

## הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל חילופי קרקע בין הקק"ל להימנותא – בנייני האומה וחריש

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 9.6 יבוא:

"9.7. (א) בהתאם להחלטת ממשלה מספר 2685 מיום 28.5.2017, מאשרת המועצה ביצוע עסקת חליפין בין הימנותא לקק"ל, במסגרתה הקרקע של בנייני האומה המפורטת בתוספת הראשונה לסעיף זה (להלן - קרקעות בנייני האומה), המוחכרת לקרן היסוד, תועבר מבעלות קק"ל לבעלות הימנותא, והקרקע אשר בבעלות הימנותא ביישוב חריש והמפורטת בתוספת השנייה לסעיף זה (להלן - קרקעות חריש), תירשם בבעלות הקק"ל. הבעלות בקרקעות בנייני האומה תועבר בכפוף לזכויות החוכרת על פי הסכם החכירה.

(ב) לצורך ביצוע עסקת החליפין ועריכת ההתחשבות בעדה יחול האמור בפסקאות (1) עד (3):

(1) ייקבע שווין של קרקעות חריש בהתבסס על הערכה שמאית שתערך על ידי שמאי מאגר מטעם הרשות ובתאום עם שמאי מטעם הקק"ל והימנותא.

(2) קרקעות בנייני האומה יוערכו אף הן בהתבסס על הערכה שמאית שתערך על ידי שמאי מאגר מטעם הרשות ובתאום עם שמאי מטעם הקק"ל והימנותא ובשים לב לזכויות החכירה המוקנות לקרן היסוד.

(3) אם יהיו פערי שווי בין קרקעות חריש לבין קרקעות בנייני האומה, תיזקף היתרה לזכות הבעלים המקוריים של אותה חטיבת קרקע וההתחשבות בעדה תוסדר בהסכמה בין הצדדים וככל הניתן בקרקע.

(ג) התקבולים שהתקבלו בפועל במסגרת שיווקים שהסתיימו מתוך קרקעות חריש, כמפורט בסעיף 1 לתוספת השנייה לסעיף זה, וכן תקבולים שיתקבלו עבור שיווקים עתידיים בקרקעות הימנותא בחריש, כמפורט בסעיף 2 לתוספת השנייה לסעיף זה, ייזקפו לטובת הקק"ל, בהתאם לחלקה, ויועברו לזכותה במתכונת ההתחשבות החודשית השוטפת. רשימת התקבולים שהתקבלו בפועל משיווק הקרקעות בחריש מפורטים בסעיף 3 לתוספת השנייה לסעיף זה.

(ד) שיווק קרקעות חריש הכלולות בחליפין ואשר טרם שווקו והמפורטות בסעיף 2 לתוספת השנייה יעשה בהתאם להחלטות המועצה ומדיניות הרשות.

(ה) שינוי זהות הבעלים בקרקעות בנייני האומה, בעקבות עסקת החליפין המפורטת בסעיף קטן (א), לא ישפיעו על אחוז העמסה לחיוב הקק"ל בכל הנוגע למיזם "שערי העיר".

(ו) חובת הדיווח והתשלום של כל מס או היטל, אם יחול, לרשויות בעד עסקת החליפין בין הקק"ל להימנותא, היא באחריות הקק"ל והימנותא בלבד, בהתאם לכל דין.

(ז) פרטי עסקת החליפין יפורטו בהסכם שיחתם בין הצדדים ויאושר על ידי הנהלת הרשות ולאחר חתימת הצדדים על ההסכם תועבר הבעלות בין הקק"ל להימנותא בהתאם למתווה. במסגרת ההסכם יתחייבו הקק"ל והימנותא להמציא את אישורי המיסים, אם יחולו, ואישורים אחרים הנדרשים מהם על פי דין לצורך רישום הבעלות.

### תוספת ראשנה לסעיף 9.7

(1) מגרש 8 בתוכנית 101-0051490

### תוספת שנייה לסעיף 9.7

(1) קרקעות חריש ששווקו

מגרש	תוכנית	ייעוד	גוש	חלקה	שטח במ"ר
1	חריש/א2	מגורים ב	9007	5	1,735
2	חריש/א2	מגורים ב	9007	6	1,797
3	חריש/א2	מגורים ב	9007	7	1,784
4	חריש/א2	מגורים ב	9007	8	3,678
5	חריש/א2	מגורים ב	9007	9	1,795
13	חריש/א2	מגורים ב	9007	17	1,464
14	חריש/א2	מגורים ב	9007	18	1,463
15	חריש/א2	מגורים ב	9007	19	1,632

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון 3/20

3,619	21	9007	מגורים ב	חריש/א2	17
2,041	22	9007	מגורים ב	חריש/א2	18
1,549	23	9007	מגורים ב	חריש/א2	19
1,538	24	9007	מגורים ב	חריש/א2	20
1,484	25	9007	מגורים ב	חריש/א2	21
3,176	26	9007	מגורים ב	חריש/א2	22
3,566	27	9007	מגורים ב	חריש/א2	23
1,721	29	9007	מגורים ב	חריש/א2	25
1,589	30	9007	מגורים ב	חריש/א2	26
1,589	31	9007	מגורים ב	חריש/א2	27
1,618	32	9007	מגורים ב	חריש/א2	28
1,809	37	9007	מגורים ב	חריש/א2	33
1,849	38	9007	מגורים ב	חריש/א2	34
3,840	47	9007	מגורים ב	חריש/א2	43
3,443	48	9007	מגורים ב	חריש/א2	44
1,949	49	9007	מגורים ב	חריש/א2	45
1,679	50	9007	מגורים ב	חריש/א2	46
1,491	51	9007	מגורים ב	חריש/א2	47
3,243	52	9007	מגורים ב	חריש/א2	48
3,550	96	9007	משרדים וחזית מסחרית	חריש/א2	100
3,654	17	9250	מגורים ב	חריש/ב1	344
3,058	57	9250	מגורים ב	חריש/ב1	351
1,515	60	9250	מגורים ב	חריש/ב1	353
2,577	58	9250	מגורים ב	חריש/ב1	354
2,554	56	9250	מגורים ב	חריש/ב1	355
2,951	61	9250	מגורים ב	חריש/ב1	361
1,566	59	9250	מגורים ב	חריש/ב1	362
3,981	18	9250	מגורים ב וחזית מסחרית	חריש/ב1	411
2,847	19	9250	מגורים ב	חריש/ב1	412
3,037	24	9250	מגורים ב וחזית מסחרית	חריש/ב1	421
1,527	23	9250	מגורים ב	חריש/ב1	422
2,726	25	9250	מגורים ב	חריש/ב1	423
2,815	26	9250	מגורים ב	חריש/ב1	431
3,705	20	9250	מגורים ב	חריש/ב1	451
2,180	22	9250	מגורים ב	חריש/ב1	453
2,873	36	9250	מגורים ב	חריש/ב1	462

מגרש	תוכנית	ייעוד	גוש	חלקה	שטח במ"ר
703	חריש/1ב	מסחר ותעסוקה	9250	108	1,467
55	חריש/2א	מגורים ב	9007	59	4,942
56	חריש/2א	מגורים ב וחזית מסחרית	9007	60	6,558
57	חריש/2א	מגורים ב וחזית מסחרית	9007	61	4,701
58	חריש/2א	מגורים ב וחזית מסחרית	9007	62	4,685

(3) תקבולים שהתקבלו בפועל בעד שיווקי קרקעות בחריש

מספר תיק	תב"ע	מספר מכרז	שם בעל זכות	סה"כ לתיק, לפני ניכוי חלף	שטח העסקה במ"ר	הימנותא, לאחר ניכוי חלף
א32603242	חריש/1ב	344/2014/חי	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	2,979,456	26,786	1,392,025 מ"ר
א32603275	חריש/1ב	344/2014/חי	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	3,144,614	15,927	499,182 מ"ר
א32603291	חריש/1ב	344/2014/חי	דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ	13,718,503	43,909	7,278,190 מ"ר
א32612946	חריש/2א	-	שפיר מגורים ובניין בע"מ	23,366,767	142,567	8,898,058 מ"ר
				43,209,340		18,067,455

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

## דברי הסבר

### בנייני האומה

1. ביום 31.3.1965 נחתם הסכם חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל בשם הקרן הקיימת לישראל לבין קרן היסוד – המגבית המאוחדת לישראל, הסכם חכירה למטרת קיום מטרותיה של "בנייני האומה" כמפורט בתזכירה ובתקנותיה של חברת בנייני האומה בע"מ. שטח החכירה היה כ- 77.465 דונמים. במהלך השנים נגרעו שטחים משטח החכירה, לצורך הקמת הארכיון הציוני, בית המלון הילטון ותחנת רכבת בנייני האומה. השטח שנותר לבנייני האומה הוא כ- 60 דונמים (להלן - מתחם בנייני האומה).
2. מתחם בנייני האומה, בכניסה לעיר ירושלים, משמש מזה כששים שנה כמרכז קונגרסים, המופעל על ידי חברת בנייני האומה בע"מ בבעלות משותפת של המוסדות הציוניים ועיריית ירושלים.
3. ביום 5.5.2013, התקבלה החלטה מספר 97 של ממשלת ישראל, להקים צוות שיבחן, על בסיס עבודה כלכלית שתערך על ידי הרשות לפיתוח ירושלים, את הדרכים לקידום ופיתוח מרכז הקונגרסים הבינלאומי בירושלים.
4. ביום 22.9.2014 התקבלה החלטה מספר 51/דר של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט הדיור), שעניינה "פיתוח מתחם שער העיר ירושלים", החלטה אשר קיבלה תוקף החלטת ממשלה ביום 1.10.2014 ומספרה 2036(דר/51). במסגרת ההחלטה הונחו משרד האוצר, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ורשות מקרקעי ישראל לפעול לגיבוש וחתימת הסכם עקרונות עם עיריית ירושלים, אשר יאפשר את יישום תוכניות הכניסה לעיר ירושלים וביצוע מטלות המיזם. תוכניות הכניסה לעיר, ובכללן תוכנית מספר 101-0059238, 101-5632, 101-0051490, מטרתן יצירת רובע עירוני אינטנסיבי שיהווה שער לעיר ירושלים אשר יכיל שטחים סחירים בהיקף נרחב.
5. בעקבות החלטות אלה נחתם הסכם אשר נועד לממש את המיזם, תוך מתן מענה לפתרונות תחבורתיים ומטלות ציבוריות נוספות הנדרשות להוצאה לפועל של התוכניות.
6. מתחם בנייני האומה מהווה נדבך מרכזי בתוכנית הכניסה לעיר, ומכוח תוכנית האב לכניסה לעיר(191-0051490) אושרה תוכנית מפורטת למתחם זה, היא תוכנית 101-0183756. במסגרת תוכנית זאת אושרו זכויות בנייה בעצימות גבוהה למטרת מרכז קונגרסים, מלונאות, תעסוקה ומסחר על מנת להביא למיצובו של מתחם בנייני האומה כאבן שואבת לכנסים ואירועים עסקיים מהארץ ומהעולם בעיר הבירה, ירושלים.
7. נוכח החשיבות שבהקמת מרכז קונגרסים חדשני ועל מנת לאפשר את מימון הקמתו, הוצע לקדם עסקת חילופי שטחים עם המדינה, על מנת לאפשר את העברת ניהול הקרקע לידי חברת הימנותא שתממן את המיזם האמור במשק כספי סגור משיווק השטחים הסחירים על פי התוכנית. עסקה זו תאפשר פיתוח יעיל ומהיר יותר של המתחם. עוד הוצע, כי יוקם צוות שיגבש את המתווה לפיתוח המתחם על שלל מרכיביו.
8. ביום 28.5.2017 התקבלה החלטת ממשלה מספר 2685. במסגרת ההחלטה הונחה יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל להביא לאישור המועצה מתווה לפיו קרקעות בנייני האומה, המוכרות לקרן היסוד יועברו מבעלות הקק"ל לבעלות הימנותא. במקביל תועבר חטיבת קרקע בשווי זהה מחברת הימנותא לקק"ל.

### חריש

9. במהלך השנים 2014 – 2016 ביצע מרחב חיפה מספר שיווקים של קרקעות בבעלות הימנותא. במסגרת המכרזים התחייבה הרשות להסדיר את רישום הבעלות. הקרקעות ששווקו מפורטות בסעיף 1 לתוספת השנייה לסעיף המוצע. בנוסף, מרחב חיפה מבקש לשווק במהלך השנה מגרשים נוספים המצויים אף הם בבעלות הימנותא, ומפורטים בסעיף 2 לתוספת השנייה.

## החליפין

10. בהתאם להחלטת הממשלה האמורה ונוכח החשיבות כאמור בפיתוחו של מתחם בנייני האומה כחלק מתוכנית הפיתוח של מיזם הכניסה לעיר, וכן בעקבות שיווק הקרקע בחריש, מובא לאישור המועצה מתווה לביצוע חילופי קרקע, כך שהקרקע הכלולה במתחם בנייני האומה תועבר מבעלות הקק"ל לבעלות הימנותא (אשר על פי הצהרת הקק"ל היא נאמנה של הקק"ל), ואילו הקרקע ששווקה ומבוקשת לשיווק בחריש, כמפורט לעיל, תועבר מבעלות הימנותא לבעלות הקק"ל. מובהר כי הבעלות בקרקעות בנייני האומה מועברת בכפוף לזכויות החוכרת על פי הסכם החכירה.
11. לצורך ביצוע עסקת החליפין ועריכת ההתחשבות בעדה, ולאור הנסיבות הפרטניות הרלבנטיות לעסקה זאת, ייקבע שווין של קרקעות חריש בהתבסס על הערכה שמאית שתערך על ידי שמאי מאגר מטעם הרשות ובתאום עם שמאי מטעם הקק"ל והימנותא. קרקעות בנייני האומה יוערכו אף הן בהתבסס על הערכה שמאית שתערך על ידי שמאי מאגר מטעם הרשות ובתאום עם שמאי מטעם הקק"ל והימנותא ובשים לב לזכויות החכירה המוקנות לקרן היסוד.
12. אם יהיו פערי שווי בין קרקעות חריש לבין קרקעות בנייני האומה, תיזקף היתרה לזכות הבעלים המקוריים של אותה חטיבת קרקע וההתחשבות עברה תוסדר בהסכמה בין הצדדים.
13. התקבולים שהתקבלו בפועל במסגרת שיווקים שהסתיימו מתוך קרקעות הימנותא בחריש, כמפורט בסעיף 1 לתוספת השנייה בסעיף המוצע, וכן תקבולים שיתקבלו עבור שיווקים עתידיים בקרקעות הימנותא בחריש, כמפורט בסעיף 2 לתוספת השנייה בסעיף המוצע, ייזקפו לטובת הקק"ל, בהתאם לחלקה, ויועברו לזכותה במתכונת ההתחשבות החודשית השוטפת. רשימת התקבולים שהתקבלו בפועל משיווק הקרקעות בחריש מפורטים בסעיף 3 לתוספת השנייה לסעיף המוצע.
14. כן מוצע, להבהיר בהחלטה כי הקרקע בחריש שטרם שווקה, תשווק בהתאם להחלטות המועצה ומדיניות הרשות, וכי הרשות לא תהיה כבולה בנושא זה.
15. חובת הדיווח והתשלום של כל מס או היטל, אם יחולו, לרשויות בעד עסקת החליפין בין הקק"ל להימנותא, היא באחריות הקק"ל והימנותא בלבד, בהתאם לכלל דין.
16. פרטי עסקת החליפין יפורטו בהסכם שיחתם בין הצדדים ויאושר על ידי הנהלת הרשות ולאחר חתימת הצדדים על ההסכם תועבר הבעלות בין הקק"ל להימנותא בהתאם למתווה. במסגרת ההסכם יתחייבו הקק"ל והימנותא להמציא את אישורי המיסים, אם יחולו, ואישורים אחרים הנדרשים מהם על פי דין לצורך רישום הבעלות.
17. הצעה זאת מועלית לאחר שהנהלת הרשות, דירקטוריון הקק"ל ודירקטוריון הימנותא, אישרו את ביצוע החליפין.

## השפעה תקציבית

- אין השפעה תקציבית, למעט העניין האמור בסעיף קטן (ג) לעניין קרקעות הימנותא בעיר חריש, ובכל מקרה הצדדים ידווחו לרשויות המס ויפעלו על פי הוראותיהם.
- לעניין סעיף קטן (ג), קרקעות הימנותא שבעיר חריש – הרשות תעביר להימנותא מכספי המדינה סך של 18 מיליון שקלים חדשים.