך):	כ- 417 דונם
כתובת:	דרום מזרח מהיישוב קדר
מהות הנכס:	קרקע לא מפותחת
הזכויות המוערכות:	בעלות פרטית הרשומה במינהל האזרחי ביהודה ושומרון

## 6. מועד הביקור

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י הח"מ ביום 30/05/2021 באופן עצמאי

## 7. תיאור הקרקע והסביבה

הנכס מצוי כאמור דרומית ליישוב קידר (דרום). סביבת הנכס שייכת מוניציפאלית לגוש עציץ ונחשבת חלק מגוש התיישבות מעלה אדומים. היישוב קדר מצוי מדרום ליישוב מעלה אדומים ובני בשתי שכונות מופרדות, אשר ביניהם מרחק של כ- 900 מ' בטופוגרפיה הררית מתונה. קדר הצפונית (הקרובה יותר למעלה אדומים) מהווה יישוב מטופח ובו בתים צמודי קרקע ברמת בניה טובה, קדר הצפונית כוללת כ- 1,600 תושבים, היישוב מטופח וכולל מבני ציבור שונים. קדר הדרומית אשר הוקמה בשנות השמונים לפני קדר הצפונית מהווה עתודת קרקע ליישוב קדר וכוללת מבני מגורים מיושנים (מעין קריאוליות) משנות השמונים, קדר הדרומית מאוכלסת במשפחות ויחידים. סביבת הנכס בתחום הרי יהודה ובתווך שבין העיר ירושלים בין ים המלח, טופוגרפיה הררית, מזג אוויר יבש, גובה משתנה בהתאם לטופוגרפיה, כ- 450 מ' מעל פני הים. סביבת הנכס מצויה כ- 8 קילומטר מירושלים וכ- 4 קילומטר ממעלה אדומים. סביבת הנכס קרובה מאוד ל"קדר דרום". הנגישות לירושלים נוחה באמצעות כביש מס' 417 וממנו כביש מס' 1 (דרך המנהרות). מרחק נסיעה מאזור האוניברסיטה העברית כ- 10 דקות (הזמן שלקח לי בשעה 11 בבוקר וללא ביצוע עבירות תנועה). הנכס עצמו מהווה חלק ממדבר יהודה וללא כל תשתית.

### סביבת הנכס:

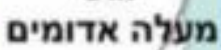
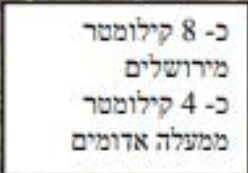




תצלום אוויר - סביבת הנכס:



**Ilan Shimshoni – Real Estate Appraiser**





סביבת הנכס:









הדמיות כפי שנמסרו ממזמין חוות הדעת:





## 8. חוות דעת משפטית

נערך עיון בחוות דעת משפטית של עו"ד דניאל קרמר מיום 24 לאוקטובר 2014, ולהלן עיקרי הדברים:

מהות חוות הדעת: חוות דעת לעניין ההליכים הנדרשים להקמת שכונה חדשה, פרויקט מצפה יהודה, בצמוד ליישוב קדר שבגוש עציון.  
ניסיון רלבנטי: מומחה בענייני מקרקעין הנוגעים ביהודה ושומרון. רומה רלבנטי: פרקליטות צבאית, יועמ"ש הממונה על הרכוש הממשלתי איר"ש, יועמ"ש רשויות מקומיות ביר"ש, בא כח הממונה על הרכוש הממשלתי באיר"ש.

להלן חוות הדעת כלשונה:

1. הקמת השכונה נשוא חו"ד זו אמורה להיות כחלק מיישוב קיים ואינה הקמת יישוב חדש ביר"ש, במקרה הנדון מדובר בפרויקט המהווה שכונה במסגרת יישוב קיים.
2. היישוב שמתאים לכך מבחינת סמיכות גיאוגרפית ושנבחר לכך לאור קירבתו - הוא היישוב קידר שבגוש עציון; המתחם ממוקם כ-750 מ' בקו אווירי מהיישוב הזה והוא חלק מגוש התיישבות שבקונצנוס כמו גוש עציון ומעלה אדומים שבסמוך, ובדומה לגושים כאלה אושרה הקמת שכונות במרחקים כאלו ממרכז היישוב.
3. תנאי מוקדם לכך שניתן יהא לצרף את השכונה לתחום היישוב קידר ולהקים עליו פרויקט בנייה הוא שמדובר בקרקע שהבעלות בה רשומה בטאבו וכי הבעלים / היוזמים הם כאלו שהם מקובלים על המנהל האזרחי וכי מדובר בהקמת פרויקט למגור היהודי בלבד, שכן מדובר בשכונה במסגרת היישוב יהודי / ישראלי.
4. תנאי זה מתקיים בפרויקט הנדון, שכן הקרקע רשומה בטאבו ע"ש חברה שבעלי השליטה בה הם מקובלים ועומדים בקריטריונים.
5. שינוי היעוד של הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע ביעוד לבנייה ביר"ש הוא קל יותר מבישראל, משום שיש נכונות רבה להרחיב את היישובים והדרישה שהיא תנאי לכך, קרי הבעלות בקרקע צריכה להיות של ישראלים מתקיימת כאן. בישיבות שהתקיימו עם ראש המועצה האזורית ומחלקת התכנון של המועצה הביעה תמיכה ללא סייג בקידום שינוי היעוד, והנחתה את בעלי המגרש להגיש הצעת תוכנית לבניה רוויה וראש המועצה אף הבטיח שיקדם הפרויקט מהר ככל הניתן.
6. ביהודה ושומרון קיים גוף הנקרא צוות קו כחול שמתפקידו לבחון ולאשר צרף שטחים פרטיים לתחומי השיפוט של היישובים והוא בודק מספר קריטריונים, ביניהם קרבה ליישוב או לאדמות מדינה ואפשרות יצירת רצף לאדמות מדינה. במקרה הנדון כאן, קיים רצף כזה וניתן לחבר את השטחים הרשומים בדרכי גישה, בעקבותיו יצורפו המקרקעין לתחום המוניציפאלי של היישוב קידר.

## 7. השלבים לאישור וקידום הביצוע של הפרויקט הם:

7.1. קבלת אישור משרד הביטחון. בכדי לצרף שטח לתחום מוניציפאלי נדרשת הסכמה של ראש המועצה אשר לתחומה יתבצע הסיפוח וראש המועצה מעביר בקשה למנהל האזרחי ביו"ש בכדי שתחתים את אלוף הפיקוד על

הליך זה. במקרה הנדון כאן הועברה בקשה מראש מועצת גוש עציון מר דויד פרל אל מנהל יו"ש בכדי לקבל אישור זה.

7.2. בשל גודל השטח הכולל כ-420 דונם מבוצעת עתה הכנת תכנית (תב"ע) מפורטת הכוללת את כל המרכיבים של פרצלציה, סוגי הבנייה בכל מתחם, דרכי גישה אל ובתוך הפרויקט, פתרונות לנושאי ביוב, מים, חשמל, היבטים של צרכי הביטחון וכו', וזאת בחתייעצות מוקדמת.

7.3. עם קבלת אישור משרד הביטחון להפקדת התב"ע נדרש אישור מועצת התכנון העליונה שחיא ברמה מקבילה בישראל לוועדת התכנון העליונה וכן של משרד השיכון ויש צורך בהמלצת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של המועצה האזורית גוש עציון המופנה למועצת התכנון העליונה - להפקיד את התכנית.

7.4. כאמור קיים כבר מכתב תמיכה של ראש המועצה האזורית בהכנת התב"ע כאשר ניתן תאישור להפקדה מתבצע פרסום המאפשר הגשת התנגדויות לתכנית או לפרטים מסוימים בתוכה, מתקיים דיון בהתנגדויות ולאחריו בהנחה שהתכנית אושרה (אם גם בכפוף לשינויים שיידרשו בעקבות כך), מאושרת התכנית לתוקף.

7.5. גם תאישור לתוקף טען אישור משרד הביטחון.

7.6. לאחר אישור זה ניתן להתחיל בהקמת הפרויקט לאחר קבלת היתרי בנייה.

בכבוד רב,

דניאל קרמר, ע"ד



## 9. תכנון מוצע

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. בדרום גובל בישוב הערוץ העיקרי של נחל קדרון מדרומו(מנזר מר-סכא). 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 בתעדת השמות הממשלתית.
3. תא השטח הוא בשטח פתוח של אדמות פרטיות שנקנו ונרשמו על ידי היזם, הוא בשטח של כ- 417 דונם ומסביבו 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 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, מנהל תכנון והנדסה.

## עקרונות התכנון של תכנית בנין ערים מפורטת לישוב גבעת אדומים

1. שטח התכנית בנין ערים מפורטת הינו השטח בבעלות היזם ובגודל 417 דונם, ובתוספת שטח לכביש הגישה החדש לישוב.
2. השטח המיועד לבנייה בהתחשבות 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 וחינוך ושטחים פתוחים לישוב יהיה כ- 100 דונם (עמודים 104-105, תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור).
3. המדרונות הקיימים ינוצלו לבנייה מתאימה עם קומות מגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבניין.
4. עיקר הבינוי ביישוב יהיה בבנייה רוויה והוא מתוכנן עבור כ- 4500 יחידות דיור.

5. בישוב יתוכננו גם 20 מגרשים דו משפחתיים בשטח 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 מדורגות, 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 מדורגת 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 וסגן עירי  
מ.ר. 34141



**התייחסות אדריכלית לעניין חיבור לדרכים:**

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

לכבוד

מר גד גבריאל, קרן ירושלים חמאחדת

עורך דין דודון ניר צבי, נאמן חפזיקט

1.א.

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

**סימולין: מפת נתוני מקרקעין - לשכת חתכונ חמנחל חאזרחי**

לבקשתכם, בדקתי את חתכונות החיבור של חמקרקעין שכרשונתינו למערכת חדרכים סביבם בספר מדבר יחודח, מערכת חדרכים לצומת מעלה אדומים ומשם לירושלים חבירה.

על פי נתוני חמנחל חאזרחי שנמסרו לי, קיים צו חפקעח לדרך, חחל מצומת העלייה לקידר חישנח ועד למספר מאות מסרים מגבול חתושבח שלנו חמתוכננת.

על פי נתונים אלה, חמרחק בין חמקרקעין שלנו אל דרך זאת חינח באדמות מדינח א/א בתחום חקו חכחול של חאכרזח וצו אלוף של חיישוב קידר ובתחום חשיפוס של מועצח איזורית גוש עציון.

חנחתי את חחנדסת חכבישים לתכנן את חכביש במדויק על תוואי זח, נשוא חצו.

כמו כן, מקרקעין אלו שלנו צמודים לתחום חדרך של כביש 80 - חוצח מדבר יחודח, משכך, חנחתי את מתכננת חכבישים ליצור חיבור נוסף וחלופי לכביש עתידי זח, שתכניתו אושרח לחפקדח ויש חחלטת ממשלח על ביצוע חישוף של חמקרקעין לאורך חתואי חמתוכנן שלו.

לחזכירכם, תוואי כביש 80 חצמוד אלינו, מגיע לאחר מספר קילומטרים ספורים, במישורין - צפונח עד למישור אדומים, איזור חתעשייה של חעיר מעלה אדומים.

בברכה

גדעון חרל"פ, אדריכל

מתכנן חתושבח מצפח יחודח גבעת אדומים.

Save/Leave Documents | יחודח גבעת אדומים/גבעת אדומים, חתכונת חיבור למסרת חדרכים חרזרחי, doc

## 9. תכנון מוצע

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. בדרום גובל בישוב הערוץ העיקרי של נחל 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 בועדת 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 הישוב 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, מנהל תכנון והנדסה.

## עקרונות התכנון של תכנית בנין ערים מפורטת לישוב גבעת אדומים

1. שטח התכנית בנין ערים מפורטת הינו השטח בבעלות היזם ובגודל 417 דונם. ובתוספת שטח לכביש הגישה החדש לישוב.

2. השטח המיועד לבנייה בהתחשבות 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 ינוצלו לבנייה מתאימה עם קומות מגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבנין.

4. עיקר הבינוי בישוב יהיה בבנייה רוויה והוא מתוכנן עבור כ- 4500 יחידות דיור.



5. בישוב יתוכננו גם 20 מגרשים דו משפחתיים בשטח 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 דוור בקומה ובגובה שמונה קומות. סך הכול 32 יחידות דוור במגרש. (=150 דונם) = 3200 יחידות דוור.

7. כמו כן יתוכננו 30 מגרשים בבניה רוויה או מדורגת בבניינים בני 10 קומות, כניסה אחת, במגרש במידות 35 x 35 מ' (= 45 דונם), 4 יחידות בקומה = 1200 יחידות דוור.

8. גודל יחידת דוור ממוצעת ברוטו יהיה 125 מ"ר.

9. סך הכול שטח הבנייה למגורים 4440 x 125 יחידות דוור = 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 שרם  
מ.ל.ס.  
3411 ר.ג.

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

1.24

סיסובין: ספת נענני סקרקעין-לשכת חתבתן חסנחל האודחי

מתכננו חתושבת מצפון יחידה גבעת אדומים.

10. המצב התכנוני

על חטיבת הקרקע חלה תכנית מנדטורית RJ/5 אשר פורסמה למתן תוקף<sup>2</sup> 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 להקים בתוך האזור החקלאי:-

- (א) בניינים מתוכננים ובושמוש למטרות חקלאות, גבון 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 תעסוקה בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית.
- (ו) בניינים הקשורים לייצור ולאחסון של דלק פרפין, חמרי בפיץ, סמן מיברלי, אספלט, ביטומן, צמנט וחמרים דומים הדורשים אתרים מיוחדים ואישור מיוחד של הועדה המחוזית.
- (ז) בניינים המהווים חלק של תכנית פיתוח מבוקרת כלואי, בשוא לכל הנאי שאושר ע"י הועדה המחוזית מפת לעת לפיתוח כנ"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 האדם המבקש פרצלציה, תמיד בתנאי, של פיתוח למגורים או עשייה, מגרשים כאלה לא יפוזרו בשטחם מ- 1,000 מ"ד, 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, ויתאמו בגובה, קרי בבין וכו' למבנה 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"ד לבניינים למגורים, תעשייה, או אחרים.

<sup>2</sup> לא אושר ע"ר (פ.י.)





## תכנית מוצעת ע"י אדריכל גדעון חרל"פ:

נערך עיון בתכנית מוצעת 719-063954 (710-0412841), ממנה עולה כי התכנון כולל בין היתר: שטח התכנית מהווה 417.27 דונם + 383 דונם דרכי גישה + 320 דונם אדמות מדינה מצורפות. התכנית מתייחסת ל- 3,500 יח"ד וצפי אוכלוסייה של 15,000 תושבים. כמו כן התכנית מתייחסת למערך דרכים המתייחס להארכת כביש 80 שיחבר בין ערד ובין מישור אדומים ודרך נוספת המקשרת לקדר דרום.

דרכים:



נספח בינוי:



## 11. המצב המשפטי

### תעודת רישום במינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון:

נערך עיון בתעודת רישום מס' 15362 במשרד מרשם מקרקעין מעלה אדומים, בהתאם לבקשה 2014/ק/1, מס' חוזה 2014/1, מס' תיק 1 ערבי, מס' דף 5, גוש טבעי 5, חלקות: 177, 92, 34 בשלמות.

הנכס רשום ע"ש חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ.

התעודה מיום 01/12/2014

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון מס' 15362					
מס' תיק 1 ערבי		תעודת רישום		מס' בקשה 2014/ק/1	
מס' דף 5		משרד מרשם מקרקעין מעלה אדומים		מס' חוזה 2014/1	
מחוז	בית לחם	עיר או כפר	אלעבדיה (ערב בני עבדי)	המקום	אום אלהוא
סוג מקרקעין	מיר				
תיאור הנכס	מקרקעין				
צפון	אליסואחרה				
דרום	מוסא מוחמד עודד אללה				
מזרח	מוסא מוחמד עודד אללה				
מערב	עבד מוחמד סאלם				
שטח	מר	דונם	ארבע מאות ושבע עשרה אלף מטר ושש מאות וארבע עשרה מטר מרובע		
	614	417			
חלק	בשלמותה				
בעלות קודמת	ג'מאל מוסא מוחמד אלעסא				
סוג העסקה	מכירה (לפי חכנית מאושרת מס' 22/12/92)				
הערך או השווי	פ"ל	ד"ג	מאתיים וארבעים אלף ומאה ושבעה דינרים ורבעים וחמש מאות וששים פ"ל		
	560	240107			
הנכס הרשום למעלה רשום ע"ש חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ					
הגדר בקריית ארבע					
תעודה זו הונפקה כהודעה בדבר הרישום הנ"ל מס' 562401463					
ירון אלבלק					
רשם מקרקעין מעלה אדומים					
חותמת משרד רישום מקרקעין תאריך 2014/1/12 המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון					



## 12. גורמים ושיקולים

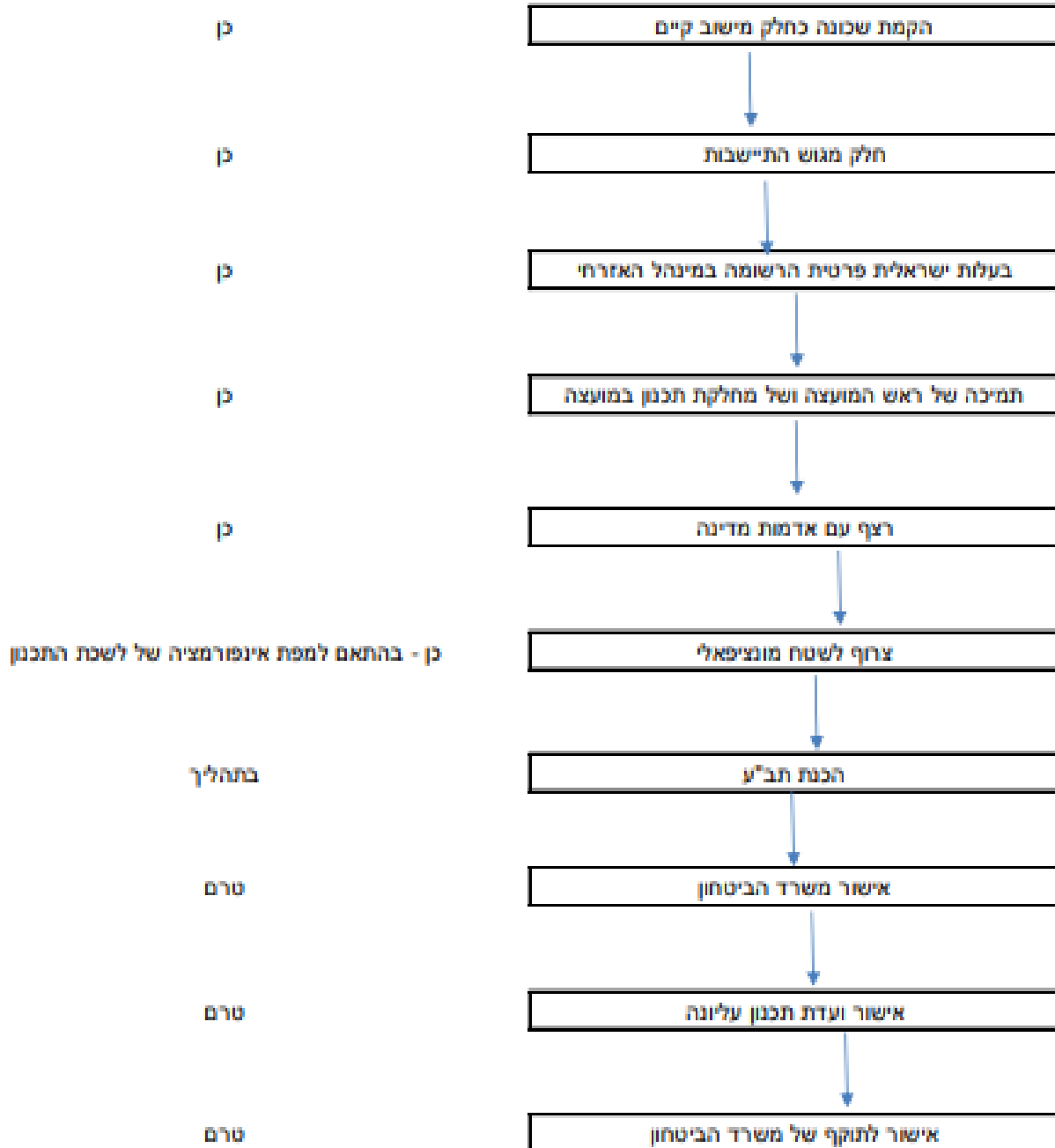
- לצורך גיבוש חוות הדעת הבאתי בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- א. הערכת שווי הנכס הנישום תבוצע בגישת ההשוואה, במקרה שבנדון מדובר על חטיבת קרקע ללא תכנון המאפשר בניה, יחד עם זו לאור חוות דעת משפטית שהוצגה בפניי ולאור מסמכים שונים המפורטים בחוות הדעת, הגעתי לכלל דעה כי בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים ניתן בעתיד לבצע 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 ויזרו את הנושא ויכול שיידחו את הנושא.
  - יועץ 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 היה אומדן שווי בהתאם לתקן 2 למועד יוני 2021

- ד. חוות הדעת תבוצע לשני מצבי תכנון:  
מצב ראשון - שווי בהתעלם מציפיות  
מצב שני - שווי קרקע ליח"ד זמינה בדחייה.
- ה. הובא בחשבון מיקום הנכס.
- ו. הובא בחשבון כי אופי הזכויות בקרקע הינו בעלות ישראלית הרשומה במינהל האזרחי.
- ז. הובא בחשבון כי חטיבת הקרקע תיכנס בעתיד לתכנית איחוד וחלוקה.
- ח. התכנון המוצע הינו בכמות נמוכה יותר מהתכנון הניתן בהתאם לחוות הדעת התכנונית, במתח בין התכנון המוצע ובין התכנון האפשרי, תינתן התייחסות לחלופה במימוש הפחות מביניהם.
- ט. חוות הדעת תתייחס הן לפרוגרמה תכנונית מוצעת והן לתכנון מקובל של 13 יח"ד לדונם נטו ובנוסף העמסה של שטחי מסחר שכונתיים לפי כלל אצבע של 4% מסך שטחי הבניה למגורים.
- י. תואי השטח הררי, דבר המגדיל את גודל ההפרשות לצרכי ציבור בתכנית עתידית, יחד עם זו הטופוגרפיה מאפשרת בניה מעל גובה הרחוב וגם מתחת לגובה ברחוב ולפיכך תישמר הצפיפות לפי 13 יח"ד (בגודל כ- 100 מ"ר) לדונם נטו.
- יא. לא יובא בחשבון היטל השבחה מכיוון שהקרקע מצויה מעבר לקו הירוק.
- יב. כל התחשיבים, הנתונים, לוחות הזמנים וערכים כספיים, מבוססים על הנחות עבודה ואין לח"מ התחייבות שאלו יהיו רמות המחירים ביום המימוש.

טו. חוות הדעת בהתייחס ללוח מטלות נדרש המבוסס על חוות דעת משפטית של עו"ד קרמר, כמובא להלן:

לוח יעדים לצורך הקמת שכונה ליישוב - בהתבסס על חוות דעת משפטית (קרמר)



ט"ז הובא בחשבון מכתבו של מנהל מחוז מרכז במשרד הבינוי והשיכון מיום 4 לפברואר 2021 המכיר בחשיבות הקמת הישוב לצורך מתן מענה לאלפי יחידות עבור המגזר החרדי:



משרד  
הבינוי  
והשיכון

כ"ב שבט תשפ"א  
04 פברואר 2021  
סימוכין:  
202120402004

בס"ד, ירושלים,

לכבוד  
מר שלמה נאמן  
ראש המועצה האזורית גוש עציון

שלום רב,

הנדון: פתרונות דיור למגזר החרדי במטרופולין ירושלים

במסגרת הנ"ל, את רואים במצפה יהודה ישוב שישתלב בתוכנית וייתן אלפי יחידים בשנים הקרובות

נעדכן בהתקדמות ובקשך לסייע בקידום התוכנית, תשתיות וכדומה ככל שתלוי במועצה.

בכבוד רב,  
משקל מחקריה  
מנהל המחוז,



י"ח הובא בחשבון מכתבו של מנהל מחוז מרכז במשרד הבינוי והשיכון מיום 17 ליוני 2021 לראש המנהל האזרחי לבדיקת קרקעות סאזור 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,  
17 יוני 2021

לכבוד  
תת אלוף פארס עטילה  
ראש תמינהל האזרחי

שלום רב,

הנדון: בדיקת קרקעות באזור מצפה יהודה כאדמות מדינה והכרזה

בסמוך למצפה יהודה (החלטת ממשלה 20/02)

יש ככל הנראה אלפי דונם שאנו רואים בהם אפשרות למתכונות דיור במרחב ירושלים סובלת ממחסור חמור בדירות, דבר הגורם לעליית מחירים.

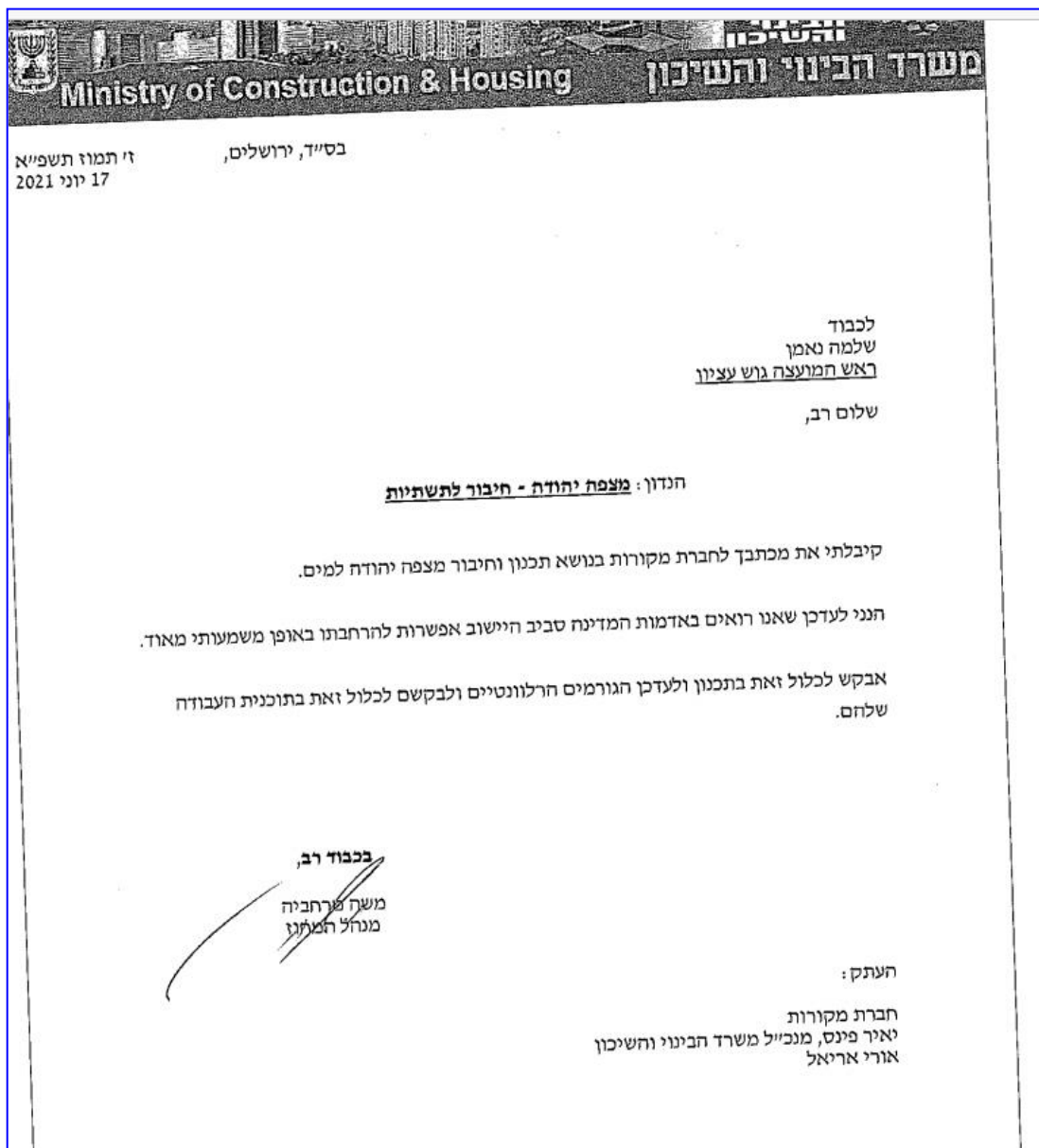
אבקש לתת עדיפות לבקשתנו כדי שנוכל לקדם את התכנון.

לכבוד רב,  
משנה מרחביה  
מנהל תסקור

חשבת:

שלמה טאמון, 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:

### 13.1 בדיקה חפי פרוגרמה תכנונית של אדריכל גדעון חרל"פ:

פרוגרמה תכנונית	
414270	גודל שטח משוער בתחום איחוד וחלוקה (מ"ר)
3500	מס' יח"ד
115	גודל יח"ד ממוצע משוער
2,912 ₪	שווי מ"ר מבונה דחוי
3,029 ₪	שווי מ"ר בנוי דחוי בעהמסת 4% למסחר שכונתי
1,219,164,465 ₪	שווי ספוקולטיבי לשטח המתוכנן כדחוי ובהתעלם מהיקף ומעלויות תכנון
2,943 ₪	שווי מ"ר קרקע דחוי
294,292 ₪	שווי 100 מ"ר קרקע ספוקולטיבי דחוי
523,140 ₪	שווי 100 מ"ר קרקע ספולטיבי כזמין

### 13.2 בדיקה בהתעלם מפרוגרמה תכנונית:

א. הנחות יסוד:	0.579 (7 שנים / היוון שנתי 7.5%)
מקדם דחיה	13 יח"ד לדונם נטו
צפיפות:	50%
הפקעות:	7.5 יח"ד
צפיפות לדונם ברוטו	1,000 ₪ למ"ר פלדלת
עלות פיתוח	לפי 4% משטח מבונה למגורים
מיצוי מסחר	הונח כפי מגורים
ערכי מסחר	



**ב. נתוני מש"ח ותחשיב:**

גוש חלקה	יום מכירה*	שווי מכירה בש"ח*	מהות	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר לחדר	מחיר למ"ר
063616-0311-000-00	27/05/2021	1,750,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2004	120	4	437,500 ₪	14,583 ₪
063616-0100-000-00	21/05/2021	1,645,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2006	91	3	548,333 ₪	18,077 ₪
063616-0002-000-00	18/05/2021	2,010,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2010	117	5	402,000 ₪	17,179 ₪
032001-0003-013-00	13/05/2021	1,360,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1982	90	4	340,000 ₪	15,111 ₪
063616-0006-000-00	13/05/2021	1,650,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2008	100	4	412,500 ₪	16,500 ₪
063616-0310-000-00	11/05/2021	1,795,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2006	120	4	448,750 ₪	14,958 ₪
063616-9999-003-00	10/05/2021	1,300,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1985	89	3	433,333 ₪	14,607 ₪
063616-0017-005-00	09/05/2021	1,235,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1985	75	3	411,667 ₪	16,467 ₪
063616-0099-007-00	09/05/2021	1,800,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1996	80	4	450,000 ₪	
063616-0002-002-00	06/05/2021	2,580,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	2011	147	4	645,000 ₪	17,551 ₪
063616-0013-000-00	06/05/2021	1,550,000	דירה בבית קומות	מעלה אדומים	1989	106	4	387,500 ₪	14,623 ₪
<b>ממוצע</b>									
שווי מ"ר לפי גודל חדר 25 מ"ר								17,878 ₪	
שווי מ"ר ליחוס									15,966 ₪
הפחתת יזמות								1.18	
הפחתת עלויות בניה כולל עקיפות								7,500 ₪	
הפחתת פיתוח								1,000 ₪	
שווי מ"ר מבונה פלדלת זמין								5,030 ₪	
שווי מ"ר מבונה פלדלת זמין בהעמסת שטחי מסחר שכונתיים								5,231 ₪	1.04
מס' יח"ד לדונם								7.5	
גודל יח"ד לייחוס (פלדלת)								100	
שווי דונם ספוקולטיבי בזמין לבניה								3,923,549 ₪	
מקדם דחיה								57.9%	
שווי דונם ספוקולטיבי כדחוי								2,271,735 ₪	
שווי 100 מ"ר קרקע ספוקולטיבית לשיווק								227,174 ₪	

**13.2 שקלול נתונים:**

שקלול נתונים				
סעיף	ערך	משקל יחסי	שווי יחסי	שווי ספוקלטיבי
שווי 100 מ"ר קרקע זמינה לפי פרוגראמה תכנונית	₪523,140	25%	₪130,785	₪425,051
	₪392,355	75%	₪294,266	
בהתייחס לדחיה:				
סעיף	ערך	משקל יחסי	שווי יחסי	שווי ספוקולטיבי דחוי
שווי 100 מ"ר קרקע דחוייה ספוקולטיבית לפי פרוגראמה תכנונית	₪302,898	25%	₪75,725	₪246,105
	₪227,174	75%	₪170,380	

**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:**

30,000 ₪ (שלושים אלף ₪ במעוגל)

**שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה ב', שווי ספקולטיבי כדחוויה בניכוי היטלים צפויים:**

245,000 ₪ (מאתיים ארבעים וחמש אלף ₪ במעוגל).

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

425,000 ₪ (ארבע מאות עשרים וחמש אלף ₪ במעוגל)

**15. הצהרות**

- א. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- ב. הדו"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 לייעוץ 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 :

  
אילן שמשוני - שמאי מקרקעין