

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

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. אחרי סעיף 9.16 יבוא:

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

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

(ב) שטחי מעטפת הכוללים שירותים נלווים לנוסע ומצויים בשטח תחנות הרכבת יוקצו לחברת הרכבת בפטור ממכרז. הרשות והרכבת יסכמו את היקפי השטחים שיוגדרו כשטחי מעטפת בהתאם לגודל התחנה וצרכי הרכבת. היקף השטחים שיוקצו בהתאם לפסקה זו, לא יעלה על היקף השטחים שהוגדרו כשטחי מעטפת בתיקון להסכם עם חברת הרכבת משנת 2014 (להלן בסעיף זה - שטחי מעטפת).

(ג) שטחים המצויים במתחמי הרכבת הכוללים זכויות סחירות, לרבות זכויות למגורים, בהתאם לתכנון קיים או עתידי, ושאינם שטחים כהגדרתם בפסקאות (א) ו-(ב), ישווקו על ידי הרשות בשיתוף הרכבת (להלן - שטחים סחירים), בהתאם לעקרונות המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(1) שיווק השטחים הסחירים יעשה במכרז פומבי. התחרות במכרז תהא על מחיר הקרקע. המכרז יכלול רכיב פיתוח, בהתאם לכללי הפיתוח הנהוגים ברשות ובהתחשב בצרכי הפיתוח של הרכבת.

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

(3) באחריות הזוכים במכרז לפעול לרישום הזכויות בהתאם לכללי הרשות, לרבות לעניין כללי רישום תלת מימדי.

(4) בעבור שיווק השטחים הסחירים, הרכבת תהא זכאית לשיעור מתקבולי ההצעה הזוכה במכרז, בהתאם לפירוט בפסקאות משנה (א) עד (ד):

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

(ב) בסמכות הצוות להמליץ כי בנוסף לתקבול המפורט בפסקת משנה (א) תקבל הרכבת תקבולים נוספים ישירות מהיזמים.

(ג) המלצות הצוות בהתאם לפסקאות משנה (א) ו-(ב), יערכו לאחר בחינת ההיבטים הכלכליים, התקציביים והמיסויים הנובעים משיווקי השטחים הסחירים.

(ד) הנהלת הרשות מוסמכת לאשר את המלצות הצוות וכן רשאית לקבוע כללים נוספים לשיווק השטחים הסחירים.

(5) אם בשטחי הרכבת יתווספו זכויות סחירות, לרבות מגורים, בין אם על ידי הגדלת זכויות בתוכניות קיימות ובין אם על ידי תכנון עתידי, הם ישווקו על ידי הרשות בתיאום עם הרכבת. הצוות מוסמך להמליץ על שיעור התקבולים לרכבת מהיזם שיזכה במכרז, כאמור בפסקה (4).

(ד) לטובת עריכת הסכם חדש על בסיס עקרונות סעיף זה, יוקם צוות היגוי, שיורכב מהנציגים המפורטים בפסקת משנה (א) וכן מנציגי הרכבת (להלן - צוות ההיגוי). באחריות צוות ההיגוי לעדכן את הנהלת הרשות והרכבת על חסמים, ככל שיעלו כתוצאה מיישום סעיף זה, וכן על ההתקדמות בשיווקי מתחמי הרכבת.

(ה) במועד החתימה על ההסכם, יבוטלו ההסכמים הקודמים שנחתמו מול הרכבת, הסכם 2004 ותיקון להסכם משנת 2014, וסעיפים 9.1.189, 9.1.225 ו-9.11 יבוטלו.

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

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

דברי הסבר

לצורך הסדרת פעילות הרכבת, נחתם ביום 29.4.2004, הסכם עקרונות למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות בקרקע, בין המדינה לרכבת ישראל, על רקע היותה של הרכבת חברה ממשלתית בבעלות מלאה של המדינה. בין יתר העקרונות, נקבע כי הרכבת תהיה זכאית לעשות שימוש במקרקעין הפעילים והמקרקעין בהקמה, כהגדרתם בהסכם זה, לצורכי פעילות הרכבת, הסעת נוסעים וכן שירותים נלווים למטרות הפעלת הרכבת. עוד פורט כי הרכבת תהיה זכאית לקבל הסכם פיתוח או חכירה במעטפת השירותים הנלווים, והכל בהתאם לכללים שנקבעו בהסכם זה. בנוסף, כלל ההסכם איסור בדבר העברת זכויות של הרכבת וכן את גובה התשלומים לרשות בעד זכויות אלו.

ביום 17.2.2014 נחתם תיקון להסכם משנת 2004 (להלן - הסכם 2014), בין היתר, על רקע החלטת ממשלה מיום 12.4.12 בדבר השינוי המבני בחברת הרכבת. התיקון הבהיר כי יתר הוראות הסכם 2004 ימשיכו לעמוד בתוקפן. עיקר התיקון התייחס להסדרת זכויות הרכבת במקרקעין שצורפו כנספח להסכם, וזאת בין היתר, על ידי קביעת סיווג תחנות הרכבת, לפי גודל התחנה, לטובת קביעת שיעורי התשלום ואופן הקצאת השטחים לרבות טיב זכויות שיתנו לרכבת בשטחים המפורטים בהסכם. ההסכמים התייחסו לזכויות הרכבת במתחמי המקרקעין, והכל ביחס לתוכניות המאושרות והמצב התכנוני הקיים במועד חתימת ההסכמים.

ביום 2.11.2020 אישרה מועצת מקרקעי ישראל כי בשטחי רצועה 1 ובמקום בו יש עירוב שימושים יתאפשר לרכבת לשלב בנוסף לשימושים הקבועים בתיקון להסכם, גם שימוש למגורים וזאת בתשלום מלא וכי יישום ההחלטה האמורה תיערך במסגרת צוות שיוקם.

נוכח הצורך הגובר לפעול להגדלת היצע יחידות הדיור במדינת ישראל זאת במסגרת התמודדות הרשות עם עליית המחירים המשמעותית בשנים האחרונות, זאת בנוסף למימוש מדיניות הממשלה ושמירה על המקרקעין שבניהולה, הובילה הנהלת הרשות מתווה עקרוני חדש שיש בו כדי לחולל צמיחה ופיתוח משמעותיים בכל הקשור לניצול יעיל של מקרקעי הרכבת. הצעה זו היא פועל יוצא של ממשלת ישראל, ומועצת מקרקעי ישראל אשר קיבלה סידרת החלטות מתאימות וכל אחד תרם את חלקו שלו כדי ליישם את המדיניות הממשלתית בעניין למען אותה מטרה לאומית.

המסגרת היא מסגרת כללית שתהווה בסיס להתקשרות ההסכמית שבין הרכבת לבין הרשות. לאחר שיאושר מתווה זה, תוסמך הנהלת הרשות לגבש ולאשר את התנאים הכספיים והעסקיים שבין הצדדים בהתאם למתווה. לצורך ביצוע המכרזים ומימוש עקרונות ההסכם, תוקם וועדת היגוי אשר חבריה יהיו נציג -אגף תקציבים במשרד האוצר, אגף החשב הכללי במשרד האוצר, רכבת ישראל, ונציגים רלוונטיים ברשות. לצורך קביעת שיעור התקבול ובחינת המודל העסקי, לרבות היבטיו הכלכליים והתקציביים, יוקם צוות בראשות מנהל אגף בכיר אסטרטגיה ותכנון מדיניות ברשות, אשר חבריו יהיו - נציג אגף תקציבים במשרד האוצר, נציג אגף החשב הכללי במשרד האוצר, וכן נציגים רלוונטיים ברשות.

השפעה תקציבית