

י"ג טבת, תשע"ז
11 ינואר, 2017
לשכת מנהל מרחב

לכבוד

שירלי לוי,
ראש תחום תכנון פיזי
משרד האנרגיה

שלום רב,

הנדון: תת"ל 82 - איתורים למתקן פוטו וולטאי

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהימים האחרונים בקשר לנדון, אבקש להציג עמדותי בעניין, בשים לב לתשתית העובדתית הקיימת ולמדיניות המקרקעין של רשות מקרקעי ישראל:

1. כפי שהובא לידיעתנו, התכנית המתוכננת שבנדון חלה, בין השאר, על שטחים המוחזקים ע"י שמעון אהרוניאן ו"חוות צברי אורלי".
2. לאהרוניאן חוזה פיתוח למטרת מטעים לגבי שטח של כ- 200 דונם במקרקעין הידועים כגושים זמניים 100166/7 חלקה 1 (בחלק), שתוקפו פג בתאריך 4/8/04. חוזה הפיתוח לא הוארך ואף לא השתכלל לכדי חוזה חכירה, וזאת לאור העובדה כי אהרוניאן פלש אל מחוץ לשטח ההקצאה בכך שנטע, ללא היתר כדין וללא הסכמת רמ"י, שטחים נוספים בהיקף של 800 דונם, וכן לא שילם את דמי השימוש הראויים המגיעים לרמ"י בעד השימוש בשטחי הפלישה.
- בנסיבות אלו, נשלחה לאהרוניאן הודעה על ביטול העיסקה עימו, והתיק הועבר לפרקליטות המחוז לצורך הגשת תביעה משפטית לפינוי וסילוק יד מכלל השטחים המוחזקים על ידו, ותביעה כספית בגין דמי השימוש.
3. באשר ל"חוות צברי אורלי" – ליזם חוזה חכירה למטרת מטעים בשטח של 479 דונם בגוש 39073 חלקות 2 (בחלק) על פי חוזה חכירה. כן מוחזק על ידו שטח נוסף של כ- 513 דונם בחוזי שכירות זמניים המתחדשים מעת לעת, ואשר ביחס אליו פנה לחידוש השכירות.
4. נציין כי על פי תנאי חוזה החכירה היזם אינו רשאי לשנות את יעוד הקרקע למטרה אחרת או ליהנות מפירות שינוי היעוד, גם אם אינו יוזם בעצמו את התכנון.
5. משיחתי עמד עלה, כי נוהל דין ודברים ישיר מטעמכם עם "חוות צברי אורלי" בכל הנוגע לשינוי יעוד הקרקע במסגרת התכנית שבנדון, ואף התקבלה, לכאורה, הסכמתם לשינוי היעוד באופן שיתאפשר שימוש דו תכליתי בקרקע – הן למטרת חקלאות והן למטרת מתקנים סולאריים.
- ככל ש"הסכמות" אלו, לוו במסמכים שהוחלפו בין הצדדים, נבקש לקבל אותם בהקדם האפשרי, לצורך התדיינות משפטית ככל שתהיה.

מרחב עסקי דרום

6. נדגיש כי אנו רואים התנהלות זו בחומרה רבה בהיותה בלתי זהירה ובלתי אחראית. ראשית, מצבם המשפטי והחוזי של המחזיקים אינו מאפשר שינוי יעוד (במקרה של "צברי אורלי" שינוי היעוד מנוגד לתנאי החכירה ובמקרה של אהרוניאן - מדובר במתן "פרס" לפולש). שנית, התנהלות זו מנוגדת למדיניות רמ"י בכל הנוגע לשימושים לא חקלאיים בקרקע חקלאית ובפרט החלטה 1427 אשר אינה מאפשרת הקמת מתקנים סולאריים בקרקע חקלאית שאינה נחלה ואשר הוחכרה בתנאים מיטיבים.
7. כפי שנפסק לא פעם בבית המשפט, מדיניות זו מבוססת על הרציונל ששינוי יעוד הינו הטבה הניתנת ממשאבי הציבור שלהם אופי מוגבל ולכן יש לתתה במשורה, תוך התחשבות בשיקולי צדק חלוקתי ולא כמנוף לעשיית ממון. בית המשפט העליון חזר על עמדתו זו רק לאחרונה במסגרת בג"צ 5134/14 ואח' בעניין חוות השקמים בנוגע לביטול החלטת מועצה 1374 ואיננו רואים כל עילה לחרוג ממדיניות זו במקרה דנן.
8. זאת ועוד. קיימת אפשרות כי היוזמה לקידום התכנית בעיתוי הנוכחי ותחולתה על המקרקעין האמורים, ובפרט אלו המוחזקים על ידי אהרוניאן, עלולה לשמש כטיעון בידי המחזיקים כנגד רשות מקרקעי ישראל במסגרת ההליכים המשפטיים לפינוי השטח הפלוש.
9. לסיכום מכלול הטענות שהובאו בנייר זה - רמ"י מתנגדת בכל תוקף לקידום התוכנית שבנדון באופן שתכלול את המקרקעין המצוינים בסעיף 1 למכתבי זה.

בברכה
ערן ואובני
מנהל מרחב עסקי דרום
-

העתק:
עדיאל שמרון, מנכ"ל רמ"י
עו"ד ינקי קוינט, יועמ"ש רמ"י
רפי אלמליח, ראש אגף תכנון רמ"י
עו"ד ציון אילוז, פרקליט מחוז דרום
ישראל ליכטיג, רפרנט אנרגיה משרד האוצר החשב הכללי
עו"ד עינב מנצור, יועמ"ש במרחב עסקי דרום
עו"ד זינה סקורטרו, יועמ"ש מרחב שמירה דרום
חגי סלע, מתכנן מחוז דרום רמ"י.

דף 2 מתוך 2