

פרוטוקול ישיבת וועד הנהלה מס' 1/2017 של אחזקות יגור -

אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (מ.א. 0-003980-57) שהתקיימה בקיבוץ יגור ביום 26.1.2017

מספר חברי הוועד: 12.

משתתפים: רני טנא, עופר קציר, סיון שביט, אלון חגי, בועז אוחנה, עידי גרשמן.
מוזמנים: אורי זמיר מנכ"ל אחי"ג (מוזמן קבוע), חברי וועד הנהלת חוצות יגור. עו"ד אורטל רימר.
חסרים: אורלי מורן, אורי עזרא, אודי קינן, נבו גולדשטיין, יונתן אברך, שפי, יא.

סדר יום:

1. אישור פרוטוקול ישיבה מס' 13/16. (מצורף).

2. פיתוח מיזמים בתחום נדל"ן מניב:

2.1 פיתוח מחתם לאחסנה פתוחה לצנרת גז (אתר קומפוסט לשעבר צמוד מט"ש חיפה). (מצורפת מצגת למיזם).

2.2 המשך דיון בפיתוח אזור תעשייה ממערב ללגין, שותפות טופולסקי. (מצורף הסכם עקרונות ומצגת למיזם).

2.3 פיתוח קרקעות המפרץ (מצורפת מצגת)
הפרוטוקול 13/15/16

מצורף
הפרוטוקול מס' 16/16
3/16

דיון והחלטות:

1. אישור פרוטוקולים

הוחלט: לאשר את פרוטוקול ישיבה מס' 13/2016 מיום 8.12.2016.

2. פיתוח מיזמים בתחום נדל"ן מניב:

כללי:

יגור סיימה את מכסת השטחים המותרים לפיתוח לתעסוקה (כאמור בהחלטת רשות מקרקעי ישראל מס' 1226), החלופות היחידות העומדות לפתחנו כעת הינה הכרה ייחודית בזכות לפיתוח קרקעות נוספות במסלול ומגבלות חוזה החכירה לדורות (החלטת רמ"י מס' 1054) בו חכירת המשנה מוגבלת לגוף בו חלקו של הקיבוץ/ או מי מטעמו לא יפחת מ 51%. הקיבוץ אינו רשאי ליהנות "מהחלטות רמ"י המטיבות" האחרות בהן לא חלה מגבלה לזהות השוכר בקרקע מהוונת (מסלול בו פעלנו עד כה).
בעת הקמת התיאגוד ביגור הוצבה אגודת חוצות יגור כגוף אשר ירכז את כלל הפעילות הנדלנית של הקיבוץ (לשם כך אף אושרה בתקנה 4 למטה הסדר הקיבוצים העברת פעילות וקרקעות לתעסוקה), הנהלת אחי"ג אימצה את התובנה ופועלת בהתאמה לריכוז הכוחות הניהוליים בתחום בוועד אגודה זו וכן צרוף האגודה כשותף בשליטה מטעם הקיבוץ לחלקו במיזמים חדשים (כאמור בפסקה קודמת).

אחזקות יגור אגש"ח בע"מ
מ.א. 570039800
חתימת וחתימה

2.1 מתחם לאחסנה פתוחה לצינורות גז : מדרום למט"ש חיפה חלקה בגודל 60 דונם בה פעל בעבר מתקן קומפוסט, החלקה ביעוד חקלאי, מצופה מצעים ואספלט ועומדת בפועל ריקה מזה שנים ארוכות. הקיבוץ פועל עם איגוד ערים חיפה ורשות המים להסדרת תב"ע בשטח זה ביעוד "מתקנים הנדסיים" להקמת מאגר חירום משולב למט"ש ולחקלאות הסמוכה. תוכנית זו, סביר כי תארך מספר שנים עד להפקדתה לתוקף. מוצע כי בתקופת הביניים תקודם בקשה לשימוש חורג לשם אחסנה פתוחה לצנרת גז הטבעי (כמות גדולה מאד המיובאת מחו"ל להתקנת התשתית הלאומית בצפון). המודל המוצע כולל שותפות של חוצות יגור (%) 51 עם היבואן אשר יממן את כלל העלות של המיזם וזרים הון המאפשר תשלום שנתי לחוצות בהיקף 270-330 אלפי ₪ לשנה. **הוחלט** : לאשר את הפרויקט, חתימת הסכם עקרונות וקידום הליך ההיתר במסלול המוצע.

2.2 פיתוח אזור תעשייה מערבית ללגין: התקיימו מספר דיונים על המיזם המוצע להקמת פארק תעשייה ולוגיסטיקה בקרקעות ממערב ללגין (על פי תבע בתוקף ביעוד לתעשייה). המודל בשותפות ומימון טופולסקי כולל שלב א לביצוע להקמת מתחם חדש לטופולסקי + צמצום והסדרת המתחם הישן וכן הקמת מבנה לאחסנה עבור לגין או מי מטעמה. המיזם אושר לקידום לאספה בכפוף להצגת נוסח מפורט להסכם העקרונות (הוצג כעת) והשלמת הסימוכין להתחייבות לגין בנושא (שהושלם כעת). **הוחלט** : לאשר את המיזם והביאו לאישור אספת יגור. למרות האמור לעיל, ככל שמי מחברי ההנהלה שלא נכח בדיון הנוכחי יבקש לקיים דיון נוסף על נוסח ההסכם, יבוצע תאום ישירות מולו ו/או זימון דיון נוסף בטרם האספה.

2.3 פיתוח קרקעות המפרץ: עסקה גדולה מאד המקודמת מזה כ 11 שנה. הוצגה סקירה רחבה על התפתחות ההליך אשר הבשיל כעת הכוללים : הליכים מוניציפליים להעברת גבולות הקרקעות מזבולון לחיפה ונשר, חתימות על הסכמי חלקות ארנונה ותקבולים מהמיזם בצרוף רכסים ואחרים. הליכי תכנון שעלו מתמ"א 35, מת"מ 6, תמ"מ 6/7, תוכנית מתאר של מרחב חיפה שהורחבו בתוכנית מפורטת שיזמו יגור נשר וחיפה ולפיתוח קרקעות המפרץ לתעסוקה. מרבית הקרקע בתחום התוכנית בחוזה חכירה של יגור, בחלקם של אחרים. תוכנית המתאר שמקבלת תוקף כעת מקצה מכוחה תוכנית חלוקה חדשה המותאמת ליעודי תאי השטח בו יגור נותרת עם כ 258 דונם נטו + כ 30 דונם זכויות חלקיות שטחים נוספים. לאור היות השטח "מפורז" בין הרשויות והעדר התנגחויות המאפיינות תוכניות שכאלו בשטח מוניציפלי של רשות אחת בלבד, זכתה התוכנית לנדוניה של מאות אחוזי בנייה המגיעים לכדי 885 אלף מ"ר לבנייה עם מגוון שימושים רחב הכולל מסחר ולוגיסטיקה.

עם הבשלת ההליך התכנוני קידמה יגור משא ומתן עם מספר גורמים מרכזיים במדינה לאפשרויות פיתוח משותף של הקרקע וכן ניהלה הליך ארוך עם רשות מקרקעי ישראל לגיבוש הסכמות למודלים אפשריים (כאמור, העומדים במגבלות אמות המידה של רמ"י ומגבלות הסכם החכירה). בסיכומם של הליכים אלו מוצעת הצעה משולבת בה חלים איזונים רבים שגובשו במהלך השנים והכוללים את המרכיבים הבאים:

2.3.1 עסקת עזריאלי : חוצות יגור תקים עם עזריאלי אגוד מקרקעין בשליטת הקיבוץ להקמת מתחם

בשטח של כ 133 דונם ללוגיסטיקה – "אירפורט סיטי" (בעורף נמל חיפה החדש), חברת תפעול תקים את המיזם בו עזריאלי יעמידו את מלוא המימון הנוכחי והעתידי (ככל שיידרש) המוערך כעת ב 400 מיליון ₪. חוצות יגור זכאית לקבל מיום ההקמה "מקדמות על חשבון רווח העתידי בשיעור של 5000 ₪ לדונם, חלקה במיזם יעמוד על 15% המעמיד את התשואה

מהמיזם ל 660 אלף ₪ בשנה (מובטח), 1.6 מיליון ₪ בשנה בתקופת המימון (15 שנה) ו 6.6 מיליון ₪ בשנה מתום המימון ואילך.

2.3.2 עסקת כלל / נשר : חוצות תקים עם חברת נשר אגוד מקרקעין בשליטת הקיבוץ להקמת מתחם בשטח של 95 דונם להעתקת מפעל נשר מהאזור הקיים (המאפשר לעיריית נשר להקים שכונות מגורים בשטח המפעל הישן), חוצות ייהנו ממרכיב הכנסה קבוע בהיקף של 550 אלף ₪ בשנה + פרמיה לפיתוחים נוספים בעתיד. יצוין כי עסקה עדיין בהליך ברורים ומשא ומתן בין הצדדים וטרם גובש מסמך משפטי לחתימה, אולם ניכר לעת הזו כי רמת ההסכמות למתווה גבוהה.

2.3.3 מרכיבי איזון ותנאים מתלים: המודל המגובש כולל מרכיב של "ויתור" והשבה לרמ"י של שתי חלקות בהיקף של 30 דונם + זכויות חלקיות כנגד פיצוי חקלאי. המודל נענה לפניית רשות הנמלים לפתרון לוגיסטיקה בעורף נמל חיפה, המודל נענה לבקשת עיריית נשר לפיתוח שכונות מגורים במפעל נשר הישן, המודל כולל "ויתור" על טענה היסטורית של יגור לחסר משבצת, המודל מוצג כמפעל אזורי משותף ויקודם ברשות מנהל המחוז וראשי הערים, המודל כולו נדרש לאישור פרטני בהנהלת רשות מקרקעי ישראל המהווה החלטת ממשלה מחייבת. ומעל הכול – אספת יגור – גם.

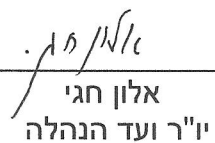
הוחלט: לפעול לחתימת הסכם עקרונות מותנה עם עזריאלי על בסיס ההסכמות הקיימות, לפעול להשלמת המשא ומתן עם נשר / כלל, לפעול בנחישות עם ראשי הערים, מנהל המחוז והשותפים לקבלת הסכמת הנהלת רשות מקרקעי ישראל, להביא לאישור לאספת יגור.



חבר ועד הנהלה

אחזקות יגור אגש"ח בע"מ
מ.א. 570039800

חותמת האגודה



אלון חגי
יו"ר ועד הנהלה