

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

הת"ש בניה, חקלאות
שב"מ
ישראל

מל"מ 43/14

21/14/7467
ל"מ, מ"מ

מל"מ - יחידה - הת"ש בניה, חקלאות

שב"מ - יחידה - הת"ש בניה, חקלאות

מל"מ - יחידה - הת"ש בניה, חקלאות

1.82 - 4.82

מס' תיק מקורי

מחלקה



שם תיק: יועץ ראש-הממשלה לענייני התישבות מ. דקל-
התישבות, בניה, חקלאות, מחוץ לקו הירוק - מ

מזהה פנימי: **ג-7467/14**

מזהה פריט 000wyzu

11/12/2017

תאריך הדפסה

כתובת 2-107-11-6-1

6111 - 119

5

108

11

1.3.84

1.3.84

מ ח ל י ט י ס :

- א. לאשר הקמתו של היישוב מצפה יהודה, באיזור - שהוא צפונית-מערבית לרמת קדרון (נ.צ. של היישוב יובא בפני ועדת השרים, לאחר שייקבע).
- ב. אדמות המדינה שאותרו לרמת קדרון ומצפה יהודה יוקצו תמורת חשלום של 80% מן הערך שייקבע על-ידי קמ"ט שמאות, ולא בתשלום של 5% בלבד.
- ג. היועץ המשפטי לממשלה יחליט באילו חנאים תוקצב הקרקע ליישובים הנ"ל ובדבר תוכן החוזים הנוגעים לענין.
- ד. מיקום השטחים שיוקצו - כפופים לחוות הדעת המשפטית של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה.
- ה. ביצוע סעיף א' לעיל - כפוף להיבטים התכנוניים המקובלים, כאשר כל ההוצאות הנוגעות לענין לרבות התשתית לראש השטח, יחולו על היזמים.

אזור יהודה ושומרון

נפת בית לחם

מרחב חכנון מועצה אזורית גוש-עציון

מועצת חכנון עליונה

תכנית מתאר מקומית מצפה יהודה - 422

פרק א': התכנית

1. המקום: מצפה יהודה ממוקמת כ-7 ק"מ ממזרח לשטח שיפוט של עיריית ירושלים, באזור הר המונטר, 4 ק"מ מדרום מזרח למעלה אדומים, 7 ק"מ מדרום למישור אדומים ו-2 ק"מ ממערב לים המלח ו-2 ק"מ מצפון מזרח לרמת-קידרון.
- | | |
|------------------------------|-------------|
| מיקום קואורדינטות: מזרח-מערב | 179.9-182.7 |
| צפון-דרום | 124.7-127.4 |

2. קשר אזורי: כביש ארצי חדש מס' 80 המתוכנן והמבוצע ע"י הממשלה מצפון לדרום, יקשר את מצפה יהודה עם מישור אדומים בצפון ועם ערד בדרום. כביש גישה אזורי יחבר את מצפה יהודה עם כביש ירושלים - מעלה אדומים.

3. גבול התכנית: כמוחחס בתשריט בקו כחול.

4. שם וחלות תכנית זו תיקרא: התכנית:
- אזור יהודה ושומרון

- נפת בית-לחם
- מרחב חכנון מועצה אזורית גוש-עציון
- מועצת חכנון עליונה
- תכנית מתאר מקומית, מצפה יהודה - 422
- אשר תיקרא להלן "ה ת כ נ י ת"

5. החשויט: חשויט התכנית המצורף לתכנית והערור בק.מ. 5000:1 אשר ייקרא להלן "ה ת ש ר י ט" יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הקשורים בתכנית ובחשויט.

6. שטח התכנית: שטח התכנית, כולל את כביש מסי 80, הוא 4180 דונם.

7. תאור השטח: האתר נמצא במדרון הצפון מערבי של נחל קדרון ובו מספר שלוחות היורדות דרומה. גובהן המירבי של השלוחות - 470-480 וגובהן המיזערי - 270 מ' מעל פני הים.

סה"כ שטח התכנית כ-4,180 דונם (מדידה במפה).

בתוך שטח התכנית יעבור הכביש הארצי ברוחב 150 מטר. שטח הכביש הממוכן 260 דונם.

השלוחות מסתעפות לשלוחות משנה ויוצרות תנאי שטח קשים במיוחד. בהתאם ובהתחשב באופי הטופוגרפי של השטח, נעשה התכנון כך שינוצלו מיירב השטחים לבניה.

8. יוזמי התכנית: המועצה האזורית גוש-עציון.

9. בעלי הקרקע: - מצפה לבניה - חברון, ואחרים.

10. עורכי התכנית: - ז. ר. ענב - אדריכלים בע"מ.

11. מטרת התכנית: הכנת תכנית מחאר ויעוד שטחים וקביעת תנאי השמוש בקרקע, תחזית דרכים ראשיות, קביעת אזורי מגורים, שטחים למסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות, נופש וספורט, שטחים למוסדות צבור, שטחים לשרותים, שטחים צבויים ופארקים.

פרק ב': פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר למצפה יהודה, כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: וועדה מקומית גוש עציון או כל וועדה אחרת שתהיה לה סמכויות זהות לגבי מצפה יהודה.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לחמש חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. מישור בניה אנכי: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. ינצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בתכנית.
7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח בניה ברוטו: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח.
9. אזור לתכנית בנוי מפורטת:
 - א. כל אזור החחוס בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בנוי מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בנוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית
 - ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

10. חכנית מבוססת על חכנית מתאר קיימת ומאושרת וכוללת: - העמדת הבנינים, שירותיהם, בנוי: מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח החכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נסיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

11. חכניות כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן החכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא מאושרות: בחכנית שינויים המוגשת למתן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לחכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

12. המהנדס: מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף החכנית

<u>אזור ל:-</u>	<u>צבע התשריט</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>סה"כ באחוזים</u>
מגורים א':	כחום	_____	_____
מגורים ב':	חכלת	_____	_____
מגורים ג':	כחום תחום בכחום	_____	_____
בניני ציבור:	חום תחום בחום	_____	_____
ספורט וצבורי פתוח:	ירוק	_____	_____
מרכז אזרחי:	כחום וקיוקור בחום אלכסוני	_____	_____
מלונות ונופש:	צהוב תחום בחום	_____	_____
דרך מוצעת וחניות:	אדום	_____	_____
שמורה לא לבנוי:	ירוק משובץ בקוי אלכסון ירוק כהה	_____	_____

סימון דרכים:

- מספר בעגול מסומן על הדרך
- מספר עליון - מספר הדרך
- מספר תחתון - רוחב הדרך
- מספרים צדדיים - קווי בנין

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של התכנית:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:-

(1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, חוגש ותאושר תכנית בנוי, תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

(2) תוכן; ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

(3) יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'.

(4) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית

(5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולתכנית הבינוי.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע.

פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. חניה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2, אזור מגורים א' - בניה צמודת-קרע:

- 2.1-אזור מגורים א' יכלול בתים חד-קומתיים ודו-קומתיים ובתים בעלי מפלסים בחצאי קומות
- 2.2-גודלי המגרשים באזור מגורים א' הם:-
 - גודל מגרש מיזערי לבית חד-משפחתי - 500 מ"ר נטו.
 - גודל מגרש מיזערי לבית דו-משפחתי לשתי יחידות - 500 מ"ר נטו.
 - גודל מגרש מיזערי לבית טורי - 180 מ"ר נטו.ליחידת מגורים אחת
- 2.3-אחוז הבניה המירבי יהיה 35% משטח המגרש בקומה אחת או 60% משטח המגרש בשתי קומות.
- 2.4-קו בניה צדדי לבית חד-משפחתי 3.00 מטר. קו בניה צדדי לבית דו-משפחתי מצד אחד 3.00 מטר ובקיר המשותף עם הבית השכן זהה לקו המגרש. גמר הבנין הדו-משפחתי יהיה אחיד ושני בעלי המגרשים יצטרכו את הסכמת השכן בכתב לתכנית ולגימור.
 - קו בניה צדדי לבית קיצוני בשורת בתים טוריים יהיה 3.00 מטר.
 - קו בניה במגרשים פינתיים יהיה 4.00 מטר לכוון שני הכבישים.
 - קו בניה אחורי 4.00 מטר אלא אם יסומן אחרת בתכנית בניה מפורטת.
 - קו הבניה הקדמי לכל הבתים 4.00 מטר.

2.5-תתאפשר בנית קבוצת מבנים ("אשכולות"), ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת, אשר בה קוי הבנין של המבנים יוכלו להיות 0.00 (אפס) וזאת על פי הסכמת בעלי המגרשים ובאישור הועדה.

2.6-קו הבניה למרתפים יהיה ניתן במקרים מיוחדים לחריגה מקו הבניה.

2.7-מותר יהיה לאחד שני מגרשים למגרש משותף וכמו כן מותר לאחד מספר מגרשים למגרש משותף עליו תוכן במקרה זה תכנית מפורטת הכוללת בינוי לאישור הועדה המקומית ובה מספר יחידות מגורים שיתוכננו על פי קו הבניה והגובה של בתים טוריים.

2.8-מבנה עזר: מבנה העזר שישמש לחניית רכב ו/או מחסן, ו/או מקלט, יהיה בשטח מירבי של 45.00 מ"ר.

גובה מירבי של מבנה העזר יהיה 3.50 מטר כולל מעקה הגג.
תהיה מותרת בנית מבנה החניה בקו בניה אפס קדמי ו/או צדדי.

2.9-מבנה משק: לא תותר בנית מבני משק, לולים, בתי-אימון, רפתות וכו'.

2.10-גובה הבנין (מישור בניה אנכי), לא יעלה על 10 מטר מפני הקרקע הטבעיים בצד העליון של הקרקע.

הרווח הפתוח שמתחת לרצפת קומת המגורים הנמוכה ביותר יהיה או קומת עמודים או קומה מלאה שתיחשב כמרתף בשטח מירבי של 60.00 מ"ר שלא ייכללו באחוזי הבניה וישמש כמחסן

2.11-גגות: בגג משופע קו הרכס של הגג מהווה את הגובה המירבי המצויין.

בגג אופקי ושטוח הקו העליון של המעקה מהווה את הגובה המירבי.

תותר יציאה לגג שתבלוט 1.80 מטר מעל הגובה המירבי המצויין בתנאי ששטחה לא יעלה על 15 מ"ר.

ניקוז הגגות לא יופנה למגרש השכן פרט לנגר עילי.

הגגות השטוחים חייבים יהיו בריצוף או בגמר בהיר כגון צבע לבן, חצץ וכו'.

2.12-דודי שמש: התקנת דודים וקולטים חייבת להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין, או שיוסתרו בו.

2.13-חשמל: חבור החשמל של הבנין לרשת החשמל הכללית יהיה תת-קרקעי.

2.14-טלפון: חיבור הבנין לרשת הטלפון חייב להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין ובתכנית הכללית של האזור.

- 2.15- אנטנת טלביזיה: לכל בנין חותר אנטנת טלביזיה אחת שתשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין. במידה ותוקם אנטנה שכונתית, יחוברו הבתים לאנטנה בכבלים תת-קרקעיים.
- 2.16- שילוט ומיספור: לכל בית יתקין בעל המגרש שלט מואר עם מספר הבית.
- 2.17- מיתקן כביסה: מיתקן הכביסה לכל בית יהיה מוסתר ויותאם לפתרון האדריכלי של הבנין.

3. אזור מגורים ב' - בניה בקומות:

- 3.1- אזור מגורים ב' יכלול בניני מגורים בקומות שייבנו בשטחים המיועדים לבניה בצפיפות של 120% בבניני קומות עד 8 קומות.
- 3.2- אזורי המגורים ב' ירוכזו בעיקרם בסביבת השטחים המסחריים וכקבוצות בנינים נפרדות בהתאם לתנאים הטופוגרפיים ועל פי תכניות מפורטות שיאושרו ע"י הועדה.
- 3.3- אזורי המגורים ב' ישולבו בבניה המדורגת כפי שהיא מוגדרת על-ידי "אזור מגורים ג'".
- 3.4- אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים ב' יהיו כדלהלן: -
 - צפיפות מירבית של 120% לבניה בקומות עד ל-8 קומות.
 - פריסת הבנין על הקרקע תהיה לא יותר מאשר 40% לקומה מלאה.
- 3.5- קו הבניה לחזית הקדמית המשקיפה לכביש או לדרך יהיה 6 מטר.
 קו הבניה הצדדי יהיה 4 מטר.
 קו הבניה האחורי יהיה 5 מטר.
 קו הבניה במגרש פינתי יהיה כלפי הכבישים כאילו היה קו בניה לחזית.
 גובה הבנין (מישור בניה אנכי) לא יעלה על 8 קומות כמצויין בחוק התכנון והבניה. חותר על גג הבנין הקמת חדר מכונות למעליות בגובה שלא יעלה על 3.5 מטר מפני הגג - כולל מעקה החדר העליון.
 חותרנה יציאות לגג בגובה שלא יעלה על 1.80 מטר מפני מעקה הגג כאשר שטח חדר היציאה לגג, כולל הסדרגות, לא יעלה על 15 מ"ר נטו.
- 3.6- קו הבניה למרחפים יהיה ניתן במקרים מיוחדים לחריגה מקו הבנין.

4.1-אזור מגורים ג' יכלול בנינים מדורגים בשטחים ששיפועם עולה על כ-30%.

הבנינים באזור מגורים ג' ייבנו עד לגובה של 6 קומות מדורגות.

הבנינים באזור מגורים ג' ייבנו בצפיפות שלא תעלה על 120%.

4.2-אזורי מגורים ג' ירוכזו בעיקר בשטחים ששיפועם עולה על 30% כמצויין בתכנית המחאר,

וזאת בהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו על ידי הועדה.

4.3-תיתאפשר בנית מבנים מדורגים כפי שהם מוגדרים בסעיף העוסק באזור מגורים ג' עם

בניני מגורים הבנויים בקומות כמוגדר באזור מגורים ב' וזאת בהתאם לתכניות מפורטות

שיאושרו על ידי הועדה וכאשר שילוב הבניה המדורגת והבניה בקומות לא יעלה על 8

קומות יחד מעל לקומת כניסה או שקומת כניסה תהיה משולבת באמצעיתן

4.4-כאמור, אחוזי הבניה בבניה מדורגת לא יעלה על 120% כאשר החכסית על הקרקע לא תעלה

על 60% משטח המגרש וכאשר הגובה המירבי של הבנינים מעל לקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה

ביותר לא תעלה על 3 קומות.

4.5-קו הבניה לחזית הקדמית יהיה 5 מטר.

קו הבניה הצדדי יהיה 4 מטר.

קו הבניה האחורי יהיה 5 מטר.

חותר, על פי תכנית מיוחדת של קבוצת מבנים מדורגים, חריגה מקוי הבנין המצויינים

וזאת בתנאי שקוי הבנין של הבנינים החיצוניים יהיו כמצויינים בפרק זה.

5. גימור חזיתות הבנינים:

5.1-בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט

או גרנוליט.

הייזמים יהיו רשאים לחייב באזורי מגורים א'-ג' בנית אבן בלבד.

בנית בתים מעץ חותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

5.2-בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני

השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי

קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה

בידי הועדה המקומית.

5.3-גימור גג שטוח, במקומות בהם כחוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים

הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: - כסוי בחץ, אבן נחל, ריצוף

או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על

האספלט.

5.4-גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין, לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים אחרים.

6. מקלטים:

עפ"י תקנות הג"א וכאמור בסעיף מבני עזר.

7. אזור למבני ציבור:

יעודו של שטח זה למוסדות חנוך: - בחי ספר חינוך ובחי ספר יסודיים.

8. מרכז אזרחי:

א. יעודו של שטח זה ל:-

- 1) מוסדות ומשרדים מקומיים.
- 2) שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
- 3) מוסדות בריאות זה ומרבות.
- 4) מועדונים ומוסדות נוער וילדים.

ב. בשטחים המסחריים ייבנו מבנים שגובהם יהיה עד 4 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה (בת 6.20 מטר נטו) ובשטח של עד 200% משטח המגרשים ברוטו. הפריסה על הקרקע תהיה על פי תכנית בנין ערים מפורטת.

התניה באזור המסחרי תהיה עליה.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשניה.

ד. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי המאושרת ע"י הועדה.
ה. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

9. גופש מלונאות וספורט :

בשטחים אלה יותרו המבנים והמתקנים הבאים:-

9.1- מתקני ספורט מכל מין וסוג שהוא ובצרוף כל המבנים הכרוכים, הקשורים והנוגעים לניצול מתקני הספורט כולל מלתחות, מזנונים, מבני עזר, אולמות ספורט.

9.2- מבני גופש הכוללים מגורי כפר גופש ומועדון כפרי וכל המבנים המרכזיים והשרותים המתחייבים מהתכנון והתפעול.

9.3- מלון גופש על שטח של 8 דונם ובאחוזי בניה של 200%.

במסגרת השטח המוקצה לגופש, מלונאות וספורט, ובנוסף לאמור בסעיפים ב' - ג' למעלה, תותר הקמת בית אבות.

תכניות הבינוי לשטחי המלונאות, הגופש והספורט יוגשו לוועדה לאישור.

10. שטח צבורי פתוח וספורט:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

2. מגרשי משחקים.

3. מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון וספורט.

4. משטחים שמורים לצורכי בקיון.

5. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.

6. למיקום מקלטים.

7. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

11. שטח שיעודו יקבע בעתיד:

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

12. שבילים ורחבות:

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

13. כביש ארצי:

13.1- הכביש הארצי המתוכנן בשטח הישוב יהיה דו-סיטרי ורב-מסלולי. משני צידי הדרך לא תותר בניה במרחק 75 מ' מציר הדרך.

13.2- למרות האמור בסעיף 13.1 תותר בנית 2 תחנות בשולי הכביש כמצויין בתכנית. בשטח התחנה תותר הקמת מבנים לשרותי דלק ורכב המסעדה. תכניות הבינוי לתחנות הדלק יוגשו לוועדה לאישור.

14. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

15. אזור שמורה:

שטח זה מיועד לשמורה, שפועו גדול מ-50% ולכן אינו ניתן לניצול לבניה. במסגרת השמורה ובהתאם לתכנית מפורטת, תנטענה חורשות ויפותחו שטחים צבוריים פתוחים עפ"י אשר הועדה

פרק ו: פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1- היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תצורף עם תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח להגדרה.

1.2- קירות חומכים - אבן טבעית ו/או בטון עם גמירת בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך במידת הצורך כרצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

1.3-שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

1.4-מדרגות לשביל גישה - מחומרי שביל גישה.

1.5-גדרות - מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות החומכים.. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית.

1.6-שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

2. מסלעות - מאבני האזור, עם כסוי אדמת גיבון וצמחים.

3. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

4. סילוק מפגעים

4.1-הועדה רשאית להורות בהודעה לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה, וקו הדרך שעשוי למנוע סיכון למשתמשים בדרך.

4.2-לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 4.1 אחר-ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

5. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז: תשתית, ניקוז, חיעול ואספקת מים:

1. ניקוז, ביוב וחיעול

הועדה רשאית לחייב את בעלי הקרקע להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שתיה, קוי תקשורה וחשמל, או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הכרוכות בני"ל, כמו כן תאופשר גישה לכל הני"ל בכל עת לצורכי אחזקה.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בחחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

3. ביוב

כל בנין בשטחה של חוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב כפי שתהיה באזור בהתחשב
בנסיבות בזמן ההתחברות.

4. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ניקוז, ביוב קווי חשמל ותקשורת, תהיה זכות וזיקת מעבר דרך
כל המגרשים בשטח החכנית ובלבד שלא יפגעו בניצול המסחרי ובהנאה הסבירה של בעלי
הקרקעות.

5. חיאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח! שונות

1. איטור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו
במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של
קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא
של מתח במוך

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חניות

באזורי המגורים יובטחו 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור בחוף המגרש או בחניות מרוכזות-
באזורי מבני ציבור ומוסדות חיקבע החניה על פי דרישת האדריכל ובחוף מסגרת המגרש
המתוכנן.

מדינת ישראל

משרד הבטחון

13.1.87

-פנימי-

לשכת סגן שר הבטחון

מצפה - יהודה

פגישה שהתקיימה בין מר מיבסקי ורל"ש סגן השר, כרמלה שפוני.
מר מיבסקי הינו יזם פרטי.

השטח באזור קדרון, בין מעלה אדומים ותקוע. הישוב אושר בועדת שרים

31.1.84

דובר על 4000 דונם (על זה יש תוכנית מתאר). מוצעים לקניה מהערכים.

כרמלה: מה נעשה עד היום ?

מיבסקי: 1500 דונם הוגשו לרישום ראשון, היה זימון - קשר ראשון שבו
היתה התנגדות אילומית. אימו על יודקה והאחרים ולכן לא התקיים
הקשב. פתחו תיק, היו צריכים להגיש התנגדות בכתב ולא הצליחו
לעשות זאת. (שמוליק עינב, המתווך) 600 משפחות קנו חלקות
שמחירן בערך 1500 דולר. עם יודקה נהרי יש ישיבות. כפי הנראה
נצטרך לשבת עם פליאה ולקוות שיחסה למצפה יהודה השתנה.
אגב יש תוכניות שאושרו ע"י ועדת בנין ערים מקומית גוש עציון
תוכניות המחכות לאשור ועדת תכנון עליונה. הצעתי
שהמתנגדים יצטרכו לבוא עם הוכחות אחד אחד ולא כולם יחד שהיא הפגנת
כח ואלימנות ואינה משרתת את הענין.

כרמלה: מה ניתן לעשות ?

מיבסקי: להגיע לסכום עם פליאה שאני אותר על חלק מהשטח הפרטי במקומות אחדים
ואקבל רצף ע"י צירוף אדמות מדינה. בתקופה שיובל נאמן
היה ראש ועדת שרים לענייני התישבות, פליאה העבירה החלטה שקרקע
מדינה תחכר ליזמים פרטיים לפי 80% תשלום מערך הקרקע שזהו
סכום גבוה. עבור קרקע התישבות משלמים 5% מערך הקרקע. אני
פועל לאפשרות שאקבל 500 דונם אדמות מנהל שהמדינה תחזיר ב-5% ואושיב
יהודים בתנאי חכירה וכאן אני צריך עזרה.



כרמלה שפוני- רל"ש.

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

כתוקף סמכותי כרשות המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה והשומרון) (מס' 65) תשכ"ז - 1967 ולענין תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים, תקנות מס' 4 לשנת 1948, הנני מעניק בזאת ל - חב' מצפה לבניה (חברון) בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים דלהלן, עד כמה שאין בהם משום סתירה לדין ולתחיקת הבטחון החלים באזור: רכישה ומכירת מקרקעין ובניה

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל: חידוש תוקף היתר קודם.

א. לא תבוצע כל עסקה במקרקעין באזור ללא קבלת היתר לפי צו בדבר עסקאות במקרקעין (מס' 25) (יהודה והשומרון) תשכ"ז - 1967 ולפי חוק לשימוש וחזקה בנדל"ן ע"י האישיות המשפטית, מס' 61 לשנת 1953.

ב. לא תבוצע במקרקעין באזור כל עבודה הטעונה היתר לפי חוק תכנון ערים כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966, וצו בדבר תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 (יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"א - 1971, לפי הצו בדבר מתן היתרים לעבודות כשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה והשומרון) (מס' 997) תשמ"ב - 1982, או לפי הצו בדבר פיקוח על הבניה (יהודה והשומרון) (מס' 393) תשל"ל - 1970 - אלא אם נתן ההיתר הדרוש.

ג. אם ההיתר נתן לעיסוק במסחר במקרקעין בלבד: 1. היתר העיסוק הינו היתר לרכישת המקרקעין ולמכירתם בלבד; 2. מכירת המקרקעין שלא בשלמות (היינו, חוץ פרצלציה לבניה) טעונה היתר עסוק נוסף שינתן רק לאחר שתוכח בעלות המוכר במקרקעין ע"י רשום במרשם המקרקעין ולאחר שתאושר תכנית החלוקה והבניה ע"י רשויות התכנון המוסמכות.

ד. כאשר ההיתר נתן לעיסוק בפיתוח מקרקעין (לרבות היתר הניתן למי שהוא גם סוחר במקרקעין וגם קבלן לבניה) - 1. הקבלנים הבונים עבור מקבל ההיתר יהיו רשומים בפנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות המתנהל על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות בישראל. 2. מקבל ההיתר אחראי לקבלת היתרים לעסקות המקרקעין בהן נרכשים ממנו דירות ובתים למטרות מגורים או לניהול עסק עלידי הרוכש. 3. עורך הדין המייצג את מקבלי ההיתר יאשר ליועץ המשפטי במינהל האזרחי, בתצהיר, כי מקבל ההיתר יקבל על עצמו בחוזה שבינו לבין כל הרוכש ממנו דירה, (כמשמעותה בחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973) התחייבות לפעול ביחסיו עם אותו רוכש על פי דיני מכר דירות כפי תקפם בישראל.

ה. החברה מחויבת לקבל כל הרשיונות הנדרשים כדין ובתחיקת הבטחון לפעולותיה.

ו. כל הערכת מניות בחברה, הקצאתן, או הקצאתן מחדש, או החלטה על פירוק החברה מחייבת אישורנו.

ז. היתר זה אינו פוטר את החברה מרישום אצל רשם החברות ברמאללה אשר כלעדידו אין תוקף להיתר זה.

ח. כוחו של היתר זה יפה עד ליום 31 בדצמבר 1986.

ב' רעבת... התשמ"ו

1 בדנואר 1986

ישי כהן רס"ן
מים דצ"ג כלכלה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ד' בתמוז תשמ"ה
23 ביוני 1985

מספר:

סיכום דברים מיום 8.5.85, בנושא: מצפה יהודה, נאות אדומים

השתתפו: ה"ה - ז. עינב, י. עמרם, לקס, מ. מיבסקי - נציג "מצפה יהודה"

א. סיברסטון, - הסוכנות היהודית

ס. אלדור, ד. וולקוב, צ. אפרתי, נ. דונסקי, מ. צויגריך - משהב"ש

מטרת הפגישה הייתה תיאום התכנון המחבצע ע"י שני גופים שונים.

משהב"ש במסגרת התכנון האיזורי, רואה את האתר בשלמותו כישוב עירוני אחד בעתיד הרחוק. בעת תכנון דרכי הגישה והתשתית שמחוץ לישוב יקחו בחשבון את התכנון בהיקף המלא והצפוי בעתיד.

שני הגופים הציגו את התכניות שגובשו עד כה מבלי לחאס בניהם.

ס ו כ מ :

מאחר והסוכנות נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים, עליה להתקדם בתכנון בתיאום עם כל הגורמים הנוגעים בדבר.

המתכננים קבלו את ההנחיות הכלליות שנמסרו במסגרת התכנית האיזורית בכלל זה בדיקות התשתית.

חתומים פגישה נוספת לתיאום התכנון.

רשמה: צביה אפרתי

העתק:

לנוכחים

מר ש. כהן - מנהל המחוז

מר ש. הורביץ

מכ. יוסף רז - מנהל אגף תכנון וביצוע

חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ

MIZPE BUILDING CO. (Hebron) Ltd.

شركة ميتسبا للبناء (الخليل) المساهمة المحدودة

קרית ארבע - ת.ד. 100 קריית ארבע - מ.ב. 100 Kiryat Arba' - P. O. B. 100, Israel

טלפק 02-240005 Tel.

ז' בטבת תשמ"ה,

בס"ד,

31 בדצמבר 1984

סקירה על "מצפה-יהודה" - עיר גנים באיזור ירושלים

1. כללי

- א. מיקום הישוב - 7 ק"מ מזרחית לירושלים (אורני) 4 ק"מ דרומית למעלה אדומים, באיזור חירבת אל-מונסר.
- ב. דרכי גישה - כביש המסתעף מכביש ירושלים מעלה אדומים חוצה את איזור נאות אדומים ומגיע לשטחנו.
- ג. השטח - 1,500 דונם אדמה פרטית שנרכשה מערבים ועוד 2,500 דונם אדמות מדינה בחכירה ביחד 4,000 דונם הכלולים בחכניה מיתאר שהוגשה לאישור ועדת בנין ערים עציון ומועצת חכנון עליונה.
- ד. אישורים - צוות היגוי של משרדי הממשלה אישר התכניות להגשה למ.ת.ע. בתאריך 13.9.84.
- ועדת שרים להתיישבות אישרה בישיבתה מיום 31.1.84 הקמת הישוב מצפה יהודה.
- ועדת שמות הממשלתית אישרה מיום 1.7.84 את השם "מצפה-יהודה" לישוב שלנו.
- קמ"ס מדידות ביו"ש אישר את מפת השטח הפרטי בתאריך 9.7.84 ככשרה לרישום בטאבו.

2. תכנון הישוב

- א. תכנית מיתאר הוכנה לכל השטח המיועד דהיינו 4,185 דונם.
- ב. תכנית בנין ערים ובינוי הוכנה לשלב א' דהיינו 1,500 דונם.

2/...

חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ

MIZPE BUILDING CO. (Hebron) Ltd.

شركة ميتسبا للبناء (الخليل) المساهمة المحدودة

קרית ארבע - ת.ד. 100 קריית ארבע - מ.ב. 100 Kiryat Arba' - P. O. B. 100, Israel
טלפק 02-240005 Tel. 02-240005

בס"ד,

-2-

- ג. שלושת התכניות הנ"ל אושרו בדיונים עם צוות היגוי המורכב מנציגי משרדי הממשלה והועברו לוועדת תכנון איזורית עציון והמועצה לתכנון עליונה ביו"ש לשם הפקדתם ואישורם הסופי.
- ד. צוות מהנדסים יועצים הכין תוכניות כלליות בכל הנושאים הדרושים לפיתוח הישוב דהיינו, כבישים, חשמל, מים, ביוב, טלפון וכן הוכנו סקר גיאוסטכני וסקר אקלימי לגבי הישוב.
- ה. כביש גישה לישוב מכיוון כביש מעלה אדומים - ירושלים תוכנן על ידנו ונמצא בשלבי ביצוע בשטח.

3. רישום בעלות על הקרקע

- א. תיק לרישום ראשון בטאבו נפתח לפני שנה ע"ש המוכר הערבי ולאחר בדיקות ודיונים עם הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש והקמטי"ם במפקדת איו"ש סוכם בכתב:
- (1) המדינה לא תתנגד לרישום 1,500 דונם בטאבו ע"ש היזמים (דהיינו חברת מצפה לבניה חברון בע"מ).
- (2) מפת השטח הפרטי (1,525 דונם) אושרה ע"י המינהל האזרחי כמפה כשרה לרישום בטאבו.
- ב. לסיום ההליכים נותרה רק הפעולה של ועדת רישום המקרקעין ביציאה לשטח (קישב) ואנו מקווים כי היא תעשה בהקדם האפשרי.

4. היקף יחידות דיור ב "מצפה-יהודה"

- א. בשלב א' מתוכננות 1,458 יחידות דיור = 646 יחידות חד-משפחתיות, 86 יחידות דו-משפחתיות, 442 יחידות בוילות טוריות, 384 יחידות בבנינים רבי קומות.
- ב. בשלב ב' מתוכננות עוד 2,000 יחידות דיור בשטח הכלול בתוכניות המיתאר והשטח אמור להינתן בחכירה מאדמות מדינה. 3/...

חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ

MIZPE BUILDING CO. (Hebron) Ltd.

شركة ميتسبا للبناء (الخليل) المساهمة المحدودة

קריית ארבע - ת.ד. 100 קריית ארבע - מ.ב. 100 Kiryat Arba' - P.O.B. 100, Israel

טלפון 02-240005 Tel.

בס"ד,

-3-

5. רוכשי מגרשים לבנייה עצמית,

א. 475 רוכשים חתמו עם החברה על הסכם לרכישת מגרש של 600 מ"ר המיועד לבניית בית חד-משפחתי על חשבונם וכן החייבו למימון כל הפיתוח הפנימי בישוב.

ב. חלק מהרוכשים קנו יותר ממגרש אחד, עבור ילדיהם מתוך רצון לגור בעתיד ביחד וכן נמכרו עוד מגרשים לקבוצת בעלי הון - מברזיל עבור יהודים שמעוניינים לעלות לארץ ולגור באיזור ירושלים.

ג. סה"כ נמכרו בפועל 600 יחידות חד-משפחתיות אשר כלולות בשלב א' של הקמת העיר.

6. שלבי ביצוע,

- א. עם קבלת אישור לגבי תוכנית מיתאר ות.ב.ע. ורישום הקרקע בטאבו על שם החברה תינתן הוראה למהנדסים להכין תוכניות עבודה.
- ב. יוצאו מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח לשלב א' בשכונה המערבית.
- ג. יוצאו מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח לשלב א' בשכונה המזרחית.
- ד. בגמר עבודות התשתית תיערך חלוקת המגרשים לרוכשים.
- ה. הרוכשים אשר מימנו את עבודות הפיתוח בתוך הישוב יכינו תוכניות לבניית הבית ויתחילו בבניה.
- ו. החברה תערוך בפיתוח השטחים הציבוריים ותבצע יחד עם חברות בנייה ציבוריות את בניית הבהים המדורגים.
- ז. עם התחלת האיכלוס בשלב א' תחל החברה בפיתוח שלב ב' על אדמות המדינה שיוחכרו.

4/...

חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ

MIZPE BUILDING CO. (Hebron) Ltd.

شركة ميتسبا للبناء (الخليل) المساهمة المحدودة

קריית ארבע - ת.ד. 100 קריית ארבע - ס.ב. 100 Kiryat Arba' - P. O. B. 100, Israel
טלפק 02-240005 Tel. 02-240005

בס"ד,

-4-

7. עידוד היוזמה הפרטית,

- א. בתחילת פעולות החברה בהקמת "מצפה - יהודה" בדקנו את המדיניות הממשלתית הן בתחום האינטרסים הלאומיים והן בסיוע המקובל לגבי התשתית לראש השטח ואכן קיבלנו עידוד רב ומכתבי כוונות מנציגי הממשלה לגבי החשיבות שבישוב איזור מדבר יהודה ועיבוי ירושלים וכן סיוע כמקובל לגבי ישובים חדשים.
- ב. באם אכן תבצע הממשלה את התשתית של כביש, מים וחשמל מהמערכות האיזוריות עד לראש השטח של הישוב, יאפשר הדבר את בניית הישוב ופיתוחו על ידי הון עצמי של המתיישבים והיזמים.
- ג. בשפל הכלכלי הנוכחי אשר פוגע גם קשות בענף הבנייה תהיה משמעות רצינית לבניית מאות יחידות דיור ועבודות הפיתוח הנלוות אליהם.
- ד. על מנת להבטיח כי השקעות הממשלה בתשתית תנוצלנה כראוי אנו מציעים ביצוע ששולב של עבודות הפיתוח בתוך הישוב ומחוצה לו כאשר הבסיס הכלכלי הוא התחייבות תקציבית לתשתית מצד הממשלה מחד וביצוע הפיתוח הפנימי ע"י החברה והמשתכנים מאידך בו זמנית.

משה מייבסקי

מנכ"ל

/נמ

מנהלת המחלקה האזרחית בפרקלינות המדינה פותחת.

בדיון משתתפים: השר י. נאמן; ה"ה מ. דרובלס,
י. מרגלית, י. דקל, א. בראון, ח. פורת, ד. סתו,
א. שבות והגברות פ. אלבק וס. אלדור.

מ ח ל י ט י מ :

- א. לאחר הקמתו של היישוב מצפה יהודה, באיזור -
שהוא צפונית-מערבית לרמת קדרון (נ.צ. של
היישוב יובא בפני ועדת השרים, לאחר שייקבע).
- ב. אדמות המדינה שאוחרו לרמת קדרון ומצפה יהודה
יוקצו תמורת תשלום של 80% מן הערך שייקבע
על-ידי קמ"ט שמאות, ולא בתשלום של 5% בלבד.
- ג. היועץ המשפטי לממשלה יחליט באילו חנאים חוקצב
הקרע ליישובים הנ"ל ובדבר תוכן החוזים
הנוגעים לענין.
- ד. מיקום השטחים שיוקצו - כפופים לחוות הדעת
המשפטית של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות
המדינה.
- ה. ביצוע סעיף א' לעיל - כפוף להיבטים התכנוניים
המקובלים, כאשר כל ההוצאות הנוגעות לענין
לרבות התשתית לראש השטח, יחולו גם על היזמים.

ה י ש י ב ה נ נ ע ל ת

מדינת ישראל

מ ש ר ד ה ב י ט ח ו ן

היחידה להתישבות ולתשתית

מחלקת תכנון התשתית

טלפון: 03-694393

03-218766

איו"ש/מנא"ז/ס' ר' לשכת התכנון-עליזה וסרטייל

איו"ש/מנא"ז/הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש- יהודה נהרי

משהב"ש/אגף תכנון והנדסה - סופיה אלדור

ט"ז באלול תשמ"ד

13 בספטמבר 1984

מג - 2 - 316

הסוכנות היהודית/חט' ההתיישבות-יצחק ישראלי

מוא"ז גוש עציון- יורם בן מאיר

משרד זלמן עינב

משרד עמי לקס

- משרד מצפה יהודה

1013, 186

הנדון: מצפה יהודה - וועדת היגוי.

1. פגישה של וועדת ההיגוי לתכנון מצפה יהודה, נערכה ביום ה' 13 בספט' 84, בנוכחות

חברי הוועדה: אל"מ סתו, עליזה וסרטייל, יהודה נהרי ופיצ'י; נציגי היזמים:

משה מייבסקי ודוד לב; והמתכננים: טוביה שגיב, אליזבט טל, אמנון יושע ועמי לקס.

2. הוצגה התכנית המתקנת כולל התקנון, על פי הנחיות הוועדה בדיון הקודם. הוצגו

מערכות המים והביוב המתוכננות וחתכי כבישים אופייניים.

3. סוכם כי התכנית עונה על הדרישות וכי היא " בשלה " להגשה לוועדה המקומית

ולמועצת התכנון העליונה.

4. סוכם כי מערכת סילוק השפכים תתבסס על איסוף הביוב אל מתקן טיהור

קומפקטי בחלק הדרומי של 2 השכונות. הקולחים ינוצלו להשקית נטיעות במקום.

מערכת סילוק הקולחים תהווה חלק בלתי נפרד מכלל מערכת הביוב. התקנון יקבע

התניה לגמר ביצוע המערכת, על כל מרכיביה, לפני האיכלוס.

5. חתכי הכבישים שהוצגו מקובלים, אך יש לראות בהם חתכים מירביים. יש לבחון

את תכנית הדרכים ובהתאם לנתונים של כל קטע יש להשמיט מדרכות ורצועות

חניה, או להפריד במפלס בין תנועת הרכב למדרכות.

מדינת ישראל

משרד ה ביטחון
 היחידה להתישבות ולתשתית
 מחלקת תכנון התשתית
 טלפון: 05-694393
 05-218766

6. בתקנון התכנית יתווסף סעיף בעניין " תכנית העמדה מפורטת ".
 סעיף זה יקבע כי התרי בניה יינתנו רק לאחר אישור תכנית העמדה
 ע"י הוועדה המקומית. תכנית ההעמדה תערך בקנ"מ 1:250 או 1:500 וייכללו
 בה הפרטים:

- א. נתיבי הנסיעה בכבישים.
- ב. מדרכות ודרכים להולכי רגל.
- ג. שטחי הקירות החצובים או הקירות התומכים.
- ד. שטחי המילוי עד לקווי הדיקור.
- ה. שטחי החניה.
- ו. קווי הבניין בכל חלקה.
- ז. גובה מוחלט מירבי לבניה בכל חלקה.

7. בסעיף 2 בפרק ה' שבתקנון יחולו השינויים:
 א. סעיף 2.3: השטחים המירביים ליחידת דיור יהיו -

מ"ר מגרש.	מ"ר רצפות.	מ"ר בקומה אחת.	מ"ר מירבי בין קווי הבניה, בתכנית ההעמדה.	
600 - 700	260	180	220	במגרש חד משפחתי
400 - 500	220	140	180	במגרש דו משפחתי
250 - 350	200	120	150	במגרש לבית טורי

ב. סעיף 2.4 :

קווי הבניה ייקבעו לכל חלקה בתכנית ההעמדה לפי הכללים:

1. השטח הכלוא בין קווי הבניה לא יעלה על המצוין בטבלה שבסעיף הקודם.
2. אחד מקווי הבניה יהיה לפחות 12 מ'.
3. קווי בניה של 1 מ' יחייבו מגבלות בדבר גודל וסוג הפתחים.

מדינת ישראל

משרד ה ביטחון

היחידה להתיישבות ולתשתית

מחלקת תכנון התשתית

טלפון: 03-694393

03-218766

ג. לסעיף 2.8: גובה הבנין (מישור בניה אופקי) לא יעלה על הקבוע

לחלקה בתכנית ההעמדה. גובה זה ייקבע במידה של כ - 10 מ' מעל מרכז

המשבצת לבניה בכל חלקה, או של כ - 8 מטרים מעל הנקודה הגבוהה ביותר

במשבצת זו.

ד. לסעיף 2.9: אין להתיר כל חריגה מהגובה המירבי - לא ליציאות אל הגג,

לא לאנטנות או מתקני חמום סולריים.

ה. לסעיף 2.9: גגות שטוחים חייבים להיות מצופים בריצוף או חצץ בגוון בהיר.

ו. לסעיפים 2.10, 2.11, 2.12: חבור החשמל, חבור הטלפון, דוודים וקולטים

חייבים להיות מוצגים בבקשה להיתר בניה.

8. סעיפים 3 ו - 4 יש לתקן בהתאם למפורט לעיל לגבי סעיף 2.

9. יש לציין את מספרי החלקות בתכנית המתאר.

10. רצוי לתאם התכנית עם הקמטי"ם המקצועיים במקביל להגשה אל הוועדה

המקומית וכי לא ניתן להגיש התכניות למועצת תכנון עליונה ללא

אישור קמ"ט משפטים על הבעלות על הקרקע.

בגיכה,



דן סתו אל"מ

רמ"ח תכנון

ההתיישבות והתשתית.

דס/מלי

דאר הייחבון
טל. 02-743605
02-743874
מיקוד 90940

מספרנו החדשים
02-931701-2-3

בע"ז



מועצה אזורית גוש עציון

תאריך 1.12.83
כה' כסלו שדמ"ח
1510/83
אל"שכוח
אל"עזר
אפרת
הר"גילה
כפר"עציון
מגדל"עזר
ראש"צורים
חקת

פרוטוקול ישיבה מס' 28 - ועדה מקומית לחכנון ובניה מיום
27.11.83 (אור לכב' כסלו)

נכחו: שילה, משה פרייזלר, צ'רלי - ראש צורים, ברוך אלון - מגדל עוז,
ראובן נוטקיס - אלעזר, דוד נובק - מעלה עמוס, שאול בן שמעון - אל דוד,
דני שחור - אלון שבות, שפרה, דוד שמיר - מהנדס המועצה.
נעדרו: פיצ'י - מילואים, דוד גולדברג - שמירה, גדעון יקותיאל, שלמה אלפסי.
השתתפו: יצחק ינאי - רמת קדרון, יריב שלמה - גינדי-רמת קדרון, זלמן עינב-אדריכל - מתכנן
רמת קדרון ומצפה יהודה, יעקב כץ - דקל-מצפה יהודה ורמת קדרון, שאול יחיאל -
גמבו - רמת קדרון, צבי רכטר - גמבו - רמת קדרון, עמי פרומצ'נסקי - גמבו רמת קדרון,
משה מיבסקי - יזם מצפה יהודה, עליזה וסרטיל - לשכת החכנון יו"ש, עמי לקס -
מהנדס כבישים - משרד שטרן,

על סדר היום:

תכנית מתאר - רמת קדרון
תכנית מתאר - מצפה יהודה

א. רמת קדרון

הצגת הישוב ע"י אדר' זלמן עינב:
כבישים - פרוסים לפי קוי גובה
בניה באזור א' - עד 40% בנה ביתר
אזור ב' - מגורים לגובה עד שמונה קומות במטרה לתת דגשים לאזורי המגורים.
אזור ג' - יחד' בבתים מדורגים או טוריים ופרוסים בשיטה מדורגת בשיפועים מעבר ל-40%.
חלוקת המגרשים מתיחסת לפריסה בשטח של הכבישים המשניים - עפ"י קוי גובה.
פריסת המרכזים - לכל שכונה מרכז ומבני חינוך נפרדים. מתוכננים - 80% דתיים וחילוניים,
20% חרדים.

לשכונות חרדיות תהיה מערכת חינוך נפרדת בכל שכונה.
פריסת המרכזים מוכתבת אף היא מהמבנה הטופוגרפי של השטח.

מס' יחידות דיור - 3,960 יח"ד.

אוכלוסיה מתוכננת - 15,700 נפש.

דאר הרייברון
טל. 02-743605
02-743874
מיקוד 90940

02-931701-2-3
מגליה

בעיה



מועצה אזורית גוש עציון

- 2 -

אלון-שבות
אלעזר
אפרת
הרי-גילה
כפר-עציון
מנדליעון
ראש-צורים
חקת

תאריך _____

בבתים רבי קומות 100 יח"ד.

הבניה באזורים א' ב' ג' תתחיל בצמוד למרכזים המתוכננים.

שטחים ירוקים- לפי הודעת האדריכל - בתוך שכונות המגורים תהיינה משבצות ירוקות
שכרגע אינן מסומנות בתכנית המיועדות לשטח ציבורי פתוח - כתמים אלה
יהיו כתוצאה מפרצלציה של השטח.

עליזה וסרטיל

מבקשת לערוך סקר אקלימי מפורט. כתוצאה מנחיתות אקלימית של האזור ממליצה לשתף יועץ
אקלימי לתכנון של הישוב.

זלמן עינב

האזור מבחינת מקרו אקלים מתפצל לשלושה. לא נעשו בדיקות, לא הוקמה תחנה.
מיקרון האקלים נותן שתי מנהרות. הרוחות הצפון והדרום מערביות עוברות מעל השטח.
האקלים מדברי גבוה - הררי. יש להתיחס לכן ליחסים כביש - בתים - כיון בתים - התיחסות
בין בתים. מכיון שהתכנון מבוסס על מגרשים עצמאיים - יש להתיחס למבנים עצמם. לכן גם
לא ניתן לעשות תכנון אופטימלי - פרט לתכנון המרכזים.

עליזה וסרטיל

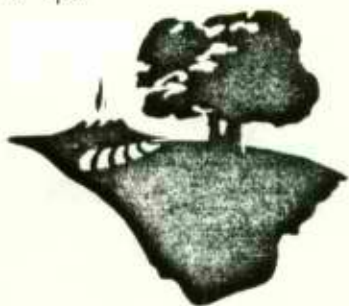
מבקשת להקצות מראש שטחים ירוקים. לא שאריות שאינן ניתנות לבניה.

דוד שמיר

מבקש להציג בתכניות מפורטות שטחי משחקים ושטחים ירוקים ציבוריים.

בן שמעון

מדוע מרכז הספורט נמצא בשולי הישוב?



מועצה אזורית גוש עציון

אלקטרוניקה
אלקטרוניקה
אספת
הר"ג
כפר עציון
מנדלעוו
ראשי צווי
חקת

תאריך

- 3 -

זלמן עינב

היזמים המתחילים בבניה דרשו להתחיל בהקמת מרכז הספורט מיד עם התחלת הבניה ביישוב.

לקס

מהנדס כבישים- הכבישים מתוכננים לפי כל הקריטריונים המקובלים והתאם לתקנות של משרד השיכון. מהכבישים המאספים המצוינים במפה יהיו כבישים משניים לבתים, לא תהיה גישה ישירה מהכבישים המאספים לבתים, הכבישים המאספים ברובם יהיו חד מסלוליים.

בכניסה ליישוב וליד המרכזים יהיו כבישים דו מסלוליים. שיפועי כבישי

עד 10% בקטעים קצרים. בקטעים אלה ינתן נתיב זחילה בעליה. רוחב כבישים מאספים - 7 מ' אספלט 2 נתיבי נסיעה.

דוד שמיר

מבקש להציג כתכניות מפורטות הקצאת שטחים מספקים למקומות חניה.

תכנון ביוב - פריסת היישוב כפי שהוצגה מסככת פתרונות לביוב - מבקש התייחסות, כנ"ל פתרון לסילוק אשפה.



...4...

מועצה אזורית גוש עציון

תאריך _____
אלק"שכות
אלעור
אפרת
הריגלה
כפר-עציון
מגדל-עז
ראש-גור
הקנע

צ'רלי - מבקש התיחסות לאזורים למלאכה ושרותים קלים.

משה פרייזלר - האם לקחו בחשבון את שאריות השטחים שלא יוכלו להיות מנוצלים למגרשים כתוצאה מהתפיסה התכנונית ?

זלמן עינב - אין עדין יועץ לביוב. המתכננים והיזמים ערים לבעיות הקשורות בביוב. האם יהיו קשורים לפתרון לביוב ? במידה ואין פתרון אזורי - יהיה פתרון מקומי מתוך מגמה לשלב במתקן אחד את כל אזורי המגורים.

צבי רכטר - סבור שיהיה פתרון אזורי בטווח של 10 שנים, בתנאים יהיה פתרון מקומי.

עליזה וסרטיל - פתרון ביוב מעלה אדומים יתבצע בתוך שנתיים. סבורה שיש לשלב הפתרונות עם מעלה אדומים. התכנית לא תקבל אישור במ.ת.ע. ללא הצגת פתרונות לביוב.

זלמן עינב - בתשובה לפרייזלר - היזמים והמתכננים לקחו בחשבון ענין זה. ובכל זאת החליטו בכיון התכנון המוצע. שטח התכנון 2868 ד' בבעלות פרטית כולל כביש ארצי - 272 ד'.

ה - האם פריסת הכבישים נובעת מניתוח כלכלי ביחסים שבין עבודות עפר - לאורך כבישים ?

זלמן ענב - כן בתשובה לצ'רלי - אזור המלאכה מתבסס על מישור אדומים. במסגרת המרכזים יהיו גם שטחים מוקצים למלאכה - המשרתת את האוכלוסיה. חניה - בחניה לכל מגרש - עלות הפיתוח גבוהה ביותר. האופטימום בישוב זה יהיה בד"כ במגרשי חניה מרוכזים עפ"י אשכולות. מרחק כ-80 מ' עד לבית. בשכונות עם מגרשים פרטיים יהיו בד"כ מגרשי חניה לכל מגרש.

צבי רכטר - הבעיה היא טופוגרפית ולפיה יהיו פתרונות.

לקס - הכבישים המאספים מתואמים עם מ.ע.צ. היזמים דורשים יציאה צפונה לכיוון מישור אדומים. אין עדין סיכום עם מ.ע.צ. יציאה-כניסה זו תקצר הכניסה לחלק גדול מהשכונות.

כביש 80 מתוכנן להיראות גבוהות 90 קמ"ש. הכניסה לישוב מתוכננת בואדיות בהם מתוכנן בכל מקרה מילוי.

צבי רכטר - לוז - כביש גישה - התכנון המפורט קיים. החומר מוכן למרכז-ממתינים לאישור לתחילת העבודה - עוד בחורף זה. במחצית 1984 מתוכנן תחילת עבודה ב-150 יח"ד. באזור ב' בקרבת מרכז הספורט.



מועצה אזורית גוש עציון

אלוף-משנה
אלעזר
אפרת
הריגלה
בפרעציון
מגדל-עוז
ראש-צורם
חקת

תאריך

..5..

חשמל טלפונים- מתוכננת רשת עילית.

עזה וסרטיל- התכנית הוצגה בצורה כללית ביותר לפני ועדת ההיגוי של מ.ת.ע. מבקשת שהתכנית תובא פעם נוספת לפני פורום זה. עם הצעת פתרונות לבעיות התכנוניות שהועלו בדיון זה.

צבי רכטר- מבקש שהדיונים לא יעכבו ביצוע כביש הגישה.

ב. מצפה יהודה

זלמן עינב-

שטח מבוחר וקשה. מחייב חלוקה למספר שכונות. כביש 80 חוצה הישוב ומפצל השטח. שטח צפוני נוח יותר לבניה. שטחים דרומיים מבוחרים יותר. חצי השטח הצפוני קרקע פרטית. חצי השטח הדרומי- קרקע מדינה.

נמכרו מספר רב של יחידות בודדות להם צריך לתת פתרון. סה"כ 5 שכונות עם תפיסה דומה מבחינה תכנונית כמו ברמת קדרון- כבישים מאספים, מרכזי שרותים לכל שכונה, מינימום עב' עפר וכד'. אזורי המגורים א, ב, ג, כדוגמת רמת קדרון.

מסיבות טופוגרפיות - שטחים נרחבים יחסית אינם ראויים לבניה.

עזה וסרטיל - האם המדינה הזמינה תכנון שכונות על אדמות מדינה- כיון שהאזור אינו בעדיפות לביצוע

זלמן עינב- ההזמנה נעשתה ע"י משה מיבסקי.

משה מיבסקי- מתוך כ-4185 ד' נרכשו כ-2800 ד'. לאחר בדיקות עם המינהל הוחלט שיש רק 1500 ד' פרטי. ו-2500 ד' אדמות מדינה. בהסכמת המינהל תוכננו כל 4000 הד'. השטח הוגש לרישום ראשון בטאבו. יש אישור לתכנון לכל השטח מהמינהל.

המטרה שהיזמים בכל מקרה יבנו גם על אדמות מדינה. לכן גם נדחתה הקמת נאות אדומים כישוב קהילתי.

מתוכננים כ-4000 יח"ד על שטח כולל של כ-4100 ד' היחידות שנמכרו כ-750 יח"ד כ-600 מ"ר נטו. בשטחים הפרטיים. המכירה היתה לפני הפרצלציה בתכנון כ-850 מגרשים פרטיים.



מועצה אזורית גוש עציון

אלון שבות
אלעזר
אפרת
הריגילה
כפר עציון
מגדליעז
ראש צורים
חקע

תאריך

...6...

בעיה

עליזה וסרטיל-

אינה רואה מקום למספר כה רב של ישובים מרובי אכלוסין מסביב לירושלים. ועדת שרים לעניני ירושלים בודקת את כל נושא ערי הלויין מסביב לירושלים. ממליצה להעדיף תכנון של השטח הצפון מערבי שבבעלות מדינה- כיון שיש בו תנאים נוחים יותר לפיתוח ולמגורים. גם אם ידרשו חילופי מקרקעין עם היזמים.

משה מיבסקי-

קודם למכירת קרקעות לפרטיים נתקבלו כל האישורים הממשלתיים הדרושים להקמת הישוב- ע"י סגן השר מיכאל דקל.

עליזה וסרטיל-

מבקשת לצרף את כל ההערות התכנוניות שהתייחסו לרמת קדרון גם לתכנון מצפה יהודה.

זלמן עינב-

מצפון ומדרום לישוב מתוכננו שתי תחנות דלק. וכן אזור תעשיה למלאכה קלה מדרום מערב לישוב.

שילה-

המשך הטיפול בתכניות אלה יהיה בסדר הבא: פרוטוקול של ישיבה זו יועבר לנוכחים ולמועצת תכנון עליונה.

הועדה המקומית מחכה להנחיות ממ.ת.ע. באשר להמשך הטיפול בתכניות.

רשם: שילה גל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון

לילה 84

מינהל מקרקעי ישראל

ה מ ש ר ד ה ר א ש י

רחוב ינאי 6

טל. 245334-5-6

ירושלים

איזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

סיפוכין

בקשה להיתר
עיסקה 21/82

תאריך

24.7.83

ה ס נ י פ י ם

ח ב ר ו ן

טל. 02-961123

לכבוד

ה"ה מ. מייבסקי וצ. בוקשפן
ירושלים

ה נ ד ו ן : מ צ פ ה י ה ו ד ה

ב י ת ל ח ם

טל. 02-742593

י ר י ח ן

טל. 02-922616

ר מ א ל ח

טל. 02-952747

ש כ ם

טל. 053-34139

ג כ ר ם

טל. 053-98703

ג' נ י ן

טל. 065-93767

לבקשתכם, הריני להודיעכם כי בישיבה שהתקיימה במשרדנו ביום 19.4.83, הוחלט כי תוגש בקשה ע"י היזמים לרישום ראשון, ללא התנגדותנו, על שטח שאותר ע"ג מפה מצורפת בקנה מדה 1:20,000, ולא על כל השטח של כ- 4000 דונם הכלול בפנייתכם.

גודל השטח שאותר כנ"ל הוא כ- 1500 דונם ויתרת השטח יכלל מאוחר יותר בשטח שיוכרז עליו כאדמות מדינה.

לתשומת לבכם.

ב ב ר כ ה

י. ב. הרי
הממונה

חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ

MIZPE BUILDING CO. (Hebron) Ltd.

شركة ميتسبا للبناء (الخليل) المساهمة المحدودة

קריית ארבע - ת.ד. 100 קריית ארבע - מ.ב. 100 Kiryat Arba' - P. O. B. 100, Israel

טלפק 02-240005 Tel.

נס"ד,

כ"ג בשבט תשס"ג

7 בפברואר 1983

לכבוד

מר י. נהרי

הממונה על הרכוש הממשלתי

יר"ש

א.נ.

הנדון: דו"ח על סגב רכישות ב"מצפה-יהודה".

1. בהמשך לפגישתינו עם הגב' פליאה אלבן ממסדר הטקסטים, הרינו מבינים דו"ח מסבתי על סגב רכישות ופעולות החברה בכל הנוגע ל "מצפה-יהודה".
2. לפי הטבלה המצורפת, בסכרו 757 מגרשים פ"י החברה לסתיימנים בתוכנית "בנה ביתך", עוד 250 מגרשים בסכרו לאר טע"א דהאן אשר נמצא בחו"ל (צרפת-קנדה) כבר מספר שבועות כדי לארגן קהילות שמעוניינות לעלות ארצה ולהתיישב באזור ירושלים, עוד 500 מגרשים במסדר באופציה לסוכנינו בארה"ב (מספ' ביטלה), אשר מעצילים שם רשת מכירות למטעחות יהודיות שמעוניינות לבנות את ביתם בעצמם.
3. כפי שסוכם המסקנו את מכירות המגרשים בארץ עד לגמר הדיונים.
4. חברתנו המקיפה מאוד אלפי שקלים בהכנת תוכנית סיתאר ותוכנית בנין ערים וכן בתכנון כללי של רשת כנישים ובתכנון מפורט של כביש הגישה לישוב סנד מפלה אדומים.

2/

חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ

MIZPE BUILDING CO. (Hebron) Ltd.

شركة ميتسبا للبناء (الخليل) المساهمة المحدودة

קריית ארבע - ת.ד. 100 קריית ארבע - מ.ב. 100 Kiryat Arba' - P. O. B. 100, Israel

טלפק 02-240005 Tel. 02 - 240005

בס"ד,

-2-

5. לבזכח פניות מרובות של רוכשי הקרקעות, אנו מסוכננים כי מיד עם קבלת הרשיונות הדרושים יוקמו ב "מצפה-יהודה", מאות דירות ע"י המסתכנים ויחד עם זאת בזכר גם אנו לבנות את היחידות של הבתים המדורגים, בתים סוריים ולפתח את כל השטח כנדרש.

6. עלינו להזכיר טוב כי פעלנו עד כה בתום לב ופתוך סבירים שם הקמת עיר חדשה באזור יהודה במסגרת ובהכוונה של ממשלת ישראל ואנו מאמינים כי בעז"ה גם נספס את יוזמתינו ולכן נבקש החלטתכם הדחופה והחיונית.

בכבוד רב

חברת "מצפה לבניה" (חברון) בע"מ,

לדעת: המסככים המבוקשים.

חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ

MIZPE BUILDING CO. (Hebron) Ltd.

شركة ميتسبا للبناء (الخليل) المساهمة المحدودة

קריית ארבע - ת.ד. 100 קריית ארבע - מ.ב. 100 Kiryat Arba' - P. O. B. 100, Israel

טלפק 02-240005 Tel.

בט"ד

טבלת שכירות הסגרטים לפי סכומים בערכי דולרים

סכום הסגרטים	סכום הסגרטים	סכום הסגרטים	סכום הסגרטים
223	1,800	66	1,200
137	2,000	58	1,350
17	2,850	38	1,450
42	3,000	83	1,500
29	3,600	44	1,650

סה"כ שכירות ישירות 737

250	פ"י ספדיה דהאן - רצ"ב צילום חוזה.	3,000
500	התחייבות לאופציה ספ"י ביאלה ארה"ב סצ"ב סכתבים.	3,000

סה"כ שכירות 1,487

פרוטוקול ישיבה בנושאי רמת קדרון, מצפה יהודה שהתקיימה במשרדה של פ. אלבק
ביום 19.4.83

השתתפו:

גבי פ. אלבק, מר א. בר און, אליימ ד. סמו, סא"ל ע. אפרתי, מר יהודה נהרי,
מר א. צור, מר א. בבאי, מר ש. עינב, מר י. עקבין.

להלן הסיכום שנחקבל על דעת המשתתפים.

א. רמת קדרון

הרוכשים יגישו בקשה לרישום ראשון עם המפה שהגשה (שקף) ובה מסומן רק השטח
המקוקו במפה שהגישו לנו היום.

על השטח הזה לא נגיש התנגדות של המדינה מאחר ויש חלקים ביכורים של זיכוריים.
השטח שאיננו מקוקו, יכלל בשטח שהוכרז אדמת מדינה.
בשלב מאוחר ישקל יעוד השטח המוכרז.

ב. מצפה יהודה

היזמים יגישו, בקשה לרישום ראשון וקבלת היתר עיסקה אך ורק לגבי השטח המקוקו
שהוכן בישיבה והמדינה לא תגיש התנגדות לבקשה זו.
יתרת השטח תיכלל בשטח שיוכרז כאדמת מדינה וכך יושם בטאבו.
בשלב מאוחר ישקל יעוד השטח המוכרז.

רשם: מנחם חייקה

...מצ"ב מפת רמת קדרון ומצפה יהודה



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

א' ניסן תשמ"ג
15.3.83
תאריך

לכבוד
חב' דקל (קרני-שומרון) בע"מ.

הנידון: מצפה יהודה.

בהמשך לכירורכי נהיגו לנו בנושא השטח בנידון וההסכמה העקרונית
שהתקבלה בישיבה בין סגן השר דקל ונציגי המינהל לבינכם שהשטח
יחולק בינכם לבין המינהל (כ-2000 דונם לכל אחד), הנני לאשר לכם
לעלות על השטח ולהתחיל להזיז את הפרויקט בפועל, על-מנה להכשיר
את השטח להתיישבות.

במקביל לעלייתכם על השטח, יסוכם הצד היורדי של חלוקת השטח
בהתאם.

בכבוד רב,

אבי צורי
עוזר לענייני
התיישבות.

העקף חב' מצפה יהודה.

מדינת ישראל

סגן שר החקלאות

כ"ג באייר התשמ"ג
6 במאי 1983

לכבוד
מר יוסף מרגלית
ראש המנהל לבנייה כפרית
משרד הבנוי והשיכון
ירושלים

א.נ.ג.

בישיבת הדירקטוריון של ועדת השרים לבנייה, אנו מביאים לאשור הועדה הקמת הישוב
מצפה יהודה

חברת מצפה לבניה (חברון) בע"מ - מייבסקי ובוקסטר

נ.א.ג. 181/126

הנכם מתבקשים לערוך בדיקה מקצועית בתחום השתלבותו של הישוב הנ"ל במירקם האזורי
ומלוי צרכי המתישבים מבחינת השרותים הדרושים.

אבקשכם להעביר הערכתכם למשרדינו על מנת שנוכל להביא את הנושא לאשור ועדת
השרים לענייני התישבות.

בכבוד רב,


מיכאל דהל
סגן שר החקלאות
לענייני התישבות

העתק: מר ש. ארליך - סגן ראש הממשלה
יו"ר ועדת השרים לענייני התישבות

מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון
חבי מצפה לבנייה (חברון) בע"מ ✓



סגן שר החקלאות

July 1, 1982 תאריך

Mizpeh Le'Beniyah
Chevron Ltd.

Dear Sirs,

Mizpeh Le'Beniyah Chevron Ltd. has informed us that it owns 745 dunam at Ali-Muntab which has been examined and certified.

Mizpeh Le'Beniyah Chevron Ltd. informs us that it wishes to establish a communal settlement of not less than 500 family units.

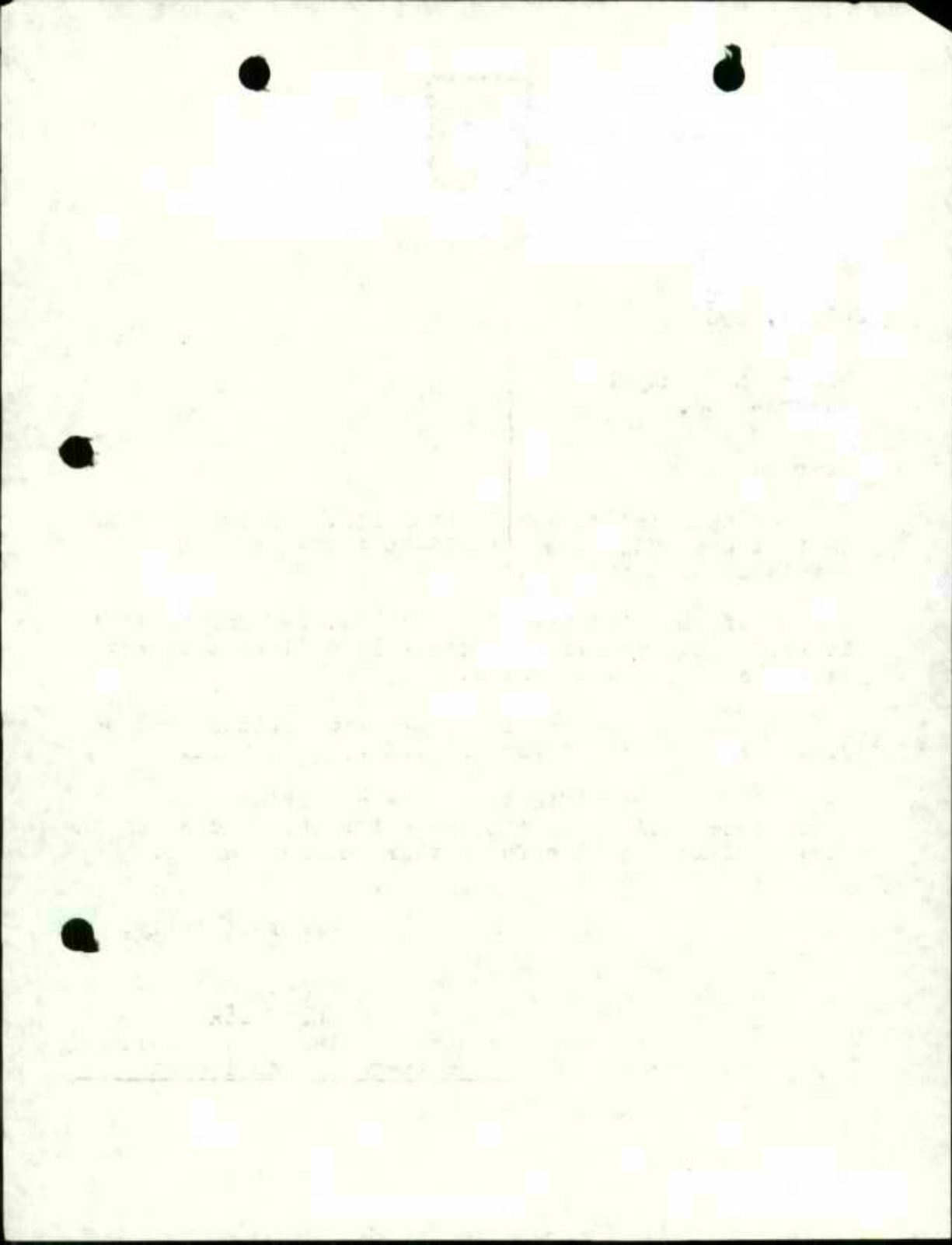
I hereby inform all interested parties that we view this activity favorably and wish it well.

A final certificate of the conditions of assistance will be determined after the meeting of the Ministerial Committee for Matters of Settlement.

Yours faithfully,

Michael Dekel

Deputy Minister of Agriculture
for matters of settlement





סגן שר החקלאות

י' בחמץ תשמ"ב
תאריך 1 יולי 1982

לכבוד
מצפה לבניה
חברון בע"מ

מצפה לבניה חברון בע"מ הודיע לנו שברשותם
745 דונם בעלי-מונטב שעברו חחליכי בדיקה וקבלת
אישור.

חברת מצפה לבניה חברון בע"מ מודיעלנו שברצונה
להקים יישוב קהילתי שגודלו לא פחות מ-500 יחידות
משפחתיות.

הנני מודיע בכך לכל המעוניינים שאנו רואים
בעין יפה את הפעולה הזו ומברכים עליה.

אישור סופי בחנאי הסיוע יקבע לאחר ישיבת
וועדת שרים לענייני התישבות.

בכבוד רב

מיכאל דגל

סגן שר החקלאות
לענייני התישבות.



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

ה' באלול חשמ"ב
24 אוגוסט 1982

לכבוד
חברת מצפה לבניה
(חברון) בע"מ

א.נ.

ועדת שרים בישיבה מיום 12/7/81 מס' חת/49 החליטה על הקמת
ישוב רמה קוון, בשטח אשר בין מעלה אדומים והקוע.

הודעתם לנו כשברשותכם שטח קרקע, אשר רכשתם אותו כחוק
וגודלו כ-750 דונם בנו: 127000/182000:125500/182000
180500/127000:180500/125500.

(מפה מצורפת בזה) והנכם מחכננים הקמת ישוב עירוני במקום
זה.

אנו מציעים שהננו רואים מגמה זו בחיוב רב ונושים
לכם כל עזרה אשר ביכולתנו לבצע תכנית זו.

מכתב זה הוא אשור עירוני על חמיכתנו בהקמת הישוב,
אולם מותנה בכל התהליכים הפורמליים אשר מתלווים לכך.

בכבוד רב
מיכאל דקל
סגן שר החקלאות.