

# החלום שלכם הופך למציאות!

מרכז העיר ירושלים

מעלה אדומים

7 ק"מ

קידר

גבעת אדומים

ההדמיה להמחשה בלבד

הזדמנות לרכישת קרקעות  
במחיר שלא יחזור!  
באחד מאזורי הביקוש החמים בישראל



קרן ירושלים המאוחדת

UNITED JERUSALEM FUND



## הערכת שמאי - שווי הקרקע



**RAPHAEL DELOUYA**

Economist (M.B.A), Real Estate Appraiser כלכלן (M.B.A) ושמאי מקרקעין

**רפאל דלויה**

### 9. השומה

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל יהיה זה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס נשוא שומה זו, בעסקה רצונית בין צדדים המכירים את נתוני השוק כאשר הנכס נמסר פנוי ונקי מכל שיעבוד, בגבולות סך של:

א. 130,000 ₪ (מאה ושלושים אלף שקלים חדשים) ל- 100 מ"ר קרקע ברוטו, במצבו היום.

ב. 315,000 ₪ (שלוש מאות וחמישה עשר אלף שקלים חדשים) ל- 100 מ"ר קרקע ברוטו, אילו היה זמין לבניה היום.

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

### 10. הצהרה

הנני מצהיר בזה כי אין לי עניין בנכס, וכי שומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, נסיוני והבנתי המקצועית.



ולראיה באתי על החתום,

רפאל דלויה  
שמאי מקרקעין וכלכלן



קרן ירושלים המאוחדת

UNITED JERUSALEM FUND



## מכתב ראש מועצה



קרן ירושלים המאוחדת

UNITED JERUSALEM FUND

## חוות דעת אדריכל

**GIDEON CHARLAP, Architect**

2, Ha'ssoreg St.  
Jerusalem 94145  
Charlapg.archi@gmail.com

**גדעון חרלפ, אדריכל**

רח' הסורג 2  
ירושלים 94145

<http://www.charlap-architects.com>

י"ג מרחשוון התשע"ה

בשעה טובה ומוצלחת

לכבוד

**קרן ירושלים המאוחדת**

א.נ.

### הנדון: גבעת אדומים - מצפה יהודה - חוות דעת תכנונית

- א. שמחתי לפנייתכם והסכמתכם לתכנון הישוב גבעת אדומים על ידי.
- ב. אני אדריכל ומתכנן ערים במקצועי ובעל נסיון של 30 שנה בתכנון ערים, ישובים, שכונות ומבני ציבור ומגורים בירושלים וסביבתה ובגוש אדומים וביהודה ושומרון בפרט.
- ג. אני ומשפחתי תושבי מעלה אדומים החל משנת התשמ"ה. **וכיהנתי בה כמהנדס העיר בחלק גדול של**

**שנות הקמתה הראשונות בעת בנייתה.**

במסגרת זאת הקמתי את מחלקת הנדסה העירונית ועסקתי בתכנון תכניות בנין ערים, מבנים ופיתוח, הפעלת ועדה מקומית, תאום ושיתוף פעולה עם משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל והמינהל האזרחי, פיקוח על חברות בניה וקבלנים בהיקפים גדולים בכל ענפי ההנדסה האזרחית, בקרה והפעלה של מתכננים, אדריכלים ומהנדסים של מוסדות חינוך וציבור. טיפול בנכסי העיריה ובאתרים ארכיאולוגיים, באתר מרטידיוס בעיר מעלה אדומים ובאתר אבטימיוס במישור אדומים. ובתאום כבישים ארציים בשטח השיפוט – כבישים 1, 3 ו-80.



**קרן ירושלים המאוחדת**

**UNITED JERUSALEM FUND**



## גבעת אדומים - מצפה יהודה

1. גבעת אדומים - מצפה יהודה הינו ישוב חדש ברמת מדבר יהודה. הישוב מתוכנן מדרום מזרח לישוב קידר ומדרום לעיר מעלה אדומים הנצפים ממנו. בדרום גובל בישוב הערוץ העיקרי של נחל קדרון מדרומו(מנזר מר-סבא). בצפון מזרח הישוב גובל בשיפולי הר המונטאר, פסגה ברמת המדבר הצופה על כל מדבר יהודה הצפוני וים המלח.
2. הישוב אושר בעבר בהחלטת ממשלת ישראל ושמו אושר בועדת השמות הממשלתית.
3. תא השטח הוא בשטח פתוח של אדמות פרטיות שנקנו ונרשמו על ידי היזם, הוא בשטח של כ- 417 דונם ומסביבו אדמות מדינה בשטח גדול.
4. במסגרת תכנון קודם (תב"ע מספר 422) וכן במסגרת התכנון האיזורי שהוצע לאיזור והסכמות עם חטיבת ההתיישבות ומשרד הבינוי והשיכון, הוסכם כי היישוב יהיה חלק מיישובי גוש אדומים עם חיבור לדרך המגיעה לישוב קידר דרום.
5. מדיניות ההתיישבות הידועה במסגרת התכנונית הקיימת היא עיבוי מערך של גושי היישובים ובכללו גוש מעלה אדומים שמצפה יהודה – גבעת אדומים נכלל בו.
6. אין בקרבת הישוב המתוכנן יישובים של ערבים.
7. את תא השטח חוצה גם כביש עתידי מספר 80-חוצה מדבר יהודה, ממישור אדומים לערד. הכביש טרם בוצע. ותהיה אפשרות עתידית נוספת להגיע ממנו אל הישוב.
8. התכנון יתוכנן וילווה בכל היועצים הנדרשים על פי מפרט משרד הבינוי והשיכון, מנהל תכנון והנדסה.

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

1. שטח התכנית בנין ערים מפורטת הינו השטח בבעלות היזם ובגודל 417 דונם. ובתוספת שטח לכביש הגישה החדש לישוב.
2. השטח המיועד לבנייה בהתחשבות בשיפועים הקיימים בתוכו ובהפרשות לצרכי ציבור יהיה בגודל 210 דונם. על פי מדריך לחישוב הדרישות לקרקע לצורכי ציבור 25% מתא השטח יהיה עבור דרכים וכי השטח הנוסף עבור מוסדות ציבור וחניון ושטחים פתוחים לישוב יהיה כ- 100 דונם (עמודים 104-105, תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור).
3. המדרונות הקיימים ינוצלו לבנייה מתאימה עם קומות מגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבניין.



4. עיקר הבינוי ביישוב יהיה בבנייה רוויה והוא מתוכנן עבור כ- 4500 יחידות דיור .
5. ביישוב יתוכננו גם 20 מגרשים דו משפחתיים בשטח של 600 מ"ר למגרש דו משפחתי סך הכול 40 יחידות. (=12 דונם).
6. יתוכננו ביישוב 100 מגרשים לבנייה רוויה או מדורגת, מגרשים בגודל 22x70 מ', בבניינים עם שני חדרי מדרגות, 4 יחידות דיור בקומה ובגובה שמונה קומות. סך הכול 32 יחידות דיור במגרש. (=150 דונם) = 3200 יחידות דיור.
7. כמו כן יתוכננו 30 מגרשים בבניה רוויה או מדורגת בבניינים בני 10 קומות, כניסה אחת , במגרש במידות 35 x 35 מ' (= 45 דונם) , 4 דירות בקומה = 1200 יחידות דיור.
8. גודל יחידת דיור ממוצעת ברוטו יהיה 125 מ"ר.
9. סך הכול שטח הבנייה למגורים 125 x 4440 יחידות דיור = כ- 550,000 מ"ר. (ברוטו)
10. באיזור שאינו למגורים יבנו מוסדות חינוך לפי תקן משרד החינוך ומשרד השיכון, בתי כנסת ומבנים לקהילה, וכן יתוכננו שטחים ציבוריים פתוחים וכל הנצרך לשטחי ציבור עבור היישוב, הכול על פי המפתחות והתקנים במדינת ישראל.
- הישוב יתוכנן על ידי בצורה איכותית וכדוגמת העיר מעלה אדומים שהייתי שותף בכיר להקמתה .
- אשמח לעמוד לרשותכם לכל אינפורמציה נוספת.

גדעון חרלפ, אדריכל

גדעון חרלפ  
אדריכל ובוטא ערים M.Sc.  
מ.ר. 34141





## לו"ז אדריכל

**GIDEON CHARLAP, Architect**

2, Ha'ssoreg St.  
Jerusalem 94145  
Charlapg.archi@gmail.com

**גדעון חרלפ, אדריכל**

רח' הסורג 2  
ירושלים 94145

<http://www.charlap-architects.com>

ח' אייר התשע"ו

לכבוד

מר גד גבריאלי

קרן ירושלים המאוחדת

כאן

א.נ.

**הנדון : תכנון תבע מס' 710-0412841(422/2/1) - קידר - מצפה יהודה - גבעת אדומים**

בהמשך לחוזה התכנון שנחתם אתכם הנני מתכבד להציג לוח זמנים אפשרי לתכנון עבור גבעת אדומים מצפה יהודה וכדלקמן:

לוח הזמנים להלן מתבסס על ניסיוני בתכנון תכניות מתאר ותכניות בנין ערים בארץ וביחוד על סמך ניסיוני בתכנון ביהודה ושומרון, כולל תכנון תכניות בניין ערים מפורטות בשנה האחרונה כשהמזמין הוא המנהל האזרחי בעצמו.

בין התכניות המתאר שתוכננו על ידי למנהל האזרחי הינן תכניות להסדרת מקרקעין בתוך פארק לאומי נבי סמואל, פלישת טייבה הישראלית למחוז יהודה ושומרון, התוויה מחדש של כביש 465- חוצה בנימין, כולל צמתים ומחלפים והכנת תכנית ל-50 ק"מ של כביש הבקעה מצומת תומר וצפונה עד מחסום בית שאן, תכנית הרחבתו לכביש דו נתיבי - דו מסלולי עם צמתים או מחלפים.

לידיעתכם, תיק התכנית קידר מצפה יהודה נפתח בתאריך 21/3/2016 על פי נוהל מבא"ת במשרד הפנים בישראל ונתקבל מס לתכנית והיא תהיה ותיקרא מעתה תכנית מס' 710-0412841 - קידר - מצפה יהודה.



**קרן ירושלים המאוחדת**

**UNITED JERUSALEM FUND**

## לו"ז אדריכל

GIDEON CHARLAP, Architect

גדעון חרלפ, אדריכל

גמר התשריט המוצע מתוכנן והגשתו לגורמים המאשרים במועצה איזורית גוש עציון משוער במהלך שלושת החודשים הקרובים.  
במהלך החודש הקרוב תידרש קבלת הצעות מהיועצים הנדרשים, חשמל, מים וביוב, נוף, ועוד.

אישורי חוץ של נספחי תנועה, ביוב ועוד שיוכנו על ידי היועצים הנדרשים - שלשה חדשים. בשלב זה התכנית תועבר לעיון למועצת התכנון העליונה וועדת המשנה להתיישבות.

תתכן חפיפה בין השלבים המנויים לעיל.

קבלת הערות לשכת התכנון ותיקונן - ששה חודשים בכמה סבבים.

בשלב זה, הדיון בתכנית יהיה תלוי באישור שר הביטחון להכנסה לדיון בתכנית במועצת התכנון העליונה - וועדת המשנה להתיישבות. הסכמה להוצאת הצווים המתאימים לדרכי גישה ליישוב, עריכת הסכמים של היזם להתחבר למערכת חשמל, ביוב ומים נפתית ועוד.

במידה יהיה דיון מידי בתכנית והיא תאושר להפקדה בתנאים, התנאים התכנוניים והשינויים שיידרשו יתבצעו על ידי משרדינו במשך שלושה חודשים נוספים.

טיפול לאישור סופי של התכנית להפקדה ופרסומה - שלושה חודשים.

טיפול בהתנגדויות, עררים, עתירות ובגצ"ים - לא ידוע.

כל הנ"ל כפוף לעבודה מאומצת של המזמין והיועצים ותשלומים הנדרשים ליועצים ולרשויות.

בברכה

גדעון חרלפ, אדריכל



קרן ירושלים המאוחדת

UNITED JERUSALEM FUND



## תצלום אוירי

מצפה יהודה - גבעת אדומים



ההדמיה להמחשה בלבד



קרן ירושלים המאוחדת  
UNITED JERUSALEM FUND



בואו להשלים

את  
החלום  
שלכם!



קרן ירושלים המאוחדת

UNITED JERUSALEM FUND

