

## עידוד חינוך ותרבות יצרנית בירושלים

### הצעה להחלטה

מחליטים, בהמשך להחלטות הממשלה מסי' 3238 מיום 29.5.11 ומסי' 1632 מיום 28.5.14 שעניינן חיזוק ופיתוח העיר ירושלים ובהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולמדיניות הממשלה לחיזוק ירושלים בירת ישראל ופיתוחה הכלכלי, ובנוסף למגוון התוכניות והתקציבים, שמפעילה הממשלה בירושלים;

א. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון במועצה, הצעת החלטה להקצאת הזכויות בחוזה חכירה בדמי חכירה סמליים לעיריית ירושלים בנכסים המפורטים להלן:

1. מגרש 41 בתכנית 5117 ביעוד למוסד, הידוע גם כחלקה 62 בגוש 30343 בשכונת בית וגן – לצרכי הקמת מוסדות חינוך, בכפוף לפינוי החלק המוחזק ע"י ביה"ס בוואר לצרכי גינה.

2. מגרש ביעוד "שטח למוסד" בתכנית 2878 הידוע כחלקה 71 בגוש 30009 ברח' הצפירה – לצרכי חינוך, תרבות ומוסד קהילתי, בכפוף לפינוי ומציאת פתרון לפעילות תנועת הנוער עזרא המתקיימת במקום.

3. תא שטח 7 בתכנית 55649 ביעוד למסחר ומשרדים, הידוע כחלק מחלקה 45 בגוש 30107 ברח' יפו, לרבות המבנה הבנוי עליו – לצרכי תרבות ואומנות. יצוין כי בשטח קיים פולש אשר כנגדו קיים פס"ד לפינוי. ככל שבמועד ההקצאה הפולש טרם פונה עיריית ירושלים תתחייב לפנותו.

4. מגרש 5 על פי תכנית 1598 ביעוד לבנייני ציבור הידוע כחלק מחלקה 5 בגוש 30017 ומכונה 'גבעת התנ"ך' – לצרכי תרבות – הרחבת תאטרון החאן. השלמת הקצאת המקרקעין לעירייה בסעיף זה תיעשה לאחר הסדרת תשלום חובות התיאטרון לרשות מקרקעי ישראל.

5. חלק ממבנה הידוע בשם "בית אות הכפרה", הנמצא ברחוב המעיין 1 בשכונת עין כרם, ירושלים, הבנוי על מגרש המיועד על פי תכנית מתאר עין כרם 2610 למגורים – לצרכי חינוך, דת ומרכז קהילתי. תנאי מקדמי לטיפול בהקצאת המקרקעין ובמתן רשות שימוש בנכס הינו מסירתו לרשות כשהוא ריק ופנוי מכל מחזיק וכן תשלום דמי שימוש בגין השימוש בו החל מיום 1.9.11 ועד פינויו, בהתאם להסכם פשרה שגובש במסגרת תביעה שהוגשה על ידי הרשות ואשר יוגש לבית המשפט לצורך מתן תוקף של פסק דין, אשר עמידה בו תהווה תנאי להקצאה כאמור.

ב. על הקצאת הנכסים הנזכרים בסעיף ב' הנ"ל יחולו הכללים הבאים:

1. מקום בו ייעוד הקרקע איננו ליעוד לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, תקדם העיריה ותביא לאישורה של תכנית המשנה את היעוד ליעוד לצרכי ציבור וזאת כתנאי להחכרת הנכס. בנכסים המבונים בהם יאושר היתר לשימוש חורג ע"י הועדות המוסמכות תתאפשר הרשאת שימוש

בהתאם להיתר.

2. בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים נלווים למטרה העיקרית תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.
3. העירייה תתחייב במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא ו/או לא ישולמו לרשות מקרקעי ישראל החובות בגין הנכסים בהתאם להסכמי פשרה שהושגו לגביהם ו/או בהתאם לתנאי החלטת ממשלה זו.
4. 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

ברוח חוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, בהחלטת הממשלה 3696 מיום 6.6.2005, שעניינה תכנית לחיזוקה של ירושלים, ובתוכנית ההמשך שאושרה בהחלטה מס' 3238 מיום 29.5.11 החליטה הממשלה לפעול לחיזוקה של ירושלים להתניע תהליך צמיחה כלכלית בירושלים בו תסייע הממשלה, באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים, במגוון תחומים באמצעות תקציב מיוחד.

במסגרת תוכניות אלה ומידי שנה מאשרת הממשלה שורה של החלטות לחיזוק ירושלים בתחומים שונים.

במסגרת קידום תחום החינוך והתרבות, מוצע בהחלטה זו להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה החלטה לפיה יוחכרו לעיריית ירושלים, בדמי חכירה סמליים, המקרקעין הבאים:

**מגרש 41 בתכנית 5117 הנמצא בצמוד לבית הספר בויאר בקרית היובל** - בשכונות קרית היובל ובית וגן קיים מחסור בשטחים המיועדים למבני ציבור והעירייה נאלצת לשכור כיתות לצרכי גני ילדים, בתי ספר ושיבות קטנות (על יסודי) במבנים שברובם אינם מתאימים פיזית ו/או תכנונית. המחסור עתיד להחמיר מאחר וקיים גידול באוכלוסיה הצעירה בשכונות אלה וכן לאור קידום תכניות להתחדשות עירונית. לפיכך מוצע כי יוקצה לעירייה המגרש האמור, המתאים הן מבחינת מיקומו והן מבחינת גודלו להקמת מוסדות חינוך שיתנו מענה לאוכלוסיה הקיימת והעתידה לבוא. יעוד המגרש, עפ"י תכנית 5117, הינו למוסד סחיר.

**מגרש 7 בתכנית 5649 ברחוב יפו 167** צמד בתי אבן מחוברים זו קומתיים, הדרוש לעירייה לצורך שימוש ציבורי בתחום התרבות והאומנות. מיקום הבניין ישמש כחוליה מקשרת בין מרכז העיר המהווה אטרקציה לתיירות חוץ ופנים באמצעות מוסדות תרבות, אקדמיה, שוק

מחנה יהודה ומקומות קדושים לבין פרוייקט הכניסה לעיר שבו מתוכננים מגדלים, תעשייה מלונאות ומשרדים. יעוד המגרש עפ"י תכנית 5649 א הינו למסחר ומשרדים.

**מגרש ברחוב הצפירה** - העיריה מנהלת את קונסרבטוריון הסדנה בתוך מבנה בית הספר היסודי אדם, הנמצא במושבה הגרמנית. מבנה בית הספר מסוגל להעניק מענה חלקי בלבד לקונסרבטוריון ובנוסף קיים צורך להפוך את בית הספר למוסד 12 שנתי ולשם כך ידרש בית הספר לעשות שימוש במבנה כולו ועל כן יש צורך במציאת מגרש להקמת הקונסרבטוריון המגרש המבוקש ממוקם בשכונת המושבה הגרמנית, בקרבת בתי ספר רבים, מוסדות לחינוך מיוחד וגני ילדים ויוכל להעניק שירותים לתלמידים בשעות הבוקר. בשעות אחר הצהריים ניתן יהיה להפעיל במקום כיתות לימוד, סדנאות אומן וקונצרטים – שימוש המשתלב היטב עם מיקום המגרש בסמוך לתיאטרון ירושלים ולמספר מוסדות תרבות. יעוד המגרש, עפ"י תכנית 2878, הינו למוסד סחיר.

**מגרש 5 על פי תוכנית 1598 בתחום גבעת התני"ך** - חלק המגרש נדרש לצורך הרחבת תאטרון החאן וחלקו לשימוש ציבורי על ידי העירייה. מוסד תרבות הפועל ללא מטרות רווח ונתמך ע"י ממשלת ישראל ועיריית ירושלים. אולם התיאטרון הקיים מכיל כ-200 מקומות ישיבה בלבד ולפיכך מבוקש לבנות אולם חדש נוסף בחלק המגרש הסמוך ששטחו כ-2 דונם. יצויין כי לגבי אולם התיאטרון המקורי קיים חוזה חכירת משנה בין הקק"ל לבין החברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ (הבעלות רשומה ע"ש הפטריארך היווני), למטרת שיפוף מקיף ויסודי של המוחכר וניהולו כבית תרבות. לתאטרון קיימים חובות בגין ניהול בית קפה מסחרי, בניגוד למטרת החכירה. אמנם הקצאת המגרש בגבעת התני"ך הינה לעירייה, אך מטרתה היא הרחבת התאטרון ולפיכך תנאי לביצוע ההקצאה יהיה תשלום חובות התאטרון בגין השימוש המסחרי. יעוד המגרש, עפ"י תכנית 1598, הינו לבנייני ציבור. ויתרת השטר לשימוש ציבורי בידי העירייה.

**מבנה אות הכפרה והשלום ברחוב המעין 1, עין כרם** – בשכונת עין כרם קיים מחסור חמור במבני ציבור ושטחים ציבוריים הדרושים לצורך מתן שירות עבור הקהילה ופיתוחה. יעוד המגרש, עפ"י תכנית 2610 הינו למגורים. על המגרש בנויים 2 מבנים בקיר משותף, אחד המבנים מוחכר על-ידי רשות מקרקעי ישראל לשימוש מסחרי. מוצע להקצות את המבנה השני לצורך מתן שירותים עבור הקהילה. לשם ההקצאה יזמה העירייה תכנית לשינוי יעוד הקרקע, שבה מצוי המבנה המבוקש, ממגורים לצרכי ציבור.

לצורך חכירת הנכסים המבוקשים יהיה על העירייה ליזום ולדאוג לאישור תכנית לשינוי יעוד המקרקעין המבוקשים ליעוד לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בכל אחד מהנכסים בו היעוד שונה. בנכסים המבונים בהם יאושר היתר לשימוש חורג ע"י הועדות המוסמכות תתאפשר הרשאת שימוש בהתאם להיתר עוד בטרם יושלם הליך שינוי היעוד. ככל שיפסיקו המקרקעין לשמש לצרכי ציבור, בין אם עקב אי קבלת היתר לשימוש חורג או עקב פקיעתו ובין אם במקרה של שינוי יעוד למטרה אחרת יהא

על העיריה להשיב את המקרקעין לרשות מקרקעי ישראל.

יצוין כי בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים תחויב העיריה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.

כמו כן, מוצע כי העירייה תתחייב במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא ו/או לא ישולמו לרשות מקרקעי ישראל החובות בגין הנכסים בהתאם להסכמי פשרה שהושגו לגביהם.

ההחלטה 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.

**ב- 17.5.15 דנה ההנהלה המצומצמת של רשות מקרקעי ישראל בהצעת ההחלטה ואישרה כי אין מניעה לבצע את הקצאות המקרקעין המפורטות בהצעה בתנאים המפורטים בהצעה ובכפוף להחלטת מועצת מקרקעי ישראל אם תיזדרש.**

**ההנהלה המצומצמת של רמ"י מבקשת להוסיף כי ביחס לחובות תיאטרון החאן המפורטות בהתייחס למתחם מס' 4 בהצעה (גבעת התנ"ך), התיאטרון יהיה רשאי להגיש השגה על שומת המקרקעין שתוגש לו ללא תשלום מראש של דמי השימוש.**

**נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה**

אין

### **תקציב**

ויתור על הכנסות מהחכרת הנכסים (ע"פ שומות שנערכו למועדים המצויינים):

1. מגרש 41 בתכנית 5117 – שווי השוק של הנכס ללא פיתוח ומע"מ ביעודו הנוכחי – כ- 19,096,000 ₪, נכון ליום 3.5.15.

בהתאם להצעה זו, מוצע להסכים לשינוי יעוד הקרקע ולהקצותה בתשלום סמלי ולא לשווקה במכרז על פי יעודה הסחיר. יוצא איפוא שככל שתתקבל הצעה זו מוותרת המדינה על שווי השוק.

2. מגרש ביעוד "שטח למוסד" בתכנית 2878 – שווי השוק של הנכס ללא פיתוח ומע"מ ביעודו הנוכחי – 29,250,000 ₪, נכון ליום 6.5.15.

בהתאם להצעה זו, מוצע להסכים לשינוי יעוד הקרקע ולהקצותה בתשלום סמלי ולא לשווקה במכרז על פי יעודה הסחיר. יוצא איפוא שככל שתתקבל הצעה זו מוותרת המדינה על שווי השוק.

3. תא שטח 7 בתכנית 5649א – שווי השוק של הנכס, ללא פיתוח ומע"מ ביעודו הנוכחי - כ-16,127,000 ₪, עפ"י שומה מיום 4.5.15.

בהתאם להצעה זו, מוצע להסכים לשינוי יעוד הקרקע ולהקצותה בתשלום סמלי ולא לשווקה במכרז על פי יעודה הסחיר. יוצא איפוא שככל שתתקבל הצעה זו מוותרת המדינה על שווי השוק.

4. מגרש 5 על פי תכנית 1598 (חאן) – שווי זכויות הבעלות המלאה ביעודו הנוכחי – 1,970,000 ₪ ללא פיתוח ומע"מ עפ"י שומה מיום 19.12.13.

בהתאם להצעה זו, מוצע להקצות את המקרקעין בתשלום סמלי ולא בתשלום של 36.4% כפי שקובעות החלטות מועצת מקרקעי ישראל. יוצא איפוא שככל שתתקבל הצעה זו המדינה מוותרת על תקבול בסך של כ-717,000 ₪ (עפ"י שווי המקרקעין בשנת 2013).

5. חלק ממבנה ברח' המעין 1, עין כרם – שווי זכויות הבעלות לא כולל פיתוח ומע"מ ביעודו הנוכחי כ-8,100,000 ₪. עפ"י שומה מיום 14.5.15.

בהתאם להצעה זו, מוצע להסכים לשינוי יעוד הקרקע ולהקצותה בתשלום סמלי ולא לשווקה במכרז על פי יעודה הסחיר. יוצא איפוא שככל שתתקבל הצעה זו מוותרת המדינה על שווי השוק.

#### **עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

שר האוצר – תומך בהצעה.

#### **החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

החלטת הממשלה מספר 3696 מיום 6.6.2005

החלטת הממשלה מספר 3238 מיום 29.5.11

החלטת הממשלה מס' 1632 מיום 28.5.15

#### **עמדת היועצת המשפטית של המשרד יוזם ההצעה**

חוות דעתו של היועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל מצורפת.

#### **סיווגים**

סיווג ראשי: 01ביצועי

תחום פעולה עיקרי: 02חברה וכלכלה; 08תרבות,

מוגש על ידי ראש הממשלה

כ"ט באייר התשע"ה  
18 במאי 2015



היועצת המשפטית

ירושלים, כ"ט באייר התשע"ה

18 במאי 2015

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

עידוד חינוך ותרבות יצירתית בירושלים

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

בהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ובהמשך להחלטת ממשלה מס' 3696 מיום 6.6.2005 והחלטה מס' 3238 מיום 29.5.11 והחלטה מס' 1632 מיום 28.5.14 שעניינן חיזוק ופיתוח העיר ירושלים, מוצע להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון במועצה הצעת החלטה להקצאת נכסים בחוזה חכירה לעיריית ירושלים. עוד מוצעים כללים ביחס להקצאות אלו.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

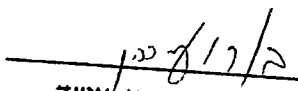
היועץ המשפטי של משרד האוצר אינו מתנגד להצעה.

משרד המשפטים אינו מתנגד להצעה.

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

מצ"ב חוות דעת משפטית של רשות מקרקעי ישראל. חוות דעת זו מקובלת על היועצת המשפטית של משרד ראש הממשלה.

בשים לב לאמור, אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

  
שלומית ברנע פרגו, עו"ד  
היועצת המשפטית

כ"ח אייר, תשע"ה  
17 במאי, 2015

**חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות שרים**

**נושא הצעת ההחלטה: עידוד חינוך ותרבות יצרנית 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 ובהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולמדיניות הממשלה לחיזוק ירושלים בירת ישראל ופיתוחה הכלכלי, ובנוסף למגוון התוכניות והתקציבים, שמפעילה הממשלה בירושלים; מבוקש במסגרת הצעת החלטה זו כדלקמן:

א. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון במועצה, הצעת החלטה להקצאת הזכויות בחוזה חכירה בדמי חכירה סמליים לעיריית ירושלים בנכסים המפורטים להלן:

1. מגרש 41 בתכנית 5117 ביעוד למוסד, הידוע גם כחלקה 62 בגוש 30343 בשכונת בית וגן – לצרכי הקמת מוסדות חינוך, בכפוף לפינוי החלק המוחזק ע"י ביה"ס בויאר לצרכי גינה.
2. מגרש ביעוד "שטח למוסד" בתכנית 2878 הידוע כחלקה 71 בגוש 30009 ברח' הצפירה – לצרכי חינוך, תרבות ומוסד קהילתי, בכפוף לפינוי ומציאת פתרון לפעילות תנועת הנוער עזרא המתקיימת במקום.
3. תא שטח 7 בתכנית 5649 א ביעוד למסחר ומשרדים, הידוע כחלק מחלקה 45 בגוש 30107 ברח' יפו, לרבות המבנה הבנוי עליו – לצרכי תרבות ואומנות. יצוין כי בשטח קיים פולש אשר כנגדו קיים פס"ד לפינוי. ככל שבמועד ההקצאה הפולש טרם פונה עיריית ירושלים תתחייב לפנותו.
4. מגרש 5 על פי תכנית 1598 ביעוד לבנייני ציבור הידוע כחלק מחלקה 5 בגוש 30017 ומכונה 'גבעת התני"ך' – לצרכי תרבות – הרחבת תאטרון החאן. השלמת הקצאת המקרקעין בסעיף זה תיעשה לאחר הסדרת תשלום חובות התיאטרון לרשות מקרקעי ישראל.
5. חלק ממבנה הידוע בשם "בית אות הכפרה", הנמצא ברחוב המעיין 1 בשכונת עין כרם, ירושלים, הבנוי על מגרש המיועד על פי תכנית מתאר עין כרם 2610 למגורים – לצרכי חינוך, דת ומרכז קהילתי. תנאי מקדמי לטיפול בהקצאת המקרקעין ובמתן רשות שימוש בנכס הינו מסירתו לרשות כשהוא ריק ופנוי מכל מתזיק וכן תשלום דמי שימוש בגין השימוש בו החל מיום 1.9.11 ועד פינויו, בהתאם להסכם פשרה שגובש במסגרת תביעה שהוגשה על ידי הרשות ואשר יוגש לבית המשפט לצורך מתן תוקף של פסק דין, אשר עמידה בו תהווה תנאי להקצאה כאמור.

**תחום משפטי**

על פי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960 מועצת מקרקעי ישראל הינה הגוף המוסמך לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות.

להלן תפורט חוות הדעת המשפטית ביחס להצעות הפרטניות המפורטות לעיל:

#### סעיף א(1) – א(5) :

בסעיפים האמורים מוצע להקצות את המקרקעין המפורטים לעיריית ירושלים למגוון של מטרות ציבוריות.

על פי תקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג- 1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים") ניתן להקצות מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות ובלבד שהמקרקעין מיועדים לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

מאחר שיעודם של המקרקעין המפורטים בסעיפים א(1), א(2), א(3) ו-א(5) להצעת ההחלטה אינו לצרכי ציבור, תנאי להקצאת הקרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל יהא שינוי היעוד לצורכי ציבור באמצעות ההליכים הסטאטוטוריים המתאימים.

לאחר שיושלם ההליך התכנוני ליעוד המקרקעין לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, הקצאת המקרקעין לעירייה בפטור ממכרז תהא אפשרית מכוח תקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים.

המקרקעין המפורטים בסעיף א(4) מיועדים לבנייני ציבור ומשכך אין צורך בהליך תכנוני לשינוי היעוד לשם הקצאתם לעירייה.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1414 שכותרתה: "הקצאת קרקע לרשויות מקומיות" (להלן: "החלטת מועצה 1414") קובעת, כי מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוקצו לרשויות המקומיות בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים.

על פי סעיף 1 להחלטת מועצה 1414, מקרקעין שייעודם, בין היתר, חינוך חובה, מעונות יום וגני ילדים, תרבות לרבות ספריות, אולמות תרבות וקונסרבטוריונים, המנוהלים ללא כוונת רווח יוקצו לרשויות מקומיות בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 ₪, לתקופה של 49 שנים, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

א. המקרקעין מיועדים לצרכי ציבור בתכנית תקפה והינם הפרשות לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 190(א) לחוק אשר הופרשו ללא תמורה.

ב. המקרקעין כלולים במסגרת שיעור ההפרשות לצרכי ציבור לגביו אין רשות מקרקעי ישראל גובה תמורה עפ"י החלטת המועצה מס' 1069.

#### דף 2 מתוך 4

#### תחום משפטי

פקס: 02-5318706 |

רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ת.ד. 9136102, ירושלים 91361

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il



על פי סעיף 2 להחלטת מועצה 1414, מקרקעין שייעודם, בין היתר, תיאטרון ומוסדות קהילתיים וכן מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, אשר שטחם עולה על שיעור ההפרשות המותר ללא תשלום עפ"י החלטת מועצה 1069, יוקצו לרשות המקומית לתקופה של 49 שנים בתשלום מראש מהוון של 36.4% מערך הקרקע.

הנה כי כן, על פי החלטת המועצה התקפה, בגין הקצאת המקרקעין המפורטים בסעיפים א(1), א(2) ו-א(3) להצעה, אמורה עיריית ירושלים לשלם דמי חכירה סמליים בכפוף לכך ששטח המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור אינו עולה על שיעור ההפרשות המותר ללא תשלום עפ"י החלטת מועצה 1069. בגין הקצאת המקרקעין המפורטים בסעיפים א(4) ו-א(5), החלטת מועצה 1414 קובעת כי הקצאה זו תעשה בתשלום מראש מהוון של 36.4% מערך הקרקע.

יוצא אם כן כי לאחר שינוי יעוד המקרקעין לצורכי ציבור, הקצאת הקרקע בפטור ממכרז מעוגנת בתקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים והחלטת מועצה 1414, אולם לשם הקצאת הקרקע בדמי חכירה סמליים (למצער ביחס לאותם נכסים שאינם נכללים בגדר סעיף 1 להחלטת מועצה 1414) נדרשת החלטת מועצה ייחודית. בגין שימושים סחירים הנלווים למטרה העיקרית תידרש העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בהתאם לנהלי הרשות.

נוכח ההטבות הגלומות בהצעה זו נכון כי עיריית ירושלים תתחייב לשמור על ייעוד המקרקעין הנ"ל למטרות האמורות לעיל ואלו בלבד. תנאי לפיו הקרקע תושב לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא, יעוגן בחוזה החכירה.

בנוסף לאמור לעיל יצוין כי:

- א. לעניין המקרקעין המצוינים בסעיף א(3) להצעה - כמצוין בהצעה, בשטח קיים פולש אשר כנגדו קיים פסי"ד לפינוי. ככל שבמועד ההקצאה הפולש טרם פונה עיריית ירושלים תתחייב לפנותו.
- ב. לעניין המקרקעין המצוינים בסעיף א(4) להצעה - אולם התיאטרון המקורי מוכר בחוזה חכירת משנה שבין הקק"ל לבין החברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ (הבעלות רשומה ע"ש הפטריארך היווני), למטרת שיפוץ מקיף ויסודי של המוחר וניהולו כבית תרבות. לתיאטרון קיימים חובות בגין ניהול בית קפה מסחרי בתחום החכירה ובניגוד למטרת החכירה. אמנם הקצאת המקרקעין בגבעת התנ"ך הינה לעירייה, אך מטרתה היא הרחבת התיאטרון ולפיכך תנאי להשלמת ההקצאה לעיריית ירושלים יהיה תשלום. חובות התיאטרון בגין השימוש המסחרי.
- ג. לעניין המקרקעין המצוינים בסעיף ב(5) להצעה - יצוין כי בשנת 2011, במסגרת הליכים לפרסום מכרז לנכס האמור, נמצא כי נכס זה נפלש על ידי "בי"כ עין כרם" (להלן גם: "המניין הקהילתי"). לאור האמור החלה הרשות לנקוט בהליכים על פי חוק מקרקעי ציבור (סילוק

פולשים) התשמ"א 1981, נחתם צו לסילוק פולשים, משטרת ישראל אישרה את ביצוע הפינוי ונקבע מועד לפינוי ליום 14.3.12.

בעקבות זאת ונוכח פניות שהתקבלו בנושא, התקיימה ישיבה ביום 9.2.12 אצל מנהל הרשות בה סוכם כי הנכס יפונה לאלתר ואם לא כן תפעל הרשות לפינויו. כן סוכם על מתווה להקצאת הנכס לעירייה בשווי על פי יעודו הסחיר וכי העירייה תפעל לשינוי יעודו בסופו של יום, לאחר התכתבויות שהוחלפו בין גורמי העירייה לרשות, לא קידמה העירייה את המתווה שסוכם בישיבה אצל מנהל הרשות והפלישה לא פונתה.

לאור האמור, ביום 24.1.13 הוגשה על ידי הרשות תביעה לסילוק יד וכן לתשלום דמי שימוש נגד המניין הקהילתי שממשיך להחזיק במקום עד ליום זה. המינהל הקהילתי, שכאמור בחסותו נכנס המניין הקהילתי לנכס, ביקש להצטרף כנתבע נוסף.

כתנאי להעלאת הצעת ההחלטה בנוגע לנכס האמור הושג הסכם פשרה עם הנתבעים אשר יקבל תוקף של פסק דין לפיו מתחייבים הנתבעים לפנות את המקרקעין עד ליום 31.8.15 וכן התחייב המינהל הקהילתי לשלם דמי שימוש עבור התקופה בה נעשה על שימוש במקרקעין ועד למועד הפינוי. עמידת הנתבעים בפסק הדין תהווה תנאי להקצאת הקרקע לעיריית ירושלים.

מובהר כי הקצאת הקרקע בפטור ממכרז כמוצע בהחלטה זו כפופה לכל דין לרבות חוק חובת מכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות המועצה ונהלי רשות מקרקעי ישראל.

#### קשיים משפטיים ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

בשים לב לאמור לעיל, ולאור הרקע הנורמטיבי הרלבנטי לעיר ירושלים ואשר פורט לעיל, ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים.

**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**

**עמדת היועצים המשפטיים של המשרד שהשרים העומדים בראשם מגישים את ההצעה:**



רות אפריאט, עו"ד  
יועמ"ש מרחב עסקי ירושלים

דף 4 מתוך 4

תחום משפטי