

שיפור השירותים הציבוריים בתחום הבריאות בעיר ירושלים

הצעה להחלטה

מחליטים, בהתאם לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לירושלים יינתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים ובמטרה לשפר ולחזק את היכולת לספק לציבור הרחב שירותים בתחומים מגוונים.

- א. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, להביא בפני המועצה הצעת החלטה לבחינת הקצאה לעיריית ירושלים של שתי חטיבות קרקע בשכונת רמת שלמה בירושלים: חטיבה ראשונה הידועה כחלקה 191 בגוש 30616 (מגרש 302 בתכנית 11085) בשטח של כ-2.5 דונם, וחטיבה שנייה המהווה חלק מחלקה 131 בגוש 30564 (חלק ממגרש 301), בשטח של כ-2.6 דונם, למטרת מרכז רפואי.
- ב. אופין, מהותו ותכולותיו של המרכז הרפואי יקבעו על ידי משרד הבריאות בהסכמת אגף התקציבים במשרד האוצר, לאחר שמיעת הציבור ובכלל זה את עיריית ירושלים.
- ג. בהתאם לתכולות המרכז הרפואי שיקבע כאמור בסעיף קטן (ב), וככל שיתברר בהליך האמור בסעיף קטן (ב) שלהקמתו או להפעלתו תהיה עלות תקציבית, החכרת השטח תותנה בהחלטת ממשלה נוספת לעניין המקור התקציבי הנדרש.
- ד. על הקצאת המקרקעין הנזכרים לעיל יחולו הכללים הבאים:

1. העירייה תצהיר במסגרת התנאים המיוחדים שבחווה החכירה כי היא מתחייבת לקיים הליך מכרזי פומבי לבחירת חוכר המשנה של המרכז הרפואי, וכי כל פעולה אחרת דורשת את אישורה של הממשלה, החשב הכללי ומשרד הבריאות. ככל שלא יתקבל אישור כאמור, העירייה תשיב את המקרקעין לידי רשות מקרקעי ישראל, והעירייה לא תהיה זכאית לכל פיצוי או חזר הוצאות או השקעות מהרשות.
2. העירייה תצהיר במסגרת התנאים המיוחדים שבחווה החכירה כי חוכר המשנה יעמוד בתנאים הנדרשים לצורך קיום התנאים שידרוש משרד הבריאות למרכז הרפואי.
3. ככל שהתמורה במכרז תהיה גבוהה מהתמורה ששולמה לרשות מקרקעי ישראל, העירייה תעביר לרשות מקרקעי ישראל את הפער בניכוי חלף היטל השבחה.
4. הסדרת גבולות מגרש 301 בתכנית ושינוי ייעוד המקרקעין בשני המגרשים ככל שהדבר יידרש על-ידי מוסדות התכנון.
5. בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים, יוקצה שטח שלא יעלה על 20% מהשטח המבונה של המקרקעין או שיעור אחר שייקבע על ידי מועצת מקרקעי ישראל בו תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע בהתאם לסוג השימוש.
6. הממשלה רושמת את התחייבותה של העירייה לשמור על ייעוד המקרקעין שהוכרו לה למטרה האמורה לעיל וזו בלבד למשך כל תקופת החכירה ולכל תקופה נוספת, ככל שתוארך החכירה.

7. בעת רישום החכירה בפנקסי רישום המקרקעין תרשום העירייה בפנקסי המקרקעין הערה בדבר הייעוד הציבורי של הקרקע.
8. העירייה תצהיר במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה כי המקרקעין הוקצו למטרה המנויה לעיל וכי היא תשיב את המקרקעין לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו לשמש למטרה הנ"ל מכל סיבה שהיא. במקרה זה לא תהיה העירייה זכאית לכל פיצוי או חזר הוצאות או השקעות מהרשות.
9. לרשום את הודעתו של ראש עיריית ירושלים לפיה הוא מסכים לפרטי הצעת ההחלטה.
10. תוקף החלטות מועצת מקרקעי ישראל או רשות מקרקעי ישראל שיתקבלו מכוח החלטה זו יהיו לחמש שנים מיום קבלת החלטת הממשלה. ככל שלא יושלמו ההליכים המפורטים שלעיל, יבוטלו ההחלטות האמורות.
- ה. החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל וכן כל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

דברי הסבר

רקע כללי

במטרה לייצר תנופה כלכלית וחוסן כלכלי לעיר ירושלים, ממשלת ישראל קיבלה שורה של החלי שעניינן פיתוחה וחיזוקה של ירושלים, והתנעת תהליך צמיחה כלכלית בעיר. החלטות אלו התק ברוח חוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, וביניהן: החלטת הממשלה 3696 מיום 6.6.2005, החי מס' 3238 מיום 29.5.11 – תכנית מרום, והחלטה מספר 1483 מיום 02.06.2016 – תכנית הי לפיתוחה הכלכלי של ירושלים.

ירושלים היא העיר הגדולה בארץ, ובה מגוון דמוגרפי רחב וצמיחה מהירה של האוכלוס המציבים אתגרים גדולים במתן שירותים בתחומי הבריאות, החינוך, הרווחה ותרבות הפנאי.

לשם חיזוק העיר ירושלים, ובמטרה לשפר ולחזק את היכולת לספק לציבור שירותים רפואי מבוקש להנחות את רשות מקרקעי ישראל להקצאות לעיריית ירושלים את המקרקעין בשטח כ-5.1 דונם, להקמת מרכז רפואי.

המדובר במגרשים 301 ו-302 בתכנית 11085, בשטח 3.073 דונם ו-2.543 דונם בהתאמה, שייע מבנים ומוסדות ציבור לדת. השימושים המותרים עפ"י התכנית הינם ישיבה, מדרשה למו וחטיבת על לבנות. עם זאת, עפ"י תקנון התכנית, בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בה של היתר לשנות את השימושים המיועדים למוסד בהתאם לצרכים העירוניים מעת לעת. לפ מוצע לציין בתנאים המיוחדים של ההסכם כי יהיה צורך בהליך תכנוני של שינוי ייעוד המקרק ככל שהדבר ידרש על-ידי מוסדות התכנון.

בשנת 2015 אושרה תכנית 101-0186346, המאוחרת לתכנית 11085, שהקטינה את מגרש 301 לט הרחבת דרך. בעקבות התכנית הופקע קטע הדרך על-ידי עיריית ירושלים ושטח המגרש ל הפקעה הינו 2.622 דונם עפ"י תכנית לצרכי רישום שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין. לצ מימוש הבניה במגרש 301 יהיה צורך להסדיר תכנונית את גבולות המגרש.

בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל תשלם העירייה דמי חכירה מופחתים בגין ההקצ
לייעוד הציבורי המבוקש. בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים העירייה תשלם דמי חכ
מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל.

המדינה מעניקה, במסגרת החלטה זו, הטבה משמעותית, מתוך מטרה לקדם את העיר ירוש
ככל שלא יושלמו ההליכים המפורטים בהחלטה במשך 5 שנים וכתוצאה מכך לא תמומש מכ
ההחלטה, תראה עצמה המדינה משוחררת מהתחייבויותיה בהתאם להחלטה זו ולכל החי
שתקבל בעקבותיה, ובין היתר החלטות מועצת מקרקעי ישראל והנהלת רשות מקרקעי ישרא
ההחלטה תבוצע בהתאם לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, לתקנותיו, ובכלל זה ו
התחייבות של העירייה כי היא תקצה את הקרקע בחכירת משנה בהליך מכרז פומבי, החלי
מועצת מקרקעי ישראל, נהלי רשות מקרקעי ישראל וכל דין החל עליה.

נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

לא רלוונטי

גורם אחראי למעקב (בהחלטה שעל פי מהותה טעונה מעקב אחר ביצועה)

שר הבינוי והשיכון

תקציב

לא רלוונטי

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר – אין מניעה

שר הבריאות – תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

אין

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעת היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון מצורפת להצעה זו.

סיווגים*

סיווג ראשי: 01 ביצועי

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה

מגיש: שר הבינוי והשיכון

כ"ח באייר התשפ"ה
26 במאי 2025

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

שיפור השירותים הציבוריים בתחום הבריאות בירושלים

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

סעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל קובע כי "הממשלה תשקוד על פיתוחה ושגשוגה של ירושלים ועל רווחת תושביה על-ידי הקצאת משאבים מיוחדים..." וכי "לירושלים יינתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה של ירושלים בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים".

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 3969 מיום 6.6.05 ולהחלטות ממשלה נוספות שהתקבלו בנושא, ובהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולמדיניות הממשלה לחיזוק ירושלים בירת ישראל ופיתוחה הכלכלי, ובנוסף למגוון התכניות והתקציבים, שמפעילה ממשלת ישראל בירושלים.

ירושלים היא העיר הגדולה בארץ, ובה מגוון דמוגרפי רחב וצמיחה מהירה של האוכלוסייה, המציבים אתגרים גדולים במתן שירותים בתחומי הבריאות, החינוך, הרווחה ותרבות הפנאי. לשם חיזוק העיר ירושלים, ובמטרה לשפר ולחזק את היכולת לספק לציבור הרחב שירותים רפואיים, מבוקש להנחות את רשות מקרקעי ישראל להקצאות לעיריית ירושלים את המקרקעין בשטח של כ-5.1 דונם, להקמת מרכז רפואי.

א. מוצע להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה הצעת החלטה להקצות לעיריית ירושלים שתי חטיבות קרקע בשכונת רמת שלמה בירושלים הידועות כחלקה 191 בגוש 30616 (מגרש 302 בתכנית 11085) בשטח של כ-2.5 דונם וחלקה 131 בגוש 30564 (חלק ממגרש 301), בשטח של כ-2.6 דונם, למטרת מרכז למטרות בריאות שאופיו ומהותו יאושרו על ידי משרד הבריאות. ככל שהמרכז הרפואי האמור יהיה כרוך בתוספת תקציבית, הממשלה תידרש להציג מקור במסגרת החלטת ממשלה חדשה.

ב. על הקצאת המקרקעין הנזכרים לעיל יחולו הכללים הבאים:

1. הסדרת גבולות מגרש 301 בתכנית ושינוי ייעוד המקרקעין בשני המגרשים, ככל שהדבר יידרש על-ידי מוסדות התכנון.
2. בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המבונה של המקרקעין או שיעור אחר שייקבע על ידי מועצת מקרקעי ישראל תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע בהתאם לסוג השימוש.
3. הממשלה רושמת את התחייבותה של העירייה לשמור על ייעוד המקרקעין שהוחכרו לה למטרה האמורה לעיל וזו בלבד למשך כל תקופת החכירה ולכל תקופה נוספת, ככל שתוארך החכירה.
4. הרשות המקומית תתחייב לקיים הליך מכרזי פומבי לבחירת חוכר המשנה של המרכז הרפואי, וכי כל פעולה אחרת דורשת את אישורה של הממשלה, החשב הכללי ומשרד

הבריאות. ככל שלא יתקבל אישור כאמור, העירייה תשיב את המקרקעין לידי רשות מקרקעי ישראל, והעירייה לא תהיה זכאית לכל פיצוי או החזר הוצאות או השקעות מהרשות.

5. בעת רישום החכירה בפנקסי רישום המקרקעין תרשום העירייה בפנקסי המקרקעין הערה בדבר הייעוד הציבורי של הקרקע.

6. העירייה תצהיר במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה כי המקרקעין הוקצו למטרה המנויה לעיל וכי היא תשיב את המקרקעין לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו לשמש למטרה הנ"ל מכל סיבה שהיא. במקרה זה לא תהיה העירייה זכאית לכל פיצוי או החזר הוצאות או השקעות מהרשות.

7. לרשום את הודעתו של ראש עיריית ירושלים לפיה הוא מסכים לפרטי הצעת ההחלטה.

8. תוקף החלטות מועצת מקרקעי ישראל או רשות מקרקעי ישראל שיתקבלו מכוח החלטה זו יהיו לחמש שנים מיום קבלת החלטת הממשלה. ככל שלא יושלמו ההליכים המפורטים שלעיל, יבוטלו ההחלטות האמורות.

ג. החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל וכן כל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרון:

תקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1992 קובעת כי התקשרות של רשות מקרקעי ישראל לביצוע עיסקה במקרקעין של המדינה, אינה טעונה מכרז אם מדובר ב"הענקת זכויות במקרקעין ל"צרכי ציבור" כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובלבד שההתקשרות נעשית עם רשות מקומית, לצרכיה"

בנוסף, בהתאם לקבוע בסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 מועצת מקרקעי ישראל הינה הגוף המוסמך לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות. משכך, נפנה להוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות (להלן: "קובץ ההחלטות"), לענייננו:

פרק משנה 4.13 לקובץ החלטות, שכותרתו: "הקצאת קרקע לרשויות מקומיות" מתווה את הכללים להקצאת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה בהתאם לתקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים.

סעיף 4.13.2(א) לקובץ ההחלטות, קרקע שייעודה, מתנ"ס ובריכת שחיה עירונית, באזור עדיפות לאומית גנים, אצטדיוני ואולמות ספורט, חינוך חובה, מעונות יום וגני ילדים, תרבות לרבות ספריות, אולמות תרבות וקונסרבטוריונים, דת ובריאות, חנויות ציבוריות- ללא תשלום או בהתאם לחוקי העזר העירוניים, המנוהלים ללא כוונת רווח יוקצו לרשויות מקומיות בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 ₪, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

א. הקרקע מיועדת לצרכי ציבור בתכנית תקפה והם הפרשות לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 190(א) לחוק אשר הופרשו ללא תמורה.

ב. הקרקע כלולה במסגרת שיעור ההפרשות לצרכי ציבור לגבי אין רשות מקרקעי ישראל גובה תמורה עפ"י פרק משנה 3.7, שכותרתו: "מדיניות הרשות להפרשות לצורכי ציבור". על פי סעיף 4.13.3 לקובץ החלטות: "קרקע שייעודה צרכי ציבור אשר אינה בגדר הקרקע שעליה חל סעיף 4.13.2 תוקצה לרשויות מקומיות, בתשלום מראש מהוון של 36.4% מערך הקרקע (מחושב על פי תשלום של 2% לשנה מערך הקרקע), ובלבד שכל הקצאת קרקע לעניין סעיף זה תתבצע עבור שימושים שאין רווח בצדם, ושייעוד הקרקע הוא לאחד מאלה:

(א) לצרכי ציבור, אך שטחם עולה על שיעור ההפרשות המותר ללא תשלום על פי הוראות פרק משנה 3.7..."

על פי סעיף 4.13.15 לקובץ החלטות, הרשות תאפשר שימוש סחיר נלווה בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המבונה של המקרקעין. בשטחים ציבוריים פתוחים הבינוי הסחיר יותר בהתאם לזכויות הבניה בתכנית מאושרת. עבור כל שימוש בעל אופי מסחרי בקרקע שהוקצתה תשלם הרשות המקומית דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע בהתאם לסוג השימוש.

במישור התכנוני יש לבחון אצל רשויות התכנון המוסמכות, האם ניתן להתיר במסגרת השימושים המותרים על פי התוכנית התקפה את השימוש למטרת ההקצאה נשוא הבקשה, קרי, בריאות. שכן, מגרשים 301 ו-302 בתכנית 11085 ייעודם "מבנים ומוסדות ציבור לדת". השימושים המותרים על פי התכנית הינם ישיבה, מדרשה למורות וחטיבת על לבנות. עם זאת, בהתאם לתקנון התכנית, בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהליך של היתר לשנות את השימושים המיועדים למוסד בהתאם לצרכים העירוניים מעת לעת. לכן, יש לבחון אצל רשויות התכנון המוסמכות, האם ניתן להתיר במסגרת השימושים המותרים על פי התוכנית התקפה את השימוש למטרת ההקצאה נשוא הבקשה, קרי, בריאות (תנאי מיוחד הוטמע בהצעה לעניין זה).

בשנת 2015 אושרה תכנית 101-0186346, המאוחרת לתכנית 11085, שהקטינה את מגרש 301 לטובת הרחבת דרך. בעקבות התכנית הופקע קטע הדרך על-ידי עיריית ירושלים ושטח המגרש לאחר ההפקעה הינו 2.622 דונם עפ"י תכנית לצרכי רישום שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין. לצורך מימוש הבניה במגרש 301 יהיה צורך להסדיר תכנונית את גבולות המגרש.

כלומר, המקרקעין הינם בייעוד ציבורי ומטרת החכירה המבוקשת תואמת את ייעודם (לרבות, בדרך של הוספת השימוש למטרת "בריאות בתוכנית חדשה"), כך שניתן להקצותם לרשות המקומית מופחתים בכפוף לתנאים המפורטים בהצעה. לגבי שיעור התשלום בו תישא העירייה עבור הקצאת המקרקעין - התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה וכוללת נספח "הוראות רישום" אשר מהווה נספח מחייב (נספח מס' 1). בטבלת ההקצאות בנספח הרישום, פורטו המגרשים אשר ירשמו בבעלות עיריית ירושלים, והמגרש נשוא הבקשה אינו חלק מרשימת מגרשים אלו.

משכך, המקרקעין אינם מיועדים להפרשות לצרכי ציבור. אשר על כן, היות המקרקעין מיועדים לצרכי ציבור ואינם נכללים ברשימת המגרשים אשר ירשמו בבעלות העירייה, ההקצאה תעשה בדמי חכירה מהוונים בתשלום מראש של 36.4% מערך הקרקע, בהתאם לסעיף 4.13.3 לקובץ החלטות.

ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים למעט הצורך בבדיקה מול רשויות התכנון האם ניתן להתיר את השימוש המבוקש בהתאם לתוכנית התקפה.

ההצעה נבדקה על ידי הייעוץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל, ולעמדתם אין מניעה משפטית לקדם את ההצעה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת החלטה נוגעת להם:

עמדת היועצת המשפטית למשרד הבריאות – אין מניעה משפטית

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר – אין מניעה משפטית

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לקבלת החלטה כמוצע.


חתימה

היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
תפקיד

אפרת פרוקצ'יה, עו"ד
שם