

**הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל**  
**אישור מקרים חריגים לפי סעיף 6.5.3(ב)(4) לקובץ החלטות המועצה**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום \_\_\_\_\_ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. אחרי סעיף 9.2 יבוא:

"9.3 (א) בהתאם לסעיף 6.5.3(ב)(4) לקובץ החלטות המועצה ובהמשך לאישור הנהלת רשות מקרקעי ישראל ביחס לפשרות הפרטניות, מאשרת המועצה לקדם פשרות קרקע בנוגע לתביעות הבעלות על החלקות המפורטות בסעיף (ב), על בסיס מתווה הצעת ההחלטה של הצוות הבינמשרדי שהוקם בהתאם להחלטת הממשלה מספר 2397 מיום 12.12.2017 (להלן - המלצת הצוות);

(ב) להלן פירוט החלקות:

- (1) זבאלה 50 - 310 דונמים בתחום שיפוט רהט;
- (2) זבאלה 40+55 - 210 דונמים בתחום שיפוט רהט;
- (3) זבאלה 56 - 100 דונמים בשטח המוכר לקיבוץ שובל;
- (4) זבאלה 41 - 285 דונמים בתחום שיפוט רהט;
- (5) זבאלה 40 - 210 דונמים בתחום שיפוט רהט;
- (6) ערקוב 50 - 130 דונמים באזור התעשייה "עידן הנגב";
- (7) פורעה 164 - 815 דונמים בתחום שיפוט כסיפה;
- (8) מלחתא 31 - 525 דונמים שלא בתחום יישוב קבע.

(ג) פשרות הקרקע בנוגע לחלקות המפורטות בסעיף קטן (ב) שיובאו לאישור יאושרו, בהמשך להחלטה זו, על ידי ועדת פשרות כהגדרתה בסעיף 6.5.9 וכהגדרתה בהמלצות הצוות, יהיו כפופות גם לאישור הנהלת הרשות."

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

#### ד ב ר י ה ס ב ר

מאז שנת 2012 זוכה הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, ולפני כן מינהלת הבדואים, להצלחה מוגבלת ביותר בניסיון להגיע להסדרי פשרה עם תובעי בעלות בתחומי התוכניות המאושרות למגורים, למסחר ולתעשייה ברשויות המקומיות של הבדואים בנגב - כ-0.1% אחוז מכלל תביעות הבעלות הגיעו לכלל הסכמות או פשרות. מדובר

בשטחים גדולים וחיוניים להסדרת התיישבותה של האוכלוסייה הבדואית בנגב, אשר בעת זו, אי פיתוחם ושיווקם מביא לפגיעה ממשית ביכולת לפתח את היישובים הבדואים ולספק מענה מיטבי לתושבי הפזורה וההתיישבות הבדואית בנגב.

לעמדת גורמי הממשלה הרלבנטיים העוסקים בסוגיה, רשות הבדואים, רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד המשפטים, היקפן של התמורות שניתן לתת לתובעי הבעלות במסגרת מודל התמורות הקיים בעשורים האחרונים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל לא מהווה תמריץ מספק עבורם, וההנחה היא שזו הסיבה המרכזית להיעדר היכולת להגיע להסכמות עם תובעי הבעלות.

לאור הבנה זו נקבע בסעיף 10 להחלטה מספר 2397 של הממשלה מיום 12.2.2017 כלהלן :

"ג. להקים צוות הכולל את מנכ"ל הרשות, נציגי משרד המשפטים, אגף תקציבים במשרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל. הצוות יגיש לוועדת ההיגוי מסקנותיו בתוך 180 ימים. הצוות יבחן, בין היתר, את הנושאים הבאים :

1) עדכון החלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין פיצוי לתובעי בעלות בקרב האוכלוסייה הבדואית בנגב, ובכלל זה בחינת הסוגיה של הסדרה בתחומי קו כחול.

2) התמודדות עם תביעות בעלות חריגות של האוכלוסייה הבדואית בנגב, אשר החלטות מועצת מקרקעי ישראל אינן נותנות להן מענה מספק."

בהתאם לסעיף זה התכנס צוות בין-משרדי שכלל נציגים מקצועיים מהמשרדים המוזכרים בהחלטת הממשלה. לאחר דיונים רבים וממושכים שהתפרשו על פני כשנתיים, במהלכן נבדקו כלל הנתונים הרלוונטיים ונערכו התייעצויות עם נציגי ממשלה רלוונטיים וגורמי ידע נוספים, גיבש הצוות הצעת ההחלטה למועצת מקרקעי ישראל (להלן – המלצות הצוות). המדובר בהצעת החלטה מפורטת, המבוססת על תובנות מקצועיות מעמיקות אשר הצוות גיבש בהסכמות רחבות, בדרג אנשי המקצוע וקבלת ההחלטות גם יחד. לעמדת הצוות, המתווה המוצע משקף מענה הולם ושיווני, אשר ראוי מבחינה מקצועית להתאשר כהחלטת מועצה. מתווה זה אושר על ידי הנהלת הרשות ועל ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי).

מכיוון שאנו מצויים כיום בתקופת כהונתה של ממשלת מעבר, המחויבת באיפוק בהפעלת סמכויותיה לגבי כל אותם עניינים שאין כורח ודחיפות מיוחדת לפעול בהם בתקופה זו, לא מתבקשת המועצה לאשר כעת באופן כולל את הצעת ההחלטה אלא מובאים לאישורה אותם המקרים בלבד בהם מתקיימות נסיבות של דחיפות, הן משום שקיימת הזדמנות להגיע בטווח זמן קצר להסדרי פשרה על תביעות בעלות האמורות, והן משום שמדובר בפשרות אפשריות המקנות הזדמנויות של ממש לפיתוח שכונות ותשתיות חיוניות ואסטרטגיות עבור יישובי הבדואים בנגב, אשר במתכונת הנוכחית, לא ניתן לקדם.

ככל שנוקף הזמן, הסיכוי להגיע להסדרי פשרה ולקדם פיתוח של שטחי התביעות החיוניים לפיתוח תשתיות ולהסדרת התיישבות פוחת משמעותית. הסדרי הפשרה הקונקרטיים שאת קידומם מבוקש לאשר במסגרת הצעת החלטה זו על בסיס המתווה המפורט בהמלצת הצוות, יאפשרו לקדם את המיזמים שלהלן :

א. סלילת כביש הגישה בין מחלף הכבישים 40/6 לרהט - סלילת הכביש תשחרר את עומסי התנועה בצומת להבים ותאפשר נגישות תחבורתית ישירה לפארק התעשייה עידן הנגב, באופן אשר עתיד לתרום בטווח זמן הנראה לעין לאוכלוסייה הבדואית בנגב ולכלל תושבי האזור ולהביא לפיתוח פארק התעשייה ;

ב. פיתוח של אזור התעסוקה הצפוני של פארק התעשייה ושיווק המגרשים לכלל הציבור אשר יהיה גם בו כדי לתרום תרומה צפויה משמעותית לתושבי אזור זה, הן לאפשרויות התעסוקה של תושבי האזור והן לאיתנותה הפיננסית של הרשות ;

ג. פיתוח המרכז האזרחי ברהט שיכלול מסחר, משרדים ומגורים בבניה רוויה ;

ד. פיתוח ושיווק של כ- 100 מגרשי מגורים בתחום רהט.

ה. פיתוח ושיווק של כ- 100 מגרשי מגורים ותכנון של כ- 600 מגרשי מגורים נוספים בתחום כסיפה. היות שבשלב זה, טרם אישור המועצה, לא ניתן היה לקבל בוועדת פשרות החלטה על מתן תמורות לתובעי הבעלות על בסיס המתווה המוצע, מתבקשת המועצה ליתן אישור לקבלת החלטות כאמור בוועדת פשרות ביחס לחלקות המפורטות בסעיף 2 להצעת ההחלטה, על בסיס העקרונות המפורטים בהצעה להחלטה המופיעים בהמלצת הצוות. כפי שמוצע, החלטות אלה יהיו כפופות גם לאישור הנהלת רשות מקרקעי ישראל. להלן יפורטו נתונים נוספים לגבי הסדרי הפשרה שמבוקש לקדם:

פשרה עם יורשי מחמד סלמאן עלי אלהוזייל:

יתרת תביעות הבעלות של יורשי מחמד סלמאן אלהוזייל מסתכמת כיום בשטח של כ- 314 דונמים המוחזקים באופן הבא:

חלקה זבאלה 41/1 – 209 דונמים, מוחזק בתוך קו כחול רהט; מחצית הזכויות בחלקה זבאלה 40+55 – 105 דונמים, מוחזק בתוך קו כחול רהט.

המנוח מחמד סלמאן עלי אלהוזייל קיבל ממינהל מקרקעי ישראל בסוף שנות ה-70 בהרשאה כבר רשות קרקע "חליף" עבור תביעות הבעלות המקוריות שלו ברהט. זאת בכדי שלא לעכב את פיתוח העיר רהט ואכלוסה על ידי בדואים אחרים בשכונות 2, 3, 4, 7, 8 ו-11. שטח החליף היה בהיקף של כ- 485 דונמים קרקע בייעוד לחקלאות, מזרחית לאזור התעשייה הישן של רהט, בתחום הקו הכחול של רהט. נציין כי בפועל מוחזקים עד היום בעיבוד על ידי יורשיו של מחמד כ- 440 דונמים נכון להיום. בעבר נגרעו כ- 40 דונמים לטובת הרחבת אזור התעשייה הישן בחלק הצפוני.

בתאריך 22.12.2014 אושרה תכנית סטטוטורית 425/02/17 עבור אזור התעסוקה הצפוני של רהט, 160 מגרשי תעשייה ומלאכה, ששינתה את ייעוד מרבית קרקע החליף מחקלאות לתעשייה, ובמסגרתה אושר גם כביש שיקשר בין מחלף כבישים 6 ו-40 עם כביש 3 בתוך העיר ויהווה כביש כניסה ישיר לאזור התעשייה עידן הנגב שתפקידו, בין היתר, להקל על העומס באזור צומת להבים.

הכוונה המקורית הייתה להעניק את התמורה ליורשי מחמד בחלק מהקרקע בתחום שטח החליף עוד כשהייתה במעמד של שטח בייעוד חקלאי בהתאם למקובל על פי החלטות המועצה שעסקו בעניין תמורות לפשרה בקרקע. לאחר שינוי ייעודה של קרקע החליף התגבר הצורך לחדש את המשא ומתן עם התובעים בכדי לקדם את פיתוח ושיווק אזור התעשייה הצפוני וכן לקדם את סלילת התוואי המקשר בין כביש 6/40 לרהט. כמו"מ שקיימו נציגי רשות הבדואים עם יורשי תובע הבעלות בשנים האחרונות, התגבשו עמם הסכמות על הגעה לפשרת קרקע בכפוף לקבלת התמורות הבאות:

1. תמורה בקרקע בייעוד מתארי לתעשייה בהיקף של 30 דונמים, ברוטו.
2. להקצות בפטור ממכרז מגרש או מגרשים למסחר באזור המסחרי של המרכז האזרחי בעיר רהט ששטחם הכולל לא יעלה על 5.5 דונמים. בהתאם למתווה המפורט בהמלצת הצוות, ניתן יהיה להציע תמורות דומות כמפורט להלן:
1. תמורה בקרקע במגרשים לתעשייה, נטו, בהיקף של 21 דונמים - שהם שווי ערך ל-30 דונם ברוטו - בהתאם לתחשיב שבוצע על ידי רשות הבדואים.
2. תמורה כספית בסך 3,293,000 ₪, בהתאם לעמדת משרד האוצר, שצפויה לכסות את עלות הקרקע בייעוד מסחר בהיקף של 5.5 דונמים.
3. מתן אישור חריג למתן תמורה בקרקע למסחר בהיקף של עד 5.5 דונמים.

החשיבות באישור הפשרה המוצעת :

השבת יתרת שטח "החליף" קרי, 410 דונמים לחזקת המדינה לאחר מתן התמורות בקרקע בחלק מהשטח והפשרת המקרקעין לייעודם – תעשייה וכיו"ב.

לאפשר סלילת כביש הגישה בין מחלף הכבישים 40/6 לרהט ולשחרר את עומסי התנועה בצומת להבים, כמו גם לאפשר נגישות תחבורתית ישירה לפארק התעשייה עידן הנגב לסחורות וכיו"ב.

לאפשר פיתוח אזור התעסוקה הצפוני שרובו מצוי על חלק משטח החליף, ובכך לשווק את המגרשים לייעודם (תעשייה/ מסחר/ תעסוקה) לפי אמות המידה הנוהגות ולהכניס לקופת המדינה את התמורות שיתקבלו משיווק המגרשים הללו.

לאפשר תכנון תוספת מגרשי תעשייה על יתר השטח בין אזור התעסוקה החדש לאזור התעשייה הוותיק של רהט ולפתח ולשווק את המגרשים אף הם לכל דורש בהתאם לאמות המידה הנוהגות וגם כאן להכניס לקופת המדינה את התמורות מהשיווק.

פשרה עם יורשי עלי סלמאן עלי אלהוזייל ויורשי סלטאן עלי אלהוזייל :

תביעות הבעלות של יורשי עלי סלמאן עלי אלהוזייל ויורשי סלטאן עלי אלהוזייל עומדות על 415 דונמים מוחזק ו- 100 דונמים לא מוחזק בפירוט הבא :

חלקה זבאלה 50 – 310 דונמים, מוחזק בתוך קו כחול רהט.

חלקה זבאלה 40+55 – 105 דונמים, מוחזק בתוך קו כחול רהט.

חלקה זבאלה 56 – 100 דונמים, לא מוחזק בשטח קיבוץ שובל.

בחלקה זבאלה 50 פותחו חלק משכונות 2, 7, 9, 10, 19 והמרכז האזרחי ברהט.

המנוחים עלי סלמאן עלי אלהוזייל וסולטאן עלי סלמאן עלי אלהוזייל קיבלו ממנהל מקרקעי ישראל בסוף שנות ה-70 בהרשאה כברי רשות קרקעות חליף עבור תביעות הבעלות המקוריות שלהם ברהט. זאת בכדי שלא לעכב את פיתוח העיר רהט ואכלוסה על ידי בדואים אחרים בשכונות 2, 7, 9, 10, 19 ובמרכז האזרחי ברהט.

עלי סלמאן עלי אלהוזייל קיבל שטח חליף בהיקף של 240 דונמים מזרחית לכביש שובל בית קמה, אשר מוחזק ומעובד עד היום על ידי המשפחה.

סולטאן עלי סלמאן עלי אלהוזייל קיבל שטח חליף בהיקף של 130 דונמים מחוץ לקו כחול רהט דאז, שטח שבהתאם לתוכנית סטטוטורית 425/02/17 מיועד כיום לאזור התעסוקה הצפוני של רהט, כפי שצוין לעיל בעניינם של יורשי מחמד, אשר מוחזק ומעובד עד היום על ידי המשפחה.

כמו כן, בנוסף לשטחים שנתבעו בתוך תחום קו כחול רהט, ביקשו יורשי עלי סלמאן עלי אלהוזייל להתפשר גם בתביעת הבעלות זבאלה 56 בגוש 100232 בגודל של 100 דונמים שנתבעה על ידי אביהם, אשר אינה מוחזקת ונמצאת בתחום קיבוץ שובל.

במו"מ שקיימו נציגי הרשות הבדואים עם יורשי תובעי הבעלות בשנים האחרונות, התגבשו עמם הסכמות על הגעה לפשרת קרקע בכפוף לקבלת התמורות הבאות :

1. 114 דונמים תמורה בקרקע בתחום שטח החליף הצמוד לכביש 264.

2. להקצות בפטור ממכרז מגרש או מגרשים למסחר באזור המסחרי של המרכז האזרחי בעיר רהט ששטחם הכולל לא יעלה על 5 דונמים.

3. פיצוי מחוברים עבור המבנים הישנים שהיו בשטח שכונות 9 - 10 ערב הקמתן של השכונות בסוף שנות ה-

.70

בהתאם למתווה העדכני המפורט בהמלצת הצוות, ניתן יהיה להציע, בהתאם לחוות דעת רשות הבדואים, תמורות כמפורט להלן:

1. 114 דונמים תמורה בקרקע בייעוד חקלאי מחוץ לקו כחול;
2. תמורה כספית בסך 5,350,000 ₪ שצפויה לכסות את עלות הקרקע בייעוד מסחר בהיקף של 5.5 דונמים ואת עלות המחברים.
3. מתן אישור חריג להקצאת תמורה בקרקע בייעוד מסחרי בהיקף של עד 5.5 דונמים.

החשיבות באישור הפשרה המוצעת:

תביעות הבעלות של יורשי עלי סלמאן אלהוזייל ושל יורשי בנו הבכור, סולטאן עלי אלהוזייל, כוללות את תחום המרכז האזרחי ברהט; פשרת הקרקע עתידה לאפשר את תכנון ופיתוח השטח. השטח מיועד לרה-תכנון כך שיכלול מסחר, משרדים ומגורים יחד בבניה רוויה בחלק הצפוני של המתחם ובחלק הדרומי של המתחם לייעוד מסחר ומשרדים, כך ששיווק השטח לייעודו החדש לאחרים, כלל האוכלוסייה, לכשתתממש הפשרה, יעלה על שווי התמורות לאין שיעור. השטח הפנוי באזור המרכז האזרחי לבינוי הוא כ- 35 דונמים.

כמו כן, תביעת הבעלות של יורשי סולטאן עלי אלהוזייל כוללת חלק מהרחבת שכונה 11 ברהט, שבעבורה הם מחזיקים חלקת חליף בשטח של כ- 130 דונמים, בתחום אזור התעסוקה הצפוני. יורשי סולטאן אלהוזייל עתידים לפנות כליל את שטח החליף ולקבל את תמורות הקרקע יחד עם שאר יורשי עלי אלהוזייל בתחום החליף ממזרח לכביש 264.

באזור התעסוקה הצפוני, בתחום חלקת החליף שמחזיקים בני המשפחה, קיימים בתכנון סטטוטורי כ- 40 מגרשי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה.

פשרה עם יורשי סלאמה אל הוזייל:

תביעת הבעלות של יורשי סלאמה אל הוזייל ממוקמת בחלקה ערקיב 50 בשטח 130 דונמים מוחזקים בלב אזור התעשייה עידן הנגב וחולשת גם על המגרש המסחרי מספר 4008 שערכו נאמד בעשרות מליוני שקלים.

במו"מ שקיימו נציגי הרשות הבדואים עם יורשי תובעי הבעלות בשנים האחרונות, התגבשו עמם הסכמות על הגעה לפשרת קרקע בכפוף להקצאת בפטור ממכרז ולאחר פיתוח את מגרש 2052 בגודל של כ- 19 דונמים באזור התעשייה עידן הנגב על פי כללי משרד הכלכלה.

בהתאם למתווה העדכני המפורט בהמלצת הצוות, ניתן יהיה להציע להם 28.5 דונמים קרקע בייעוד חקלאי בתחום היישוב רהט ופיצוי כספי בסך 730,000 ₪, תמורות בהם הם מעוניינים במקום השטח לתעשייה שהתבקש על ידם בעבר.

החשיבות באישור הפשרה המוצעת:

המשך פיתוחם ושיווקם של מגרשי התעשייה באזור התעשייה עידן הנגב בשטח שגודלו 46 דונמים, נטו, ושנרכשו זה מכבר אך פיתוחם מעוכב, וכן שיווקו ופיתוחו של המגרש המסחרי שגודלו 41 דונמים וערכו נאמד בעשרות מליוני ₪.

פשרה עם יורשי צבאח מסלם צאבח אבו-ע'אנם :

בשנות ה-70 הגיש צאבח מסלם צאבח אבו-ע'אנם ת.ז. 03511990 תזכירי תביעה בגין חלקות : פורעה 164 בגוש 100076 בגודל 815 דונם – מוחזקת בעיבוד בלבד מצויה בתחום המתאר של הישוב כסייפה בהפקעה על פי חוק השלום ורשומה על שם המדינה.

מלחתא 31 בגוש 100078 בגודל 525 דונם – מוחזקת בעיבוד ומגורים.

בהתאם למתווה העדכני המפורט בהמלצת הצוות, ניתן יהיה להציע להם 330 דונמים קרקע בייעוד חקלאי מחוץ לתחום יישוב ופיצוי כספי בסך 7,915,000 ש"ח, תמורות בהן הם מעוניינים כתנאי למחיקת תביעות הבעלות.

החשיבות באישור הפשרה המוצעת :

במזרח הנגב, אזור כסייפה-ערד – פורעה, קיימת אוכלוסייה של כ- 10,000 נפש ללא פתרונות מגורים סטטוטוריים זמינים – שלא בתביעות הבעלות.

בחלקה פורעה 164 מאושרים סטטוטורית 100 מגרשים בהם 300 יחידות דיור - התשתיות מגיעות עד לראש השטח, ובתכנון עתידי על שטח של 650 דונמים יתוכננו מעל 1000 יחידות דיור.

המועצה מתבקשת לאשר את קידום הפשרות על פי המתווה כאמור, על התמורות השונות שניתן לתת במסגרתו בכפוף ליחסי ההמרה והתנאים הנוספים הקבועים בו ובשינויים המחויבים. זאת בכדי לתת לוועדת פשרות ולהנהלת רשות מקרקעי ישראל את הכלי המיטבי על מנת להשלים את המשא והמתן עם יורשי התובעים, הכל במגבלות המתווה ובכפוף לאמור בו.