

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

מל"מ 43/11

הת"ש ב"מ, מל"מ

ש"מ

ש"מ

רמ"ד - קצ"מ - תכ"ד, מל"מ - צ"מ - ב"מ

ס"מ - ב"מ, מל"מ - ש"מ - ב"מ

8.84 - 2.84

מס' תיק מקורי

מחלקה



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

7468/6-ג

מזהה פנימי

מזהה פריט 000wz67

כתובת 2-107-11-6-1

תאריך הדפסה 04/09/2016

CPA - CPV & Cell (CPV and CPV, CPV)

אזור יהודה ושומרון

נפת בית לחם

מרחב חכנון מועצה אזורית גוש עציון

מועצת חכנון עליונה

שינוי מס' 1984 לחכנית מתאר מקומית רמת קדרון 409

חכנית מפורטת מס'

פרק א' - החכנית

1. המקום: חלק מהשכונה המערבית ברמת קדרון
מיקום קואורדינטות: - מזרח מערב
צפון דרום

2. שם החכנית: שינוי מס' 1 לחכנית מתאר מקומית 409 - רמת קדרון
חכנית מפורטת מס'

3. חש"ט החכנית: חש"ט החכנית המצורף לחכנית והערור בק.מ. - 1:1000 אשר יקרא
להלן "החש"ט" יהיה חלק בלתי נפרד מהחכנית.

4. נספחים: חש"טים דוחות וטבלאות הבאים לבטא את כוונת המתכנן, אין לנספחים חוקף
אלא אם צויין הדבר במפורש על הנספח.

5. שטח החכנית: שטח החכנית כולל את כביש מס' 80 כ-418 דנ"מ.

6. תאור החכנית: האתר נמצא על השלוחה המערבית של רמת קדרון, גובה מכסימלי מ-530 מ'
מעל פני הים גובה מינימום יורד עד 450 מ' מעל פני הים.

7. יוזמי החכנית: המועצה האזורית גוש עציון.

8. בעלי הקרקע: חברת ג'מבו - חברה למסחר ולבניה.
חברת משה ויגאל גינדי - בינוי ופיתוח א"י.
חברת "דווקא" בע"מ.
שערי ירושלים - חברה למסחר ולבניה בע"מ.

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

10. מטרת התכנית: שינוי תכנית מתאר 409 רמת קדרון.
הכנת תכנית מפורטת ועוד שטחים.
קביעת תנאי שימוש בקרקע.
החויית דרכים ראשיות.
קביעת אזורי מגורים.
חלוקה למגרשים; שטחים למסחר למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים ופארקים.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית: שינוי מס' 1 לשנת 1984 לתכנית מתאר 409 רמת קדרון שתיקרא תכנית מפורטת מס' מס'.
2. הועדה: וועדה מקומית גוש עציון או כל וועדה אחרת שתהיינה לה סמכויות זהות לגבי רמת קידרון.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בצבע מקווקיו או במסגרת היחומים 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 חלוקה מקרקעין המבוססת על תכנית מפורטת המאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה בנין מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית יוצא מכלל זה מחקן וולרי לאימום מים כמפורט להלן בתכנית.

7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. שטח בניה מותר: שטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאילו המהווה חלק מפיתוח השטח.

9. נספח בינוי: מבוסס על תכנית מתאר מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת - העמדת הבנינים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים, ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירוק, נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורות. כמו כן, כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

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

11. שטח ש"א: שטח מהתכנית הנכלל בשלב ראשון בתחום שטח אימונים.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>אזור ל +</u>	<u>צבע התשריט</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>סה"כ באחוזים</u>
מגורים א' :	כתום	_____	_____
מגורים ב' :	תכלת	_____	_____
מגורים ג' :	כתום תחום בכתום	_____	_____
בניני ציבור :	חום תחום בחום	_____	_____
ספורט וציבורי פתוח :	ירוק	_____	_____
מרכז אזרחי :	כתום וקיקווי בחום אלכסוני	_____	_____
מלונות ונופש :	צהוב תחום בחום	_____	_____
דרך מוצעת וחניות :	אדום	_____	_____
אזור לתכנון בעתיד :	ירוק משובץ בקוי אלכסון ירוק כהה	_____	_____

סימון דרכים:

- מספר בעגול מסומן על הדרך
- מספר עליון - מספר הדרך
- מספר תחתון - דוחב הדרך
- מספרים צדדיים - קוי בנין

פרק ד': חנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. חכליות ושימושים:

לא ישתמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לשום חכלית פרט לחכליות המפורטות ברשימת החכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של התכנית:

א. בכוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח החוכנית, לאחר שנתמלאו החנאים הבאים:-

(1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת חכנית מפורטת וגבולותיו יהיה כמסומן בחשריט.

(2) קיימת חכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.

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

(4) יקבעו החנאים והיבטחו הסידורים לסינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומי קרקע הדרושים לביצוע התכנית.

(5) יקבעו החנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמי לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לחנאי חכנית זו ולחכנית הבינוי.
דע"פ תקן משרד התחבורה.

פרק ה': רשימת חכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת החכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתחליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף אי לעיל, אפשר יהיה, בחוכמה המפורטת, להוסיף או לגרוע מהחכליות המותרות על פי רשימת חכליות זו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הוסלמה בנייתו.

2. אזור מגורים אי - בניה צמודת-קרקע:

2.1- אזור מגורים אי יכלול בהים חד-קומתיים ודו-קומתיים ובהים בעלי מפלסים בחצאי קומות

2.2- גודלי המגרשים באזור מגורים אי הם:-

- גודל מגרש מיזערי לבית חד-משפחתי - 600 מ"ר נטו.
 - גודל מגרש מיזערי לבית דו-משפחתי לעתי יחידות - 800 מ"ר נטו.
 - גודל מגרש מיזערי לבית טורי - 250 מ"ר נטו.
- ליחידת מגורים אחת

2.3- שטח הנבנה בקומה אחת לא יעלה על שטח השווה ל-35% משטח המגרש.
שטח הנבנה של הבית כולו, עד לגובה שתי קומות יהיה בהתאם לטבלא הבאה:-

מ"ר בניה	מ"מ המגרש	
230	500-600	מגרש חד-משפחתי
250	600-650	
80	650-700	
350	350-400	מגרש דו-משפחתי
375	2x 400-450	
400	450-500	

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 חופף לקו המגרש.

הכנון הבנין יהיה משותף וגמר הבנין הדו-משפחתי יהיה אחיד

קו בניה צדדי לבית קיצוני בטורה בחים טוריים יהיה 3.00 מטר.

קו בניה במגרשים פינתיים יהיה 4.00 מטר לכוון שני הכבישים.

קו בניה אחורי 4.00 מטר

קו הבניה הקדמי לכל הבתים 5.00 מטר .

- 2.5 - התאפשר בניה קבוצת מבנים ("אשכולות"), ובהתאם לתכנית מפורטת מאושרת, אשר בה קוי הבנין של המבנים יוכלו להיות 0.00 (אפט) וזאת עפ"י הסכמת בעלי המגרשים.
- 2.6 מבנה עזר: מבנה העזר שישמש לחנות רכב ו/או מחסן מקלט יהיה בשטח מירבי של 30 מ"ר. גובה פנים של מבנה העזר יהיה 220 מ' נטו. תהיה מותרת בניה מבנה חניה בקו בניה צדדי 0 מ' ובקו בניה קדמי 1 מ'.
- 2.7 מבנה משק: לא תותר בניה מבני משק, לולים, בחי אימון, רפתות וכו'.
- 2.8 גובה הבנין (מישור בניה אנכי), לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל חתך של הבנין.
- 2.9 גגות: בגג משופע מפלס קו הרכס של הגג מהווה את הגובה המירבי המצויין. בגג אופקי ושטוח המפלס העליון של המעקה מהווה את המפלס המותר. תותר יציאה לגג שתכלול 0.80 מ' מעל הגובה המירבי המצויין בהנאי ששטחה לא יעלה על 15 מ'ר. שטח זה כלול בשטח הבניה המותר. ניקוז הגגות לא יופנה למגרש השכן פרט לנגר עילי. הגגות השטוחים חייבים יהיו בריצוף או בגמר בהיר כגון צבע לבן, חצץ וכו'.
- 2.10 דודי שמש: התקנת דוודים וקולטים חייבת להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין או שיוסחרו בו.
- 2.11 חשמל: חבור החשמל של הבנין לרשת החשמל הכללית חייב להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין ובתכנית הכללית של האזור.
- 2.12 טלפון: חיבור הבנין לרשת הטלפון חייב להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין ובתכנית הכללית של האזור.
- 2.13 אנטנה סלביזיה: לא תותר הקמת אנטנה סלביזיה לכל בית חוקם אנטנה מרכזית למס' מבנים.
- 2.14 שילוט ומיספור: לכל בית יתקין בעל המגרש שלט מואר עם מספר הבית עפ"י פרט אחד.
- 2.15 מיחקן כביסה: מיחקן הכביסה לכל בית יהיה מוסתר ויותאם לפתרון האדריכלי של הבנין.
- 2.16 מזגנים: הכנון מיקום המזגנים יוצגו בבקשה להיתר.

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 + קומת כניסה

3.2 אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים ב' יהיו כדלהלן:-

- שטח בניה מותר 120% לבניה בקומות עד ל-8 קומות.

- פריסת הבנין על הקרקע תהיה לא יותר מאשר 40% לקומה מלאה.

3.3 קו הבניה לחזית הקדמית המשקיפה לכביש או לדרך יהיה 6 מטר.

קו הבניה הצדדי יהיה 6 מטר.

קו הבניה האחורי יהיה 8 מטר.

קו הבניה במגרש פינתי יהיה כלפי הכבישים כאילו היה קו בניה לחזית.

גובה הבנין מותר לא יעלה על 8 קומות כמצויין בחוק התכנון והבניה.

תותר הקמת חדר מכונות למעליות על גג הבנין בגובה שלא יעלה על 3.5 מטר מפני הגג - כולל מעקה החדר העליון.

תותרנה יציאות לגג בגובה שלא יעלה על 1.80 מטר מפני מעקה הגג כאשר שטח חדר היציאה לגג, כולל המדרגות, לא יעלה על 15 מ"ר נטו. שטח זה יהיה כלול באחוזי הבניה.

4. אזור מגורים ג' - בניה מדורגת:

4.1-אזור מגורים ג' יכלול בנינים מדורגים

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

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

4.2-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

4.3-כאמור, אחוזי הבניה בבניה מדורגת לא יעלה על 120% כאשר התכנית על הקרקע לא תעלה

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

ביותר לא תעלה על 3 קומות.

4.4-קו הבניה לחזית הקדמית יהיה 5 מטר.

קו הבניה הצדדי יהיה 5 מטר

קו הבניה האחורי יהיה 6 מטר

תותר, על פי תכנית מיוחדת של קבוצת מבנים מדורגים, חריגה מקו הבנין המצויינים

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

5. גימור חזיתות הבנינים

5.1 בטון חשוף, טיח השלכה או החזה, אבן בסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט או לפי חכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה.

5.2 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים כלהלן: - כסוי בחצץ, אבן גחל, ריצוף או כל חומר אחר ש.ע. באישור הועדה.

5.3 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחמרים אחרים.

6. מקלטים:

עפ"י תקנות הג"א

7. אזור למבני ציבור:

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

8. מרכז אזרחי:

א. יעודו של שטח זה ל: -

(1) מוסדות ומשרדים מקומיים.

(2) טרזים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

(3) מוסדות בריאות זה וחברות.

(4) מועדונים ומוסדות נוער וילדים.

ב. בשטחים המסחריים ייבנו מבנים שגובהם יהיה עד 4 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה (בח 6,20 מטר נטו) ובשטח של עד 200% משטח המגרשים ברוטו. הפריסה על הקרקע

תהיה על פי חכנית בנין ערים מפורטת.

החניה באזור המסחרי תהיה עפ"י חקני משרד החבורה

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לסניה.

ד. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י גססה בינוי המצורף להכניה מפורט

9. גופש מלונאות וספורט :

בשטחים אלה יותרו המבנים והמחקנים הבאים:-

9.1-מחקני ספורט מכל מין וסוג שהוא ובצורף כל המבנים הכרוכים, הקשורים והנוגעים

לניצול מחקני הספורט כולל מלחחות, מזנונים, מבני עזר, אולמות ספורט.

9.2-מבני גופש הכוללים מגורי כפר גופש ומועדון כפרי וכל המבנים המרכזיים והשרותים

הלהחייבים מהתכנון והתפעול.

9.3-מלון גופש על שטח של 8 דונם ובאחוזי בניה של 200%, בכפוף להנחיית קמ"ט חיירות

10. שטח למוסד

בשטח זה חותר להקמה מבנה בית אבות וזאת עפ"י הכניה מפורטת

10. שטח צבורי פתוח וספורט:

1. שטחים לגיבוה, גנים וחורטות.

2. מגרסי משחקים.

3. מבנים ומחקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט, חגיגות גופני. אזור זה מוגדר

כאזור להכנון וספורט.

4. שטחים שמורים לצורכי גקיון.

5. מחקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.

6. למיקום מקלטים, ציבוריים.

11. שטח שיעודו ייקבע בעתיד:

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב.
כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע יעודו, באישור הועדה.

12. שבילים ורחבות:

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

13. שטחים לדרכים:

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

14. שטח ציבורי פתוח:

שטח שיועבר לרשות הרשות המקומית עם ביצוע תכנית החלוקה.
באזור זה ניתן לסלול דרכי גישה לשטחים פרטיים סמוכים.

15. אזור לתכנון בעתיד:

שטח פרטי אשר התכנון לגביו ייקבע בעתיד על-פי תכנית מפורטת.

16. שטח ש"א:

שטח בחלק הדרומי של התכנית, הנכלל בשלב ראשון בתחום שטח האימונים ולא יפותח,
אלא בשלב ב', לאחר קבלת אישור מוסמך של שלטונות צה"ל.

פרק ו': פיתוח נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1. היתרי בניה ינתנו רק אם לבקשה להיתר תצורף עם תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהלן:

1.2. קירות תומכים - אבן טבעית ו/או בטון עם גמירת בטון חשוף כשהגומור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני קרקע הגבוהים.
גובה קיר תומך במידת הצורך כרצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

3.1-טביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

3.4-מדרגות לטביל גישה - מחומרי טביל גישה.

3.5-גדרות - מסבכת מחכה, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כזוגמת הקירות התומכים... הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית.

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

3. מחקני אשפה ציבוריים

פינוי האשפה ייעשה במיכלים ציבוריים בגודל 400 ליטר שימוקמו בצידי הכביש על בטון משטח בטון מנוקז. מיקום המיכלים יסומן בנספח בינוי.

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. טעמי למנוע סיכון למשתמשים בדרך.

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

5. נטיעות עצים

הועדה רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בדרישה לנטוע עצים שיחיס או גדר חיה בשטח המגרש לגביו הוצא היתר.

פרק ז: השחית, ניקוז, היעול ואספקת מים:

1. ניקוז, ביוב והיעול

הועדה רשאית לחייב את בעלי הקרקע להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שחיה או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הכרוכות בני"ל.

כמו כן האופשר גישה לכל הנ"ל בכל עת לצורכי אחזקה.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כחנאי למחן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכניה מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בחחום המגרשים יקבע היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

3. ביוב

כל בנין בשטחה של חוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב כפי שתהיה באזור

4. זיקה הנאה - זכות מעבר

לפרוטים כגון: מים, זיקוז, ביוב קווי חשמל ותקשורת, תהיה זכות וזיקה מעבר דרך כל המגרשים בשטח החכנית ובהנאי שיעברו בגבול החלקות עפ"י חכנית מאושרת ע"י הנגדה.

פרק ח: סובות

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 גבוה במידה ויונה קו חשמל חת קרקעי - 2 מ' מיני

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדורים לפיקוח על ביצוע החכניות.

3. חניות

באזורי המגורים יובטחו 1:1 מקומות חניה לכל יחידת דיור בחוף המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור ומוסדות תיקבע חניה עפ"י תקן משרד-התחבורה

הנחה
לד"ר אברהם

ג'מז רבין
ד"ר אברהם
ד"ר אברהם

דמח קדרון

נספח אקלימי - הנחיות לתכנון

1. שטח המעטפת של המבנה יהיה מינימלי.
2. קירות חוץ של הבניין יהיו כפולי דופן או עשויים מלבני איטונג או ט.ע.
3. יש להתחשב במיקום החלונות והפתחים בחנאים האקלימיים המיוחדים לכל חזית כגון:-
 - א. החזיתות בעלות הפתחים המירביים יפנו לדרום ולצפון.
 - ב. יש למקם פתחים מיזעריים בקיר המערבי.
 - ג. חלונות המבנים יוצללו באמצעי הצלה בנויים המתאימים לכווני השמש.
4. גמר המבנים יהיה אבן נסורה או טבעית טיח השלכה או החזה לבנים שרופות או לבני סילקט ודומיהן.
5. יש לנטוע לפחות עץ אחד לאורך 7 מ' חזית של המגרש.
6. מגרשי ספורט יוגנו מרוח מערבית ע"י מיקום במדרונות מזרחיים ובוודיות או ע"י מבנים חוסמי רוח. בחזית המערבית.

[illegible]

אזור יהודה ושומרון
 גפת בית לחם
 מרחב תכנון מועצה אזורית גוש-עציון
 מועצה תכנון עליונה

תכנית מתאר מקומית רמת-קידרון מסי 409

פרק א': התכנית

1. המקום: רמת-קידרון ממוקמת 5 ק"מ דרום מזרחית לגבול שטח שפוטת של עיריית ירושלים באזור רמת-רחל. 10 ק"מ דרום מזרחית לעיר העתיקה, 14 ק"מ ממערב לחוף הרחצה ראש צוקים בים המלח, 11 ק"מ מדרום למיטור אדומים (מרחקים אוויריים).
 מיקום: קואורדינטות מזרח מערב 179.7 - 176.7
 צפון דרום 124.4 - 120.7
2. שם התכנית: שינוי לתכנית RJs.
 תכנית מתאר מקומית רמת קידרון מסי 409
 להלן "התכנית"
3. גבול:
התכנית: כמוחחס בתשריט בקו כחול.
4. התשריט: תשריט התכנית המצורף לתכנית והערון בק.מ. 1:5000 אשר יקרא להלן "התשריט" יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. נספחים: תשריטים דוחות וטבלאות הבאים לבטא את כוונת המחנן, אין לנספחים חוקף אלא אם צויין הדבר במפורש על הנספח.

6. שטח
התכנית: שטח התכנית, כולל את כביש מס' 80, הוא 2868 דונם.

7. תאור
השטח: האתר כולל שתי שלוחות הרים ומורדות שלוחה בוספת הפונים מצפון לדרום. גובהן המכסימלי של השלוחות 560-570 מטרים מעל פני הים וגובה המינימום יורד עד 330 מטר מעל פני הים.

לשלוחות העיקריות האלה שלוחות משנה רבות הפונות לכוון מערב או מזרח. סך כל השטחים בתכנית 2868 דונם. בהתאם למדידה, אם הכביש הארצי יעבור דרך היישוב מחולננים עבורו 284 דונם, כאשר רוחבו הוא עד 150 מטר.

שלוחות ההרים הארוכות והגבוהות המסחעפות לשלוחות משנה יוצרות חנאי שטח קטים במיוחד

בהתאם ובהתחשב באופי הטופוגרפי של השטח נעשה התכנון כך שינוצלו מירב השטחים לבניה.

8. יוזמי
התכנית: המועצה האזורית גוש-עציון

9. בעלי
הקרקע: -חברת "גימבו" - חברה למסחר ולבניה
-חברת משה ויגאל גינדי - בינוי ופיתוח א"י
-חברת "דווקא" בע"מ
-שערי ירושלים - חברה למסחר ולבניה בע"מ

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

11. מטרת
התכנית: 1. שינוי להוראות תכנית Rj5
2. הכנת תכנית מתאר ויעוד שטחים וקביעת חנאי השמוש בקרקע, החזית דרכים ראשיות, קביעת אזורי מגורים, שטחים למסחר, מלונאות, גופש וספורט, שטחים למוסדות צבור, שטחים לשרותים, שטחים צבוריים ופארקים.

פרק ב': פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר לרמת-קדרון, מסי' 409 הכוללת תקנון השריט ונספחים.

2. הועדה: הועדה מקומית גוש עציון או כל וועדה אחרת שתהיה לה סמכויות זהות לגבי רמת - קידרון.

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 איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית חלוקה: תכנית חלוקה מקרקעין המבוססת על תכנית מפורטת המאושרת כחוק.

5. קו בניה: 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. גובה בניה מותר: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מחקן סולו לחימום מים כמפורט להלן בתכנית.

7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. שטח בניה מותר: השטח המחקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל ברפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח.

9. איזור לתכנית בנאי מפורטת: לגבי שטחי מגורים (פרט למגורים בבניה עצמית שטחי ציבור וספורט, תוגש תכנית מפורטת).

10. חכניה מבוססת על חכניה מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת :- העמדת הבנינים בנוי :

מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים בשטח החכנ ורחבם, חכני הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי בטיע וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ביקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורות. כמו כן כל אלמנט הדור לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף החכנון ולפי דאות עין של הועדה.

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

אזור ל:-	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א':	כחום		
מגורים ב':	חכלת		
מגורים ג':	כחום תחום בכחום		
בניני ציבור:	חום תחום בחום		
ספורט וצבורי פחוח:	ירוק		
מרכז אזרחי:	כחום וקיוקוו בחום אלכסוני		
מלונות ונופש:	צהוב תחום בחום		
דרך מוצעת וחניות:	אדום		
אזור לבניה בעתיד:	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': הנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. הכליות וסימונים:

לא יטמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לשום חכלית פרט להכליות המפורטות ברשימה התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. שופן ביצועה של התכנית:

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

(1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת חכנית מפורטת וגבולותיו יהיה כמסומן בחשריט,

(2) קיימת חכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.

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

(4) יקבעו התנאים והיבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילו קרקע הדרושים לביצוע התכנית

(5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לחנאי חכנית זו ולתכנית הבינוי.
וע"פ חקן משרד החבורה.

המחלקה המרכזית למידע ולביטחון
מחלקת המידע והביטחון
מחלקת המידע והביטחון
מחלקת המידע והביטחון

- מחלקת המידע והביטחון
- מחלקת המידע והביטחון - 250
- מחלקת המידע והביטחון - 808
- מחלקת המידע והביטחון - 609

מחלקת המידע והביטחון - 250

מחלקת המידע והביטחון - 808

מחלקת המידע והביטחון - 609

מחלקת המידע והביטחון - 250

מחלקת המידע והביטחון - 808

מחלקת המידע והביטחון - 609

מחלקת המידע והביטחון - 250

מחלקת המידע והביטחון - 808

מחלקת המידע והביטחון - 609

מחלקת המידע והביטחון - 250

מ"ר בניה	מ"מ המגרש	
230	500-600	מגרש חד-משפחתי
250	600-650	
80	650-700	
350	350-400	מגרש דו-משפחתי
375	2x 400-450	
400	450-500	
140	200-250	בית אחורי
170	250-300	
200	300-350	

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 חופף לקו המגרש.

הכנון הבנין יהיה משותף וגמר הבנין הדו-משפחתי יהיה אחיד

קו בניה צדדי לבית קיצוני בטורח בתים טוריים יהיה 3.00 מטר.

קו בניה במגרשים פינתיים יהיה 4.00 מטר לכוון שני הכבישים.

קו בניה אחורי 4.00 מטר

קו הבניה הקדמי לכל הבתים 5.00 מטר .



- 2.5 - התאפשר בניה קבוצת מבנים ("אשכולות"), ובהתאם לתכנית מפורטת מאושרת, אשר בה קוי הבנין של המבנים יוכלו להיות 0.00 (אפס) וזאת עפ"י הסכמת בעלי המגרשים.
- 2.6 מבנה עזר: מבנה העזר שישמש לחנות רכב ו/או מחסן מקלט יהיה בשטח מירבי של 30 מ"ר. גובה פנים של מבנה העזר יהיה 220 מ' נטו. תהיה מותרת בניה מבנה חניה בקו בניה צדדי 0 מ' ובקו בניה קדמי 1 מ'.
- 2.7 מבנה משק: לא חותר בניה מבני משק, לולים, בתי אימון, רפתות וכו'.
- 2.8 גובה הבנין (מישור בניה אנכי), לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל חתך של הבנין.
- 2.9 גגות: בגג משופע מפלס קו הרכס של הגג מהווה את הגובה המירבי המצויין. בגג אופקי ושטוח המפלס העליון של המעקה מהווה את המפלס המותר. חותר יציאה לגג שחבלוט 80.00 מ' מעל הגובה המירבי המצויין בחנאי ששטחה לא יעלה על 15 מ"ר. שטח זה כלול בשטח הבניה המותר. ניקוז הגגות לא יופנה למגרש השכן פרט לנגר עילי. הגגות השטוחים חייבים יהיו בריצוף או בגמר בהיר כגון צבע לבן, חצץ וכו'.
- 2.10 דודי שמש: התקנת דוודים וקולטים חייבת להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין או שיוסחרו בו.
- 2.11 חשמל: חבור החשמל של הבנין לרשת החשמל הכללית חייב להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין ובתכנית הכללית של האזור.
- 1.12 טלפון: חיבור הבנין לרשת הטלפון חייב להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין ובתכנית הכללית של האזור.
- 2.13 אנטנת סלביזיה: לא חותר הקמת אנטנת טלביזיה לכל בית חוקם אנטנה מרכזית למס' מבנים.
- 2.14 שילוט ומיספור: לכל בית יתקין בעל המגרש שלט מואר עם מספר הבית עפ"י פרט אחד.
- 2.15 מיתקן כביסה: מיתקן הכביסה לכל בית יהיה מוסתר ויוחאם לפתרון האדריכלי של הבנין.
- 2.16 מזגנים: חכנון מיקום המזגנים יוצגו בבקשה להיתר.

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 + קומת כניסה

3.2 אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים ב' יהיו כדלהלן:-

- שטח בניה מותר 120% לבניה בקומות עד ל-8 קומות.

- פריסת הבנין על הקרקע תהיה לא יותר מאשר 40% לקומה מלאה.

3.3 קו הבניה לחזית הקדמית המשקיפה לכביש או לדרך יהיה 6 מטר.

קו הבניה הצדדי יהיה 6 מטר.

קו הבניה האחורי יהיה 8 מטר.

קו הבניה במגרש פינתי יהיה כלפי הכבישים כאילו היה קו בניה לחזית.

גובה הבנין מותר לא יעלה על 8 קומות כמצויין בחוק התכנון והבניה.

חותר הקמת חדר מכונות למעליות על גג הבנין 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 המדרגות, לא יעלה על 15 מ"ר נטו. שטח זה יהיה כלול באחוזי הבניה.

4. אזור מגורים ג' - בניה מדורגת:

4.1-אזור מגורים ג' יכלול בנינים מדורגים

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

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

4.2-תיתאפשר בניה 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

4.3-כאמור, אחוזי הבניה בבניה מדורגת לא יעלה על 120% כאשר התכסית על הקרקע לא תעלה

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

ביותר לא תעלה על 3 קומות.

4.4-קו הבניה לחזית הקדמית יהיה 5 מטר.

קו הבניה הצדדי יהיה 5 מטר

קו הבניה האחורי יהיה 6 מטר

חותר, על פי חכנית מיוחדת של קבוצת מבנים מדורגים, חריגה מקו הבנין המצויינים

וזאת בחנאי שקו הבנין של הבנינים החיצוניים יהיו כמצויינים בפרק זה.

5. גימור חזיתות הבנינים

5.1 בטון חשוף, טיח השלכה או החזה, אבן בסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט או לפי חכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה.

5.2 גימור גג שטוח, במקומות בהם כחוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק בופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים כלהלן: - כסוי בחצץ, אבן בחל, ריצוף או כל חומר אחר ש.ע. באישור הועדה.

5.3 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין, לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחמרים אחרים.

6. מקלטים:

עפ"י תקנות הג"א

7. אזור למבני ציבור:

יעודו של שטח זה למוסדות חנוך: - בתי ספר תיכון ובתי ספר יסודיים.

8. מרכז אזרחי:

א. יעודו של שטח זה ל:-

1) מוסדות ומשרדים מקומיים.

2) טרזים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3) מוסדות בריאות זה וחברות.

4) מועדונים ומוסדות בוער וילדים.

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

החניה באזור המסחרי תהיה עפ"י תקני משרד התבורה

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

ד. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י גססה בינוי המצורף לתכנית מפורטת

9. גופש מלונאות וספורט :

בשטחים אלה יותרו המבנים והמחקנים הבאים:-

9.1-מחקני ספורט מכל מין וסוג שהוא ובצרוף כל המבנים הכרוכים, הקשורים והנוגעים

לניצול מחקני הספורט כולל מלתחות, מזנונים, מבני עזר, אולמות ספורט.

9.2-מבני גופש הכוללים מגורי כפר גופש ומועדון כפרי וכל המבנים המרכזיים והשרותים המלחייבים מהתכנון וההפעול.

9.3-מלון גופש על שטח של 8 דונם ובאחוזי בניה של 200%, בכפוף להנחיית קמ"ט תיירות

10. שטח למוסד

בשטח זה תותר להקמה מבנה בית אבות וזאת עפ"י תכנית מפורטת

10. שטח צבורי פתוח וספורט:

1. שטחים לגיבוה, גנים וחורשות.

2. מגרשי משחקים.

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

4. משטחים שמורים לצורכי זקיון.

5. מחקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.

6. למיקום מקלטים, ציבוריים.

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. באשור הועדה.

12. שבילים ורחבות:

שטחים אלו יועדו לצילום להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים בוספים. לא תותר בהם פנועה רכב, אלא רכב חירום ופרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

13. שטחים לדרכים:

דרכים כולל מדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, בטיעות לאורך הדרכים.

14. שטח ציבורי פתוח

שטח שיועבר לרשות הרשות המקומית עם ביצוע חכנית החלוקה. באזור זה ניתן לסלול דרכי גישה לשטחים פרטיים סמוכים

15. אזור לתכנון בעתיד

שטח פרטי אשר התכנן לגביו ייקבע בעתיד עפ"י חכנית מפורטת.

פרק ו: פיתוח, בטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1-היתרי בניה ינתנו רק אם לבקשה להיתר חצורף עם חכנית פיתוח וגיבון בהתאם להנחיות

של הלן ד"ר

1.2-קירות חומכים - אבן טבעית ו/או בטון עם גמירה בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר, גובה הקיר לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר חומך במידת הצורך כרצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

3.1-טביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

3.4-מדרגות לטביל גישה - מחומרי טביל גישה.

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

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

3. מתקני אשפה ציבוריים

פינוי האשפה ייעשה במיכלים ציבוריים בגודל 400 ליטר שימוקמו בצידי הכביש על
בטון משטח בטון מנוקז. מיקום המיכלים יסומן בנספח בינוי.

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.
טעמי 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 חשבונם.

5. נטיעות עצים

הועדה רשאית להתנות הוצאות היתר בניה בדרישה לנטוע עצים שיחים או גדר חיה בשטח
המגרש לגביו הוצא היתר.

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 שתייה,
או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הכרוכות
בני"ל.

כמו כן האופשר גישה לכל הנ"ל בכל עת לצורכי אחזקה.

2. ניקוז

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

4. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביקור, ביוב קווי חשמל ותקשורת, תהיה זכות וזיקת מעבר דרך כל המגרשים בשטח החכנית ובהנאי שיעברו בגבול החלקות עפ"י חכנית מאושרת על ידי המועצה.

פרק ח! טובות

1. איטור בניה מתחת לקוי חטמל 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 במידה ויונח קו חשמל תת קרקעי - 2 מ' מיני

2. פיקוח על הבניה

הועדה רטאית לקבוע סדורים לפיקוח על ביצוע החכניות.

3. חניות

באזורי המגורים יובטחו §: מקומות חניה לכל יחידת דיור בחוף המגוש או בחניות מרוכזות
באזורי מבני ציבור ומוסדות תיקבע החניה עפ"י חקן משרד-התחבורה

Handwritten signature: *[Signature]*

יחזקאל בן בוזי ויחזקאל בן בוזי
(קדם בלמדי) (קדם בלמדי)
יחזקאל בן בוזי

רמח קדרון

נספח אקלימי - הנחיות לתכנון

1. שטח המעטפת של המבנה יהיה מינימלי.
2. קירות חוץ של הבניין יהיו כפולי דופן או עשויים מלבני איטונג או ש.ע.
3. יש להתחשב במיקום החלונות והפתחים בתנאים האקלימיים המיוחדים לכל חזית כגון:-
 - א. החזיתות בעלות הפתחים המירביים יפנו לדרום ולצפון.
 - ב. יש למקם פתחים מיזעריים בקיר המערבי.
 - ג. חלונות המבנים יוצללו באמצעי הצללה בנויים המתאימים לכווני השמש.
4. גמר המבנים יהיה אבן נסורה או טבעית טיח השלכה או התזה לבנים שרופות או לבני סילקט ודומיהן.
5. יש לנטוע לפחות עץ אחד לאורך 7 מ' חזית של המגרש.
6. מגרשי ספורט יוגנו מרוח מערבית ע"י מיקום במדרונות מזרחיים ובוודיות או ע"י מבנים חוסמי רוח. בחזית המערבית.

דקל חברה לכניה ומסחר
(קרני שומרון) בע"מ

פ ר ט י כ ל

של ישיבת מועצת ההנהלה של החברה.

על סדר היום: חתימה בשם החברה.

הוחלט: : מר ענב מוסמך לחתום בשם החברה על המסמך
שהעתקו רצוף למרטיבל זה.

חתימתו של מר ענב מחייבת את החברה.

מנ"י

דקל חברה לכניה ומסחר
(קרני שומרון) בע"מ

יום: 23/9/84

מנ"ל

שטר העברת זכויות והעברת יפויי כח

אנו הח"מ דקל חברה לבניה ומסחר (קרני זומרון) בע"מ
ע"י מנהלח שמואל ענב ת.ז. 257444

מצהירים בזאת כי התחייבנו כלפי חברה דווקא בע"מ בקשר לחלקת
הקרקע המתוארת בהרשים הרצוף ליפויי כח זה כחלק בלתי נפרד ממנו,
והרינו ממנים את מר יצחק ינאי ת.ז. 658637, לפעול בשמנו ובמקומנו
לשם העברת הזכויות לחברה דווקא.

שטר זה מתייחס לקרקעות הכמר עבדה גוש מיסקלי 4/5 נשוא חיקי
חיתר מס. 20/81 וחיק טאבו בית לחם מס. 3452/1

כדי למנע ספק מוצהר כי מדובר ב-400 דונם בלבד - כמתואר בהרשים
הרצוף (להלן "הקרקע").

לגבי הקרקע מוסמך מר ינאי לפעול לשם מימוש זכויות חב" דווקא
בין ישירות בשמנו ובין במס מיימי כוחנו, הכל לפי העניין ולצורך
זה מהווה שטר זה יפויי כח: או שטר העברת יפויי כח, הכל לפי העניין.

העברת זכויות זו הינה בלתי חוזרת הואיל וחלויות בה זכויות צד ג'
לפי ההסכם האמור, הכל כמפורט בחוזה כינינו מיום 11.2.84

אין מסמך זה מקנה זכויות נוספות על הארור בהכנת הנ"ל אלא בל:
רק להבטיח את ביצועו.

ולראיה כאו הצדדים על החתום:

23/2/84

חוקר למצית ומסחר
(קרני זומרון) בע"מ

השטח כולו אמציון
אחרי המלח לא יב
המלח יוסי קראס

לוקס לבניה ומסח
(סדני סומבה) הע"מ

מלח
מלח

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

בתוקף 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 בואת ל -

דווקא בע"מ (1428)

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

רכישה ומכירת מקרקעין

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל :

הארכת 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 בשטחים 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 בשלמות בלבד;
2. מכירת המקרקעין שלא בשלמות (היינו, תוך פרצליה לבניה) טעונה היתר עסוק נוסף שינתן רק לאחר שתוכח בעלות המוכר במקרקעין ע"י רשום נמרשם 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 על ידי הרוכש.
3. עורך הדין המייצג את מקבל 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 בדין ובתחיקת הבטחון לפעולותיה.

ו. כל העברת 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 בלעדיו אין תוקף להיתר זה.

ח. כוחו של היתר זה יפה עד ליום 20.7.1985.

כ' הסיוון

התשמ"ד

20 ביוני

1984

אפרתי סא"ל
ענף כלכלה
המוסמכת

דוד
ראש
הרשות

**AUTHENTICATION OF SIGNATURE OF
PERSON SIGNING ON BEHALF OF
A BODY CORPORATE OR IN THE NAME
OF ANOTHER PERSON**

**אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד
או בשם אדם אחר**

No. 1.2.83

830

סמי מועלם

מס. ה'תש"ל דין ונוטריון

SAMI MUALLEM

ADVOCATE-NOTARY

אני הח"מ סמי מועלם עו"ד

I the undersigned _____

Notary at _____

נוטריון ב תל-אביב, נחלת בנימין 70

hereby certify that on _____

מאשר כי ביום 11.2.83

appeared before me at my office _____

ניצב(ה)ו/ו לפני במשרדי תל-אביב

1 Mr (Mrs Miss) _____

1. מרות יעקב עקנין

who is known to me personally (whose identity was proved to me by identity

הידועה) לי ידעה אישית (שזהותו/ה) הוכחה לי על פי תעודת זהותו/ה)

Booklet No _____

מס' דרכוניה/ה מס' _____

(Passport)No _____ issued by _____

שניתנה/ה מאת _____

at _____ on _____

ב ביום _____

2 Mr (Mrs Miss) _____

2. מרות שמואל קנב

who is known to me personally (whose identity was proved to me by identity

הידועה) לי ידעה אישית (שזהותו/ה) הוכחה לי על פי תעודת זהותו/ה)

Booklet No _____

מס' דרכוניה/ה מס' _____

(Passport)No _____ issued by _____

שניתנה/ה מאת _____

at _____ on _____

ב ביום _____

3 Mr (Mrs Miss) _____

3. מרות _____

who is known to me personally (whose identity was proved to me by identity

הידועה) לי ידעה אישית (שזהותו/ה) הוכחה לי על פי תעודת זהותו/ה)

Booklet No _____

מס' דרכוניה/ה מס' _____

(Passport)No _____ issued by _____

שניתנה/ה מאת _____

at _____ on _____

ב ביום _____

and of his (her their) own free will the above document (the attached

והחתימה/ה) מרצונו/ה/הם החפשי על המסמך שלעזר (המצורף) יתבססו באות

(the document overleaf) on behalf / in the name of _____

א שבעה ירחי בשם דקל חברה לבניה ומסחר

now establishing the right of the above to sign on _____

(קרני שומרון) בע"מ

ואני מאשר כי הידיעה אישית (שזהותו/ה) הוכחה לי על פי תעודת זהותו/ה)

דקל חברה לבניה ומסחר קרני שומרון בע"מ.

היצגו/ה/ו בסג"מ

The signature/s of the above named by my _____

וילאיר הנני מאשר את החתימה/ות הנ"ל בחתימת ידי ובחתימתי דיים

11.2.1983

11.2.1983

fees paid

שכר בס"מ

חתימת הנוטריון

Notary's Seal

830



Where more than one person appeared, each should be named separately.
The manner in which each person's identity was proved should be specified.
Delete whatever is inapplicable.

יניצב יותר מאדם אחד יש לפרש בשמו ש"כ אחד ואחד
ייצג לעצמו את הדרך שבה הוכחה זהותו/ה ש"כ אחד ואחד
הדרך שבה את המידע
סופס מס 4 תכנית הנוטריונים תש"ל 1971 תיקון 2 ת 4374 תשס"ב 1982
הוצא ויודעם ע"י השכת עיבוד יחד מח"ת א"ש

10. 10.

[illegible]

ד'תש"ח



ה י ת ר

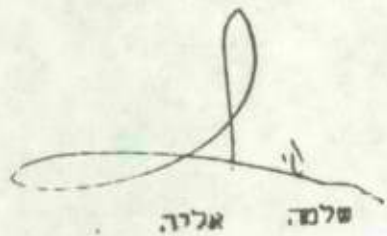
תוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו-3 לצו זוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי ולא בידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), חס"א - 1971 להלן - ("החוק") הנני מתיר לתאגיד דקל חב' לבניה ומסחר (קרני שומרון) בע"מ זכוש/חבר/לכבל בשלוחה ולהשתמש במקרקעין המחוברים להלן גם אם לא קריטר תבאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו-8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות משפטית בנכסי ולא בידי מס' 61 לשנת 1953.

יתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הדרש בחוק האמור.

ואור המקרקעין:

<u>כחובת</u>	<u>870</u> חלקה/מקע	<u>4</u> במ/גוש פיסקלי	<u>פרניה</u> ום כסבר/הכפר
--------------	------------------------	---------------------------	------------------------------

כ"ב אלול תש"א
1974



שלמה אליה
ראש המנהל האזרחי
יהודה ושומרון

קשה 20/81 א

מחק את המיותר.

פרות:

מופגית חשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא בעשה מעשה הוגה וכן לכו שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאינו בהעבקה ההיתר מעין יישור לכשרותה של העסקה זו לזכויותיהם הקניניות של המוכרים במקרקעין גשון העסקה.

היתר זה אינו מהווה רשיון לבניה יזו לשימוש אחר בקרקע הברכשת ואיננו בא במקום רישוט הלשכה המ. רשיון או רישוט אחר הדרשים לעי כל דין ותחילתו בשמו. מועלם * SAMI MOALLEM



לשכת מתאם הפעולות ביהודה, שומרון וחבל עזה

סודי

2058 טל.
גמ- 3846 - (3)2
תשמ"ז אב
1987 ס' אוגוסט
עותק --- מתוך ---
המסמך מכיל --- עמודים



רמ"א איו"ש
מזכיר צבאי שר הבטחון
סגן שר הבטחון
סגן המתאם
מפצ"ר רע"ן דבל"א
איו"ש - יועמ"ש
רע"ן תשתית

הנדון: "ביטח" ברמת קידרון

1. רצ"ב מכתבה של גב' פליאה אלבק בנושא שבנדון.
2. עפ"י הנחיית המתאם יש להמשיך ולבצע את התהליכים כפי שמופיע בחוות הדעת.
3. להמשיך טיפולך.

בברכה,

יפ/עא

יוני פירל, סא"ל
עוזר המתאם

סודי

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: י"ב באב תשמ"ז
7 באוגוסט 1987

מספרנו: 15/1390/147

סודי/דחוף

אל: סגן שר הבטחון

הנדון: רמת קדרון

נחקשתי על ידך ועל ידי מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע לפרט בכתב את הנחיותי להמשך הטיפול בבקשה לראשון ראשון של אדמות רמת קדרון.

ביום 20.7.87, דהיינו עוד טרם פנייחכם אלי, קיימתי ישיבה בלשכתי למתן הנחיות מקצועיות לקמ"ט רישום מקרקעין באשר להמשך הטיפול בבקשה שבנדון. זאת במסגרת עבודתי הרגילה להנחות את קמ"ט רישום מקרקעין בכל הבעיות המקצועיות בעבודתו, ובמסגרת הנחיותי לפעולות רישום ראשון בכל ארץ ישראל כמקובל מזה עשרות שנים, וכפי שהנחיתי גם בשלבים קודמים של הטיפול באותה בקשה.

הסברתי לקמ"ט רישום מקרקעין בישיבה מיום 20.7.87, שאין צורך בשלב זה ביציאה נוספת של רשם המקרקעין לשטח (פעולה הידועה בשמה הערבי "כישף"), שכן הרשם יצא כבר פעמים מספר לשטח, מתוכן לפחות שתי פעמים לסיורים רשמיים אליהם זומנו בין היתר המוכתארים ועורכי הדין של כל המתנגדים וחלק מן המתנגדים גם זומן אישית.

לפיכך מן הראוי להנחות בשלב זה את רשם מקרקעין להכין דו"ח מפורט מן הסיורים שעשה, כנדרש בחוק רישום נכסי דלא נידי שטרם נרשמו. בדו"ח זה על הרשם לפרט מי זומן לסיור, מי נכח בסיור, ואם נכחו אנשים שאינם ידועים לו או שסירבו להזדהות יש לציין גם זאת מפורשות. כמו כן יש לפרט מה ראה הרשם בשטח, מה נאמר לו בשטח, ואם נגבו עדויות גם פרטים מלאים של העדות, ואם עד חזר בו תוך כדי דבריו יש לציין זאת בפירוט מלא. כמו כן יש לפרט בדו"ח מה היתה העמדה שהביע הממונה על הרכוש הממשלתי, ואם אמר שהוא מתנגד לבקשה, כולה או חלקה, או שהוא מבקש לרשום את השטח (כולו או חלקו) על שמו בשל היות השטח אדמת מדינה, או אם פירט כל נימוק או עתירה אחרים - על הרשם לפרט זאת בדו"ח. כמו כן יש לצרף לדו"ח תסריט של השטח, ולציון מה ראה הרשם בשטח, ומה מכלל השטח הספיק ללכת במו רגליו והיכן נעצר.

יצוין שמאחר שקמ"ט רישום מקרקעין, עוזר קמ"ט רישום מקרקעין, והממונה על הרכוש הממשלתי, היו כולם נוכחים בכל הסיורים שעשה הרשם בשטח - רצוי שיראו את הדו"ח לפני חתימתו כדי שיוכלו להזכיר לרשם פרטים שאולי בשל הזמן שחלף ישכח לפרט אותם. כמו כן מן הראוי להחתים גם אותם על נכונות הדו"ח בסוף הדו"ח, כמקובל בסיורים מעין אלה לגבי משתתפים נוסאי תפקיד צבורי.

לאחר שהדו"ח יהיה מוכן - על הרשם להגיש את הדו"ח לוועדה לרישום ראשון, ככתוב בחוק, והועדה תמשיך בהליך מאותו שלב.

כשיגיע החיק כאמור לוועדה, מוצע שהועדה תזמין בשלב ראשון את המבקש להסמיע טענותיו וראיותיו. לדיון זה יש לזמן גם את עורכי הדין של כל הצדדים (כולל המבקש, המתנגדים והממונה על הרכוש הממשלתי) וכן את העדים שיבקש בא כח המבקש לזמן. מוצע שבשלב ראשון יידרש המבקש להוכיח על ידי צילום אויר ועדות מומחה לפענוח צילומי אויר - שהשטח אכן היה מעובד בעשר השנים שקדמו לתאריך הגשת הבקשה לרישום, שכן זה הכנסים המשפטי לבקשה לרישום ראשון. בשלב זה יוכל נציג הממונה על הרכוש הממשלתי לחזור על בקשתו לרישום על שמו לפחות כל אותם שטחים שלא היו מעובדים עד לתאריך הגשת הבקשה לרישום ראשון.

בשלב שני מן הראוי שהועדה לרישום ראשון תזמין את המתנגדים לרישום למתן עדות מפורטת, כל אחד במועד נפרד. לכל דיון כזה יש לזמן גם את כל עורכי הדין של כל הצדדים כאמור לעיל, ולאפשר חקירה וחקירה נגדית על ידי כל חברי הועדה ועורכי הדין של כל הצדדים. אם במהלך עדותו של מי מן המתנגדים תמצא הועדה צורך לערוך ביקור בשטח להבהרת דבריו, בין על ידי הועדה עצמה ובין על ידי רשם המקרקעין - תוכל להורות על כך לפי הצורך, ותוכל גם להורות באותה עת מי ישתתף באותו סיור.

כדי למנוע הפרעה למהלך הדיונים, דוגמת ההפרעות שהיו בעת סיורי הרשם בשטח, מוצע שהדיונים של הועדה יתקיימו בבנין שיש שמירה צבאית מדוקדקת בכניסה אליו, ושהשומרים בשער יקבלו הוראה להכניס רק את מי ששמו צוין בהזמנה לאותו מועד ושיזדהה בכניסה על ידי תעודת זהות. מאחר שהדיון צריך להיות בנפה סבתחומה מבוקש הרישום - מוצע שהדיון במקרה זה יתקיים בבנין המפקדה הצבאית של בית לחם, או בבנין אחר בבית לחם שהינו מגודר ויש דרך קבע שמירה צבאית קפדנית המבקרת את כל הנכנסים לבנין. יש להודיע בהזדמנות לעורכי הדין שרק אותם אנשים ששמותיהם פורטו בזימון לאותו מועד ושקיבלו הזמנה בשמם להופיע - יורשו להכנס אם יזדהו על ידי תעודת זהות.

פרטי תגבור השמירה על הכניסה לבנין הם, כמובן, כחוסם הצבאי, ומן הראוי שיחואמו בין המינהל האזרחי לבין המפקד הצבאי.

לאור המורכבות של הבקשה לרישום ראשון בחיק זה, מן הראוי שתחבקשנה הנחיות מפורטות ממני לפני כל שלב נוסף בהמשך הדיון בבקשה, ולאחר כל ישיבה של הועדה לרישום ראשון.

נשאלתי גם מה תהיה התגובה אם תועלה טענה שיש חובה על הרשם לעשות תחילה סיור נוסף בשטח. אם טענה זאת תועלה בפני הרשם, הרי עליו להשיב שהועדה תתייחס לטענה אם וכאשר תועלה בפניה. אם תועלה הטענה בפני הועדה, הרי יש להשיב לה כדלקמן: אם הטוען מעלה זאת כיון שרצונו שעדותו או טענותיו בדבר זכויותיו לשטח אודותיו הגיש התנגדות חישמענה - הרי תינתן לו הזדמנות מלאה להסמיע עדותו וטענותיו בפני הועדה, ואם הועדה תמצא צורך בכך תוכל להורות על יציאה נוספת לשטח. אם הטוען אינו מבקש זאת כדי לאפשר לו להסמיע עדותו וטענותיו לזכותו בשטח אודותיו התנגד - הרי אין לו מעמד חוקי להעלות טענה זאת ואין להיזקק לה כאשר היא באה מפיו. אם חשובה זאת לחקבל בהחלטת הועדה לרישום ראשון, ותועלינה טענות נגד ההחלטה בפני ועדת העררים או בפני בג"צ - אנחה את מי שיופיע בפני ועדת העררים או בפני הבג"צ להגן על ההחלטה באותה הנמקה. אם הועדה לרישום ראשון לא תקבל החלטה

ברוח זאת - נצטרך לשקול איך לפעול לאור תוכן החלטת הוועדה, ויחכן שנמצא לנכון להגיש ערר על החלטתה.

נתבקשתי עוד, על ידיך, לאשר בכחב שאהיה מוכנה להמשיך לחת יעוץ משפטי בכל המשך תהליך הדיון בבקשה לרישום בחיק זה. כבעבר גם בהווה ובעתיד, אהיה מוכנה, כמובן, לחת יעוץ משפטי מפורט הן לרשויות משרד המשפטים, הן לרשויות מערכת הבטחון, והן לכל יתר רשויות המדינה, גם בחיק זה וגם בחיקים אחרים, וכמובן שבתיק זה אהיה מוכנה לחת הנחיות מקצועיות ויעוץ משפטי בכל שלביו גם בעתיד לפי הצורך.

יצוין שהנחיותי דלעיל הוכנו עוד ביום 20.7.87, אך הנחיותי לעכב ביצוען כיוון שהודיעו לי שהיתה התחייבות שלך בדברין ככנסת בדבר המשך הטיפול בחיק זה וכדי שלא לפעול בניגוד להתחייבותך. לאחר שיחתנו אתך בדקתי את הדברים שנרשמו מפיד בדיון ככנסת, ולא מצאתי שיש בהם מניעה כל שהיא מלפעול בדרך המפורטת לעיל. אף על פי כן אמרתי לי ולשר המשפטים שהינך מציע שרשם המקרקעין יערוך תחילה סיור שטח נוסף. אם כי מדובר בפעולה מקצועית של קמ"ט רישום מקרקעין, הצריכה להיעשות לפי הנחיותינו המקצועיות כמשרד האס של קמ"ט רישום מקרקעין כמקובל מאז החלטת הממשלה על כך משנת 1967, הרי כדי לכבד את בקשתך הנחיתי לעכב המשך הטיפול עד לבירור עם שר המשפטים ועמך האס יש מקום לפעול כמוצע על ידך.

לאחרונה הודיעני מנכ"ל משרד המשפטים שלאור הצעתי להתקדם לשלב הבא - הינך מבטל את הצעתך שרשם המקרקעין יערוך סיור נוסף בשטח. מהודעה זאת אני מכינה שאין עוד צורך לעכב המשך הטיפול וניתן להתקדם עתה כפי שהנחיתי ביום 20.7.87.

מכל מקום, אם לאור האמור לעיל תמצא לנכון להעלות בקשות או השגות כל שהן אודה לך אם תעשה זאת בהקדם כדי שאוכל, במידת הצורך, לבקש לעכב את המשך הטיפול בהתאם לכך.

ב. ב. ר. ה.
פליאה אלבק
מנהל המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העחק: 1. שר המשפטים
2. היועץ המשפטי לממשלה
3. מנכ"ל משרד המשפטים
4. מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
5. רע"נ דבל"א, מפצ"ר
6. רע"נ תשתית, תפ"ש
7. ראש המינהל האזרחי, איו"ש
8. היועץ המשפטי, איו"ש
9. רע"נ תשתית, איו"ש
10. קמ"ט רישום מקרקעין, איו"ש
11. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: ד' באב תשמ"ז
30 ביולי 1987

מספרנו: 15/1390/147

סודי

משרד הביטחון
לי סגן שר הביטחון
2-08-1987
7/4/123

- אל: 1. אל"מ יואל זינגר, רע"נ דכל"א, מפצ"ר
2. אל"מ דוד יהב, היועץ המשפטי, איו"ש
3. מר סמי גבאי, קמ"ט רישום מקרקעין, איו"ש

הנדון: רמת קדרון

כזכור לכם סיכמנו ביום 20.7.87 שניתן להמשיך בהליך רישום המקרקעין בשלב זה כהליך שנמצא לאחר סיום בקרקע (כישף) ושיש להנחות את רשם המקרקעין להגיש דו"ח מפורט לוועדה לרישום ראשון כדי שתוכל להתחיל בדיוניה. עוד סיכמנו לעכב ביצוע סיכום זה עד לאחר שנברר האם בהודעת סגן שר הביטחון בכנסת היתה התחיבות כל שהיא היוצרת למדינת מחויבות לעשות פעולה קודמת כל שהיא.

ביום 23.7.87, לאחר שקראנו את דברי סגן שר הביטחון בכנסת והדיון שהיה בכנסת, מצאנו, מכותב 2 והח"מ, שאין בדברים שנאמרו משום יצירת מחויבות נוספת כל שהיא על המדינה, ושניתן להמשיך בתהליך הרישום כפי שסברנו.

ואולם, סגן שר הביטחון ביקש טלפונית ממני ובעל פה משר המשפטים, להמשיך בסיורי שטח (כישף) על ידי רשם המקרקעין, דהיינו לא לקדם את הרישום על ידי מעבר לשלב הבא, אלא לעכב המשך תהליך הרישום ולעשות תחילה עוד סיורי שטח.

אף שמבחינה משפטית ומקצועית אין אנו רואים צורך לעכב המשך תהליך הרישום על ידי עשיית סיורי שטח נוספים על ידי רשם המקרקעין בשלב זה, הרי יתכן שיש לסגן שר הביטחון שיקולי בטחון, שכמובן כמו בכל עניין אחר יתכן שהם גוברים על הצרכים המשפטיים המקצועיים ומחייבים פעולה נוספת לפני המשך טיפול במישור המקצועי המצומצם.

לפיכך אנו מבקשים לעכב המשך הפעולה בתהליך רישום רמת קדרון, ולא להכין בשלב זה את הדו"ח של רשם המקרקעין אל הועדה לרישום ראשון, עד לאחר שבפגישה עם סגן שר הבטחון יסוכם האם ניתן להמשיך בתהליך כפי שהצענו, או שיש לעכב המשך התהליך ולארגן תחילה סיורי שטח נוספים.


י. ב. ר. ח.
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. שר הבטחון
2. שר המשפטים
3. סגן שר הבטחון ✓
4. מנכ"ל משרד המשפטים
5. מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
6. רע"נ תשתית, תפ"ש
7. רע"נ תשתית, איו"ש



ת"ק
חמ"ח
ל"א
ל"ב

מדינת ישראל
משרד הבטחון

לשכת מתאם הפעולות ביהודה, שומרון וחבל עזה

2058

תשמ"ו
1987

טל. 3754 - (3)2
גמ-2
סיון
יולי

משרד הביטחון
לי סגן שר הביטחון

2-08-1987

713/123

מזכיר צבאי לשר הביטחון
סגן שר הביטחון
עוזר שר הביטחון להתיישבות
לשכת אלוף פיקוד המרכז
רמ"א איו"ש

הנדון: שמואל עינב - פגישה עם המתאם מיום 17.7.87

1. הפגישה נערכה עפ"י בקשתו של מר שמואל עינב בנוכחות הח"מ.
2. מר שמואל עינב העלה את נושאים הבאים:
 - א. סכסוך בהקצת על פרשת התקרית בעבדיה בעת ביצוע ה"כישף" בתאריך 17.7.87.
 - ב. סכסוך שמהמזכיר נלקח האקדח שהחזיק ברישיון דבר החושף אותו לפגיעה. מבקש מאוד להחזיר לו את האקדח כיוון שלדבריו אין נגדו טענות. המוכתר חושש לחזור לכפר ללא נשק שימשו להגנה עצמית.
 - ג. סיפר על ועד שהתארגן בכפר ובכפרים נוספים ביהודה בשומרון המקבלים סיוע מאש"פ לעודד פעולות מהסוג שבוצע.
 - ד. דרש לבצע את ה"כישף", מכיוון שמדובר בפעולה חוקית שמטרתה לבדוק את הזכויות בשטח בחלק מהליך הדן בבקשות לרישום ראשון של מקרקעין וזכותו שה"כישף" יבוצע ללא כל הפרעה חיצונית.
 - ה. הסביר כי שכר את האבטחה הפרטית כיוון שחשש לחייו.

3. סכום המתאם

- א. כל נושא התקרית נמצא בחקירה של גורמי הביטחון והמשטרה שיסיקו את המסקנות הדרושות.
- ב. אחריות האבטחה במקרים של פעולה חוקית של מערכת הממשל במקום, חלה על כוחות הביטחון.
- ג. באשר לבקשה לביצוע ה"כישף" - הנושא יקבע ויבוצע עפ"י הקבוע בחוק.
- ד. באשר לבקשה להחזיר למוכתר את נשקו - הנושא יבדק.

ב ב ר כ ה ,

שמואל אוזנבוי, סא"ל
רע"נ תשתית

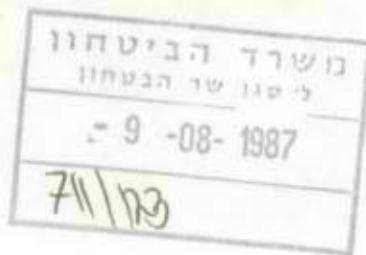
ש מ ו ר

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: י"ב באב תשמ"ז
7 באוגוסט 1987

מספרנו: 15/1390/147



סודי/דחוף

אל: מתאם הפעולות ביהודה, שומרון ועזה

הנדון: רמת קדרון

... רצוף בזה העתק מכתבי לסגן שר הבטחון מהיום בנדון. אודה אם תנחה את רשויות המינהל האזרחי להמשיך בטיפול בבקשה לרישום ראשון בהתאם למפורט במכתבי זה.

ב. ב. ר. כ. ה.
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. סגן שר הבטחון
2. רע"נ דבל"א, מפצ"ר
3. היועץ המשפטי, איו"ש

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: י"ב באב תשמ"ז
7 באוגוסט 1987

מספרנו: 15/1390/147

סודי/דחוף

אל: סגן שר הבטחון ✓

הנדון: רמת קדרון



נתבקשתי על ידך ועל ידי מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע לפרט בכתב את הנחיותי להמשך הטיפול בבקשה לראשון ראשון של אדמות רמת קדרון.

ביום 20.7.87, דהיינו עוד טרם פנייתכם אלי, קיימתי ישיבה בלשכתי למתן הנחיות מקצועיות לקמ"ט רישום מקרקעין באשר להמשך הטיפול בבקשה שבנדון. זאת במסגרת עבודתי הרגילה להנחות את קמ"ט רישום מקרקעין בכל הבעיות המקצועיות בעבודתו, ובמסגרת הנחיותי לפעולות רישום ראשון בכל ארץ ישראל כמקובל מזה עשרות שנים, וכפי שהנחיתי גם בשלבים קודמים של הטיפול באותה בקשה.

הסברתי לקמ"ט רישום מקרקעין בישיבה מיום 20.7.87, שאין צורך בשלב זה ביציאה נוספת של רשם המקרקעין לשטח (פעולה הידועה בשמה הערבי "כישף"), שכן הרשם יצא כבר פעמים מספר לשטח, מתוכן לפחות שתי פעמים לסדורים רשמיים אליהם זומנו בין היתר המוכתארים ועורכי הדין של כל המתנגדים וחלק מן המתנגדים גם זומן אישית.

לפיכך מן הראוי להנחות בשלב זה את רשם מקרקעין להכין דו"ח מפורט מן הסיורים שעשה, כנדרש בחוק רישום נכסי דלא נילי שטרם נרשמו. בדו"ח זה על הרשם לפרט מי זומן לסדור, מי נכח בסדור, ואם נכחו אנשים שאינם ידועים לו או שסירבו להזדהות יש לציין גם זאת מפורשות. כמו כן יש לפרט מה ראה הרשם בשטח, מה נאמר לו בשטח, ואם נגבו עדויות גם פרטים מלאים של העדות, ואם עד חזר בו תוך כדי דבריו יש לציין זאת בפירוט מלא. כמו כן יש לפרט בדו"ח מה היתה העמדה שהביע הממונה על הרכוש הממשלתי, ואם אמר שהוא מתנגד לבקשה, כולה או חלקה, או שהוא מבקש לרשום את השטח (כולו או חלקו) על שמו בשל היות השטח אדמת מדינה, או אם פירט כל בלמוק או עתירה אחרים - על הרשם לפרט זאת בדו"ח. כמו כן יש לצרף לדו"ח תסריט של השטח, ולציין מה ראה הרשם בשטח, ומה מכלל השטח הספיק ללכת במו רגליו והיכן נעצר.

יצוין שמאחר שקמ"ט רישום מקרקעין, עוזר קמ"ט רישום מקרקעין, והממונה על הרכוש הממשלתי, היו כולם נוכחים בכל הסיורים שעשה הרשם בשטח - רצוי שיראו את הדו"ח לפני חתימתו כדי שיוכלו להזכיר לרשם פרטים שאולי בשל הזמן שחלף ישכח לפרט אותם. כמו כן מן הראוי להחתים גם אותם על נכונות הדו"ח בסוף הדו"ח, כמקובל בסיורים מעין אלה לגבי משתתפים נושאי תפקיד צבורי.

07520 4785

המחיר – 60 ש"ח
הזמן – 90 דקות

пигер: е"с сис -доо"т
У-ежсгюп Умд

Source: <http://www.oxfordjournals.org/abstract/doi/10.1093/oxfordjournals/ajph.a009212>

5000\7019

MS: 106F or 600FF

6677: 250 6677

Enclosed are two sets of the same material. The first set is for the
reference group and the second set is for the control group.

[illegible][illegible]

לאחר שהדו"ח יהיה מוכן - על הרשם להגיש את הדו"ח לוועדה לרישום ראשון, ככתוב בחוק, והועדה תמשיך בהליך מאותו שלב.

כשיגיע התיק כאמור לוועדה, מוצע שהועדה תזמין בשלב ראשון את המבקש להשמיע טענותיו וראיותיו. לדיון זה יש לזמן גם את עורכי הדין של כל הצדדים (כולל המבקש, המתנגדים והממונה על הרכוש הממשלתי) וכן את העדים שיבקש בא כח המבקש לזמן. מוצע שבשלב ראשון יידרש המבקש להוכיח על ידי צילום אויר ועדות מומחה לפענוח צילומי אויר - שהשטח אכן היה מעובד בעשר השנים שקדמו לתאריך הגשת הבקשה לרישום, שכן זה הבסיס המשפטי לבקשה לרישום ראשון. בשלב זה יוכל נציג הממונה על הרכוש הממשלתי לחזור על בקשתו לרישום על שמו לפחות כל אותם שטחים שלא היו מעובדים עד לתאריך הגשת הבקשה לרישום ראשון.

בשלב שני מן הראוי שהועדה לרישום ראשון תזמין את המתנגדים לרישום למתן עדות מפורטת, כל אחד במועד נפרד. לכל דיון כזה יש לזמן גם את כל עורכי הדין של כל הצדדים כאמור לעיל, ולאפשר חקירה וחקירה נגדית על ידי כל חברי הועדה ועורכי הדין של כל הצדדים. אם במהלך עדותו של מי מן המתנגדים תמצא הועדה צורך לערוך ביקור בשטח להבהרת דבריו, בין על ידי הועדה עצמה ובין על ידי רשם המקרקעין - תוכל להורות על כך לפי הצורך, ותוכל גם להורות באותה עת מי ישתתף באותו סיור.

כדי למנוע הפרעה למהלך הדיונים, דוגמת ההפרעות שהיו בעת סיורי הרשם בשטח, מוצע שהדיונים של הועדה יתקיימו בבנין שיש שמירה צבאית מדוקדקת בכניסה אליו, ושהשומרים בשער יקבלו הוראה להכניס רק את מי ששמו צוין בהזמנה לאותו מועד ושיזדהה בכניסה על ידי תעודת זהות. מאחר שהדיון צריך להיות כנפה שבתחומה מכוסה הרישום - מוצע שהדיון במקרה זה יתקיים בבנין המפקדה הצבאית של כית לחם, או בבנין אחר בבית לחם שהינו מגודר ויש דרך קבע שמירה צבאית קפדנית המבקרת את כל הנכנסים לבנין. יש להודיע בהזדמנות לעורכי הדין שרק אותם אנשים ששמותיהם פורטו בזימון לאותו מועד ושקיבלו הזמנה בשמם להופיע - יורשו להכנס אם יזדהו על ידי תעודת זהות.

פרטי תגבור השמירה על הכניסה לבנין הם, כמוכן, בתחום הצבאי, ומן הראוי שיתואמו בין המינהל האזרחי לבין המפקד הצבאי.

לאור המורכבות של הבקשה לרישום ראשון כתיק זה, מן הראוי שתתבקשנה הנחיות מפורטות ממני לפני כל שלב נוסף בהמשך הדיון בבקשה, ולאחר כל ישיבה של הועדה לרישום ראשון.

נשאלתי גם מה תהיה התגובה אם תועלה טענה שיש חובה על הרשם לעשות תחילה סיור נוסף בשטח. אם טענה זאת תועלה בפני הרשם, הרי עליו להשיב שהועדה תתייחס לטענה אם וכאשר תועלה בפניה. אם תועלה הטענה בפני הועדה, הרי יש להשיב לה כדלקמן: אם הטוען מעלה זאת כיוון שרצונו שעדותו או טענותיו בדבר זכויותיו לשטח אודותיו הגיש התנגדות תישמענה - הרי תינתן לו הזדמנות מלאה להשמיע עדותו וטענותיו בפני הועדה, ואם הועדה תמצא צורך בכך תוכל להורות על יציאה נוספת לשטח. אם הטוען אינו מבקש זאת כדי לאפשר לו להשמיע עדותו וטענותיו לזכותו בשטח אודותיו התנגד - הרי אין לו מעמד חוקי להעלות טענה זאת ואין להיזקק לה כאשר היא באה מפיו. אם תשובה זאת תתקבל בהחלטת הועדה לרישום ראשון, ותועלינה טענות נגד ההחלטה בפני ועדת העררים או בפני בג"צ - אנחה את מי שיופיע בפני ועדת העררים או בפני הבג"צ להגן על ההחלטה באותה הנמקה. אם הועדה לרישום ראשון לא תקבל החלטה

ברוח זאת - נצטרך לשקול איך לפעול לאור תוכן החלטת הועדה, ויתכן שנמצא לנכון להגיש ערר על החלטתה.

נחבקשתי עוד, על ידיך, לאשר בכתב שאהיה מוכנה להמשיך לתת יעוץ משפטי בכל המשך תהליך הדיון בבקשה לרישום בתיק זה. כבעבר גם בהווה ובעתיד, אהיה מוכנה, כמובן, לתת יעוץ משפטי מפורט הן לרשויות משרד המשפטים, הן לרשויות מערכת הבטחון, והן לכל יתר רשויות המדינה, גם בתיק זה וגם בתיקים אחרים, וכמובן שבתיק זה אהיה מוכנה לתת הנחיות מקצועיות ויעוץ משפטי בכל שלביו גם בעתיד לפי הצורך.

יצוין שהנחיותי דלעיל הוכנו עוד ביום 20.7.87, אך הנחיתי לעכב ביצוען כיוון שהודיעו לי שהיתה התחיבות שלך בדבריוך בכנסת בדבר המשך הטיפול בתיק זה וכדי שלא לפעול בניגוד להתחייבותך. לאחר שיחתך אתך בדקתי את הדברים שנרשמו מפיוך בדיון בכנסת, ולא מצאתי שיש בהם מניעה כל שהיא מלפעול בדרך המפורטת לעיל. אף על פי כן אמרת לי ולשר המשפטים שהינך מציע שרשם המקרקעין יערוך תחילה סיור שטח נוסף. אם כי מדובר בפעולה מקצועית של קמ"ט רישום מקרקעין, הצריכה להיעשות לפי הנחיותינו המקצועיות כמשרד האם של קמ"ט רישום מקרקעין כמקובל מאז החלטת הממשלה על כך משנת 1967, הרי כדי לכבד את בקשתך הנחיתי לעכב המשך הטיפול עד לבירור עם שר המשפטים ועמך האם יש מקום לפעול כמוצע על ידך.

לאחרונה הודיעני מנכ"ל משרד המשפטים שלאור הצעתי להתקדם לשלב הבא - הינך מבטל את הצעתך שרשם המקרקעין יערוך סיור נוסף בשטח. מהודעה זאת אני מבינה שאין עוד צורך לעכב המשך הטיפול וניחן להתקדם עתה כפי שהנחיתי ביום 20.7.87.

מכל מקום, אם לאור האמור לעיל תמצא לנכון להעלות בקשות או השגות כל שהן אודה לך אם תעשה זאת בהקדם כדי שאוכל, במידת הצורך, לבקש לעכב את המשך הטיפול בהתאם לכך.

בברכה,
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העחק: 1. שר המשפטים
2. היועץ המשפטי לממשלה
3. מנכ"ל משרד המשפטים
4. מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
5. רע"נ דבל"א, מפצ"ר
6. רע"נ תשתית, תפ"ש
7. ראש המינהל האזרחי, איו"ש
8. היועץ המשפטי, איו"ש
9. רע"נ תשתית, איו"ש
10. קמ"ט רישום מקרקעין, איו"ש
11. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש

מדינת ישראל
משרד הבטחון

לשכת סגן שר הבטחון

רמת קידרון

שטח כללי - 1200

נרשמו ברישום ראשון - 385 חלקות.

שטח אש - 60 דונם

רמת קידרון לא הוכרזה בין ששת הישובים.

דרושה למשרד סגן השר המלצה בכתב של מנהל מקרקעי ישראל
הממליץ על הקמת המפעל ביו"ש.
זאת יש לבקש משילנסקי שפיר.
להזמין את שילנסקי שפיר ליום ה'

כרמלה שפוני - רל"ש.

Handwritten signature

מדינת ישראל

משרד הבטחון

- פנימי -

6.5.87

לשכת סגן שר הבטחון

רמת - קדרון

נכחו בפגישה: עו"ד יורם חגבי, עמי פרומנצ'נקו, חברת ג'מבו, כרמלה שפוני-רלי"ש, סגן השר- מיכאל דקל.

פרומנצ'נקו: הסחבת ברישום היא קשה. כדי לרשום חלקה, צריך 3 ו- 4 בקשות. סיור ועדת ערעורים, 6 ישיבות.

נרשמו 380 חלקות ובקשנו המשך הרישום. הבעיה היא אבטחה צבאית. המתאם, שמוליק גורן ותא"ל אפרים סנה אומרים שלא ניתן לתת אבטחה צבאית. לקשף נותנים שני אנשים לאבטחה וזה מאפשר לערבים להשתולל. סמי גבאי אומר שהוא פוחד לצאת לשטח. הפגישה נדחת לחדשים רבים. כדי ליעל כדאי שאנו נארגן את ההבטחה ושתקבענה ישיבות צפופות.

סגן השר : אנו נדאג לאבטחה.

עו"ד חגבי : עבדתי עם עו"ד שוב והתמחותי בקרקעות בארץ. בדצמבר 1983 הגשו בקשות לרישום. אפשר לעשות את הפרוצדורה ולהתקדם. את השטח האחרון השגנו בדצמבר כך שזמן רב עובר בתהליכים וזה בזבוז זמן מיותר. צריכים תנאים שיאפשרו רישום מהיר יותר.

פרומנצ'נקו: מוסקוביץ המליץ להפקיד את התוכניות. המעכב הוא שטח אש, 50 דונם. שהדרישה למחוק מהתוכנית וזה לוקח זמן רב, דן סתו, עוזר לנו מאד. בנושא של רמת קדרון, צריך להביא את הטיעון האדאולוגי.

חגבי : עיבוי ירושלים. מי הפונקציה שתוכל להורות לסמי גבאי לכנס את האנשים לקשף. הבעיה במערכת המשפטית: הועדה אינה יושבת אלא רק כאשר קוראים לה, מזה מתפצלת בעיה נוספת, הם מגישים ערעור על כל דבר וזה לא מחייב אותם.



כרמלה שפוני-רלי"ש.

נ.ב. נציג הסוכנות בועדה גבי קריין.

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

בתוקף 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' ג'מבו לבניה ומסחר בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים דלהלן, עד כמה שאין בהם משום סתירה לדיון ולתחיקת הכטחון החלים באזור:

כמפורט בנספח של היתר זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

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 וחוקה בנדל"ן ע"י האישיות המשפטית, מס' 61 לשנת 1953.

ב. לא תבוצע במקרקעין באזור כל עבודה הטעונה היתר לפי חוק תכנון ערים וכפריים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966, וצו בדבר תכנון ערים וכפריים 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 בשלמות בלבד;
2. מכירת המקרקעין שלא בשלמות (היינו, תוך פרעלציה לבניה) טעונה היתר עסק נוסף שינתן רק לאחר שתוכח בעלות המוכר במקרקעין ע"י רשום כמרשם המקרקעין ולאחר שתאושר תכנית החלוקה והבניה ע"י רשויות התכנון המוסמכות.

ד. כאשר ההיתר נתן לעיסוק בפיתוח מקרקעין (לרכות היתר הניתן למי שהוא גם סוחר במקרקעין וגם קבלן לבניה) -

1. הקבלנים הכונים ע"כור מקבל ההיתר יהיו רשומים כפנקס 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 על ידי הרוכש.
3. עורך הדיון 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 בדיון ובתחיקת הכטחון לפעולותיה.

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

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

29/3/87

ח. כוחו של היתר זה יפה עד ליום -

כ"ט באדר התשנ"ז

29 בדצמבר 1986

ישי ראי
כהן, רס"ב
ענף כלכלה

נספח להיתר עיסוק שניתן ביום 29.12.86
חברת ג'מבו לבניה ומסחר בע"מ (להלן - היתר העיסוק)

היתר עיסוק זה ניתן למטרת העברת חלקת הקרקע המצויה בגוש 4 חלקה 870 - D (הרשומה בספר הערבי מס' 1, דף 4) ולפיקוח על קרקע זו למניעת השגות גבול בה בלבד. למען הסר ספק מודגש בזאת כי כל פעולה אחרת בקרקע או כל עיסקה לגביה טעונות היתר עיסוק חדש ונפרד, מראש ובכתב נוסף על כל היתר הנדרש לפי כל דין ותחיקת בטחון. אין בהיתר זה כדי להוות התחייבות או הבטחה ליוגן היתר כאמור.

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר העיסוק ואינו בא לגרוע מכל חנאי בו אלא להוסיף עליו בלבד.


ישי כהן רס"ב

רע"ב כלכלה

29/12/86

יח' מתאם הפעולות
באיר"ש ואזח"ע
טל: 3677
מב-512 (63) 0883
כ"ד כסלו תשמ"ז
26 דצמבר 1986

5
ת"ק

איר"ש / מנא"ז / רע"נ כלכלה

עוזר המתאם

עוזר שרהב"ט להתיישבות

מפצ"ר / רע"נ ה-דבל"א

הנדון: חדוש היתר עיסוק לחב' ג'מבו לבנייה ומסחר (קרני שומרון) בע"מ
מכתבי: מב-512 (56) 0857-מ-23 דצמבר 86

1. רצ"ב העתק מכתבי הנדון, על כל נספחיו.
2. מאושר בזאת לתת לחברת ג'מבו היתר עיסוק בתוקף ל-3 חודשים, למטרות הבאות:
 - א. העברת בעלות מחברת "דקל" ע"ש חברת "ג'מבו" לגבי חלקה שגודלה 380 שגרשמה לאחרונה במרשם המקרקעין ע"ש חברת "דקל".
 - ב. פיקוח על קרקע זו למניעת השגות גבול בה בלבד.
3. יש לנסח את הטופס הסטנדרטי של היתר העיסוק בהתאם להצעת מפצ"ר / ענף ה-דבל"א במכתבם חק. 33 (470) - 2503 מ-23 לדצמבר 86 שהעתקו מצ"ב.
4. אבקש המשך טיפולך בהתאם.

חברת ג'מבו לבניה ומסחר (קרני שומרון) בע"מ
מס. רישום 4138.

תל אביב יום 8.12.86

לכבוד
ראש ענף כלכלה,
מפקדת יו"ש.

שלום רב,

הנדון: הארכת חוקי היתר עיסוק.

בבקשך לחת חוקך לאלתר להיתר עיסוק שניתן לחברתנו.
וזאת כדי לאפשר לנו לעמוד בהתחייבויות החברה כלפי
רוכשי המגרשים בפויקס רמת קדרון.

נא לטפל בדבר בדחיסות לאור העובדה שהצלחנו יחד עם מוכרי הקרקע, אלינו, חברת דקל לבניה ומסחר בע"מ לרשום בסאבו דיטויז 104/ את המגרשים שיהיו את השכונה הראשונה ברמת קדרון.

בכבוד רב,

ג' סכו לבניה ומסחר (קרני שומרון) בע"מ

பெரிய (1)

This image shows a blank, aged, cream-colored page, likely an endpaper or flyleaf of a book. The paper has a slightly textured appearance with some minor creases and discoloration, particularly along the edges. The left edge of the page shows the binding structure, including what appears to be stitching or staples. There is no text or other markings on the page.

מדינת ישראל
משרד הבטחון

לשכת סגן שר הבטחון

כג' אדר תשמ"ז
22 לאפריל 1987

טל': 206142
שש: 239/123

לכב'

ראש-ממשלת ישראל

מר יצחק שמיר

לשכת רה"מ

ירושלים

נכבדי,

הנדון: הישוב רמת קידרון

הישוב רמת קידרון - מזרחית מירושלים על-יד הכפר הכדואי עבדיה.
הישוב מוקם ע"י חברת ג'מבו במסגרת היוזמה הפרטית. חברת ג'מבו רכשה
שטח גדול להקמת הישוב, אולם בשלב הביניים מועברים לרשותם מעל 350
חלקות להקמת מבנים. חלקות אלו נרשמו רישום ראשון בוועדה לרישום. החברה
הכשירה דרך גישה למקום, כמו כן סיימה החברה את כל הליכי התכנון לגבי
חלקות אלו.
הדבר המעכב את מסירת התוכניות לוועדה לתכנון ובניה כיו"ש היא העובדה
שעדי היום לא הוכרז הישוב רמת קידרון בין הישובים האמורים לקום בזמן
הקרוב.
אבקש להכליל את הישוב רמת קידרון בין הישובים הללו.

בברכה

מיכאל דקל
סגן שר הבטחון.

נ.ב. מצורף בזה חידוש היתר עיסוק לחברת ג'מבו לבניה ומסחר
(קרני שומרון בע"מ).

מדינת ישראל
משרד הבטחון

לשכת סגן שר הבטחון

כג' אדר תשמ"ז
22 לאפריל 1987

טל': 206142
סש: (123) 239

לכב'

ראש-ממשלת ישראל

מר יצחק שמיר

לשכת רה"מ

ירושלים

נכבדי,

הנדון: הישוב רמת קידרון

הישוב רמת קידרון - מזרחית מירושלים על-יד הכפר הכדואי עבדיה.
הישוב מוקם ע"י חברת ג'מבו במסגרת היוזמה הפרטית. חברת ג'מבו רכשה
שטח גדול להקמת הישוב, אולם בשלב הביניים מועברים לרשותם מעל 350
חלקות להקמת מבנים. חלקות אלו נרשמו רישום ראשון בוועדה לרישום. החברה
הכשירה דרך גישה למקום, כמו כן סיימה החברה את כל הליכי התכנון לגבי
חלקות אלו.
הדבר המעכב את מסירת התוכניות לוועדה לתכנון ובניה ביו"ש היא העובדה
שעד היום לא הוכרז הישוב רמת קידרון בין הישובים האמורים לקום בזמן
הקרוב.
אבקש להכליל את הישוב רמת קידרון בין הישובים הללו.

בברכה
מיכאל דקל
סגן שר הבטחון.

נ.ב. מצורף בזה חידוש היתר עיסוק לחברת ג'מבו לבניה ומסחר
(קרני שומרון בע"מ).

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

בתוקף סמכותי כרשות המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה והשומרון) (מס' 65) תשכ"ז - 1967
ללענין תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים, תקנות מס' 4 לשנת 1948, הנני מעניק בזאת ל -

חב' ג' מבו לבניה ומסחר בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים דלהלו, עד כמה שאין בהם משום סתירה לדין ולתחיקת הבטחון החלים באזור:

כמפורט בנספח של היתר זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל :

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 המשפטיות, 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" - 1970 - אלא אם נתן ההיתר הדרוש.

ג. אם ההיתר נתן לעיסוק במסחר במקרקעין בלבד:-

1. היתר העיסוק הינו היתר לרכישת המקרקעין ולמכירתם
2. מכירת המקרקעין שלא בשלמות (היינו, תוך 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 על ידי 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 בדין ובתחיקת הבטחון לפעולותיה.

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

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

29/3/87

ח. כוחו של היתר זה יפה עד ליום-

כט' באדר התשנ"ז

1986 בדצמבר 29

יש
ראש

כהן, רס"ב
ענף כלכלה

נספח להיתר עיסוק שניתן ביום 29.12.86
חברת ג'מבו לבניה ומסחר בע"מ (להלן - היתר העיסוק)

היתר עיסוק זה ניתן למטרת העברת חלקת הקרקע המצויה בגוש 4 חלקה 870 - D
(הרשומה בספר הערבי מס' ו, דף 4) ולפיקוח על קרקע זו למניעת השגות גבול בה בלבד.
למען הסר ספק מודגש בזאת כי כל פעולה אחרת בקרקע או כל עיסקה לגביה טעונות היתר
עיסוק חדש ונפרד, מראש ובכתב נוסף על כל היתר הנדרש לפי כל דין ותחיקת בטחון.
אין בהיתר זה כדי להוות התחייבות או הבטחה ליתן היתר כאמור.

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר העיסוק ואינו בא לגרוע מכל תנאי בו אלא
להוסיף עליו בלבד.


ישי כהן רס"נ

רע"נ כלכלה

29/12/86

ש מ ר ר

יח' מתאם הפעולות
באיו"ש ואזח"ע
טל: 3677
מב-512 (63) 0883
כ"ד כסלו תשמ"ז
26 דצמבר 1986

איו"ש / מנא"ז / רע"נ כלכלה

עוזר המתאם

עוזר שרהב"ט להתיישבות

מפצ"ר / רע"נ ה-דבל"א

הנדון: חדוש היתר עיסוק לחב' ג'מבו לבנייה ומסחר (קרני שומרון) בע"מ

מכתבי: מב-512 (56)-0857 מ-23 דצמבר 86

1. רצ"ב העתק מכתבי הנדון, על כל נספחיו.
2. מאושר בזאת לתת לחברת ג'מבו היתר עיסוק בתוקף ל-3 חודשים, למטרות הבאות:
 - א. העברת בעלות מחברת "דקל" ע"ש חברת "ג'מבו" לגבי חלקה שגודלה 380 שגרשמה לאחרונה במרשם המקרקעין ע"ש חברת "דקל".
 - ב. פיקוח על קרקע זו למניעת השגות גבול בה בלבד.
3. יש לנסח את הטופס הסטנדרטי של היתר העיסוק בהתאם להצעת מפצ"ר / ענף ה-דבל"א במכתבם חק. 33 (470) - 2503 מ-23 לדצמבר 86 שהעתקו מצ"ב.
4. אבקש המשך טיפולך בהתאם.

חברת ג'מבו לבניה ומסחר (קרני שומרון) בע"מ
מס. רישום 4138.

תל אביב יום 8.12.86

לכבוד
ראש ענף כלכלה,
מפקדת יו"ש.

שלום רב,

הנדון: הארכת חוקי היתר עיסוק.

נבקשך לחת תוקף לאלתר להיחר עיסוק שניתן לחברתנו
וזאת כדי לאפשר לנו לעמוד בהתחייבויות החברה כלפי
רוכשי המגרשים בפויקט רמת קדרון.

נא לספל בדבר בדחיסות לאור העובדה שהצלחנו יחד עם מוכרי הקרקע, אלינו, חברת דקל לבניה ומסחר בע"מ לרשום בטאבו את המגרשים שיהיו את השכונה הראשונה ברמת קדרון.

בכבוד רב,

ג' סבו לבניה ומסחר (קרני שומרון) בע"מ

Dr. W. 19-2 (1)

This image shows a blank, aged, cream-colored page, likely an endpaper or flyleaf of a book. The paper has a slightly textured appearance with some minor creases and discoloration, characteristic of old paper. The left edge of the page shows the binding structure, including what appears to be stitching or staples. There is no text or other markings on the page.

מדינת ישראל

משרד הבטחון

12.4.87

-פנימי-

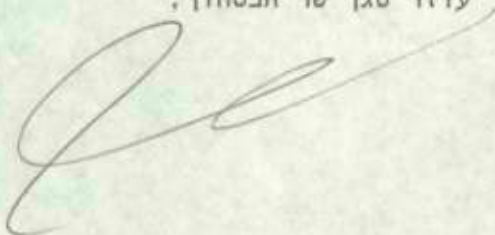
לשכת סגן שר הבטחון

הנדון: רמת קדרון

1. ביום ג' ה' 24 למרץ נערכה פגישה בין סגן שר הבטחון למר עמי פרנצ'נקו, בנושא רמת קדרון.
עמי ציין בפני סגן השר, שנרשמו בטאבו 385 דונם על שם חברת ג'מבו. בבואם להפקיד את התוכנית, התברר שיש שטח, אשר לטענותיו אינו מנוצל ואשר נכלל בשטח של ה' 385 דונם והועבר על שמם.
ברוך נגר, רע"נ תשתית, לדבריו, בקש להסיר שטח אש.
2. נערכה פגישה עם סא"ל אוזנבוביץ' ולהלן דיווחיו בבידון:
אמנם נרשמו 385 דונם ע"ש חברת ג'מבו. חברת ג'מבו הכינה תוכנית סתם מתאר ובה מצוינת התוכנית הראשונה ברמת קדרון. התוכנית עלתה לדיון במת"ע ב- 5 לאפריל 87. היו הרבה הערות מקצועיות לתוכנית אשר הוגשה כמו בנין בתים ללא תכנון, תכנון מבני ציבור, ועוד בקשו מהם לתקן את התוכנית.
3. כמו כן מציין אוזנבוביץ', שכאשר לכל השטח שהוא 1600 דונם, שמואל עינב מכר לחברת דקל, הגיש בקשה לרישום ראשון ואז היו הרבה התנגדויות של אנשים הטוענים שלא מכרו למר עינב כלל.
מתוך ה-1600 דונם הצליחה חברת דקל לרשום על שמה 385 דונם ואז עשתה העברת בעלות לחברת ג'מבו.
4. סא"ל אוזנבוביץ' הבטיח לשלוח אסמכתא המאשרת שאומנם נרשמו בטאבו ע"ש חברת ג'מבו 385 דונם.

שלום צדוק

עוזר סגן שר הבטחון,



* פגישה בין שמואל אוזנבוי לרל"ש כרמלה שפוני בתאריך 17/1/87

חברת דקל בראשות עינב היתה בעלת הקרקע ברמת קידרון.
היא הגישה בקשה לרישום ראשון אשר ניתקל בהתנגדויות.

חברת ג'מבו המיצגת את השטח לשכונה הראשונה, לטענתה
רכשה מעינב 1600 דונם.
לחברת ג'מבו ניתן אישור ורישום סופי על 380 דונם.



כרמלה שפוני - רל"ש.

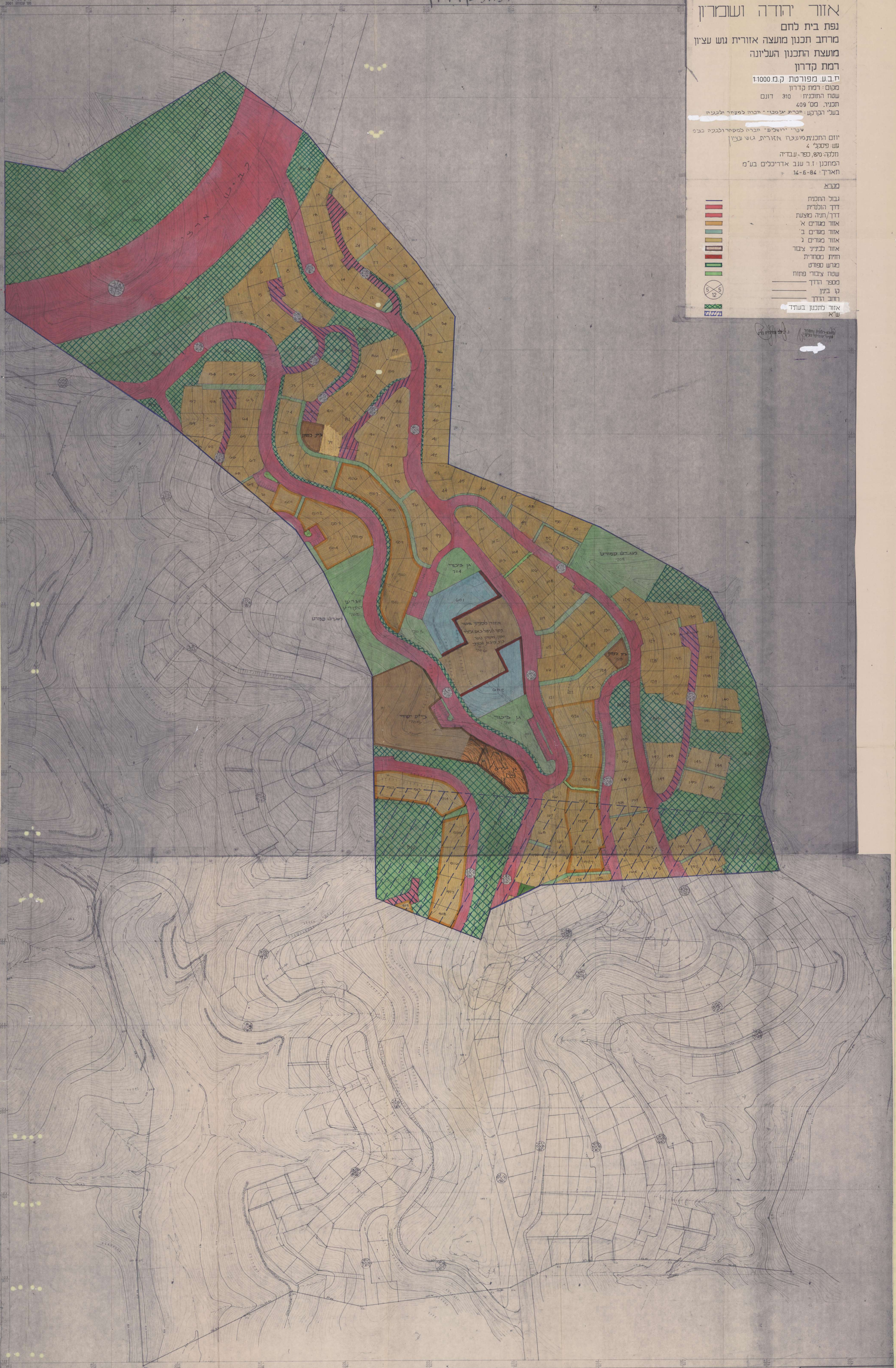
11737-40-212N 2/23

אזור יהודה ושומרון

נפת בית לחם
מרחב תכנון מועצה אזורית גוש עציון
מועצת התכנון העליונה
רמת קדרון
י.ב.ע. מפורטת ק.ב. 1:1000
מקום: רמת קדרון
שטח התוכנית: 310 דונם
תכנית: מס' 409
בעלי הקרקע: חברת "למטה" - יבנה למסחר ולבניה בע"מ
שטח: ירושלים - יבנה למסחר ולבניה בע"מ
יום התכנית: מועצה אזורית גוש עציון
עש: פסגה 4
חלקה: 88, כפר-עבדיה
המחלקה: זר ענב אדריכלים בע"מ
תאריך: 14-6-84

מסגרת

גבול התכנית
דרך הולדת
דרך/חניה מוצעת
אזור מגורים א'
אזור מגורים ב'
אזור מגורים ג'
אזור לבניית ציבור
חזית מסחרית
מגרש ספורט
שטח ציבור פתוח
מספר הדרך
קו בינון
רוחב הדרך
אזור לתכנון בעתיד
ש"א



אזור יהודה ושומרון

נפת בית לחם
מרחב תכנון מועצה אזורית גוש עציון
מועצת התכנון העליונה
רמת קדרון

תכנית מתאר: ק.מ. 1:5000
מקום: רמת קדרון
שטח התוכנית: כ-2868 דונם
תכנית מס' 409
בעלי הקרקע: חברת "גלמכו" - חברה למסחר ולבניה
חברת משה יגאל גנדי - בינוי ופיתוח אידי
חברת "זווקא" - בע"מ
שני ירושלים - חברה למסחר ולבניה בע"מ
יזום התכנית מועצה אזורית גוש עציון
גוש: פסקל' 4
חלקה: 870, 774, 412 - כפר-עבדיה
המתכנן: ז.ר. עוב אדריכלים בע"מ
תאריך: 14-6-84

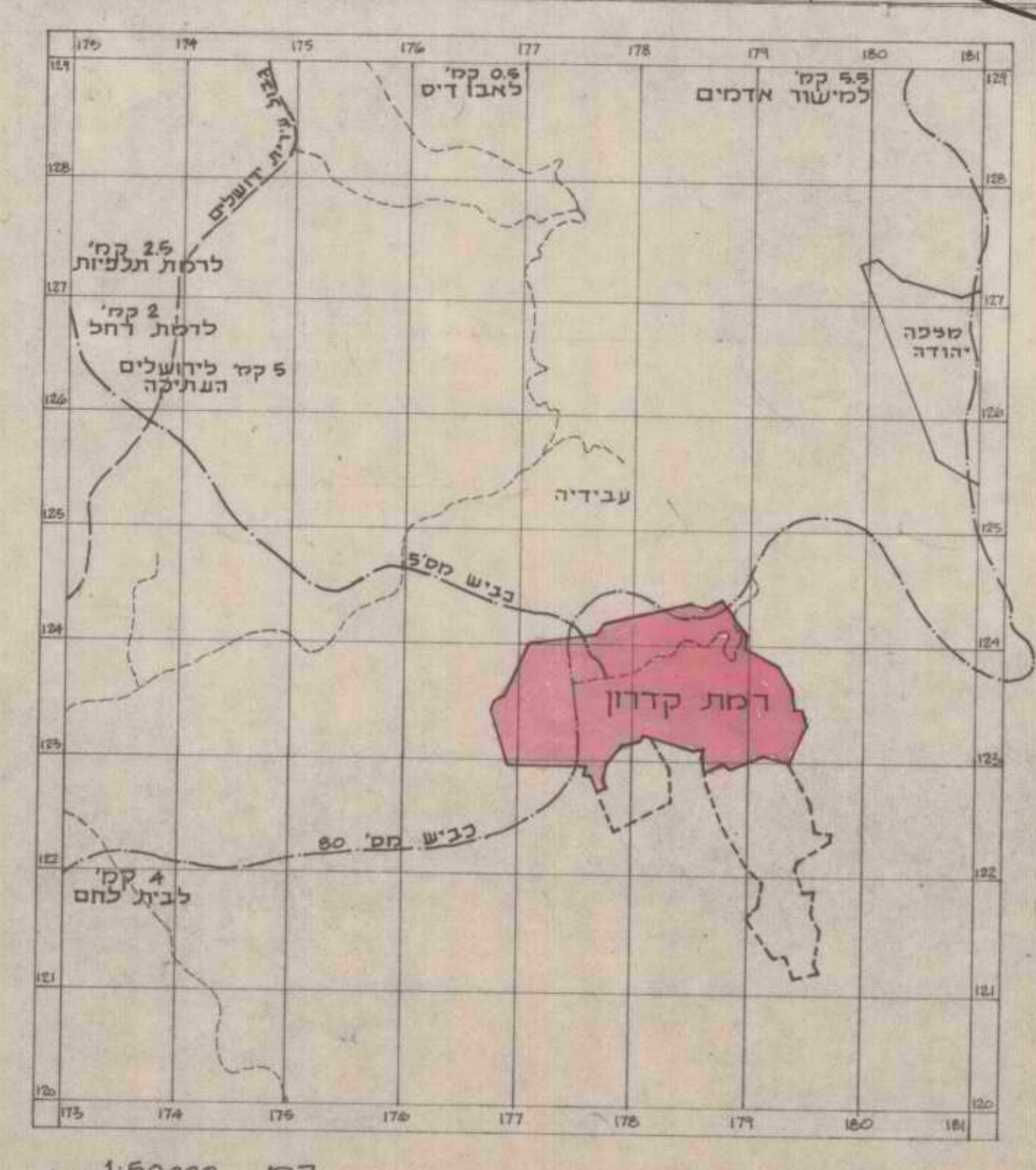


מקרא

- בתים עד גובה 8 קומות
- בתים מדורגים
- בתים עד גובה 2 קומות
- מסחר מנהל תרבות בריאות דת
- חינוך
- ספורט ושטחים ציבורים פתוחים
- מועדון כפרי
- אזור לתכנון בעתיד
- כביש ארצי
- דרך ראשית
- דרך משנית
- גבול התכנית
- גבול התכנית בשלב א'
- קו סלוק שפכים / מתקן טהור
- תבלת שטחים

היעוד	בדונם	%
מגורים	1487	51.9
מסחר	25	0.9
תעשייה	0	0
חינוך	66	2.3
בריאות	7	0.2
דת	6	0.2
מנהל ותרבות	24	0.8
ספורט	50	1.7
שטחים ציבורים פתוחים	34	1.2
מועדון כפרי	50	1.7
שמורה - לא ניתן לבינוי	480	16.8
דרכים	355	12.4
כביש ארצי	284	9.9
שטח כולל	2868	100

נ.ר. עוב אדריכלים בע"מ
ז.ר. עוב אדריכלים בע"מ



אזור יהודה ועומרון

נפת בית לחם

מרחב תכנון מועצה אזורית גוש עציון

מועצת התכנון העליונה

רמת קדרון

נספח בנוי רעיוני - 1:1000

מקום: רמת קדרון

שטח התוכנית: 310 דונם

תכנית מס' 409

בעלי הקרקע: חברת ילמבו - חברה למסחר ולבניה

חברת משה וינאל בניד - בנייה ופיתוח א"י

חברת יזומיה - בע"מ

שני יושלים - חברה למסחר ולבניה בע"מ

יוזם התכנית מועצה אזורית גוש עציון

המתכנן: ז.ר. ענב אדריכלים בע"מ

תאריך: 14-6-84

אשרור
על ידי

הוועדה
לשטח

1.1

