

החלטת הנהלה

מספר החלטה : 5105 מועד החלטה : 09/06/2021

נושא : פדיון רצועת התשתיות בתכנית תמל/1049, יבנה מזרח

רקע מקוצר:

הנהלת הרשות מתבקשת לאשר החלטת הוראות פרק משנה 8.18 סימן ב' ללא זכות ייזום וסימן ג' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "קובץ ההחלטות") לעניין הפיצוי הכספי למושב בניה (להלן: "המושב") בגין השבת קרקע חקלאית המשנה יעודה לרצועת תשתיות המהווה חלק בלתי נפרד משטחי תמל/1049 (להלן: "התכנית") אשר פורסמה לתוקף ברשומות ביום 06.03.2019.

נתוני תכנון:

המקרקעין המבוקשים לפדיון מצויים בגוש 5021 חלקות 15,18,29 (בחלק), גוש 5022 חלקות 3,4,8 (בחלק), בשטח של כ- 63.2 דונם ביבנה (להלן: "המקרקעין").

התכנית מיועדת לבנייתן של כ- 12,500 יח"ד וכ- 340,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה, צפויה להניב לרמ"י, כ- 12,500 יח"ד לשיווק. מטרת התכנית הינה שינוי יעוד המקרקעין מקרקע חקלאית לקרקע למטרת מגורים.

כמו כן, את מקרקעי התכנית חוצות תשתיות לאומיות רחבות היקף, ומימושה מותנה בין היתר בהעתקתם לרצועות התשתית המוגדרות בתכנית. חודשים ארוכים פועלות החברות המנהלות את הפרויקט להוציאו אל הפועל ולוודא, בין היתר באמצעות המרחב, כי לא קיימות זכויות בשטחים הדרושים לביצוע העבודות. פרויקט ההעתקה מורכב, ממושך ומשמעותי, ועל כן שחרור המקרקעין המיועדים לקליטת התשתיות חיוני ביותר.

לאור העובדה כי, מס' חברות עתידות להעתיק את תשתיותיהן לתוואי המוצע בתכנית, לא קיימת היתכנות להפקעת הרצועה. יחד עם זאת, בהסכם המתגבש בין רמ"י לבין חברות התשתית יוטמע נוסח לשיפוי רמ"י ביחס למקרים כגון אלה.

הסוגיה לדיון:

המקרקעין מושא דרישת ההשבה מהווים חלק בלתי נפרד משטחי התכנית, ויוצרים, הלכה למעשה, אזור חיץ בלב שטחי העיבוד (פרדסים) של המושב.

הוראות התכנית קובעות כי את השטח המהווה רצועת תשתית, ניתן יהיה לעבד גידולים שאינם מעמיקי שורש. קרי, עיבוד עונתי. היות ובשני צידי הרצועה, לכל אורכה ממוקמים פרדסים, אין היתכנות לעניין. יתרה מכך, ככל והרשות דורשת השבתן של המקרקעין בהתאם לחוק הותמ"ל, נוסף על החלטות המועצה, הרי שעל מנת שניתן יהיה לממש הוראות החוק כלשונן) קיים הצורך להעניק התמריץ בהתאם.

יחד עם זאת, היות ואין מדובר בהשבת מקרקעין ששינוי ייעודם ואין היתכנות כלל לעיבוד חקלאי (כמפורט בהחלטת הנהלה 4809), לא יינתנו זכויות ייזום בגין ההשבה.

בקשת המרחב:

לאור המפורט לעיל, מתבקשת הנהלת הרשות לאשר החלת תנאי פיצוי בהתאם להוראות פרק משנה 8.18 סימן ב' **ללא זכות ייזום** וסימן ג' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ביחס לכלל המקרקעין בתחום התכנית המשנים ייעודם ל"רצועת תשתיות".

בתאריך 09/06/2021 סוכם:

הנהלת הרשות מאשרת את ההצעה.