

## הקצאת מקרקעין לשם הקמת קריית חינוך בירושלים - כפר עקב

### הצעה להחלטה

מחליטים, בהמשך להחלטת ממשלה מספר 2684 מיום 28.5.2017 שעניינה "צמצום פערים חברתיים כלכליים במזרח ירושלים ופיתוח כלכלי", להחלטה מספר 3790 מיום 13.5.2018 שעניינה "צמצום פערים חברתיים כלכליים ופיתוח כלכלי במזרח ירושלים" ובהתאם לסעיף 4(ב) בחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לירושלים תינתנה עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים:

1. לרשום את הודעת שר ירושלים ומורשת ושר הבינוי והשיכון שבתפקידו כיו"ר מועצת מקרקעי ישראל (להלן – **המועצה**), יביא לדיון במועצה הצעת החלטה להקצאת זכויות בחוזה חכירה בדמי חכירה סמליים על ידי הגורמים המוסמכים לכך לעיריית ירושלים (להלן – **העירייה**) במקרקעין בשטח של כ-88 דונם בבעלות קק"ל בתחומי העיר ירושלים (אזור כפר עקב) הידועים גם כחלקים מחלקה 3 בגוש 29511 (להלן – **המקרקעין**), וזאת, לטובת שימוש במקרקעין ובמבנים שעליהם לטובת מבני חינוך שבהם תילמד תכנית הלימודים הישראלית ושימושים ציבוריים נוספים, כגון ספריה, מעונות, מועדון קשישים, טיפת חלב, לשכת רווחה וכדומה כבר בשנת הלימודים הקרובה - תשפ"ג. יודגש כי ההקצאה לעיריית ירושלים תהיה בייעוד הקרקע הנוכחי – "מוסד" ו- "דרכים", וזאת נוכח התחייבות העירייה לשנות את ייעוד הקרקע לציבורי, כאמור בסעיף 3 שלהלן. עם זאת, ההקצאה תותנה בכך שהעירייה תתחייב שלא תאפשר שימוש באיזה מהמבנים טרם יושלם ההליך התכנוני לשינוי היעוד, אלא אם יינתן היתר לשימוש חורג לגבי מבנה זה.
2. העסקה תובא לדיון ואישור הוועדות המוסמכות ברשות מקרקעי ישראל (להלן – **הרשות**) בכפוף לפינוי המקרקעין מכל מחזיק או להמצאת התחייבות ע"י העירייה הנדרשת לשם הקצאת קרקע פלושה בהתאם להוראות הדין והנהלים הרלוונטיים. התחייבות כאמור תכלול מתווה סדור לפינוי המחזיקים בתוך פרק זמן סביר, אשר יאושר ע"י מנהלת חטיבת השמירה ברמ"י.
3. על הקצאת המקרקעין יחולו הכללים הבאים:

- א. ההקצאה תותנה בהתחייבות עיריית ירושלים לשנות את ייעוד המקרקעין לייעוד ציבורי כאמור לעיל, ולשמור על ייעוד המקרקעין שהוחכרו לה למטרות האמורות לעיל ואלו בלבד למשך כל תקופת החכירה ולכל תקופה נוספת, ככל שתוארך החכירה.
- ב. בעת רישום החכירה בפנקסי רישום המקרקעין תרשום העירייה בפנקסי המקרקעין הערה בדבר הייעוד הציבורי של הקרקע.
- ג. ככל שהרשות תאשר בקשות שתוגשנה על-ידי העירייה לתוספת זכויות ו/או שימושים סחירים - תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות, בשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור, בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.
- ד. העירייה תתחייב במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל ככל שיפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל

סיבה שהיא. במקרה זה לא תהיה העיריה זכאית לכל פיצוי או החזר הוצאות או השקעות מהרשות.

ה. בשים לב למורכבות הקרקע, לרבות מיקומה וזוהות הפולשים, תוקף החלטות 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.

למנות צוות משותף לעיריית ירושלים ומשרד ירושלים ומורשת, שיקדם תכנון מהיר של המקרקעין באופן שיביא לניצול מיטבי של המקרקעין כך שיהוו מוקד חינוכי, ציבורי וקהילתי לרווחת תושבי כפר עקב. למען הסר ספק, התכנון יקודם במקביל להפעלה ולשימוש שהעירייה תעשה במקרקעין בהתאם לחוזה החכירה ו/או חוזה ההרשאה לשימוש, לפי העניין. הקמת מוסדות החינוך במקרקעין תהיה כפופה להכרה בצורך ולנהלי משרד החינוך בנושא.

### דברי הסבר

במזרח ירושלים קיים מחסור חמור בכיתות לימוד אשר מחייב תקצובן ובנייתן של כיתות לימוד רבות.

על מנת לסגור את הפער בין הצורך לבין מצאי כיתות הלימוד הקיים במזרח העיר, נדרש בינוי של מספר כיתות רב וזאת אף בהתחשב בגידול הטבעי במספר התלמידים. זאת עת קיים מחסור קרקעות חמור לבניית כיתות במזרח ירושלים.

בהחלטה זו מוצע איפוא להקצות קרקע לצורכי הקמת קריית חינוך במזרח העיר בירושלים, וזאת, ממספר טעמים, כפי שיפורט להלן.

חוק יסוד: ירושלים בירת ישראל מעניק עדיפות מיוחדת לפעולות של הממשלה בעיר בנושא משק וכלכלה, כאשר סעיף 4(א) בחוק היסוד מבטא את מחויבות הממשלה להקצות משאבים מיוחדים לרווחת תושבי ירושלים.

בנוסף, בשנים האחרונות ממשלת ישראל מובילה מאמצים בשורה של תחומים לטובת צמצום פערים חברתיים וכלכליים בין מזרח העיר ירושלים לבין חלקה המערבי וכן בין האזרחים הערביים המתגוררים במזרח העיר לבין אזרחי המדינה הערביים בכלל.

המחסור בכיתות לימוד במזרח ירושלים נדון גם בשורה של עתירות לבג"ץ. לדוגמה, בבג"ץ 5373/08 אסמעיל אברהים אבו לבדה ואח' נ' שרת החינוך ואח' (החלטה מיום 6.2.2011, להלן: "**פסק דין אבו לבדה**") חויבו המדינה והעירייה לפעול בתוך חמש שנים להשלמת הפער במספר הכיתות במזרח העיר ירושלים.

בהצעת החלטה זו מוצע איפוא להקצות קרקע שתאפשר צמצום הפער הקיים במספר כיתות לימוד במזרח העיר.

עוד יצוין כי באזור המצוי בתחומי השטח המוניציפלי של ירושלים, בתחומי כפר עקב, שנמצא מצדה הצפוני של גדר הבטחון, קיימים כיום 5 בתי"ס ו- 7 גנים רשמיים, המופעלים במבנים שכורים, ומשרתים כ- 2,400 תלמידים, ובשנת 2022 משרד החינוך הכיר בצורך להקים עוד כ- 150 כיתות לימוד (גנים ובתי ספר). בנוסף לכך פועלים בשכונה עשרות בתי"ס וגני ילדים פרטיים, בהם לומדים כ- 15,000 תלמידים. בהינתן מצב זה, עיריית ירושלים נדרשת להסיע מידי יום כ- 1,500 תלמידים (כולל תלמידי חינוך מיוחד) - מהשכונה לבתי"ס השונים במזרח ירושלים. לאלו מצטרפים עוד מאות תלמידים הנוסעים בתחבורה ציבורית. מצוקת הכיתות מתבטאת בכך שמדי שנה פונים מאות תלמידים מבתי"ס הפרטיים לרישום בבתי"ס הרשמיים בשכונה, אך נדחים בשל היעדר מקום.

לצד כפר עקב ישנה שכונה גדולה נוספת שמצויה מן העבר השני של גדר הבטחון – מ.פ. שועפט. לאור מצוקת שטחי החינוך, העירייה רכשה קרקע במ.פ. שועפט ומקדמת בו קומפלקס של עשרות כיתות לימוד, בעוד שעד כה בכפר עקב לא נמצא שטח דומה. משנמצאה קרקע של קק"ל כמפורט בהמשך, הממשלה והעירייה החליטו לנצל את ההזדמנות, ולבקש את אדמות קק"ל



לטובת צורך זה. במבני החינוך שיוקמו תילמד התוכנית הישראלית באופן שיאפשר לממש את מדיניות ממשלת ישראל לשפר את עתידם התעסוקתי של ילדי מזרח העיר.

עיריית ירושלים איתרה חלקים מחלקה מספר 3 בגוש 29511 בשטח 88 דונם בכפר עקב בבעלות קק"ל אשר רובם בייעוד "מוסד" ו"דרכים". בחלקה קיימים מספר מבנים המשמשים את אונר"א. ההקצאה המבוקשת כוללת את המגרשים בייעוד "מוסד" ו"דרכים".

מתכנון ראשוני שבוצע על ידי האגף למבני ציבור במינהל התכנון בעיריית ירושלים, עולה כי בשטח הקיים כבר ניתן להפעיל בשנת הלימודים הבאה כ- 42 כיתות בית ספר וכ- 6 כיתות גן ומעון. נתונים אלו יבדקו ע"י מינהל הפיתוח במשרד החינוך בהתאם לנהליו.

משרד ירושלים ומורשת והעירייה יקדמו את התכנון וקידום הבינוי מתוך התייחסות לצורך המיידי בהגדלת מספר כיתות הלימוד בתוכנית הישראלית בכפר עקב.

במקרקעין מצויים פולשים- אונר"א הפעילה מוסדות חינוך בחלק מן המבנים. בהתאם לסעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, הרשות לא תקצה מקרקעין המוחזקים שלא כדין אלא בנסיבות מיוחדות ולפי החלטת מנהל הרשות ובאישור היועץ המשפטי לממשלה. בהתאם לאישור היועץ המשפטי לממשלה, תנאי להקצאת קרקע המוחזקת שלא כדין לרשות מקומית הנו הצגת מתווה לפינוי הפולשים אשר יאושר על ידי מנהל חטיבת השמירה ברמ"י. הצעת החלטה זו מוגשת, איפוא, בשים לב להתחייבות העיריה להציג מיתווה סדור לפינוי הפולשים.

העיריה והמשרד יתנו את הדעת לצורך בקיומן של פעולות הידברות והסברה לתושבים במסגרת יישום הליך הפינוי.

#### **נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה**

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

המשרד לענייני ירושלים ומורשת

#### **תקציב**

אין

#### **השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

אין

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

שרת החינוך – תומכת

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטה 3790 מיום 13.5.2018

החלטה 2684 מיום 28.5.2017

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצורפת.

סיווגים\*

0.2 חברה וכלכלה

מגיש: שר הבינוי והשיכון  
ושר ירושלים ומורשת

כ"ה באייר התשפ"ב  
26 במאי 2022



הלשכה המשפטית

ירושלים, כ"ד אייר תשפ"ב  
25 במאי 2022

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

**נושא הצעת ההחלטה:**

הקצאת קרקע לשם הקמת קריית חינוך בירושלים - כפר עקב

**תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:**

סעיף 4(ב) לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל קובע כי לירושלים תינתנה עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לשם פיתוחה, וזאת, בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים. בהתאם לסעיף האמור ובהמשך להחלטת ממשלה מס' 2684 מיום 28.5.2017 שעניינה "צמצום פערים חברתיים כלכליים במזרח ירושלים ופיתוח כלכלי" ולהחלטה מספר 3790 מיום 13.5.2018 שעניינה "צמצום פערים חברתיים כלכליים ופיתוח כלכלי במזרח ירושלים" מוצע לרשום את הודעת שר ירושלים ומורשת ושר הבינוי והשיכון שבתפקידו כיו"ר מועצת מקרקעי ישראל (להלן – **המועצה**), יביא לדיון במועצה הצעת החלטה להקצאת זכויות במקרקעין לעיריית ירושלים באזור כפר עקב בעיר, כמפורט בהצעה. ההקצאה מיועדת, בין היתר, לטובת מבני חינוך באזור שבהם תילמד תכנית הלימודים הישראלית.

כאמור בדברי ההסבר להצעה, במזרח ירושלים קיים מחסור חמור בכיתות לימוד שמחייב תקצובן ובנייתן של כיתות לימוד רבות, וההצעה שלפנינו מיועדת, בין היתר, לצמצם פער זה. מהלך זה משתלב עם המאמצים שמובילה ממשלת ישראל בשנים האחרונות בשורה של תחומים לטובת צמצום פערים חברתיים וכלכליים בין מזרח העיר ירושלים לבין חלקה המערבי.

זאת ועוד, ענין המחסור בכיתות לימוד במזרח ירושלים נדון במספר עתירות לבג"ץ. בבג"ץ 5373/08 **אסמעיל אברהים אבו לבדה ואח' נ' שרת החינוך ואח'** ניתן פסק דין שבמסגרתו חויבו המדינה והעירייה לפעול בתוך חמש שנים להשלמת הפער במספר הכיתות במזרח העיר ירושלים (פסק דין מיום 6.2.2011).



משרד ירושלים  
ומורשת  
Jerusalem  
and Heritage



### הלשכה המשפטית

בהצעת החלטה זו מוצע איפוא לפעול להקצאת קרקע שתאפשר צמצום הפער הקיים במספר כיתות לימוד במזרח העיר, כפי שמפורט בהרחבה גם בדברי ההסבר להצעה.

התייחסות משפטית להיבטים המשפטיים הנוגעים להליך ההקצאה מפורטת בחוות דעת משפטית של הלשכה המשפטית ברשות מקרקעי ישראל, המצורפת לחוות דעת זו.

**קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**  
ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים.

**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שההצעה נוגעת להם:**

טיוות הצעת ההחלטה הופצה ליועצים המשפטיים של המשרדים הרלוונטיים.

הלשכה המשפטית של משרד החינוך אישרה כי אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

הלשכה המשפטית של משרד האוצר מסרה כי אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה, בכפוף להסברים שניתנו על ידי רשות מקרקעי ישראל ולפיהם התנאים שנקבעו בהצעה מבטיחים ייעוד ציבורי עתידי בקרקע.

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

מצ"ב חוות דעת משפטית של הלשכה המשפטית של רשות מקרקעי ישראל, המקובלת על הח"מ.

בשים לב לכל האמור לעיל אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

שירן שושנה

שירן שושנה, עו"ד

היועצת המשפטית של משרד

ירושלים ומורשת



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

**נושא הצעת ההחלטה: הקצאת מקרקעין לשם הקמת קריית חינוך בכפר עקב**

### **תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:**

בהמשך להחלטת ממשלה מספר 2684 מיום 28.5.2017 שעניינה "צמצום פערים חברתיים כלכליים במזרח ירושלים ופיתוח כלכלי", להחלטה מספר 3790 מיום 13.5.2018 שעניינה "צמצום פערים חברתיים כלכליים ופיתוח כלכלי במזרח ירושלים" ובהתאם לסעיף 4(ב) בחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לירושלים תינתנה עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים- מבוקש במסגרת הצעה זו כדלקמן (יתכן כי יערכו שינויים קלים בנסוח):

1. לרשום את הודעת שר ירושלים ומורשת ושר הבינוי והשיכון שבתפקידו כיו"ר מועצת מקרקעי ישראל (להלן – המועצה), כי יביא לדיון במועצה הצעת החלטה להקצאת זכויות בחוזה חכירה בדמי חכירה סמליים לעיריית ירושלים (להלן – העיריה) של מקרקעין בשטח של כ-88 דונם בבעלות קק"ל בתחומי העיר ירושלים (אזור כפר עקב) הידועים גם כחלקים מחלקה 3 בגוש 29511 (להלן – המקרקעין), וזאת, לטובת שימוש במקרקעין ובמבנים שעליהם לטובת מבני חינוך שבהם תילמד תכנית הלימודים הישראלית, ושימושים ציבוריים נוספים, כגון ספריה, מעונות, מועדון קשישים, טיפת חלב, לשכת רווחה וכדומה כבר בשנת הלימודים הקרובה – תשפ"ג. יודגש כי ההקצאה לעיריית ירושלים תהיה בייעוד הקרקע הנוכחי – "מוסד" ו- "דרכים", וזאת נוכח כוונת העירייה לשנות את ייעוד הקרקע לציבורי, כאמור בסעיף 4 שלהלן. עם זאת, ההקצאה תותנה בכך שהעיריה תתחייב שלא תאפשר שימוש באיזה מהמבנים טרם יושלם ההליך התכנוני לשינוי היעוד, אלא אם יינתן היתר לשימוש חורג לגבי מבנה זה.
2. העסקה תובא לדיון ואישור בוועדות המוסמכות ברשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) בכפוף לפינוי המקרקעין מכל מחזיק או להמצאת התחייבות ע"י העיריה הנדרשת לשם הקצאת קרקע פלושה בהתאם להוראות הדין והנהלים הרלבנטיים. התחייבות כאמור תכלול מתווה סדור לפינוי המחזיקים בתוך פרק זמן סביר, אשר יאושר ע"י מנהלת חטיבת השמירה ברמ"כ.
3. על הקצאת המקרקעין יחולו הכללים הבאים:
  - א. הממשלה רושמת את ההקצאה תותנה בהתחייבות עיריית ירושלים לשנות את ייעוד המקרקעין לייעוד ציבורי כאמור לעיל, ולשמור על ייעוד המקרקעין שהוחזרו לה למטרות האמורות לעיל ואלו 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 שהרשות תאשר בקשות שתוגשנה על-ידי העיריה לתוספת זכויות ואו שימושים סחירים – תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות, בשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור, בהתאם לשימוש ואו היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.
  - ד. העיריה תתחייב במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל ככל שיפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא. במקרה זה לא תהיה העיריה זכאית לכל פיצוי או חזר הוצאות או השקעות מהרשות.
  - ה. בשים לב למורכבות הקרקע, לרבות מיקומה וזהות הפולשים, תוקף החלטות 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 יתקבלו החלטות הממשלה.



תחליט הנהלת הרשות כי העירייה פעלה בשקידה ראויה לקידום ההקצאות ולא עמדה במועדים האמורים מטעמים שאינם תלויים בה.

1. 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.

4. למנות צוות משותף לעיריית ירושלים ומשרד ירושלים ומורשת, שיקדם תכנון מהיר של המקרקעין באופן שיביא לניצול מיטבי של המקרקעין כך שיהוו מוקד חינוכי, ציבורי וקהילתי לרווחת תושבי כפר עקב. למען הסר ספק, התכנון יקודם במקביל להפעלה ולשימוש שהעירייה תעשה במקרקעין בהתאם לחוזה החכירה ו/או חוזה ההרשאה לשימוש, לפי העניין.

### **להלן תפורט חוות הדעת המשפטית ביחס להצעה המפורטת לעיל:**

א. **הבסיס הנורמטיבי להקצאות מקרקעין לרשות המקומית:**

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"**).

בסעיף 1 לעיל מוצע להקצות את המקרקעין המפורטים לעיריית ירושלים לטובת מבני חינוך שבהם תילמד תכנית הלימודים הישראלית, ושימושים ציבוריים נוספים, כגון ספריה, מעונות, מועדון קשישים, טיפת חלב, לשכת רווחה וכדומה על בסיס תקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים.

ב. **ההוראות מתוך קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלבנטיות לדיונו:**

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 (החלטות 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 והבניה בהתאם לתקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים.**

על פי סעיף 4.13.2 (א) לקובץ, קרקע שיועדה, מתנ"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:

דף 2 מתוך 4

**תחום משפטי**

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 לגביו אין רשות מקרקעי ישראל גובה תמורה עפ"י פרק משנה 3.7, שכותרתו: "מדיניות הרשות להפרשות לצרכי ציבור".

על פי סעיף 4.13.3 לקובץ, קרקע שייעודה צרכי ציבור 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.

### ג. להלן נבחן את המקרקעין הכלולים בהצעת המחליטים:

בהתאם למפורט בדברי ההסבר, ולטענת עיריית ירושלים, בעיר ירושלים קיים מחסור חמור בכיתות לימוד, כאשר נטען כי כמחצית מהפער בין הצורך לבין מצאי הכיתות הינו במזרח העיר. עיריית ירושלים איתרה את חלקה מספר 3 בגוש 29511 בשטח של כ- 87 דונם בכפר עקב בבעלות קק"ל אשר רובה ביעוד "מוסד", בה קיימים מספר מבנים המשמשים את אונר"א. ההקצאה המבוקשת הינה של המגרשים ביעוד מוסד ודרכים (ההקצאה המבוקשת לא כוללת את חלקי החלקה ביעוד מגורים). ברצון העיריה להשתמש במקרקעין ובמבנים שעליהם לטובת מבני חינוך שבהם תילמד תכנית הלימודים הישראלית, ושימושים ציבוריים נוספים, כגון ספרייה, מעונות, מועדון קשישים, טיפת חלב, לשכת רווחה וכדומה כבר בשנת הלימודים הקרובה - תשפ"ג.

### חוות דעת משפטית

יעוד הקרקע:

בהתאם לבדיקתנו יעוד הקרקע המבוקשת הינו מוסד ודרכים.

בהתאם לסעיף 4.13.2 (1) לקובץ ההחלטות, אחד התנאים להקצאה בדמי חכירה סמליים הינו כי הקרקע מיועדת לצרכי ציבור בתכנית.

דף 3 מתוך 4

תחום משפטי

פקס: 02-5318706 |

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

שער הממשלה: www.gov.il gov

מוקד טלפוני: 03-9533333 / \*5575 |

www.land.gov.il



ככלל הקצאה לרשות מקומית בדמי חכירה סמליים תהיה בכפוף לכך שהקרקע ביעוד ציבורי או למצער, בנסיבות מיוחדות, קיומו של היתר לשימוש חורג התואם את מטרת ההקצאה. עם זאת, בשל הצורך הדחוף אותו הציגה העירייה במוסדות חינוך וזאת לקראת שנת הלימודים הבאה, מוצע כי הקרקע תוקצה לרשות המקומית ביעודה הנוכחי, תוך התחייבות כי הרשות המקומית תשנה את יעוד הקרקע, וכי לא תאפשר שימוש באיזה מהמבנים טרם יושלם ההליך התכנוני לשינוי היעוד, אלא אם יינתן היתר לשימוש חורג לגבי מבנה זה. יש לקבל החלטת מועצה ייעודית בנושא.

#### **מטרת ההקצאה:**

ברצון העירייה להשתמש במקרקעין ובמבנים שעליהם לטובת מבני חינוך, ושימושים ציבוריים נוספים, כגון ספריה, מעונות, מועדון קשישים, טיפת חלב, לשכת רווחה וכדומה. את הקרקע הנדרשת לשימושים: ספריה, מעונות וטיפת חלב ניתן להקצות בדמי חכירה סמליים, אולם דומה כי קרקע לשימוש כמועדון קשישים ולשכת רווחה יש להקצות בשיעור תשלום - 36.4%. על כן, בכדי להקצות את הקרקע בדמי חכירה סמליים יש לקבל החלטת מועצה ייעודית בנושא.

#### **קיומם של פולשים:**

בהתאם למידע המצוי בידנו בשטח המבוקש קיימים מבנים אשר בחלקם פועלת אונרא ומפעילה בהם מוסדות חינוך. תנאי לביצוע ההקצאה יהיה קבלת האישורים הנדרשים בסעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תשי"ד-1960. לענין הקצאת קרקע פלושה לרשות מקומית קיימת הנחיה של המשנה ליועמ"ש לפיה ניתן להקצות הקרקע בכפוף לכך שהרשות המקומית תציג מתווה לפינוי הפולשים אשר יאושר ע"י מנהל חטיבת השמירה ברמ"י.

לאור האמור, אין מניעה משפטית להקצאת הקרקע כמבוקש ובכפוף לתנאים שפורטו לעיל.

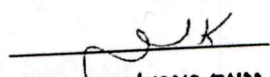
כללי: מובהר כי הקצאת הקרקע בפטור ממכרז כמוצע בהחלטה זו כפופה לכל דין לרבות חוק חובת מכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות המועצה ונהלי רשות מקרקעי ישראל.

#### **א. קשיים משפטיים ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

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

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

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

  
ניצה טיטלבוים, עו"ד  
יועמ"ש מרחב עסקי, ירושלים

דף 4 מתוך 4

תחום משפטי