



מזכירות מועצת העיר

ט' באדר, תשפ"ה
9 במרץ, 2025
סימוכין: 2025-0103-219

דו"ח משיבת מועצה מס' 16 (ישיבה מן המניין לחודש פברואר)
ביום חמישי, כ"ט בשבט תשפ"ה (27.02.2025)

השתתפו:	מר משה ליאון	ראש העיר
	מר אליעזר צבי ראזנברגר	סגן ומ"מ ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר שמעון ישראל קלרמן	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר חיים מאיר כהן בן	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר יוסף חביליו	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	גב' חגית משה	סגנית ראש העיר (לא נכחה בפתיחה)
	מר אדיר שוורץ	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר אריה יצחק קינג	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר אלחנן מנחם גרוסבוים	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר יצחק מאיר ברים	משנה לראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	גב' יעל ענתבי	משנה לראש העיר (נכחה בפתיחה)
	מר משה יעקב גורא	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר דוד זוהר	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר צביקה אסולין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אריאל יקותיאל גולן	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יוסף חיים מועלם	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	גב' יעל ביטון דה לנגה	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	גב' לורה ורטון	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר יונתן פלג פולק	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יוחנן ויצמן	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר מיכאל הלברשטאם	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	גב' מרים סלע	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	גב' יעל ביטון דה לנגה	חברת הנהלה (נכח בפתיחה)
	גב' רונית אחדות חודז'ייב הכהן	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר יהודה אלכסנדר דה פרוידיגר	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אלדד ישעיהו רבינוביץ	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
לא השתתפו:	מר צביקה כהן	סגן ומ"מ ראש העיר
	מר שמואל מרציאנו	משנה לראש העיר
	מר דור יצחק לוי	חבר הנהלה
	מר חיים אפשטין	חבר הנהלה
	מר אהרון דוד בלומנשטוק	חבר הנהלה



מזכירות מועצת העיר

מנכ"ל העירייה	מר איציק לארי	נכחו :
ראש הסגל	מר משה מרגליות	
היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד אלי מלכה	
מזכיר מועצת העיר	מר עידו רוזנברג	
משנה למנכ"ל וראש מינהל תרבות חברה וספורט	מר אריאלה רגיואן	
ראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני	מר ליאור ישראלי	
מנהל אגף לוגיסטיקה	מר שיקו חזן	
ממונה על מינהלת קרית העירייה	מר גיל שכטר	
סגן היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד יאיר אקשטיין	
ראש צוות לנושאים מיוחדים	עו"ד בועז שובל	
עוזר ראש העיר	מר דרור פרץ	
עוזר מקצועי למנכ"ל	מר שלום מישאל כהן	
עוזרת מקצועי לראש הסגל	גב' מיה אזולאי	

כותבת הפרוטוקול : אור בוזגלו



פזכירות מועצת העיר

הישיבה נפתחה בשעה : 17:38.

ראש העיר וחברי מועצת העיר השתתפו בצער משפחת תורג'מן, עם פטירתו של יצחק תורג'מן ז"ל, יקיר ירושלים.

ראש העיר וחברי מועצת העיר השתתפו בצער משפחת ברנע, עם פטירתו של עזרא ברנע ז"ל, יקיר ירושלים.

ראש העיר וחברי המועצה השתתפו בצערם של עובדי העירייה שנפטרו יקיריהם מדרגה ראשונה :

- שלום מחבתי, במות אימו – מינהל חינוך
- נעה אזרד, במות אביה – מינהל חינוך
- מירי סעדון, במות אימה – מינהל חינוך
- תמר גרינולד, במות אימה – מינהל חינוך
- סימה כהן, במות אביה – מינהל חינוך
- מעוז חרדים, במות אביו – מינהל חינוך
- יטי דוקן, במות אחותה – מינהל חינוך
- מיה גלעד, במות אחיה – מינהל חינוך
- שרה שמש, במות אחיה – מינהל חינוך
- רחל סרודי, במות אחותה – מינהל חינוך
- עפר קדוש, במות אביו – מינהל תפעול
- לינוי מזרחי, במות אביה – מינהל תפעול
- אליהו אזולאי, במות אימו – מינהל תפעול
- תדהר כהן, במות אביו – מינהל תפעול
- תמר סטי, במות אימו – מינהל תפעול
- הודיה דאוק, בפטירת אביה – מינהל תפעול
- תמר ברלינר, במות אביה – מינהל תרבות, חברה וספורט
- רחל ברדה, במות אימה – מינהל תרבות, חברה וספורט
- רות צפורה כהנא שפירא, במות אביה – מינהל שרותי קהילה
- מירה קרני, במות אביה – מינהל שרותי קהילה
- מיכל זילברמן, במות אביה – מינהל שרותי קהילה
- אסף כהן, במות אימו – מינהל משאבי אנוש ומינהל עירוני
- רעיה כהן במות אביה – מנהל משאבי אנוש ומינהל עירוני
- גילת פרץ, במות אביה – מינהל כללי
- משה רם, במות אביו – מינהל כללי
- דוד משה תורג'מן, בפטירת אחיו – מינהל תכנון



מזכירות מועצת העיר

דבר ראש העיר, משה ליאון

ראש העיר פתח את ישיבה מס' 16, ישיבה מן המניין לחודש פברואר, וברך את הנוכחים.

בתחום פיתוחה של ירושלים, ציין ראש העיר כי החודש אושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה מעל ל- 1500 יחידות דיור בהתחדשות העירונית, ובבנייה חדשה בכל רחבי ירושלים. מדובר בהמשך ישיר לשיא היתרי הבנייה של השנים האחרונות. בנוסף, נחנך מבנה יפו 19 המחודש, מבנה לשימור המשמש את עובדי מינהל תרבות.

בתחום החינוך ציין ראש העיר כי החודש נפתחה ההרשמה לשנת הלימודים תשפ"ו. התהליך יהיה נוח, מקוון ונגיש, כדי להקל על התושבים. בנוסף, ייפתח מוקד ייעודי שיסייע בנושא למי שנצרך לכך. כמו כן, מערך ההסעות של החינוך המיוחד, הגדול ביותר בארץ, זכה החודש בפרס פורץ הדרך בכנס המצוינות על פועלו בתחום, ועל הדוגמא שהוא משמש לכל הארץ. ראש העיר הוסיף כי החודש אירחה העירייה את הכנס השנתי לארגוני הנוער מכל רחבי הארץ.

בתחום הספורט, ציין ראש העיר כי ירושלים אירחה החודש את תצאי הגמר ומשחק הגמר בגביע המדינה בכדורסל. אמנם הפועל ירושלים הפסידה, אבל עשתה את זה בצורה מכובדת, במופע מרהיב של אלפים שנהרו לירושלים, ונהנו מספורט ותרבות ירושלמית ייחודית. בנוסף, העיר אירחה, זו השנה השביעית, את טורניר הכתר של המאמאנט. מדובר בליגת כדור-רשת ארצית שהתחילה בירושלים, אשר משחקות בו שחקניות מכל המגזרים השונים ברחבי ירושלים, ובכל ברחבי הארץ.

בתחום הקהילה והרווחה, ציין ראש העיר את חנוכת הספריות החדשות בשכונת בית צפאפא ובשכונת גבעת מרדכי. בנוסף, ירושלים ממשיכה לפעול למען חיילות וחיילי המילואים. החודש השיקה העירייה קמפיין הכרת תודה למילואימניקים בני העיר, במגוון הטבות חורף במלונות, ובמוסדות תרבות ופנאי בעיר. כמו כן, בישר ראש העיר כי נפתח הרישום לקייטנות פסח. הרישום עבור חיילים מילואים פעילים הינו בחינם.

בתחום התחבורה, בישר ראש העיר כי ממש ברגע כינוס הישיבה החל הקו האדום של הרכבת הקלה בהארכותיו משכונת נווה יעקב בצפון ירושלים, ועד להדסה עין כרם בדרומה. לדברי ראש העיר מדובר במהפיכה אשר תשרת עשרות אלפי נוסעים בשנה, לקראת ביסוסה של רשת תחבורה שתחבר את כל חלקי ירושלים בעתיד. ראש העיר הוסיף כי הוא מקווה שבינואר 2026 תיפתח המחצית הראשונה של הקו הירוק ושנה לאחר מכן המחצית השנייה.

לראשונה, ציין ראש העיר, כונסה מועצת הבריאות העירונית, המציבה את ירושלים כמובילה גם בתחום הבריאות. התהליך הינו חלק מתוך הבנה עמוקה שתחום הבריאות הוא חלק עיקרי מאיכות החיים עבור תושבי העיר. ראש העיר הודה לגבי' רונית אחדות חודזייב הכהן, מחזיקת תיק הבריאות ויושבת ראש המועצה על היוזמה והפעילות המאומצת בתחום זה.

לבסוף, הודה ראש העיר בשמו ובשם תושבי ירושלים לסגני וממלאי מקום ראש העיר, אליעזר ראוכברגר וצביקה כהן, סגני ראש העיר, המשנים לראש העיר, חברות וחברי מועצת העיר, עובדות ועובדי עיריית ירושלים, על עבודתם המסורה ושיתוף הפעולה.



פזכירות מועצת העיר

ישיבת מועצה מס' 16 – ישיבה מן המניין לחודש פברואר

1. סעיפים המובאים לאישור ברוב קולות

1.1 בקשה שנדונה בוועדת כספים מישיבה מס' 10 מיום 11.02.25 ומובאת לאישור ברוב קולות

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (22 חברים בעד) את הבקשה הבאה שנדונה בוועדת כספים מישיבה מס' 10 מיום 11.02.25 :

- בקשה מס' 2025-93-041 בנושא "אישור הסכם עקרונות להרחבת שטחים ציבוריים ובינוי בפרויקט בית מזיא".

1.2 בקשה שנדונה בוועדת כספים מישיבה מס' 8 מיום 14.01.25 ומובאת לאישור ברוב קולות

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (22 חברים בעד) את הבקשה הבאה שנדונה בוועדת כספים מישיבה מס' 8 מיום 14.01.25 :

- בקשה מס' 2025-93-017 בנושא : "הצטרפות העירייה לפרויקט תמ"א 38 בבניין מגורים שברחוב יותם 8 בשכונת המושבה היוונית (נכס 2600)".



מזכירות פועצת העיר

2. דוחות העירייה

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (24 חברים בעד) את הדוחות הבאים וההערות בהתאם למפורט להלן.

2.1 דוחות המובאים לאישור המועצה

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (24 חברים בעד) את דוחות הוועדות להלן:

2.1.1 דוח ועדת כספים מישיבה מס' 10 שהתקיימה ביום שלישי, י"ג בשבט תשפ"ה (11/02/2025).

2.1.2 דוח ועדה לשמות והנצחה מישיבה מס' 3 שהתקיימה ביום שני כ"ו בשבט תשפ"ה (24/02/2025).

הערה:

בהמשך לדיון הוועדה, מועצת העירייה מחליטה לאשר את האיתור להנצחתו של שלדון גיי אדלסון בשכונת ארנונה החדשה, כיכר ללא שם בצומת הרחובות יצחק ארנסט נבנצל והרב אברהם זקן (מצ"ב מפה).

2.1.3 דוח ועדה לאיכות הסביבה מישיבה מס' 4 שהתקיימה ביום חמישי א' בשבט תשפ"ה (30/1/2025).

2.1.4 דוח ועדה להנחות מארנונה מישיבה מס' 6 שהתקיימה ביום שלישי י"ג בשבט תשפ"ה (11/02/2025).

2.1.5 דוח ועדת מנגנון מישיבה מס' 6 שהתקיימה ביום ראשון, כ"ה בשבט תשפ"ה (23/02/2025).

2.1.6 דוח ועדה מייעצת לתמיכות מישיבה מס' 7 שהתקיימה ביום ראשון כ"ה בשבט תשפ"ה (23/02/2025).



מזכירות מועצת העיר

2.2 דוחות המובאים לידיעת המועצה

- 2.2.1 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 25/17 שהתקיימה ביום חמישי כ"ג בטבת תשפ"ה (23/01/2025).
- 2.2.2 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 26/17 שהתקיימה ביום שני י"ב בשבט תשפ"ה (10/02/2025).
- 2.2.3 דוח ועדת פיתוח כלכלי ותעסוקה משיבה מס' 3 שהתקיימה ביום ראשון כ"ו בטבת תשפ"ה (26/01/2025).
- 2.2.4 דוח ועדה למיגור אלימות משיבה מס' 4 שהתקיימה ביום שני כ' בטבת תשפ"ה (20/1/2025).
- 2.2.5 דוח ועדה לקידום מעמד הילד משיבה מס' 2 בשיתוף ועדה לקידום נוער משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שני כ"ז בטבת תשפ"ה (27/1/2025).
- 2.2.6 דוח הועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום חמישי ח' בשבט תשפ"ה (06/02/2025).
- 2.2.7 דוח ועדה לבטיחות בדרכים משיבה מס' 4 שהתקיימה ביום שני ה' בשבט תשפ"ה (03/02/2025).
- 2.2.8 דוח ועדת חינוך משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שלישי ו' בשבט תשפ"ה (04/02/2025).



פזכירות פועצת העיר

3. הסמכות, ביטול חוקי עזר ומינויים

3.1 ביטול חוקי עזר בעניין מים וביוב

3.1.1 חוק עזר לירושלים (אספקת מים) (ביטול), התשפ"ה - 2025

דברי הסבר

חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן - **חוק תאגידי מים וביוב**), קובע כי הרשות המקומית תעביר את תפעול משק המים והביוב שבתחומה אל תאגיד, שיוסמכו הרשויות המקומיות להקים, שתפקידו העיקרי יהיה לתת שירותי מים וביוב בתחומיו.

סעיף 139 לחוק תאגידי מים וביוב, משחרר את העירייה מחובותיה לאספקת שירותי מים ושירותי ביוב ומחובותיה לביצוע פעילות נוספת שהיא העבירה לחברה, מבטל את סמכויות הרשות המקומית על פי כל דין הנוגע לאספקתם ולהטלה ולגביה של תשלומי חובה בקשר אליהם ומורה לעירייה שלא לפעול לפי החוקים הבאים וחוקי העזר שהותקנו מכוחם בכל עניין שהועבר לחברה:

1. חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962
2. פקודת העיריות (אספקת מים), 1936
3. סעיף 238 לפקודת העיריות [נוסח חדש]

האחריות בענייני משק המים והביוב בירושלים הועברה לחברת הגיחון ובוטלה אחריות העירייה להסדיר אספקת שירותי מים ושירותי ביוב, ומחובותיה לביצוע פעילות נוספת שהיא העבירה לחברת הגיחון.

לאור האמור, העירייה מתכוונת לבטל את חוקי העזר העירוניים בענייני מים וביוב.

היועץ המשפטי של חברת הגיחון, עו"ד אביב ברנט, נתן הסכמתו לביטול חוקי העזר של ירושלים בענייני מים וביוב.

מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תבטל את חוק עזר לירושלים (אספקת מים), התשכ"א - 1960 שעניינו אספקת מים והאגרות הקשורות באספקת המים.

החלטה

מועצת העירייה החליטה (26 חברים בעד), בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 238, 250 ו-251 לפקודת העיריות וסעיף 139 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001, להתקין את חוק עזר לירושלים (אספקת מים) (ביטול), התשפ"ה - 2025 בהתאם לנספח המצורף לסעיף זה.



מזכירות מועצת העיר

3.1.2 חוק עזר לירושלים (אגרת ביוב) (ביטול), התשפ"ה - 2025

דברי הסבר

חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן - **חוק תאגידי מים וביוב**), קובע כי הרשות המקומית תעביר את תפעול משק המים והביוב שבתחומה אל תאגיד, שיוסמכו הרשויות המקומיות להקים, שתפקידו העיקרי יהיה לתת שירותי מים וביוב בתחומיו.

סעיף 139 לחוק תאגידי מים וביוב, משחרר את העירייה מחובותיה לאספקת שירותי מים ושירותי ביוב ומחובותיה לביצוע פעילות נוספת שהיא העבירה לחברה, מבטל את סמכויות הרשות המקומית על פי כל דין הנוגע לאספקתם ולהטלה ולגביה של תשלומי חובה בקשר אליהם ומורה לעירייה שלא לפעול לפי החוקים הבאים וחוקי העזר שהותקנו מכוחם בכל עניין שהועבר לחברה:

1. חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962
2. סעיפים 237, 250 ו-251 לפקודת העיריות [נוסח חדש]

האחריות בענייני משק המים והביוב בירושלים הועברה לחברת הגיחון ובוטלה אחריות העירייה להסדיר אספקת שירותי מים ושירותי ביוב, ומחובותיה לביצוע פעילות נוספת שהיא העבירה לחברת הגיחון, כגון קביעת הוראות בדבר תשלומי אגרות, היטלים או דמי השתתפות בתחום זה.

לאור האמור, העירייה מתכוונת לבטל את חוקי העזר העירוניים בענייני מים וביוב.

היועץ המשפטי של חברת הגיחון, עו"ד אביב ברנט, נתן הסכמתו לביטול חוקי העזר של ירושלים בענייני מים וביוב.

מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תבטל את חוק עזר לירושלים (אגרת ביוב), התשכ"ו - 1966 שעניינו הסדרת החיוב באגרת ביוב.

החלטה

מועצת העירייה החליטה (26 חברים בעד), בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 237, 250 ו-251 לפקודת העיריות וסעיף 139 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001, להתקין את חוק עזר לירושלים (אגרת ביוב) (ביטול), התשפ"ה - 2025 בהתאם לנספח המצורף לסעיף זה.



פזכירות פועצת העיר

3.1.3 חוק עזר לירושלים (היטל ביוב) (ביטול), התשפ"ה - 2025

דברי הסבר

חוק תאגיד מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן - חוק תאגיד מים וביוב), קובע כי הרשות המקומית תעביר את תפעול משק המים והביוב שבתחומה אל תאגיד, שיוסמכו הרשויות המקומיות להקים, שתפקידו העיקרי יהיה לתת שירותי מים וביוב בתחומיו.

סעיף 139 לחוק תאגיד מים וביוב, משחרר את העירייה מחובותיה לאספקת שירותי מים ושירותי ביוב ומחובותיה לביצוע פעילות נוספת שהיא העבירה לחברה, מבטל את סמכויות הרשות המקומית על פי כל דין הנוגע לאספקתם ולהטלה ולגביה של תשלומי חובה בקשר אליהם ומורה לעירייה שלא לפעול לפי החוקים הבאים וחוקי העזר שהותקנו מכוחם בכל עניין שהועבר לחברה:

1. חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962
2. סעיפים 237, 250 ו-251 לפקודת העיריות [נוסח חדש]

האחריות בענייני משק המים והביוב בירושלים הועברה לחברת הגיחון ובוטלה אחריות העירייה להסדיר אספקת שירותי מים ושירותי ביוב, ומחובותיה לביצוע פעילות נוספת שהיא העבירה לחברת הגיחון, כגון קביעת הוראות בדבר תשלומי אגרות, היטלים או דמי השתתפות בתחום זה.

לאור האמור, העירייה מתכוונת לבטל את חוקי העזר העירוניים בענייני מים וביוב.

היועץ המשפטי של חברת הגיחון, עו"ד אביב ברנט, נתן הסכמתו לביטול חוקי העזר של ירושלים בענייני מים וביוב.

מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תבטל את חוק עזר לירושלים (היטל ביוב), התשכ"ג - 1963 שעניינו הסדרת החיוב בהיטל ביוב אשר נועד בין היתר לשם כיסוי הוצאות של התקנת ביוב או קנייתו.

החלטה

מועצת העירייה החליטה (26 חברים בעד), בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 237, 250 ו-251 לפקודת העיריות וסעיף 139 לחוק תאגיד מים וביוב, התשס"א - 2001, להתקין את חוק עזר לירושלים (היטל ביוב) (ביטול), התשפ"ה - 2025 בהתאם לנספח המצורף לסעיף זה.



פזכירות פועצת העיר

3.1.4 חוק עזר לירושלים (בניית ביבים) (ביטול), התשפ"ה - 2025

דברי הסבר

חוק תאגידי מים וביו, התשס"א - 2001 (להלן - **חוק תאגידי מים וביו**), קובע כי הרשות המקומית תעביר את תפעול משק המים והביו שבתחומה אל תאגיד, שיוסמכו הרשויות המקומיות להקים, שתפקידו העיקרי יהיה לתת שירותי מים וביו בתחומיו.

סעיף 139 לחוק תאגידי מים וביו, משחרר את העירייה מחובותיה לאספקת שירותי מים ושירותי ביו ומחובותיה לביצוע פעילות נוספת שהיא העבירה לחברה, מבטל את סמכויות הרשות המקומית על פי כל דין הנוגע לאספקתם ולהטלה ולגביה של תשלומי חובה בקשר אליהם ומורה לעירייה שלא לפעול לפי החוקים הבאים וחוקי העזר שהותקנו מכוחם בכל עניין שהועבר לחברה:

1. חוק הרשויות המקומיות (ביו), התשכ"ב-1962
2. סעיפים 237, 250 ו- 251 לפקודת העיריות [נוסח חדש]

האחריות בענייני משק המים והביו בירושלים הועברה לחברת הגיחון ובוטלה אחריות העירייה להסדיר אספקת שירותי מים ושירותי ביו, ומחובותיה לביצוע פעילות נוספת שהיא העבירה לחברת הגיחון.

לאור האמור, העירייה מתכוונת לבטל את חוקי העזר העירוניים בענייני מים וביו.

היועץ המשפטי של חברת הגיחון עו"ד אביב ברנט, נתן הסכמתו לביטול חוקי העזר של ירושלים בענייני מים וביו.

מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תבטל את חוק עזר לירושלים (בניית ביבים), התשמ"א - 1980 שעניינו מתן הוראות לצורך בניית ביבים, לרבות הוצאת היתר לבנייתם. כמו כן, החוק מסדיר את תשלום האגרה שיש לשלם לצד בנייה / חיבור / החלפת הביבים.

החלטה

מועצת העירייה החליטה (26 חברים בעד), בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 237, 250 ו- 251 לפקודת העיריות וסעיף 139 לחוק תאגידי מים וביו, התשס"א - 2001, להתקין את חוק עזר לירושלים (בניית ביבים) (ביטול), התשפ"ה - 2025 בהתאם לנספח המצורף לסעיף זה.



מזכירות מועצת העיר

3.2 אישור המועצה לאצילת סמכויות ראש העירייה בעניין התראה ונזיפה למנהלי אגפים

דברי הסבר

סעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח – 1978 מסמיך את ראש הרשות המקומית להתרות ולנזוף בעובד על מעשה או מחדל שיש בו משום עבירת משמעת.

מבוקש כי מועצת העירייה תאשר לראש העירייה לאצול את הסמכות להתרות או לנזוף בעובדים כאמור, למנהלי האגפים הבאים, כל עוד הם משמשים בתפקידם להלן בעיריית ירושלים:

- מר גיל גורני – סגן ראש מינהל תפעול לניקיון המרחב הציבורי ותחזוקת גנים
- מר יהונתן שילה – מנהל אגף לשירות ופניות ארנונה
- מר דוד אמזלג – מנהל אגף להכנסות מהיטלים ופיתוח
- מר יאיר אייפרמן – מנהל אגף לשירותי מוסדות חינוך חרדי וקידום התלמיד

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (26 חברים בעד), בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות, סגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975, לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את סמכותו לפי סעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח – 1978 למנהלי האגפים דלעיל, להתרות או לנזוף בעובד הכפוף לו על מעשה או מחדל שיש בו משום עבירת משמעת, כל עוד הם משמשים בתפקידם לעיל בעיריית ירושלים.



פזכירות פועצת העיר

3.3 אישור מועצת העירייה להעסקת עובד במשרת אמון בלשכת ראש העיר בחוזה אישי ותשלום שכרו

דברי הסבר

העסקת עובדים במשרות אמון בלשכת ראש העיר הוסדרה בחוזרי מנכ"ל משרד הפנים והנחיות משרד האוצר.

במקומו של נהגו הקודם של ראש העיר, מבוקש כי מועצת העירייה תאשר את העסקתו ותשלום שכרו של מר ישראל אבו חצירא בתפקיד "נהג ראש העיר" במשרת אמון בחוזה אישי כמפורט להלן:

שם העובד	תפקיד	סוג החוזה	שיעור העסקה בחוזה אישי כנגזרת משכר מנכ"ל חדש	הערה
ישראל אבו חצירא	נהג ראש העיר	חוזה משרת אמון	20%-30% שכר מנכ"ל	בהתאם לטווח המאושר

הערה:

הנהלת העירייה רשאית להתחיל את העסקתו של עובד המועסק במשרת אמון בשיעור גבוה יותר מהרמה התחילית שבטווח ובלבד שלא יעלה מעבר לרמה המקסימלית בטווח השכר המאושר.

מצ"ב אישור גזבר העירייה, מר שמואל זליגמן, מיום 25.02.2025 על יכולת תקציבית.

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה לאשר (26 חברים בעד), את העסקתו ותשלום שכרו של מר ישראל אבו חצירא בתפקיד "נהג ראש העיר" במשרת אמון בחוזה אישי בטווח השכר 20%-30% משכר מנכ"ל כמפורט בדברי הסבר, ממועד קליטתו בעירייה לאחר אישור המועצה.

הערות:

אישור העסקתו ותשלום שכרו במשרת אמון בלשכת ראש העירייה מותנה:

1. בהמצאת מסמכים המעידים על עמידה בתנאי הסף של המשרה בהתאם לדרישות משרד הפנים.
2. באישור הוועדה העירונית לניגוד עניינים.



מזכירות מועצת העיר

3.4 מינויים ושינויים בוועדות העירייה

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (26 חברים בעד), את המינויים והשינויים הבאים:

3.4.1 ועדה להנחות מארנונה

למנות את גב' הדסה זנזורי, מנהלת המחלקה למשאבי קהילה, כתברה בוועדה או מי מטעמה, במקומה של גב' שרית וולף.

3.4.2 ועדת חובות

למנות את גב' רחלי צוויג, רכזת שירות ייעוץ לאזרח, אגף רווחה, כתברה בוועדה, או מי מטעמה, במקומה של גב' שרית וולף.

3.4.3 ועדה לקידום מעמד הילד

למנות את גב' תהילה לוין, רכזת אזור ירושלים בתנועת הנוער "בני עקיבא", כתברה בוועדה.



מזכירות מועצת העיר

3.5 מינויים בתאגידים העירוניים

3.5.1 מינוי נציגים מקרב עובדי העירייה בתאגידים העירוניים

החלטה

מועצת העירייה החליטה (26 חברים בעד), בהתאם לסמכותה לפי פקודת העיריות [נוסח חדש] ותקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני), התשס"ו – 2006 (להלן – "התקנות"), ובכפוף לאישור הוועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני (להלן – ועדת מינויים) בדבר כשירות המועמדים לשמש בתפקיד דירקטור לעניין נציגי העירייה מקרב עובדיה ומקרב הציבור; למנות את נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה בגוף המנהל של התאגידים כדלהלן:

- מגדל דוד מוזיאון לתולדות ירושלים
למנות את גבי יעל קאופמן חקלאי, ממונה על בית משפט לעניינים מקומיים, לתפקיד דירקטורית בתאגיד, במקומה של גבי מיקול בן עמי.
- המינוי של גבי מיקול בן עמי יפקע עם אישורה של גבי יעל קאופמן חקלאי בוועדת המינויים (משרד הפנים).
- מרכז החאן
למנות את מר ניצן לוי, מנהל אגף שומה וגביה, לתפקיד דירקטור בתאגיד, במקומה של גבי יעל קאופמן חקלאי.
- המינוי של גבי יעל קאופמן חקלאי יפקע עם אישורו של מר ניצן לוי בוועדת המינויים (משרד הפנים).
- מוריה – חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
למנות את עו"ד אורית אגלר בלול, עוזרת ראשית ליועמ"ש לעירייה, לתפקיד דירקטורית בתאגיד.

הישיבה נסגרה בשעה: 17:49

תמליל הישיבה מצ"ב והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדוח.

עידו רוזנברג
מזכיר מועצת העיר

משה ליאון
ראש העיר



ישיבת מועצה – תמליל

מספר הוועדה : 16

מקום ההתכנסות : אולם מועצה

תאריך הוועדה : כ"ט בשבט תשפ"ה (27.2.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : אור בוזגלו

שעת תחילת הוועדה : 17:32

שעות סיום הוועדה : 17:51

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק בע"מ ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית ירושלים

עיריית ירושלים וחברת גולד וורק בע"מ עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד-וורק ת M ג ו R ים גולד וורק תמלול והקלטה

יו"ר משה ליאון:

טוב, שלום לכולם. אני מתכבד לפתוח את ישיבת המועצה מספר 16 ישיבת מן המניין לחודש פברואר, בבקשה לשבת. אני משתתף בצערה של משפחת תורג'מן במות יצחק זכרו לברכה, יצחק תורג'מן הינו יקיר העיר ירושלים, ובאמת איש יקר ו - , אנחנו מתגעגע אליו. אני גם משתתף בצערה של משפחת ברנע במות עזרא זכרו לברכה, עזרא ברנע הינו יקיר העיר ירושלים. אני משתתף בצערם של עובדי עיריית ירושלים שנפטרו יקיריהם מדרגה ראשונה, שלום אחותי במות אימו, נועה אזרז במות אביה, מירי סעדון במות אימה. תמר גרינוולד במות אימה, סימה כהן במות אביה, מעוז חרידים במות אביו, יטי דוקן במות אחותה, מאיה גלעד במות אחיה, שרה שמש במות אחיה, רחל סרודי, במות אחותה, עופר קדוש במות אביו, לינוי מזרחי במות אביה, אליהו אזולאי במות אימו, אני רואה חורף קשה עובר אלינו. תדהר כהן במות אביו, תומר סטי במות אימו, הודיה דאוקק בפטירת אביה, תמר ברלינר במות אביה, רחל ברדה במות אימה, רות ציפורה כהנה שפירא במות אביה, מירה קרני במות אביה, מיכל זילברמן במות אביה, אסף כהן במות אימו, רעייה כהן במות אביה, גילת פריץ במות אביה, משה רם במות אביו, דוד משה תורג'מן בפטירת אחיו, נכבד את זכרם בקימה. אפשר לשבת. טוב, בתחום פיתוחה של ירושלים, אישרנו החודש בוועדה המקומית לתכנון ובנייה מעל ל - 1500 יחידות דיור בהתחדשות העירונית, ובבנייה חדשה בכל רחבי ירושלים, ובהמשך ישיר לשיא היתרי הבנייה של השנים האחרונות. חנכנו גם את מבנה יפו 19 המחודש, מבנה לשימור המשמש נאמנה את עובדי מינהל תרבות, במהלך חשוב ומשמעותי שיפור סביבת עבודתם, ולשימור מבנה ירושלמי היסטורי. בתחום החינוך פתחנו החודש את ההרשמה לשנת הלימודים תשפ"ו, בתהליך הרבה יותר נוח, מקוון ונגיש, שהקל משמעותית על התושבים, לצד פתיחת המוקד הייעודי שסייע בנושא למי שנצרך לכך. מערך ההסעות של החינוך המיוחד, מיותר לומר לכם, שמערך הסעות הזה הוא הגדול ביותר בארץ, מבחינת ערים, זכה החודש בפרס פורץ הדרך בכנס המצוינות על פועלו בתחום, ועל הדוגמא שהוא משמש לכל הארץ. אירחנו את הכנס השנתי לארגוני הנוער מכל רחבי הארץ, מפגן של תקווה וביטוי של גאה בדור העתיד בירושלמי, שהוכיח את עוצמתו בתקופה הזו. בתחום הספורט, אירחנו בהצלחה רבה את חצאי הגמר במשחקי הגמר, במשחק הגמר של גביע המדינה בכדורסל, אמנם הפועל הפסידה, אבל עשינו את זה בצורה מכובדת, במופע מרהיב של אלפים שנהרו לירושלים, ונהנו מספורט ותרבות ירושלמית אופיינית. אירחנו גם השנה השביעית את טורניר הכתר של המאמאנט, מי שלא מכיר את זה, כדאי שיכיר את זה. באמת מיזם שהתחיל כאן בירושלים, ופורץ דרך יפה מאוד, אווירה נהדרת, ליגת כדור - רשת הארצית,

לורה ורטון:

אגב וגם בינלאומי עכשיו זה גם,

משה ליאון:

כן, כן, זה משהו, במיוחד שגם מגיעים לשם, מגיעות לשם מכל המגזרים השונים ברחבי ירושלים, ברחבי הארץ, וזה פשוט אירוע מדהים. לגברים שביניכם, זה ליגת כדור רשת ארצית לנשים, ובו השתתפו מאות נשים, מכל רחבי הארץ. בתחום הקהילה והרווחה, אנחנו חנכנו ספריות חדשות

בשכונת בית צפאפא ובשכונת גבעת מרדכי, בצד חשוב, אתם חייבים להפריע, זה לא יעזור כלום, לא יעזור כלום. משהו.

יוחנן וייצמן:

מישהו צריך להיות ממלא מקום שלו.

משה ליאון:

בצד בשכונת גבעת מרדכי, בצד חשיבות למען התלמידים והתושבים בהקמת מרחב למידה מתקדם ומזמין. ירושלים ממשיכה לפעול למען חיילות וחיילי המילואים, והחודש אנחנו השקנו קמפיין הכרת תודה למילואימניקים שלנו, במגוון הטבות חורף במלונות, ובמוסדות תרבות ופנאי בעיר, כמו כן זה המקום לומר, שקייטנות פסח הרישום נפתח להם, וכל מי שברישום פעיל, הוא בחינם, הילדים שלו בחינם בקייטנות, בקייטנות פסח האלה.

יהודה פרוידגר:

גם בוקר?

לורה ורטון:

בשירות פעיל במילואים, אתה מתכוון,

משה ליאון:

בשירות פעיל,

לורה ורטון:

כן, לא, זה לא היה מובן.

יהודה פרוידגר:

מה עם הצהריים?

חגית משה:

יש תוספת.

משה ליאון:

יש תוספת צהריים.

יהודה פרוידגר:

אז רק הבוקר חינם.

חגית משה :

הבוקר זה קייטנה, מה זה קייטנה? זה בוקר.

משה ליאון :

מה זה קייטנה, קייטנה זה לבוקר. בסדר, אם יש לך קצת ממך או תורם, אנחנו נשמח.

יהודה פרוידגר :

לא, רק לדעת.

משה ליאון :

בתחום התחבורה,

חגית משה :

לא, אבל ראש העיר מי שיש לו צהרון ממשיך לצהרון כרגיל.

משה ליאון :

בתחום התחבורה, ממש ברגעים, לא, עוד מעט, אנחנו מברכים על פתיחת ההארכות של הקו האדום, המחבר כעת בין שכונת נווה יעקב בצפון ירושלים, ועד להדסה עין כרם בדרומה, זה ממש בעוד רבע שעה מתחילים, ללא טקסים, ללא שום דבר, פשוט פותחים את הדלתות, ויוכלו הנוסעים לנסוע. תזכרו מה שאני אומר לכם, זו מהפכה, אנחנו נשמע על הרבה הרבה, אני מאמין שעשרות אלפי נוסעים בשנה, הצטרפו לנושאים, כלומר אנחנו נחצה את ה – 200.

אליעזר ראוכברגר :

של הדסה, אני מקווה שלא,

חגית משה :

הדסה,

אליעזר ראוכברגר :

שלא לעכב,

משה ליאון :

מה עם לידות, ביקור חולים?

אליעזר ראוכברגר :

אוקי,

משה ליאון:

על כל פנים.

אליעזר ראוכברגר:

שלא יהיו חולים,

משה ליאון:

בסדר, בוא, עזוב, אני אומר לך, שהצוותים הרפואיים לדוגמא מצפים לזה ממש, מצפים, והרבה מצפים, ובוא נראה, אני מקווה שבעקבות זה אנחנו נחצה את ה – 200 אלף נוסעים בשנה. להזכיר לכם בתל – אביב זה בסביבות 100 אלף. זה צעד חשוב לקראת ביסוסה, כן, אתה צודק, 200 אלף בחודש. לקראת ביסוסה של רשת תחבורה מתחברת, שתחלק את כל חלקי ירושלים, כחלק מחזון העתיד. מיותר לומר לכם ש – , אני מקווה מאוד, שבעזרת השם בינואר 26, אנחנו נפתח את המחצית הראשונה של הקו הירוק ושנה לאחר מכן את המחצית השנייה. השקנו החודש, פעם ראשונה, את מועצת הבריאות העירונית, ביוזמה שמציבה של ירושלים כמובילה גם בתחום הבריאות. ומתוך ההבנה העמוקה שהבריאות היא חלק עיקרי, מאיכות החיים עבור תושבי העיר, ואני רוצה להודות בהזמנות זו, ל – , אמנם עם העשייה שלי, אבל שקטה, אבל עובדת יפה מאוד בתחום הבריאות. אני רוצה להודות לך, ליושבת ראש הוועדה, מחזיקת התיק רונית אחדות הכהן חוגייב, על היוזמה המבורכת, רואה, כולם אוהבים אותך, אפילו לי לא מוחאים כפיים, והובלה של הנושא החשוב הזה. לסיום אני מבקש להודות, נכון, נכון, לא, גם המיוחד במועצת הבריאות הזאת, מי שהיה, זה קודם כל שכל, כולכם למעשה מוזמנים למועצה הזו, ובאמת זה משהו שלדעתי אנחנו כירושלים שהיא עיר גדולה מאוד. אנחנו זקוקים לדבר הזה, ואני מקווה שגם יצאו תוצאות מעניינות מה – ,

יהודה פרוידגר:

באמת צריך לציין את ההרכב של המשתתפים, היא הצליחה לגייס, נציגים בכירים מכל הגופים, ממש כל הכבוד.

משה ליאון:

נפתחי את המיקרופון, ותספרי קצת, זה באמת.

רונית אחדות:

שומעים אותי? כן,

משה ליאון:

כן,

רונית אחדות:

זה עשה באז מאוד רציני, והרבה אנשים פונים אלי, זאת אומרת אנשי מקצוע פונים אלי, ורוצים להצטרף, הם הצטרפו, אנחנו נפתח שולחנות עגולים לכל נושא ונושא, לכל מגזר, והם יצטרפו אלינו, וזה יקרה בחודשיים הקרובים.

חגית משה:

יפה מאוד.

משה ליאון:

גאים בך. לסיום, אני מבקש להודות לממלא מקום ראש העיר אליעזר ראובברגר וצביקה כהן, סגני ראש העיר, המשנים לראש העיר, חברות וחברי מועצת העיר, עובדות ועובדי עיריית ירושלים, על עבודתם המסורה בשיתוף פעולה, אני מודה לכם בשמי ובשם כל תושבי ירושלים. אנחנו,

חגית משה:

יש לי עוד משהו,

משה ליאון:

היום אין הרבה סעיפים בסדר היום, סעיף ראשון בקשה, בקשה, נא להצביע. אנחנו עוברים לסעיף 2, דוחות העירייה, בבקשה. סעיף 3, הסכמות ביטול חוקי עזר ומינויים, נא להצביע.

חגית משה:

איזה מינויים יש?

משה מרגליות:

מינויים בחינוך.

חגית משה:

חביליו תראה לי, סתם מעניין, תביא רגע את המינויים, לא אישרתי את הכול, אין בעיה.

משה ליאון:

רבותי, תודה רבה הישיבה נעולה, תודה רבה.

אריאל גולן:

שבת שלום.

סיום הדיון

כ"ז בשבט תשפ"ה
25.02.2025

לכבוד
חברי מועצת העיר ירושלים

שלום רב,

הנדון: אישור הסכם עקרונות להרחבת שטחים ציבוריים ובינוי בפרויקט בית מזיא

הריני מתכבד לחוות את דעתי בקשר לעניין שבנדון, כדלקמן:

1. בהמשך לפסק הדין של בית המשפט העליון בע"מ 6332/21 אביסרור משה ובניו נ' עיריית ירושלים (להלן: "פסק הדין"), ביום 5.12.2021 אישרה מועצת העיר ירושלים את ההסכם פרי מכרז פומבי מס' 267.2018 לחכירת מגרש המיועד לבניית יחידות דיור למגורים להשכרה ושטחי מסחר, משרדים, חניון ושטחי ציבור במתחם בית מזיא בירושלים (להלן: "המכרז"), שמיקומו בחלק מחלקה 6 ובחלקה 3 בגוש 30844 המצויים בבעלות העירייה (להלן: "המקרקעין").
2. על המקרקעין חלה בין היתר תכנית 101-0063933 (להלן: "התכנית"), לפיה ניתן להקים בהם בניין בן 8 קומות הכולל 72 יחידות דיור למגורים בשטח כולל של 5,665 מ"ר ומבני ציבור בשטח כולל של 2,280 מ"ר, וכן שטחי מסחר ומשרדים, מעל 6 קומות של חניון תת קרקעי (להלן: "הבניין").
3. מכוח זכיית החברה במכרז על פי פסק הדין, חתמו ביום 6.9.2022 העירייה והחברה על הסכם להקמת הבניין על-ידי החברה, כך שיכלול, בין היתר, יחידות דיור להשכרה בשכר דירה מפוקח, יחידות דיור המיועדות להשכרה בשוק החופשי, שטחי מסחר, משרדים, חניון ושטחי ציבור, בכללם יחידות שתבנה החברה עבור העירייה.
4. מכוח זכיית החברה במכרז, חתמו ביום 06.09.2022 העירייה והחברה על הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים עם אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.
5. ביום 24.05.2023 ניתן אישור משרד הפנים להסכם החכירה, בהתאם לסעיף 188(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש].
6. כעת, במהלך השנים התעצם האינטרס והצורך העירוני והציבורי להגדלת היצע יחידות הדיור להשכרה (ובכלל) וכן לפיתוח והרחבה של שטחים ציבוריים בנויים ברחבי העיר, בייחוד לגבי המקרקעין שבסמוך אליהם פועל תיאטרון בית מזיא, והכל לרווחתם של תושבי העיר ומבקריה.
7. בהתאם לכך, עלתה יוזמה לעדכן את הוראות התכנית במטרה להגדיל את השטחים הציבוריים הבנויים בפרויקט לצד הגדלה של מספר יחידות הדיור המיועדות להשכרה, לצורך ניצול טוב יותר וטיוב התכנון בפרויקט.

8. הזכיין של הפרויקט הביע נכונות לקדם על חשבונו את שינוי התכנית, בהתאם להנחיות אגף תכנון בעירייה, כאשר התכנון הראשוני כולל אפשרות של תוספת 2 קומות.

9. ביום 06.02.2025, וועדת הארבעה המורכבת ממנכ"ל העירייה (יו"ר), גזבר העירייה, היועמ"ש לעירייה ומהנדס העיר, אישרה מתווה עקרוני לאישור וכן טיוטת הסכם עקרונות, לפיו זכויות הבניה הנוספות, ככל שיאושרו בתוכנית החדשה, תהיינה שייכות אך ורק לעירייה והעירייה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים כדין מכלל הגורמים הרלבנטיים, תנהל משא ומתן מול הזכיין של הפרויקט לטובת החכרת זכויות אלה, כולן או חלקן, לשם הוספת יחידות דיור להשכרה למשך של 20 שנים לפחות (באחת משתי הקומות התוספתיות הצפויות), ויחידות דיור למכירה (בקומה השנייה משתי הקומות התוספתיות הצפויות), וזאת בתמורה להקמת תוספת שטחים ציבוריים נוספים בפרויקט ו/או קבלת תמורה הולמת.

10. ביום 11.02.2024, המליצה וועדת הכספים למועצת העיר ירושלים לאשר את המתווה ואת טיוטת הסכם העקרונות בהתאם להחלטת וועדת הארבעה.

- החלטת וועדת הכספים מצ"ב ומסומנת כנספח א' ;

- טיוטת הסכם העקרונות כפי שנידונה בוועדת הכספים מצ"ב ומסומנת כנספח ב'.

11. לאחר אישור הסכם העקרונות במוסדות המוסמכים של העירייה ובמשרד הפנים, ייערך משא ומתן אל מול הזכיין לצורך עריכת תוספת מפורטת להסכם פרי המכרז שבנדון, ולצורך הוצאת המתווה הנ"ל אל הפועל. מובהר, כי הוצאת המתווה והסכם העקרונות אל הפועל, כפופה לאישור נוסף של המוסדות המוסמכים בעירייה, לרבות שר הפנים, וכן לאישור מוסדות התכנון המוסמכים.

12. אשר על כן, אין מניעה משפטית לאשר את המתווה ואת טיוטת הסכם העקרונות כמפורט בהחלטת וועדת הארבעה והחלטת וועדת הכספים הנ"ל.

בכבוד רב,

אלה מלכה, עו"ד
היועץ המשפטי לעירייה

העתק:

איציק לארי, מנכ"ל עיריית ירושלים
שמואל זליגמן, גזבר העירייה
יואל אבן, מהנדס העיר ירושלים
ריטה לדיזינסקי, מנהלת אגף הנכסים בעירייה
יאיר אקשטיין, עו"ד, סגן היועמ"ש
בועז חי שובל, עו"ד, ראש צוות לנושאים מיוחדים וניהול ידע משפטי
שגיב חנין, עו"ד, ב"כ העירייה, גולדפרב-גרוס-זליגמן - משרד עו"ד
רוני אפיק, שמאי מקרקעין, יועץ כלכלי לפרויקט

מינהל היועץ המשפטי לעירייה

כ"ב ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707, טלפון: 02-6297592/3, פקס: 02-6296986

אתר אינטרנט: Website: www.jerusalem.muni.il

Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297592\3, Fax 02-6296986

74



ועדת כספים

י"ד שבט תשפ"ה
12 פברואר 2025

**דוח משיבה מס' 10 של ועדת הכספים
שהתקיימה ביום שלישי, י"ד בשבט תשפ"ה (11.02.2025)**

- סגן ומ"מ ראש העיר ויו"ר הועדה - סגן ראש העיר - סגן ראש העיר - סגנית ראש העיר -סגן ראש העיר (מ"מ למשה גורא) - משנה לראש העיר - משנה לראש העיר - חבר הנהלה - חברת הנהלה - חבר הנהלה - חבר הנהלה - חברת הנהלה - חבר מועצה	מר צביקה כהן מר אריה קינג חיים מאיר כהן בן גבי חגית משה שמעון ישראל קלרמן מר שמואל מרציאנו מר אלחנן גרוסבוים מר אריאל יקותיאל גולן גבי לורה ורטון מר יוחנן ויצמן מר מיכאל הלבשרטאס גבי מרים חוה סלע מר אלדד ישעיהו רבינוביץ	השתתפו:
- משנה לראש העיר - סגן ראש העיר - סגן ראש העיר - חבר הנהלה - חבר הנהלה - חברת הנהלה	גבי יעל ענתבי מר יוסי חביליו מר אדיר שורץ מר דוד בלומנשטוק מר חיים אפשטיין גבי רונית אחדות חודגייב הכהן	לא השתתפו:
- חבר הנהלה - חבר הנהלה - חבר הנהלה -סמנכ"ל וראש מינהל תפעול - גזבר העירייה - מזכיר העירייה - סגן גזבר העירייה ומנהל אגף תקציבים - סגנית גזבר העירייה ומנהלת אגף חשבות וניהול פיננסי - מנהלת אגף הנכסים - סגן ראש מינהל חינוך לתכנון ופיתוח פיזי - מנהל אגף הספורט - מנהל אגף לקידום עסקים - מנהל אגף תושייה	מר יוסף חיים מועלם מר יהודה פרוידגר מר אריאל בזיו מר איציק נידם מר שמוליק זליגמן מר עידו רוזנברג מר ברק לוי גבי רבקה חברוני גבי ריטה לדזינסקי מר עקיבא ברוך גבי ליאת פיטרו מר כפיר ניימן מר צבי דקל	נכחו:

Finance Committee | ועדת כספים | اللجنة المالية

כיכר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



ועדת כספים

- מנהל אגף מבני ציבור	מר ארליה בן נון
- מנהל אגף לוגיסטיקה	מר שיקו חזן
- מנהל מחלקה בכיר לבקרה כלכלית והשמות	מר יהודה מולד
- מנהל אגף משאבי חינוך	מר אוריאל אלבז
- סגן מנהל אגף והממונה על ההוצאות	מר דודו אמזלג
- סגן מנהל אגף וממונה על פרויקטים בקרה ושירות	מר רועי עטיה
- משנה לנושאים מיוחדים	עו"ד דני ליבמן
- ממונה על מערך הכספים המינהלי	מר ניר ברגידה
- ממונה על תקציבי בינוי ופיתוח	מר יוסף רחמן
- ממונה על מערך החשבות	מר אוריה מאיר
- מנהל מחלקה בכיר לבקרה כלכלית והשמות	מר יהודה מולד
- מנהל אשכול כספים	מר עמי פרץ
- מנהל אשכול	מר איתמר שויביץ
- חשב כספים מינהלי	מר אביעד שרוני
- חשב כספים מינהלי	מר אורן אורבך
- מנהל הריסת מבנים	מר אליאס ירון
- מנהל מחלקה בכיר לכנסים ואירועים עסקיים	גבי ארזואן רימונד
- כלכלן תקציבים בכיר	מר אהרון כהן
- כלכלן תקציבים בכיר	מר גלעד שימל
- כלכלן תקציבים	מר עדן מרסיאנו
- כלכלן תקציבים	מר ערן דהוקי
- כלכלן תקציבים	מר שחר נעסה
- רפרנטית בכירה לתכנון ופרוייקטים כלכליים	גבי שרה כהן
- רפרנטית תקציבים	גבי אלה שניצר
- עוזרת לראש הסגל	גבי מאיה אזולאי

מזכירת הוועדה: אור בוזגלו

על סדר היום נדונו הנושאים הבאים:

תמליל הישיבה מצ"ב והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדו"ח.

ק/ג 23/2
צביקה כהן
מ"מ ראש העיר
יו"ר הוועדה

Finance Committee | ועדת כספים | اللجنة المالية

כיצר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il

2025-0192. שכירות נכס ברחוב בית הדפוס 11, שכונת גבעת שאול.
למטרת מוסד חינוך חרדי (נכס 13215)

מספר בקשה: 2025-93-036

דברי הסבר:

מינהל חינוך מבקש לשכור נכס עבור מוסד חינוך חרדי בשכונת גבעת שאול. אגף נכסים איתר נכס מתאים ברחוב בית הדפוס 11 א.ת גבעת שאול בירושלים. הנכס מהווה חלק מקומה 4- בשטח בנוי של כ- 1,192 מ"ר וחצר בשטח של כ- 200 מ"ר. סה"כ שטח אקוויולנטי 1,232.7 מ"ר. הנכס ידוע כגוש 30261 חלק מחלקה 227. בעלי הזכויות כנכס הינם חברות: א. רמ-בר אבטחה 1997 בע"מ ח.פ. 512555269 ב. סער שמירה ושירותים (1986) בע"מ ח.פ. 511098881 ובאמצעות שותפות מספר 557880945 על שם "שותפות סער שחק", לכל אחת מהחברות חלקיות הזכויות לפי הפרוט הבא: רמ בר 1/3 סער שמירה 2/3. תקופת השכירות תהיה לעשר שנים עם תקופת אופציה בת חמש שנים ותחל מיום קבלת הנכס על ידי העירייה. תשלום דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך של 110,000 ש"ח בתוספת מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן מיום חתימת ההסכם ומבלי שיחול מדד שלילי, (דמי השכירות כוללים בתוכם את דמי הניהול בסך 14 ש"ח למ"ר). תשלום דמי השכירות ישולם מראש לשנה במהלך חודש פברואר של כל שנה החל משנת 2026 והלאה. בשנת 2025 ישולם החלק בגין חודשי השכירות בפועל בשנה זו בלבד. התשלום הראשון עבור ארבעה חודשי שכירות ישולם תוך 45 יום מחתימת הצדדים על ההסכם. מובהר כי דמי השכירות יחולו על התקופה שמיום קבלת הנכס לידי העירייה מיד לאחר שהמשכיר ביצע את עבודות ההתאמה לשביעות רצון העירייה. התאמות ושיפוצים לשימוש העירייה יבוצעו על ידי המשכיר מתקציבו ובאחריותו בהתאם למפרט שיוכן על ידי אגף חינוך חרדי. תשלום עבור צריכת מים וחשמל ישולמו על ידי העירייה בהתאם למונים המשוייכים למושכר אשר יותקנו על ידי המשכיר באחריותו ועל חשבוננו. לעירייה תעמוד האפשרות לשכור חניות בחניון המקורה שבבניין בעלות של 500 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש. באחריות אגף חינוך חרדי לפעול להוצאת היתר לשימוש חורג ולקבל את כל אישורי הבטיחות הנדרשים כדין להפעלת מוסדות חינוך. הוועדה מסמיכה את אגף הנכסים בשיחוף היועץ המשפטי להמשיך לנהל מו"מ, לערוך ולחתום על ההסכם. מנהלת אגף הנכסים בהתייעצות עם ראש מנהל חינוך תהיה רשאית להאריך את ההסכם באותם התנאים לתקופות נוספות. טעיף תקציבי 81824102 שכר דירה

החלטה

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה לאשר שכירת מבנה ברחוב בית-
הדפוס 11, שכונת גבעת שאול, למטרת מוסד חינוך (נכס 13140),
כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

* מצ"ב נספח

2025-0193. אישור הסכם עקרוניות להרחבת שטחים ציבוריים ובינוי
בפרויקט בית מזיא

מספר בקשה: 2025-93-041

דברי הסבר:

בהמשך לפסק הדין של בית המשפט העליון בע"מ 6332/21 אביטורו משה וכניו נ'

עיריית ירושלים (להלן: "פסק הדין"), ביום 5.12.2021 אישרה מועצת העיר ירושלים את ההסכם פרי מכרז פומבי מס' 267.2018 לתכירת מגרש המיועד לבניית יחידות דיור למגורים להשכרה ושטחי מסחר, משרדים, חניון ושטחי ציבור במתחם כית מוֹיָא בירושלים (להלן: "המכרז"). שמיקומו בחלק מחלקה 6 ובחלקה 3 בגוש 30844 המצויים בבעלות העירייה (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין חלה בין היתר תכנית 101-0063933 (להלן: "התכנית"), לפיה ניתן להקיס בהם בניין בן 8 קומות הכולל 72 יחידות דיור למגורים בשטח כולל של 5,665 מ"ר ומבני ציבור בשטח כולל של 2,280 מ"ר. וכן שטחי מסחר ומשרדים. מעל 6 קומות של חניון תת קרקעי (להלן: "הבניין"). מכוח זכיית החברה במכרז על פי פסק הדין, חתמו ביום 6.9.2022 העירייה והחברה על הסכם להקמת הבניין על-ידי החברה, כך שיכלול, בין היתר, יחידות דיור להשכרה בשכר דירה מפוקח, יחידות דיור המיועדות להשכרה כשוק החופשי, שטחי מסחר, משרדים, חניון ושטחי ציבור, בכללם יחידות שתבנה החברה עבור העירייה. מכוח זכיית החברה במכרז, חתמו ביום 06.09.2022 העירייה והחברה על הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים עם אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. ביום 24.05.2023 ניתן אישור משרד הפנים להסכם החכירה, בהתאם לסעיף 188(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש]. כעת, במהלך השנים התעצם האינטרס והצורך העירוני והציבורי להגדלת היצע יחידות הדיור להשכרה (ובכלל) וכן לפיתוח והרחבה של שטחים ציבוריים בנויים ברחבי העיר. בייחוד לגבי המקרקעין שבסמוך אליהם פועל תיאטרון ביח מוֹיָא, והכל לרווחתם של תושבי העיר ומבקריה. בהתאם לכך, עלתה יוזמה לעדכן את הוראות התכנית במטרה להגדיל את השטחים הציבוריים הבנויים בפרויקט לצד הגדלה של מספר יחידות הדיור המיועדות להשכרה, לצורך ניצול טוב יותר וטיוב התכנון בפרויקט. הזכיין של הפרויקט הביע נכונות לקדם על חשבונו את שינוי התכנית, בהתאם להנחיות אגף תכנון בעירייה, כאשר התכנון הראשוני כולל אפשרות של תוספת 2 קומות. ביום 06.02.2025 אישרה וועדת הארבעה בראשות מנכ"ל העירייה, היועמ"ש לעירייה, גזבר העירייה ומהנדס העיר, מתווה עקרוני לאישור, לפיו זכויות הבניה הנוספות, ככל שיאושרו בתוכנית החדשה, תהיינה שייכות אך ורק לעירייה והעירייה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים כדין מכלל הגורמים הרלבנטיים. תנהל משא ומתן מול הזכיין של הפרויקט לטובת החכרת זכויות אלה, כולן או חלקן, לשם הוספת יחידות דיור להשכרה למשך של 20 שנים לפחות (באחת משתי הקומות התוספתיות הצפויות), ויחידות דיור למכירה (בקומה השנייה משתי הקומות התוספתיות הצפויות), וזאת בתמורה להקמת תוספת שטחים ציבוריים נוספים בפרויקט ו/או קבלת תמורה הולמת. מצ"ב טיוטת הסכם העקרונות שאישרה הוועדה, כאשר נוסח סופי ומוסכם שלו יועבר לאחר אישור מועצת העיר לאישור משרד הפנים. לאחר אישור הסכם העקרונות כמוסדות המוסמכים של העירייה ומשרד הפנים, יערך משא ומתן אל מול הזכיין לצורך עריכת תוספת מפורטת להסכם פרי המכרז שבנדון, ולצורך הוצאת המתווה הנ"ל אל הפועל.

החלטה

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה לאשר את המתווה העקרוני המפורט בדברי ההסבר לעיל, את טיוטת הסכם העקרונות המצורף לסדר היום ולהסמיך את היועמ"ש לעירייה בתיאום עם מהנדס העיר מנהלת אגף הנכסים וגזבר העירייה, להגיע לנוסח סופי ומוסכם של הסכם העקרונות ופרטיו, כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

2

הסכם עקרונות

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין : **אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ** (ח.פ. 510778087)
מרח' בן צבי 7, בית אביסרור, ת.ד. 442, באר שבע 8410302
(להלן: "החברה")

מצד אחד:

לבין: עיריית ירושלים

מרח' כיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "העיריה")

מצד שני:

הואיל ובהמשך לפסק הדין של בית המשפט העליון בע"מ 6332/21 **אביסרור משה ובניו נ' עיריית ירושלים** (להלן: "**פסק הדין**"), ביום 5.12.2021 אישרה מועצת העיר של העירייה את ההסכם פרי מכרז במכרז פומבי מס' 267.2018 לחכירת מגרש המיועד לבניית יחידות דיור למגורים להשכרה ושטחי מסחר, משרדים, חניון ושטחי ציבור במתחם בית מזיא בירושלים (להלן: "**המכרז**"), שמיקומו בחלקים מחלקות 192 ו-193 בגוש 30048 המצויים בבעלות העיריה (להלן: "**המקרקעין**");

והואיל ועל המקרקעין חלה בין היתר תכנית 101-0063933 (להלן: "**התכנית**"), לפיה ניתן להקים בהם בניין בן 8 קומות הכולל 72 יחידות דיור למגורים בשטח כולל של 5,665 מ"ר ומבני ציבור בשטח כולל של 2,280 מ"ר, וכן שטחי מסחר ומשרדים, מעל 6 קומות של חניון תת קרקעי (להלן: "**הבניין**"); וכן ניתן מכוח התכנית להרחיב את תיאטרון בית מזיא הקיים במקרקעין;

והואיל ומכוח זכיית החברה במכרז על פי פסק הדין, חתמו ביום 6.9.2022 העיריה והחברה על הסכם להקמת הבניין על-ידי החברה (להלן: "**הסכם הבנייה**"), כך שיכלול, בין היתר, יחידות דיור להשכרה בשכר דירה מפקח, יחידות דיור המיועדות להשכרה בשוק החופשי, שטחי מסחר, משרדים, חניון ושטחי ציבור, בכללם יחידות שתבנה החברה עבור העיריה;

והואיל ומכוח זכיית החברה במכרז, חתמו ביום 06.09.2022 העיריה והחברה על הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים עם אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות (להלן: "**הסכם החכירה**");

והואיל וביום 24.05.2023 ניתן אישור משרד הפנים להסכם החכירה, בהתאם לסעיף 188(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש];

והואיל וקיים אינטרס עירוני וציבורי להגדלת היצע יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח ובמחיר מפקח וכן לפיתוח והרחבה של שטחים ציבוריים בנויים ברחבי העיר, בייחוד לגבי המקרקעין בהם פועל תיאטרון בית מזיא לרווחתם של תושבי העיר ומבקריה.

והואיל והעירייה מעוניינת לעדכן את הוראות התכנית במטרה להגדיל את השטחים הציבוריים והבנויים בפרויקט לצד הגדלה של מספר יחידות הדיור המיועדות להשכרה לצורך ניצול טוב יותר וטיוב התכנון בפרויקט;

והואיל העירייה מסכימה מבחינה עקרונית לכוונת החברה לקדם על חשבונה את שינוי התכנית, בהתאם להנחיות אגף תכנון בעירייה;

והואיל זכויות הבניה הנוספות ככל שיאושרו בתוכנית החדשה תהיינה שייכות אך ורק לעירייה והעירייה מסכימה, באופן עקרוני בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים כדין מכלל הגורמים הרלבנטיים, לנהל משא ומתן מול החברה לטובת החזרת זכויות אלה, כולן או חלקן, בתמורה להקמת תוספת שטחים ציבוריים נוספים בפרויקט ו/או קבלת תמורה כספית כמפורט בהסכם עקרונות זה (להלן: **"תוספת השטחים הציבוריים"**);

והואיל והצדדים מעוניינים להעלות את הסכמותיהם העקרוניות בכתב בקשר עם הסכמות אלו, ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם עקרונות זה;

והואיל ותוקפו של הסכם עקרונות זה כפוף לאישור המוסדות המוסמכים של העירייה ו/או שר הפנים, הכל בהתאם להוראות הדין.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים בדלקמן:

1. הצדדים מתקשרים בהסכם עקרונות זה לשם הסדרת עיקרי הבנותיהם והסכמותיהם מתוך כוונה כי בכפוף לקבלת כלל האישורים מכלל גורמים הרלבנטיים לפי דין ובכפוף לתנאי הסכם עקרונות זה, הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימה על תוספת להסכם הבניה ולהסכם החכירה פרי המכרז שמטרתן להסדיר הוראות מפורטות בקשר לקידום השינוי לתכנית, הקצאת ו/או בניית השטחים הציבוריים לעירייה ו/או קבלת תמורה כספית נוספת כנגד החזרת שטחי המגורים להשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות (ביחס ליחידות הדיור בקומה אחת מתוך שתי הקומות התוספתיות הצפויות) ולמכר (ביחס ליחידות הדיור בקומה השנייה מתוך שתי הקומות התוספתיות הצפויות) וכל הוראה אחרת הנדרשת בקשר לעניינים אלו (להלן: **"תוספת להסכם"**). מוסכם כי בסמוך לחתימת הסכם עקרונות זה, תפנה העירייה לקבלת אישור משרד הפנים למתווה ההתקשרות מושא הסכם עקרונות זה.
2. לאחר החתימה ואישור המוסדות המוסמכים לפי כל דין, לרבות מוסדות העירייה ו/או שר הפנים להסכם עקרונות זה, העירייה והחברה מתחייבות לשתף פעולה ביניהן לשם קידום השינוי התכנוני של התוכנית וזאת מבלי לגרוע משיקול דעת המלא של מוסדות התכנון המוסמכים בקידום ו/או אישור התוכנית.
3. מובהר כי אין בתמיכת העירייה בשינוי התכנוני כאמור משום התחייבות של העירייה כי מוסדות התכנון המוסמכים יאשרו את התוכנית החדשה ו/או התחייבות של העירייה לתמוך בכל תוכנית שתוגש במתכונת כזו או אחרת בקשר למקרקעין.
4. במקרה של הפסקת קידום התוכנית, מכל סיבה שהיא, מתחייבת החברה שלא לבוא בטענות כלפי העירייה.
5. מובהר כי ככל שלדעתה של העירייה ההפרשות לצרכי ציבור בתוכנית החדשה לא ייתנו לה מענה ציבורי הולם או במקרה שהיועץ המשפטי של העירייה יסבור כי קיים קושי בהקצאת השטחים הציבוריים לעירייה או בהחזרת שטחי הבניה לחברה בתמורה כספית הולמת לפי המתווה שבהסכם עקרונות זה, תהיה העירייה רשאית להודיע על ביטול הסכם עקרונות זה, ולאף צד לא תהיה טענה כלפי משנהו.

6. העירייה נותנת את הסכמתה העקרונית להגדלת קיבולת הבנייה ולהחכרת שטחי הבניה הנוספים למגורים להשכרה, כולם או חלקם, לחברה, והכל בכפוף כי הדבר ישרת את אינטרס העירייה להגדיל את השטחים הציבוריים ו/או הבנויים בפרויקט ו/או תמורה כספית הולמת לרווחת תושבי העיר ומבקריו.

7. מוסכם על הצדדים כי התמורה בגין החכירה – בין כספית ובין בהקצאת שטחים - תקבע בתוספת להסכם בהתאם למנגנון כדלהלן:

בתוך 45 ימים מיום קבלת אישור משרד הפנים כאמור בסעיף 1 לעיל וקבלת הודעה מטעם הוועדה המחוזית על תמיכתה בתכנית החדשה, לפי המאוחר, תעביר העירייה לזום דרישה לתשלום דמי חכירה, בצירוף חוות דעת שמאית. חלק היזם על סכום דמי החכירה, רשאי הוא למסור לעירייה חוות דעת שמאית מטעמו וזאת בתוך 30 ימים לאחר מכן. התקבלה חוות הדעת מטעם היזם בתוך המועד הקצוב לכך, ינהלו הצדדים משא ומתן בניסיון הגיע להסכמות ביחס לסכום החכירה. בכל עת, כל צד רשאי להעביר את ההכרעה להכרעתו של שמאי מוסכם, אשר הצדדים יקבעו בהסכמה את זהותו ויישאו בחלקים שווים בשכר טירחון. השמאי המוסכם יחויב להעביר את חוות דעתו בתוך 60 ימים מיום מינויו של הצדדים. הכרעתו של השמאי המוסכם תהא סופית ומוחלטת, למעט, אם סבר היועץ המשפטי של העירייה כי חוות הדעת פסולה עקב פגם בהליך.

שונות

8. המבוא להסכם עקרונית זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
9. כל שינוי, תיקון, תוספת או ביטול של הוראה מהוראות הסכם עקרונית זה ייעשו אך ורק במסמך בכתב, אשר יהיה חתום על ידי שני הצדדים.
10. כל הודעה מאת מי מהצדדים תשלח אל הנמען בכתב, במסירה אישית, או בדוא"ל למען המפורט לעיל, ותחשב כהודעה שהתקבלה אצל הנמען: אם נמסרה באופן ידני בעת מסירתה בפועל; אם נשלחה בדוא"ל – בתום יום העסקים בו נשלחה, בכפוף לאישור בדבר הגעתה.
11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיפים _____ אין באמור בהסכם עקרונית זה כדי להעיד על זכויות הצדדים, או על הסכמת מי מהצדדים לנכונות הטענות המופיעות בו, ואין להשתמש במידע המופיע בו כדי לעשות שימוש לכל הליך משפטי, שאינו נוגע להוצאת הסכם עקרונית זה אל הפועל. על הסכם עקרונית זה ועל כל עניין הקשור בו או הנובע ממנו יחולו דיני מדינת ישראל, ותוקנה סמכות שיפוט בלעדית לבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עיריית ירושלים

אביסרור משה ובניו
עבודות בניין ופיתוח בע"מ



קריית המדע 5א - מגדל ברוש

קומה 17 ירושלים

Migdal Brosh-5a Kiriat

Hamada, Jerusalem

02-5692001 ☎ 02-5692000

Office@mwolfus-law.com

משה וולפוס - משרד עורכי דין

Moshe Wolfus - law office

Moshe Wolfus, Advocate

Avik Lavion, Advocate & Notary

Batya Avraham, Advocate

משה וולפוס, עורך דין

אריק לביאן, עורך דין ונוטריון

בטיה אברהם, עורכת דין

19/01/25

לכבוד:

עיריית ירושלים – אגף נכסים

א.ג.נ.,

הנדון: חו"ד משפטית בנוגע להתקשרות העירייה בפרוייקט תמ"א 38/1 ברחוב יותם 8

גוש 30004 חלקה 36 ת"ח 1

1. חברת יתד התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 51-5116457 (להלן: "החברה" ו/או "היזם"), מבקשת לקדם פרוייקט של תמ"א 38/1 (חיזוק) (להלן: "הפרוייקט") בבניין ברחוב יותם 8 ירושלים הידוע כגוש 30004 חלקה 36 (להלן: "הבניין").
2. בבניין יש 8 תתי חלקות כאשר עיריית ירושלים זכאית להירשם כבעלים של תת חלקה 1 בבניין (להלן: "הנכס העירוני") המשמש כמקלט והרשום כמרתף בשטח של 139 מ"ר וכן חלק ברכוש המשותף 1/465.
3. בהתאם ל"נסח מלשכת רישום המקרקעין", תת חלקה 1 רשומה כ"מרתף", הבניין נרשם כבית משותף בשנת 1971 כאשר הבעלות על ת"ח 1 רשומה ע"ש רשות הפיתוח, אולם נמסר לי כי העירייה זכאית להירשם כבעלים של המרתף/מקלט.
4. ממידע שקיבל הח"מ מאגף חירום וביטחון וכן מאגף נכסים, הנכס העירוני אכן משמש כמקלט ציבורי חרף הרישום כמרתף כאמור לעיל.
5. היזם ביקש מהעירייה, כבעלת הזכות להירשם כבעלים בתת חלקה 1 בבניין, להצטרף לפרוייקט.
6. בהתאם להוראות תוכנית תמא 38 יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות בבניין בכדי להוציא לפועל בניה מכח התוכנית ובכדי להנות מהוראות התוכנית והפטורים מכוחה.
7. באופן כללי ניתן לומר כי לאחר שיש בידי יזם הסכמות 2/3 מבעלי הדירות והרכוש המשותף, הוא יכול להתחיל בהליכי תכנון ורישוי אולם כאמור כדי לקבל היתר סופי ולהתחיל לבנות, עליו לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות וככל שמי מבעלי הזכויות לא נתן הסכמתו, יכול היזם להגיש תביעה כנגד אותו "דייר סרבן" אצל המפקח/ת על המקרקעין אשר יש לו/ה הזכות החוקית, ככל ששוכנע שאין נימוקים סבירים לסירוב, אף לחתום בשם אותו דייר כדי להוציא את התוכנית אל הפועל.



קריית המדע 5א - מגדל ברוש
קוהה 17 ירושלים
Migdal Brosh-5a Kiriat
Hamada, Jerusalem

משה וולפוס - משרד עורכי דין

Moshe Wolfus - law office

02-5692001 ☎ 02-5692000 📍
Office@mwolfus-law.com

Moshe Wolfus, Advocate
Arik Lavian Advocate¬ary
Baty Avrahami, Advocate

משה וולפוס, עורך דין
אריק לביאן, עורך דין ונוטריון
בתיה אברהם, עורכת דין

8. ממידע שנמסר לח"מ, נכון להיום, היזם החתים את רוב בעלי הנכסים בבניין על הסכם התמ"א (להלן: "ההסכם"), לח"מ הוצג "דף חתימות" ולפיו 5 מתוך 7 מדיירי הבניין חתמו על ההסכם.
9. במסגרת ההסכם התחייב היזם לבעלי הדירות בבניין, לבצע חיזוק של הבניין מפני רעידות אדמה, להחליף/לחדש את תשתיות הבניין (מים, ביוב, גז), לשפר את הפיתוח הסביבתי בבניין ובחצרותיו, לשפר ולחדש את לובי הבניין, להוסיף מעלית לבניין וכן להרחיב את הדירות הקיימות בשטח נוסף של 25 מ"ר בהתאם לתוכניות (לרבות הוספת ממ"ד) וכן הוספת חניות ומרפסות בשטח של עד 12 מ"ר, (להלן: "התמורות").
10. כנגד התמורות האמורות לעיל התחייבו דיירי הבניין שחתמו על ההסכם להעביר ליזם את זכויות הבניה (המהוות רכוש משותף) הקיימות מכח תוכנית תמא 38 ו/או מכח התב"ע לצורך בניית דירות חדשות, במסגרת מגבלות התכנון והרישוי, אשר יהיו בבעלות היזם.
11. היזם כאמור ביקש שהעירייה תחתום גם היא על ההסכם ובמסגרת זו, לאור העובדה כי הנכס העירוני הינו מקלט ולא דירת מגורים, התקיים מו"מ ארוך בין היזם לבין אגף חירום וביטחון וכן אגף נכסים ובסופו הוסכם כי התמורה שתיתן לעירייה כנגד הסכמתה לתוכנית הינה מפרט שיפורים ותוספות שיבוצע במקלט ע"ח היזם, זאת בהתאם לנספח שיצורף להסכם (להלן: "מפרט שיפורים").
12. מעבר לכל האמור לעיל התחייב היזם לשאת בכל עלויות ביצוע הפרוייקט ובכל המיסים והתשלומים הנובעים מההסכם כאשר העירייה לא תידרש לכל תשלום בקשר לביצוע הפרוייקט.
13. במקביל לניהול המו"מ בנוגע לתמורות שתקבל העירייה כנגד הסכמתה לפרוייקט, נוהל מו"מ משפטי מול ב"כ היזם, על מנת להכין נספח ובו הערות ו/או תניות נוספות אשר נדרשות בהתחשב במהות הנכס העירוני וכן בהיות העירייה רשות ציבורית ואשר יכולו על היזם במסגרת יחסיו החוזיים עם העירייה בהקשר של ביצוע הפרוייקט.
14. לאחר מו"מ ארוך ולאחר שניתנה הסכמת יועץ הביטוח העירוני וכן יועץ המיסוי העירוני הושגה הסכמה אשר באה לידי ביטוי בנספח שינויים שיצורף גם הוא להסכם (להלן: "נספח השינויים").



קריית המדע 5א - מגדל ברוש

קומה 17 ירושלים

Migdal Brosh-5a Kiriati

Hamada, Jerusalem

02-5692001 ☎ 02-5692000 📠

Office@mwolfus-law.com

משה וולפוס - משרד עורכי דין

Moshe Wolfus - law office

Moshe Wolfus, Advocate

Arik Lavian, Advocate¬ary

Batya Avrahami, Advocate

משה וולפוס, עורך דין

אריק לביאן, עורך דין ונוטריון

בתיה אברהם, עורכת דין

15. **שומה**: בהתאם לשומה של מר אמיר חופשי מיום 22/08/2023, לאחר שנתיח את התמורות המוצעות לעירייה אל מול התמורות הניתנות ליתר הדיירים, הרי שלדעתו המקצועית מדובר בתמורה סבירה ואין צורך בתשלומי איזון.

16. **העדר חובה לקיים מכרז**: בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, הח"מ סבור כי ההסכם דנן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה ואישור משרד הפנים.

17. **מיסוי**: בהתאם להסכם וכאמור לעיל כל הוצאות המיסוי, בגין ביצוע ההסכם והפרוייקט יחולו על היזם, יחד עם זאת יועץ המס של העירייה (עוה"ד עופר גרשוני) הוסיף את הערותיו לנספח השינויים ובהן דרישות/דגשים שיש לדרוש מהיזם כתנאי להתקשרות בעסקת תמ"א 38.

18. **ביטוח**: נעשתה פניה ליועץ הביטוח של העירייה (עוה"ד אדר זוצקי) על מנת שיחווה דעתו בנוגע לסעיפי הביטוח ודרישות הביטוח העירוניות, יועץ הביטוח של העירייה ניהל שיח מול יועצי הביטוח של היזם ובסופו הגיעו להסכמות באשר לנספח הביטוחי הנדרש ואשר יוכנס כחלק מההסכם עליו יחתום היזם.

19. **בטרם תחתום העירייה על ההסכם וכתנאי לחתימה עליו, עליה להסדיר את הרישום של הנכס על שמה בלשכת רישום המקרקעין.**

20. לאור האמור לעיל ובכפוף לתנאי המהותי האמור בסעי' 19, הרי שאין מניעה להתקשר מול היזם בהסכם התמ"א בכפוף לחתימה על נספח השינויים ומפרט השיפורים וכן בכפוף לקיום הוראות יועץ המס של העירייה הנ"ל ויועצי הביטוח ובכפוף לאישור ההתקשרות ע"י וועדת כספים וכן אישור המועצה ברוב חבריה ובכפוף לאישור משרד הפנים.

בכבוד רב ובמ"ל
משה וולפוס
מ.ר. 2712
קריית המדע 5א
ירושלים

י"א בשבט תשפ"ה

09 בפברואר 2025

לכבוד

גב' ריטה לדיזינסקי

מנהלת אגף הנכסים בעירייה

הנדון: חו"ד משפטית בנוגע להתקשרות העירייה בפרוייקט תמ"א 38/1 ברחוב יותם 8 (נכס 2-2600)

גוש 30004 חלקה 36 ת"ח 1

להלן חוות דעת בעניין התקשרות העירייה בפרוייקט שבנדון, אשר ניתנת על יסוד חוות דעתו של עו"ד משה וולפוס ב"כ העירייה בעניין ההתקשרות שבכותרת:

1. חברת יתד התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515116457 (להלן: "החברה" ו/או "היזם"), מבקשת לקדם פרוייקט של תמ"א 38/1 (חיזוק) (להלן: "הפרוייקט") בבניין ברחוב יותם 8 ירושלים הידוע כגוש 30004 חלקה 36 (להלן: "הבניין").

2. בבניין יש 8 תתי חלקות כאשר עיריית ירושלים זכאית להירשם כבעלים של תת חלקה 1 בבניין (להלן: "הנכס העירוני") המשמש כמקלט והרשום כמרתף בשטח של 139 מ"ר וכן חלק ברכוש המשותף 1/465.

3. בהתאם ל"נסח מלשכת רישום המקרקעין", תת חלקה 1 רשומה כ"מרתף", הבניין נרשם כבית משותף בשנת 1971 כאשר הבעלות על ת"ח 1 רשומה ע"ש רשות הפיתוח, אולם נמסר כי העירייה זכאית להירשם כבעלים של המרתף/ המקלט.

4. ממידע שנמסר לעו"ד וולפוס מאגף חירום וביטחון וכן מאגף נכסים, הנכס העירוני אכן משמש כמקלט ציבורי חרף הרישום כמרתף כאמור לעיל.

5. היזם ביקש מהעירייה, כבעלת הזכות להירשם כבעלים בתת חלקה 1 בבניין, להצטרף לפרוייקט.

6. בהתאם להוראות תוכנית תמ"א 38 יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות בבניין בכדי להוציא לפועל בניה מכח התוכנית ובכדי להנות מהוראות התוכנית והפטורים מכוחה.

7. באופן כללי ניתן לומר כי לאחר שיש בידי יזם הסכמות 2/3 מבעלי הדירות והרכוש המשותף, הוא יכול להתחיל בהליכי תכנון ורישוי אולם כאמור כדי לקבל היתר סופי ולהתחיל לבנות, עליו לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות וככל שמי מבעלי הזכויות לא נתן הסכמתו, יכול היזם להגיש תביעה כנגד אותו "דייר סרבן" אצל המפקח/ת על המקרקעין אשר יש לו/ה הזכות החוקית, ככל ששוכנע שאין נימוקים לסירוב, אף לחתום בשם אותו דייר כדי להוציא את התוכנית אל הפועל.

8. ממידע שנמסר לעו"ד וולפוס, נכון להיום, היזם החתים את רוב בעלי הנכסים בבניין על הסכם התמ"א (להלן: "ההסכם"), לעו"ד וולפוס הוצג "דף חתימות" ולפיו 5 מתוך 7 מדיירי הבניין חתמו על ההסכם.

9. במסגרת ההסכם התחייב היזם לבעלי הדירות בבניין, לבצע חיזוק של הבניין מפני רעידות אדמה, להחליף/ לחדש את תשתיות הבניין (מים, ביוב, גז), לשפר את הפיתוח הסביבתי בבניין ובחצרותיו, לשפר ולחדש את לובי הבניין, להוסיף מעלית לבניין וכן להרחיב את הדירות הקיימות בשטח נוסף של 25 מ"ר בהתאם לתוכניות (לרבות הוספת ממ"ד) וכן הוספת חניות ומרפסות בשטח של עד 12 מ"ר (להלן: "התמורות").

10. כנגד התמורות האמורות לעיל התחייבו דיירי הבניין שחתמו על ההסכם להעביר ליזם את זכויות הבניה (המהוות רכוש משותף) הקיימות מכח תוכנית תמ"א 38 ו/או מכח התב"ע לצורך בניית דירות חדשות, במסגרת מגבלות התכנון והרישוי, אשר יהיו בבעלות היזם.

11. היזם כאמור ביקש שהעירייה תחתום גם היא על ההסכם ובמסגרת זו, ולאור העובדה כי הנכס העירוני הינו מקלט ולא דירת מגורים, התקיים מו"מ ארוך בין היזם ולבין אגף חירום וביטחון וכן אגף נכסים ובסופו של דבר הוסכם כי התמורה שתינתן לעירייה כנגד הסכמתה לתוכנית הינה מפרט שיפורים ותוספות שיבוצעו במקלט ע"ח היזם, זאת בהתאם לנספח שיצורף להסכם (להלן: "מפרט שיפורים").

12. מעבר לכל האמור לעיל התחייב היזם לשאת בכל עלויות ביצוע הפרוייקט ובכל המיסים והתשלומים הנובעים מההסכם כאשר העירייה לא תידרש לכל תשלום בקשר לביצוע הפרוייקט.

13. במקביל לניהול המו"מ בנוגע לתמורות שתקבל העירייה כנגד הסכמתה לפרוייקט, נוהל מו"מ משפטי מול ב"כ היזם, על מנת להכין נספח ובו הערות ו/או תניות נוספות אשר נדרשות בהתחשב במהות הנכס העירוני וכן בהיות העירייה רשות ציבורית ואשר יחולו על היזם במסגרת יחסיו החוזיים עם העירייה בהקשר של ביצוע הפרוייקט.

14. לאחר מו"מ ארוך ולאחר שניתנה הסכמת יועץ הביטוח העירוני וכן יועץ המיסוי העירוני הושגה הסכמה אשר באה לידי ביטוי בנספח שינויים שיצורף גם הוא להסכם (להלן: "נספח השינויים").

15. **שומה:** בהתאם לשומה של מר אמיר חופשי מיום 22/08/2023, לאחר שניתח את התמורות המוצעות לעירייה אל מול התמורות הניתנות ליתר הדיירים, הרי שלדעתו המקצועית מדובר בתמורה סבירה ואין צורך בתשלומי איזון.

16. **העדר חובה לקיים מכרז:** בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, עו"ד וולפוס סבור כי ההסכם דנן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה אישור משרד הפנים.

17. **מיסוי:** בהתאם להסכם וכאמור לעיל כל הוצאות המיסוי, בגין ביצוע ההסכם והפרוייקט יחולו על היזם, יחד עם זאת יועץ המס של העירייה (עוה"ד עופר גרשוני) הוסיף את הערותיו לנספח השינויים ובהן דרישות/ דגשים שיש לדרוש מהיזם כתנאי להתקשרות בעסקת תמ"א 38.

18. **ביטוח:** נעשתה פניה ליועץ הביטוח של העירייה (עוה"ד אדר זוצקי) על מנת שיחווה דעתו בנוגע לסעיפי הביטוח ודרישות הביטוח העירוניות, יועץ הביטוח של העירייה ניהל שיח מול יועצי הביטוח של היזם ובסופו הגיעו להסכמות באשר לנספח הביטוחי הנדרש ואשר יוכנס כחלק מההסכם עליו יחתום היזם.

19. **בטרם תחתום העירייה על ההסכם וכתנאי לחתימה עליו, עליה להסדיר את הרישום של הנכס על שמה בשלכת רישום המקרקעין.**

20. לאור האמור לעיל ובכפוף לתנאי המהותי האמור בסעי' 19, הרי שאין מניעה להתקשר מול היזם בהסכם התמ"א בכפוף לחתימה על נספח השינויים ומפרט השיפורים וכן בכפוף לקיום הוראות יועץ המס של העירייה הנ"ל ויועצי הביטוח ובכפוף לאישור ההתקשרות ע"י וועדת כספים וכן אישור המועצה ברוב חבריה ובכפוף לאישור משרד הפנים.

בכבוד רב,


ספיר חנניאייב, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש - צוות נכסים

איתור הנצחת שלדון ג'יי אדלסון



נספח לסעיף 3.1.1

חוק עזר לירושלים (אספקת מים) (ביטול), התשפ"ה - 2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 238, 250 ו- 251 לפקודת העיריות¹ וסעיף 139 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א – 2001²; מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

ביטול 1. חוק עזר לירושלים (אספקת מים), התשכ"א – 1960³ – בטל.

_____ ב _____ התשפ"ה (_____ ב _____ 2025)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשס"א, עמ' 454.

³ ק"ת התשכ"א, עמ' 10; ק"ת – חש"ם התשע"ו, עמ' 82.

נספח לסעיף 3.1.2

חוק עזר לירושלים (אגרת ביוב) (ביטול), התשפ"ה - 2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 237, 250 ו- 251 לפקודת העיריות¹ וסעיף 139 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א – 2001² מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

ביטול 1. חוק עזר לירושלים (אגרת ביוב), התשכ"ו – 1966³ – בטל.

_____ ב. _____ התשפ"ה (_____ ב. _____ 2025)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשס"א, עמ' 454.

³ ק"ת התשכ"ו, עמ' 2776; ק"ת – חש"ם התש"ס, עמ' 354.

נספח לסעיף 3.1.3

חוק עזר לירושלים (היטל ביוב) (ביטול), התשפ"ה - 2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 237, 250 ו- 251 לפקודת העיריות¹ וסעיף 139 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א – 2001² מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

ביטול 1. חוק עזר לירושלים (היטל ביוב), התשכ"ג – 1963³ – בטל.

_____ ב _____ התשפ"ה (_____ ב _____ 2025)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשס"א, עמ' 454.

³ ק"ת התשכ"ג, עמ' 1272; ק"ת – חש"ם התשס"ג, עמ' 269.

נספח לסעיף 3.1.4

חוק עזר לירושלים (בניית ביבים) (ביטול), התשפ"ה - 2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 237, 250 ו- 251 לפקודת העיריות¹ וסעיף 139 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א – 2001²; מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

ביטול 1. חוק עזר לירושלים (בניית ביבים), התשמ"א – 1980³ – בטל.

_____ ב _____ התשפ"ה (_____ ב _____ 2025)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשס"א, עמ' 454.

³ ק"ת התשמ"א, עמ' 98; ק"ת – חש"ם התשע"ו, עמ' 82.

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem

לשכת גזבר העירייה
וראש המנהל הכספי
City Treasurer
And Head of the
Financial Administration office

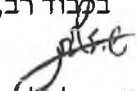
כ"ז שבט תשפ"ה
25/02/2025
סימוכין: 2025-0200-26

אל: מר משה ליאון, ראש העיר
חברי מועצת העיר

מאת: גזבר העירייה

הנדון: אישור העסקה בשכר למר ישראל אבו חצירה - נהג לראש העיר

בהתאם למדיניות העירייה, המאושרת ע"י משרדי האוצר והפנים, להעסקה בחוזה אישי ובהמשך להזמנת ישיבת המועצה האמורה להתקיים ביום 27 לפברואר 2025 ובה הצעת החלטה למנות את מר ישראל אבו חצירה לנהג ראש העיר (במקום נהגו הקודם של ראש העיר) במשרת אמון בטווח שכר שבין 20%-30% משכר מנכ"ל החל מיום מועד קליטתו בעירייה לאחר אישור המועצה, הריני לאשר כי עלות העסקתו מתוקצבת בספרי העירייה.

בכבוד רב,

שמואל זילגמן

העתקים

מר איציק לארי, מנכ"ל העירייה
מר משה מרגליות, ראש הסגל
עו"ד אלי מלכה, היועץ המשפטי לעירייה
עו"ד דני ליבמן, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
מר עידו רוזנברג, מזכיר מועצת העיר
מר ברק לוי, סגן הגזבר ומנהל אגף התקציבים