

## הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הסדר בעניין כפר שלם

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום 18.2.20 לאשר באופן ראשוני בחלופת דואר אלקטרוני בין כל החברים ובכפוף לאישור סופי בישיבת מועצת מקרקעי ישראל הראשונה שתכנס, את תיקון קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן.

אישור ראשוני זה נועד לאפשר לחברת נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ לפעול ליישום החלטה זו.

2. אחרי סעיף 9.5 יבוא :

9.6" (א) בהתאם להחלטת ממשלה מספר 4815 מיום 12.1.2020 בנושא קידום פרויקט הקו הסגול של הרכבת הקלה בתחום שכונת כפר שלם, ובהמשך לעבודת הוועדה אשר הוקמה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1462, מיום 18.4.16 והתבחינים שהומלצו על ידה, מאשרת המועצה את התבחינים האמורים ביחס לתושבי כפר שלם המצויים במקטע הקו הסגול של הרכבת הקלה העובר בשכונת כפר שלם, בהתאם לצו הרכישה שהוצא מכוחה של תת"ל 70א על פי מפה וטבלת גושים וחלקות מצורפות (להלן בסעיף זה - המתחם).

מסמך התבחינים המפורט בתוספת הראשונה לסעיף זה (להלן בסעיף זה - מסמך התבחינים).

(ב) מסמך התבחינים למעט סעיפים 12 עד 15 ו-17 עד 27, יחול על תושבי המתחם בשינויים המחויבים, בהתאמות הנדרשות ובשינויים האמורים בסעיף זה.

(ג) בהגדרה של ראש משפחה במסמך התבחינים, יבוא גם מחזיק ששמו אינו נזכר בסקרים המצוינים במסמך התבחינים, אולם יש בידיו אסמכתאות המעידות על התגוררות במתחם במועדים שבהם נערכו הסקרים משנת 1975 ומשנת 1976 והוא עונה על כל יתר התנאים הקבועים בהגדרה.

(ד) תשלום הפיצוי בהתאם למסמך התבחינים ייעשה על ידי הגוף המפנה, אך יובאו בחשבון כלל התשלומים כמשק כספי סגור של פינוי כפר שלם.

(ה) הסכומים במסמך התבחינים הקבועים בסעיפים 2.1 - 2.5 יעודכנו כך שיתווסף לכל אחד מהם סך של 50,000 שקלים חדשים והם יישאו הפרשי הצמדה בלבד, לפי מדד המחירים לצרכן, ממועד אוקטובר 2016 ועד למועד התשלום בפועל. יתר הסכומים במסמך התבחינים יוותרו על כנם ויישאו הפרשי הצמדה בלבד לפי מדד המחירים לצרכן ממועד אוקטובר 2016 ועד למועד התשלום בפועל (להלן בסעיף זה - סכומי הפיצוי).

(ו) לצורך בחינת הזכאות לפיצוי המחזיקים במתחם, ובכלל זאת בחינת רצף המגורים על מכלול היבטיו ובהתאם לנסיבותיו של המחזיק, במקום ועדת הפינויים המחוזית וועדת הפינויים העליונה האמורה במסמך התבחינים, תוקם ועדת פינויים מיוחדת אשר תורכב מיושב ראש - מנהל מרחב ת"א ברשות או סגנו, נציג משרד התחבורה, נציג נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן בסעיף זה - נתי"ע) ומשקיף - מנכ"ל חברת חלמיש. לצורך בחינת הזכאות לפיצוי בעד פינוי שאינו במתחם, במקום נציג משרד התחבורה ונציג נתי"ע יהיו חברים בוועדה נציג משרד הבינוי והשיכון, נציג מטעם חשב רשות מקרקעי ישראל ומנכ"ל חברת חלמיש (להלן בסעיף זה - ועדת הפינויים המיוחדת).

(ז) ביקש תושב שכונת כפר שלם אשר אינו מצוי במתחם, להחיל עליו את מסמך התבחינים, רשאית ועדת הפינויים המיוחדת להחיל עליו את מסמך התבחינים, לפי כללים שתקבע ובתנאי שהוא עונה על כל תנאי הזכאות הקבועים במסמך התבחינים, ושהוא יקבל את כל התנאים לעניין פינוי המקרקעין מכל חפץ ואדם וכל תנאי אחר הקבוע בהם ובהסכם הפינוי כפי שינוסח על ידי ועדת הפינויים המיוחדת ואשר יכלול את מועד הפינוי ותנאיו.

(ח) סכומי הפיצוי ישולמו לזכאים בלבד בהתאם להחלטת ועדת הפינויים המיוחדת והם סופיים ומוחלטים. קבלת הפיצוי תהיה בכפוף לפינוי על ידי הזכאי של כל השטחים המוחזקים על ידו ומי מטעמו מכל אדם וחפץ ובכפוף לחתימה על הסכם פינוי בנוסח אשר ייקבע על ידי ועדת הפינויים המיוחדת.

(ט) מסירת החזקה תתבצע בתיאום עם הגורם המפנה ובמועד אשר ייקבע לכך בהסכם הפינוי האמור בסעיף קטן (ח).

#### **תוספת ראשונה לסעיף 9.6 - מסמך תבחינים לפינוי תושבי כפר**

#### **שלם<sup>1</sup>**

#### **הגדרות:**

<sup>1</sup> מסמך התבחינים הוא מסמך המלצות הצוות שהוקם מכוח החלטת מועצה מספר 1462 אשר מובא בתוספת זו כלשונו.

"המתחם" - מתחם הכולל בתוכו את השטח שהוקצה לחלמיש על פי החלטה 995 של מועצת מקרקעי ישראל ועל פי ההסכם שבין חלמיש לבין רשות מקרקעי ישראל מיום 28.07.04 וכן מתחמים 11 ו- 12 שבצמוד לשטח שהוקצה לחלמיש כאמור, הכל כמסומן באדום בתשריט המצ"ב.

"המועד הקובע" - יום 01.04.1987.

"זכאי" - מחזיק במתחם העונה לתנאים המצטברים הבאים :

(1) ראש המשפחה, כהגדרתו להלן, או מי המצוי בקשר משפחתי, כהגדרתו להלן, אל ראש המשפחה.

(2) התגורר לפני המועד הקובע במקרקעין המוחזקים על ידו ואשר בשל פינויים מבקש המחזיק במתחם פיצוי.

(3) מקיים רצף מגורים, כהגדרתו להלן.

"ראש משפחה" - מחזיק ששמו נזכר בסקר שנערך בשנת 1975 ו/או בסקר שנערך בשנת 1976 ואשר במועד עריכת הסקרים לא התגוררו הוריו במתחם ולא נזכרו בסקרים. אלמן/אלמנה של ראש המשפחה, אשר במועד עריכת הסקר היה/היתה נשוי/נשואה לה/לו, יחשב/תחשב לצורך סעיף זה כראש המשפחה. לצורך הגדרה זו יהיו מועדי עריכת הסקרים, כלהלן :

(1) סקר משנת 1975 – יום 01.12.75.

(2) סקר משנת 1976 – יום 01.04.76.

על אף האמור :

(1) ביחס למחזיקים בשטחים המסומנים בקווים אופקיים על גבי התשריט המצורף, במקום ההפנייה לסקר משנת 1975 ולסקר משנת 1976, תעשה ההפנייה לסקר דמוגרפי שנערך על ידי חברת ארגון ומדעי ניהול יועצים בע"מ בשנת 1980 ;

(2) ביחס למחזיקים בשטחים המסומנים בקווים אנכיים על גבי התשריט המצורף, במקום ההפניה לסקר משנת 1975 ולסקר משנת 1976, תעשה ההפניה לבסיס הנתונים הקיים אצל חלמיש ביחס למחזיקים באותן שנים.

"קשר משפחתי" - בת או בן או נכד או נכדה של ראש המשפחה או מי אשר במועד הקובע היה נשוי/אה לראש משפחה.

"רצף מגורים - מגורים והחזקה רצופים, למן המועד הקובע ועד למועד הפינני, במקרקעין המוחזקים על ידו ואשר בשל פינניים מבקש המחזיק במתחם פיצוי.

"סקר משנת 1975" - רשימת מחזיקים בשטח נווה צה"ל, שנערכה על-ידי המודד מר ליאון כהנא בשנת 1975.

"סקר משנת 1976" - סקר מחזיקים במתחם שנוהל באותה עת על ידי חלמיש, אשר נערך על ידי המודד מר ליאון כהנא בשנת 1976.

"ועדת פינניים עליונה" - ועדה המורכבת מיו"ר – מנהל מחוז ת"א ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") או סגנו, מנכ"ל חלמיש, חשב מחוז ת"א ברמ"י או סגנו, נציג משרד הבינוי והשיכון, נציג ציבור שימונה על ידי שר האוצר ויושב ראש מועצת מקרקעי ישראל.

"ועדת פינניים מחוזית" - ועדה המורכבת מיו"ר – מנכ"ל חלמיש, נציג מרחב עיסקי תל אביב ברמ"י ונציג משרד הבינוי והשיכון.

#### **קריטריונים לפיצוי כנגד פינני**

1. חלמיש תשלם פיצוי כנגד פינני של מקרקעין במתחם, לזכאים כהגדרתם לעיל, וזאת אך ורק על פי הקריטריונים להלן (להלן: "הפיצוי"). תשלום הפיצוי יבוצע מתוך קופת הפרויקט שתנוהל כמשק כספי סגור.
2. גובה הפיצוי ואופן חישובו:

2.1. ראש משפחה או בן או בת של ראש

המשפחה שהוא רווק מעל גיל 27 וכן נכד או נכדה של ראש משפחה אשר נכון ליום 6.6.96 היה רווק מעל גיל 27 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,370,000 שקלים חדשים ;

2.2. זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא ראש

משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.96 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,400,000 שקלים חדשים ;

2.3. זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני

הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.96 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,500,000 שקלים חדשים ;

2.4. זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני

הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.96 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,600,000 שקלים חדשים ;

2.5. זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד

לפחות מבני הזוג הוא ראש משפחה או בן או בת של ראש משפחה וכן זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה ואשר מועד נישואיהם לפני יום 6.6.96 – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 1,700,000 שקלים חדשים ;

2.6. נכד או נכדה של ראש משפחה שנכון ליום

31.12.15 היה רווק מעל גיל 27 והוא עודנו

רווק – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך 330,000

שקלים חדשים;

2.7. זוג נשוי שאחד לפחות מבני הזוג הוא נכד או

נכדה של ראש משפחה – יהיה זכאי לקבל

פיצוי בסך של 350,000 שקלים חדשים;

2.8. זוג נשוי עם ילד אחד, שאחד לפחות מבני

הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה –

יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 450,000

שקלים חדשים;

2.9. זוג נשוי עם שני ילדים, שאחד לפחות מבני

הזוג הוא נכד או נכדה של ראש משפחה –

יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של 550,000

שקלים חדשים;

2.10. זוג נשוי עם שלושה ילדים ומעלה, שאחד

לפחות מבני הזוג הוא נכד או נכדה של ראש

משפחה – יהיה זכאי לקבל פיצוי בסך של

650,000 שקלים חדשים;

2.11. סכומי פיצויים למשפחות עם ילדים

(כאמור בסעיפים 2.3 – 2.5 ובסעיפים 2.8. –

2.10 לעיל) יחושבו רק ביחס לילדים שנולדו

עד ליום 31.12.15 (ועד בכלל), אשר

מתגוררים עם הוריהם במקרקעין במתחם

בעטיים מבקשים הם פיצוי, ברציפות למן

כניסת הוריהם למקרקעין או למן לידתם,

על-פי המאוחר מבין השניים, ועד למועד

הפינוי. מובהר, כי לא תנתן תוספת לפיצוי

בגין ילדים שמעבר לילד השלישי או בגין

ילדים שנולדו לאחר יום 31.12.15;

2.12. זכאי אשר על פי נוהלי משרד הבינוי

והשיכון הוא נכה בשיעור של 75% או יותר,

יהיה זכאי לתוספת של 25,000 ₪ על הפיצוי

האמור בסעיפים 2.10-2.1 לעיל;

2.13. כל הסכומים המפורטים בהחלטה זו

נכונים למועד מתן תוקף להחלטה והם

יישאו הפרשי הצמדה בלבד ממועד מתן

תוקף להחלטה זו ועד למועד התשלום

בפועל.

3. סכומי הפיצוי שלעיל הם סופיים ומוחלטים ובכלל זה

כוללים דמי סידור ראשוני והוצאות העברה. זכאי

שעומד ביותר מאחת ההגדרות שבסעיפים 2.1 - 2.10

לעיל יהיה זכאי לפיצוי לפי האפשרות הגבוהה מביניהן.

4. גובה הפיצוי לאלמן/ה או לתא משפחתי של בני זוג

שהתגרשו (ו/או של בני זוג נשוי החיים בנפרד) יהא

כגובה הפיצוי המוענק לזוג נשוי, בהתאם למספר

הילדים; למען הסר ספק מובהר, כי לא יוענק פיצוי

נפרד ליחיד בני הזוג שהתגרשו (ו/או החיים בנפרד),

אלא כתא משפחתי אחד.

5. בני זוג הידועים בציבור ייחשבו כזוג נשוי רק אם הם

עומדים בקריטריונים שמיושמים על ידי משרד הבינוי

והשיכון לעניין זה.

6. זכאי, כהגדרתו לעיל, המקיים במתחם בית עסק ו/או

בית מלאכה שהחליטה ועדת הפינויים העליונה כי הוא

נפרד מנכס מגורים המזכה בפיצוי (להלן יקראו ביחד:

"בית העסק") ברציפות למן המועד הקובע ועד למועד

הפינוי, יהא זכאי, בנוסף על האמור בסעיף 2 לעיל,

לפיצוי בגין פינוי בית העסק בשיעור על פי הערכת שמאי

שימונה על ידי ועדת הפינויים המחוזית (ערך כינון ללא

ערך קרקע).

7. בגין פינוי של בית כנסת במתחם, שהיה קיים במועד

הקובע, ישולם פיצוי לפי הערכת שמאי שימונה על ידי

ועדת הפינויים המחוזית (ערך כינון ללא ערך קרקע).

8. למען הסר ספק מובהר, כי סכום הפיצוי לא יישא

ריבית.

9. לא יינתן פיצוי למי שאינם ראש משפחה או מי אשר

במועד הקובע היה נשוי/אה לראש משפחה או ילדיו של

ראש המשפחה או נכדיו של ראש המשפחה.

10. לא יינתן פיצוי למי שנמצא כי היא/הוא ו/או בן/בת זוגו ו/או ילדיהם (בהיותם קטינים), קבלו ו/או רכשו זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכות להירשם כחוכרים או כבעלים בנכס מקרקעין או שהוא בעל זכות דיירות מוגנת בנכס מקרקעין, ממועד עריכת הסקרים (כאמור בהגדרת ראש משפחה בהחלטה זו לעיל) ואילך.

11. לא יינתן פיצוי למי אשר הוא ו/או בת/בן זוגו/זוגה פוצו בעבר כנגד פינוי מקרקעין בתחומי העיר תל אביב – יפו על ידי הרשות ו/או חלמיש או עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמן.

12. הפינוי יבוצע רק ביחס למתחמים משפחתיים כוללים (כלומר של כל בני המשפחה שקשורים לאותו ראש משפחה). פינוי חלקי יתאפשר רק במקרים חריגים ויהיה טעון אישור של וועדת הפינויים העליונה. פיצוי כספי ישולם אך ורק כנגד מסירת החזקה במקרקעין בפועל כשהם נקיים מכל אדם או חפץ. מסירת החזקה תתבצע בתיאום עם חלמיש. מועד הפינוי ותנאיו יקבעו על פי החלטת ועדת הפינויים המתאימה (בהתאם לקבוע בסעיפים 23 ו- 24 להלן) ובכלל זה תהיה הועדה רשאית לקבוע מועד פינוי שיהיה נדחה לעומת מועד החתימה על הסכם הפינוי וכן תהיה רשאית לקבוע, כי הפינוי יבוצע במועד שיקבע על ידה בעתיד, בהתחשב במקורות ובשימושים של חלמיש ו/או בתנאים אחרים. תשלום הפיצוי יהיה במועד פינוי המקרקעין. ועדת הפינויים העליונה רשאית להורות שלא לחתום על הסכמי פינוי עד לחתימת מספר הסכמים המאפשרים שיווק מגרש.

13. הפיצוי הכספי לזכאי שלא יחתום על הסכם לפינוי (לרבות הסכם עם מועד פינוי נדחה כאמור בסעיף 12 לעיל) עד ליום 31.12.17 יפחת מאותו יום ואילך בשיעור של 10% לשנה (וחלק יחסי לחלק משנה), עד למועד חתימתו על הסכם פינוי.



14. באישור ועדת פינויים המחוזית, לפי קריטריונים שייקבעו על ידי ועדת הפינויים העליונה, תהא חלמיש רשאית להקצות למבקשים זכאים שהם זוג עם ילד אחד לפחות מגרש לבניה נמוכה במתחם חלמיש בכפר שלם, בפטור ממכרז, כנגד תשלום מלא ערך המגרש (כפי שיקבע על פי הערכת שמאי מטעם חלמיש) על דרך של קיזוז מתוך הפיצוי שאותם מבקשים הזכאים לקבל. הקצאה של מגרש כאמור תתכן רק ביחס לזכאים שחלמיש השתכנעה באשר ליכולתם הכלכלית לממש את הבניה במגרש. חלמיש תהיה רשאית לקבוע תנאים ומגבלות להקצאת מגרשים כאמור, במטרה להבטיח את השלמת הבניה.

15. באישור ועדת פינויים המחוזית, לפי קריטריונים שייקבעו על ידי ועדת הפינויים העליונה, תהא החברה רשאית להתקשר עם מבקשים בהסכם על פיו יפוצו המבקשים כנגד פינוי המקרקעין המוחזקים על ידם באמצעות הקצאת דירה שתבנה בבניין שיוקם במתחם חלמיש, ובלבד ויוכח בפני ועדת הפינויים המחוזית, כי עלות הפיצוי על פי ההסכם המוצע לא תעלה על שווי הפיצוי הכספי המגיע למבקשים על פי זכאותם לפי קריטריונים אלו.

16. למען הסר ספק מובהר כי זכאות לפיצוי כספי כנגד פינוי מקרקעין במתחם הינה אישית ואינה ניתנת להורשה ו/או להעברה.

17. פינוי המתחם יבוצע על בסיס משק כספי סגור, באופן שהמימון לתשלום הפיצוי לזכאים וכן כל יתר ההוצאות שהוצאו ויוצאו לצורך ניהול ופינוי המתחם ימומנו מתוך ההכנסות משיווק מקרקעי המתחם. אם הנהלת חלמיש, באישור ועדת הפינאנסיים העליונה, תגיע למסקנה כי ההכנסות משיווק מקרקעי המתחם אינן מספיקות על מנת לממן את הפינוי המלא של המתחם בהתאם לקריטריונים שלעיל, תערך התאמה של הקריטריונים, על מנת לאפשר את הפינוי על בסיס משק סגור. אם לפי עמדת השמאי הממשלתי, שווי מקרקעי המתחם עלה, וועדת הפינאנסיים העליונה סבורה שההכנסות משיווק מספיקות על מנת לממן את הפינוי המלא של המתחם תוך תשלום דמי פינוי בסכומים גבוהים מאלה שנקבעו לעיל- וועדת הפינאנסיים העליונה תהיה רשאית לערוך התאמה של הקריטריונים כלפי מעלה, עד לתקרה שגובהה ביחס לזוג עם שני ילדים יהיה כשוויה של דירת 4 חדרים חדשה בכפר שלם (ובאופן יחסי למפונים בסטטוס משפחתי אחר). העלאת סכומי הפיצוי תתאפשר רק למי שחתם על הסכם פינוי תוך שנה מיום אישור הקריטריונים או במועד בו נדרש לכך על ידי חלמיש המאוחר מביניהם ובעת אישור העלאת הסכומים טרם נדרש פינויו בפועל. בחינה והתאמה של הקריטריונים כאמור תיערך אחת לשלוש שנים.

18. ועדת הפינאנסיים העליונה תקבע את התנאים לפינוי של זכאים שמחזיקים במקרקעין שחלקם במתחם וחלקם במקרקעין גובלים מחוץ למתחם, ובכלל זה תהיה רשאית להתנות את הפינוי ותשלום הפיצוי לזכאים כאמור בהשתתפות של בעלי המקרקעין הגובלים בתשלום הפיצוי. הועדה לא תתנה את הפינוי ואת תשלום הפיצוי בהשתתפות בעלי המקרקעין כאמור, כאשר המקרקעין הגובלים הם בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל.

#### **הליך בחינת הזכאות**

19. על המבקשים פיצוי כנגד פינויים מהמתחם לפנות אל ועדת פינויים המחוזית באמצעות חלמיש עד ליום 31.6.17, ועד בכלל. ועדת הפינויים המחוזית תהיה רשאית להאריך את המועד להגשת פניות אחרות, מטעמים מיוחדים.
20. חלמיש תהא רשאית לפנות אל המחזיקים, לרבות אל הטוענים כי הנם מחזיקים במתחם, על פי ראיות עיניה ובאופן שתראה לנכון, בדרישה לפינוי במועד מוקדם מהאמור בסעיף 19 לעיל. מחזיקים במתחם, לרבות הטוענים כי הנם מחזיקים במתחם, אשר חלמיש פנתה אליהם כאמור, יגישו בקשת פיצוי לוועדת הפינויים בתוך 90 יום ממועד קבלת הפנייה מאת חלמיש.
21. בקשה לפיצוי כספי כנגד פינוי מקרקעין במתחם (להלן: **"הבקשה לפיצוי"**) תועבר על ידי חלמיש אל ועדת הפינויים המתאימה, רק לאחר התמלא התנאים המצטברים הבאים:
- 21.1. המבקש משתף פעולה עם סוקר מטעם חלמיש;
- 21.2. המבקש מאפשר ביצוע מדידות קרקעיות בקרקע בה, לטענת המבקש, מחזיק הוא;
- 21.3. המבקש ענה על כל השאלות שהופנו אליו בשאלון, אשר נוסחו יאושר על ידי ועדת פינויים עליונה, והגיש את כל המסמכים כנדרש בשאלון;
- 21.4. למען הסר ספק מובהר, כי מבקש שלא עמד באחד או יותר מן תנאים המצטברים המנויים בסעיף זה, ייחשב כמי אשר לא הגיש בקשה לפיצוי.
22. המבקשים להוסיף על האמור בשאלון יהיו רשאים להוסיף טיעונים בכתב בלבד.
23. ועדת פינויים מחוזית תהא מוסמכת לדון ולאשר בקשות לפיצוי כנגד פינוי של זכאי, כהגדרתו לעיל, וכן לקבוע תוכנית עבודה וסדר עדיפות לפינוי המתחם.

24. ועדת פינויים עליונה תהא מוסמכת לדון ולאשר בקשות שאינן בתחום סמכותה של ועדת פינויים מחוזית, וכן ליתן לוועדת הפינויים המחוזית הנחיות והוראות בכל דבר ועניין.

25. תוקף החלטות ועדות הפינויים ל- 6 חודשים ממועד קבלתן, אלא אם נאמר בהן אחרת.

### **הגשת תביעות פינוי וסילוק יד**

26. חלמיש תפעל להגשת תביעה לסילוק יד ו/או לתשלום דמי שימוש ראויים כנגד מי אשר אינם עונים להגדרת זכאי במועד המוקדם ביותר האפשרי.

27. חלמיש תפעל להגשת תביעה לסילוק יד ו/או לתשלום דמי שימוש ראויים במועד המוקדם ביותר האפשרי כנגד מי אשר עונים להגדרת זכאי לעיל ואשר לא פעלו על-פי האמור בסעיפים 19 ו- 20 לעיל או פעלו על-פי סעיפים בסעיפים 19 ו- 20 לעיל, אך לא חתמו על הסכם לקבלת פיצוי כנגד פינוי (דוגמת הנוסח שיאושר על-ידי ועדת פינויים עליונה) עד ליום 31.12.17 או נמצאו על ידי ועדת פינויים כלא זכאים לפיצוי מסיבה כלשהי.

28. כל הקריטריונים לפיצוי תושבי כפר שלם שהיו בתוקף עד למועד החלטה זו, לרבות החלטה 995 מיום 4.3.2004 (להלן - **הקריטריונים המתבטלים**), בטלים."

3. סעיפים 9.1.187, 9.1.207 ו- 9.1.242 יבוטלו.

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

### **ד ב ר י ה ס ב ר**

כפר שלם שוכן בחלקה הדרומי של העיר תל-אביב-יפו. שטחה של השכונה עומד על 1,585 דונמים. רוב אדמות הכפר הן אדמות מדינה המנוהלות בידי הרשות, ומיעוטן בבעלות עיריית תל-אביב או בבעלות פרטית. בתחילת שנות השישים של המאה העשרים החלה פעולה לפינוי ושיקומו של הכפר ולשיקום תושביו. לצורך כך הוכנה תכנית מתאר לאדמות כפר שלם. בשנת 1961 הוקמה חברת חלמיש - חברה ממשלתית עירונית לדיוור, לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ שהופקדה על הטיפול בכפר; גם לאחר מספר עשורים בהם נעשו ניסיונות שונים לקדם את פינוי השכונה תוך מציאת פתרון לתושביה, נותרו עדיין בתי מגורים רבים בתחום הכפר ותושבים רבים עדיין מתגוררים בו. עוד קיימים בשכונה בתי מלאכה, חנויות, מחסנים ועוד; חלק מיחידות הדיוור, שנוספו לבתי השכונה במרוצת השנים, מושכרות על ידי תושבי השכונה.

לאורך השנים נעשו ניסיונות לגבש אמות מידה לפיצוי תושבי הכפר, על מנת לאפשר את פינוי השכונה באופן מוסכם. במשך תקופות מסוימות, נקטו המדינה, באמצעות חברת חלמיש ועיריית תל-אביב יפו בהליכים משפטיים לסילוק יד כנגד מי שלא הסכימו להתפנות בהסכמה. מדיניות זו נבחנה, בין היתר במסגרת בג"ץ 4331/12 ועד כפר שלם נ' ועדת הפינויים העליונה ואף התקבלו החלטות של מועצת מקרקעי ישראל בעניין.

בשנת 2017 פורסמה למתן תוקף תוכנית לתשתית לאומית תת"ל 70א - המסדירה את הקמתו של הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב; חלק מתוואי הרכבת עובר בתחומו של כפר שלם. הקמת הקו עתידה להשלים את הקמתה של רשת קווי הרכבת הקלה והוא צפוי להתחיל לפעול עם סיום הקמתו. תת"ל 70א מחייבת הפקעת המקרקעין הנדרשים לסלילת המסילה - בהן קרקעות מסוימות בכפר שלם. הקמתו של הקו הוכרה כמיזם לאומי, במסגרת החלטת הממשלה מספר 1838 שהתקבלה ביום 11.8.16.

הצורך בהשלמת הקמת הקו מחייב את האצת הליכי פינוי המקרקעין בכפר שלם, אשר נדרשים להקמת המסילה והמתקנים הנלווים לה, בהתאם לתת"ל 70א; בהתחשב בהיסטוריה המורכבת של כפר שלם, ונוכח החשיבות המכרעת של השלמת העבודות להקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה במועד, יש לקבוע עקרונות פיצוי שיאפשרו מתן מענה לצרכיהם של תושבי הכפר מחד גיסא ופינויה המהיר והיעיל של הקרקע מאידך גיסא.

יצוין, כי לשם יישום האמור, נקטה נת"ע בהליכי הפקעה באמצעות החלת צווי רכישה (הפקעה) בקרקע הנדרשת עוד בסוף שנת 2017 ובהיעדר שיתוף פעולה, הגישה בשנת 2018 תביעות לפינוי המחזיקים מהמקרקעין. ביום 27.5.2019 התקבל פסק דין במספר תובענות שאוחדו (ה"פ 11-18-40050) ובמסגרתו נקבע שנת"ע תהא זכאית לתפוס חזקה במקרקעין ביום 1.3.2020. ביום 11.7.2019 הוגש ערעור לביהמ"ש העליון על פסק הדין (ע.א 4745/19) אך לא ניתן עיכוב ביצוע. כמו כן במסגרת החלטה של בית המשפט העליון מיום 23 בדצמבר 2019, הדגיש בית המשפט את מועד הפינוי שנקבע בפסק הדין בערכאה קמא, והמליץ שנושא הפיצויים יבוא בין היתר, בפני שר התחבורה לשם מציאת פתרון מוסכם שלא יעכב את עבודות ההקמה של הרכבת הקלה מחד גיסא וייתן פתרון למערערים שאינו פתרון ביניים מאידך גיסא. לצד האמור מתנהל הליך נוסף שנפתח על ידי המחזיקים להכרה בזכויותיהם, הליך זה טרם הסתיים (ת.א 30281-10-18). לאור האמור, עולה הצורך לקבלת החלטה זו כעת, להבטחת הפינויים בלוחות הזמנים שנקבעו לביצוע המיזם ועל מנת שניתן יהיה להגיע להסכמות.

על כן, מוצע לאמץ את מסמך התבחינים לפיצוי תושבי כפר שלם בתוואי הקו הסגול של הרק"ל, כך שהתושבים אשר יוכרו כזכאים על ידי ועדת הפינויים המיוחדת יקבלו פיצוי בהתאם למסמך התבחינים עם השינויים המצוינים ולמעט סעיפים במסמך שאינם רלבנטיים בנסיבות הקיימות. זאת חלף הפיצוי אשר הוצע על ידי נת"ע למחזיקים, כך שפיצוי זה יהווה פיצוי סופי ומוחלט וינתן לזכאים בלבד לפי מסמך התבחינים. כל זאת על מנת שבעת פינוי שטחי הקו הסגול תהיה ידועה למחזיקים בקרקע מדיניות הפיצוי שנקבעה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביחס לעניינם וזאת לאור הצורך הציבורי הדחוף והנזק הרב העלול להיגרם לציבור. יובהר, כי מי אשר לא ימצא זכאי כאמור, יהיה על נת"ע לפנותו ולממש את פס"ד לפינוי שניתנו לטובתה.

הפיצוי ישולם לתושבים על ידי נת"ע האמונה על ביצוע המיזם ויובא בחשבון במסגרת תקציב משק כספי סגור של כפר שלם. סכומי הפיצויים האמורים נועדו לאפשר לתושבי כפר שלם הזכאים לכך, לרכוש דירה בשווי דומה. מחזיק מוחץ למתחם הקו הסגול יוכל לבקש להחיל עליו החלטה זו וועדת הפינויים המיוחדת רשאית להסכים לכך לאחר בחינת זכאותו ומכלול הנסיבות.

החלטה זו מבטלת את כל החלטות המועצה הקודמות אשר התקבלו בעניין כפר שלם.