
 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 35.04B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת מתקני תקשורת	
תאריך פרסום: 12.03.2020	<i>נוהל מקור 21.05.2015</i>	עמוד 1 מתוך 6

2.5.2.1-מתקני שידור קטנים (הסכם גג), סעיף פטור 25(32)	מס' שורה במפתח	-35.04B הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת מתקני תקשורת	שם הנוהל
2.5.2.2- מתקני תקשורת (בזק), סעיף פטור: 25(32)			
3.1.2.1.1- מתקני שידור קטנים בקרקע תפוסה, סעיף פטור 25(1)			
25(32) 25(1)	סעיף הפטור	35.01A	מספר נוהל אב
<p style="text-align: center;">חוקים</p> <ul style="list-style-type: none"> • חוק הבזק התשמ"ב-1982 (להלן חוק הבזק) • תמ"א 36 א- תכנית מתאר ארצית לתקשורת, חלק א- מתקני שידור קטנים וזעירים <p style="text-align: center;">קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פרק 7.6 – הסכמי גג ומתן הרשאות להצבת מתקני שידור קטנים • פרק 7.8 – הקצאת קרקע למתקנים ומשדרים לתאגידיים בפריסה ארצית • נספח ב' להסכם הגג • אישור מנכ"ל משרד התקשורת לתקנה 25(32) מיום 16.2.14 			
שורות 2.5.2.1 ; 3.1.2.1.1 -490 מתקני שידור קטנים שורה 2.5.2.2 -470 מתקנים הנדסיים (קבוצת מטרות- שירותים הנדסיים)	סמל מטרה	30- דמי היוון (בקרקע פנויה) 48 - דמי היתר מהוונים (בקרקע תפוסה)	סמל גבייה
לשורה 2.5.2.2: <u>הסכם חכירה ישירה</u> -חוזת חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח)	הסכם (חוזת)	לשורות 2.5.2.1 3.1.2.1.1 - הרשאה לשימוש לשורה 2.5.2.2 - הרשאה לשימוש או חכירה ללא הסכם פיתוח	סוג הקצאה
12.03.2020			תאריך פרסום
באחריות אגף בכיר עסקאות			
הנוהל מעדכן את נוהל 35.04B שפורסם בתאריך 21.05.2015 מהות העדכון: -נוספו בסימוכין מספרי פרקים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: קובץ החלטות המועצה) ובהתאם בוצע העדכון בגוף הנוהל. -נוספו סמלי מטרות; סוגי הקצאה; הסכם. - נוספה הגדרה "תורן" בתאם לתמ"א 36א -עודכן סעיף 1.7.2.1.2- שטח שידור על קרקע פנויה. עודכן סעיף 4.5- ניווד מתקנים. נוספה הנחיה לביצוע בדיקת תשלום -עודכנו בהתאם לקובץ החלטות המועצה הסעיפים הבאים: 5.1.1 ; נוסף סעיף 5.1.8- חישוב על פי שומה פרטנית במקום תעריף אחיד. -עודכן בסעיף 9- הנחיות להשלמת עסקה			
עדכון הנוהל אושר בהחלטת צוות מפתח מיום 13.11.2019 ב-24.07.2023 בוצע עדכון טכני בנוהל- רשימת מסמכים בטופס הבקשה ובנוהל ללא תחנת פיקוח לפי החלטת הנהלה 5376 . הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			


¹ החלטות מועצה (מבוטלות):

- מס' 1283 מיום 07/08/2013 – החלטה בדבר התנאים בהסכמי גג למטרת הצבת מתקני שידור קטנים
- מס' 1056 מיום 09/08/2005 – הקצאת קרקע לתאגידיים בפטור ממכרז

	מספר הנוהל 35.04B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת מתקני תקשורת	
תאריך פרסום: 12.03.2020	<i>נוהל מקור 21.05.2015</i>	עמוד 2 מתוך 6

1. רקע כללי ומדיניות

1.1	סעיף 25(32) לתקנות חוק חובת מכרזים, מאפשר לרשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") לשקול הקצאת מקרקעין לצורך הקמה והפעלה של מתקני בזק, כמשמעותם בחוק הבזק התשמ"ב – 1982, (להלן "מתקני תקשורת"), בפטור ממכרז.
1.2	<p style="text-align: right;">הגדרות</p> <p>1.2.1 מתקן בזק - מתקן או התקן שנועד למטרות שידור, העברה או קליטה של אותות מסוגים שונים באמצעות סיבים, אלחוט, מערכות אלקטרומגנטיות ואופטיות- (מהגדרת חוק הבזק עולה כי מתקן בזק אינו מתייחס לחברת בזק בהכרח).</p> <p>1.2.2 תורן - עמוד או מסבך הנועד לשאת אנטנות</p>
1.3	מועצת מקרקעי ישראל (להלן "המועצה") קבעה תנאים מיוחדים להקצאת מקרקעין להקמת מתקני שידור קטנים, הכלולים בהגדרת "מתקן בזק", במסגרתם נקבע כי יזמים בעלי רשיון למתן שירותי רדיו טלפון נייד (רט"ן) יוכלו להקים מתקני שידור קטנים בקרקע פנויה או בקרקע מוחכרת.
1.4	מטרת נוהל זה לפרט את האפשרויות השונות להקצאת מקרקעין למתקני תקשורת ואופן קידום העסקות.
1.5	<p>כלל, הקצאות ל"מתקן בזק" נעשות על פי תקנת הפטור 25(32). הפעלת סעיף הפטור מותנית בעמידה בתנאי הסף הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • רישיון של משרד התקשורת למתן שרותי תקשורת. • אישור מנהל הכללי של משרד התקשורת, שהמקרקעין נחוצים לבעל הרישיון וכי שטחם אינו עולה על הנדרש לשם הפעלת המתקן.
1.6	<p>הקצאות ל"מתקן בזק" (מלבד הקצאות למתקני שידור קטנים) על פי תקנה 25(32) נעשית בתנאים הבאים: על פי שומה שתיערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מטעמו</p> <p>חיוב 91% משומה ובהתאם להנחיות בנוהל אב עסקאות בפטור ממכרז 35.01A, (ראו סעיף 5.2)</p>
1.7	<p>המועצה קבעה תנאי הקצאה מיוחדים על פי תעריף להקמת מתקני שידור קטנים כפי שמוגדרים בתמ"א 1/36 א/ - "התקן לצרכי שידורים הכולל אנטנה/ות, משדר/ים, תורן וכל מכשיר עזר אחר הנועד לתמוך ביעוד המתקן".</p> <p>1.7.1 כתנאי לקבלת הקצאה בתנאים המיוחדים על החברה המבקשת להיות חתומה עם רמ"י על הסכם גג. חברה שאינה חתומה על הסכם גג רשאית להגיש בקשה להקצאת קרקע, אולם זו תיעשה על פי האמור בסעיפים 1.5 ו- 5.2, וללא הטבות הכלולות בהסכם הגג, כגון: ניווד מתקנים, שיתוף מתקני שידור על גבי תורן אחד וכדומה.</p> <p>1.7.2 חברות שחתומות על הסכם גג עם רמ"י יכולות להגיש בקשה באחד מ- 2 מסלולים כאשר לכל מסלול תנאים משלו:</p> <p>1.7.2.1 בקשה להקמת מתקן שידור קטן בקרקע פנויה על פי תקנת הפטור 25(32) בתנאים הבאים:</p> <p>1.7.2.1.1 החברות בעלות רשיון בר תוקף למתן שירותי רט"ן.</p> <p>1.7.2.1.2 אישור המנהל הכללי של משרד התקשורת - לאור מכתבו של המנהל הכללי של משרד התקשורת מיום 16.02.2014 "אישור לצורך הקצאת מקרקעין על פי תקנה 25(32)..." , נדרש לקבל להקמת מתקנים חדשים את המלצת מנכ"ל משרד התקשורת לגבי מיקום האתר ונחיצותו במקרה בו השטח המבוקש עולה על 150 מ"ר.</p> <p>1.7.2.1.3 החברות שבמועד עדכון נוהל זה רשאיות להגיש בקשה על פי מתווה זה: פלאפון, סלקום, פלאפון.</p>

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 35.04B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת מתקני תקשורת	
תאריך פרסום: 12.03.2020	<i>נוהל מקור 21.05.2015</i>	עמוד 3 מתוך 6

PHI ([פרטנר](#), [והוט מובייל](#) לשעבר).

1.7.2.2 בקשה להקמת מתקן שידור קטן בקרקע תפוסה למעט בחלקה א' של נחלה חקלאית על פי תקנת הפטור 25(1) - גם כאשר לחברה אין רשיון תקשורת ממשד התקשורת (כלומר התנאים במסלול זה – חתימה על הסכם גג עם רמ"י, מיתקן כהגדרתו בתמ"א 36).

1.7.2.2.1 החברות שבמועד עדכון נהל זה רשאיות להגיש בקשה על פי מתווה זה: [עוגנים בירוק](#), [טי](#) [אם מגדלי תקשורת](#) וכל החברות המופיעות בסעיף 1.7.2.1.3 לעיל.

2. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.
(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

2.1 טופס [בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז- מתקני בזק ורדיו טלפון נייד \(רט"ן\)](#)

3. הגורמים המשתתפים בתהליך

3.1 הגורמים המשתתפים בתהליך- מתקני שידור קטנים, העומדים בהחלטת מועצה (סעיף 1.7 לעיל):


הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	פתיחת תיק וניתוב	ארכיב
	א. בדיקת מסמכים, ב. ניתוב התיק להמשך טיפול מיפוי ג. קליטת סכום לתשלום על פי תעריף הקבוע בהחלטת המועצה ד. דיון באישור העסקה בצוות ה. משלוח מפרט כספי	מקדם עסקה
	הכנת תרשים תשריט/ עסקה	מיפוי

3.2 הגורמים המשתתפים בתהליך- מתקני תקשורת שאינם עומדים בהחלטת מועצה (סעיף 1.5 , 1.6 לעיל):

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	פתיחת תיק וניתוב	ארכיב
	א. יבדוק האם כל מסמכי החובה מולאו כראוי. ב. בדיקת עמידה בתנאי הסף ג. קבלת חוות דעת מהמחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה ד. הכנת העסקה לדיון בועדת עסקות ה. משלוח מפרט כספי לאחר אישור העסקה	מקדם עסקה
	הכנת תשריט	מיפוי
	הזמנת שומה, בהתאם לנוהל מקצועי הזמנת שומה. השומה תערך למלוא זכויות הבניה במגרש על פי התכנית התקפה במועד אישור העסקה.	שמאות

4. דגשים מיוחדים לתהליך מתקני שידור קטנים לחברות אשר חתומות על הסכם הגג, הנכללים בהחלטת מועצה:


4.1	אחת לשנה ועד לסוף חודש ינואר, ישלח מנהל תחום כספים במרחב העסקי חשבונית מרוכזת (מאגד) לכל אחת מהחברות עמן יש לרשות הסכם גג לתשלום בגין כל מתקני השידור של אותה חברה הידועות לרשות במועד הפקת השובר.
4.2	במהלך השנה עשויות להגיע בקשות להקמת מתקנים חדשים, ביטול מתקנים, או ניווד מתקנים.
4.3	מתקנים חדשים יחוייבו באופן יחסי עד לסוף השנה האזרחית.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 35.04B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת מתקני תקשורת	
תאריך פרסום: 12.03.2020	<i>נוהל מקור 21.05.2015</i>	עמוד 4 מתוך 6

4.4	לאור מכתבו של מנהל הכללי של משרד התקשורת מיום 16.2.14 "אישור לצורך הקצאת מקרקעין על פי תקנה 25(32)..." נדרש לקבל להקמת מתקנים חדשים את המלצת מנכ"ל משרד התקשורת לגבי מיקום האתר ונחיצותו במקרה שהשטח המבוקש עולה על 150 מ"ר כאמור בסעיף 1.7.2.1.2 לעיל.
4.5	<p>ניוד מתקנים:</p> <p>נתנת לחברות האפשרות לנייד את זכויותיהן ממתקני תקשורת קיימים, אשר הפעילות בהם הופסקה במהלך השנה - למתקן חדש שיוקם במהלך אותה שנה- ללא תשלום, בתנאי ששני המתקנים מצויים בתחום אותו מרחב עסקי. במקרה זה נדרש מקדם העסקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> לפעול לביטול עיסקת המתקן אשר הוגשה לגבי בקשה לביטול ולבצע עסקה חדשה עבור המתקן החדש. לערוך בדיקה כי התשלום עבור השנה השוטפת אכן הוסדר בתיק שיבוטל ולבצע העברת תקבול לתיק עסקה החדש בגין החלק היחסי של אותה שנה.
4.6	<p>הצבת מתקני שידור נוספים על תורן קיים, אשר לגביו נערכה עסקה בעבר על ידי אותה חברה או חברה אחרת:</p> <ul style="list-style-type: none"> לא תעשה עסקה נוספת ולא יגבה על ידי הרשות תשלום נוסף (התורן הוא הקובע). כאשר מדובר על חברה אחרת, יחתם ההיתר על ידי הרשות, בתנאי שיתקבל אישור של החברה בעלת התורן. בקררע תפוסה -הקמת אנטנה נוספת על תורן קיים, מחייבת את אישור בעל הזכויות לכל אנטנה.
4.7	אישור בקשה להקמת מתקן בקרקע שיש בה בעל זכויות, כפוף לאישור בעל הזכויות.
4.8	לאחר ביצוע התשלום, הרשות תחתום על הבקשה להיתר. יש להקפיד לעדכן בכל תיק את המאגד של החברה הרלוונטית, על מנת שחשבונית השנה העוקבת תכלול את כלל מתקני החברה.

5. שיעורי תשלום

5.1	להקמת מתקני שידור קטנים לחברות החתומות על הסכם הגג אשר עומדות בתנאי החלטת מועצה:
5.1.1	<p>תעריף אחיד:</p> <p>מיום 01.01.2009 ועד ליום 31.12.2013 דמי השימוש יהיו סכום של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.</p> <p>מיום 01.01.2014 ועד ליום 31.12.2015 דמי השימוש יהיו סכום של 18,000 ₪ למתקן לשנה בתוספת מע"מ כחוק.</p> <p>מיום 01.01.2016 ועד ליום 31.12.2019 דמי השימוש יהיו בסכום של 21,000 ₪ למתקן לשנה בתוספת מע"מ כחוק.</p>
5.1.2	עסקה חדשה שלא נכללה בדיווח המאגד השנתי בינואר, ואושרה במהלך השנה - תחוייב בחלק היחסי של התעריף.
5.1.3	כל הסכומים הנקובים ישאו הפרשי הצמדה ממועד אישור הנהלת רמ"י (12.06.2012) ועד מועד תשלומם המלא בפועל.
5.1.4	על הסכומים הנקובים בסעיף 5.1.1 לעיל לא יחולו הנחות, ובכלל זה הנחות אזור.
5.1.5	עבור מתקני שידור, שימצאו ולא נכללו בדיווחי החברות, ישלמו סך השווה לפי שניים מהתעריף כאמור לעיל, בתוספת מע"מ כחוק החל מיום הקמת מיתקן השידור ועד מועד התשלום בפועל.
5.1.6	התשלום הוא על פי מספר מתקני שידור, לרבות מתקני שידור המצויים על גג אחד.
5.1.7	יגבה תשלום עבור מתקן שידור אחד גם אם מבוקשת הקמתם של מספר מתקני שידור על תורן אחד.
5.1.8	החברה שבהסכם הגג שלה צוין כי יתאפשר לה שלא לשלם בהתאם לתעריף האחיד שבהסכם הגג, ואשר תפנה ותבקש מראש ובכתב לעשות כן, חישוב התעריף יעשה על בסיס שומה פרטנית ובכפוף לתשלום אגרה כדין.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 35.04B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת מתקני תקשורת	
תאריך פרסום: 12.03.2020	<i>נוהל מקור 21.05.2015</i>	עמוד 5 מתוך 6

5.2	התשלום עבור הקמת מתקני תקשורת אשר אינם כלולים בסעיף 5.1 לעיל:
5.2.9	על פי שומה שתיערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מטעמו
5.2.10	חיוב 91% משומה.
5.2.11	הנחות אזור - אם מדובר בתאגיד בעל זיכיון או רשיון למתן שירות הניתן בפריסה ארצית ואשר מחיר השירות הניתן על ידו אחיד ואינו מושפע ממיקום מתן השירות, תיערך בתשלום מלא בשיעור 91% מערך הקרקעי בכל רחבי הארץ, ללא החלת הנחות אזורי עדיפות לאומית. זהות התאגידים תקבע על ידי הנהלת רמ"י. האמור לעיל יחול על הקצאות הקרקע למיתקנים ולמשרדי התאגיד האזוריים.

6. סמכויות אישור העסקה

SLA	סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח	
	ועדת עסקות מרחבית	סכומים עד 5,000,000 ₪
	ועדת עסקות מסלול ירוק + וועדת פטור	סכומים עד 14,000,000 ₪
	ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	סכומים ללא הגבלה


	סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם: כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח	
	ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת פטור	סכומים עד 14,000,000 ₪
	ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	סכומים מעל 14,000,000 ₪

7. סמכות אישור העסקה במחשב

	מנהל מרחב / סגן מנהל מרחב	סכומים עד 5,000,000 ₪
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך לכך	סכומים מעל 5,000,000 ₪

8. סמכויות חתימה על החוזה

	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים	עד 1,500,000 ₪
	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
	מנהל אגף עסקות + חשב	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
	מנהל חטיבה עסקית + חשב	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
	מנהל הרשות + חשב	מעל 20,000,000 ₪

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 35.04B	
	הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת מתקני תקשורת	
תאריך פרסום: 12.03.2020	<i>נוהל מקור 21.05.2015</i>	עמוד 6 מתוך 6

9. השלמת העסקה/ התהליך

	אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשויות המס
	חתימה על בקשה להיתר בניה במקרה של עסקה על בסיס שומה יש לפעול על פי נוהל אב עסקאות בפטור ממכרז 35.01A. בעסקה הנערכת לפי שורה 2.5.2.2-מתקני תקשורת (בזק)- חתימה על הסכם חכירה – מתקן תקשורת קיים שאינו מוסדר.
	שליחת התיק לתיק/סריקה

10. נספחים ומידע נוסף

10.1	דף מידע בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז - מתקני תקשורת
10.2	טופס בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת מתקני תקשורת
10.3	חוזה גג – חברת הוט מובייל
10.4	חוזה גג – חברת סלקום
10.5	חוזה גג – חברת פלאפון
10.6	חוזה גג – חברת פרטנר
10.7	חוזה גג – טי אם מגדלי תקשורת
10.8	חוזה גג – עוגנים בירוק

אפרת שטראוס
מנהלת בכירה אגף תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות