



מדינת ישראל
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב
אגף הסדרה



20/11/2019

סיכום ישיבה בנושא רהט בהשתתפות נציג העירייה

משתתפים:

יובל תורג'מן – סמנכ"ל אגף הסדרה, שולמית אליהו – מנהלת אגף עסקאות, יעמ"ש רמ"י, מנהל מרחב ריבוי טבעי, ו"ר וועדת אכלוס, ליאור לוי-מנהל מרחב רהט תראבין, רכזת מעקב ובקרה ריבוי טבעי, עיריית רהט.

ביטול מתחם רהט 6:

אגף הסדרה:

השתלשלות האירועים שגרמו לביטול שיווק המתחם:

1. נעשה ניסיון פיתוח המתחם שכשל בשל הפרעות ע"י הפולשים שמתגוררים במקום וכמו כן חלק מהאוכלוסייה שגרה במתחם שאיתה הצליחה הרשות להגיע להסכם פינוי למתחם 4 נתקלה בהתנגדות ואיומים ע"י משפחת [REDACTED] שגרה במקום.

2. חוסר הסכמה מצד התושבים שזומנו לחתום על השיבוץ שהוצע להם והתנגדות [REDACTED] והן מנציג העירייה [REDACTED] כפי שנאמרה בדיון מתאריך 19.3.19 לתמוך בשיבוצים שהוצעו להם במגרשים שאינם חד משפחתיים.

ההבנה של מצב זה הביאה את הרשות ואת רמ"י לדיונים רבים בכל הדרגים ולניסיונות רבים למציאת פתרון ואלה לא צלחו, מדובר בהחלטה קשה מאד שנידונה בכובד ראש אך ובהעדר שת"פ וללא יכולת להתגבר על המציאות שאינה מאפשרת את פיתוחו של המתחם והתלות בתהליכי אכיפה ארוכי טווח טוב שתתקבל.

הרשות ורמ"י קיבלו את ההחלטה על ביטול השיווק במתחם – יחד עם החלטה לצאת לשיווק איפה שכן יהיה ניתן במגרשי בניה רוויה במתחם 10 בשיטת שיווק של הרשמה והגרלה.

עיריית רהט:

מצד עיריית רהט עלתה הטענה כי עיריית רהט לא הייתה מעורבת בהליך השיווק, לא הסכימה לשיטת השיווק ולגובה המקדמה שהתבקשה דאז.

החזר הכספים לאוכלוסייה – מבחינת עיריית רהט זהו קו אדום שנחצה, העיריה מבקשת להחזיר כספים רק למי שירצה בזה ובצירוף מסמך שחותם שבו היזם מאשר להשאיר את הכספים בידי הרשות ורמ"י.

בנוסף הציג [REDACTED] את המשבר של משפחת [REDACTED] שמילאו בקשות ושילמו מקדמות עבור מתחם 4, הרשות יחד עם רמ"י ביקשו מהם להעביר את הבקשות למתחם 6 שלטענתו הובטח למשפחה בהסכמה – וגם זה בוטל. מביע את הצער ואת החוסר אונים של מחוסר מגורים ואת המחאה על השוני בתשלום ובכמות הזכאים הנדרש בייחס למה שהיה נהוג ב 2006.



מדינת ישראל
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב
אגף הסדרה



תגובת אגף הסדרה ורמ"י

- אגף הסדרה מתנגד לטענה כי עיריית רהט לא הייתה חלק בשיתוף הפעולה בשיווק מתחם 6 יחד עם כל תנאי השיווק ומצב המתחם שהיו בתחילת השיווק.
- הרשות לא באה בטענה לפינוי כלל התושבים במתחם ולהסדרתם אך מנגד אין שת"פ מצד העירייה להגיע להסדר עם הפולשים בשטח בכדי שיתאפשר לפתח מתחם אחד בודד בשלמותו. חשוב לציין כי אין אפשרות לפיתוח בודד של מגרשים כשאר מדובר על מתחם שהתשתיות מזינות את כלל המגרשים.
- נוהל התשלום היום ברשות וברמ"י מותאם בכדי להקל על האוכלוסייה ובשונה משיווקיים אחרים בהם נדרש לשלם 100% בתשלום אחד.

תגובת עיריית רהט

- אכן הסכים כי עיריית רהט רוצה להתפתח ולפתח את העיר במגרשי בניה רוויה אך מנגד שצריך לעשות זאת בהדרגה ולא במחי יד.
- כמות מספר הנדרשת לבניה הרוויה בעייתית מבחינת התושבים וגדולה ביחס למה שנתבקשו במתחם 4.
- עיריית רהט לא מתנגדת לבניה הרוויה אך מתנגדת לשיטה.

לסיכום:

1. הסיבות שהביאו לביטול מתחם 6 מובנות ומנומקות.
2. הרשות ורמ"י בודקת את בקשת עיריית רהט לעניין בקשת שמירת הכספים למי שיבקש זאת.
3. בחינה מחדש של אופן שיטת השיווק.
4. הרשות ורמ"י לא יכולות ולא מחויבות להתייעץ עם העירייה בכל שיווק.
5. הקרקע היא מנדט של רמ"י ואין באפשרות הרשות להחליט ולשנות בעניין זה ככל שתצא.

בברכה,

[Redacted Signature]



מדינת ישראל
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב
אגף הסדרה



12/09/2019

סיכום הישיבה בנושא: קבלת החלטות רהט מתחם 6

נוכחים:

יאיר מעיין – מנכ"ל הרשות, יובל תורג'מן-סמנכ"ל אגף הסדרה, [REDACTED] – מנהל הפרויקט מטעם חברת פרו- שיא בע"מ, שולמית אליהו-מנהלת אגף עסקאות, [REDACTED] – יועצת משפטית אגף עסקאות, [REDACTED] – מנהל מרחב ריבוי טבעי, ליאור לוי(ותיק) – מנהל מרחב רהט תראבין, אמיר חגי'ארה- רע"ן רהט, [REDACTED] – רכזת מעקב ובקרה ריבוי טבעי.

רקע:

בהמשך לישיבה אצל מנהל מחוז דרום ברמ"י, ובהמשך לדיונים בוועדת האכלוס ולישיבה האחרונה שהתקיימה במחלקת השיווק ביום 25/8/19, במסגרתם הועלו קשיים משמעותיים בהמשך שיווק המגרשים במתחם 6, בשל הקושי בפיתוח המגרשים, אי הסכמת היזמים לשיבוץ שהוצע להם, פלישות על חלק נכבד מן המגרשים, העדר שיתוף פעולה מצד הרשות המקומית והתנגדות למתווה השיווק שהוצע להם, הוזמנה ישיבה במטרה לבחון המשך שיווק המגרשים במתחם.

סיכום הישיבה:

פיתוח - [REDACTED]

במסגרת הישיבה מיום 25.8.19 ציין שבתאי שאין ביכולתה של החברה המנהלת לבצע עבודות פיתוח במתחם בשל הפלישות הרבות במתחם וכן לאור הפרעות בשטח של תושבי המתחם. [REDACTED] עדכן כי קבלן העבודות אויס וסולק מן האתר. [REDACTED] ציין כי החברה לא יכולה להיות אחראית לתחילת עבודות וסיומן ועל כן יהיה קושי להתחייב בפני רוכשי מגרשים לבצע את עבודות הפיתוח. החברה לא מוכנה לחתום על הסכמי תשתיות עם יזמים להם יוקצו המגרשים. בשל אמירות אלה, הוזמן [REDACTED] לדיון על מנת להציג את עמדת הפיתוח.

- [REDACTED] מעדכן כי לאחר הפגישה מיום 25.8.19 נפגש עם אלי יפרח – מנהל אגף פיתוח, והוסכם כי תיבחן האופציה להוציא מכרז פתוח לביצוע העבודה בפריסה למספר שנים. דהיינו, עבודות הפיתוח יתפרסו לאורך שנים ובכל פעם תבוצע מנת עבודה הניתנת לביצוע בהתאמה למצב בשטח.
- המשך עבודות עפר במתחם 6 מותנה בקבלת חומר מילוי מהאתרים הסמוכים כ700 קוב.
- נדרש לבצע בדיקה משפטית כיצד ניתן להחזיר את הקבלן לעבודה בשטח, לאחר שהקבלן הפסיק את עבודתו בשל חוסר יכולת להתקדם.
- תנאי לחתימה על הסכם תשתיות של החברה המפתחת מול הרוכש הינו כי מנכ"ל הרשות יחתום על כתב שיפוי שיקבל מהחברה המנהלת.
- נכון לעכשיו ניתן לפתח את המגרשים בחלק המזרחי של השכונה ואת המגרשים בחזית הצפונית (המיועדים להסדרת הפזורה).
- מבקש לייצר מנגנון פיצוי לחברה המנהלת על היקף עבודות קטן מהצפוי.

לבקשת יאיר מעיין מנכ"ל הרשות – חזרה מלאה ומידית לעבודות בשטח בכל מקום שניתן לקדם פיתוח בכפוף לבדיקה משפטית.

הסדרה:

ניתן רקע על כל המקבצים הנמצאים במתחם 6, סטטוס מעבר, אכיפה, ייעוד, ומצב משא ומתן בו הם נמצאים, וכן הוצג תרשים של פילוח המגרשים המיועדים לפזורים בתוך המתחם. מן הנתונים שהציגה ההסדרה עולה כי האוכלוסייה המתגוררת במתחם 6, ללא הסדר, לא שיתפה פעולה באופן שהביא לפינוי בהסכמה של הפולשים ופינוי המעברים הזמנים. יתרה מזאת, חלק מן התושבים המתגוררים במתחם 6 חתמו על הסכמי פינוי למתחם 4, אך הם אינם יכולים לעבור למגרשים בשל איומים



מדינת ישראל
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב
אגף הסדרה



מאוכלוסייה המתגוררת במתחם 4. מכל האמור לעיל, נוצר מצב בו המגרשים שיועדו להקצאה לאוכלוסיית הריבוי טבעי לא פנויים לשיווק ואין צפי מתי יפוגו באופן שיאפשר שיווקם. אזור המכלאות – טרם הושלם פתרון הקבע למכלאות.

ריבוי טבעי:

- אין ביכולתנו להקצות מגרשים פלושים זאת על פי חוק רשות מקרקעי ישראל (סעיף 2ה), מאידך לא ניתן לקבוע מסגרת זמנים לפינוי הפלישות במתחם.
- העדר שת"פ מצד העירייה, בין היתר, על רקע טענות להתחייבויות עבר למשפחה [REDACTED]
- התנגדות של תושבים לחתום על הסכמה לשיבוץ שהוצע להם.
- חוסר יכולת לבצע עבודות פיתוח באזורים המיועדים לשיווק הריבוי הטבעי ומתן התחייבות לחתימה על הסכם תשתיות.
- לאור כל האמור ממליץ לבחון את ביטולו של הפרויקט והשבת כספים ליזמים.

רשות מקרקעי ישראל:

לא ניתן לקדם תיקים לוועדת עסקאות כל עוד אין יכולת להחתים את היזם על הסכם תשתיות ועל הסכמה לשיבוץ, וללא ראיית התמונה בכללותה אודות מצב השיווק במתחם כולו.

רשות מקרקעי ישראל תומכת בביטול המכרז והשבת הכספים ליזמים. מצב זה עדיף מההשתהות וחוסר היכולת להמשיך בשיווק תקין ולמסור בסופו של יום את המגרשים.

סיכום:

סוכם על דעת כל נציגי הדיון כי תהליך שיווק המגרשים במתחם 6 יבוטל. הכספים ששולמו כמקדמה יושבו ליזמים לאלתר. הרשות תפעל בכל יכולתה לקדם את פיתוח המתחם ופינוי והסדרת התושבים המתגוררים במתחם. ההסדרה תעדין אודות מצב פינוי המתחם. בהתאם לעדכון יועלה נושא שיווק המתחם לריבוי טבעי לבחינה מחודשת.

יודגש, רמ"י והרשות לא התחייבו להקצות מגרשים במתחם למגשי הבקשות ואף לא לאלה שנתנו הסכמתם לשיבוץ שהוצע להם (ישנם כ- 36 מבקשים שנתנו הסכמה לשיבוץ). ככל שהמתחם יצא לשיווק עתידי מחודש, יוגשו בקשות חדשות מצד התושבים ואלה ייבחנו בהתאם לקריטריונים ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו נהוגים באותה עת.

משימות:

פרסום מודעה לציבור הרחב ולמגשי הבקשות בעיתונות ובמדיה על ביטול תהליך השיווק במתחם 6. שליחת מכתבים לכל מגשי הבקשות והחזרת הכספים כדן.

בברכה,

[REDACTED]

ח' טבת, תש"פ

5 ינואר, 2020

תאריך
אישור

נוכחים:

- יובל תורגימן סמנכ"ל הרשות לפיתוח והתיישבות
- יגאל בוסקילה – מנהל מרחב רהט
- שולמית אליהו – מנהלת אגף עסקאות רמ"י
- [REDACTED] – יועמ"ש אגף עסקאות רמ"י
- [REDACTED] ראש צוות שיווק רמ"י

הנושא: עקרונות לשיבוץ רהט דרום מתחם 6

1. רקע

בתאריך 24/4/17 הסתיים תהליך הגשת בקשות לשיווק מגרשים במתחם 6 ביישוב רהט.

הבקשות נבדקו בהתאם לקריטריונים שצויינו בפרסום ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 1086.

להלן הפירוט:

הוגשו 2673 בקשות.

נפסלו 353 בקשות אשר נמצאו כלא זכאים

2320 בקשות נמצאו כזכאים. 145 מתוכם הוגשו על ידי משרתי כוחות הביטחון.

2. קיימות התחייבות עבר, לסה"כ 25 זכאים שויתרו על הקצאת מגרש במתחם 4 וביקשו הקצאה במתחם 6.

3. נציגי רמי ביקשו לקבוע עקרונות לשיבוץ כמפורט מעלה ואשר יעוגנו בהחלטת הנהלה לגבי האוכלוסיות המוזכרות מטה.

א. עדיפות לבעלי משפחות.

ב. משרתי כוחות הביטחון.

ג. נכים כהגדרתם בחוק.

החלטה

לדיון הבא יזומן היועץ המשפטי לרשות לפיתוח והתיישבות

רשימת הבקשות תועבר לעיון ולימוד של האוכלוסייה מגישת הבקשות

באחריות מנהל המרחב להגיע לישיבה עם סקירת המאפיינים של המגשים.

תקבע ישיבה תוך שבוע ממועד סיכום זה באחריות יובל.

רשמה: 



מדינת ישראל
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב
אגף הסדרה



25/08/2019

סיכום דיון – השלמת שיווק רהט מתחם 6

משתתפים: יובל תורג'מן, יגאל בוסקילה, ליאור לוי (ותיק), אבי יפרח. שולמית אליהו, [REDACTED], [REDACTED] (חברת פרוסי מנהל פרויקטים)

להלן עיקרי הדיון מתאריך 25/8/19 :

1. צמצום כמות הזכאים במגרשי הדודו מארבע לשניים.
2. עמדתה של [REDACTED] תיקים לא יעלו לדיון בוועדת עסקאות עד לקבלת תמונה כוללת של השיווק במתחם 6.
3. עמדתה של שולמית אליהו – תיקים לא יעלו לוועדת עסקאות בהנחה שאין יכולת להחתים את היזם על הסכם תשתיות.
4. לאור האמור לעיל, וועדת אכלוס לא תוסיף לדון בשיווק המתחם עד לקבלת עמדת אגף פיתוח לעניין היכולת לחתום על הסכם תשתיות.
5. מנהל הפרויקט בחברת פרוסי (חברה מנהלת). נתבקשתי להצטרף לדיון ע"י יובל תורג'מן למתן מענה והתייחסות לסוגיית הפיתוח במתחם 6. אבקש להבהיר את עמדת חברת פרוסי כפי שכבר הוצגה לאגף הפיתוח ברשות. החברה החלה את עבודתה במתחם 6- אך לצערי לאחר השתדלות רבה נאלצה החברה להפסיקן וזאת לאור העובדה כי השטח פלוש והאוכלוסייה הנמצאת במקום לא מאפשרת את קידום הפיתוח.
- לאור כל אלה, החברה מודיעה כי לא ייחתם הסכם תשתיות עם היזמים וככל שהשטח לא יפונה לא תשוב לבצע פעולות פיתוח באתר.
6. תועבר בקשה לאגף הפיתוח לנסות ולאתר מתחמי מגרשים שבהם ניתן יהיה לבצע פיתוח שאינו תלוי בכלל המתחם וכתוצאה מכך יאפשר חתימה על הסכם תשתיות.

בהמשך לאמור לעיל:

יובל מנחה להתכונן לדיון רחב בהשתתפות נציגי רמ"י ואגף ההסדרה ברשות ערן ראובני ויאיר מעיין בו יוצגו הנתונים הבאים:

- א. הצגת סטטוס השיווק במתחם: - באחריות אבי יפרח.
 - התייחסות לוועדות אכלוס/שובצו/חתמו.
 - כמות מבקשים/משלמים.
- ב. סטטוס מצב קיים במגרשים פלוש/פנוי/שמור/ הסכמי פינוי – [REDACTED].
- ג. צמצום כמות הזכאים הנדרשים למגרשי דודו – המשמעות ביח"ד – באחריות [REDACTED].
- ד. סטטוס טיפול בצברים בתוך המתחם- באחריות [REDACTED].
 - הסכמי פינוי
 - אכיפה
 - הצגת פתרון הסדרתי.
 - לו"ז להמשך.
- ה. הצגת עמדת אגף פיתוח. – באחריות [REDACTED]

בברכה,

[REDACTED]

מנהל מרחב ריבוי טבעי-אגף הסדרה