

הקצאת קרקע למרכז כנסים בירושלים

הצעה להחלטה

מחליטים, בהתאם לסעיף 4(ב) בחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לירושלים תינתנה עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים, וכחלק מפיתוחה של העיר בתחומי התיירות כאמור בהחלטות הממשלה מספר 3238 מיום 29.5.2011 – תכנית והחלטת ממשלה מספר 1483 מיום 2.6.2016 – תכנית היובל שעניין פיתוחה הכלכלי של ירושלים, מחליטים:

1. לסייע בחיזוק תחום התיירות בירושלים, באמצעות הקמת מרכז כנסים בירושלים.
2. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל (להלן – המועצה) הצעת החלטה להקצאת זכויות על ידי הגורמים המוסמכים לכך לעיריית ירושלים בפטור ממכרז למרכז כנסים במגרש מס' 8 (לפי תכנית מס' 4711) המהווה גוש/חלקה 30152/45, על מנת שיקודם מרכז כנסים במקום, בכפוף לתנאים הבאים:

- א. שינוי ייעוד המקרקעין לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ב. התחייבות העיריה כי לא תחל בעבודות הקמת מרכז הקונגרסים לפני הקמת החניון התת קרקעי הדרוש על פי הוראות תכנית 4711, וכי ניהול החניון ואחזקתו לא יפגעו במסגרת השינויים התכנוניים שיבוצעו על ידה במגרש.
- ג. העירייה תישא באחריות ובעלות השימור.
- ד. התחייבות העיריה לרישום החלקה באמצעות תמ"ר, ככל ותדרש על ידי רשות מקרקעי ישראל.

3. על הקצאת הנכס הנזכר לעיל יחולו הכללים הבאים:

- א. התחייבות עיריית ירושלים לשמור על ייעוד המקרקעין שהוחכרו לה למטרה האמורה לעיל בלבד למשך כל תקופת החכירה ולכל תקופה נוספת, ככל שתוארך החכירה.
- ב. בעת רישום החכירה בפנקסי רישום המקרקעין תרשום העיריה בפנקסי המקרקעין הערה בדבר הייעוד הציבורי של הקרקע.
- ג. ככל שרשות מקרקעי ישראל תאשר בקשות שתוגשנה על-ידי העיריה לתוספת זכויות או שימושים סחירים - תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, בשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור, בהתאם לשימוש או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.
- ד. העיריה תתחייב במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל ככל שיפסיקו המקרקעין לשמש למטרה המנויה לעיל מכל סיבה שהיא. במקרה זה לא תהיה העיריה זכאית לכל פיצוי או החזר הוצאות או השקעות מהרשות.

- ה. תוקף החלטת מועצת מקרקעי ישראל או רשות מקרקעי ישראל שיתקבלו מכוח החלטה זו יהיה לחמש שנים מיום קבלת החלטת הממשלה. ככל שלא יושלמו ההליכים המפורטים שלעיל, יבוטלו ההחלטות האמורות, אלא אם כן תחליט הנהלת הרשות כי העירייה פעלה בשקידה ראויה לקידום ההקצאות ולא עמדה במועדים האמורים מטעמים שאינם תלויים בה.
- ו. 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

כחלק מפעולות הממשלה לקדם את ירושלים כעוגן תיירותי, ובין היתר לקדם את ירושלים בתחום הכנסים, בדגש על כנסים בינלאומיים, נמצא כי יש חשיבות גדולה להקמת מרכז כנסים חדש ואטרקטיבי בסמוך למלונות, שיהווה מרכז משמעותי ופעיל לתיירות כנסים עולמית.

באזור טיילת ארמון הנציב מתפתחת הקמתו של מתחם מלונאי חדש ובו כ-2,000 חדרי מלון ויחידות מגורים. בלב המרחב נמצא מגרש בייעוד שטח פתוח פרטי עם זכויות בניה בהיקף של 2,200 מ"ר מעל קומת הכניסה למטרת שימושי מסחר ובו מבנה לשימור. בהתאם להוראות התכנית התקפה יש להקים במגרש חניון אוטובוסים תת קרקעי בהיקף של 3,300 מ"ר

בשל הרצון העירוני לחזק את המלונות המוקמים במרחב, ובשל הצורך הגובר בהקמת מרכזי כנסים מסדרי גודל שונים ומגוונים, מבוקש להקים במתחם מרכז כנסים עירוני חדש על גג החניון. מרכז הכנסים יהווה מוקד משלים לפעילות התיירותית במתחם, ויהווה ניצול מיטבי של הקרקע והתשתיות הפיזיות שכבר מוקמות לטובת משתמשי המתחם.

מרכז הכנסים יהווה מוקד פעילות לתיירות ולתושבי הסביבה ויכיל אולמות לכנסים ואירועים לכ-3,000 אורחים, ובכך יהווה מוקד משיכה ללינה במלונות הסמוכים.

מאחר וייעוד המקרקעין הוא, כאמור שפ"פ, על העיריה יהיה לשנות את ייעודם לצורך הקצאת המקרקעין. כמו כן, הואיל והחניון התת קרקעי טרם הוקם והואיל והוא אמור לשרת את המגרשים הסמוכים, כפי שנקבע בהוראות התכנית, מוצע כי העיריה תתחייב שלא לבנות על המקרקעין בטרם תושלם הקמת החניון וכי ניהולו ואחזקתו לא תפגענה.

נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

לא רלוונטי

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

רשות מקרקעי ישראל

תקציב

לא רלוונטי

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר ירושלים ומורשת – תומך

שר האוצר – תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעת היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון מצורפת להצעת ההחלטה

סיווגים

03תהליך ;

מגיש: שר הבינוי והשיכון

כ"ה באייר התשפ"ב
26 במאי 2022

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה:

הקצאת קרקע למרכז כנסים בירושלים

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

בהתאם לסעיף 4(ב) בחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לעיר ירושלים תינתנה עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים, וכחלק מפיתוחה של העיר בתחומי התיירות כאמור בהחלטות הממשלה מספר 3238 מיום 29.5.2011 – תכנית והחלטת ממשלה מספר 1483 מיום 2.6.2016 – תכנית היובל שעניינן פיתוחה הכלכלי של ירושלים מוצע לסייע בחיזוק תחום התיירות בירושלים, באמצעות הקמת מרכז כנסים בירושלים. לשם כך, מוצע להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעת החלטה להקצאת זכויות לעיריית ירושלים בפטור ממכרז למרכז כנסים במגרש מס' 8 (לפי תכנית מס' 4711) המהווה גוש/חלקה 30152/45, על מנת שיקודם מרכז כנסים במקום, בכפוף לתנאים המפורטים בהצעה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

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

פרק משנה 4.13 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1596 לשעבר) שכותרתו: "הקצאת קרקע לרשויות מקומיות" מתווה את הכללים להקצאת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה בהתאם לתקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים (להלן – **הקובץ**).

על פי סעיף 4.13.2 (א) לקובץ, קרקע שייעודה, מתני"ס ובריכת שחיה עירונית, באיזור עדיפות לאומית גנים, אצטדיוני ואולמות ספורט, חינוך חובה, מעונות יום וגני ילדים, תרבות לרבות ספריות, **אולמות תרבות וקונסרבטוריונים**, דת ובריאות, חניות ציבוריות – ללא תשלום או בהתאם לחוקי העזר העירוניים, המנוהלים ללא כוונת רווח יוקצו לרשויות מקומיות בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 ₪, לתקופה של 49 שנים, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

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

ב. הקרקע כלולה במסגרת שיעור ההפרשות לצרכי ציבור לגביו אין רשות מקרקעי ישראל גובה תמורה בהתאם לפרק משנה 3.7, שכותרתו: "מדיניות הרשות להפרשות לצורכי ציבור".

על פי סעיף 4.13.3 לקובץ, קרקע שייעודה צרכי ציבור אשר אינה בגדר הקרקע עליה חל סעיף 4.13.2 (א) תוקצה לרשויות מקומיות לתקופה של 49 שנים, בתשלום מראש מהוון של 36.4% מערך הקרקע (מחושב עפ"י תשלום של 2% לשנה מערך הקרקע), ובלבד שכל הקצאת קרקע לעניין סעיף זה תתבצע עבור שימושים שאין רווח בצידם, ושיעוד הקרקע הוא לאחד מאלה:
... (א)

(ב) למוסד להשכלה על תיכונית, למכללה, לתיאטרון, למוזיאון, למרכז ספורט, למתחם נהיגה.
... (ג)

על פי סעיף 4.13.15 לקובץ, 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.

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.

המגרש המבוקש, מגרש 8 ייעודו שפ"פ, גודלו כ- 9 דונם ועליו מבנה לשימור (1,200 מ"ר).

בשטח המגרש תותר חניית אוטובוסים למלונות. החניה תהיה תת קרקעית. יותרו שימושים מסחריים הקשורים המלונאות, בהתייעצות עם משרד התיירות. החנויות תהיינה עם זיקה לתיירות כגון מזכרות, תכשיטים, ביגוד ועוד. כמו כן יותרו בתי קפה ומסעדות. בסך הכל מותרת בניה של 2,200 מ"ר מעל הכניסה (מתוכם 1,200 מ"ר לשימור) בשתי קומות.

בהתאם לתב"ע (תוכנית מס' 4711) השפ"פ בצירוף שטחי המסחר, הבניינים לשימור וחניון האוטובוסים יופעלו ויתוחזקו על ידי אחד מבתי המלון או על ידי חברת אחזקה בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

העיריה מבקשת כי שטח זה יקצה לה למטרת מרכז כנסים, בשל הרצון העירוני לחזק את המלונות המוקמים במרחב, ובשל הצורך הגובר בהקמת מרכזי כנסים בסדרי גודל שונים ומגוונים.

בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כמפורט לעיל, הקצאה לרשות המקומית תתאפשר בקרקע ביעוד ציבורי, ולפיכך תנאי להקצאה הינו שינוי יעוד המגרש לצרכי ציבור.

דומה כי מרכז כנסים נכלל בהגדרת 'אולמות תרבות וקונסרבטוריונים', ולפיכך לאחר שישונה יעוד הקרקע לצרכי ציבור, ניתן להקצות הקרקע לשימוש זה בדמי חכירה סמליים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

היועצת המשפטית לרשות מקרקעי ישראל – אין מניעה משפטית לאשר את ההצעה.

היועץ המשפטי למשרד האוצר - אין מניעה משפטית לאשר את ההצעה.

היועצת המשפטית למשרד ירושלים ומורשת – אין מניעה משפטית לאשר את ההצעה.

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

אין מניעה משפטית לאשר את הצעת ההחלטה.


חוקימה

אפרת פרוקצ'יה, עו"ד היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון (בפועל)
שם תפקיד