

ה ח ל ט ה

פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
הסכם עקרונות בין הרשות לבין רכבת ישראל

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום ג' בניסן התשפ"א (16 במרץ 2021) לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. אחרי סעיף 9.17 יבוא:

"9.18. המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות לחתום על הסכם חדש בין הרשות לבין חברת רכבת ישראל (להלן בסעיף זה - הרכבת) ביחס לזכויות הרכבת בשטחים בניהול הרשות. ההסכם שייחתם בין הרשות לרכבת (להלן בסעיף זה - ההסכם), יתבסס על העקרונות המפורטים בסעיפים קטנים (א) עד (ט):

(א) שטחי הרכבת המשמשים כקווים למסילות הרכבת ושטחים תפעוליים של הרכבת כפי שיוגדרו בהסכם יוקצו לרכבת בהרשאת שימוש, ללא תשלום וינוהלו על ידי הרכבת (להלן בסעיף זה בהתאמה - קווים ו- שטחים תפעוליים).

(ב) תשלום תמלוגים לרשות בשיעור 2% עבור הפעילויות המפורטות בתיקון להסכם עם הרכבת משנת 2014 (להלן בסעיף זה - תיקון 2014), ימשיך יחול גם על מתחמים חדשים.

(ג) (1) שטחי מעטפת הכוללים שירותים נלווים לנוסע ומצויים בשטח תחנות הרכבת יוקצו לחברת הרכבת בפטור ממכרז (להלן בסעיף זה - שטחי מעטפת). הצדדים להסכם יסכמו את היקפי השטחים לשימושים מסחריים מתן שטחי המעטפת בהסכם שייחתם בין הצדדים בהתחשב בין היתר, בגודל התחנה וצרכי הרכבת (להלן בסעיף זה - שטחי מעטפת מסחריים). שטחי המעטפת המסחריים שיוקצו בהתאם לפסקה זו, לא יעלו על היקף שטחי המעטפת המסחריים שנקבעו בתיקון 2014. הרכבת לא תהיה מחויבת בתשלום לרשות בעד הכנסות משטחי המעטפת לרבות שטחי המעטפת המסחריים כמפורט בסעיף זה.

(2) על אף האמור בסעיף קטן (ג)(1), יוגבלו שטחי המעטפת המסחריים בתחנות מטרופוליניות כהגדרתן בתיקון 2014, כך שלא יעלו על 6,000 מ"ר.

(ד) שטחי הרכבת הכוללים זכויות סחירות, זכויות למגורים, בהתאם לתכנון קיים או עתידי, יתוכננו על ידי הרשות בשיתוף הרכבת וישווקו בהתאם לעקרונות המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) (א) השיווק יעשה במכרז פומבי.

(ב) התחרות במכרז תהא על מחיר הקרקע.

(ג) המכרז יכלול רכיב פיתוח, בהתאם לכללי הפיתוח הנהוגים ברשות ובהתחשב בצרכי הפיתוח והתפעול של הרכבת.

(ד) מטלות הפיתוח במכרזים, יכללו בין היתר, הקמה ובינוי של שטחי המעטפת, אלא אם יוחלט אחרת בין הרשות לרכבת.

(2) קרקע שתשווק במכרזים כמפורט בפסקה (1), תוקצה לזוכים במכרז בהסכם חכירה ללא זכויות עתידיות לתקופה של 49 שנים ותכלול אופציה להארכה נוספת של 49 שנים.

(3) באחריות הזוכים במכרז לפעול לרישום הזכויות בהתאם לכללי הרשות, לרבות רישום תלת מימדי ורישום זכויות הרכבת.

(4) עבור שיווקים שיבוצעו בהתאם לסעיף קטן ג, הרכבת תהא זכאית לשיעור מתקבולי ההצעה הזוכה במכרז, באופן שלא יפחת מהשווי הכלכלי של זכויות הרכבת בהתאם לתיקון 2014 ביחס לכל אחד משטחי הרכבת, וזאת בהתאם לפירוט בפסקאות משנה (א) עד (ד):

(א) שיעור התקבול שתקבל הרכבת מהרשות משיווק השטחים, יקבע על ידי צוות בראשות מנהל אגף בכיר אסטרטגיה ותכנון מדיניות ברשות, אשר חבריו יהיו - נציג אגף תקציבים במשרד האוצר, נציג אגף החשב הכללי במשרד האוצר, נציג רשות החברות, מציג הרכב וכן נציגים רלוונטיים מהרשות (להלן בסעיף זה - הצוות). הצוות יעביר את המלצותיו להנהלת הרשות.

(ב) בחישוב שיעור התקבול, כאמור בפסקה (א), יובאו בחשבון השינויים המפורטים בסעיף זה, ביחס להסכמים הקודמים שנערכו מול הרכבת.

(ג) המלצות הצוות יערכו לאחר בחינת ההיבטים הכלכליים, התקציביים והמיסויים הנובעים משיווקי השטחים וכן הסכמים קודמים שנערכו בין הרשות לרכבת.

(ד) זכויות סחירות, לרבות מגורים, שיתווספו, בין אם על ידי הגדלת זכויות בתוכניות קיימות ובין אם על ידי תכנון עתידי, ישווקו על ידי הרשות בתיאום עם הרכבת.

(ה) באחריות הצוות לערוך הסכם חדש בין הרשות לרכבת על בסיס עקרונות סעיף זה, וכן לעדכן את הנהלת הרשות והרכבת על חסמים, ככל שישנם ולעדכן את הרשות והרכבת על התקדמות שיווקי מתחמי הרכבת. כמו כן, באחריות הצוות לקבוע כללים לתחולת הוראות סעיף זה, וכן לקבוע כללים בנושאי תכנון, פיתוח ושיווק מתחמים בהם כבר הוקצו לרכבת זכויות בקרקע או במתחמים בהם בוצעו עבודות פיתוח מלאות או חלקיות.

(ו) הנהלת הרשות מוסמכת לאשר את המלצות הצוות וכן רשאית לקבוע כללים נוספים לשיווק שטחי הרכבת.

(ז) נוסח ההסכם שיגובש בהתאם לעקרונות סעיף זה, יובא לאישור הנהלת הרשות.

(ח) במועד החתימה על ההסכם החדש, יבוטלו ההסכמים הקודמים שנחתמו מול הרכבת, הסכם 2004 ותיקון 2014, וסעיפים 9.1.189, 9.1.225 ו- 9.11 לקובץ החלטות המועצה, יבוטלו.

(ט) אין בהוראות סעיף זה שינוי באשר להסדרים כספיים קיימים לרבות הסדרי תמלוגים בין הרשות לבין הרכבת."

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