

נוהל שיבוץ מגרשים מתחם 6 רהט

א. רקע:

1. בחודש מרץ 2017 יצאו רמ"י והרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב (להלן – הרשות/רשות הבדואים) בפרסום פומבי במסגרתו הוזמנו תושבי רהט והסביבה להגיש בקשות לרכישת מגרש בפטור ממכרז בייעוד מגורים במתחם 6 ברהט. על פי הפרסום מדובר במתחם הכולל כ- 350 מגרשים / 900 יח"ד פנויות לשיווק.
2. על פי תנאי הפרסום, רשאים היו להגיש בקשות זכאים העונים על הקריטריונים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1086 מיום 27.3.07 וכדלקמן –
זוג נשוי/אם חד הורית (רווק, גרושה, אלמנה) אשר מקום מגוריהם הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום זה, הינו בתחום היישוב רהט.
המבקש לא קיבל/רכש בעבר מגרש למגורים, אין לו ולא היו לו זכויות בעלות או חכירה במגרש אחר המיוחד או המשמש למגורים (לרבות ביישוב אחר) ו/או זכות חוזית אחרת למטרת מגורים.
כן נקבע כי בהקצאת המגרשים תהיה עדיפות לבעלי משפחות ולמשרתי כוחות הביטחון, וכי תנאי להמשך הטיפול בבקשה, יהיה תשלום מקדמה בסך של 75,000 ₪ לאחר בחינת זכאותו של המבקש לרכישת מגרש בפטור ממכרז.
3. המועד האחרון להגשת הבקשות נקבע ליום 31.3.17. בתום המועד הנ"ל הוגשו 2,643 בקשות.

ב. תהליך השיבוץ במגרשים –

4. הבקשות מוינו ונבחנו על ידי רמ"י והרשות. לאחר בדיקה נפסלו חלק מן הבקשות מן הטעם שלא צורפו כל המסמכים או מן הטעם שהמבקש לא נמצא זכאי לרכישת מגרש.
5. מי שנמצא זכאי לרכישת מגרש, הופק לו שובר לתשלום על סך 75,000 ₪ כשהמועד האחרון לתשלום הינו 10.11.17. (עתירה שהוגשה בנוגע לגובה תשלום המקדמה נדחתה). (נ"א אג"ה)
6. למבקשים אשר לא נמצאו זכאים לרכישת מגרש, נשלחה הודעת דחייה.
7. רשות מקרקעי ישראל ורשות הבדואים, החליטו בעצה אחת להקים ועדת השגות אשר דנה בערעורים שהוגשו על ידי מבקשים שנדחו.
8. ועדת ההשגות מנתה את סמנכ"ל הסדרה רשות הבדואים, מנהלת אגף עסקאות רמ"י, יועמ"ש רשות הבדואים, יועמ"ש אגף עסקאות, ראש צוות שיווק ברמ"י ומפקח הגזרה. הוועדה קיימה מספר דיונים לצורך קבלת החלטה בערעורים. ואכן, לאחר בחינת הבקשות חלקן אושרו, וחלקן נדחו.

לס' אג"ה
ס' אג"ה
לס' אג"ה
לס' אג"ה

כל מגישי ההשגות קיבלו תשובה.

9. סה"כ מבין כל המבקשים שהופקו להם שוברים שילמו את המקדמה 1,540 זכאים.
10. בקשותיהם של המבקשים שנמצאו זכאים לרכישת המגרש בפטור ממכרז, ואשר השלימו את תשלום המקדמה כנדרש, יועברו לרשות הבדואים לצורך שיבוץ למגרשים.
11. רכז הגזרה ברשות הבדואים יכין פילוח של הבקשות לרכישת מגרש לפי שייכות למשפחות. השיבוצים שיוכנו על ידי רכז הגזרה, יועברו לאישור מנהל המרחב שברשות הבדואים וסמנכ"ל ההסדרה, ולאחר מכן, יועברו המלצותיהם בצירוף שיקולי השיבוץ לוועדת האכלוס.
12. המלצות רכז הגזרה שאושרו ע"י מנהל המרחב וסמנכ"ל ההסדרה תועברנה לדיון בוועדת האכלוס בצירוף הבקשות שהוגשו על נספחיהם, כמפורט בפרסום הפומבי, ובצירוף הסכמת המבקשים לשיבוץ המיועד להם.
13. ועדת האכלוס לא תדון בשיבוצים למגרשים אשר עליהם מחוברים השייכים לצד ג'.
14. ועדת האכלוס תפעל על פי נוהל ועדת האכלוס (מצ"ב לנוהל זה) ועל בסיס הקריטריונים המפורטים במסמך זה.

15. ועדת העסקאות

החלטות ועדת האכלוס יועברו לדיון והחלטה וועדת העסקאות של רמ"י אשר הינה הסמכות הבלעדית לאישור עסקאות הקצאה וזאת כנהוג וכמקובל ברמ"י. החלטות ועדת העסקאות תועבר למועמד בכתב באמצעות הדואר.

ג. עקרונות מנחים לשיבוץ –

16. מאחר והביקוש עולה על ההיצע וישנם יותר מבקשים ממגרשים/יח"ד, יש לבצע שיבוץ בהתאם לקריטריונים המנחים שלהלן:
17. תהליך שיבוץ המבקשים במגרשים / יח"ד השונים הינו מורכב במיוחד וזאת מאחר והשיווק והאכלוס בישובים הבדואים נעשה במתכונת שבטית חמולתית.
18. השיבוץ ייעשה תוך הקפדה על רצף שיווקי מקסימלי של המגרשים / יח"ד במבנים השונים, על מנת שלא להותיר מגרשים ריקים שלא ניתן יהיה לשווקם בעתיד (תופעת המגרשים "הכלואים").

לאור מורכבות השיווק והצורך לשבץ את הזכאים במתכונת שבטית חמולתית, תישמר האחידות ותינתן הזדמנות שווה לכל מבקש. יחד עם זאת ועל מנת שלא ייווצרו סכסוכים בין שבטיים, תינתן עדיפות בהקצאת המגרשים למבקש שלו קיימת זיקה שבטית / חמולתית לשאר היוזמים במבן בהן נמצאים המגרש/יח"ד המבוקשים. עפ"י כלל זה אף רשאי הרכז להימנע ממתן המלצה לשיבוץ במגרש/יח"ד למי שאין לו זיקה למתאכלסים במבן / מתחם מסוים. כמו כן, לאור מצוקת הדיור, ככל שלחלק מן המבקשים קיימת אלטרנטיבה, או צפויה להיות

אלטרנטיבה בתוך פרק זמן סביר, לפתרון מגורים מתאים אחר, כגון פיתוח קרוב של מגרשים בתביעת בעלות של משפחתם וכדומה, ניתן יהיה להמליץ שלא לשבצם במסגרת מתחם 6.

19. בנוסף לאמור לעיל וככל שהדבר עולה בקנה אחד עם עקרון השיבוץ לפי המתכונת החמולתית שבטית, יילקחו בחשבון הקריטריונים הבאים, סדרי העדיפות בהתאם לסדר כתיבתם. השיבוץ ייעשה בשמירה על העקרונות של נראות ושקיפות:

- א. התחייבות עבר של משפחות שעברו ממתחם 4 – ישנן כ – 25 מבקשים להם התחייבו להקצות מגרשים במתחם 6 לאחר שלא שובצו למתחם 4 בפרויקט הרחבת רהט האחרון.
- ב. נכים בהתאם לפרסום.
- ג. חיילים.
- ד. משפחות עם ילדים.
- ה. קבוצות המעוניינות בבניה רוויה ביניהם גם רווקים מעל גיל 24.

20. פירוט סוגי המגרשים ומספר זכאים נדרש -

סוג המגרש	סוג המגרש על פי תב"ע	כמות זכאים מינימלית נדרשת
חד משפחתי 1 יח"ד	מגורים א	זכאי אחד
דו משפחתי 4 / 2 יח"ד	מגורים א	בהתאם למספר היחידות 100% זכאים.
בניה טורית 4,5,6 יח"ד	מגורים ב	במגרשים רוויים בהם מעל 15 יחידות דיור יידרשו 75% זכאים במועד העסקה והשאר במועד החתימה על הסכם החכירה.
מגורים משותפת 6,8,10 יח"ד	מגורים ב	
מגורים משותפת 6 יח"ד	מגורים ב עם חזית מסחרית	
משותפת 15 יח"ד, 18 יח"ד	מגורים ג'	
בניה רוויה עם חזית מסחרית	מגורים ג' עם חזית מסחרית	

שולמית אליהו
מנהלת אגף עסקאות רמ"י

המנהל הכללי
הרשות לפיתוח והתיישבות
הבדואים בנגב
יאיר מעיין
מנכ"ל
רשות לפיתוח
והסדרת התיישבות
הבדואים בנגב.

מדינת ישראל
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בגב
האגף להסדרת התיישבות

רשות מקרקעי ישראל



פרסום מגרשים פנויים לשיווק במתחם 6 ברהט דרום

הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בגב ("הרשות") ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), מודיעות על פתיחת הרשמה לרכישת - 350 מגרשים (ל כ 900 יחידות דיור) ביעד מגורים, במתחם 6 ביהוש רהט (דרום) עמ"י תב"ע מספר 426/03/17 המיועדים למחוסרי דיור, תושבי רהט.

רשאים להירשם וזכאים העונים על הקריטריונים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל:
1. משפחות אשר מקום מגוריהם הקבוע 3 השנים האחרונות או ב-4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום זה, הינו בתחום הישוב רהט ובלבד, שהמצאה את אישור הרשות המקומית או מרשם האוכלוסין.
2. המבקש לא קיבל רכש בעבר מגרש למגורים, אין לו ולא היו לו זכויות בעלות או חכירה במגרש אחר המיועד או המשמש למגורים (לרבות כישוב אחר), ו/או זכות חכירה אחרת למטרת מגורים.
בהקצאת המגרשים תהיה עדיפות למשפחות, משרתי כוחות הביטחון, ולנכים בהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל וזאת מבלי לגרוע מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

משפחות אשר תשובצנה למגרשים ביעד לבניה רחוקה, תוכלנה במידת הצורך להשלים ל 100% שיבוץ במגרש גם רווקים בני 24 ומעלה ובתנאי ששיעור המשפחות יהיה 75% ממספר יחידות הדיור המוגדרות בתקנון התוכנית.

- מחיר מגרש חד משפחתי על שטח ממוצע של כ- 500 מ"ר הוא כ- 249,500 ₪.
- מחיר לוח"ד במגרש דו משפחתי ממוצע בשטח של 350 מ"ר הוא כ- 182,484 ₪.
- המחיר כולל כולל מחיר הקרקע + עלויות פיתוח + תש" חשמל (70%), נכון ליום 16/2/2017 כל הסכומים שיוערכו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום.
- סכסוד - רכש מגרשים של 2 יחיד יורה, וזכאי לסבסוד שינוע החל מכ 68,200 ₪, ועד ל 50% מעל המגרש בתלות בכמות הרכשים, הסבסוד יתקבל במסגרת ההחלטות הממשלה: מס' 1527 מיום 13.6.2016, ומס' 2397 מיום 12.2.2017, העוסקות בין היתר במתן הטבות לתושבי חבל הבדואי. כלל שיתבדר כי מסיבה כלשהי שתורכש/מגורש לא זכאי לסבסוד זה, יועדנו עלויות הפיתוח בהתאם ויחידה לתרכש להשלים, על חשבוננו, את יתרת עלויות הפיתוח כאמור ללא הסבסוד.

- הגשת הבקשה:**
- את הבקשה לרכישת מגרש ניתן להגיש במשרדי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בגב, ברחוב מצדה 6 באר שבע, מיום 7/3/2017 ולא יאוחר מיום 4/4/17 בשעות קבלת קהל - בימים א, ג, ד, ה, ו, 08:30-12:30. ידענו שינויים באופן הגשת הבקשות, הודעת על כך יועבר בהמשך.
 - מובהר כי ההרשמה תיעשה מבלי שתיתן אפשרות לבחור מגרש. ולמבקשים לא תהייה כל תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י לעניין זה.
 - לבקשה יצורפו המסמכים הנדרשים המפורטים בטופס הבקשה (צילום תעודות זהות של שני בני הזוג עם ספחים פתוחים, אישור ניהול חשבון בנק, משרדו כוחות הביטחון ימציאו אישור שירות של לפחות 24 חודשים מאת משרד הביטחון), נכים ימציאו אישורים כמפורט באתר רמ"י.
 - ללא צירוף המסמכים לא תתקבל הבקשה.
 - הבקשה תיבדק על ידי הגורמים המוסמכים ברשות מקרקעי ישראל בכל שהמבקש ימציא זכאי לרכוש יחידת דיור תשלם לו הודעה בהתאם להמשך הליך ותשלום קר של 75,000 ש"ח.
 - בקשות שיוגשו בצירוף התשלום המלא וההתאם ללוחות המונים שנדרשו על ידי רשות מקרקעי ישראל תועבר לדיון בוועדת האכלוס.
 - יודגש, ללא תשלום השובר לא תידון הבקשה להקצאה בועדת האכלוס.
 - יצוין, כי ככל שיעדית האכלוס תשכן את המבקש במגרש אשר 50% מערכו עולים על 75,000 ₪, יידש המבקש להשלים ל- 50% ממלוא התמורה.

- הערות כלליות:**
- הקצאת המגרשים תיעשה על"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל וע"פ תקנון תכנית מפורטת 426/03/17.
 - המגרשים טרם פותחו, שלבי ומועדי הפיתוח ייקבעו בהתאם להסכם פיתוח שתתווך שיחתם בין היום/הרשמה לבין החברה המנהלת את הפרויקט.
 - על המבקש חלה החובה והאחריות לבחון את התוכנית החלטה על המגרשים ואת השטח המיועד לפיתוח המגרשים, טרם הגשת הבקשה, לא יתקבלו טענות בדבר מציאת אפשרות בניה עקב מיגבלות על המגרש הנובעות מהתנגדות שכנים, מבנים וציוד אחר על המגרש ו/או מגבלות הנוסחיות ותכנוניות אחרות.
 - ידוע למבקש כי בכל שבקשתו תאושר, לאחר ביצוע מלאו תשלום בעבור המגרש, יהיה עליו לחתום על הסכם השתתפות עם החברה המנהלת ועל הסכם פיתוח/שיל רשות מקרקעי ישראל, ללא חתימה על ההסכמים המפורטים לא ימסר המגרש.
 - פיתוח המגרשים מותנה בכמות הרכשים. במידה שירכשו פחות מ- 75% ממספר המגרשים, הרשות ורמ"י שומרות לעצמן את הזכות לבטל את העסקה ולהשיב לרכשים את כספם.
 - במגרשים עליהם קיימים מחורבים או מפגעים, יידש המבקש לחתום על תצהיר העדד תביעות כתנאי לרכישת המגרש. כמו כן יידש הרכש לחתום על הסכם / הנויבות לפינוי או הסדרה במקום בהתאם להסכם שייחתם בינו ובין הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בגב.
 - יודגש כי בין המגרשים המשווקים ישנם מגרשים בתחום אחר עתיקות מוכרז על ידי רשות העתיקות על כל המשממע מכך, לרבות תאום הבניה ותשלומים נוספים.
 - זוכה שלא יעמוד בתנאי התשלום תבועל עימו העסקה והכספים ששילם יוחזרו לו רק לאחר שרכש המגרש על ידי יום אחר.
 - **חשש** - ידוע לרכש כי האחריות לאספקה והחזירו לרשות החשמה הינה של חברת החשמל בלבד. רכש מגרש צמוד קרקע (עד 2 ח"ד), ישלם במסגרת העסקה לרשות הבדואים סכום בהיקף של 70% מסך התשלום הנדרש מחברת החשמל עבור תשתיות חשמל לבית, יהיה עליו לשלם לחברת חשמל את יתרת 30% מעלות תשתיות החשמל, ואילו רכש מגרש בניה רחוק (4 ח"ד ויותר במגרש) ישלמו את כלל עלויות הקמת תשתיות החשמל בנפרד וישירות לחברת חשמל ולא במסגרת העסקה.

חדעת זו פונה אל שני המינים כאחד אך מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד.