

דניאל קרמר, עורך-דין

Daniel Kramer, Advocate

46 Ramban St.

Telephone:

Facsimile: 972-2-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

רחוב רמב"ן 46, ירושלים 92268

Jerusalem 92268

טלפון: 02-5666615 02-5662195

972-2-5666615

פקס: 02-5666646

בס"ד

אייר תש"פ 17 מאי 2020

לכבוד

קרן ירושלים המאוחדת

ג.א.נ.,

הנדון: חוות דעת בנושא קידום ההליכים להקמת המיזם החדש
"פרויקט מצפה יהודה" בצמוד לישוב קינר שבגוש עציון

השכלה וניסיון מקצועי

הנני עו"ד במקצועי מאז שנת 1979.

הנני עוסק מאז ברציפות בענייני מקרקעין הנוגעים לאזור יהודה ושומרון (להלן: "איו"ש"), תחילה במסגרת שרות בצבא קבע בפרקליטות הצבאית, _ (בה הגעתי לדרגת סא"ל במ') ולאחר מכן כעו"ד פרטי.

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

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

מאז שנת 1980 ועד ינואר 2006 שימשתי כבא כוח הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש בפני ועדת העררים, כמו כן שימשתי בא כוחו של הממונה בפני הוועדה לרישום ראשון באיו"ש. הופעתי בפני ערכאות אלה במאות תיקים, כאשר בתיקים

אלו נדונו ונתבררו טענות בדבר זכויות במקרקעין הנסמכות על דיני המקרקעין החלים באזור יהודה ושומרון, ועל אסמכתאות ומסמכים התומכים בטענות בעלות הן מרישומים בספרי המקרקעין, ממס רכוש, הסכמי מכר וכדו'.

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

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

דניאל קרמר, עורך-דין

Daniel Kramer, Advocate

46 Ramban St.

רחוב רמב"ן 46, ירושלים 92268

Jerusalem 92268

Telephone:

טלפון: 02-5666615 02-5662195

972-2-5666615

Facsimile: 972-2-5666646

פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

בס"ד

להלן חוות דעתי

1. המיזם המתוכנן מצפה יהודה מצויה בצומת אסטרטגי המחבר בין גוש עציון למעלה אדומים ומכאן חשיבותו.
2. הקמת השכונה נשוא חו"ד זו אמורה להיות כחלק מיישוב קיים ואינה הקמת יישוב חדש ביו"ש, במקרה הנדון מדובר בפרויקט המהווה שכונה במסגרת יישוב קיים.
3. הישוב שמתאים לכך מבחינת סמיכות גיאוגרפית ושנבחר לכך לאור קירבתו - הוא הישוב קידר שבגוש עציון; המתחם ממוקם כ-750 מ' בקו אווירי מהיישוב הזה והוא חלק מגוש התיישבות שבקונצנזוס כמו גוש עציון ומעלה אדומים שבסמוך, ובדומה לגושים כאלה אושרה הקמת

שכונות במרחקים כאלו מגבול היישוב, ביחוד כאשר רצף של אדמות
מדינה מהיישוב אל החלקה כמו במקרה דנן.

4. תנאי מוקדם לכך שניתן יהא לצרף את המיזם לתחום היישוב קידר ולהקים
עליו פרויקט בנייה הוא שמדובר בקרקע שהבעלות בה רשומה בטאבו וכי
הבעלים / היזמים הם כאלו שהם מקובלים על המנהל האזרחי וכי מדובר
בהקמת פרויקט למגזר היהודי בלבד, שכן מדובר במיזם במסגרת היישוב
יהודי / ישראלי.

5. תנאי זה מתקיים בפרויקט הנדון, שכן הקרקע רשומה בטאבו ע"ש חברה
שבעלי השליטה בה הם מקובלים ועומדים בקריטריונים.

6. קיימת גם עתודת קרקע משמעותית מעבר לקרקע הפרטית הרשומה והיא
אדמת מדינה שהוכרזו ככאלה, ואין כל שאלה לגביהם. שטחי עתודה אלו
אמורים ליתן מענה לשלב הבא להרחבת המיזם לאחר בינוי השלב
הראשון שיבנה על הקרקע הפרטית.

7. קיימת אלטרנטיבה נוספת לקבלת אישור להקמת השכונה כיישוב בפני
עצמו הנקרא "מצפה יהודה", בעבר כבר ניתנה החלטת ממשלה (מס'
הת. 20 מיום 17.2.84) על כך אלא שבשל חלוף הזמן יהיה צורך
באישור ההחלטה.

8. יש לציין כי בתוך המתחם אושרה והוקמה חווה חקלאית כך שקיימת
נוכחות קבועה שנועדה להבטיח שלא יהיו פלישות ע"י תושבים מקומיים
או בדואים.

דניאל קרמר, עורך-דין

Daniel Kramer, Advocate

46 Ramban St.

Telephone:

Facsimile: 972-2-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

רחוב רמב"ן 46, ירושלים 92268

Jerusalem 92268

טלפון: 02-5666615 02-5662195

972-2-5666615

פקס: 02-5666646

9. מתן אישור לבניה ביו"ש הוא קל יותר מבישראל, משום שיש נכונות רבה להרחיב את היישובים והדרישה שהיא תנאי לכך, קרי הבעלות בקרקע צריכה להיות של ישראלים, מתקיימת כאן. בישיבות שהתקיימו עם ראש המועצה האזורית ומחלקת התכנון של המועצה, הובעה תמיכה ללא סייג בקידום שינוי היעוד, כשהוחל ייזום הפרויקט המועצה הנחתה את בעלי המגרש להגיש הצעת תוכנית לבניה רוויה וראש המועצה אף הבטיח שיקדם הפרויקט מהר ככל הניתן.

10. ביהודה ושומרון קיים גוף הנקרא צוות קו כחול שמתפקידו לבחון ולאשר צרוף שטחים פרטיים לתחומי השיפוט של הישובים והוא בודק מספר קריטריונים, ביניהם קרבה ליישוב או לאדמות מדינה ואפשרות יצירת רצף לאדמות מדינה. במקרה הנדון כאן, קיים רצף כזה וניתן לחבר את השטחים הרשומים בדרכי גישה, וכיום מצויים כצו המקרקעין בתחום השיפוט של המועצה האזורית גוש עציון.

11. נכון למועד חות דעת זו הוכנה הצעת תבע הכוללת 3500 יחידות דיור שמהווה את השלב הראשון של השכונה שבתחום הקרקע הפרטית, תבע זו תוכל להתאשר מיד לאחר הכללתה בקו הכחול של הרשות המקומית.

12. אוכלוסיית היעד לאיכלוס המיזם המתוכנן היא אוכלוסיה חרדית תורנית שצרכיה התכנוניים מיוחדים ודורשים התאמה לאופייה של השכונה במבני ציבור בתחומי החינוך לגילאים השונים, ושאר השרותים, בתי כנסת מקוואות וכדו' בסגנון מודרני התואם את הצרכים העדכניים של התושבים.

13. כמי שילווח את קידום הפרויקט נבחר מר אורי אריאל מי שהיה שר השיכון ושר החקלאות עד לא מכבר ומי שהיה אחד מראשי קידום ההתיישבות, והוא פועל בנושא לקידום ההליכים הנדרשים והמפורטים בחוות דעת זו.

14. השלבים לאישור וקידום הביצוע של הפרויקט הם:

14.1. קבלת אישור משרד הביטחון. בכדי לצרף את שטח כל חלקי התכנית לתחום המוניציפאלי של גוש עציון והיישוב קידר נדרשת הסכמה של ראש המועצה אשר לתחומה יתבצע הסיפוח וראש

המועצה מעביר בקשה למנהל האזרחי ביו"ש בכדי שתחתים
את אלוף הפיקוד על הליך זה. במקרה הנדון

דניאל קרמר, עורך-דין

Daniel Kramer, Advocate

46 Ramban St.

רחוב רמב"ן 46, ירושלים 92268

Jerusalem 92268

Telephone:

טלפון: 02-5666615 02-5662195

972-2-5666615

Facsimile: 972-2-5666646

פקס: 02-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

בס"ד

כאן הועברה בקשה מראש מועצת גוש עציון אל המנהל האזרחי יו"ש
בכדי לקבל אישור זה. ההנחה היא כי לאור הצורך של המגזר
החרדי תורני בפתרונות לדיוור צפויה נכונות רבה למתן
האישורים הנדרשים.

14.2. בשל גודל השטח הפרטי הכולל כ-417 דונם מבוצעת עתה הכנת
תכנית (תב"ע) מפורטת הכוללת את כל המרכיבים של
פרצלציה, סוגי הבנייה בכל מתחם, דרכי גישה אל ובתוך
הפרויקט, פתרונות לנושאי ביוב, מים, חשמל, היבטים של צרכי
הביטחון וכו', וזאת בהתייעצות מוקדמת. כיום כבר מצוי כאמור
חלק מהמתחם בתחום שיפוט המועצה האזורית גוש עציון עם
רשויות התכנון.

14.3 יודגש שמבחינת הנגישות למיזם קיימות כבר בהליכי תכנון שתי
חלופות, האחת כביש 80 (כביש ערד – מעלה אדומים) שהוא
אוטוסטרדה מדרום מעלה אדומים (אזור מישור אדומים) לכוון
המתחם המתוכנן, ויש לגביו החלטת ממשלה וכן דרך נוספת
ע"י הרחבת הדרך הקיימת כיום מהיישוב קידר ויצירת החיבור
לפרויקט.

14.4. עם קבלת אישור משרד הביטחון להפקדת התב"ע נדרש אישור
מועצת התכנון העליונה שהיא ברמה מקבילה בישראל לועדה

מחוזית, ויש צורך בהמלצת הועדה המקומית לתכנון ובנייה של המועצה האזורית גוש עציון המופנה למועצת התכנון העליונה - להפקיד את התכנית.

14.5. כאמור קיים כבר מכתב תמיכה של ראש המועצה האזורית להכנת תב"ע וכאשר ינתן האישור להפקדה מתבצע פרסום המאפשר הגשת התנגדויות לתכנית או לפרטים מסוימים בתוכה, מתקיים דיון בהתנגדויות ולאחריו בהנחה שהתכנית אושרה (אם גם בכפוף לשינויים שיידרשו בעקבות כך), מאושרת התכנית לתוקף.

14.6. גם האישור לתוקף טעון אישור משרד הביטחון.

14.7. לאחר קבלת אישור זה ניתן יהיה להתחיל בהקמת הפרויקט לאחר קבלת היתרי בנייה.

דניאל קרמר, עורך-דין

Daniel Kramer, Advocate

46 Ramban St.

Telephone:

Facsimile: 972-2-5666646

E-mail: danielkramer@012.net.il

רחוב רמב"ן 46, ירושלים 92268

Jerusalem 92268

טלפון: 02-5666615 02-5662195

972-2-5666615

פקס: 02-5666646

בס"ד

15. יש לציין גם כי לאור המצב הפוליטי הנוכחי לאחר הקמת הממשלה, השפעה גדולה למגזר החרדי על ראש הממשלה ושר הבטחון, דבר שנדרש לצורך אישור וקידום התכנית המיועדת לציבור הבוחרים של המפלגות החרדיות, בפרט ששר השיכון עצמו הוא ממגזר זה, ורואה כמטרה עליונה לפעול לפתרון מצוקת הדיור של המגזר.

16. גם מבחינה פוליטית (תכנית ה 100) מדובר בתקופה בה יש נכונות להרחבת ישובים קיימים לפתרון מצוקת הדיור, ולאפשרות סיפוח אזור זה הכולל את גוש עציון ומעלה אדומים למדינת ישראל.

בכבוד רב,

דניאל קרמר, עו"ד