

הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל תיקון להסכם מתן זכות שימוש ולהעברות זכויות בקרקע - 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 9.11 יבוא:

"9.12. (א) הנהלת הרשות מוסמכת, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובהתחשב במיקום התחנה וצרכי פיתוחה, לאשר, בנוסף על האמור בהסכמים למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות בקרקע מיום 29.4.2004 ומיום 18.6.2014 ומבלי לגרוע מיתר הוראותיהם, את השינויים במפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) חכירת משנה לתקופה של עד 41 שנים, בהתאמה לתקופת החכירה הראשית.

(2) עירוב שימושים במיזמים בשטחים הסחירים שבמתחמי תחנות הרכבת ברצועה 1, כהגדרתה בסעיף 5.1.2.1 להסכם מיום 18.6.14, באופן שיתאפשר לחברת הרכבת לשלב שימוש למגורים במיזמים.

(3) לאפשר לחברת הרכבת להעביר את זכות החכירה הראשית בשטחים המיועדים למגורים.

(4) עבור השימוש למגורים תשלם רכבת ישראל 91% מערך הקרקע בהתאם להוראות סעיף 4.7 להסכם ביחס למלוא הזכויות למגורים הקיימות והעתידיות בהתאם לתנאי החכירה הנהוגים ברשות לשימוש זה.

(ב) יוקם צוות בו ישתתפו נציגי הרשות, נציגי אגף תקציבים ונציגי החשב הכללי במשרד האוצר, לבחינת יישום ההסכמים שנחתמו והעדכונים הנדרשים ובכלל זה בחינת הנושאים הבאים: כדאיות כלכלית, תשלומים באמצעות תמלוגים, תקופת החכירה ותנאיה, השבת נכסים. הצוות יעביר את המלצותיו למועצה תוך 90 ימים מכניסתו לתוקף של סעיף זה.

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

דברי הסבר

בשנת 2014 נחתם הסכם מתקן להסכם הרכבת המקורי משנת 2004 אשר קבע את מתווה תכנון ומימוש תחנות הרכבת וסביבתן הסמוכה. ההסכם קבע, בין היתר, כי לא תתאפשר העברת זכויות לצמיתות לצדדים שלישיים וכי לא תתאפשר החכרת משנה לתקופה העולה על 25 שנים.

המגבלה בתקופה החכרת המשנה לעד 25 שנים לעומת תקופת החכירה הראשית פוגעת בכדאיות הכלכלית וביכולת המימוש של המיזמים. ניסיון העבר הראה כי מכרזי BOT שפרסמה החברה להפעלת תחנה תוך הגבלת תקופת חכירת המשנה נכשל.

שינוי תקופת ההרשאה לחכירת משנה יקל על מימוש מתחמי הרכבת במסגרת מודל BOT המתאימים להפעלת למתחמים מסוג זה.

הוספת אפשרות לעירוב שימושים במיזמים בשטחים הסחירים שבמתחמי תחנות הרכבת ברצועה 1, באופן שיתאפשר לחברת הרכבת לשלב שימוש למגורים במיזמים תאפשר שימוש יעיל ומיטבי בקרקע, בו מנצלים את כל זכויות התוכנית לרבות תוספת יחידות דיור. המתווה יאפשר למימוש יחידות דיור במוקדי ביקוש תחבורתיים בהתאם למדיניות התכנון המקובלת כיום וכן להגדלת הכנסות של הרשות.

נוכח הרחבת השימושים הסחירים בתיקונים המוצעים, מוצע כי שינויים אלה יהיו בשיקול דעת של הנהלת הרשות בהתחשב במיקום התחנה וצרכי פיתוחה. כן מוצע להקים צוות לבחינת יישום ההסכמים שנחתמו והעדכונים הנדרשים.

השפעה תקציבית

ההצעה תגדיל את הכנסת הרשות בטווח המידי בתחנת מודיעין בעקבות מימושן של 125 יחידות דיור אשר נאמדו בשנת 2017 בכ-80 מיליון שקלים חדשים אשר ניתן להניח כי שווים היום אינו פוחת מכ-125 מיליון שקלים חדשים. בעקבות ההצעה צפוי תכנון נוסף של דיור במסגרת מתחמי הרכבת המהווה פוטנציאל הכנסות של מאות מיליוני שקלים חדשים.