

נספח 1

**העתק הסכם עקרונות למימון
שיקוע מסילות הרכבת בחיפה
ולמימוש פרויקט חזית הים
העירונית בחיפה והגדלת
היצע יחידות הדיור בעיר
חיפה**



משרד האוצר

הסכם עקרונות

למימון שיקוע מסילות הרכבת בחיפה ולמימוש פרויקט חזית הים העירונית בחיפה והגדלת היצע יחידות הדיוור בעיר חיפה

הצדדים להסכם זה מעוניינים לקדם את הסבת שטחו המערבי של גמל חיפה לחזיתיים עירונית הכוללת שימושי פנאי, תיירות, מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור ולהגדיל את היצע יחידות הדיוור על קרקעות הקדניה בעיר חיפה. לצורך קידום הסבת השטח האמור והגדלת היצע יחידות הדיוור מעוניינים הצדדים לקדם את שיקוע תוואי מסילות הרכבת בקטע שבין מתחם הרכבת חיפה - מזרח במזרח לבין חיפה אל עתיקה במערב.

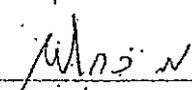
לאור האמור, תסכים המדינה לשאת בעלויות שיקוע הרכבת אשר ימומנו על ידי רשות מקרקעי ישראל בהיקף של 800 מלש"ח, באמצעות קידום תכניות בבין עיר במקרקעי ישראל לצורך שיווקן. יוסכם כי תמאי להעמדת המימון ממקורות הרשות הינוסיכום מול משרד התחבורה על העמדת קדם מימון לפרויקט ממשלרד התחבורה בסך 800 מלש"ח, מעבר לסכום של 800 מלש"ח, כך שסך המקורות יעמדו על 1,300 מלש"ח. סכום זה יחווה את מלוא השקעת המדינה בפרויקט; עוד יוסכם, כי במידה ותקבולי הרשות משיווק הקרקעות בתכניות יעלו על 800 מלש"ח, תשיב הרשות למשרד התחבורה את קדם המימון כאמור, לפי כללים שייקבעו בהסכם המפורט.

- עיריית חיפה תקדם ותבוא לאישורן של תשע תכניות בהיקף זכויות כולל של כ- 7,880 יחידות דיוור כמפורט:
- 1. חזית הים העירונית - 500 יח"ד ו- 90,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומוסדות ציבור.
- 2. חנות בית המכס - 43,500 מ"ר שטחי תעסוקה (תוספת 20,000 מ"ר לתוכנית הקיימת).
- 3. מרזות לינקולן - 380 יח"ד ו- 23,350 מ"ר שטחי מלונאות.
- 4. מחנה סטלה מאריס - 500 יח"ד. (תוספת של 156 יח"ד ביחס לפרוגרמה המקורית).
- 5. רכבת בת גלים - 300 יח"ד.
- 6. המבואות הדרומיים - 4,400 יח"ד. (תוספת של 800 יח"ד ביחס לפרוגרמה המקורית).
- 7. בה"ד חיל הים - 1,300 יח"ד ו- 29,600 מ"ר שטחי תעסוקה ומוסדות ציבור. (תוספת של 300 יח"ד ביחס לפרוגרמה המקורית).
- 8. קמפוס הנמל - 200 יח"ד. ככל שהקרקע האמורה תפוסה וזאו הכורה ל" עיריית חיפה וזאו מי מטעמה היא תושב לרמי ללא תמורה.
- 9. חיפה אל עתיקה - 100 יח"ד.

הסכמה זו מותנית באישור המוסדות המוסמכים על פי דין. הצדדים יביאו את ההסכם לאישור מועצת מקרקעי ישראל ומועצת העיר חיפה וחתמו על הסכם מפורט בתוך 60 ימים.

ולראייה באבן על החתום:


 יונה יהב
 ראש עיריית חיפה


 מ"כ משה כהלון
 שר האוצר ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל

נספח 2

**העתק מסמך העקרונות
להסכם למימון שיקוע
מסילות הרכבת בחיפה
ולמימוש פרויקט חזית הים
העירונית בחיפה מיום
29.6.15**

מס' החלטה : 1428

תאריך : 29/6/15

עקרונות להסכם מימון שיקוע מסילות הרכבת בחיפה ולמימוש פרויקט הזית הים העירונית

בחיפה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ב בתמוז תשע"ה (29 ביוני 2015) לאשר עקרונות להסכם מימון שיקוע מסילות הרכבת בחיפה ולמימוש פרויקט הזית הים העירונית בחיפה והגדלת היצע יחידות הדיור בעיר חיפה (להלן: "חזית הים") בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), משרד האוצר ועיריית חיפה (להלן: "העירייה").

רקע:

1. על פי עקרונות ההסכם – תקודם הסבת שטחו המערבי של נמל חיפה לחזית ים עירונית הכוללת שימושי פנאי, תיירות, מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור ויוגדל היצע יחידות הדיור על קרקעות המדינה בעיר חיפה, זאת בכפוף לחתימת הסכם מפורט עם עיריית חיפה (להלן "ההסכם המפורט").
2. במסגרת ההסכם המפורט ירוכזו ופורטו כל המרכיבים האמורים, לרבות עלויות ומקורות המימון וכן הסכמות הצדדים אודות האצת התכנון במספר תכניות למגורים בשטחה של העיר חיפה.

עקרונות ההסכם:

3. לצורך קידום הסבת השטח האמור, והגדלת היצע יחידות הדיור תשתתף הרשות במימון עלויות שיקוע תוואי מסילות הרכבת, בקטע שבין מתחם הרכבת חיפה-מזרח במזרח לבין חיפה 'אל עתיקה' במערב (להלן: "פרויקט השיקוע" או "הפרויקט") בכפוף לחתימת הסכם מפורט עם עיריית חיפה, וזאת בתנאים המפורטים להלן:

3.1 רשות מקרקעי ישראל תתקצב ותעניק התחייבות למימון עד לסך של 800 מל"ח (להלן: "תקצוב רמ"י") וזאת לאחר מועד הפרסום ברשומות בדבר אישורה של תכנית הזית הים, ובמועד פינוי וזמינותן לשיוק של המקרקעין הכלולים בתכניות המבואות הדרומיים ותכנית מורדות לינקולן, לרבות פרסום אישורן ברשומות.

3.2 תקציב רמ"י כאמור, יועמד מתוך התקבולים נטו הצפויים משיווק התכניות המפורטות להלן, ולא יחרוג מסכום התקבולים נטו הצפוי ("תקבולים נטו") משמע – התקבולים מתכניות חדשות או מהתוספת לתכניות הקיימות, כמפורט להלן בסעיף 4, בניכול עלויות הרשות כגון עלויות תכנון, הוצאות פיתוח, הסרת הסמים וכיו"ב).

3.3 קדם מימון ינתן בהתאם להתקדמות הפרויקט, בהתחשב במקורות התקציביים העומדים לרשות באותה

העת.

- 3.4 קדם מימון, כאמור, יינתן כדי לאפשר תחילת תכנון וביצוע של השיקוע עוד בטרם הגיע מועדי ההתחייבות לתשלום כאמור לעיל.
- 3.5 תנאי לתקצוב רמ"י כאמור – יהיה סיכום מול משרד התחבורה ורכבת ישראל לכך שבשלב ראשון, התקציב בסך 500 מלש"ת, המיועד לשיקוע מסילות הרכבת בתחום פארק הכט על פי הסדר גישור בין העירייה לבין המדינה מיום 23.2.2012 – יועבר לצורך תכנון וביצוע פרויקט השיקוע.
- 3.6 בהסכם המפורט, ייקבעו כללים להגדלת השתתפות הרשות חלף קדם מימון זה ובלבד שתיוותר יתרת הכנסות נטו צשיווק המקרקעין האמורים בהסכם זה ככל שתיוותר, והכל בהתאם לכללי ונהלי הרשות.

4. תנאי לקיום החלטה זו הינה כי העירייה תתמוך ותקדם את תשע התכניות הבאות ואו תקדם את תוספת הזכויות בתכניות עד החלטה למתן תוקף, בהתאם להיקפי הזכויות המפורטים להלן על מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן "התכניות"):

- א. חזית הים העירונית – 500 יח"ד ו- 90,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומוסדות ציבור.
- ב. תחנת בית המכס – 43,500 מ"ר שטחי תעסוקה (תוספת 20,000 מ"ר לתוכנית הקיימת).
- ג. מורדות לינקולן – 380 יח"ד ו- 23,350 מ"ר שטחי מלונאות.
- ד. מחנה סטלה מאריס – 500 יח"ד (תוספת של 156 יח"ד ביחס לפרוגראמה המקורית).
- ה. רכבת בת גלים – 300 יח"ד.
- ו. המבואות הדרומיים – 4,400 יח"ד (תוספת של 800 יח"ד ביחס לפרוגראמה המקורית).
- ז. בה"ד חיל הים – 1,300 יח"ד ו- 29,600 מ"ר שטחי תעסוקה ומוסדות ציבור (תוספת של 300 יח"ד ביחס לפרוגראמה המקורית).
- ח. קמפוס הגמל – 200 יח"ד. ככל שהקרע האמורה תפוסה ואו חכורה ע"י עיריית חיפה ואו מי מטעמה היא תושב לרשות ללא תמורה.
- ט. חיפה 'אל עתיקה' – 100 יח"ד.

5. הרשות תקזז את מלוא תשלומי חלף היטל ההשבחה להם זכאית העירייה בגין שיווק מקרקעין במסגרת התכניות המפורטות לעיל, למעט במתחמי סטלה מאריס, המבואות הדרומיים ובה"ד חיל הים שבהם הרשות תקזז מתשלום חלף היטל ההשבחה רק 30% מהסכום.

6. עלות התכנון הסטטוטורי של התכניות המפורטות לעיל תמומן 50% על ידי העירייה ו- 50% על ידי הרשות למעט בפרויקטים סטלה מאריס ובה"ד חיל הים שבהם עלות התכנון תמומן במלואה על ידי הרשות. מימון הרשות כאמור, ייעשה בהתאם לנהלי הרשות ובהתאם לתעריף התכנון המקובל ברשות.

7. במסגרת התכניות, כל השטחים המיועדים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור או שטחים בנויים לצרכי ציבור בתחום התכניות, יוחכרו או יוקצו לעיריית חיפה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל. התכניות לא יכללו סעיפי הפקעה של שטחים אלו על ידי העירייה אלא בהסכמת הרשות.

8. העירייה תתמוך בהחלטות הממשלה להעברת תכניות לדיון במסגרת הועדה למתחמים מועדפים לדיור.
9. קיום החלטה זו מותנה בחתימה על הסכם מפורט בתוך 60 ימים. ההסכם יכול שיכלול נושאים נוספים שיובאו לאישור הנהלת הרשות.
10. לצורך ביצוע ההסכם המפורט, תוקם וועדת היגוי למימוש תכניות הפרויקט בראשות מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו, אשר חבריה או מי מטעמם יהיו: מהנדס עיריית חיפה וסגן הממונה על אגף התקציבים במשרד האוצר.

תאריך תוקף: 03/08/2015

מספר החלטה: 1428

תאריך חתימת שר האוצר: 03/08/2015

תאריך החלטה: 29/06/2015