

מדינת ישראל

משרד התחבורה

משרד האוצר

רשות מקרקעי ישראל

רכבת ישראל בע"מ

תוספת לתיקון ההסכם למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום 29.4.2004

תוספת זו הינה חלק בלתי נפרד מתיקון ההסכם למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום 29.4.2004. תנאי לכניסתו לתוקף של תיקון ההסכם למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום 29.4.2004 הינו אישורה של מועצת מקרקעי ישראל את התיקון בכתב.

לפיכך באו הצדדים על החתום

משרד התחבורה

אושית בן-עטר
משפחה צעיר לחשב הכללי
אגף החשב הכללי 101/2004

קרון אצולן
בעז צפרייר סמנכ"ל קבלה וזכספים
מנכ"ל רכבת ישראל בע"מ
מנהל רשות מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל

חברת רכבת ישראל

משרד האוצר

אגף התקציבים

מדינת ישראל

משרד התחבורה

משרד האוצר

רשות מקרקעי ישראל

רכבת ישראל בע"מ

תיקון ההסכם למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום 29.4.2004

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל

באמצעות החשב הכללי, הממונה על התקציבים, מנהל רשות מקרקעי ישראל ומנכ"ל משרד התחבורה
(להלן: "המדינה")

מצד אחד:

לבין

רכבת ישראל בע"מ

באמצעות מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של רכבת ישראל בע"מ
(להלן: "חברת הרכבת")

מצד שני:

והממשלה החליטה ביום 1 בינואר, 1998 להקים את חברת רכבת ישראל בע"מ כחברה ממשלתית, אשר הוטלה עליה, בין היתר, אחריות להפעיל רכבות להסעת נוסעים ולהובלת מטענים וכן להקים, לפתח, לנהל, להחזיק ולהפעיל את רשת מסילות הברזל בישראל, וכן תחנות הקשורות אליה;

והואיל

וביום 29.12.2002 נתקבל בכנסת תיקון מס' 11, ובהתאם לתיקון מס' 11, הועברה, בין היתר, פעילות הרכבת מרשות הנמלים והרכבות לחברת הרכבת, וזאת ביום תחילתו של תיקון מס' 11, דהיינו 1.7.2003;

והואיל

והצדדים הסכימו על עקרונות לעניין ההסדרים בנוגע למקרקעין הגדונים בתיקון מס' 11, ובכלל זה מתן זכות שימוש לחברת הרכבת לגבי מסילות ברזל, תחנות רכבת במקרקעין פעילים, מקרקעין בהקמה ומקרקעין מתוכננים וכן זכות לקבל זכות חכירה בתחנות רכבת, במשרדים המשמשים להפעלה השוטפת של השירות הרכבתי ובמרכז הדרכה והתנאים לכך, הכל כמפורט בהסכם עקרונות למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין משנת 2004;

והואיל

והעקרונות כאמור מושחתים על הכרת הצדדים בכך שהסכם עקרונות זה מהווה הסדר חדשני הן מבחינת טיבו והן מבחינת היקפו;

והואיל

וחברת הרכבת היא חברה ממשלתית בבעלות מלאה של המדינה;

והואיל

והואיל והצדדים הסכימו להשתית את מערכת היחסים ביניהם גם על בסיס חוזי;

בהתאם להחלטת ממשלה מס' 4545 מיום 12.04.2012 בדבר "שינוי מבני ברכבת ישראל בע"מ" הצדדים מבקשים לערוך שינוי בהסכם עקרונות למתן זכויות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום 29.4.2004 (להלן: "**הסכם המקרקעין המקורי**").

א. הגדרות:

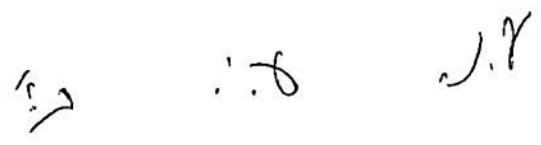
1. מוסכם על הצדדים ולהגדיר ולעדכן הגדרות כדלקמן:
 - 1.1. להגדרת מקרקעין פעילים יתווסף - לרבות המקרקעין הנדרשים לשם הפקת חשמל לצורכי חשמול הרכבת, כך שהגדרת מקרקעין פעילים תהיה:
"מקרקעין שמתקיימים בהם התנאים המנויים בפסקאות (א) ו- (ב) שבהגדרת מקרקעין בהקמה והמהווים רצועת מסילה, כמשמעותה בסעיף 8.1.1 לתמ"א 23, אך למעט תחנות ומשרדים (ובכלל זה מתקנים הנדסיים אחרים הקשורים למסילת ברזל ומתקנים למניעת מפגעים לסביבה), לרבות תחנת רכבת כהגדרתה להלן, משרדים המשמשים להפעלה השוטפת של השירות הרכבתי ומרכז ההדרכה, מקרקעין הנדרשים לשם הפקת חשמל לצורכי חישמול הרכבת, והכל במידה שאלה משמשים בפועל לצורך הפעלת הרכבת או מסילת ברזל"
 - 1.2. הגדרת מקרקעין מתוכננים, תשונה כך שבמקום השנה 2025 ירשם "2040".
 - 1.3. **תוכנית הפיתוח** – כהגדרתה בהסכם הפיתוח וההפעלה בין חברת הרכבת למדינה כפי שיתעדכן מעת לעת.
 - 1.4. תתווסף הגדרת זכויות סחירות במקרקעין - "זכויות סחירות במקרקעין - זכויות במתחמי תחנות הרכבת, ברצועה 1 כהגדרתה להלן בסעיף 6.1.2.1, המיועדות לרכישה בתנאי חכירה מהוונת בתשלום מלא, בתנאים המקובלים ברשות מקרקעי ישראל ובכפוף לשינויים הנובעים מהסכם זה. באחריות חברת הרכבת לבצע בדיקת בעלויות לגבי כל מתחם לגופו. למען הסר ספק, הנחות אזור לא יחולו בעסקאות אלו".
 - 1.5. להגדרת המונח תמ"א 23, תמחק הסיפא של הסעיף שהחריגה את תמ"א 23א (רכבת קלה).
 - 1.6. מרכז – הליך תחרותי למכירה או לרכישה, לרבות הליך מיון מוקדם, פטור ממכרז, הארכת או הרחבת התקשרות בהתאם לאפשרות הקיימת במכרז;
 - 1.7. הסכם זה יעמוד בתוקף מיום חתימתו לתקופה של 49 שנים מיום חתימת הסכם זה. (להלן: "תקופת ההסכם").

י.י.י.
[Handwritten signatures and marks]

ב. נספחים:

2. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
- 2.1 **נספח א'** - סיווג התחנות לפי הקצאת שטחים למעטפת שירותים נלווים.
- 2.2 **נספח ב'** - טבלת נכסי רכבת ישראל ידועה ליום חתימת הסכם זה, הכוללת נכסים המיועדים לגריעה. הטבלה תהווה בסיס לעבודת צוות מעקב ובקרה בכל הקשור להסדרה וגריעה של המקרקעין. הטבלה תעודכן מעת לעת.
- 2.2.1 **נספח ב' (1)** - מהווה את רשימת המקרקעין שלגביהם ייחתם חוזה חכירה מהוון עפ"י האפיונים המפורטים בסעיף 3.2 להסכם זה.
- 2.2.2 **נספח ב' (2)** - מהווה את רשימת המקרקעין שלגביהם ייחתם חוזה הרשאת שימוש עפ"י האפיונים המפורטים בסעיף 3.1 להסכם העקרונות.
- 2.2.3 **נספח ב' (3)** - ספר נכסים מפורט. רשימות אלה יהוו בסיס לעבודת צוות מעקב ובקרה בכל הקשור להסדרה וגריעה של המקרקעין והן יעודכנו מעת לעת.
- 2.3 **נספח ג'** - רשימת המתחמים לתכנון משותף, תוך פירוט הגורם המנהל את התכנון וקבוצת השווי וחלוקה לרצועות ופרוגרמת הזכויות, לפי מיטב הידע ליום חתימת הסכם זה.
- 2.4 **נספח ד'** - לוח זמנים לקידום התכנון.
- 2.5 **נספח ה'** - טבלה הכוללת אחוזי תמורה לחברת הרכבת מרצועה 2 מכלל הזכויות בתכנית במקרקעי המדינה, ביחס לקבוצות שווי.
- 2.6 **נספח ו'** - נוהל סמכות חתימה על בקשות להיתרי בנייה.
- 2.6.1 **נספח ו' 1** - הרשאת חתימה לחברת הרכבת על בקשות להיתרי בנייה כבעלים.
- 2.6.2 **נספח ו' 2** - רשימת התחנות אשר לגביהם קיימת הרשאה.
- 2.7 **נספח ז'** - נוהל שיווק מתחמי תכנון משותף.
- 2.8 **נספח ח'** - חוזה חכירה בתנאי חכירה מהוונת, לגבי כל המתחמים הכלולים בסעיפים 3.2 ו-3.3 והמפורטים ב**נספח ב'**, אליו תצורף רשימה המפרטת את מקרקעי רכבת ישראל שבהסכם החכירה, לרבות, פירוט מגרשים ותב"עות ו/או גושים וחלקות של מקרקעי רכבת ישראל שבהסכם זה, בהתאם למידת הפירוט שהצדדים מסוגלים לספק ביום חתימת הסכם זה. ככל שיהיה שינוי או עדכון בין אם להוספה או בין אם לגריעה של נכסים או חלקים של נכסים, יתוקן הנספח בהתאם. הגדרת השטח להחכירה הינו מסימנור כניסה לסימנור כניסה.
- 2.9 **נספח ט'** - הסכם להרשאת שימוש למסילות ברזל הכלולים בסעיף 3.1 והמפורטים ב**נספח ב'**, אליו תצורף רשימה המפרטת את מקרקעי רכבת ישראל שבהסכם הרשאת השימוש, לרבות פירוט של מגרשים, התב"עות ו/או גושים וחלקות של מקרקעי רכבת ישראל שבהסכם זה, בהתאם למידת הפירוט שהצדדים מסוגלים לספק על פי הידוע עליהם ביום חתימת הסכם זה. ככל שיהיה שינוי או עדכון בין אם להוספה או בין אם לגריעה של נכסים או חלקים של נכסים, יתוקן נספח זה בהתאם. השטח להרשאת שימוש הינו משני עברי התחנה, בין שטח סימנורים.

10.10.17


10.10.17


2.10. **נספח י'** - הסכם לפינוי מתחמי הנהלת רכבת ישראל.

2.11. **נספח יא'** - טיוטה לתיקון תקנות מס רכישה.

ג. הסכמי חכירה והרשאה:

3. הסעיפים להסכם המקרקעין, הדנים בהרשאת שימוש ובזכויות חכירה, יעודכנו, למעט החלקים אשר אינם עומדים בסתירה לאמור בסעיף זה.

3.1. חברת הרכבת תקבל הרשאת שימוש במקרקעין הבאים:

מסילות הרכבת שמחוץ לתחנות ומסילות הרכבת שמחוץ למתחמים התפעוליים.

3.2. יראו את חברת הרכבת כבעלת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין הבאים:

3.2.1. מקרקעין פעילים, מקרקעין בהקמה לרבות תחנות ומתחמים תפעוליים.

3.2.2. מעטפת שירותים נלווים לנוסע בשטח התחנה ובמעברים אליה וממנה בתחום רצועה 1

בשיעורים כמפורט להלן:

3.2.2.1. תחנה קטנה- עד 1,500 מ"ר לשטח עיקרי נטו לשימושים מסחריים.

3.2.2.2. תחנה בינונית- עד 3,000 מ"ר לשטח עיקרי נטו לשימושים מסחריים.

3.2.2.3. תחנה גדולה- עד 6,000 מ"ר לשטח עיקרי נטו לשימושים מסחריים.

3.2.2.4. תחנה מטרופוליטנית- מעל 6,000 מ"ר לשטח עיקרי נטו לשימושים מסחריים, בהיקף

שיוחלט בוועדת המעקב והבקרה, כפי שהוגדרה בסעיף 21 להלן.

סיווג התחנות נקבע בהתאם למספר הנוסעים בתחנה בתחזית לשנת 2040 כפי

שהוצגו על ידי חברת הרכבת. תחנה קטנה עד 1,000 נוסעים בשעת שיא ביום, תחנה

בינונית עד 2,000 נוסעים בשעת שיא ביום ותחנה גדולה עד 7,500 נוסעים בשעת

שיא ביום. בתחנה מטרופוליטנית מעל 7,500 נוסעים בשעת שיא ביום, הכל כמפורט

בנספח א' להסכם זה.

3.3. זכויות סחירות במקרקעין ברצועה 1, אשר אינם נכללים במעטפת השירותים הנלווים לנוסע כאמור

בסעיף 3.2.2, יוקצו לחברת הרכבת בפטור ממכרז של רמ"י, בחכירה מהוונת ובתשלום מלא, בכפוף

לאישור לפי כל דין. למען הסר ספק, הנחות אזור לא יחולו בעסקאות אלו.

3.4. המקרקעין המפורטים בסעיפים 3.1 ו-3.2 יכוננו "**מקרקעי רכבת ישראל**".

3.5. מיום חתימת תוספת זו ובהתאם לאמור בה, יראו במקרקעי רכבת ישראל מקרקעין לגביהם ניתנה זיקה

לקרקע באופן שבכל מקום בהסכם המקרקעין המקורי בו נזכרת זכות שימוש ו/או ניתנה זכות שימוש

בפועל, ייכתב כזכויות חכירה מהוונות, למעט מקרקעין אשר בהתאם לתוספת זו והמפורטים בסעיף 3.1

מעלה, זכאית רכבת ישראל להרשאת שימוש בלבד.

3.6. חברת הרכבת, לא תהא רשאית לרשום שעבודים על זכויותיה במקרקעין לפי הסכם זה, אלא על הזכויות

הסחירות כהגדרתן בסעיף 1.4 בלבד, באישור החשבת הכללית, או מי מטעמה, ובכפוף לאישורים

שידרשו כדין ע"י הרשויות המוסמכות ורמ"י לא תתנגד לשעבודים כאמור.



ד. חשלומים בגין שימוש חכויזות במקרקעין:

4. חברת הרכבת תשלם לרמ"י החל ממועד החתימה על הסכמי החכירה ו/או הרשאה ואילך, כדלקמן:
- 4.1 מסך ההכנסות הבאות תשלם הרכבת לרמ"י 2%, בתוספת מע"מ כנגד חשבונית:
- 4.1.1 הכנסות ממכירת כרטיסי נוסעים.
- 4.1.2 כלל ההכנסות מתחום המטענים לרבות הובלת משאות ומהשכרת קרונות לרבות פעילות הקשורה להובלת המשאות כגון פעולות מנוף ואחסנה תפעולית.
- 4.1.3 הכנסות מסובסדיה לפעילות שוטפת כהגדרתה בהסכם הפיתוח וההפעלה בין חברת הרכבת לבין המדינה כפי שיתעדכן מעת לעת, אשר תשולם לחברה עבור פעילותה השוטפת. למען הסר ספק, כספי סובסדיה לפיתוח אינם כלולים בהכנסות לפי סעיף זה.
- 4.2 מההכנסות הנובעות להלן לא יבוצע תשלום לרמ"י:
- 4.2.1 עבודות תשתית עבור גורמי חוץ.
- 4.2.2 הכנסות הנובעות מהזכויות הסחירות שנרכשו עפ"י סעיף 3.3.
- 4.2.3 הפחתת הכנסה נדחית בגין מענקים ממשלתיים ומענקי מדינה עבור פרויקטי פיתוח והכנסות מימון.
- 4.3 בגין כל הכנסה אחרת, תשלם חברת הרכבת לרמ"י 8%, בתוספת מע"מ כנגד חשבונית.
- 4.4 לגבי סעיפים 4.1.1, 4.1.2 ו-4.1.3 תמציא חברת הרכבת לרמ"י, בעת העברת התשלום, אישור רואה חשבון לנתונים ואישור חשב משרד התחבורה להיות הסכומים תואמים להסכם ההפעלה והפיתוח כפי שיתעדכן מעת לעת בין המדינה לרכבת. הכנסה אחרת תהא שווה לסך ההכנסות הרשומות בדו"ח הכספי, בניכוי ההכנסות המנויות בסעיפים 4.1.1, 4.1.2 ו-4.1.3.
- 4.5 חברת הרכבת תעביר את התשלומים המפורטים בסעיפים 4.1 ו-4.3 כאמור לרמ"י, עד ליום-30.4 של כל שנה. החישוב יבוצע על הסכומים שנצברו בהתאם לסעיפים 4.1 ו-4.3 החל מיום 1.1 ועד ל-31.12 של השנה הקודמת, כאשר התשלום הינו בגין השימוש והחכירה בשנת התשלום. ביום 30.4.2014 יועבר לרשות מנהל מקרקעי ישראל תשלום בגין שנים 2013, 2014.
- 4.6 בגין המקרקעין נשוא סעיף 3.1 ו-3.2 לעיל בהסכם זה לא תישא הרכבת בתשלומי מס רכישה והצדדים יפעלו עפ"י אחת מבין 2 החלופות:
- 4.6.1 יותקנו תקנות המסדירות פטור ממס רכישה בנוסח דומה לטיוטת התקנות המצורפת בזה כנספח י"א או בנוסח דומה כפי שיקבע בהליכי חקיקת משנה (להלן "התקנות").
- 4.6.2 המדינה תוסיף לתקציב חברת הרכבת סכומים בשיעור מס הרכישה שיהיה על הרכבת לשלם ככל שחקיקת המשנה להתקנת התקנות לא תושלם (להלן "תוספת התקציב").
- 4.7 עבור זכויות סחירות אשר יוקצו לרכבת בפטור ממכרז, כמפורט בסעיף 3.3, אשר אינן נכללות בסעיפים 4.1 ו-4.3 לעיל, תשלם חברת הרכבת סך 91% מערך הקרקע על פי קביעת השמאי, בהתאם לכללי

י.א.ק.ו.


י.א.ק.ו.

י.א.ק.ו.

י.א.ק.ו.

רמ"י. דהיינו הזכויות הסחירות ברצועה 1, כהגדרתה בסעיף 5.1.2.1 ולא משולם בגינם דמי הכירה בהתאם לסעיפים 4.1 ו-4.3 (להלן - "דמי הכירה הנוספים"). המועד לתשלום דמי הכירה הנוספים יהיה במועד מימוש הזכויות ותנאי לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר בניה. ככלל, הקצאת זכויות אלה תהא למלוא הזכויות לרצועה 1 בתב"ע.

4.8. מובהר כי ככל שישווקו שטחים בשיטת PPP, דמי הכירה ייקבעו כך שרמ"י לא תצא בחסרון כיס בשל שיטת השיווק בכל הנוגע לתשלומים המגיעים לה. קביעת גובה התשלום לרמ"י בשיטת PPP, תאושר ע"י ועדת מעקב ובקרה.

4.9. חתימה על הסכם זה אינה מהווה עסקה ו/או רכישה של זכויות סחירות, כמפורט בסעיף 1.4. הסכם הכירה מהוון בדמי הכירה של 91% עבור זכויות סחירות ברצועה 1 יהיה כפוף לאישור תכנית ואישור עסקה עבור כלל הזכויות בתב"ע, והכל כמפורט בהסכם זה.

ה. תכנון מתחמי תכנון משותף בתחנות חברת הרכבת:

5. חברת הרכבת תקבל הרשאת תכנון, ככל שידרשו לה ברצועה 2 וברצועה 3 וכן, בשטחים המיועדים לתכנון רכבתי שאינו כלול בתמ"א 23.

5.1. מוסכם על הצדדים, כי סעיף 8 להסכם המקרקעין המקורי בנוגע לתכנון משותף, יתבטל, ככל שהינו עומד בסתירה לאמור להלן:

5.1.1. הצדדים גיבשו מתחמים לתכנון משותף כמפורט בנספח ג' להסכם זה. חברת הרכבת תנהל את הליך התכנון המשותף בכל המתחמים אשר הוגדרו לניהולה של רכבת ישראל בנספח ג' להסכם זה ובהתאם ללוח זמנים, לקידום התכנון המפורט בנספח ד'.

5.1.2. המתחמים לתכנון משותף אשר הוגדרו לניהולה התכנוני של חברת הרכבת כמפורט בנספח ג' יחולקו ל 1 עד 3- רצועות כמפורט להלן:

5.1.2.1. רצועה 1- מתחם תחבורתי הכולל את תחנת הרכבת, שטחי החנייה, מעברים והשטחים הסחירים הצמודים לה בתחום הרצועה. מתחם המהווה יחידת תכנון אחת, אשר מתופעלת ומנוהלת באופן משולב, הכוללת פתרונות חניה וקישוריות לכלל אמצעי התחבורה הניתנים במסגרת השטחים ברצועה זו.

5.1.2.2. ככלל, במסגרת רצועה 1, תתוכנן מעטפת השירותים הנלווים לנוסע בדגש על שרות הנוסע ויצירת נגישות מהירה וזמינה לשימושים הרכבתיים בתחנה, לרבות בתחנות שאינן נכללות במסגרת המתחמים לתכנון משותף. במסגרת השטחים הסחירים, יתאפשר תכנון למטרות כגון מסחר, תעסוקה ומלונאות והכל בהתאם להנחיות התכנון.

5.1.2.3. רצועה 2- השטחים הסחירים המצויים במרחק הליכה של עד - 300 מטר מיציאת התחנה שבמפלס הרחוב, מחוץ לטווח רצועה מספר 1, כפי שמצוינים בנספח ג'. בשטחים אלו יושם דגש על עירוב שימושים סחירים, ככל הניתן, לשירות ולרווחת



- הולך הרגל במרחב תחנת הרכבת אשר אינו מופר ע"י כבישים עורקיים וראשיים (לא כולל דרכי שירות ודרכים מאספות).
- 5.1.2.4. רצועה 3- כל השטחים שמעבר לרצועה 2 בתחום הקו הכחול של תכנית המתחם לתכנון משותף.
- 5.1.2.5. החלוקה לרצועות במתחמים שטרם הוחל בתכנונם או הנמצאים בראשית ההליך התכנוני, תאושר בוועדת המעקב והבקרה.
- 5.2. הצדדים ינהגו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג' והחלוקה המפורטת בנספח זה, גם לאחר השלמת תכנון מפורט לכל המתחמים אשר תכנונם מנוהל על-ידי הרכבת.
- 5.3. ככל שתידרש חוספת מתחמים לתכנון משותף (תחנות שאינן כלולות בנספח ג'), חוספת זו תיעשה על-פי קבוצת השווי, בדומה למאפייני קבוצות השווי ביחס לתחנות הדומות לה, כפי שנקבע בנספח ה'.
- 5.4. ככלל, הצדדים מתחייבים לתמוך אחד בתכניות משנהו ולסייע ככל הניתן בקידומן, כל עוד האמור תואם את הוראות הסכם זה.
- 5.5. חברת הרכבת תבצע את פעולות התכנון מטעמה ברצועה 1, לרבות במסגרת התכנון המשותף, בהתייחס למדיניות ולצרכי משרד התחבורה הרחבים, הכל במסגרת הוראות הסכם זה והלו"ז המפורט בנספח ד'.

1. זכויות חברת הרכבת לחלק מההכנסות משיווק:

6. חברת הרכבת תהיה זכאית לחלק מההכנסות הנובעות משיווק כלל הזכויות שאושרו בתכנית במתחמים לתכנון משותף עם רמ"י וזאת כמפורט להלן:
- 6.1. הכנסות משיווק רצועה-2 במתחמי התכנון המשותף המנוהל על ידי גורם שאינו חברת הרכבת- 5% מהתקבולים נטו בגין רכיב הקרקע (לאחר הפחתת מע"מ, חלף היטל השבחה והוצאות פיתוח), בתוספת מע"מ כנגד חשבונית לרמ"י.
- 6.2. במתחמים בהם התכנון המשותף מנוהל על ידי חברת הרכבת, תהא הרכבת זכאית לקבל מהתקבולים נטו שינבעו משיווק מלוא הזכויות בתוכנית ברצועה 2 בלבד בגין רכיב הקרקע (לאחר הפחתת מע"מ, חלף היטל השבחה והוצאות פיתוח), בהתאם לטבלה המופיעה בנספח ה', המפרטת את אחזי התמורה מהתקבולים ביחס לקבוצות שווי ורצועת הפיתוח בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית.
- 6.3. בכל מקרה, תקבולי הרכבת בגין ניהול תכנון מתחם כמפורט בסעיף 6.2, לא יפחתו מ- 1 מיליון ₪ בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית, אך לא יותר מסך התקבולים נטו לרמ"י מרכיב הקרקע (לאחר הפחתת מע"מ וחלף היטל השבחה), בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית אשר ינבעו משיווק רצועה 2. ובתנאי שהוצאות הרכבת בגין ניהול תכנון מתחם עלו על 1 מיליון ₪, תעביר רמ"י לרכבת סכום השווה להוצאות הרכבת, אך לא יותר מסך התקבולים נטו לרמ"י מרכיב הקרקע (לאחר הפחתת מע"מ וחלף היטל השבחה), בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית אשר ינבעו משיווק רצועה 2.
- 6.4. חלקה של הרכבת מההכנסות הנובעות מהשיווק, כמפורט בסעיף זה ועפ"י הסיווג בנספח ה', יועבר לחברת הרכבת תוך חודשיים ממועד רישום התקבולים בגין הקרקע בחשבות רמ"י.



ז. נוהל שיווק:

7. שיווק המקרקעין ברצועות 2 ו-3 יעשה בהתאם למפורט בנספח ז' – נוהל שיווק.

ח. פרויקטים גדולים:

8. מוסכם בין הצדדים כי בפרויקטים גדולים ומרכזיים (כדוגמת תחנות בני ברק וסבידור), כמפורט בנספח ג', ובפרויקטים עתידיים נוספים, כפי שיוחלט בין הצדדים, בהם קיים עירוב שימושים, ובכלל זה מרכז תחבורה הכולל מסופי אוטובוסים, תחנת רכבת ושירותים נלווים, יהיה רשאי צוות המעקב והבקרה להעביר את תכנונם של אלמנטים תחבורתיים מסוימים (כולל שלב התוכנית המפורטת של המתחם) לחברת הרכבת, ולהשאיר את תכנון יתרת המתחם לתכנון של רמ"י.

ט. נושאים נוספים:

9. חברת הרכבת תהא רשאית לממש הסכם זה בפועל באמצעות חברת הבת למקרקעין (להלן: "חברת הבת") אשר בבעלותה המלאה ו תהא רשאית להסמיך את חברת הבת לבצע בשמה כל פעולה שהחברת הרכבת מוסמכת לעשות מכוח הסכם זה ומכוח הסכם המקרקעין המקורי. הסמכת חברת הבת, ומימוש ההסכם באמצעותה כאמור בסיפא של סעיף זה יהיו בהתאם להסכם מסגרת שייחתם בין חברת הרכבת לבין חברת הבת באישור המדינה כאמור בהסכם הפתוח וההפעלה שייחתם בין המדינה לחברת הרכבת, ורק לאחר שהסכם זה ייחתם.

10. למען הסר ספק, לא תתאפשר כל העברת זכות במקרקעין מחברת הרכבת לחברת הבת, אלא בכפוף לעמידה בכללים הקבועים בחוק המקרקעין בכל הנוגע למקרקעי ייעוד.

בכפוף לאמור בסעיף 111 לחוק המקרקעין, חברת הרכבת תוכל להחכיר בחכירת משנה את הזכויות הסחירות אשר יוקצו לה בפטור במכרז, כמפורט בסעיף 4.6 בלבד, לתקופה של עד 25 שנים, בהתאם לסעיף 19.8 להלן.

11. חברת הרכבת תהיה זכאית לחתום על בקשות להיתרי בנייה כבעלים לגבי שטחים המוחזקים על ידה בחוזה חכירה, כמפורט בנספח ו' על מצורפיו (נספחים ו' 1 ו-ו' 2) ובכפוף לתכנית סטטוטורית בתוקף ובמתחמים תפעוליים ובשטחים המוחזקים על ידה בחוזה הרשאת שימוש, כמפורט בסעיף 3.1 להסכם זה.

11.1. לצורך יידוע ומעקב, באחריות הרכבת להודיע למנהל המרחב הרלוונטי ברמ"י על כל בקשה להיתר שנחתמה על ידי הרכבת כבעלים.

12. רישום המקרקעין:

12.1. מוסכם על הצדדים כי הרכבת תפעל לרישום של כלל הנכסים, בהתאם למפורט בנספח ב', ע"ש המדינה כבעלים, על בסיס תכנית עבודה מאושרת שתתואם בין חברת הרכבת, מפ"י והאוצר. הרכבת תפעל להשלמת תהליך הרישום תוך חמש שנים מיום אישור תוכנית העבודה לעיל תוכנית העבודה תוצג לוועדת הבקרה תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, זאת בכפוף לקבלת הסמכה לחתום על תשריטים לצורכי



רישום מטעם מדינת ישראל. התשריטים יחתמו על ידי הרכבת, רק לאחר שהתשריטים נבדקו ונחתמו על ידי רמ"י. חברת הרכבת תרכז את הכנת תכנית העבודה, הצגתה לאישור ועדת הבקרה וביצועה בפועל. והיה אם הרכבת לא תעמוד בלוחות הזמנים אשר נקבעו ע"י צוות המעקב והבקרה, מטעמים הנוצצים ברכבת תשלם הרכבת למדינה פיצוי מוסכם בסכום העומד על 1,000 ₪ לכל יום קלנדרי. בסמכות צוות המעקב לשקול הארכת מועד השלמת הרישום, בהתאם לבקשת הרכבת והצגת הנסיבות בגינן לא ניתן לעמוד בלוחות הזמנים.

13. ביום חתימת ההסכם, תעביר חברת הרכבת לידי רמ"י שכבת GIS הכוללת את כל נכסיה, לצורך עדכון והטמעה במערכת ה-GIS של רמ"י. שכבה זו תעודכן בהתאם לשכבת העסקאות, על סוגיה, ובהתאם לנכסים, כפי שיוגדרו ברישום. כמו כן, שכבת ה-GIS תעודכן לאחר השלמת רשימת המקרקעין שיושבו לרמ"י, כמפורט בסעיף 14.
14. מנגנון לטיפול בגריעות - ימונה צוות משותף לרמ"י, לחשכ"ל, למשרד התחבורה ולרכבת לגיבוש רשימה מוסכמת של המקרקעין שיושבו לרמ"י ולגיבוש מנגנון השבה עבור כלל השטחים המוחזקים על ידי הרכבת, לרבות בתחנות שדורשות הגירה (כגון תחנת בני ברק). הרשימה המוסכמת תועבר לבחינה ואישור מתכנני מרחבי רמ"י, טרם העברה לאישור ועדת המעקב והבקרה. מוסכם על הצדדים, כי כל המקרקעין אשר אינם משמשים לשירות הרכבת ו/או אינם ולא יהיו ביעוד רכבתי (מפורט או עקרוני בהתאם לתמ"א 23) ו/או אין כוונה לממשם לשימושי רכבת בטווח תקופת ההסכם, יגרעו ממצבת המקרקעין של הרכבת ויושבו לרמ"י, וזאת בהתאם להנחיות צוות המעקב והבקרה כפי שפורט לעיל, תוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה ו/או בתאריך שייקבע ע"י צוות המעקב והבקרה. והיה אם הרכבת לא תעמוד בלוחות הזמנים אשר נקבעו ע"י צוות המעקב והבקרה, תשלם הרכבת למדינה פיצוי מוסכם בסכום העומד על 1,000 ₪ לכל יום קלנדרי ככל שמדובר בעיכוב הנובע מרכבת ישראל. למען הסר ספק, רמ"י תהיה רשאית להעמיד תנאים (כגון פינוי, עריכת סקר קרקע וכד'), לקבלת המקרקעין המיועדים לגריעה. בסמכות צוות המעקב והבקרה לשקול הארכת מועד השבת המקרקעין, בהתאם לבקשת הרכבת והצגת הנסיבות בגינן לא ניתן לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו.
15. בתקופת הביניים לא תיעשה כל דיספחיציה בנכסים ו/או שימוש בנכסים המסומנים **בנספח ב'** לדיון בעניין גריעות, ללא אישור ותיאום מראש עם רמ"י.
16. מוסכם על הצדדים, כי הרכבת תאפשר איחוד תשתיות עם גופי תשתית אחרים. לעניין סעיף זה, איחוד תשתיות, לרבות חצייה, ובכפוף לתיאום תכנוני וביצועי, לעמידה בדרישות בטיחות ותפעול, ובהתאם להסדר שיוסכם בין גופי התשתית השונים.
17. בהמשך להסכם לפינוי מתחמי הנהלת רכבת ישראל (להלן: "הסכם הפינוי"), **נספח י'** להסכם זה, מיום 23 במאי 2011, בדבר הקמת מבנה מתחם בית הנהלת הרכבת בלוד, הרכבת תפנה את המקרקעין המפורטים בסעיף 1 בהסכם הפינוי, לא יאוחר מתום שנת 2015 או מיד עם המעבר למבנה הנהלה החדש, המוקדם מביניהם, ותמסור את החזקה במקרקעין לידי רמ"י, בכפוף למפורט בסעיף 2 להסכם הפינוי.
18. מוסכם על הצדדים שהסכם זה גובר על ההסכם המקורי משנת 2004 וככל שקיימת סתירה בין ההסכמים יגברו סעיפי הסכם זה על סעיפי ההסכם המקורי משנת 2004.



י.א.ח

ק.י.

י.א.ח

י.א.ח

י. ועדת המעקב והבקרה:

19. מוסכם על הצדדים כי לשם קיום הסכם זה, חוקם ועדת מעקב ובקרה אשר הרכבה יהיה כדלקמן: מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו, מנכ"ל הרכבת או מי מטעמו, מנכ"ל משרד התחבורה או מי מטעמו, נציג אגף התקציבים במשרד האוצר, נציג אגף החשב הכללי במשרד האוצר (להלן: "ועדת המעקב והבקרה"). נציגי ממשלה, לרבות נציגי מינהל התכנון יוזמנו לצוות מעקב ובקרה בהתאם לצורך.
- 19.1. מוסכם ועדת המעקב והבקרה תתכנס אחת לרבעון ותדון בעניינים הבאים:
- 19.2. בקרה שוטפת על ביצוע ההסכם.
- 19.3. אישור הרשאות תכנון לרכבת ולחברות מתכננות אחרות מטעם רמ"י.
- 19.4. טיפול בחסמים, לרבות טיפול בחסמי רכבת לעניין שכונות מגורים בתכניות רמ"י (כגון: פתרון תחבורה כבדה למתחם קדמת השרון (מ/ש/1)).
- 19.5. הכרעות הנוגעות לבקשות להיתרי בנייה הטעונות חתימת בעלים, כמפורט **בנספח ו'**.
- 19.6. הכרעה בעניין תיקי שיווק, במידת הצורך, כמפורט **בנספח ז'**.
- 19.7. אישור רשימת מתחמים לגריעה מהרכבת לרמ"י.
- 19.8. מעקב אחר שימוש יעיל בקרקע בשטחים תפעוליים.
- 19.9. אישור מכרזים אשר תבצע הרכבת במטרה להקים את השטחים הסחירים כאמור בסעיף 3.3. למען הסר ספק חברת הרכבת לא תקבל עליה התחייבות ו/או תפרסם מכרז. להקמת השטחים הסחירים כאמור בסעיף 3.3 לעיל אלא אם כן המקורות המוצעים אושרו מראש ובכתב בתוכנית הפיתוח על בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם הפיתוח וההפעלה בין המדינה לחברה כפי שיהיו באותה העת.
- 19.10. עדכון הנספחים המצורפים להסכם זה.
- 19.11. הכרעה במחלוקות, לרבות מחלוקות הנוגעות לאיחוד תשתיות. כמפורט בסעיף 20.
- 19.12. כל נושא אחר שיידרש לשם קידום הסכם זה או שלדעת אחד מחברי הוועדה עליה לדון בו.
20. לוחות הזמנים הנגזרים מהסכם זה נקבעו ע"פ מיטב שיקול הדעת וכושר השיפוט ומתוך הידוע בעת חתימת ההסכם. ככל שהרכבת לא תעמוד בל"ז, יהיה עליה לדווח לוועדת המעקב והבקרה על חריגה מלוחות הזמנים. במקום בו הרכבת לא תעמוד באבני הדרך לקידום תכנון של מתחם מסוים, רמ"י תהא רשאית, בהתייעצות עם צוות המעקב והבקרה, להחזיר את קידום התכנון לרמ"י.
21. למען הסר ספק, החברה לא תפרסם מכרז למימוש זכויות סחירות, ללא אישור מראש ובכתב מהחשבת הכללית או נציגה.
22. הכרעות צוות בקרה שתקבלנה בהסכמה ותהיינה סופיות. הצדדים ישתפו פעולה באופן מיטבי ביניהם ויעמידו זה לרשות זה את כל המידע המצוי בידיהם.
23. כל המחלוקות והסכסוכים אשר יתגלעו, ככל שיתגלעו, הנוגעים להסכם זה, יוכרעו על ידי ועדת המעקב והבקרה והחלטותיה תהיינה מהייבנות.

י.ו.ל.  10.8.18

24. למען הסר ספק, כל החלטה של ועדת המעקב והבקרה אשר מחייבת הוצאה כספית, תאושר בהתאם להסכם הפיתוח וההפעלה בין חברת הרכבת למדינה.

25. למען הסר ספק, אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מהוראות או מאישורים שהחברה מחוייבת בהם בהתאם להסכם הפיתוח וההפעלה אשר בינה לבין המדינה כפי שיתעדכן מעת לעת, לרבות אישורים הנדרשים לטובת הוצאה כספית, לרבות הוראות הנוגעות לגיוס הון ולקידוח אשראי.

לפיכך באו הצדדים על החתום


משרד התחבורה
אושיק בן-עטר
סגן בכיר לחשב הכללי
משרד האוצר
17/2/2014
אגף החשב הכללי

הון אצילאן
בעז צפר וקסנון כלכלה ונספים
מנכ"ל ופנת ישראל בע"מ
מנהל רשות מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל


חברת רכבת ישראל

משרד האוצר
אגף התקציבים

נספח א' - סיווג התחנות לפי הקצאת שטחים למעטפת שירותים נלווים
 רשימת תחנות קיימות ומתוכננות וסיווגן על פי סעיף 3.2 לחסכס, על פי תחזית נוסעים לשנת 2040

תחנה קטנה	תחנה בינונית	תחנה גדולה	תחנה מטרופולינית
תחנת שבי ציון/עין שרה T0005	תחנת נהריה T1600	תחנת עכו T1500	תחנת חיפה מרכז השמונה T2100
מתחם חוצות המפרץ (סדנאות אפריים) T1300	תחנת קרית חיים T0700	תחנת סביוני ים מתוכננת T0007	תחנת נתניה T3300
תחנת לב המפרץ T1220	תחנת זכרון יעקב T2700	תחנת קרית מוצקין T0800	מתחם תל אביב מרכז (סבידור) T3700
תחנת עתלית T2500	תחנת נתניה קרית ספיר מתוכננת T0016	תחנת חיפה בת גלים T2200	תחנת תל אביב השלום T4600
תחנת אחיטוב מתוכננת T0038	תחנת טייבה קלנסוואה T0039	תחנת חיפה חוף הכרמל T2300	תחנת תל אביב ההגנה T4900
תחנת כפר סבא צפון מתוכננת T0050	תחנת טירה/כוכב יאיר T0040	תחנת בנימינה T2800	תחנת בת ים יוספטל T4680
תחנת ראש העין דרום T4500	תחנת באר יעקב T5300	תחנת פרדס חנה / קיסריה T2820	תחנת ירושלים - בנייני האומה T0680
תחנת אלעד מתוכננת T0043	תחנת יבנה מזרח K5410	תחנת חדרה מערב T3100	
תחנת כפר חבד T4800	תחנת אשדוד עד הלום T5800	תחנת הרצליה T3500	
תחנת לוד גני אביב T5150	תחנת אשקלון ומתחם T5900	תחנת תל אביב אוניברסיטה T3600	
תחנת ירושלים גן חיות T6500	מתחם בני ברק T4100	תחנת ראש העין צפון (קסם) T8800	
תחנת ירושלים מלחה T6700	תחנת פתח תקוה - קרית אריה T4170	תחנת תעופה T0044	
תחנת מזכרת בתיה מתוכננת T0058	תחנת רמלה T5010	תחנת לוד ומתחם T5000	
תחנת כפר מנחם T6150	תחנת בית שמש ומתחם T6300	תחנת רחובות T5200	
תחנת להבים- רהט T8550	תחנת קרית גת T7000	תחנת פתח תקוה סגולה T4250	
תחנת דימונה T7500	תחנת באר שבע מרכז T7320	מתחם באר שבע צפון (האוניברסיטה) T7300	
תחנת כפר ברוך T1250	צומת אחיהוד T1820	תחנת תל חנן/נשר (חדשה) T0013	
תחנת תל יוסף T0028	תחנת כרמיאל T1840	תחנת חולון וולפסון T4660	
תחנת בית שאן T1280	תחנת לב המפרץ מזרח T1230	ראשלי"צ משה דיין (מערב) T9800	
תחנת בת ים קוממיות T4690	תחנת כפר יהושוע-חדש T1240	תחנת רעננה מערב T2940	

י.ר. 1.8
 ג.י. 1.8
 י.י. 1.8

	תחנת הוד השרון T9200 (סוקולוב)	תחנת עפולה צפון T1260	תחנת יבנה מערב T9000
	תחנת ראשונים T9100	שער חולון T4640	תחנת כפר סבא (נורדאו) T8700
	תחנת מתני"ח ראשלי"צ T9110 (מרכז)	תחנת רעננה דרום T2960	תחנת ראשלי"צ מכללות T9120 (מרכז)
	תחנת נתבי"ג T8600	תחנת מודיעין מרכז T0400	תחנת שדרות T9600
		תחנת עיר הבהדים T0067	תחנת נתיבות T9650
		תחנת ירושלים חאן T0054	תחנת אופקים T9700
		תחנת בית יהושע T3400	תחנת פאתי מודיעין T0300
		גלילות צפון*	תחנת רמת חובב- נוסעים T0082
		גלילות דרום*	תחנת נבטים-ערוער T0081
			תחנת העמקים T0140
			תחנת רמלה דרום*

*התחנה אינה כלולה בספר הנכסים, מאחר שטרם אושרה בתכנית מפורטת.

כא יב"ח
[Signature]

ק"א

ד.ה.

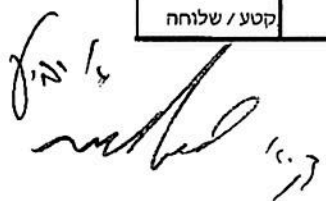
ד.ד.

נספח ב' (1) - רשימת המקרקעין שלגביהם ייחתם חוזה הרשאת שימוש - מסילות

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים	
rail-001	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע ראש הנקרה- בצת	00010004K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	שלוחת נהריה מילוז - בצת	1602E	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע בצת- נהריה	00041600K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	שלוחת נהריה איתנית	1601E	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע נהריה- שבי ציון	16000005K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע שבי ציון- עכו	00051500K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע עכו- נעמן	15001800K**	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת נעמן תפעולי- סביוני ים	18000007K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע סביוני ים- חניית מוצקין	00071400K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע חניית מוצקין- קרית מוצקין	14000800K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע תחנת מוצקין- קרית חיים	08000700K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע קרית חיים- חוצות מפרץ (סדנאות אפריים)	07001300K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע חוצות המפרץ (סדנאות אפריים)- לב המפרץ	13001220K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע לב המפרץ- צומת זבולון	12201200K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה מזרח - בצת	קטע צומת זבולון - מתחם חיפה מזרח	12001100K	קטע / שלוחה	
	rail-003	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע חיפה מזרח- חיפה מרכז	11002100K	קטע / שלוחה
		מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע חיפה מרכז- בת גלים	21002200K	קטע / שלוחה
		מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	שלוחת דגון	2000E	קטע / שלוחה
		מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע חיפה בת גלים- חוף הכרמל	22002300K	קטע / שלוחה
		מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע חוף הכרמל- החותרים	23002400K	קטע / שלוחה
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		קטע החותרים- עתלית	24002500K	קטע / שלוחה	
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		קטע עתלית- דור	25002600K	קטע / שלוחה	
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		קטע דור- זכרון יעקב	26002700K	קטע / שלוחה	
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		קטע זכרון יעקב- בנימינה	27002800K	קטע / שלוחה	
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		קטע בנימינה- קיסריה פרדס חנה	28002820K	קטע / שלוחה	
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		קטע קיסריה פרדס חנה- צומת רמז	28203000K	קטע / שלוחה	
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		קטע צומת רמז- חדרה מערב	30003100K	קטע / שלוחה	
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		שלוחת לתחנת כח השרון	0031E*	קטע / שלוחה	

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a signature on the left and some illegible text in the center.

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע חדרה מערב- כפר ויתקין	31003200K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע כפר ויתקין- נתניה	32003300K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע נתניה - קרית ספיר	33000016K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע קרית ספיר- בית יהושע	00163400K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע בית יהושע- שפיים	34002900K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע שפיים- הרצליה	29003500K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע הרצליה- תל אביב אוניברסיטה	35003600K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע תל אביב אוניברסיטה- תל אביב מרכז	36003700K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע תל אביב מרכז (סבידור)- תל אביב השלום	37004600K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע תל אביב השלום- תל אביב ההגנה	46004900K	קטע / שלוחה	
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע תל אביב ההגנה- תל אביב דרום	49004620K	קטע / שלוחה	
	rail-004	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע צומת רמז - חדרה מזרח	30003900K	קטע / שלוחה
		מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע חדרה מזרח - אחיטוב	39000038K	קטע / שלוחה
מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)		קטע אחיטוב - טייבה - קלנסוואה	00380039K	קטע / שלוחה	
מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)		קטע טייבה - קלנסוואה - טירה	00390040K	קטע / שלוחה	
מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)		קטע טירה - אייל	00407100K	קטע / שלוחה	
מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)		קטע אייל- כפר סבא צפון	71000050K	קטע / שלוחה	
מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)		קטע כפר סבא צפון - צומת חמד	00504400K	קטע / שלוחה	
מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)		שלוחת כפר סבא פקר פלדה	4501E	קטע / שלוחה	
rail-004	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע צומת חמד - ראש העין צפון	44008800K	קטע / שלוחה	
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע ראש העין צפון - ראש העין דרום	88004500K	קטע / שלוחה	
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע ראש העין דרום - אלעד	45000043K	קטע / שלוחה	
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע אלעד- רינתיה	00434700K	קטע / שלוחה	
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע רינתיה - תעופה ק. שדה תעופה	47000044K	קטע / שלוחה	
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע תעופה קרית התעופה-תעופה דרום	00440500K	קטע / שלוחה	
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע תעופה דרום - לוד	05005000K	קטע / שלוחה	
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע לוד - באר יעקב	50005300K	קטע / שלוחה	
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע באר יעקב - רחובות	53005200K	קטע / שלוחה	

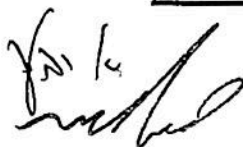




מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע רחובות - יבנה צפון	52005400K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע יבנה צפון (גאליה) - יבנה מזרח	54005410K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע יבנה מזרח - צומת פלשת	54105500K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע צומת פלשת - אשדוד	55005800K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע אשדוד עד הלום - ניצנים	58009300K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע ניצנים - אשקלון	93005900K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	קטע אשקלון - צומת שקמה	59009400K	קטע / שלוחה
rail-005	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	קטע גשר רוקח- תל אביב אוניברסיטה	17003600K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	קטע גשר רוקח - מתחם בני ברק	17004100K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	שלוחת בני ברק עץ הזית	* 4106E	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	קטע בני ברק- קרית אריה	41004170K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	קטע קרית אריה- סגולה	41704250K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	שלוחת אורלב	0053E	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	קטע סגולה- ראש העין-מערב	42508900K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	קטע ראש העין-מערב- ראש העין-דרום	89004500K	קטע / שלוחה
	rail-006	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	קטע תל אביב דרום - צומת גנות	46207400K
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע צומת גנות - כפר תב"ד	74004800K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע כפר תב"ד - צומת צריפין	48005100K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע צומת צריפין - לוד גני אביב	51005150K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע לוד גני אביב - לוד	51505000K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע לוד - רמלה	50005010K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		שלוחת רמלה נשר	5011E	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע רמלה - נען	** 50106100K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע נען - נחל שורק	** 61006200K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		שלוחת שורק	0050E	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע נחל שורק - בית שמש	** 62006300K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע בית שמש - בר גיורא	63006400K	קטע / שלוחה
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		קטע בר גיורא - בתיר	64006600K	קטע / שלוחה



מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	קטע בתיר - ירושלים גן חיות	66006500K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	קטע ירושלים גן חיות - ירושלים מלחה	65006700K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	קטע ירושלים מלחה - ירושלים תאן	67000054K	קטע / שלוחה
rail-007	מסילת נען - הר צין	קטע נען- מזכרת בתיה	61000058K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע מזכרת בתיה - יסודות	00580059K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	יסודות- כפר מנחם	00596800K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע כפר מנחם-קרית גת	**61507000K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	שלוחת קרית גת איסכור	7003E	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	שלוחת סוגת	0061E	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע קרית גת- אחוזם	**70008300K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע אחוזם- תל נגילה	**83008400K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע תל נגילה- דבירה	**84007200K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע דבירה- להבים	**72008550K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע להבים- להבים דרום	**85508500K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע להבים דרום- באר שבע צפון	**85007300K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע באר שבע-צפון- נבטים	73008100K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע נבטים- ערוער	81008200K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע ערוער- דימונה	82007500K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע דימונה- ממשית	75007700K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע ממשית- אורון- אילתה	77007900K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע ק"מ 140- ק"מ 157	00630064K	קטע / שלוחה
	מסילת נען - הר צין	קטע ק"מ 157- הר צין	00648000K	קטע / שלוחה
	rail-009	מסילת צומת פלשת - נמל אשדוד	קטע צומת פלשת- נמל אשדוד	55005600K
rail-011	מסילת צומת שקמה - רוטנברג	קטע צומת שקמה- רוטנברג	94009500K	קטע / שלוחה
rail-012	מסילת באר שבע צפון - באר שבע מרכז	קטע באר שבע צפון- באר שבע מרכז	73007320K	קטע / שלוחה
rail-013	מסילת ממשית - צפע	קטע ממשית - צפע	77007800K	קטע / שלוחה
rail-014	מסילת עכו - כרמיאל	צ. נעמן- אחיהוד	18001820K	קטע / שלוחה
	מסילת עכו - כרמיאל	קטע אחיהוד- כרמיאל	18201840K	קטע / שלוחה



 (כ)

: 1.8

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים
rail-015	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	קטע לב המפרץ - תל חנן (נשר)	12300013K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	קטע תל חנן - תחנת העמקים	00130140K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	קטע תחנת העמקים - כפר יהושע חדש	01401240K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	קטע כפר יהושע - כפר ברוך	12401250K	קטע / שלוחה
rail-015	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	קטע כפר ברוך - עפולה (היסטורית)	12500080K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	קטע כפר ברוך - עפולה (צפון)	12501260K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	קטע עפולה צפון - תל יוסף	12600028K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	קטע תל יוסף - בית שאן	00281280K	קטע / שלוחה
rail-038	מסילת תל אביב - פלשת	קטע תל אביב דרום - צומת חולון	46204640K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב - פלשת	קטע חולון - וולפסון	46404660K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב - פלשת	קטע צומת יוספטל תחנת בת ים יוספטל	46704680K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב - פלשת	קטע יוספטל - קוממיות	46804690K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב - פלשת	קטע בת ים קוממיות - ראשליצ מערב (משה דיין)	46909800K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב - פלשת	קטע ראשליצ מערב - ראשליצ דרום	98009900K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב - פלשת	קטע ראשליצ דרום - יבנה מערב	99009000K	קטע / שלוחה
	מסילת תל אביב - פלשת	קטע יבנה מערב - פלשת	90005500K	קטע / שלוחה
rail-041	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	צומת שפיים-רעננה מערב	29002940K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	קטע רעננה מערב-רעננה מרכז	29402960K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	קטע רעננה דרום - חוד השרון	29609200K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	קטע חוד השרון - כפר סבא	92008700K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	קטע כפר סבא - צומת חמד	87004400K	קטע / שלוחה
rail-042	מסילת באר יעקב - ראשונים	קטע באר יעקב - ראשונים	53009100K	קטע / שלוחה
	מסילת באר יעקב - ראשונים	קטע ראשונים - מרכז	91009110K	קטע / שלוחה
rail-042	מסילת באר יעקב - ראשונים	קטע מכללת ראשליצ - ראשליצ מרכז	91109120K	קטע / שלוחה
	מסילת באר יעקב - ראשונים	קטע משה דיין - מכללת ראשליצ	91209800K	קטע / שלוחה
rail-040	מסילת שקמה - צומת גורל	קטע שקמה - שדרות	94009600K	קטע / שלוחה
	מסילת שקמה - צומת גורל	קטע שדרות - שדרות תפעולית	96009610K	קטע / שלוחה
	מסילת שקמה - צומת גורל	קטע שדרות תפעולית - נתיבות	96109650K	קטע / שלוחה

f.d.k
 ק"א
 : 18
 .18

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים
	מסילת שקמה - צומת גורל	קטע נתיבות - אופקים	96509700K	קטע / שלוחה
	מסילת שקמה - צומת גורל	קטע אופקים - צומת גורל מערב	97000960K	קטע / שלוחה
	מסילת שקמה - צומת גורל	קטע צומת גורל מערב - צומת גורל דרום	09600970K	קטע / שלוחה
rail-051	מסילת ראש העין מערב - ראש העין צפון	קטע ראש העין מערב - ראש העין צפון	89008800K	קטע / שלוחה
rail-062	מסילת גנות - ירושלים	קטע צומת גנות - נתבי"ג	74008600K	קטע / שלוחה
	מסילת גנות - ירושלים	קטע נתבי"ג - נתבי"ג תפעולי	86008610K	קטע / שלוחה
	מסילת גנות - ירושלים	קטע נתבי"ג תפעולי - תעופה מערב	86100600K	קטע / שלוחה
	מסילת גנות - ירושלים	קטע תעופה מערב - צומת דניאל	06000200K	קטע / שלוחה
	מסילת גנות - ירושלים	קטע צומת דניאל - בנייני האומה	02000620K	קטע / שלוחה
rail-065	מסילת צומת דניאל - מודיעין	קטע צומת דניאל - פאתי מודיעין	02000300K	קטע / שלוחה
	מסילת צומת דניאל - מודיעין	קטע פאתי מודיעין - מודיעין מרכז	03000400K	קטע / שלוחה
rail-064	מסילת תעופה מערב - תעופה דרום	קטע תעופה מערב - תעופה דרום	06000500K	קטע / שלוחה
rail-850	מסילת רמת חובב	קטע באר שבע צפון-רמת חובב	73007330K	קטע / שלוחה
rail-903	מסילה מתוכננת לאילת (מסילת הערב)	קטע הר צין - חצבה	80000079K	קטע / שלוחה
	מסילה מתוכננת לאילת (מסילת הערב)	קטע חצבה - מרכז ספיר עין יהב	00740075K	קטע / שלוחה
rail-914	מסילה מתוכננת לערד (מסילת נבטים)	קטע נבטים - ערוער	81000081K	קטע / שלוחה
rail-916	מסילת עוקף באר שבע	קטע דבירה - רמת חובב	72008100K	קטע / שלוחה
rail-920	מסילה לעיר הבהדים	קטע רמת חובב תפעולי - רמת חובב נוסעים	73300082K	קטע / שלוחה
	מסילה לעיר הבהדים	קטע רמת חובב נוסעים - עיר הבהדים	00820067K	קטע / שלוחה

* בסמוך לנכס קיים שטח לדיון בצוות מעקב ובקרה בנושא גריעה.

** קיימים קטעי מסילות המיועדות לביטול במסגרת תוכנית מפורטת מאושרת - לדיון בצוות מעקב ובקרה בנושא גריעה.

א.י.י.י.
[Signature]

(א.י.)

1.8

[Signature]

נספח ב' (2) - רשימת המקרקעין שלגביהם ייחתם חוזה חכירה מהוון - תחנות ומתחמים - נוסעים ותפעולי

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים
rail-001	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת ראש הנקרה	0001T	תפעולית
	מסילת חיפה מזרח - בצת	מתחם בצת	0004T	תפעולית
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת נהריה	1600T	נוסעים
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת שבי ציון/עין שרה	0005T	נוסעים
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת עכו	1500T	נוסעים
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת נעמן תפעולי	1800T	תפעולית
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת סביוני ים מתוכננת	0007T	נוסעים
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת חניית מוצקין	1400T	תפעולית
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת קרית מוצקין	0800T	נוסעים
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת קרית חיים	0700T	נוסעים
	מסילת חיפה מזרח - בצת	מתחם חוצות המפרץ (סדנאות אפריים)	1300T	נוסעים
	מסילת חיפה מזרח - בצת	תחנת לב המפרץ	1220T	נוסעים
	מסילת חיפה מזרח - בצת	צומת זבולון	1200T	תפעולית
	מסילת חיפה מזרח - בצת	מתחם חיפה מזרח	1100T	תפעולית
	rail-003	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	תחנת חיפה מרכז השמונה	2100T
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת חיפה בת גלים	2200T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת חיפה חוף הכרמל	2300T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת החותרים	2400T	תפעולית
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת עתלית	2500T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת דור	2600T	תפעולית
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת זכרון יעקב	2700T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת בנימינה	2800T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת פרדס חנה / קיסריה	2820T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		צומת רמז	3000T	תפעולית
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת חדרה מערב	3100T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת כפר ויתקין	3200T	תפעולית
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת נתניה	3300T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת נתניה קרית ספיר מתוכננת	0016T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)		תחנת בית יהושע	3400T	נוסעים
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	תחנת שפיים	2900T	תפעולית	
מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	תחנת הרצליה	3500T	נוסעים	

6/2/11
 [Handwritten signature and notes]

נספח ב' (2) - רשימת המקרקעין שלגביהם ייחתם חוזה חכירה מהוון - תחנות ומתחמים - נוסעים ותפעולים

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	תחנת תל אביב אוניברסיטה	3600T	נוסעים
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	מתחם תל אביב מרכז (סבידור)	3700T	נוסעים
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	תחנת תל אביב השלום	4600T	נוסעים
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	תחנת תל אביב החגנה	4900T	נוסעים
	מסילת חיפה - תל אביב (מסילת החוף)	מתחם תל אביב דרום	4620T	תפעולית
rail-004	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	מתחם חדרה מזרח	3900T	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת אחיטוב מתוכננת	0038T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת טייבה קלנסוואה	0039T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת טירה/כוכב יאיר	0040T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת אייל	7100T	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת כפר סבא צפון מתוכננת	0050T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	צומת חמד	4400T	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת ראש העין צפון (קסם)	8800T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת ראש העין דרום	4500T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת אלעד מתוכננת	0043T	נוסעים
rail-004	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת רינתיה	4700T	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	שלוחה לטירת יהודה	0044E	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת תעופה	0044T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת תעופה דרום	0500T	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת לוד ומתחם	5000T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת באר יעקב	5300T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת רחובות	5200T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת יבנה צפון (גאליה)	5400T	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת יבנה מזרח	5410K	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	צומת פלשת	5500T	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת אשדוד עד הלום	5800T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת ניצנים	9300T	תפעולית
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	תחנת אשקלון ומתחם	5900T	נוסעים
	מסילת צומת רמז - יד מרדכי (המסילה המזרחית)	צומת שקמה	9400T	תפעולית
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	צומת גשר רוקח	1700T	תפעולית
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	מתחם בני ברק	*4100T	נוסעים

י.נ.א

(Handwritten signatures and notes)

נספח ב' (2) - רשימת המקרקעין שלגביהם ייחתם חוזה חכירה מהוון - תחנות ומתחמים - נוסעים ותפעול

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים	
rail-005	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	תחנת פתח תקוה - קרית אריה	4170T	נוסעים	
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	תחנת פתח תקוה סגולה	4250T	נוסעים	
	מסילת תל אביב אוניברסיטה - ראש העין	תחנת ראש העין-מערב	8900T	תפעולית	
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	צומת גנות	7400T	תפעולית	
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	תחנת כפר חבד	4800T	נוסעים	
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	צומת צריפין	5100T	תפעולית	
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	תחנת לוד גני אביב	5150T	נוסעים	
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	תחנת רמלה	5010T	נוסעים	
	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	תחנת נען	6100T	תפעולית	
	rail-006	מסילת תל אביב דרום - ירושלים	תחנת נחל שורק	6200T	תפעולית
		מסילת תל אביב דרום - ירושלים	תחנת בית שמש ומתחם	6300T	נוסעים
		מסילת תל אביב דרום - ירושלים	תחנת בר גיורא	6400T	תפעולית
		מסילת תל אביב דרום - ירושלים	תחנת בתיר	6600T	תפעולית
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		תחנת ירושלים גן חיות	6500T	נוסעים	
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		תחנת ירושלים מלחה	6700T	נוסעים	
מסילת תל אביב דרום - ירושלים		תחנת ירושלים חאן ומתחם	0054T	נוסעים	
	מסילת נען - הר צין	תחנת מזכרת בתיה מתוכננת	0058T	נוסעים	
	מסילת נען - הר צין	תחנת יסודות	0059T	תפעולית	
	מסילת נען - הר צין	תחנת כפר מנחם - תפעולי	6800T	תפעולית	
	מסילת נען - הר צין	תחנת כפר מנחם	6150T	נוסעים	
	מסילת נען - הר צין	תחנת קרית גת	7000T	נוסעים	
	מסילת נען - הר צין	תחנת שלווה	0060T	תפעולית	
	מסילת נען - הר צין	תחנת אחוזם	8300T	תפעולית	
	מסילת נען - הר צין	תחנת תל נגילה	8400T	תפעולית	
	מסילת נען - הר צין	תחנת דבירח	7200T	תפעולית	
	מסילת נען - הר צין	תחנת להבים-רהט	8550T	נוסעים	
	rail-007	מסילת נען - הר צין	תחנת להבים דרום	8500T	תפעולית
		מסילת נען - הר צין	מתחם באר שבע צפון (האוניברסיטה)	7300T	נוסעים
		מסילת נען - הר צין	תחנת נבטים	8100T	תפעולית
		מסילת נען - הר צין	תחנת ערוער	8200T	תפעולית
		מסילת נען - הר צין	תחנת דימונה	7500T	נוסעים

א.י.ל. ח.י.ל. ג.י.ל. ח.י.ל.

נספח ב' (2) - רשימת המקרקעין שלגביהם ייחתם חוזה חכירה מהוון - תחנות ומתחמים - נוסעים ותפעולי

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים
	מסילת נען - הר צין	תחנת ממשית	7700T	תפעולית
	מסילת נען - הר צין	תחנת אורון אילתה	7900T	תפעולית
	מסילת נען - הר צין	תחנת קיימ 140	0063T	תפעולית
	מסילת נען - הר צין	תחנת קיימ 157	0064T	תפעולית
	מסילת נען - הר צין	תחנת נחל ציף/הר צין	8000T	תפעולית
rail-009	מסילת צומת פלשת - נמל אשדוד	תחנת נמל אשדוד	5600T	תפעולית
rail-011	מסילת צומת שקמה - רוטנברג	שלוחת רוטנברג (תחנת כוח אשקלון)	9500T	תפעולית
rail-012	מסילת באר שבע צפון - באר שבע מרכז	תחנת באר שבע מרכז	7320T	נוסעים
rail-013	מסילת ממשית - צפע	תחנת צפע	7800T	תפעולית
	מסילת עכו - כרמיאל	צומת אחיהוד	1820T	נוסעים
rail-014	מסילת עכו - כרמיאל	תחנת כרמיאל	1840T	נוסעים
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת לב המפרץ מזרח	1230T	נוסעים
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת תל חנ/נשר (חדשה)	0013T	נוסעים
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת העמקים	0140T	נוסעים
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת כפר יהושוע-חדש	1240T	נוסעים
rail-015	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת כפר ברוך	1250T	נוסעים
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת עפולה ישנה	0080T	תפעולית
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת עפולה צפון	1260T	נוסעים
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת תל יוסף	0028T	נוסעים
	מסילת צומת נשר - עפולה - בית שאן (מסילה העמק)	תחנת בית שאן	1280T	נוסעים
	מסילת תל אביב - פלשת	שער חולון	4640T	נוסעים
rail-038	מסילת תל אביב - פלשת	תחנת חולון וולפסון	4660T	נוסעים
	מסילת תל אביב - פלשת	תחנת בת ים יוספטל	4680T	נוסעים
	מסילת תל אביב - פלשת	תחנת בת ים קוממיות	4690T	נוסעים
rail-038	מסילת תל אביב - פלשת	ראשלי"צ משה דיין (מערב)	9800T	נוסעים
	מסילת תל אביב - פלשת	תחנת ראשלי"צ דרום	9900T	תפעולית
	מסילת תל אביב - פלשת	תחנת יבנה מערב	9000T	נוסעים
rail-041	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	תחנת רעננה מערב	2940T	נוסעים
	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	תחנת רעננה דרום	2960T	נוסעים
	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	תחנת חוד השרון (סוקולוב)	9200T	נוסעים
	מסילת צומת חמד - כפר סבא (מסילת השרון)	תחנת כפר סבא (נורדאו)	8700T	נוסעים

י.א.

נספח ב' (2) - רשימת המקרקעין שלגביהם ייחתם חוזה חכירה מהוון - תחנות ומתחמים - נוסעים ותפעולי

מספר מסילה	שם המסילה	שם הנכס	מספר נכס	חלוקת נכסים
rail-042	מסילת באר יעקב - ראשונים	תחנת ראשונים	9100T	נוסעים
	מסילת באר יעקב - ראשונים	תחנת מתני"ח ראשלי"צ (מרכז)	9110T	נוסעים
	מסילת באר יעקב - ראשונים	תחנת ראשלי"צ מכללות (מרכז)	9120T	נוסעים
	מסילת שקמה - צומת גורל	תחנת שדרות	9600T	נוסעים
rail-049	מסילת שקמה - צומת גורל	תחנת שדרות תפעולית	9610T	תפעולית
	מסילת שקמה - צומת גורל	תחנת נתיבות	9650T	נוסעים
	מסילת שקמה - צומת גורל	תחנת אופקים	9700T	נוסעים
	מסילת שקמה - צומת גורל	צומת גורל מערב	0960T	תפעולית
	מסילת שקמה - צומת גורל	צומת גורל דרום	0970T	תפעולית
rail-062	מסילת גנות - ירושלים	תחנת נתבי"ג	8600T	נוסעים
	מסילת גנות - ירושלים	תחנת נתבי"ג תפעולי	8610T	תפעולית
	מסילת גנות - ירושלים	תחנת תעופה מערב	0600T	תפעולית
	מסילת גנות - ירושלים	תחנת צומת דניאל	0200T	תפעולית
	מסילת גנות - ירושלים	תחנת ירושלים - בנייני האומה	0680T	נוסעים
rail-065	מסילת צומת דניאל - מודיעין	תחנת פאתי מודיעין	0300T	נוסעים
	מסילת צומת דניאל - מודיעין	תחנת מודיעין מרכז	0400T	נוסעים
rail-850	מסילת רמת חובב	תחנת רמת-חובב	7330T	תפעולית
rail-903	מסילה מתוכננת לאילת (מסילת הערבה)	תחנת חצבה	0074T	נוסעים
	מסילה מתוכננת לאילת (מסילת הערבה)	תחנת מרכז ספיר- עין יהב	0075T	נוסעים
rail-920	מסילה לעיר הבהדים	תחנת רמת חובב- נוסעים	0082T	נוסעים
	מסילה לעיר הבהדים	תחנת עיר הבהדים	0067T	נוסעים
rail-914	מסילה מתוכננת לערד (מסילת נבטים)	תחנת נבטים-ערוער	0081T	נוסעים

* בסמוך לנכס קיים שטח לדיון בצוות מעקב ובקדה בנושא גריעה.

א. יחיאל


(7)

1.6 5.2

**נספח ג' - רשימת המתחמים לתכנון משותף, תוך פירוט הגורם המנהל את התכנון
וקבוצת השווי*
בהתאם למפורט בסעיף 6.1 להסכם זה**

מחוז	סיווג מתחמים בתכנון משותף ע"פ גורם מנהל		
	קבוצת שווי*	פרויקטים גדולים	ניהול ממ"י/רשות מקומית
ירושלים	3		אשקלון (אזור התחנה בלבד)
	4		קדמה (קריית מלאכי)
	4		קרית גת
	2		ירושלים - מלחה
	2		ירושלים - החאן
חיפה	3		חדרה מערב-צפון
	3		עתלית
	2		בנימינה
	2		בת גלים
	3		מרכז תחבורה קריות - סביוני ים
צפון	3		זיכרון יעקב (אזור התחנה בלבד)
	4		כרמיאל
מרכז	3		לוד
	2		נתניה צפון
	3		רמלה דרום
	2		בית יהושע
	3		רחובות
	3		רמלה מרכז
	2		יבנה מזרח
	2		מודיעין
	4		ערד (אזור התחנה בלבד)
דרום	4		אופקים

מחוז	סיווג מתחמים בתכנון משותף ע"פ גורם מנהל		
	קבוצת שווי*	ניהול רכבת	ניהול ממ"י/רשות מקומית
תל אביב	4		דימונה
	1		ת"א השלום
	2		ת"א ההגנה
	1	בני ברק	
	1		גלילות צפון**
	1		גלילות דרום**
	2		ת"א דרום
	1	ת"א סבידור	

*קבוצת שווי – שווי המבוסס על השוואה בין ערכי קרקע אזוריים.
 **הרכבת מתחייבת לפעול, ככל יכולתה, לכך שיוקמו תחנות הרכבת גלילות דרום וגלילות צפון.

א.י.כ.פ.

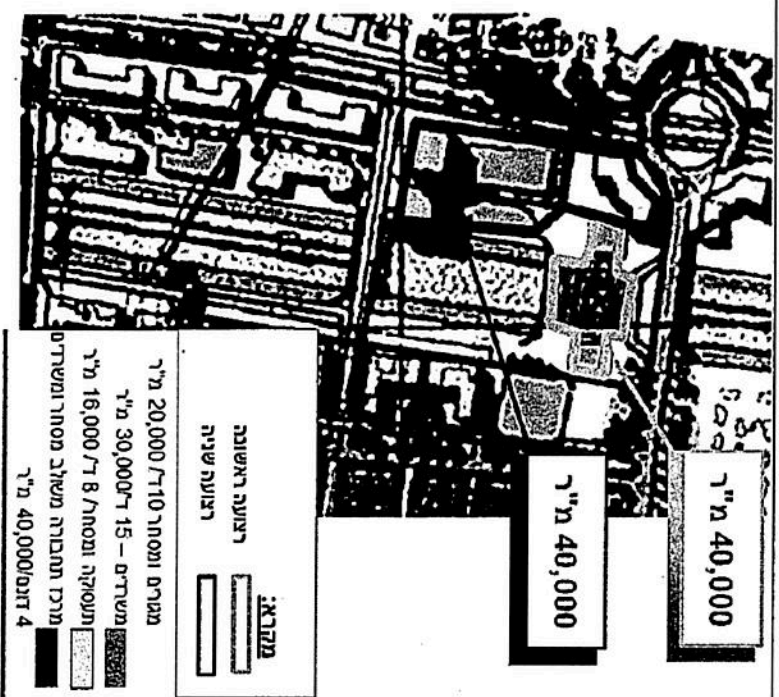
[Handwritten signature]

א.י.כ.פ.

א.י.כ.פ.

נספח ג' - מתחמים לתכנון משותף - חלוקה לרצועות ופרוגרמות הזכויות, לפי מייטב הידע הילדע לחודש יוני 2013
 בתחום למפורט בסעיף 6 להסכם זה
 בתחנות בהן לא החל התכנון או שהן ואו סביבתן מיועדות לרה-תכנון, יעודכנו הרצועות והיקף הפיתוח ע"פ רצועות לאחר אישור סקל
 היתכנות או פרוגרמה לתכנון מפורט

מתח מרכז - רמ"י



נתניה צפון

סטטוס	
מצב סטטוטורי	טרומ תכנון מפורט
משלוח	הקמת מרכז תחבורה
שטח	126 דונם
מנהל הפרויקט	שיא ראשונים (צוות תכנון של עיריית נתניה)
מתכנן	דורון האלי (צוות תכנון של עיריית נתניה)
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

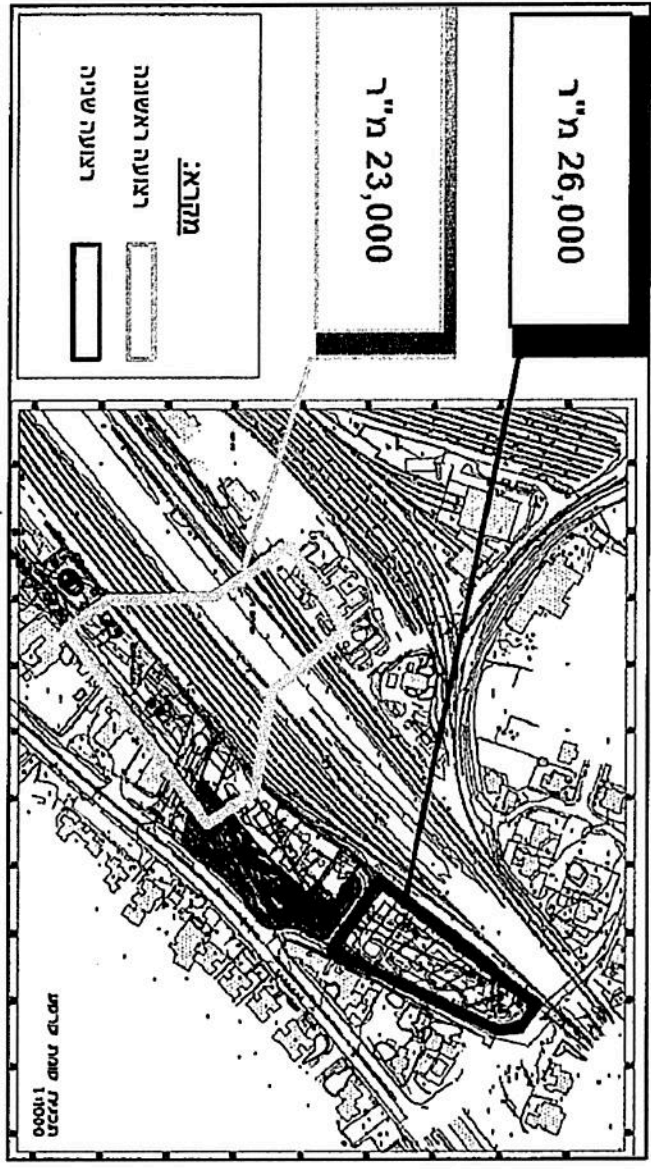
היקף זכויות (מ"ר)	יועידים	רצועת פיתוח
800	תחנת הרכבת*	רצועה ראשונה
39,200	מרכז תחבורה משולב מסחר ומשרדים	רצועה שנייה
10,000	מגורים ומסחר**	סה"כ
30,000	משרדים	80,000 מ"ר

* היקף שטח משוער
 ** מתחית מהשטח המיועד למגורים
 הנתחים מבוססים על בדיקת התכנות. יש לעדכן עם התקדמות התכנון המפורט.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

מתוז מרכז - רמ"י

ל"ד



סטטוס	
תכנית בינוי	תכנית
טרומ תכנון	מצב
מרכז תחבורה ופינויים	סטטוסורי
25 דונם	מטלות
ק.ש.ת.	שטח
יובל יסקי	מנהל
רכבת	הפרויקט
	מתכנן
	ניהול התכנון

היקף הזכויות על פי ראועות		
היקף זכויות (מ"ר)	ייעודים	ראועת פיתוח
6,000	תחנת הרכבת	ראועה ראשונה
17,000	תעסוקה ומסחר	ראועה שנייה
26,000	תעסוקה ומסחר	סה"כ
		49,000 מ"ר

היקף הזכויות והחלוקה לראועות ניתנו ע"י הרכבת. יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט לתחנה וסביבותיה.

Handwritten signature and date: 10.10.11

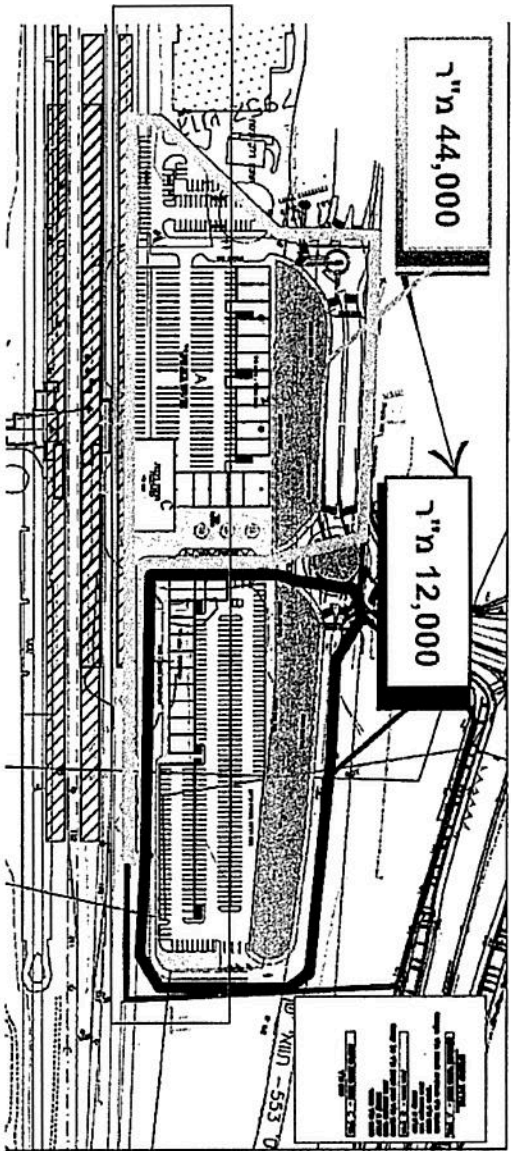
מחוז מרכז – רמ"י

בית יהושע

סטטוס	
תכנית	תכנית מפורטת
מצב סטטוטורי	בהכנה - תכנון ראשוני
מטלות	הקמת מרתום וחניון
שטח	50 דונם
מנהל הפרויקט	ק.ש.ת.
מתכנן	ק.ש.ת. - יובל יסקי
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)*	ייעודים	רצועת פיתוח
3,100	תמנת רכבת וחניות	רצועה ראשונה
25,000	תעסוקה	רצועה שנייה
1,900	מסחר	
12,000	מסחר	סה"כ
19,500	חניון	
61,500 מ"ר		



רצועה שנייה



מקרא:

רצועה ראשונה



Handwritten signature and notes at the bottom left of the page.

מחוז מרכז - רמ"י

מודיעין

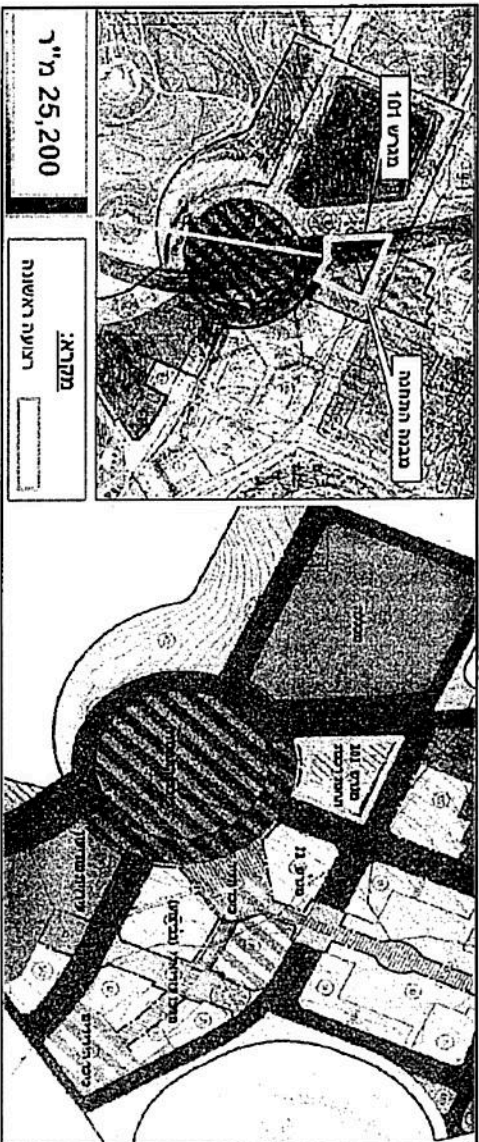
סטטוס

תכנית	1/23/מד
מצב סטטוטורי	בתוקף
מטלות	הקמת חניון במודל א' מ"ר
שטח אזור התחנה (מגרש 101)	10 דונם
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)	ייעודים	רצועת פיתוח
5,800	תחנת רכבת ושטחים תפעוליים	רצועת ראשונה
19,400	תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים מיוחד (כ-100 יח"ד)	סה"כ
25,200 מ"ר		

שיווק המתחם מחייב תאום בין רמ"י, משהב"ש והרכבת, בשל תנאים מיוחדים התקפים למתחם זה, וביניהם אורך בתיאומים המדויים.



מגרש 101

מגרש 101

מבנה תחנה

מקרא:

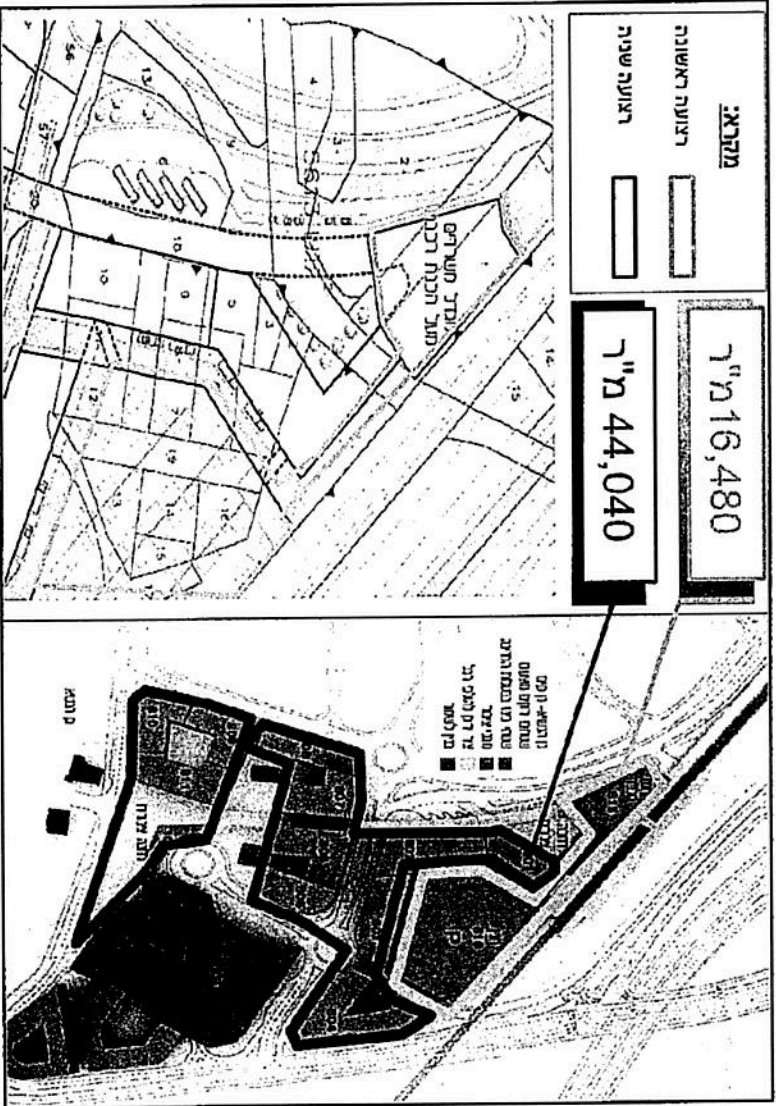
רצועה ראשונה

25,200 מ"ר

א.י.ה.י.ץ
 [Handwritten signature]

מתחז מרכז - רמ"י

רמלה מרכז



סטטוס	
תכנית מפורטת	תכנית
בהכנה - תכנון ראשוני - בחינת חלופות	מצב סטטוטורי
תכנון עירוני	מטלות
ד' 133	שטח
עמג (יני גולדשטיין)	מנהל הפרויקט
זרחי אדריכלים	מתכנן
רכבת	ניהול התכנון

היקף הזכויות על פי רצועות			
היקף זכויות (מ"ר)	ייעודים	רצועת פיתוח	רצועת ראשונה
800	תחנת רכבת*	רצועת ראשונה	
15,680	תעסוקה ומסחר	רצועת שנייה	
44,040	תעסוקה ומסחר		
סה"כ			60,520 מ"ר

* היקף שטח משוער

א. י. י. י.
 [Handwritten signature]

א. י. י. י.
 [Handwritten signature]

מחוז מרכז - רמ"י

רמלה דרום



*השטח המסומן מוגדר כשטח לתכנון משותף. טרם הוגדרה חלוקה לראשונות.

סטטוס	
תכנית	טרם תכנן מפורט
מצב סטטוטורי	בד"קת היתכנות
מסלול	תכנון
שטח	7' 10
מנהל הפרויקט	ד.א.ל החדסה - מתכנני תב"ע רכבתית
מתכנן	רכבת
ניהול התכנון	

היקף הזכויות על פי ראשונות

היקף זכויות (מ"ר)*	ייעודים	ראשונות פיתוח
1,000	תחנת רכבת*	ראשונה ראשונה
29,000	תעסוקה	
5,000	מסחר	
		סה"כ 35,000 מ"ר

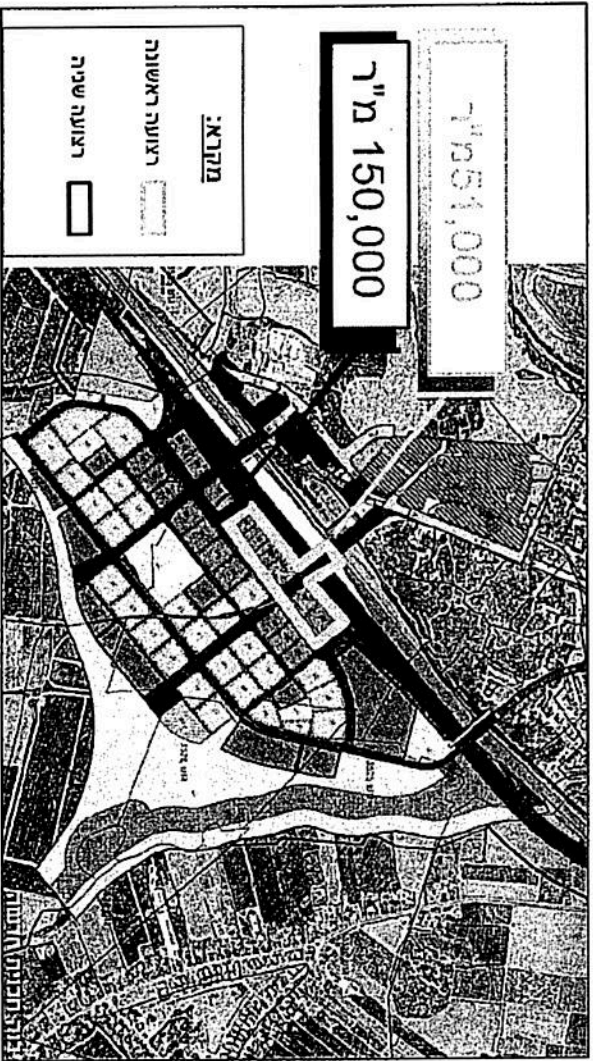
*היקפים משוערים

היקף הזכויות והחלוקה לראשונות ניתנו ע"י הרכבת. יש לעדכן הפרגמה עם התקדמות התכנון המפורט לתחנה וסביבתיה.

Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.

מתוז מרכז - רמ"י

יבנה מזרח



סטטוס

תכנית מפורטת	תכנית
בהכנה	מגב סטטוטורי
הקמת מתח"ם וחניון	מטלות
1.144 מ"ר	שטח
ק.ש.ת.	מנהל הפרויקט
מנד' רוזנפלד	מתכנן
רכבת	ניהול התכנון

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)*	ייעודים	רצועת פיתוח
1,000	תחת רכבת*	רצועה ראשונה
50,000	תעסוקה ומסחר	רצועה שנייה
150,000	תעסוקה ומסחר	רצועה שנייה
201,000 מ"ר		סה"כ

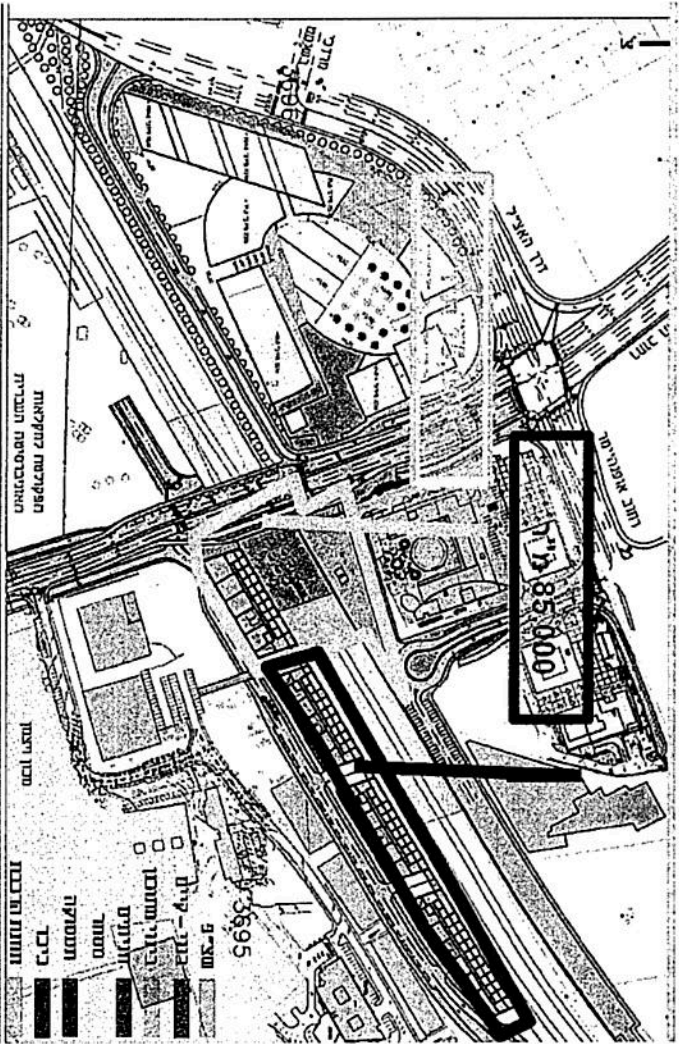
* היקף שטח משוער.

יש לעדכן נתונים עם התקדמות התכנון המפורט.

א.י.כ.י.
 קי.א.
 י.ר. 6

מתוז מרכז - רמ"י

רחובות



סטטוס

תכנית מפורטת	תכנית
התכנית אשרה בועדה המקומית	מצב סטטוטרי
מחלף עירוני	מטלות
חניון תת קרקע	שטח
133 דונם	מנהל הפרויקט
וקסמן גוברין	מתכנן
קולקר, קולקר, אפשטיין	ניהול התכנון
רכבת	

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)	ייעודים	רצועת פיתוח	רצועה ראשונה
15,000	מרכז תחבורה ותעסוקה	רצועה ראשונה	רצועה שנייה
85,000	תעסוקה ומסחר	רצועה ראשונה	רצועה שנייה
100,000 מ"ר		רצועה ראשונה	רצועה שנייה

יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט לתחנה וסביבותיה.

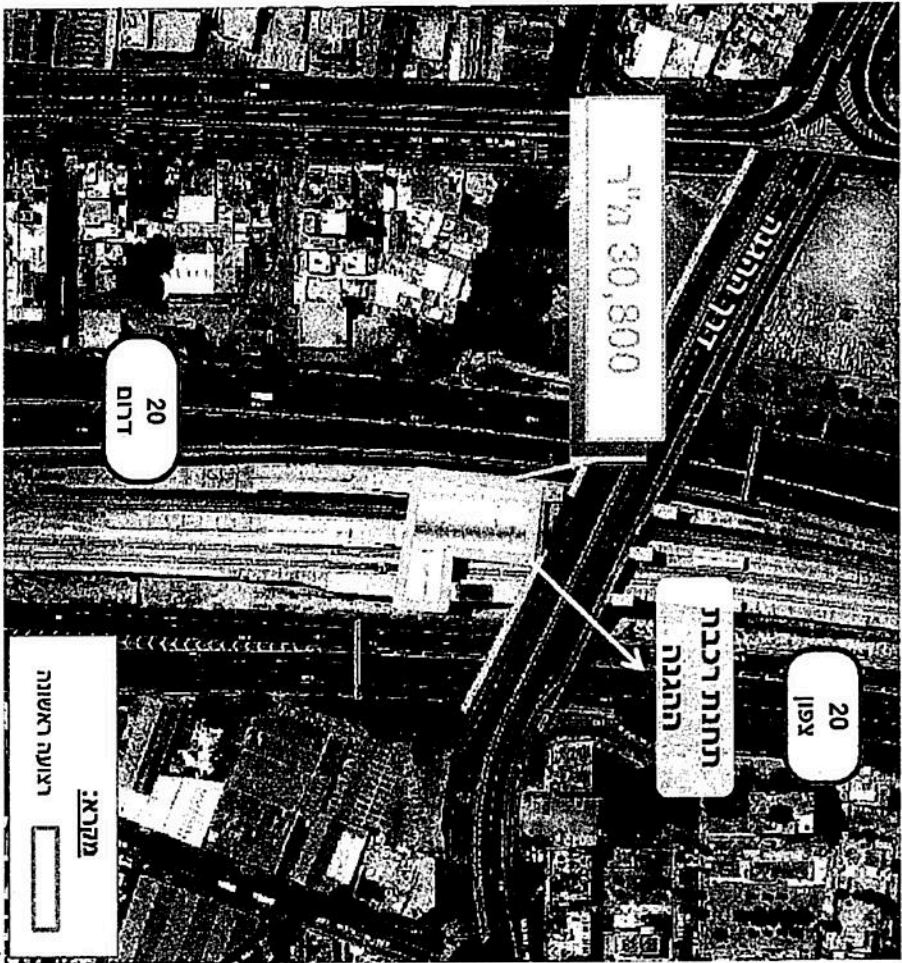
א. י. י. י.

[Handwritten signature]

8.5. 8.5.

מחוז ת"א-רמ"י

ת"א ההגנה



סטטוס

מצב סטטוטורי	טרם תכנון מפורט
מטלות	הקמת חניון
שטח	10 ד'
אות תכנון	טרם נבחר
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)*	ייעודים	רצועת פיתוח
800	תחנת רכבת	רצועה ראשונה
30,000	תעסוקה ומסחר	סה"כ
		30,800 מ"ר

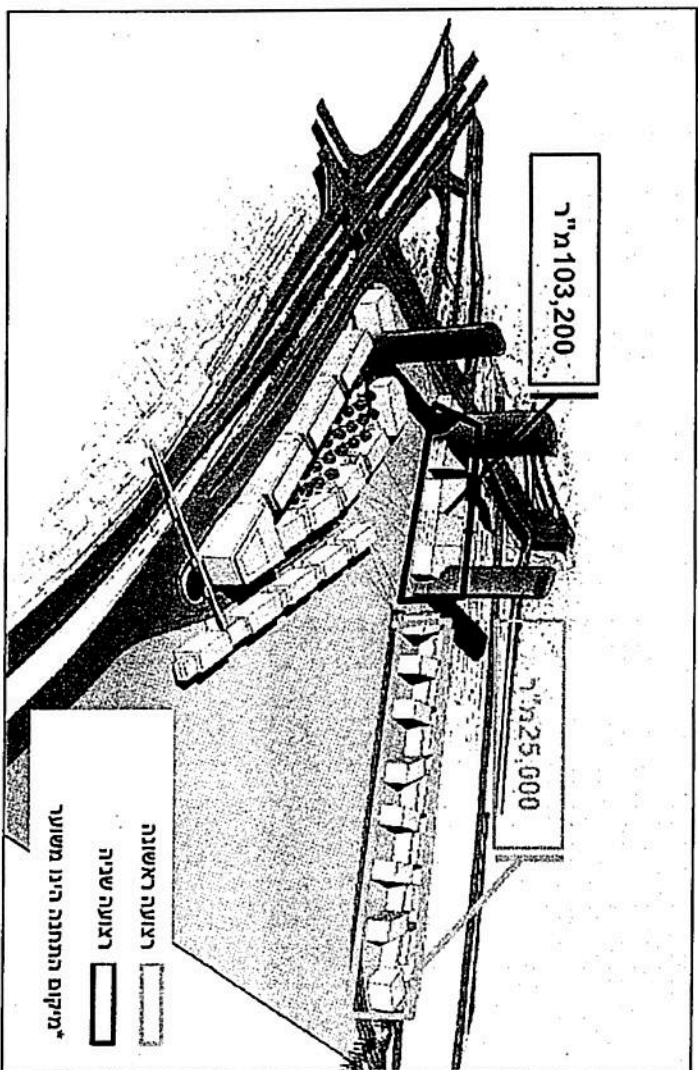
* היקף משוער
 מדרשת הכנת בדיקות היזמיות להיקף ולשימושים המוצעים, וכן לשימושים נוספים כמלואות ומגורים מיוחדים.

יש לעדכן נתונים, עם התקדמות התכנון המפורט.

א.י.ה.י.ו.
 [Handwritten signature]

מתחזת "א-ר"י

תל אביב דרום



סטטוס

מצב סטטוטורי	בריקת חלופות
שטח	מרכז תחבורה ותחנת רכבת
מנהל הפרויקט	65 ד' ת.פ.ת
מתכנן	נעמה מליס
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)*	ייעודים	ראועת פיתוח	ראועת פיתוח
25,000	מרכז תחבורה	ראועה ראשונה	
103,200	תעסוקה ומסחר	ראועה שנייה**	
סה"כ	128,200 מ"ר		

* לפי חלופת מסוף תחבורה משולב תעסוקה, ע"פ פרוגרמה מוצעת במסגרת תכנית שהוקפאה. יש לבחון במסגרת תכנון ערכני.

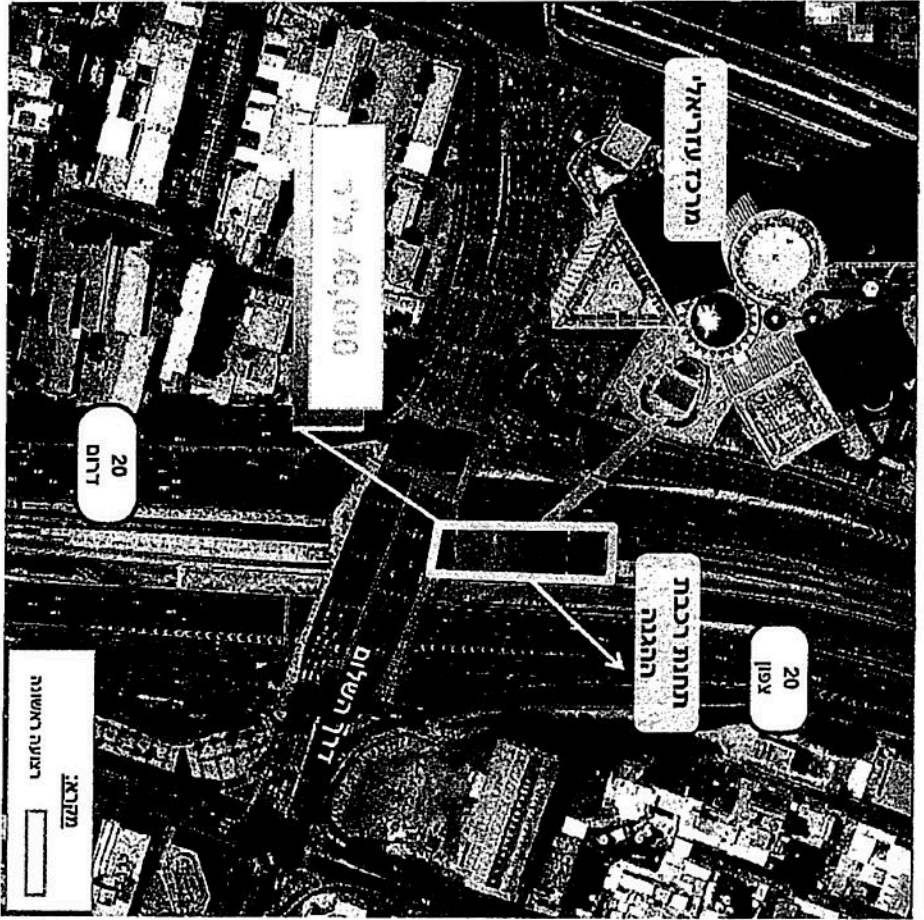
** היקף שטח משוער. כ-60% מסך הזכויות לתעסוקה. יש לעדכן נתונים, עם התקדמות התכנון המפורטי.

א.י.י.י.

א.י.י.י.

א.י.י.י.

מתחזת "א-רמ"י



ת"א השלום

סטטוס	
טרם תכנון מפורט	מצב סטטוטורי
הקמת חניון	משלוח
10 ד'	שטח
טרם נבחר	אות תכנון
רכבת	ניהול התכנון

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)	ייעודים	רצועת פיתוח
* 1,000	תחנת רכבת	רצועה ראשונה
** 45,000	תעסוקה ומסחר	רצועה שנייה
46,000 מ"ר		סה"כ

* היקף משוער
 ** ברשת הכנת בדיקת היתכנות להיקף ולשימושים המוצעים וכן לשימושים נוספים כמלאכות ומגורים מיוחדים.
 יש לעדכן נתונים, עם התקדמות התכנון המפורט.

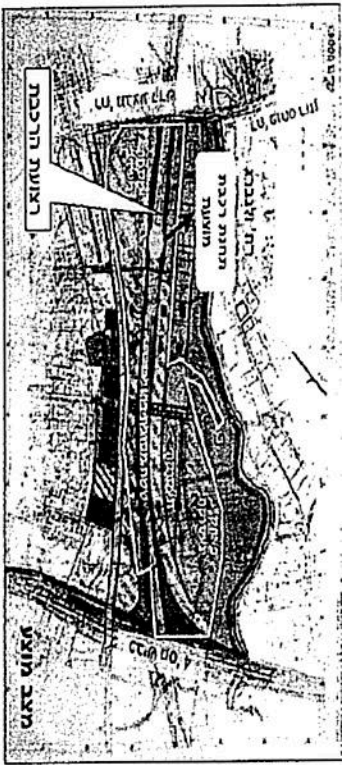
20.10.18

[Handwritten signature]

20.10.18

מתוזת א"ר-מ"י

בני ברק



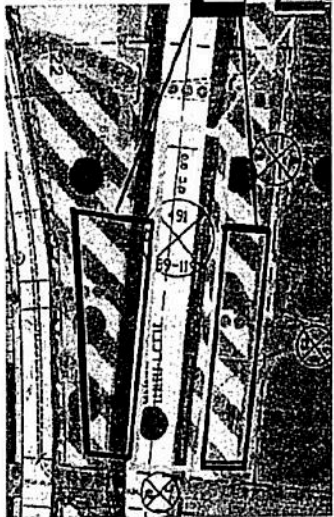
מ"ר 198,500

מ"ר 424,200

מבוא

רצועה ראשונה *
 רצועה שנייה
 רצועה שלישית

* דרישה רשומה-תכנון בלבד.
 יש לקבץ ביטאים לתכנון המעטת



סטטוס

תכנית	בבל/57- מתאריית מאושרת. דרשת תכנית מפורטת.	
מצב סטטוטורי	תכנון מפורט-בהכנה	
מסלול	תנאי לאישור תכנית מפורטות בשטח רצועת הרכבת העומד להתפנות היו אישור תכנית להפעלת אתר חלופי לרכבת. כיום נבחנות חלופות. טרם אושר אתר חלופי	
שטח	בבל/57-1,450 ד'	
מנהל הפרויקט	אהוד תייר	
מתכנן	פירסט אדריכלים	
ניהול התכנון	רמ"מ*	

היקף הזכויות על פי רצועות ייעודים

היקף זכויות (מ"ר)	תחנת רכבת ומרכז תחבורה**	זכויות מעל התחנה ומסילת הברזל- מע"ר כולל תעסוקה, מסחר, אכסון מלואי***	תעסוקה, מתוך ייעוד אזור משולב מסוף תחבורה ותעסוקה****	רצועה ראשונה	רצועה שנייה	סה"כ
1,000						
198,500						
124,200						
						623,700 מ"ר

* מוגדר כפרויקט גדול, ע"פ סעיף ד' בהסכם. יש לעדכן נתונים, עם התקדמות התכנון המפורט.

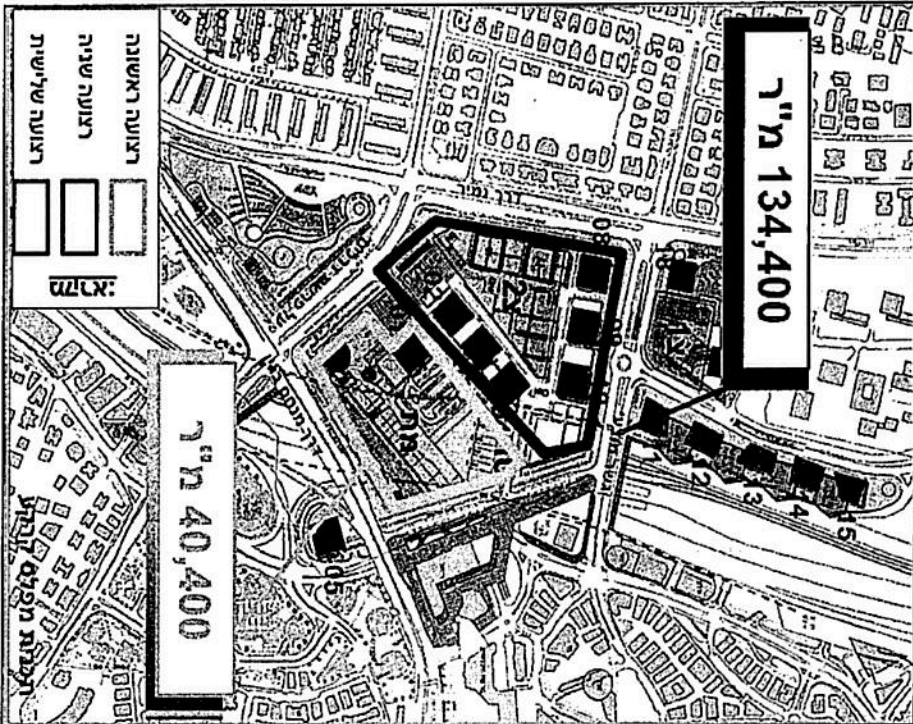
** היקף שטח משוער
 *** שטח עיקרי לפי 300% זכויות בניה והפרשות של 30%. מדידה גרפית
 **** שטח עיקרי לפי 600% זכויות בניה והפרשות של 30%. מדידה גרפית

א.ד.פ.א

8.5.8
 8.1.8
 8.1.8

מתחזקת א-רמ"י

סבידור



סטטוס	
תכנית	תא/2000/1
מצב סטטוטורי	בהכנה
מטלות	הקמת מתח"ם וחניון
שטח	ד' 370
מנהל הפרויקט	ח.פ.ת.
מתכנן	מנטפלד-ק.ה.ת.
ניהול התכנון	רמ"י*

היקף הזכויות על פי ראעות

היקף זכויות (מ"ר)**	ייעודים	ראעות פיתוח
18,000	מתח"ם ותחנת רכבת	ראעות ראשונה
22,400	תעסוקה ומסחר	ראעות שנייה***
134,400	תעסוקה ומסחר	סר"כ
		מ"ר 174,800

* ממודר כפרויקט גדול, ע"פ סעיף ד' בהסכם.

** היקפים משוערים. יש לעדכן נתונים, עם התקדמות התכנון המפורט.

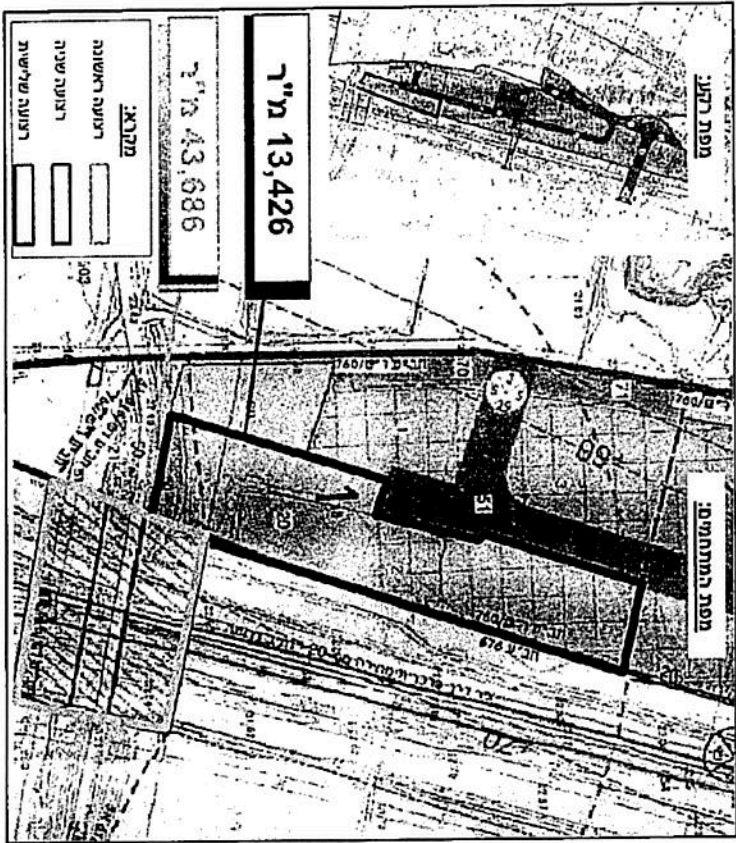
*** כאמור בהסכם, תקבולי השיווק יינתנו לרכבת מקרקע מדינה בלבד. היקף בעלות המדינה במתחם הדלומי (סביבת תחנת הרכבת), באם תהיה, תקבע במסגרת תכנית איחוד ומלוקה, בהתאם להסכמות אשר עוגנו במסמרת הסכם עקרונות לקידום שיקוע הפי הרחוק בציר אבן גבירול

א.י.ג.י.פ.

21
 1.8
 1.8

מחוז ת"א-רמ"י

גלילות צפון



סטטוס	
תכנית	רש/760 - מתארית מאושרת. תכנית מפורטת בהכנה.
מצב סטטוטורי	בהכנה
מטלות	הקמת מתח"ם וחניון
שטח	רש/760 - 427 ד'
מנהל הפרויקט	אילן חודד
מתכנן	גובן אדריכלים רמ"י
ניהול התכנון	

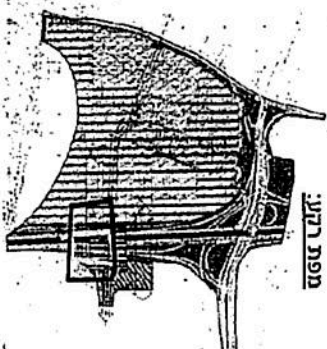
היקף הזכויות על פי רצועות ייעודים		רצועת פיתוח	
תחנת רכבת**	1,000	היקף זכויות (מ"ר)	1,000
מסחר, בילוי ומרכז תחבורתי (כולל משרדים)***	34,200	רצועה ראשונה	מסחר, בילוי ומרכז תחבורתי (כולל משרדים)***
תעסוקה ומסחר****	13,426	רצועה שנייה	תעסוקה ומסחר****
	48,626 מ"ר	סה"כ	48,626 מ"ר

**היקף משוער
 ***300% זכויות אוויר בשטח המיועד לתחנה, ע"פ התכנית המתארת
 ****יתרת השטחים המותרים ביעוד למסחר, בילוי ומרכז תחבורתי, ע"פ התכנית. 200% זכויות בשטח עיקרי.
 היקפי הזכויות ע"פ רצועות, יקבעו סופית בהתאם לביני שיזע במסגרת התכנון המפורט. יש לעדכן נתונים עם התקדמות התכנון המפורט.

א.י.א.
 [Handwritten signature]

מחוז ת"א-רמ"י

גלילות דרום



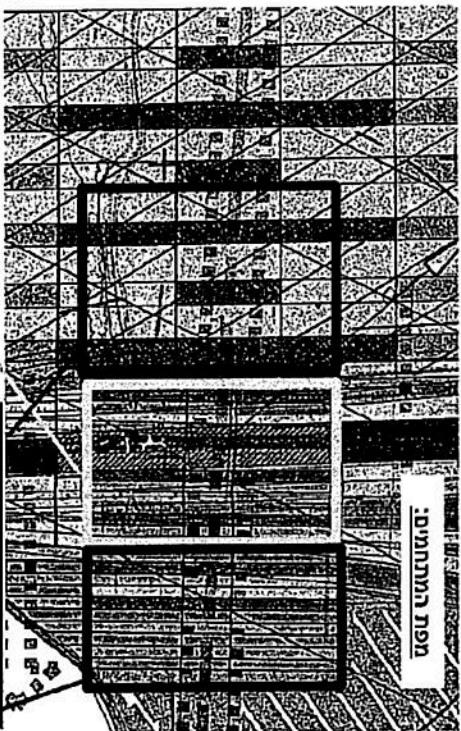
מפת רכע:

מקרא:

רצועה ראשונה

רצועה שניה

רצועה שלישית



מפת המתחמים:

32,158 מ"ר

163,307 מ"ר

סטטוס

תכנית	רש/800- מרחבית מאושרת.	
מזב סטטוטורי	תכנית מפורטת בהכנה.	
מטלות	בהכנה	
שטח	הקמת מתח"ם וחניון	
מנהל הפרויקט (תכנון מפורט)	רש/800--1,870 ד'	
מתכנן (תכנון מפורט)	אורי הורוביץ	
ניהול התכנון	מאיר בוכמן	
	רמ"י	

היקף הזכויות על פי רצועות

רצועת פיתוח	יעודים	היקף זכויות (מ"ר)
ראועה ראשונה	תחנת רכבת** מסוף תחבורה ותעסוקה*	1,000
ראועה שנייה	תעסוקה, מתוך ייעוד אזור משולב מסוף תחבורה ותעסוקה*** אזור מעורב תעסוקה ומגורים****	47,393
סה"כ		115,914
		195,465 מ"ר

**היקף משוער
*** שטח עיקרי לפי 200% זכויות בניה
****שטח עיקרי לפי 300% זכויות בניה
היקפי הזכויות ע"פ רצועות, יקבעו סופית בהתאם לביני שיוצע
במסגרת התכנון המפורט. יש לעדכן נתונים עם המתדימות
המכנון המפורט.

י.י. 20

מחוז צפון-רמ"י

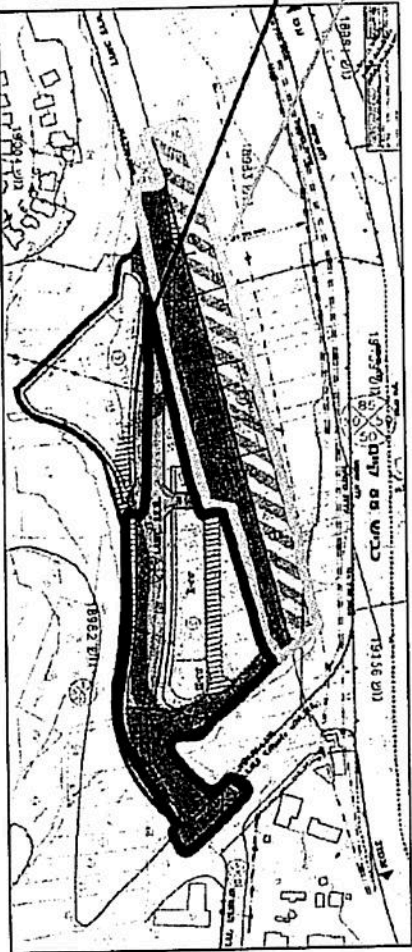
כרמיאל

סטטוס

תוכנית	14568/ג	מצב	מאושרת
מסטטורי	הכנת תיק שיווק	שטח	75 דונם
יהול	רבת	יהול	התכנו

4,000 מ"ר

12,400 מ"ר



מזוהא:

ראשונה ראשונה
ראשונה שניה

היקף הזכויות על פי ראעות

היקף זכויות (מ"ר)	ייעוץ	ראעות פיתוח
4,000	שטח התחנה, מסחר ומשרדים	ראשונה ראשונה
12,400	אזור משולב מסחר ומשרדים	ראשונה שניה
16,400 מ"ר		סה"כ

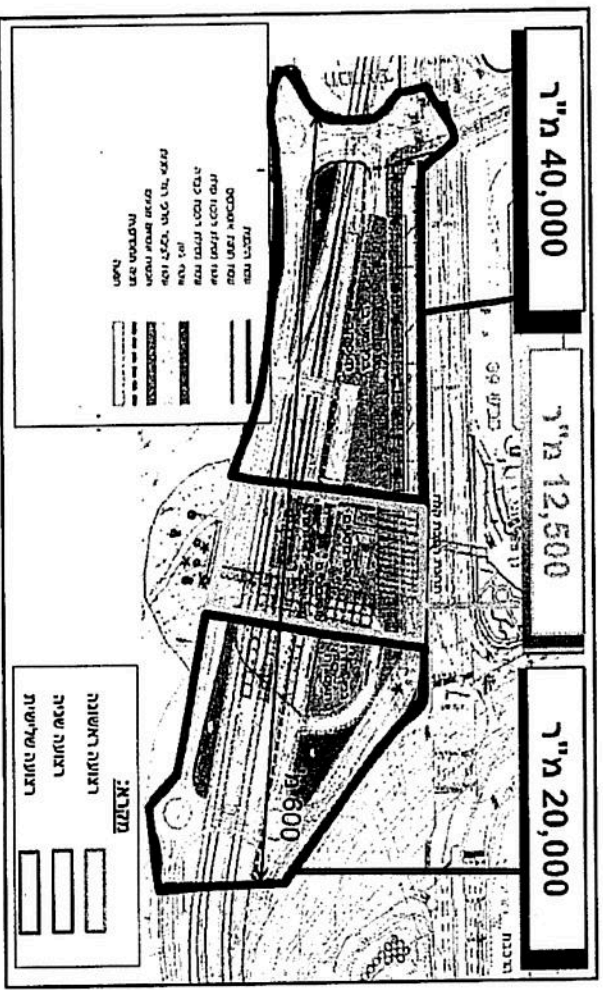
א.י.ה.כ.

Handwritten signature and notes

Handwritten notes

מתחז ירושלים-רמ"י

ירושלים- מלחה



סטטוס	
מבצ סטטוסור	בהכנה
מטלות	הקמת מרכז חבורה וחניון
שטח	76 דונם
מנהל הפרויקט	הרל"י
מתכנן	אמנון שוורץ אדריכלים
יהודל התכנון	רכבת

היקף התכנון על פי רצועות		
היקף זכויות (מ"ר)	ייעודים	רצועת פיתוח
12,500	תחנת רכבת	רצועה ראשונה
60,000	תעסוקה	רצועה שנייה
		סה"כ
		72,500 מ"ר

יש לערוך ניתוחים עם המקדמות התכנון המפורט.

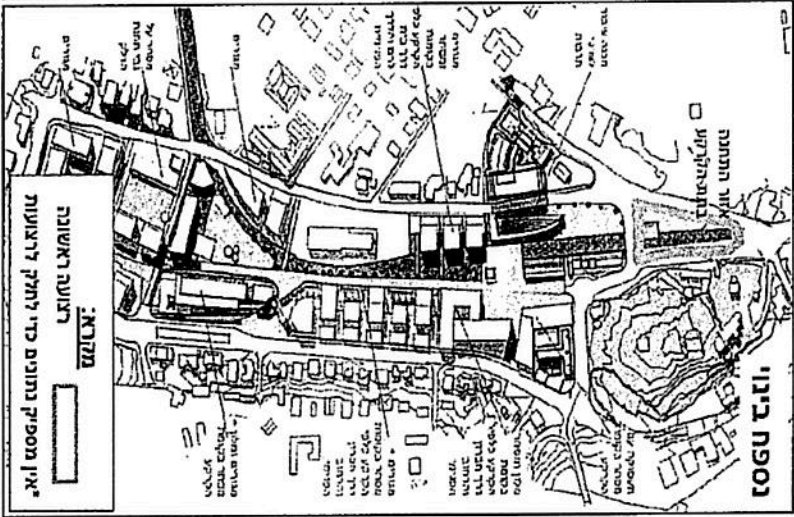
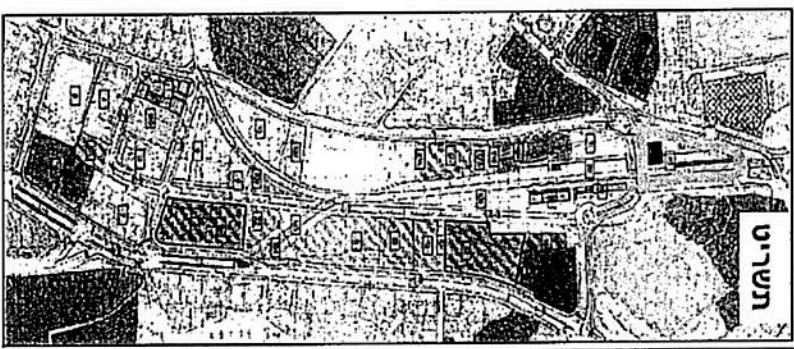
א.נ.י.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

מחוז ירושלים-רמ"י

ירושלים-התאן



מצב סטטוטורי	טרומ תכנון - צפי להתחלת תכנון - מרץ 2014
מטלות	הקמת חניון בתחנת הרכבת
שטח	100 דונם
מנהל הפרויקט	עיריית ירושלים/רמ"י
ניהול התכנון	רמ"י

סטטוס

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)*	ייעודים	תחנת קרקעית	רצועה ראשונה
5,100			

* היקף הזכויות ניתן ע"י הרכבת, יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט למתחם.
 עיריית ירושלים מגבשת בימים אלה פרוגרמה תכנונית למתחם.

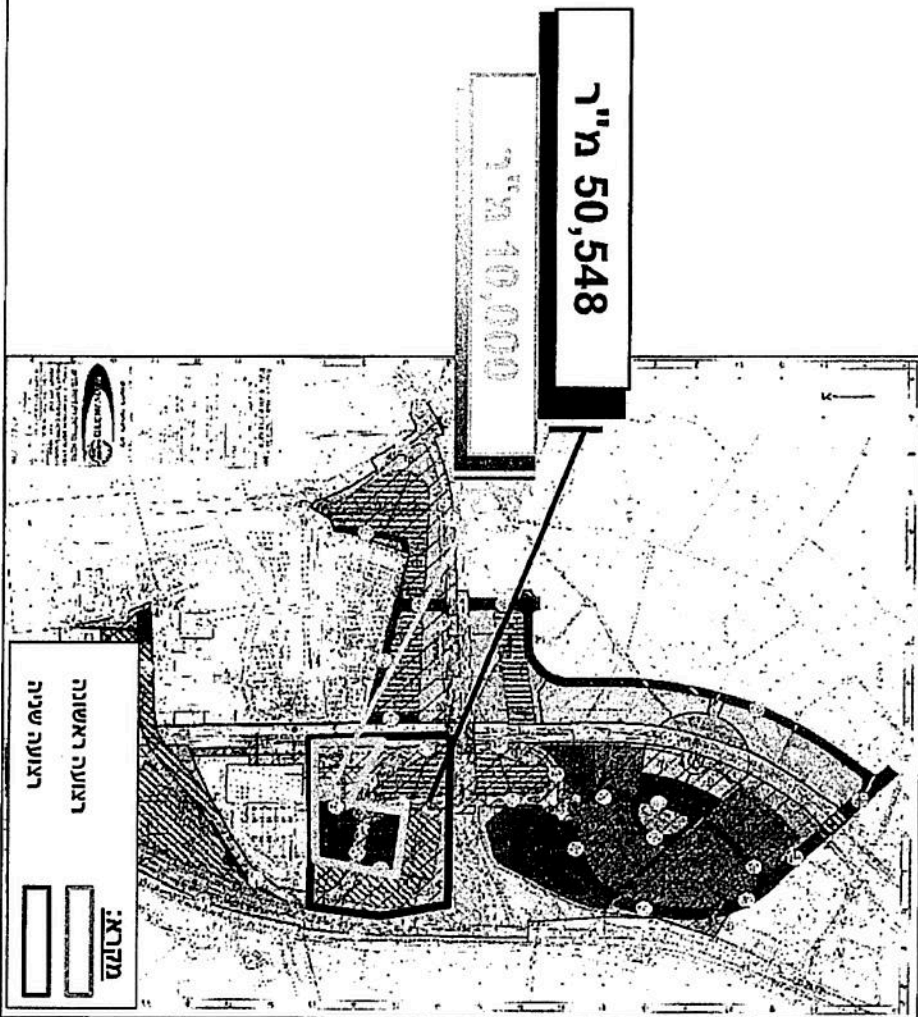
י.א.ג.
 [Handwritten signature]

ק"י

י.א.ג.
 [Handwritten signature]

מתחז ירושלים-רמ"י

אשקלון



סטטוס	
תוכנית	165/101/02/4
מצב סטטוטורי	פרסום התפקדה 15/2/2012
מטלות	הקמת מרכזת תבורה
שטח	1.167 ד'
מנהל הפרויקט	מקיף
מתכנן	אמר קוראל
ניהול התכנון	רכבת - רה-תכנון לתחנה וסביבתיה

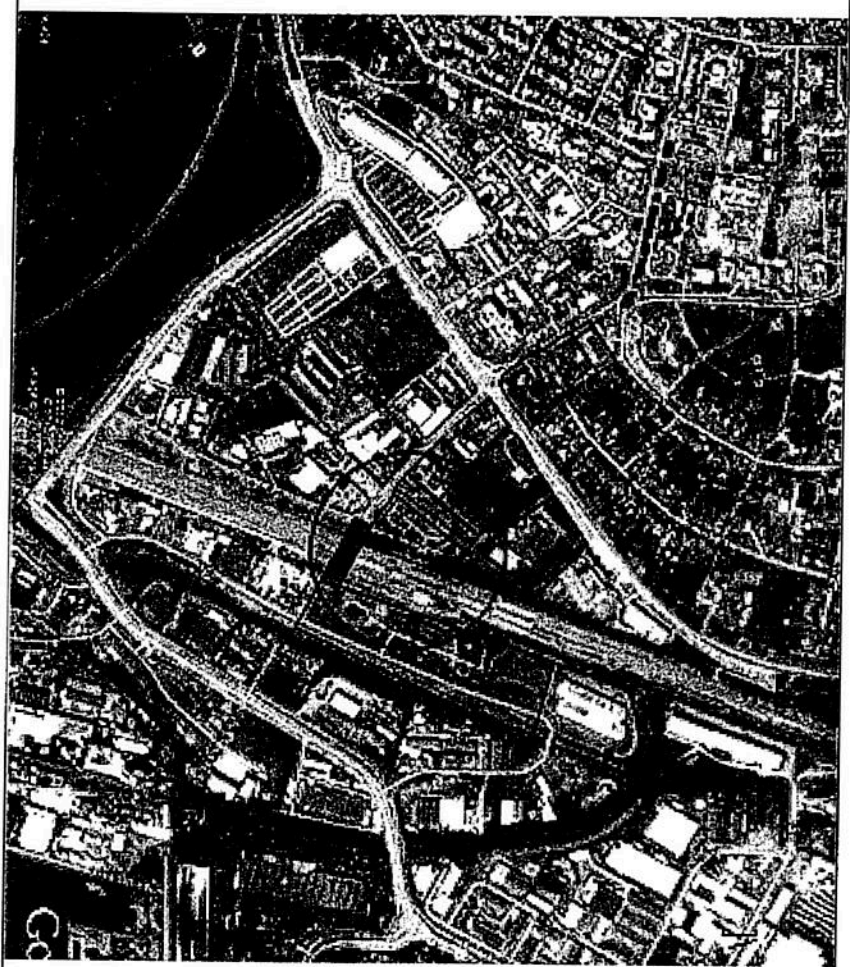
היקף הזכויות על פי ראוועות			
היקף זכויות (מ"ר)	יעודים	ראועת פיתוח	ראועת ראשונה
10,000	מרכז תחבורה עירוני	ראועת ראשונה	אזור משולב מסחר, משודדים ותעשייה נזיה, תעשיות מ"פ ומלואות
50,548		ראועת שנייה	
		סה"כ	50,548 מ"ר

יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט לתחנה וסביבותיה.

א.י.כ.פ.
 [Handwritten signature and initials]

מחוז ירושלים-רמ"י

קרית גת



סטטוס	
מצב סטטוטורי	תכנון ראשוני
מטלות	מרכז תחבורה ומטלות נוספות
שטח	ד' 36
מנהל הפרויקט	שיא - ארי זלינגר
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר)*	ייעודים	רצועת פיתוח
15,000	מרכז תחבורה	רצועה ראשונה
10,000	מסחר	רצועה שנייה
סה"כ 25,000 מ"ר		סה"כ

* היקף הזכויות והחלוקה לרצועות ניתנו ע"י הרכבת. יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט לאתרים.

א.י.א.

 ת.י.

מתחז ירושלים-רמ"י

תחנת קדמה

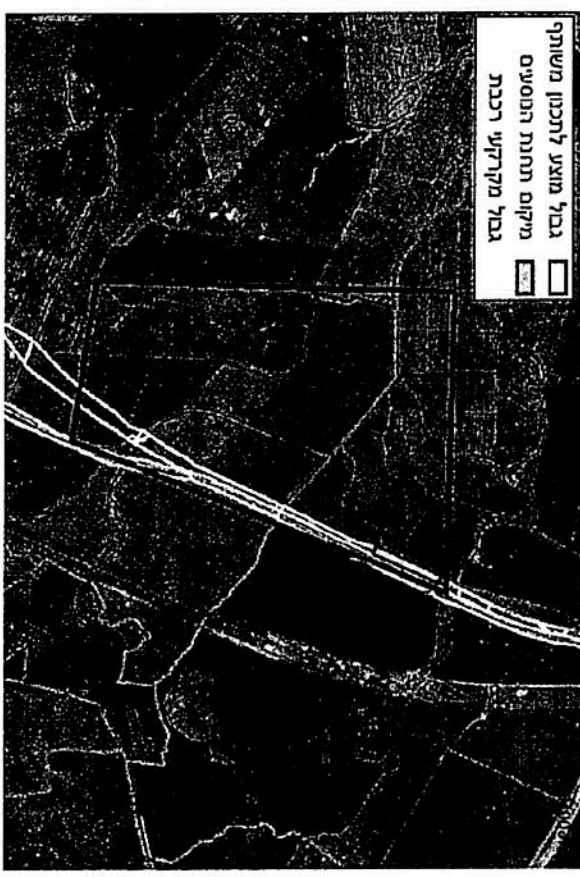
סטטוס

מצב סטטוטורי	תכנון ראשוני
מסלול	מרכז לוגיסטי ארצי
שטח	1,500 ד'
מנהל הפרויקט	מקיף
מתכנן	אמיר קורנאל
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר) עיקרי	ייעודים	רצועת פיתוח
500,000 מ"ר	מרכז לוגיסטי ותעסוקה	רצועה ראשונה
500,000 מ"ר		רצועה שנייה
500,000 מ"ר		רצועה שלישית
1,500,000 מ"ר		סה"כ

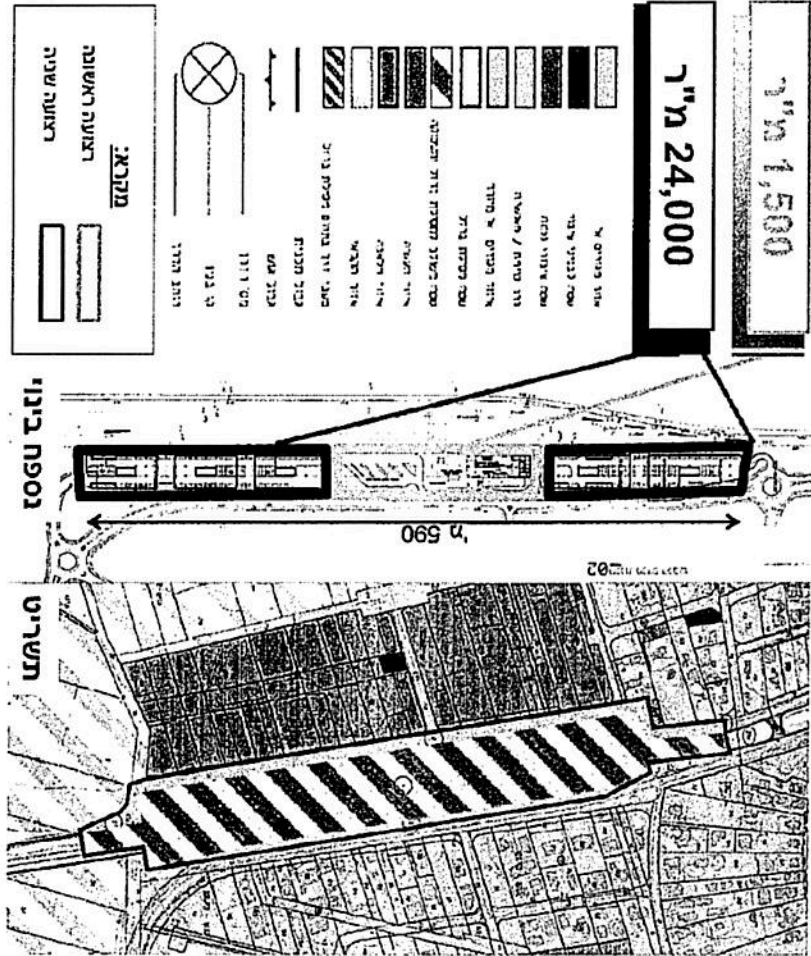
היקף הזכויות והחלוקה לרצועות ניתנו ע"י הרכבת. יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט למתחם.
 תחנת קדמה, אינה נכללת במודל התמורות בשל ייחודיותה (תחנת מטענים ולא נוסעים). ההחלטה לגבי היקף וחלוקת התמורות לרכבת ממתחם זה תוכרע על ידי ועדת הבקרה.



Handwritten signatures and dates at the bottom of the page, including a signature and the date 2012.

מתוז חיפה-ר"י

בניימנה



סטטוס

מזב סטטוטורי	קידום תכנית בוועדות תכנון
מטלות	הקמת חניון
שטח	70 ד'
מנהל הפרויקט	יעקב יער
מתכנן	אילן לקנר
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

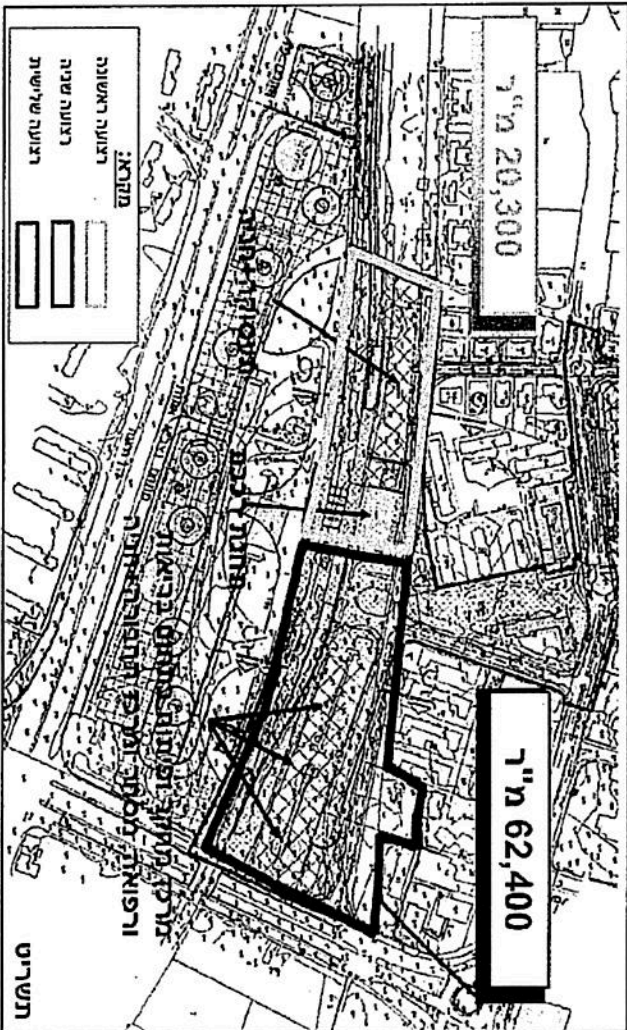
היקף זכויות (מ"ר)	ייעודים	רצועת פיתוח	רצועה ראשונה	רצועה שנייה
1,500	תחנת רכבת וחניה ציבורית			
24,000	תעסוקה ומסחר בטווח 300 מ' מהתחנה			
24,000 מ"ר				סה"כ

יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט למתחם

אי.כ.פ.
[Handwritten signature]
 ק.א.

מחוז חיפה-רמ"י

בת גלים



*התשריט אים מעודכן, החל תכנון חדש למתחם בניהול רשות מקומית.

סטטוס	
מזב	הכנה ראשונית
סטטוסורי	הקמת מתח"ם וחניון
מתלות	ד' 50
שטח	עמי שבער
מתכנן	רשות מקומית
ניהול	
התכנון	

היקף הזכויות על פי רצועות

רצועת פיתוח	רצועת ייעודים	היקף זכויות (מ"ר)
רצועת ראשונה	שדרוג תחנות רכבת ותעסוקה	20,300 מ"ר
רצועת שנייה	תעסוקה, מסחר ומרכז תחבורה	62,400 מ"ר
סה"כ		82,700 מ"ר

יש לעדכן נתונים עם המתקדמות התכנון המפורט.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including a date '2015' and a signature.

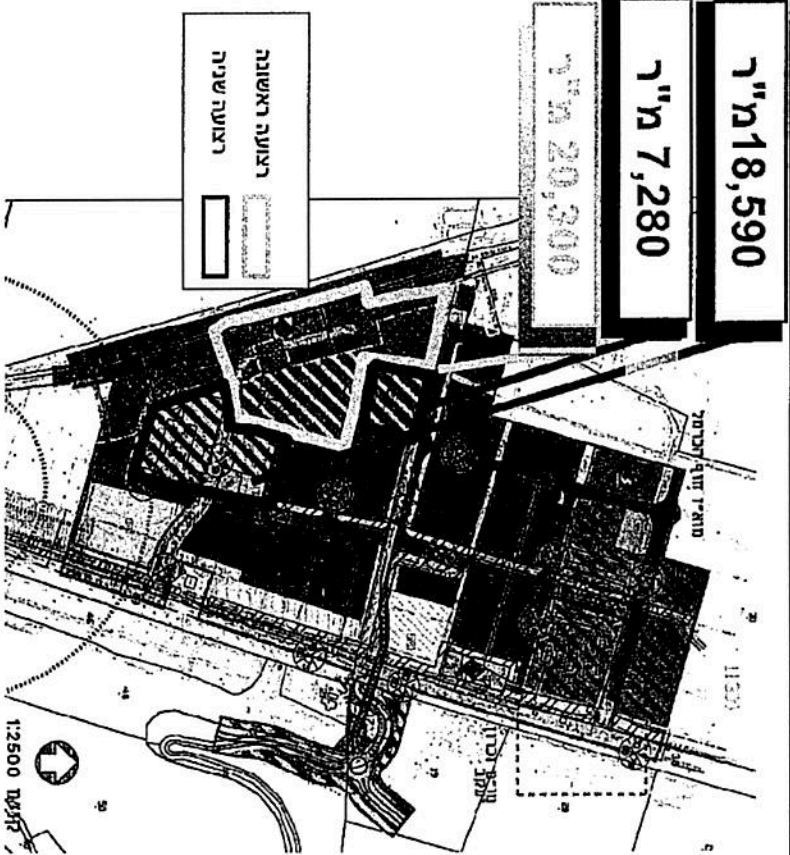
מחוז חיפה-רמ"י

זכרון יעקב

18,590 מ"ר

7,280 מ"ר

20,300 מ"ר



סטטוס

תכנית	ש/תל 1479/100	
מצב סטטוטורי	לקראת מתן תוקף	
מטלות	שימור התחנה אפי לפתיחת התחנה - 2015, אפי משוער להפיכתה לתחנה טרמינלית - 2020	
שטח	482 ד'	
גגול הפרויקט	סיטילינג	
מתכנן	יער אדריכלים	
ניהול התכנון	רמ"י - כלל המתמם	
	רכבת - תכנון שטח התחנה בלבד	

היקף הזכויות על פי ראועות

ראועת פיתוח	ייעודים	היקף זכויות (מ"ר) עיקרי
ראועה ראשונה	תחנת רכבת	800 מ"ר
ראועה שנייה	מסחר תעסוקה ותחבורה	14,320 מ"ר
	מסחר תעסוקה ותחבורה	7,280 מ"ר
	מסחר ותעסוקה	18,590 מ"ר
	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה	25,090 מ"ר
סה"כ		40,990 מ"ר

יש לערוך נמוגים עם התקדמות התכנון המפורט לתחנה וסביבותיה

א.י.א.

[Handwritten signature]

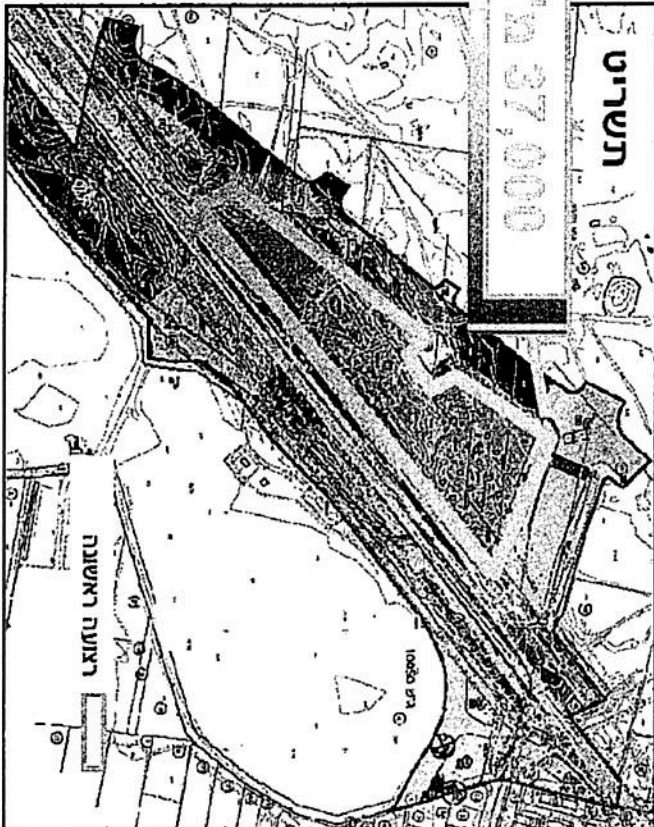
10.8

10.8

מתוז חיפה-רמ"י

תשריט

37,000 מ"ר



מרכז תחבורה חדרה מערב צפון

סטטוס

בתחום תכנית אמרובנק בתוקף.	מצב
תכנית בהכנה למרכז התחבורה לתוספת זכויות, בדיונים בועדה המקומית.	סטטוס
תנאי מקד"ם העתקת מסוף המטענים	מסלות
120 ד'	שטח
מסד	מנהל
בני איזק	הפרויקט
רכבת	מתכנן
	ניהול
	התכנון

היקף הזכויות על פי ראעות

ראעות פיתוח	ייעודים	היקף זכויות (מ"ר) עיקרי
ראועה ראשונה	תחנת רכבת	37,000
סה"כ	תעסוקה ומסחר	37,000 מ"ר

* היקף הזכויות והחלוקה לראעות ניתנו ע"י הרכבת, יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט למתחם

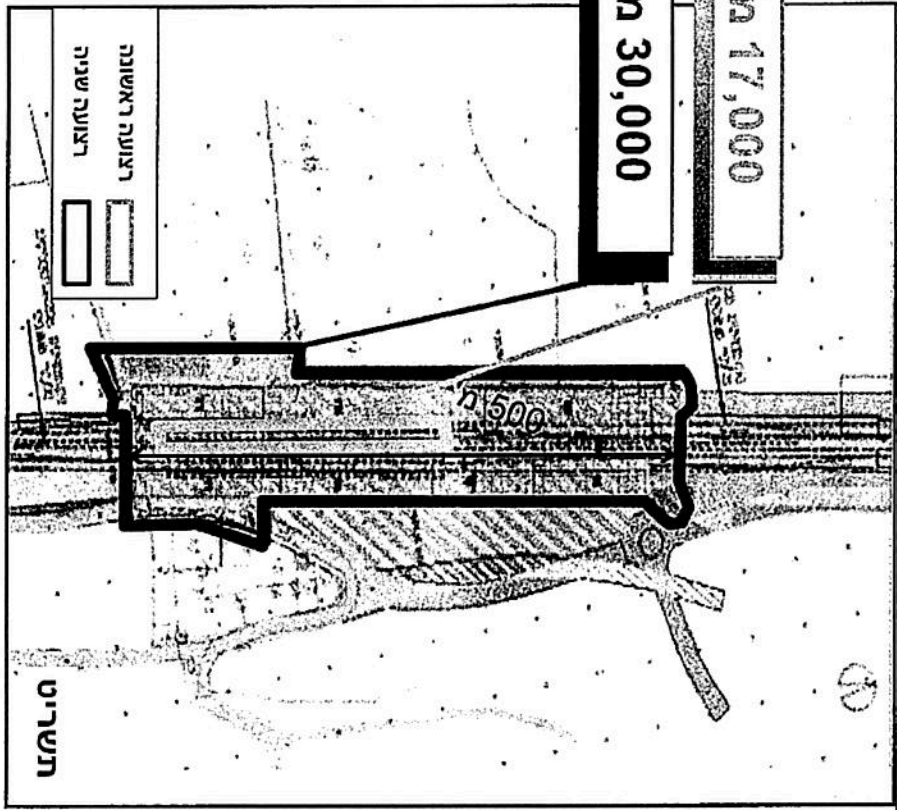
Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

מתוז חיפה-רמ"י

מרכז תחבורה עתלית

17,000 מ"ר

30,000 מ"ר



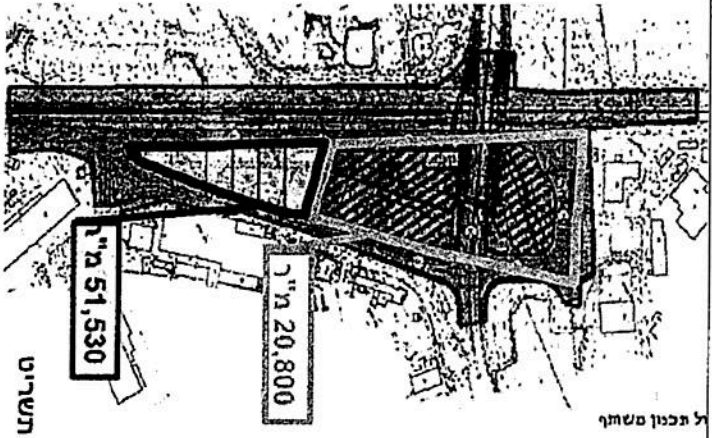
סטטוס	
מזב סטטוטורי	בריקת היתכנות
מטלית	מרכז תחבורה וחינוך
שטח	30 ד'
מנהל הפרויקט	קבוצת גדיש המדסה וניהול
מתכנן	בני איתן
ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות ייעודים		
היקף זכויות (מ"ר) עיקרי	תחנת רכבת	ראועת פיתוח
17,000	תחנת רכבת	ראועה ראשונה
30,000	תעסוקה ומסחר	ראועה שנייה ראועה שלישית
47,000 מ"ר		סה"כ

* היקף הזכויות והחלוקה לראועות ניתנו ע"י הרכבת, יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט למתחם ובתיאום עם תכנית המתאר לעתלית

א.י.ב.י.פ.
 [Handwritten signature and notes]

מחוז חיפה-רמ"י



מרכז תחבורה קריות - סבינו ים

סטטוס

תכנית	1/א/408/ק
מצב סטטוטורי	בהפקדה
מטלות	הקמת מרכז תחבורה
שטח	100 דונם
מנהל הפרויקט	יפה נרף
מתכנן	גורא מור
ניהול התכנון	רמ"י

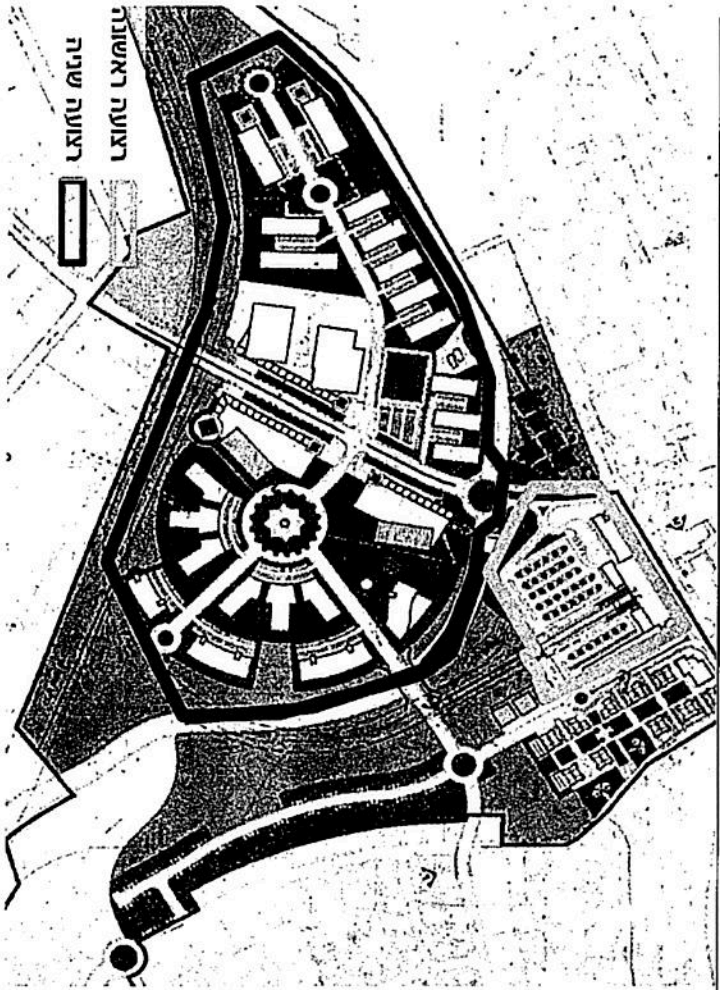
היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר) עיקרי		ייעודים	רצועת פיתוח
20,800	3,390	מסחר	רצועה ראשונה
	17,410	משרדים	רצועה שנייה
51,530	3,580	מסחר	סה"כ
	47,950	משרדים	
סה"כ 72,330 מ"ר			

Handwritten signature and initials.

Handwritten text: 6.1.10

מתוז דרום-ר"י



תחנת ערד

סטטוס

תכנית	45/101/02/24	מצב סטטוטורי
הוגשה לועדה מקומית	מרכז תתבורה	מטלות
מרכז תתבורה	ל' 678	שטח
אורי הורוביץ	דב קורן	מנהל הפרויקט
רנבת - שטח התחנה בלבד		מתכנן
		יהול התכנון

היקף הזכויות על פי ראעות

היקף זכויות (מ"ר) עיקרי	ייעודים	ראעות פיתוח
40,000	מרכז תתבורה	ראענה ראשונה
287,037	תעסוקה ומסחר	ראענה שנייה
327,037 מ"ר		סה"כ

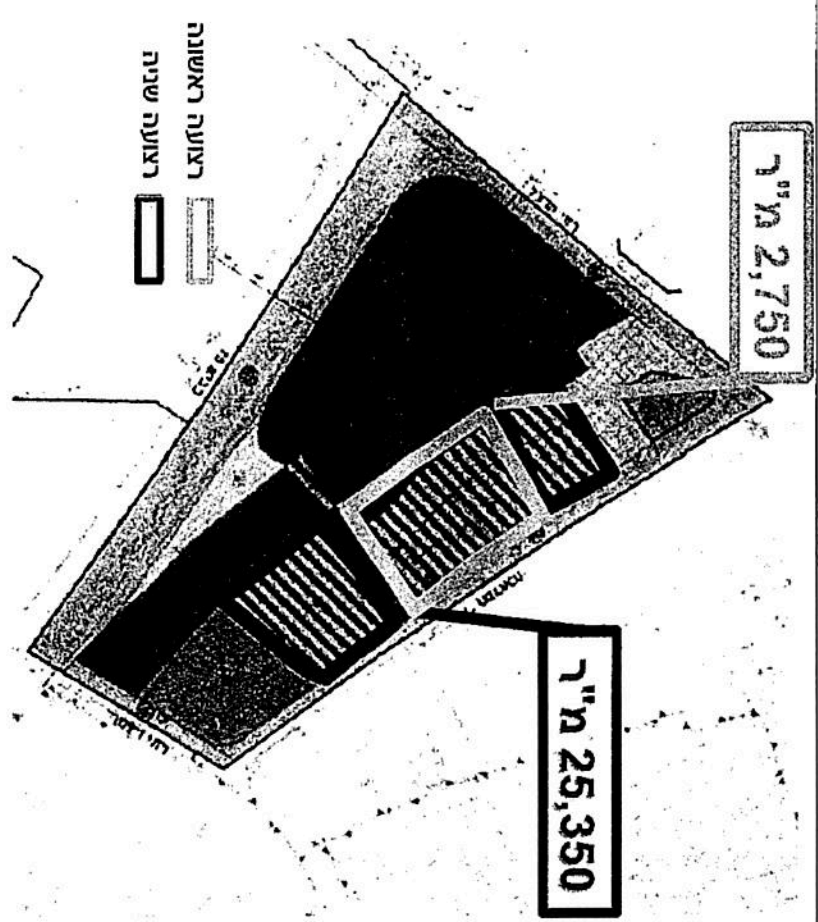
היקף הזכויות והחלוקה לראעות ניתנו ע"י הרכבת. יש לעדכן פרוגרמה עם המקדמות המכונן המפורט לתחנה וסביבותיה.

א.י.א.י.

י.ג.

מתוז דרום-ר"י

תחנת דימונה



סטטוס

הוגשה לועדה המקומית	מצב סטטוטורי
הקמת מרכז תחבורה ופנויים	משלוח
144 ד'	שטח
יער אדריכליים	מנהל הפרויקט
יער אדריכליים	מתכנן
רכבת	ניהול התכנון

היקף הזכויות על פי ראועות ייעודיים

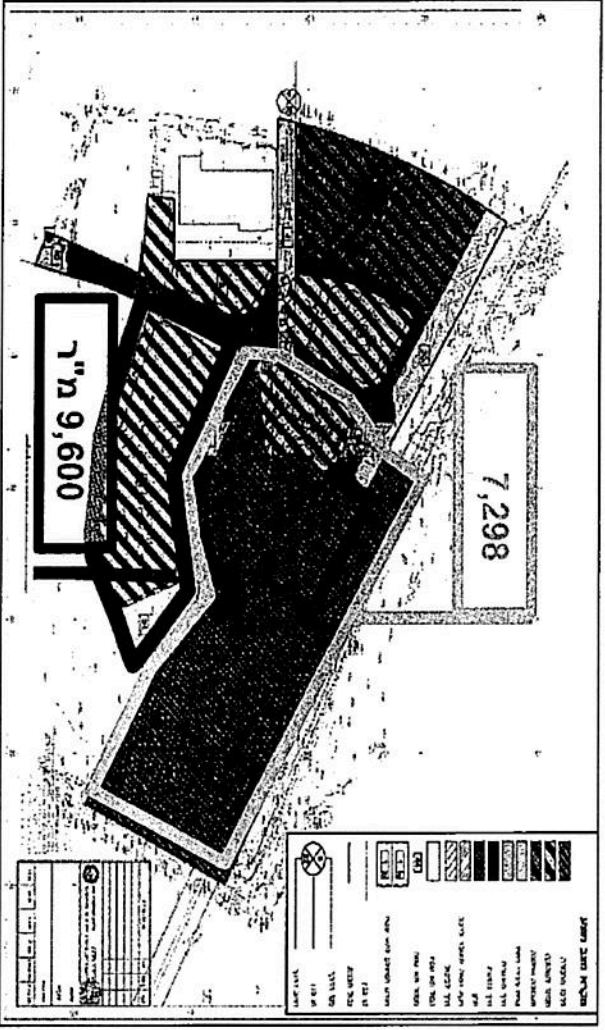
היקף זכויות (מ"ר) עיקרי	מסחר תעסוקה ותחבורה	ראועה ראשונה	ראועת פיתוח
מ"ר 2,750	מסחר תעסוקה ותחבורה	ראועה ראשונה	ראועת פיתוח
מ"ר 25,350	תעסוקה	ראועה שנייה	ראועת פיתוח
מ"ר 28,100	מ"ר 28,100	סה"כ	מ"ר 28,100

* היקף הזכויות והחלוקה לראועות ניתנו ע"י הרכבת. יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט למתחם.

Handwritten signature and notes:
 2.1.8
 9.1.6
 14.10.14

מחוז דרום-ר"י

תחנת אופקים



- רצועה ראשונה
- רצועה שניה

סטטוס

תכנית	24/101/02/23	תכולת	
מצב סטטוטורי	שלב קליטה בעדה המחוזית	מטלות	
שטח	291 ד'	מנהל הפרויקט	ק.ש.ת
מתכנן	יורם פולר	ניהול התכנון	רכבת

היקף הזכויות על פי רצועות

היקף זכויות (מ"ר) עיקרי	ייעודים	רצועת פיתוח
7,298 מ"ר	מסחר תעסוקה ותחבורה	רצועה ראשונה
9,600 מ"ר	תעסוקה ומסחר	רצועה שנייה
16,898 מ"ר		סה"כ

* יש לעדכן פרוגרמה עם התקדמות התכנון המפורט לאחתים.

א. י. קיפ

כ.א.

2.8

מתחמי תכנון משותף במחוז חיפה, בנייתו של התחום:

מקרא:

- (1) אישור צוות תכנון
- (2) קביעת חלופה מועדפת
- (3) קליטה במחוזית
- (4) החלטה להפקדה
- (5) מילוי תנאים ופירוט הפקדה
- (6) מתן תוקף

לוח זמנים של אבני דרך

שנה	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
שם המותם										
שלב תכנון										
בנייתו**										
זכרון עסקי - כלל המותם בניהול רטו***										
קידום תוכנית בנותנות תכנון						6	5	4	4	3
החלטה על הפקדה								6		2
בדיקת היתכנות								5	4	3
עת לית								6		2
חזרת מערב								5	4	3
מותרת בהתלטה על חלופת התכנית מסילת רחוק (4) מסילות								6		2
***סיום החל תכנון שטח התחמה בלבד, בניהול חרבת								5	4	3

* ליווי לקידום תכניות מפורטות מתן ניתן להוציא היתרים

Handwritten signatures and dates at the bottom of the page, including a date of 10.12.20.

מתחמי תכנון משותפי במחוז דרום, בנייה הרחבת

מקרא:

- (1) אישור צוות תכנון
- (2) קביעת חלופה מועדפת
- (3) קליטה במחוזית
- (4) החלטה להפקדה
- (5) מילוי תנאים ופוליסים הפקדה
- (6) מתן תוקף

לוח זמנים של אבני דרך

	2022		2021		2020		2019		2018		2017		2016		2015		2014		2013		שם המוסד	אופקים
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2		
שלב תכנון																						
תפקיד																						
ועדה מקומית																						
ועדה המקומית																						
עד																						

*צילוי לקידום תכניות מפורטות מתן ניתן להוציא היתרים

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

מתחמי תכנון משותף במחוז ירושלים, בנייה הרחבת*

מקרא:

- (1) אישור צוות תכנון (2) קביעת חלופה מועדפת
(3) קליטה במחוזות (4) החלטה להפקדה
(5) גילוי תנאים ופרטים הפקדה (6) מתן תקף

לוח זמנים של אבני דרך

2022	2021		2020		2019		2018		2017		2016		2015		2014		2013		שלב תכנון	שם המותם		
	4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1	שלב תכנון	שם המותם
																					מכנה	מטרה
																					לקראת אישור מתן תקף	אשקלן-כלל המותם ביחול רמי"
																					תכנון ראשוני	קריית נת
																					בהיתר חלופות	קריית מלאכי- קדמה**
					6																	
								5														

*לוחץ לקידום תכניות מפורטות מוח ניתן להוציא חיתרים

**במחוז צפון נכלל מותם כרמיאל כמותם לתכנון משותף, המצוי בשלב שיווקי.



ניספח ה' - טבלה הכוללת אחוזי תמורה לרכבת מוצעה 2 מכלל הזכויות בתכנית במקרקעי המזינה, ביחס לקבוצות שוני (מתייחס אף ורק לתכניות המנוהלות ע"י הרכבת)

רצועה 2		
10%	1	קבוצת שוני
15%	2	
20%	3	
25%	4	

ד"ר
 ד"ר
 ד"ר

נספח ו' - נוהל סמכות חתימה על בקשות להיתרי בנייה -

בהתאם למפורט בסעיף 13 בהסכם זה

א. בתחנות בהן טרם הסתיים הליך התכנון המשותף ו / או לא הוחל בהליך תכנון משותף, תידרש חתימת רמ"י על בקשות להיתרי הבניה.

ב. למימוש זכויות סחירות, כמפורט בסעיף 3.3, תידרש חתימת רמ"י על בקשות להיתרי בנייה. תנאי לחתימת רמ"י על הבקשות להיתרי הבנייה יהיה השלמת עסקת רכישת הזכויות וחתימה על הסכם חכירה מהוון.

ג. לעניין סעיף זה (סעיף ד'), ישונה סעיף 8.6 להסכם המקורי משנת 2004 בשינוי כדלקמן: "תוך 180 ימים ממועד חתימת הסכם חכירה מהוון לזכויות סחירות, יגבש רמ"י נהלים למתן תגובה לבקשות להיתרי בניה המוגשים לרמ"י ע"י חברת הרכבת והטענות חתימת בעלים. עקרונות הנוהל יהיו כדלהמן, המחוז... יתן את תגובתו... תוך 30 ימי עבודה... אם תוך זמן סביר (תוך 30 ימי עבודה) לא ניתנה תגובת המחוז - תופנה הבקשה למנהל מרחב ברמ"י שייתן תגובתו בתוך 30 ימי עבודה נוספים...".

לסעיף זה תתוסף סיפה כי במידה ולא תתקבל תגובת מנהל המרחב ברמ"י לבקשה תוך 30 ימי עבודה, תפנה הרכבת להכרעה בועדת מעקב ובקרה, כפי שהוגדרה בסעיף ו' בהסכם זה.

ד. להלן רשימת התחנות, שלהן תכנית בתוקף נכון ליום חתימת הסכם זה, שהרכבת תוכל לחתום על הבקשות להיתרים כבעלים (כאמור, בתחנות אלה לא יוגדרו סטטוטורית זכויות סחירות מעבר למפורט בסעיף 3.2.2). רשימה זו תעודכן מעת לעת, בהתאם לקידום התכנון הסטטוטורי של תחנות נוספות.

י.א.כ
י.א.כ

לכי יו"ר ועדה מקומית

לכי מהנדס עיר

הנדון: הרשאה לחתימה כבעלים לחברת הרכבת

שלום רב,

בהמשך לחתימה על עקרונות לתיקון ההסכם למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום _____ בין חברת רכבת ישראל בע"מ, רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד התחבורה, ניתנת בזה הרשאה לחברת הרכבת לחתום על בקשות להיתרי בניה במקרקעי רכבת כבעלים, במקרים המפורטים שלהלן:

א. בשטחים המוחזקים על ידה בחוזה הרשאת שימוש – מסילות הרכבת שמחוץ לתחנות ומסילות הרכבת שמחוץ למתחמים התפעוליים.

ב. שטחי תחנות רכבת כמפורט בנספח ו (2) המצ"ב עבור בניית שירותים נלווים בקיבולת הבינוי המפורטת בו, עבור הקמת תחנות חדשות ועבור צרכים תפעוליים, הכל בכפוף לתוכנית סטטוטורית בתוקף.

ג. בשטחים הכלולים בהליך תכנון משותף ו/או לא הוחל בהליך תכנון משותף, הבקשה תלווה מכתב התייחסות של מתכנן מרחב רמ"י הרלוונטי. בתום 30 יום מהפנייה לרמ"י, לא התקבלה כל התייחסות, מוסמכת הרכבת לחתום על הבקשה כבעלים.

ד. הרכבת תהיה זכאית לחתום על בקשות להיתר בניה כבעלים לגבי מתחם תפעולי הכולל את כל המבנים והמתקנים הנדרשים לשם הפעלת המתחם הכוללים לרבות ומבלי למעט מתקנים הנדסיים, מוסכים, בתי מלאכה, סדנאות, משרדים לעובדי המתחם, מתקני תדלוק לרכבת, מחסנים ומשטחים לאחסנה פתוחה לפעילות רכבות.

ה. היתרי הבניה יפורטו בהתאם להוראות כל חוק ודין.

בברכה,

פאני שפורטה

מנהלת אגף פרויקטים לאומיים,

רשות מקרקעי ישראל

א.י.א.
[Handwritten signature]

1.8

[Handwritten signature]

נספח ו (2)

הרכבת תהיה זכאית לתתום על בקשות להיתרי בניה כבעלים לגבי שטחי תחנות רכבת כמפורט ברשימה זו ובקיבולת המפורטת בה ובכפוף לתוכנית סטטוטורית בתוקף.

תחנה קטנה	תחנה בינונית	תחנה גדולה	תחנה מטרופולינית
תחנת שבי ציון/עין שרה T0005	תחנת נהריה T1600	תחנת עכו T1500	תחנת חיפה מרכז השמונה T2100
מתחם חוצות המפרץ (סדנאות אפריים) T1300	תחנת קרית חיים T0700	תחנת סביוני ים מתוכננת T0007	תחנת נתניה T3300
תחנת לב המפרץ T1220	תחנת זכרון יעקב T2700	תחנת קרית מוצקין T0800	מתחם תל אביב מרכז (סבידור) T3700
תחנת עתלית T2500	תחנת נתניה קרית ספיר מתוכננת T0016	תחנת חיפה בת גלים T2200	תחנת תל אביב השלום T4600
תחנת אחיטוב מתוכננת T0038	תחנת טייבה קלנסוואה T0039	תחנת חיפה חוף הכרמל T2300	תחנת תל אביב ההגנה T4900
תחנת כפר סבא צפון מתוכננת T0050	תחנת טירה/כוכב יאיר T0040	תחנת בנימינה T2800	תחנת בת ים יוספטל T4680
תחנת ראש העין דרום T4500	תחנת באר יעקב T5300	תחנת פרדס חנה / קיסריה T2820	תחנת ירושלים - בנייני האומה T0680
תחנת אלעד מתוכננת T0043	תחנת יבנה מזרח K5410	תחנת חדרה מערב T3100	
תחנת כפר חבד T4800	תחנת אשדוד עד הלום T5800	תחנת הרצליה T3500	
תחנת לוד גני אביב T5150	תחנת אשקלון ומתחם T5900	תחנת תל אביב אוניברסיטה T3600	
תחנת ירושלים גן חיות T6500	מתחם בני ברק T4100	תחנת ראש העין צפון (קסם) T8800	
תחנת ירושלים מלחה T6700	תחנת פתח תקוה - קרית אריה T4170	תחנת תעופה T0044	
תחנת מזכרת בתיה מתוכננת T0058	תחנת רמלה T5010	תחנת לוד ומתחם T5000	
תחנת כפר מנחם T6150	תחנת בית שמש ומתחם T6300	תחנת רחובות T5200	
תחנת להבים- רהט T8550	תחנת קרית גת T7000	תחנת פתח תקוה סגולה T4250	
תחנת דימונה T7500	תחנת באר שבע מרכז T7320	מתחם באר שבע צפון (האוניברסיטה) T7300	
תחנת כפר ברוך T1250	צומת אחיהוד T1820	תחנת תל חנן/נשר (חדשה) T0013	
תחנת תל יוסף T0028	תחנת כרמיאל T1840	תחנת חולון וולפסון T4660	
תחנת בית שאן T1280	תחנת לב המפרץ מזרח T1230	ראשלי"צ משה דיין (מערב) T9800	

ק"א
א.י.נ.י.

י.י.י.

	תחנת רעננה מערב T2940	תחנת כפר יהושע-חדש T1240	תחנת בת ים קוממיות T4690
	תחנת הוד השרון (סוקולוב) T9200	תחנת עפולה צפון T1260	תחנת יבנה מערב T9000
	תחנת ראשונים T9100	שער חולון T4640	תחנת כפר סבא (נורדאו) T8700
	תחנת מתנ"ח ראשלי"צ (מרכז) T9110	תחנת רעננה דרום T2960	תחנת ראשלי"צ מכללות (מרכז) T9120
	תחנת נתבי"ג T8600	תחנת מודיעין מרכז T0400	תחנת שדרות T9600
		תחנת עיר הבהדים T0067	תחנת נתיבות T9650
		תחנת ירושלים חאן T0054	תחנת אופקים T9700
		תחנת בית יהושע T3400	תחנת פאתי מודיעין T0300
			תחנת רמת חובב- נוסעים T0082
			תחנת נבטים-ערוער T0081
			תחנת העמקים T0140


 10.10
 10.7
 10.8
 10.8

נספח ז' - נוהל שיווק מתחמי תכנון משותף

בהתאם למפורט בסעיף 8 בהסכם זה

1. מטרה:

במתחמי תכנון משותף, כפי שפורטו בנספח ב' להסכם, יתבצע שיווק השטחים על ידי רמ"י (להלן: "רצועות 1-3"), לרבות השטחים בהם יינתן לרכבת פטור ממכרז לפיתוח המקרקעין (להלן: "רצועה 1").

מטרת הנוהל הינה קביעת הנחיות וכללים אשר יאפשרו איזון וסינכרון בין שיווק השטחים הנכללים ברצועות השונות. הנוהל ישמש כמסמך מנחה לצוות רמ"י או מי מטעמו, בעת הכנת תיקי השיווק, אשר על פיהם תפעל רכבת ישראל.

2. הנחיות ייחודיות להכנת תיקי שיווק מתחמי התכנון המשותף:

בנוסף לנהלים הקיימים והמקובלים ברמ"י, בעת הכנת תיק שיווק לכלל מתחם תכנון משותף או חלקים ממנו, יילקחו בחשבון ההיבטים השונים, כמפורט:

א. סינכרון בלוחות הזמנים לשיווק הרצועות ועיתוי השיווק, באופן שלא יגביל את השימוש והפעילות ברצועות 2 ו-3 ותוך הבטחת הפתרונות והממשקים התחבורתיים והקישוריות הנדרשת לתפעול יעיל ומיטבי של התחבורה הציבורית במתחם וסביבתו וכן, ביצוע מטלות הפיתוח הנדרשות לתפקוד יעיל של המתחם או חלקיו.

ב. סינכרון בקצב שיווק המקרקעין הסחירים ברצועות השונות.

ג. חלוקה יחסית של מטלות הפיתוח בין מגרשי התכנית ובעלי הזכויות במקרקעין וקביעת שלביות המטלות, צמצום התלות בין רצועות הפיתוח באמצעות הגדרת מטלות על למען הסר ספק, במקרים של העדר הסכמה, רמ"י תהיה רשאית לצאת לשיווק על פי שיקול דעתה הבלעדי.

3. פעולות השיווק הנדרשות במתחמים לתכנון משותף:

פעולות השיווק יבוצעו בהתאם לנהלים ושלבי העבודה המקובלים ברמ"י ובהתחשב בהיבטים הייחודיים למתחמי התכנון המשותף, כמפורט:

א. שלב מקדים - הגעה להסכמות עם הרשות המקומית שהתכנית בתחום שיפוטה, בכל הנוגע לביצוע פיתוח התשתיות הציבוריות.

ככל שהביצוע אינו במסגרת אגרות והיטלים של הרשות המקומית, יוכן תיק שיווק בהתבסס על תבי"ע מאושרת לגיבוש מתווה לפיתוח ואישורו בוועדת הפרויקטים של הרשות.

תיקי השיווק יוכנו עבור רכבת ישראל על ידי חברה מנהלת. החברה המנהלת תקבע בהסכמה בין הרשות לרמ"י.

י.ח
: 8
ק.י
י.ח

במקרים בהם הפיתוח ייעשה על ידי הרשות במסגרת החלטות המועצה, תכין הרשות המקומית תיק שיווק בהתבסס על תב"ע מאושרת לגיבוש מתווה לפיתוח ואישורו בוועדת פרויקטים של הרשות.

ב. גיבוש מתווה לפיתוח ושיווק - המתווה יגובש תוך התייחסות להיבטים המפורטים לעיל וכן, בהתחשב בצורך הציבורי לפיתוח תחנה ברצועה 1, בעיתוי הפיתוח של התכנית ואופן מימונו (כולל קדם מימון לביצוע הפיתוח הנדרש להקמת תחנה, בהתאם לצורך הציבורי, לחלקים שטרם משווקים ו/או הגדרת מטלות על אשר עלותן תועמס על מחיר הקרקע בעת השיווק).

לצורך גיבוש המתווה, תבוצע בדיקה יחד עם הגורם המפתח להגדרת סדר שלבי הפיתוח, כל מקרה לגופו.

המתווה יאושר ע"י הגורמים האחראים ברמ"י.

ג. הכנת תיק השיווק - תיקי השיווק יגובשו בהתבסס על המתווה שייקבע. תיקי השיווק יוכנו ע"י חברות מנהלות של רמ"י, מתוך מאגר החברות המנהלות, כפי שיוחלט ע"י הגורמים האחראים ברמ"י.

מומלץ כי תיקי השיווק השונים לשטחים הנכללים במתחמי התכנון המשותף יוכנו ע"י חברה מנהלת אחת.

4. אחריות ועדת מעקב ובקרה:

במקרים של אי הסכמה בין רמ"י לרכבת ישראל בעניין שיווק (חלוקת העלויות, שלביות הפיתוח ועיתוי השיווק) במתחמים השונים, יידון כל מקרה לגופו בפורום ועדת מעקב ובקרה, כפי שהוגדרה בסעיף ו' להסכם.

בנוסף, הועדה אחראית על עדכון הנוהל מעת לעת, ע"פ הצורך.

א.ב.א
ק.א
: .8
1.8

חוזה חכירה

מ ה ו ו ן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (להלן "המחכיר"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: _____

מצד אחד;

ל ב י ן

חברת רכבת ישראל בע"מ מס' תאגיד _____ החלק בנכס: _____/_____

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה.

ח ו א י ל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המוחכר");

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכיר. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו. כל עוד לא חתם המחכיר על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתמת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

ו ה ו א י ל והמחכיר מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את התוקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינניים.

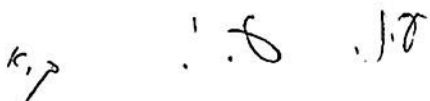
ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה;

"המגרש": כל הנכסים הפורטים בנספח ב' להסכם העקרונות למעט נכסים המסומנים ב (*) המהווים את המקרקעין המיועדים לגריעה ע"י רמ"י ויטופלו במסגרת עבודת צוות משותף שימונה כמפורט בסעי' 15 להסכם העקרונות.

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכיר.





"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ - / / ועד - / /

"מטרת החכירה": מקרקעי רכבת ישראל כמפורט בסעיף 3.2 ו-3.3 להסכם העקרונות.

"קיבולת הבנייה": בהתאם לתוכניות שבתוקף נכון למועד חתימת הסכם זה.

"דמי חכירה":

- א. דמי חכירה שנתיים שישולמו למחכיר במשך כל תקופת החכירה בהתאם למפורט בסעיף 4.1 ו-4.2 להסכם העקרונות.
- ב. עבור חלקי המגרש המפורטים בסעיף 3.3 להסכם העקרונות, ישולמו דמי חכירה מהוונים בהתאם למפורט בסעיף 4.3 להסכם העקרונות (להלן – "דמי חכירה מהוונים")

"הערך היסודי של המגרש": ש"ח _____ ליום אישור העסקה בגין חלקי המגרש המפורטים בסעיף 3.3 להסכם העקרונות.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": מקרקעי רכבת.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

בהתאם להסכם שנחתם ביום 29.4.04 בין ממשלת ישראל באמצעות החשב הכללי והמחכיר לבין החוכר ביחס למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין (להלן: "הסכם המקרקעין"), ובהתאם לעקרונות לתיקון הסכם המקרקעין שנחתמו ביום _____ (לעיל ולהלן: "הסכם העקרונות"), יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. מועד מסירת החזקה במוחכר

על אף האמור במבוא לחוזה זה, יכול והחזקה במוחכר נמסרה לחוכר לפני חתימת חוזה זה.

2. שימוש במוחכר

בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) שלהלן, החוכר רשאי לעשות שימוש במוחכר לכל מטרה המותרת לפי התכניות החלות ו/או שיחולו על המוחכר ולנצל את מלוא קיבולת הבנייה המותרת במוחכר לפי התכניות החלות ו/או שיחולו על המוחכר, כמו חוכר אחר במגזר העירוני ובכפוף להסכם העקרונות:

- א. אם השימוש במוחכר מהווה אחד מהשינויים הקבועים בסעיף 9 (א) לחוזה זה, לא יעשה החוכר את השינוי המבוקש לפני קבלת הסכמת המחכיר ותשלום כספי בגין השינוי בהתאם לקבוע בסעיף 9 לחוזה זה ובהתאם לתנאי המיוחד שבסעיף 3 להלן.
- ב. הסדרת היעוד במסגרת תכנית או במסגרת היתר בניה באופן שיתאם את השימוש בפועל בנכס נכון ליום _____, לא יחשב כשינוי לצורך סעיף 8 לחוזה.
- ג. זכות השימוש של החוכר כפופה למפורט בהסכם המקרקעין, בהסכם העקרונות ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל; כמו כן, מובהר בזאת כי זכות השימוש של החוכר כאמור לעיל כפופה למגבלות לפי כל דין.

3. שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול

א. כל שינוי ותוספת זכויות בניה סחירות מעבר למפורט בסעיף 3.2.2 להסכם העקרונות, תותנה בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הנכס בעקבות פעולת ההשבחה, כמפורט בסעיף 4.3 להסכם העקרונות.

(Handwritten signatures and initials)



השיתוף הפומבי בישראל

ב. דמי החכירה ייקבעו על-ידי שמאי המחכיר על-פי שומה שתגיש בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה. המחכיר יהיה והחוכר יבקש להגיש השגות על שומות שמאי המחכיר, יפעלו הצדדים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלים הנהוגים אצל המחכיר במקרים אלה.

ג. דמי החכירה ישולמו כתנאי לחתימת המחכיר על בקשות להיתר הבניה.

4. מסים ותשלומי חובה

מבלי לגרוע מהתחייבויות החוכר בהתאם לסעיף 13 לחוזה זה, החוכר יישא לבדו בכל האגרות, מסים, היטלים, וכל תשלומי חובה אחרים החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוכר אף אם תשלומים אלה חלו ביחס למוכר טרם חתימת חוזה זה.

5. יחס בין הוראות

א. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם העקרונות, כולו או חלקו, לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נהלי המחכיר ו/או נסח חוזה חכירה זה (לרבות התנאים הכללים המצורפים לו) ובכפוף לחוראות סעיף 20 להסכם העקרונות בדבר יישוב סכסוכים, יחולו ויגברו הוראות הסכם העקרונות, לכל עניין ודבר המפורט בהסכם העקרונות.

ב. מוסכם על הצדדים כי הסכם המקרקעין והסכם העקרונות על נספחיהם, מהווים חלק בלתי נפרד של הסכם החכירה וכי הסכם החכירה כפוף להוראות הסכמים אלו.

תנאי החכירה

- המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- התחייבות להחכיר ולחכור**
המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוכר. הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.
- תקופת החכירה**
תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
- מטרת החכירה ויעודה**
המוכר מוכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או ליעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
- קיבולת הבנייה**
קיבולת הבניה המותרת על פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
- קבלת חזקה במוכר**
החוכר מאשר שקיבל את המוכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
- דמי חכירה**
החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה. כן מתחייב החוכר לשלם למחכיר את החיובים הנוספים המפורטים במבוא לחוזה, אם פורטו במבוא חיובים נוספים.

י. י. י.
י. י. י.

8. שינוי ייעוד

אם ישתנה ייעודו של המגרש או של חלק ממנו, על ידי תכנית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או על פי כל דין, תסתיים תקופת החכירה של המגרש או של אותו חלק ממנו אשר לגבי שונה הייעוד.

9. שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול

(א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה בחלקי המגרש, לצורך מימוש זכויות כמפורט בסעיף 3.3 להסכם העקרונות:

- (1) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.
- (2) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.

החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על-ידו.

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.

(ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנייל, כפי שייקבע על-ידי שמאי המחכיר או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר והכל בכפוף לאמור בהסכם העקרונות.

10. רישום החכירה

(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו. המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.

(ב) החוכר יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המוחכר כבית משותף (או בתים משותפים), לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ככל שפעולות אלה לא הושלמו בתקופה שקדמה לחתימת חוזה זה, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתדרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, ככל שידרש.

המינהל יהיה רשאי להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ד) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.

(ה) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

- (א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.
- (ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.
- (ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש החוכר מתחייב:
- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
 - (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
 - (3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.
- (ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך חלקי המגרש המפורטים בסעיף 3.3 להסכם העקרונות, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת שמאי המחכיר לתאריך קביעתו של הערך היסודי של חלקים אלו וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנייל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של חלקים אלו ועד לתשלום ההפרשים הנייל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר

החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר - והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. מסים ותשלומי חובה

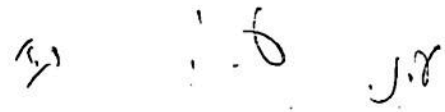
החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר - המוקדם ביניהם - ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיוטלו על המוחכר - לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם. החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

14. העברת זכויות

(א) העברת זכויות טעונה הסכמה
 החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ובכפוף לאמור בסעיף 11.1 להסכם העקרונות.

בסעיף זה -
 "העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

- (1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;

(2) החכרת המוכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו של זר, הכללית או החלקית, שהיא החכרת המוכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המחייב על פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - החכרת משנה) ;

(3) מסירת חזקה או שימוש במוכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - מסירת חזקה) ;

(4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד/בחובר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בהון), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן - זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן - זכויות מינוי). פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן.

בסעיף 14 זה -

"איגוד" -

כהגדרתו בחוק מס שבת מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק משי"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

"פעולה באיגוד" -

כהגדרתה בחוק משי"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהונו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"זכות באיגוד" -

כהגדרתה בחוק משי"ח כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה" -

כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

(5) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמכוחה מועברות למעשה זכויות שבחווה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחווה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחכיר רשאי - על-פי חוזה זה, על פי הסכם העקרונות, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על פי כל דין - להתנות את הסכמתו בענין זה :

(א) החוכר מילא אחר כל התנאים שבחווה חכירה זה.

(ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בענין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחווה חכירה זה.

(2) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

(3) הסכמתו של המחכיר להחכרת משנה או למסירת המקרקעין למסירתו של החוכר לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.

(4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן - "המקבלי") פרטים והצהרות על כל אלה:

(א) אלו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.

(ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו

(ג) אם המקבל הוא תאגיד -

(1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

(2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.

(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד - פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.

(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.

המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים

המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

(ד) העברת זכויות ללא דמי הסכמה

המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

(ה) רכישת זכויות על ידי המחכיר

אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף קטן (א) (1) או (א) (6) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף קטן (ב) (4) לעיל - ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה - לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להתזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיע המחכיר כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במוחכר, אלא למחכיר.

המחכיר רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

(ו) הפרה יסודית

הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הנם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה. אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

16. שמירת שבת ומועדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.

בסעיף זה -

"מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסייה.

"בניין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסייה.

האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על-ידי רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.

17. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

18. זכות כניסה למוחכר

בנוסף לאמור בכל דין, למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ואו לצורך מטרות אחרות כיו"ב. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

19. תרופות בשל הפרת החוזה

מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:

(א)

- (1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 8, 9 ו-14.
- (2) אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת החכירה או בייעודה או יעשה במוחכר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- (3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הינו נתין זר. בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
 - (א) אזרח ישראלי;
 - (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
 - (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
 - (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.
- פסקה זו, לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- (4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי המחכיר יהיה חייב החוכר:

(1) לפנות מיד את המוחכר.

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

(2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם והפסי מכל שיעור או עיקול או זכות לצד שלישי.

(3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם המחכיר. לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתן ועד לתאריך התשלום בפועל.

(4) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכירה הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

(ג) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 8 או 9 לעיל רשאי המחכיר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:

(1) לגרום לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שיודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמחכיר.

(2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בעדך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו ע"י החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי.

(ד) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

(א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחכיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן - "הפיצויים המוסכמים").

(ב) על אף האמור בסעיף-קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על-ידי המחכיר כל הסכומים ששולמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3), והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

חוכר כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19 (ב) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אלו סכומים יוחזרו לאותו חוכר. החלטת הוועדה תהיה סופית. הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

(ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת החכירה

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופת חכירה נוספת ובתנאי שיוודע למחכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוחכר על-ידי המחכיר בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.

(ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופה חכירה נוספת אחת והמחכיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת - לא יהיה המחכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

- (ג) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:
- (1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
 - (2) החוכר יחתום, לא יאוחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.
 - (3) הומצאו כל האישורים הנדרשים המהווים בסיס להארכת תקופת החכירה.

22. תנאים כלליים

- (א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
- (ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.
- (ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המחכיר בחתימה וחותמת.
- שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותמת.
- (ד) החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין.
- במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: - הוצאות הגבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.
- (ה) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.
- (ו) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז.
- שילם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלום על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.
- (ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.
- (ח) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.
- (ט) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה.
- הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכיר:	החוכר:
1. שם	1. שם
תואר המשרה	מספר זיהוי
חתימה	חתימה

(Handwritten signatures and initials)



רשות מקרקעי ישראל

שם 2

שם 2

מספר זיהוי

תואר המשרה

חתימה

חתימה

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

חתימת המאשר

תואר המשרה

שם

א.י.כ.א
חתימה
ת"א
1.6
א.י.כ.א

חוזה הרשאה

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: _____

מצד אחד;

לבין

חברת רכבת ישראל בע"מ (להלן - המורשה),

שכתובתה לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני;

הגדרות

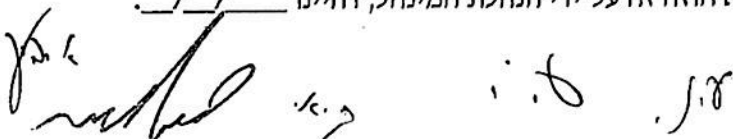
בחוזה זה -

"המגרש": כל מסילות הברזל כהגדרתן בסעיף 3.1 להסכם העקרונות והמפורטים ברשימות נספח ב' להסכם העקרונות.

"מטרת ההרשאה": מסילות הרכבת כהגדרתן בסעיף 3.1 להסכם העקרונות.

"תקופת ההרשאה": 20 שנים, החל מיום אשור העסקה וכלה ביום ____/____/____.

"יום אשור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנחלת המינהל, דהיינו ____/____/____.



ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המגרש ;

ו ה ו א י ל וביום 29.4.04 נחתם הסכם בין ממשלת ישראל באמצעות החשב הכללי והרשות לבין המורשה, ביחס למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין (להלן: "**הסכם המקרקעין**"), וביום _____ נחתם הסכם עקרונית לתיקון הסכם המקרקעין (לעיל ולהלן: "**הסכם העקרונית**");

ו ה ו א י ל והמקרקעין נשוא חוזה זה הינם מקרקעין פעילים / בהקמה כהגדרתם בהסכם המקרקעין והסכם העקרונית.

ו ה ו א י ל והמורשה ביקש מהרשות להרשות לו להשתמש במגרש בתקופת ההרשאה ולמטרת ההרשאה בלבד על פי הסכם המקרקעין והסכם העקרונית;

ו ה ו א י ל והרשות מוכנה להעמיד את המגרש לרשותו של המורשה לתקופת ההרשאה בלבד וזאת רק לשם השימוש בו בהתאם למטרת ההרשאה והכל כבר-רשות בלבד והמורשה מסכים לקבל את המגרש לרשותו כבר-רשות בלבד ובתנאים האמורים;

ל פ י כ ך ה ו ס כ ם ב י ן ה צ ד ז י ם כ ד ל ה ל ן :

1. המבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. מטרת ההרשאה ותקופתה

הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות המורשה והמורשה מקבל בזה את המגרש לרשותו, כבר-רשות בלבד, לשם שימוש בו למטרת ההרשאה ובמשך תקופת ההרשאה בלבד.

בכל מקרה אסור למורשה להקים במגרש מבנה של קבע מכל סוג ומין שהוא, למעט הקמת מבנים ומתקנים כמפורט במטרת ההרשאה.

לעניין האמור בסעיף זה תהא רשאית הרשות לתת הסכמתה להארכת תקופת ההרשאה וזאת בתנאים שתיקבע.

3. אי התאמה ופינוי מחזיקים

(א) המורשה מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.



7.1

7.1

דף 2 מתוך 6

7.1

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים :

- (1) לא יחולו על הרשות חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות פינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי ע"י המורשה.

(ג) למען הסר ספק יובהר כי אין באמור בהרשאה זו כדי לשנות מזכויות הצדדים כאמור בהוראות כל דין לרבות הסמכויות מכח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 ופקודת מסילות הברזל [נוסח חדש], 1972.

4. אחריות בתקופת ההרשאה

המורשה מתחייב במשך כל תקופת ההרשאה, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא אחר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי הרשות וכלפי כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של המורשה במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לתוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של המורשה, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהרשות תישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל, כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה המורשה את הרשות ו/או ישפה אותה על כל תשלום, כאמור תוך 30 יום מיום שיידרש לעשות כן ובלבד שהרשות מסרה למורשה הודעה על תביעה כלפיו מייד שנתקבלה בידיו ואפשרה למורשה לנקוט בכל הצעדים המוקנים לו מכוח כל חוק ודין.

5. תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים

המורשה מתחייב לשלם במועדם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים ארנונות ותשלומי חובה לסוגיהם החלים עפ"י דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת ההרשאה.

המורשה מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום כני"ל, אם שולם ע"י הרשות, תוך 30 יום מיום הדרישה.

היו במגרש משתמשים נוספים, יקבע היקף התשלום בהתייחס להיקף השימוש במגרש וטיבו ובכל מקרה תחול חובת התשלום רק בגין חלק המגרש בו ניתנה למורשה זכות שימוש.

6. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) המורשה מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנה שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב המורשה לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה.

(ג) המורשה מתחייב שלא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי הרשות בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

7. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א) המורשה מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מים, מחצבי-פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים, שיימצאו בקרקע של המגרש, אינם נכללים בהרשאה לפי חוזה זה, וכי תנאי ההרשאה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על המורשה לאפשר לרשות להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם להוראות כל חוק ודין ועל סמך חוזה זה.

(ב) המורשה לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת ההרשאה.

(ג) המורשה לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם של הרשות, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת הרשות בכתב.

(ד) הכל מבלי לגרוע האמור בסעיף 17.1 בהסכם המקרקעין, למעט האמור בעניין ישוב הסכסוכים אשר יהיה בהתאם לסעיף 20 בהסכם העקרונות.

8. פקיעת ההרשאה

על אף האמור בחוזה זה, הרשאת השימוש תפקע עוד לפני תום תקופת ההרשאה במקרה של שינוי יעוד או שינוי תמ"א 23, באופן שהמגרש או חלקו, שהיה מיועד למטרת ההרשאה אינו מיועד עוד למטרה זו על פי תוכנית מתאר תקפה ומאושרת, ובמקרה זה לא תהיה למורשה, מיד עם שינוי כאמור, כל רשות או זכות במגרש או בחלקו או בקשר אליהם והוא לא יהיה זכאי לכל זכות או לכל פיצוי בגין כך. האמור בסעיף זה כפוף להוראות כל דין ואו להסכמות בין הצדדים לעניין המשך שימוש זמני בחלק המגרש ששונה יעודו.

9. חוק הגנת הדייר

(א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי המורשה לא שילם לרשות דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעתי של המורשה במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי-מפתח, ואשר גם על-כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

10. שמירה על זכויות הצדדים

(א) לא השתמש צד בזכות מזכויותיו לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

י.ב.י.

6
י.ב.י.

דף 4 מתוך 6

(ב) שינוי בתנאי החוזה ו/או ויתור, ארכה, או הנחה מטעם צד לחוזה לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הרשות.

11. ביול

הוצאות ביול חוזה זה תחולנה על המורשה בלבד.

12. הודעות

הודעות שיש לשלחן על פי הרשאה זו או בקשר להרשאה זו תשלחנה לפי הכתובות המצוינות במבוא להרשאה, ומכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת כמצוין בחוזה זה ייחשב, לצרכי הרשאה זו כמכתב שהגיע לתעודתו תוך 3 ימים מיום מסירתו לבית הדואר כדבר דואר רשום, אף אם יוחזר לשולחו מכל סיבה שהיא ו/או לא יגיע לתעודתו.

13. תוקף החוזה וההרשאה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.

14. כותרות

כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

15. תנאים מיוחדים

(א) הסכם המקרקעין והסכם העקרונות יצורפו כנספחים לחוזה זה ובכל מקרה יגברו תנאיהם על האמור בחוזה זה.

(ב) אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מהוראות כל חוק ודין לרבות סמכויות מכח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943, ופקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המורשה:

הרשות:

1. שם _____

1. שם _____

מספר זיהוי _____

תואר המשרה _____

חתימה _____

חתימה _____

דף 5 מתוך 6

Handwritten signatures and notes:
י.י.י.
י.י.י.
י.י.י.
י.י.י.


שם 2. _____
שם 2. _____
תואר המשרה _____ מספר זיהוי _____
חתימה _____ חתימה _____

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את המורשה הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי המורשה חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

איכיל


ב. 6
א. 7


21013511

מדינת ישראל

י"ט אייר תשע"א
23 מאי, 2011
תק. 13739-2011

הסכם לפינוי מתחמי הנהלת רכבת ישראל

הטאיל וחברת רכבת ישראל בע"מ (להלן: "רכבת ישראל") מעוניינת להקים מתחם בית הנהלה בעיר לוד, הכולל בניין משרדים והדרכה, פיקוד וחניון (להלן: "הפרויקט");

הטאיל ומדינת ישראל (להלן: "המדינה") מעוניינת כי ייעשה שימוש מיטבי במקרקעי יחידת רכבת ישראל העתידים להתפנות;

הטאיל וסוכם בין הצדדים כי הקמת בית הנהלה של רכבת ישראל תיעשה במתווה של פינוי כלכלי;

אי לכך הוסכם בין הצדדים בדלקמן:

1. רכבת ישראל מתחייבת לפנות כ-100 דונם במתחם תחנת הרכבת "סבידור" (כמסומן במפה בספח א'); וזריות בניה במתחם תחנת הרכבת חיפה-מרכז (כמסומן במפה בספח ב'); וכ-20 דונם במתחם תחנת הרכבת חיפה-בת גלים (כמסומן במפה בספח ג'). (להלן: "השטחים המתפנים").

2. השטחים יפנו לא יאוחר מתום שנת 2015, והחזקה במקרקעין תימסר למינהל מקרקעי ישראל בכפוף להעברת חלקה היחסי של הקרן הקיימת לישראל בעלות ההעמקה כאמור בסעיף 4 להלן למדינה, ובכפוף לחיקוק הסכם המקרקעין בין מינהל מקרקעי ישראל לחברת רכבת ישראל לשביעיה רצון שני הצדדים. השטחים יימסרו כשהם פנויים מכל אדם, חפץ ומכונים. מובהר בזאת כי המדינה לא תידרש לשלם עבור מכונים/מחוברים כאמור.

3. רכבת ישראל מתחייבת לתמוך ולסייע, ככל הנדרש, בקידום תוכניות לשינוי ייעוד השטחים המתפנים בכפוף לעמידת מיתלה מקרקעי ישראל בתנאים הנקובים בסעיף 2 לעיל.

4. בתמורה, מדינת ישראל מאשרת את הפרויקט כמסגרת הסכם הפיתוח עם החברה מתאריך 11.8.08 ובתוך כך מאשרת את מימון הקמת הפרויקט בסך של 320 מיליון ₪ בתוספת מע"מ מתוך כספי קרן המע"מ של החברה. בהתאם לסעיף 20 להסכם הפיתוח. זאת, עפ"י התורים ואבני הדרך המפורטים להלן:

א. עם חתימת ההסכם - 40 מלש"ח.

ב. עם בחירת קבלן ביצוע - 80 מלש"ח.

ג. עם גמר השלד - 80 מלש"ח.

ד. עם גמר הבניה - לפני קבלת תופס 4 - 80 מלש"ח.

ה. עם העמידה בהתחייבויות הרכבת כאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל - 40 מלש"ח.

5. על אף האמור בסעיף 4 לעיל, המדינה תהיה רשאית לממן את הקמת הפרויקט מחקציב מנהל מקרקעי ישראל וזאת בכל שייחתם הסכם פינוי בין חברת הרכבת לבין המינהל.

6. כל הסכמים יועברו בתוספת מע"מ וכשהם צמודים למדר השומות הבניה הידוע ביום החשלום. מדר הכסים - המדר הידוע ביום 15.4.2010.

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3100 טל': 5317111 - 02 פקס': 5695338 - 02

www.mof.gov.il : אוצר-כרשת gov שער הממשלה : www.gov.il

(Handwritten signatures and initials)

7. הפדיון יקם בחלק המאוחד של המגזר הממשלתי בלבד, על סמך תוכנית הפדיון יקם במסגרת תשלום שוטף במגזר הממשלתי בהסכם הסקורציה והתקופות המוגדרות בהסכם הסקורציה בין מדינת ישראל לבין חברת הרכבת.

8. הפדיון יתבצע ויבנה ע"י ספקות תיזום הממשלה:

9. בזמן אי פיקוד השטחים באזור, הרכבת תיחדש להשיב למדינה באופן מיידי את המכסות ששלחו לה בתוספת רכיב תשלום המגיע למדינה הפדיון לצרכן, וזאת מבלי לגרוע לצבם זכות אי הפיקוד המרת ההסכם.

ולראיה באר הנדרש על התנאים:

יצחק (חוק) חראל

משרד האוצר

משרד האוצר

19/06/11

21/06/11

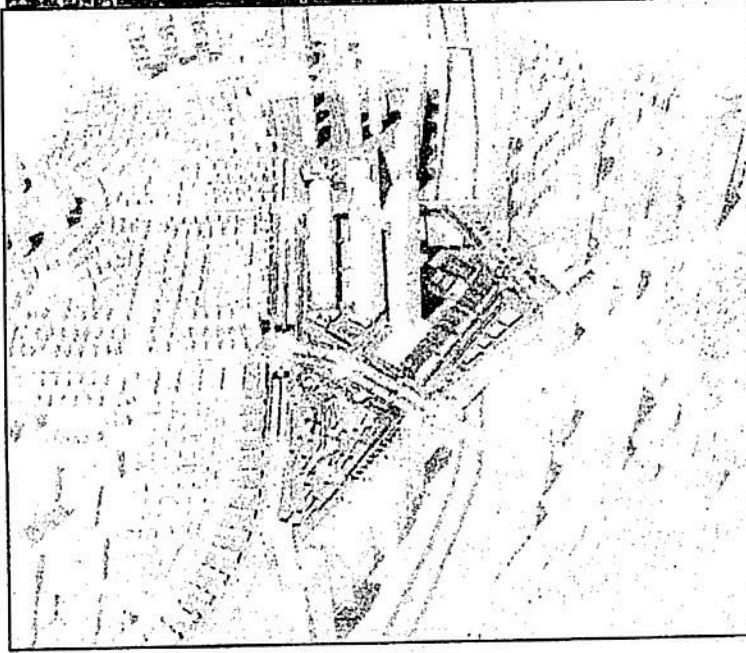
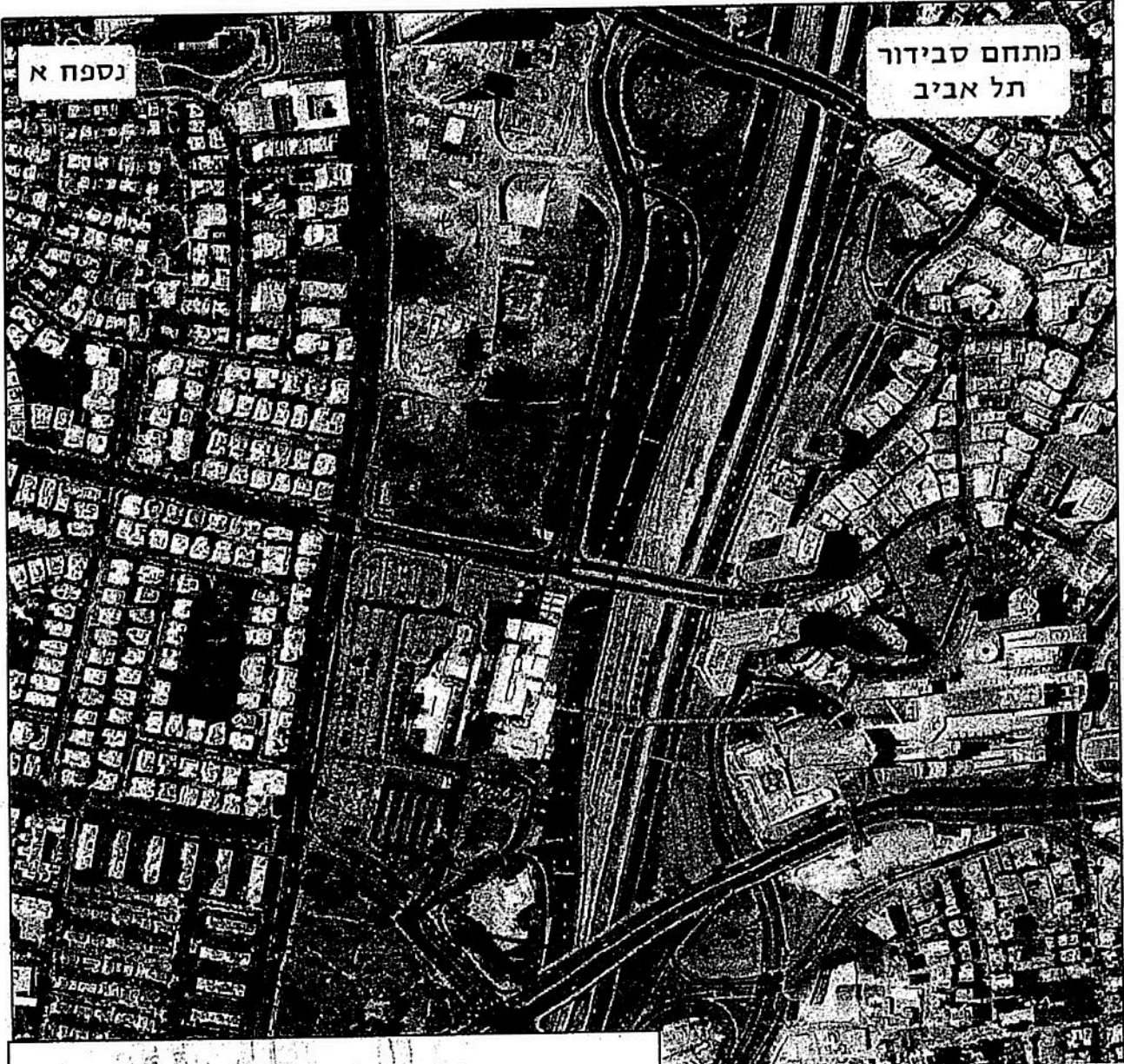
19/06/11

רחי קולן 1 ירושלים 91030 ת"ר 3100 ס"ל; 02 - 5317111; 02 פקס: 3693338 - 02
אתר ברשת: www.mof.gov.il gov

י.ר. 19/06/11

נספח א

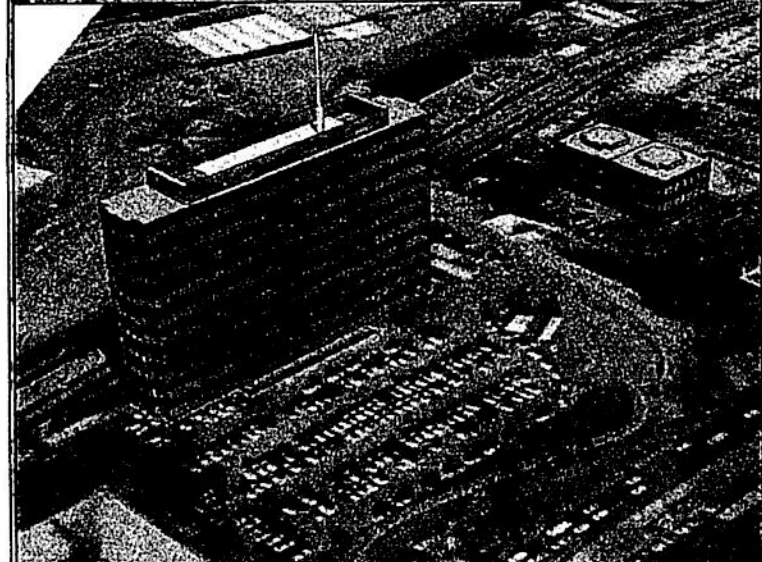
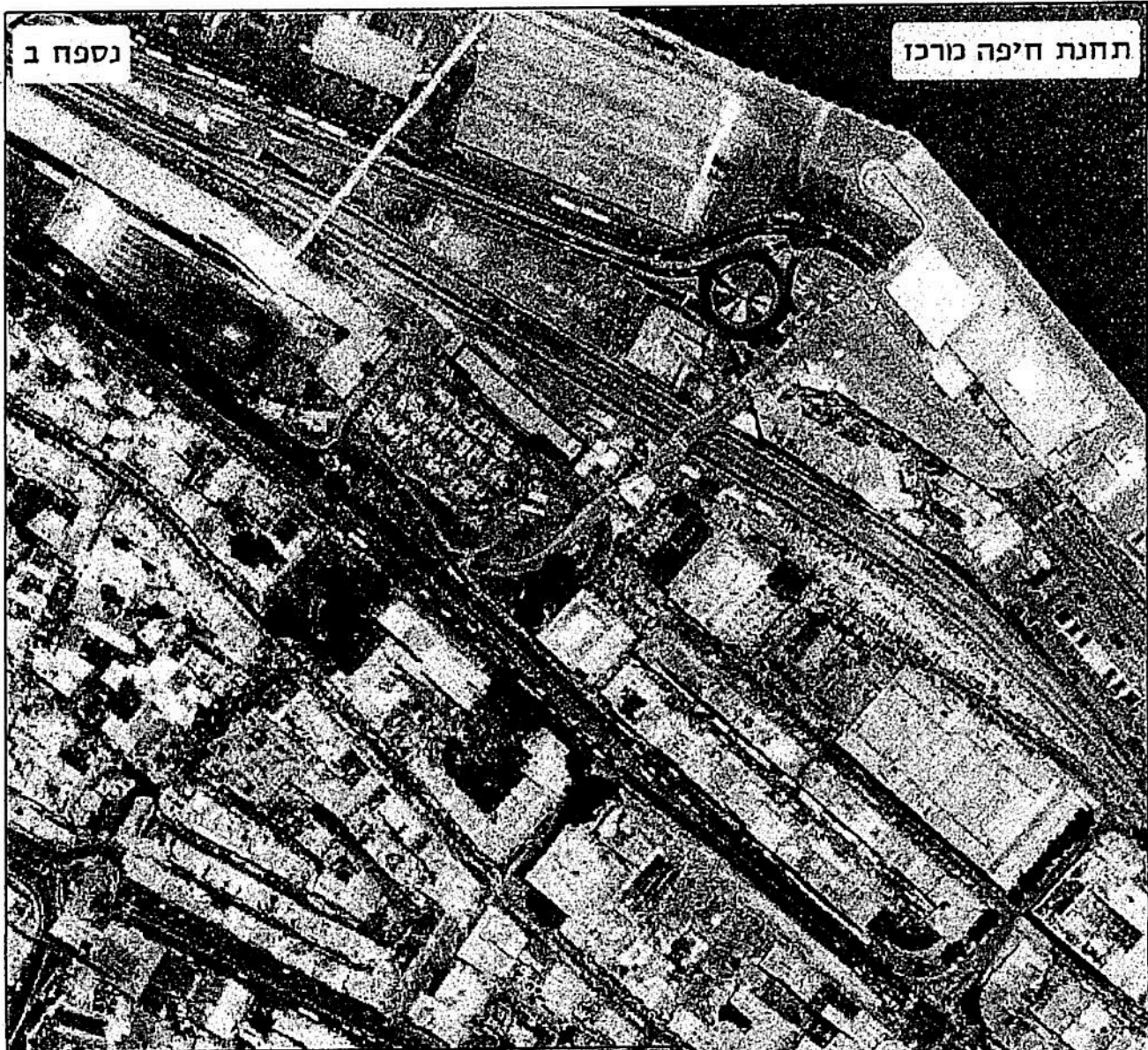
מתחם סבידור
תל אביב



שטח מועבר

כ - 100 דונם, למעט תחנת הרכבת	שטח מועבר בדונמים:
תחנת נוסעים ומשרדי הגהלת הרכבת	משמש כיום:
<ul style="list-style-type: none"> • היקף בניוי עתידי מוערך: 1.5 מליוני מ"ר • חלק מדינה בתכנון עתידי - 37% • חלק קק"ל בתכנון עתידי - 27% • תחנת הרכבת העתידית הנה חלק מהתכנית הכוללת ותשולב בתכנון האורבני. • התאמות תפעוליות שיבוצעו עד לאישור התכנית העתידית יאפשרו ישום התכנון העתידי 	

Handwritten signatures and initials in Hebrew, including 'ר.ח' and 'א.י.א'.



הצגת בינוי רעיוני על בסיס התב"ע בתוקף - מבט ממזרח למערב

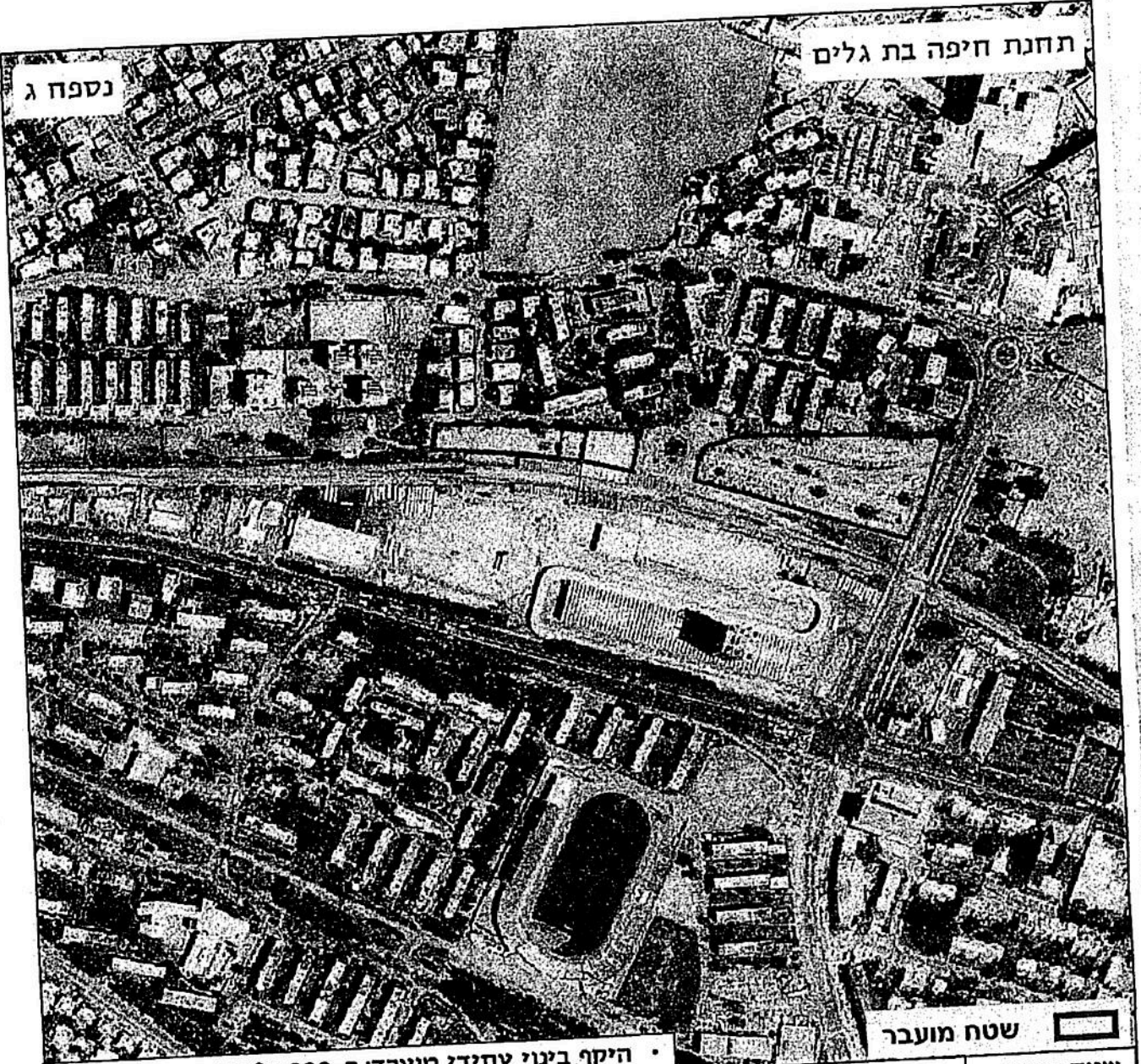
שטח מועבר

שטח מועבר בדונמים:	זכויות בניה מעל תחנת הרכבת
משמש כיום:	תחנת נוסעים ומשרדי הרכבת
<ul style="list-style-type: none"> • קיימת תב"ע בתוקף למשרדי רכבת בהיקף של 10,000 מ"ר • נדרש שינוי בסמכות ועדה מקומית להתאמת היעוד למשרדים. • חלק מדינה בתכנון עתידי - 100% • תחנת הרכבת העתידית הנה חלק מהתכנית הכוללת ותשולב בתכנון האורבני. • התאמות תפעוליות שיבוצעו עד לאישור התכנית העתידית יאפשרו ישום התכנון העתידי 	

Handwritten signatures and initials: *י.א.ל.*, *י.א.*, *י.א.*

תחנת חיפה בת גלים

נספח ג



שטח מועבר

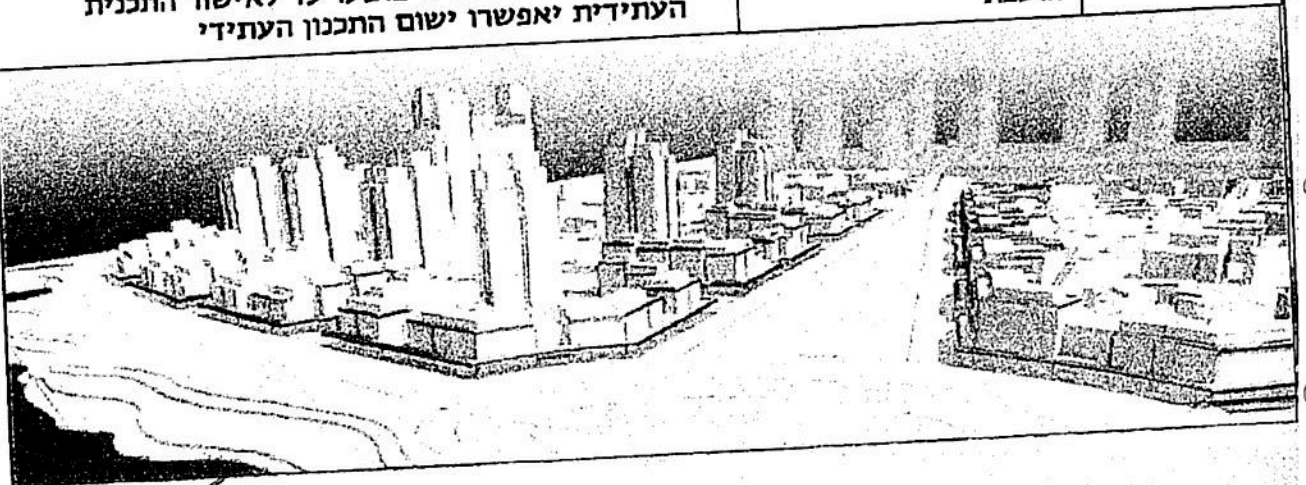
- היקף בניוי עתידי מוערך: כ-85,000 מ"ד
- חלק מדינה בתכנון עתידי - 100%
- תחנת הרכבת העתידית הנה חלק מהתכנית הכוללת ותשולב בתכנון האורבני.
- התאמות תפעוליות שיבוצעו עד לאישור התכנית העתידית יאפשרו ישום התכנון העתידי

כ - 20 דונם

שטח מועבר בדונמים:

תחנת נוסעים ומשרדי הרכבת

משמש כיום:



Handwritten signatures and initials:
 י.ח
 א.ג
 א.י

תקנות מס רכישה (הוראות מס), תשע"ג-2013

בתוקף סמכותי לפי סעיף 80(א) לחוק רשות הנמלים, תשכ"א-1961 (להלן – החוק) ולפי סעיפים 9 ו-115 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), באישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. (א) בתקנות אלה –

"החברה" חברת הרכבת כהגדרתה בסעיף 72 לחוק ו/או חברת בת בבעלות מלאה שלה;

"הסכם העקרונות" הסכם עקרונות למתן זכויות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין, כהגדרתם בסעיף 72 לחוק, שבין מינהל מקרקעי ישראל בשם המדינה ובין החברה, מיום ח' באייר התשס"ד (29 באפריל 2004), על שינויו מעת לעת;

"המועד הקובע" יום ח' באייר התשס"ד (29 באפריל 2004);

"יום המעבר" לגבי העברת זכות במקרקעין – יום החתימה על תיקון הסכם העקרונות, שנחתם או יחתם לאחר המועד הקובע (להלן – הסכם התיקון), מכוחו הועברה או תועבר הזכות במקרקעין מהמדינה לחברה; לגבי הפקעה לאחר יום החתימה על הסכם התיקון – היום בו בוצעה הפקעה על פי צו הפקעה מכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943 ו/או היום בו בוצעה הפקעה על פי הודעה מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ו/או כל דין שיחליף או ייתוסף לדינים אלו;

"נכס מועבר" זכות במקרקעין שהועברה או תועבר מהמדינה לחברה בפטור ממס רכישה לפי סעיף 2 לתקנות אלה;

"שווי" המחיר שיש לצפות לו במכירת נכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס נקי מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא, או כל זכות אחרת שנועדה להבטיח תשלום;

"זכות במקרקעין שהופקעה" הפקעות שביצעה החברה בעבור המדינה טרם המועד הקובע ו/או הפקעות שתבצע החברה בעבור המדינה החל מהמועד הקובע, מכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943 ו/או מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ו/או כל דין שיחליף או ייתוסף לדינים אלו;

"זכות במקרקעין", "יום הרכישה" ו"שווי"

הרכישה" כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין;

רמ"י רשות מקרקעי ישראל;

(ב) לכל מונח בתקנות אלה תהא המשמעות הנודעת לו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961 (להלן – הפקודה) או בחוק מיסוי מקרקעין, לפי הענין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

2. על אף האמור בכל דין, העברת זכות במקרקעין מהמדינה לחברה בהתאם להסכם העקרונות, ולרכות העברת זכות במקרקעין שהופקעה, אך למעט חכירה של זכות במקרקעין מרמ"י בפטור ממכרו כתנאי חכירה מהוונת בתשלום מלא (91% מהערך המהוון של הקרקע לפי קביעת שמאי בהתאם לכללי רמ"י), תהיה פטורה ממס רכישה.

3. (א) במכירת נכס מועבר על ידי החברה, לצורך חישוב השבח יחולו הוראות אלו: שווי הרכישה של נכס מועבר לענין חוק מיסוי מקרקעין יהיה שוויו ביום המעבר ובזכות במקרקעין שהופקעה, שווי הרכישה יהיה השווי שנקבע לעניין הפיצויים בשל ההפקעה;

סדר מס רכישה

יעת מחיר מקורי, ידי רכישה ויום ישה

(Handwritten signatures and initials)

(ב) יום הרכישה של נכס מועבר לענין הפקודה, ולענין חוק מיסוי מקרקעין יהיה יום המעבר;

(א) לענין חישוב הפחת בשל נכס מועבר יחולו הוראות הפקודה או הוראות חוק תיאומים בשל אינפלציה, לפי הענין, בכפוף להוראות אלה:

(1) לענין המחיר המקורי – יראו את המחיר המקורי בשווי הרכישה שנקבע לפי תקנה 3(א).

(2) יום הרכישה יהיה כאמור בתקנה 3(ב).

4. דאות לענין פחת

f:\apps\masig\docs\rf_3\10460000040.doc

י.ר.
י.ר.
י.ר.
י.ר.