

07 מאי 2025
ט' אייר תשפ"ה

החלטת הנהלה

מספר החלטה	5771 :	מועד החלטה	07/05/2025 :
מספר תיק	50129658 א :		
אחראים לביצוע	טלי מורלי :		
שם מציע	תומר אגמון :	לפי הצעה מס'	7936 :
נושא	שריון קרקע משלימה לטובת פרויקט השכונות הדרומיות (תמ"ל 2030) באור יהודה		

רקע מקוצר:

מובאת בזאת לדיון בפני הנהלת רשות מקרקעי ישראל (להלן - "הרשות") הצעה בדבר שריון 1,920 יחידות דיור או מ"ר מסחר לפי שווי אקוויוולנטי כקרקע משלימה עבור פרויקט התחדשות עירונית של השכונות הדרומיות באור יהודה. ההצעה מוגשת בהתאם לפרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לשם עמידה והבטחת הכדאיות הכלכלית הנדרשת לפרויקט - כפי שיפורט להלן.

בתאריך 07/05/2025 סוכם:

הנהלת הרשות מאשרת את הצעת המרחב כדלקמן:

(1) יוקפאו ולא ישווקו עד 1,920 יחידות דיור ממוצעות, בתחום תמ"ל 1106 ו/או בחלק המערבי של תמ"ל 2030, כקרקע משלימה עבור פרויקט התחדשות עירונית של השכונות הדרומיות באור יהודה ו/או כהקצאה מהכנסות השיווק (ככל שבמועד ההקצאה תחול החלטת מועצה המאפשרת הקצאה מהכנסות השיווק).

(2) היקף יחידות הדיור שיקוצו בפועל כקרקע משלימה או כהקצאה מהכנסות השיווק (ככל שבמועד ההקצאה תחול החלטת מועצה שתאפשר הקצאה מהכנסות השיווק), לפרויקט השכונות הדרומיות ייקבעו במסגרת בדיקה כלכלית עדכנית שתערך בסמוך למועד ההקצאה בפועל עפ"י נהלי הרשות לעניין זה, ובכל מקרה לא תעלה התמורה של שטח פלדלת עד 12 מ"ר נוספים לכל דירה קיימת, ולכל היותר 1920 יח"ד כאקוויוולנט. כמו כן, שיעור הרווחיות שיילקח בחשבון במסגרת התחשיבים יהיה 16%.

3) התמורה לעיל כפופה לאישור מועצת העירייה בדבר פטור חלקי על היטל השבחה בהתאם להחלטות המועצה באותו המועד. פטור זה יחול על כלל היחידות להתחדשות עירונית בהצעה (תמ"ל 2030 ו-1106).

4) הקצאת הקרקע המשלימה בהתאם להיקף שיקבע כאמור תעשה בפועל ביחידות דיור ו/או מ"ר מסחרי בהתאמות הנדרשות (שווי אקוויוולנטי) או כהקצאה מהכנסות השיווק (ככל שבמועד ההקצאה תחול החלטת מועצה שתאפשר הקצאה מהכנסות השיווק).

5) הצדדים יפעלו במידת האפשר, להגדיל את היקף יחידות הדיור בתכנית תמ"ל 2030, לכל היותר בהיקף של 700 יח"ד. נושאי הפיתוח ושלביות השיווק יקבעו במסגרת ההסכמות לתוספת של הסכם הגג.