



פזכירות מועצת העיר

ט"ו באייר, תשפ"ד
23 במאי, 2024
סימוכין: 2024-0103-338

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

שלום רב,

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת מועצה חגיגית לציון 57 שנים לאיחוד העיר ירושלים אשר תתקיים ביום ראשון, י"ח באייר תשפ"ד (26.5.2024) בשעה 18:00 בבית הנשיא, רח' הנשיא 3 ירושלים.

חברי המועצה מוזמנים לקבלת פנים חגיגית בשעה 17:00. הסעות תצאנה מרחוב שבטי ישראל בשעה 16:00. יש להצטייד בתעודה מזהה. לא תותר כניסה עם נשק.

על סדר היום:

- ישיבת מועצה מס' 4 (ישיבה מן המניין לחודש מאי).
- ישיבת מועצה מס' 5 (ישיבה שלא מן המניין), בנושא: "הטלת ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2024 לתקופה מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2024 (כולל), מועד שילומה, הסדרי תשלום, מתן הנחות בתשלום הארנונה ושינויי סיווג ותת סיווג".
- ישיבת מועצה מס' 6 (ישיבה שלא מן המניין), בנושא: "הטלת ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2025 לתקופה מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025 (כולל), מועד שילומה, הסדרי תשלום, מתן הנחות בתשלום הארנונה ושינויי סיווג ותת סיווג".
- ישיבת מועצה מיוחדת מס' 7 (ישיבה שלא מן המניין), בנושא: "אישור תקציב העירייה השוטף לשנת הכספים 2024".

ישיבת המועצה תצולם ותשודר בשידור חי באתר העירוני, כמקובל. בנוסף, תתאפשר כניסת קהל ללובי בניין העירייה בו תוקרן ישיבת המועצה.



פזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבת מועצה מס' 4 (ישיבה מן המניין לחודש מאי)

1.

הצעת חוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ד-2024 המסדירה עדכון תעריף החנייה לבעלי כלי רכב שאינם תושבי ירושלים

דברי הסבר

מועצת עיריית ירושלים התקינה בחוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו) הוראת שעה בהסכמת שרת התחבורה ושר הפנים בתוקף עד ליום ל' בכסלו התשפ"ה (31.12.2024), המסדירה מתן הטבות לתושבי ירושלים באגרת חנייה.

הנהלת העירייה התייעצה עם משרד KPMG בהיבט מיצוי הכנסותיה. בהתאם להמלצתו, מעוניינת הנהלת העירייה לעדכן את מדיניות תעריפי אגרת החניה בירושלים בתקופת הוראת השעה הנ"ל, לבעלי כלי רכב שאינם תושבי ירושלים; ולהתקין את חוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ד – 2024 (להלן – חוק העזר). בחוק העזר המוצע יקבע תעריף אגרת חניה בסך 12.40 ₪ לשעת חניה המיועד לבעלי כלי רכב שאינם תושבי ירושלים, במקום התעריף עבור החניה שנקבע על פי הסדר החנייה האחד (הינו על סך 6.90 ₪ לשעה).

מבחינה שנערכה ע"י היועץ לעירייה הנ"ל נמצא, כי רשויות נוספות: רמת גן ותל אביב, העלו את תעריפי החניה לתושבי חוץ באופן משמעותי. כאשר צעד זה אינו פוגע בתושבי העיר ירושלים שהסדירו רישום רכבם בעירייה, שכן תעריפי החניה לתושבי העיר ירושלים שהסדירו רישום רכבם בעירייה נשארים בעינם ואילו תעריף החניה השעתי לתושבי החוץ יעלה באופן משמעותי. דבר זה יוביל להגדלת הכנסות העירייה.

בעיר ירושלים קיימת מצוקת חניה גדולה. מתוקף היותה מטרופולין ואזור ביקוש, כ-200,000 כלי רכב פוקדים את העיר מדי יום, כאשר רק למרכז העיר מגיעים כ-50,000 כלי רכב על בסיס יומי, כיום, הכנסות העירייה מחניה סלולארית עומדות על כ-60 מיליון ₪ בשנה, כאשר 85% מסך ההכנסות הינם מחניית תושבי חוץ.

אומדן תוספת ההכנסות לעירייה עקב התקנת תעריף החניה השעתי לבעלי כלי רכב שאינם תושבי ירושלים כאמור לעיל לתקופה החל מ-1.7.24 ועד 31.12.24 הינו כ-13 מלש"ח.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות, ולפי סעיף 77 לפקודת התעבורה ובכפוף להסכמת שר הפנים ושרת התחבורה והבטיחות בדרכים מתקינה את חוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ד – 2024 כמפורט בנספח המצורף לסעיף זה.



עזכירות מועצת העיר

2. מינויים והסמכות

2.1 העסקת עובדים במשרות אמן בלשכת ראש העיר בחוזה אישי ותשלום שכרם

דברי הסבר

בישיבת מועצה מס' 2 מיום רביעי בתאריך ט' בניסן תשפ"ד (17.4.2024) החליטה מועצת העירייה לאשר את המשך המינוי וקבלת השכר של העובדים הקיימים במשרת אמן בלשכת ראש העיר כפי שמופיע בדברי הסבר להחלטה כאמור.

העסקתם של יועצים/עוזרים לראש העיר בחוזה אישי במשרות אמן הינה בהתאם לאישורי משרד הפנים ומשרד האוצר ועפ"י המתווה והמסגרת התקציבית המאושרת על ידם.

לאור שינוי במערך התפקידים בלשכת ראש העיר, מבוקש כי מועצת העירייה תאשר את מינויה ושינוי שכרה של עו"ד עינבר לזר בחוזה אישי משרת אמן כמפורט להלן:

שם העובדת	תפקיד נוכחי	סוג חוזה ושיעור העסקה	תפקיד מבוקש	סוג חוזה ושיעור העסקה מבוקש
עו"ד עינבר לזר	מנהלת לשכת ראש העיר	חוזה משרת אמן 40% משכר מנכ"ל	יועצת בכירה לראש העיר	חוזה משרת אמן החל מ-26.5.2024 בשיעור של 65% משכר מנכ"ל. החל מ-26.5.2025 בשיעור של 70% משכר מנכ"ל.

הערה:

אישור מינויה ושינוי שכרה של עו"ד עינבר לזר בחוזה אישי משרת אמן כמבוקש לעיל הינו בהתאם לאישור משרד האוצר ומותנה:

- בעמידתה בתנאי סף של המשרה.
- באישור הוועדה העירונית לבחינת ניגוד עניינים וחתימתה על הסדר למניעת חשש לניגוד עניינים בהתאם להחלטת הוועדה.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה לאשר את מינויה של עו"ד עינבר לזר לתפקיד "יועצת בכירה לראש העיר" ותשלום שכרה בחוזה אישי משרת אמן החל ממועד אישור המועצה, קרי מ-26.5.2024, בשיעור של 65% משכר מנכ"ל והחל מ-26.5.2025 בשיעור של 70% משכר מנכ"ל.

אישור מינויה ושינוי שכרה של עו"ד עינבר לזר בחוזה אישי משרת אמן הינו בהתאם לאישור משרד האוצר ומותנה:

- בעמידתה בתנאי סף של המשרה.
- באישור הוועדה העירונית לבחינת ניגוד עניינים וחתימתה על הסדר למניעת חשש לניגוד עניינים בהתאם להחלטת הוועדה.



פזכירות פועצת העיר

2.2. אשרור שמות עוזרים אישיים לסגני ראש העיר

דברי הסבר

בישיבת מועצה מס' 2 מיום רביעי, בתאריך ט' בניסן תשפ"ד (17.4.2024) החליטה מועצת העירייה לאשר את העסקתם של העוזרים האישיים לסגני ראש העיר במשרות אמון בחוזה אישי ותשלום שכרם, כאשר שמותיהם של העוזרים יונחו על שולחן המועצה ו/או יובאו לאשרור במועצה הבאה שמן המניין.

בהתאם לאמור, מובא לאשרור מועצת העירייה שמותיהם של העוזרים האישיים של סגני ראש העיר :

שם	תפקיד
מר עמנואל זלטס	עוזר אישי לסגן ומ"מ ראש העיר, מר אליעזר צבי ראוכברגר
מר משה שבתאי	עוזר אישי לסגן ומ"מ ראש העיר, מר צביקה כהן
מר שלום אלדד	עוזר אישי לסגן ראש העיר, מר שמעון ישראל קלרמן
מר משה מימון טויטו	עוזר אישי לסגן ראש העיר, מר חיים מאיר כהן
גב' רון מאיר	עוזרת אישית לסגן ראש העיר, מר אדיר שוורץ
מר גור אריה דוד	עוזר אישי לסגנית ראש העיר, גב' חגית משה
מר ערן בן יהודה	עוזר אישי לסגן ראש העיר, מר יוסף חביליו
מר אהרן רחמים	עוזר אישי לסגן ראש העיר, מר אריה יצחק קינג

הצעת החלטה

מועצת העיר מחליטה לאשרר את העסקתם של העוזרים האישיים לסגני ראש העיר במשרות אמון בחוזה אישי ותשלום שכרם, בהתאם לרשימה דלעיל.



עזכירות פועצת העיר

2.3 מינויים בתאגידים

2.3.1 מינוי נציגי עירייה מקרב חברי המועצה בתאגידים

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את המינויים של נציגי העירייה מקרב חברי המועצה בתאגידים השונים בהתאם לנספח המצורף.

הערה:

כל המינויים של חברי מועצת העיר בתאגידים העירוניים כפופים לבדיקת היועץ המשפטי לעירייה את סוגיית ניגודי העניינים של חברי המועצה, לרבות חתימה על הסדר ניגוד עניינים.

2.3.2 מינוי נציגי עירייה מקרב הציבור בתאגידים העירוניים

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה מתוקף סמכותה 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 הציבור בגוף המנהל של התאגידים כדלהלן:

1. מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
 - חידוש המינוי של עו"ד אנה שניידר
 - חידוש המינוי של מר אברהם ובר
 - מינויה של עו"ד אפרת שהם-הילדסהיימר.
2. החברה העירונית אריאל - לתרבות, חברה, חינוך, רווחה, ספורט ואומנויות בע"מ
 - חידוש המינוי של פרופ' צפירה גרבולסקי-ליכטמן
 - מינויו של עו"ד אלישע פלג.
3. אריאל - חברה לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ
 - חידוש המינוי של פרופ' צפירה גרבולסקי-ליכטמן
 - מינויו של עו"ד אלישע פלג.
4. עדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
 - חידוש המינוי של רו"ח אילה אלתר.

2.3.3 תאגיד המים והביוב "הגיחון" בע"מ

הצעת החלטה

בהתאם להוראות סעיף 61(א) לחוק תאגידים מים וביוב, התשס"א-2001, ולתקנון חברת הגיחון, על מועצת העירייה למנות דירקטורים בתאגיד המים והביוב "הגיחון".

לאור האמור, מועצת העירייה מתבקשת לאשר את מינויו של עו"ד יואל בורשטיין כדירקטור מקרב הציבור.

המינוי יהיה כפוף לאישור הוועדה למינוי דירקטורים.



פזכירות מועצת העיר

2.4 הארכת שירות מעבר לגיל פרישה – עובדי עירייה ועובדת תאגיד "אריאל" מעל גיל 70

דברי הסבר

בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי, לרבות עובדי תאגידים, מעבר לגיל פרישה", הארכת שירותו של עובד מעבר לגיל 70 תתאפשר בתנאים הבאים (סעיף לחוזר 11):

- א. על פי החלטת ראש העירייה.
- ב. מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- ג. באישור מועצת העירייה.
- ד. לאחר המלצה של הוועדה להארכת שירות.

הוועדה להארכת שירות (להלן: "הוועדה") המליצה בישיבתה מיום 16/5/2024 על הארכת שירותם של העובדים כמפורט מטה:

א. עובדי עירייה (5 סה"כ)

הוועדה המליצה להאריך את שירותם של 5 עובדי עירייה סה"כ, שפרטיהם מופיעים בהחלטת הוועדה מיום 16.5.2024, אשר גילם מעל לגיל 70 באופן שהומלץ על הארכת שירותם של 4 עובדים מתוכם עד ליום 31.5.2025 ועל הארכת שירותה של עובדת נוספת עד ליום 31.8.2024.

המלצת הוועדה התקבלה לאחר שקילת בקשת העובד ו/או האגף, המלצת מנהל האגף ו/או הממונים על העובד, בהתחשב באישור הרפואי שצורף ובמצבו הבריאותי והאישי של העובד.

ב. עובדת תאגיד עירוני "אריאל" (1 סה"כ)

הוועדה המליצה להאריך את שירותה של עובדת "אריאל", שפרטיה מופיעים בהחלטת הוועדה מיום 16.5.2024, אשר גילה מעל לגיל 70 עד ליום 31.8.2024.

המלצת הוועדה התקבלה לאחר שקילת בקשת העובדת ו/או האגף מזמין השירות, המלצת הממונים על העובדת ב"אריאל", בהתחשב באישור הרפואי שצורף ובמצבה הבריאותי והאישי של העובדת.

מצורפת החלטת הוועדה.

ראש העיר, מר משה ליאון, החליט ביום 22.5.2024 להאריך את שירותם של העובדים שפרטיהם מפורטים מעלה, בהתאם להמלצת הוועדה להארכת שירות ובאישור מנכ"ל העירייה, בכפוף לאישור מועצת עיריית ירושלים מהטעמים המיוחדים שפורטו מעלה.

האישור כפוף לאישור רפואי בדבר כשירותם לעבוד בשירות הרשות המקומית, בהתאם להנחיות משרד הפנים.

לאור האמור, מבוקש אישור המועצה להחלטת ראש העירייה להאריך את שירותם של העובדים, כאמור.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 11 להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה"; לאשר את החלטת ראש העירייה, מר משה ליאון, מיום 22.5.2024 מהטעמים המיוחדים המפורטים בה, בהתאם להמלצת הוועדה להארכת שירות ומנכ"ל העירייה מיום 16.5.2024, להאריך את שירותם של העובדים כאמור, בכפוף להצגת אישור רפואי בדבר כשירותם לעבוד בשירות הרשות המקומית, בהתאם להנחיות משרד הפנים.



מזכירות מועצת העיר

3. אישור דוחות ברוב קולות וסעיפים שונים

3.1 דוחות וסעיפים המובאים לאישור ברוב קולות

3.1.1 דוח ועדת כספים משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שני י"ב באייר תשפ"ד (20/05/2024) רצ"ב.

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את הדוח והסעיפים המובאים להלן ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות):

3.1.1.1 הבקשות הבאות אושרו בוועדת כספים מס' 2 ומובאות לאישור ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות):

- מס' בקשה 2024-93-055 בנושא: "אישור הסכם עקרונות לבניית בית ספר עירוני בשטח מגרש שהוחכר לאקדמיה למוזיקה בחכירת משנה, ומתן רשות שימוש לאקדמיה באולם ספורט שיבנה (נכס 5796)".

מצ"ב טיוטת הסכם, חוזה חכירה, חוות דעת משפטית.

- מס' בקשה: 2024-93-002 בנושא: "החכרת חדר שנאים הנמצא ברחוב צונדק 5 הידוע כחלק מחלקה 38 בגוש 30723 לחברת החשמל לישראל למטרת אספקת חשמל למבנה גני ילדים ובית כנסת (נכסים, 4610)".

מצ"ב חוות דעת משפטית

- מס' בקשה: 2024-93-047 בנושא: "מתן רשות שימוש לגשר ומעבר תת קרקעי בחלקה 112 בגוש 30052 המחבר את חלקי מלון החבצלת ברחוב פרומקין במרכז העיר (נכס 9873)".

מצ"ב טיוטת הסכם, פרוטוקול פורום נכסים, חוות דעת משפטית

- מס' בקשה 2024-93-041 בנושא: "עדכון דברי הסבר לבקשה 2022-93-387 הסכם חכירת תת קרקע לבניית חניון דיירים בפרויקט פינוי בינוי ברחוב קולומביה, חלקה 151 גוש 30435 (נכס 2766)".

מצ"ב טיוטת הסכם, פרוטוקול פורום נכסים, סעיף ועדת כספים קודם, חוות דעת משפטית.



מזכירות מועצת העיר

3.2 דוחות המובאים לאישור המועצה

- 3.2.1 דוח הוועדה המייעצת לתמיכות משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שלישי י"ג באייר תשפ"ד (21/05/2024) רצ"ב.
- 3.2.2 דוח ועדת חובות משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום חמישי ט"ו באייר תשפ"ד (23/05/2024) רצ"ב.

3.3 דוחות המובאים לידיעת המועצה

- 3.3.1 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 3/17 שהתקיימה ביום שלישי ח' בניסן תשפ"ד (16/04/2024) רצ"ב.
- 3.3.2 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 4/17 שהתקיימה ביום שלישי כ"ט בניסן תשפ"ד (07/05/2024) רצ"ב.
- 3.3.3 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 5/17 שהתקיימה ביום רביעי ז' באייר תשפ"ד (15/05/2024) רצ"ב.



מזכירות פועצת העיר

3.4 התקשרות בחוזה להפעלת מזנון ספורטק עמק הארזים ללא מכרז

דברי הסבר

עיריית ירושלים פרסמה ביום 19.7.2020 מכרז פומבי מס' 80.2020 להפעלת מזנון בספורטק עמק הארזים בירושלים אך למכרז זה לא נגשו מציעים. ביום 2.1.2022 פורסם מכרז פומבי נוסף מס' 2.2022 להפעלת מזנון בספורטק עמק הארזים בירושלים אך גם למכרז זה לא נגשו מציעים. ביום 29.3.2022 החליטה ועדת המכרזים לבטל את המכרז הפומבי מס' 2.2022 ולבקש מהאגף המקצועי נתונים לגבי אופי ונפח הפעילות בספורטק ולאחר מכן תתקבל החלטה לגבי המשך התהליך. לאחר קבלת הנתונים מהאגף החליטה ועדת המכרזים ביום 17.5.2022 לאשר לאגף לפרסם קול קורא בהתאם לתנאי המכרז ולנהל משא ומתן עם מפעילים פוטנציאליים. ביום 17.1.2023 פורסם קול קורא להפעלת מזנון בספורטק עמק הארזים אך גם לפנייה זו לא היו מציעים.

מצ"ב החלטות ועדת המכרזים.

בתקנה 22 (ח) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987 נקבע: "לא הוגשו כל הצעות למכרז או נדונה הצעה יחידה והוועדה לא המליצה עליה, או לא המליצה הוועדה על הצעה כלשהי, או החליטה מועצת העירייה שלא לאשר הצעה של ראש העירייה לפי סעיף 148(ג) לפקודת העיריות, רשאית העירייה להתקשר בחוזה ללא מכרז לאחר שמועצת העירייה החליטה על כך ברוב חבריה ולאחר שנוכחה שבנסיבות העניין עריכת מכרז לא תביא תועלת".

מנהלת אגף הספורט, גבי ליאת אמון פיטרו, בפנייתה מיום 20.8.2023 מבהירה כי כיוון שלא נגשו מציעים לשני מכרזים שפורסמו בעניין זה ביום 19.7.2020 וביום 2.1.2022 ואף לא היו מציעים לקול קורא שפורסם ביום 17.1.2023, וכיוון שעריכת מכרז חדש לא תביא כל תועלת, מבוקש בזאת לאשר פטור ממכרז ולנהל מו"מ עם מציעים פוטנציאליים.

מצ"ב מכתב מנהלת האגף.

מועצת העירייה מתבקשת לאשר פטור ממכרז פומבי ותחתיו להתקשר בחוזה להפעלת מזנון ספורטק עמק הארזים במסגרת הליך של קבלת הצעות וניהול מו"מ.

לאחר קבלת אישור מועצת העירייה, יבצע אגף הספורט הליך לקבלת הצעות ללא מכרז ויביא את ההצעות שיתקבלו לאישור הוועדה המיוחדת לניהול משא ומתן בפטור ממכרז, בהתאם לנהלים, ולאחר מכן לאישור סופי של ועדת הכספים ומועצת העירייה.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה **ברוב חבריה (16 חברים לפחות)**, בהתאם לסמכותה לפי תקנה 22 (ח) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987 לאשר שלא הוגשו כל הצעות לשני מכרזים להפעלת מזנון ספורטק עמק הארזים בירושלים וכן לא היו מציעים לקול הקורא שפורסם להפעלת מזנון עמק הארזים בירושלים ולאור מכתבה של גבי ליאת אמון פיטרו, מנהלת אגף הספורט, ולפיו עריכת מכרז נוסף לא תביא תועלת; לאשר להתקשר בחוזה להפעלת מזנון עמק הארזים בירושלים ללא מכרז בהליך של הצעות מחיר וניהול מו"מ עם מציעים פוטנציאליים.

אגף הספורט יבצע הליך לקבלת הצעות מחיר ללא מכרז ויביא את ההצעות שיתקבלו לאישור הוועדה המיוחדת לפטור ממכרז, בהתאם לנהלים, ולאחר מכן לאישור סופי של ועדת הכספים ומועצת העירייה.



עזכירות מועצת העיר

3.5 אישור הסכם עקרונות לקידום מקביל של תכנית 101-1190537 (מתחם "בית טיילור") ותכנית 101-1320233 (מתחם פרויקט "צמרות" בסמוך לדרך חברון)

דברי הסבר

חברת "פסגות" שבשליטת חברת "שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ" מקדמת את פרויקט "צמרות" באזור הסמוך לדרך חברון.

שיכון ובינוי היא גם בעלת זכויות החכירה במתחם הידוע כ-"בית טיילור" (חלקות 141 וחלק מחלקות 1138-142 בגוש 30412 וחלק מחלקה 1 בגוש 30190).

במתחם בית טיילור קיימים מבנים ציבוריים המשמשים מזה שנים לפעילות ציבורית וכן שטחים ירוקים.

על מנת להסדיר ולשמר את הייעודים הציבוריים במתחם בית טיילור, להבטיח את המשך קיומם ואת קיום השטחים הפתוחים לצידם ואף להשביחם ולהרחיבם, לרווחת תושבי השכונה, בין היתר באמצעות העברת זכויות החכירה במקרקעין לידי העירייה, הסכימה העירייה לקידום תכנית אחודה שמספרה 101-1190537 – "מתחם לשימושים ציבוריים במערב העיר וציפוף מתחם מגורים חדש בדרום העיר" במסגרתה נקבעו, בין היתר, ייעודי הקרקע, השימושים המותרים, זכויות הבניה והוראות הבינוי במקרקעי פרויקט "צמרות" ובמתחם "בית טיילור".

בהחלטתה מיום 19.4.2023 החליטה הוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית.

ביום 2.4.2024 דנה הוועדה המחוזית בתכנית האחודה והחליטה, בין היתר, להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון מסמכיה כך שמתחם פרויקט "צמרות" ייגרע כולו מתחום התכנית שהוגשה והוא יקודם בתכנית נפרדת שמספרה יהיה 101-1320233.

העירייה ושיכון ובינוי ערכו ביניהן הסכם עקרונות במסגרתו מוסדר מתווה עקרוני של קידום שתי תכניות נפרדות (להבדיל מהתכנית האחודה שהוגשה במקור) באופן בו תקודם תכנית נפרדת לכל אחד מהמתחמים (בית טיילור וצמרות) ובלבד שהן תקודמנה יחדיו, דהיינו, תופקדנה, תאושרנה ותתפרסמנה למתן תוקף במקביל.

מצ"ב הסכם העקרונות שנחתם על ידי שיכון ובינוי.

הוסכם כי לאחר חתימת הסכם העקרונות, ינהלו הצדדים מו"מ שיביא לידי ביטוי את העקרונות המובאים בהסכם העקרונות וכי תנאי להפקדת התכניות יהא חתימת ההסכם המפורט.

המועצה מתבקשת לאשר את הסכם העקרונות שצורף לסדר היום.

מצורפת גם החלטת הוועדה המחוזית מיום 2.4.2024 וחוות דעת משפטית.

הצעת החלטה

מועצת העיר מאשרת את הסכם העקרונות שצורף לסדר היום כמפורט בדברי ההסבר, בכפוף לאישור ההסכם המפורט שיובא בעתיד לאישור המוסדות המוסמכים של העירייה ובכפוף לכל דין.



מזכירות מועצת העיר

3.6 דיון בדוח הממונה על תלונות הציבור (מס' 54) לשנת 2023

דברי הסבר

בהתאם לסעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (ממונה על תלונות הציבור), התשס"ח – 2008 ובהתאם להחלטת מועצת העירייה מיום 5.6.1966, הגישה מבקרת העירייה והמורשה לטיפול בתלונות הציבור את דו"ח המורשה לטיפול בתלונות הציבור (מספר 53) לשנת 2023 (להלן – הדו"ח).

בהתאם לסעיף 15 כאמור, את הדו"ח יש להגיש לראש הרשות המקומית ומועצת הרשות המקומית לא יאוחר מ- 1 במאי בכל שנה; המועצה תקיים דיון בדו"ח בתוך חודשיים מיום שהוגש לה. בדו"ח מפורטים נתונים סטטיסטיים מהם ניתן ללמוד על מספר הפניות והתלונות שהתקבלו ועל אופן התפלגותן והטיפול בהן. ניתוח הנתונים נועד לשמש את הנהלת העירייה ואגפיה כדי להפיק לקחים, לשפר ולתקן ליקויים בכל הקשור באיכות השירות לתושב.

הדו"ח הועבר לחברי המועצה ביום חמישי, כ"ד בניסן תשפ"ד (2.5.2023), מפורסם כנדרש באתר האינטרנט העירוני של עיריית ירושלים ומובא לדיון במועצת העירייה.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים דנה בדיון וחשבון של הממונה על תלונות הציבור (מס' 54) לשנת 2023.

3.7 דוח נסיעות לחו"ל נבחרי ציבור לשנת 2023

דברי הסבר

בהתאם לאישור נוהל נסיעות לחו"ל (נוהל מס' 09.04.09) שאושר בישיבת המועצה מס' 6 מיום 28.2.19, האצילה המועצה לראש העיר את סמכותה שהוקנתה לה בחוזר מנכ"ל מיוחד 4/2017 וכן 2/2018 לאשר את נסיעות נבחרי הציבור לחו"ל ובלבד שהתקיימו התנאים לאישור הנסיעה כמופיע בחוזר מנכ"ל.

בהתאם לסעיף 12.9 לנוהל מוגש לידיעה דו"ח מרכז על נסיעות נבחרי הציבור לחו"ל לשנת 2023 מצ"ב.



עזכירות פועצת העיר

3.8 דיון בהצעה לשינוי שם בית הספר "אולפנת בני"ע פסגת זאב" ל"אולפנת בני"ע ליבי"

דברי הסבר

בהתאם לתקנות חינוך ממלכתי (שם מוסד), התשכ"א - 1961, מנהלת בית הספר "אולפנת בני"ע פסגת זאב", גב' ענבל ישראלי, פנתה לצוות המורים ולוועד ההורים ולתלמידות בית הספר בעניין מתן שם ספציפי לבית הספר "אולפנת בני"ע פסגת זאב" ולאחר תהליך בחרו תלמידות האולפנה את השם "אולפנת בני"ע ליבי".

גם הבעלות, רשת בני עקיבא, ממליצה על שינוי שם האולפנה מ"אולפנת בני"ע פסגת זאב ל"אולפנת בני"ע ליבי".

לאור האמור, ראש מנח"י, מר יואב זימרון, ממליץ למועצת העירייה לאשר את ההצעה לשינוי שם בית הספר "אולפנת בני"ע פסגת זאב" ל"אולפנת בני"ע ליבי".

רצ"ב כנספחים לסעיף זה מכתביהם של מנהלת בית הספר – גב' ענבל ישראלי, יו"ר ועד ההנהגה בשם ההורים – מר יהונתן לוי, מנהל מרחב רשת בני עקיבא – הרב אביגדור ויצמן בשם הבעלות וראש מנהל חינוך בעיריית ירושלים – מר יואב זימרון.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים בהתאם לסמכותה לפי תקנה 4 לתקנות חינוך ממלכתי (שם מוסד), התשכ"א 1961, דנה בהצעת המנהלת, המורים וההורים של בית הספר ובחירת תלמידות בית הספר בשינוי שם בית הספר מ"אולפנת בני"ע פסגת זאב" ל"אולפנת בני"ע ליבי";

ובהתאם להמלצת הבעלות רשת בני עקיבא והמלצת מנהל מנח"י מר יואב זימרון לשינוי זה, מחליטה לאשר את ההצעה לשינוי שם בית הספר "אולפנת בני"ע פסגת זאב" ל"אולפנת בני"ע ליבי" ומעבירה הצעה זו ל"מפקח המחוז" - מנהל הלשכה המחוזית של משרד החינוך והתרבות.



פזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבת מועצה מס' 5 (ישיבה שלא מן המניין)

הטלת ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2024 לתקופה מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2024 (כולל), מועד שילומה, הסדרי תשלום, מתן הנחות בתשלום הארנונה ושינויי סיווג ותת סיווג

דברי הסבר

מועצת העירייה מתבקשת להטיל ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2024 בהתאם לקבוע בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") ביחס לתקופה החל מיום 1.1.24 ועד ליום 31.12.24 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב (להלן: "צו המיסים לשנת 2024") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

בהתאם לסעיפים 7 ו-9(ב) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, חלה חובה על הרשויות המקומיות להעלות את הארנונה בשנת 2024 בשיעור של 2.68%.

מועצת העירייה רשאית בהתאם לסעיף 274 לפקודת העיריות [נוסח חדש] לקבוע את המועד לשילומה של הארנונה, וכן רשאית היא לקבוע הסדרי תשלום ומתן הנחות לתשלום ארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993.

הנחות מארנונה מטעמי הכנסה לתושבי העיר

טבלת ההכנסות המזכות בהנחה מארנונה מטעמי הכנסה כפי שנקבעה על ידי שר הפנים לשנת הכספים 2024, תהיה תקפה לשנת 2024. אומדן המשמעות הכספית היא גידול בהנחות בסך של כ-7 מלש"ח לשנת 2024.

מועד אחרון להגשת בקשות להנחה בארנונה לשנת 2024 הוא עד לתאריך כ"ז באב התשפ"ד, 31.8.2024. תשובות לבקשות ההנחה יינתנו עד לתאריך ל' בכסלו התשפ"ה, 31.12.2024.

לאור האמור ובתוקף סמכותה לפי חוק ההסדרים והדין מוצע כי מועצת העירייה תחליט:

1. הטלת ארנונה

להטיל ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2024, לתקופה החל מיום 1.1.24 ועד ליום 31.12.24 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

2. מועד החיוב ותשלום הארנונה

מועד החיוב ותשלום הארנונה יחול ביום ראשון, כ' בטבת התשפ"ד (1.1.2024).



עזכירות פועצת העיר

3. הסדרי תשלום

הסדרי תשלום הארנונה לשנת הכספים 2024 יערכו כדלקמן:

- א. תשלום בהוראת קבע באמצעות חשבון הבנק החל מחודש ינואר 2024 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.
- ב. תשלום בגבייה מרוכזת באמצעות הארגונים הכלכליים החל מחודש ינואר 2024 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.
- ג. תשלום בגבייה מרוכזת באמצעות תלוש המשכורת החל מחודש ינואר 2024 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.
- ד. עובד/ת עירייה יוכל/תוכל לשלם את הארנונה בגין דירת מגוריו/ה בלבד לשנת הכספים 2024 ב-10 תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל ממשכורת חודש דצמבר 2023.
- ה. חייבים אשר נערך עימם הסדר לתשלום הארנונה בהוראת קבע, בגבייה מרוכזת או בכל הסדר אחר, ולא עמדו בהסדר או בחלקו מסיבה כלשהי - יהיו חייבים לשלם את מלוא סכום יתרת חוב הארנונה (קרן החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק) לאלתר.
- ו. חייבים המבקשים להצטרף לאחד מההסדרים שפורטו לעיל (למעט סעיף ד') במהלך שנת הכספים 2024, ישלמו את חובם במספר תשלומים כמספר החודשים שנותרו עד סוף שנת 2024.

4. הנחות מארנונה

מוצע כי יינתנו הנחות בארנונה מטעמי הכנסה בשנת 2024 בהתאם לטבלת ההכנסות המזכה בהנחה מטעמי הכנסה, שפורסמה על ידי שר הפנים לשנת 2024, כמפורט בפרק ההנחות המצ"ב ("הנחות בארנונה בשנת הכספים 2024").

מועד אחרון להגשת בקשות להנחה בארנונה לשנת 2024 הוא עד לתאריך כ"ז באב התשפ"ד, 31.8.2024. תשובות לבקשות ההנחה יינתנו עד לתאריך ל' בכסלו התשפ"ה, 31.12.2024.

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה להטיל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעד התקציב), התשנ"ג-1992, ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2024 לתקופה החל מיום 1.1.24 ועד ליום 31.12.24 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב ("צו המיסים לשנת 2024") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו, ולקבוע את הסדרי התשלום ואת מתן ההנחות בתשלום הארנונה בהתאם למפורט בדברי ההסבר; וכן לאשר מתן הנחות בארנונה כאמור בדברי ההסבר, וכמפורט במסמך המצ"ב ("הנחות בארנונה בשנת הכספים 2024") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.



פזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבת מועצה מס' 6 (ישיבה שלא מן המניין)

הטלת ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2025 לתקופה מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025 (כולל), מועד שילומה, הסדרי תשלום, מתן הנחות בתשלום הארנונה ושינויי סיווג ותת סיווג

דברי הסבר

מועצת העירייה מתבקשת להטיל ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2025 בהתאם לקבוע בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") ביחס לתקופה החל מיום 1.1.25 ועד ליום 31.12.25 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב (להלן: "צו המיסים לשנת 2025") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

בהתאם לסעיפים 7 ו-9 (ב) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992, חלה חובה על הרשויות המקומיות להעלות את הארנונה בשנת 2025. עד כה טרם פורסם שיעור ההעלאה לשנת 2025. מיד עם פרסומו יועבר צו המיסים המעודכן לידיעת חברי המועצה.

מועצת העירייה רשאית בהתאם לסעיף 274 לפקודת העיריות [נוסח חדש] לקבוע את המועד לשילומה של הארנונה, וכן רשאית היא לקבוע הסדרי תשלום ומתן הנחות לתשלום ארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993.

הנחות מארנונה מטעמי הכנסה לתושבי העיר

טבלת ההכנסות המזכות בהנחה מארנונה מטעמי הכנסה כפי שתיקבע על ידי שר הפנים לשנת הכספים 2025, תהיה תקפה לשנת 2025. עד לפרסום הטבלה לא ידוע מהו השינוי הצפוי. אם הגידול יהיה בדומה לשנים קודמות, קרי עלייה של 5%-6% לעומת שנה קודמת, אומדן המשמעות הכספית היא גידול בהנחות בסך של כ-7 מלש"ח לשנת 2025.

מועד אחרון להגשת בקשות להנחה בארנונה לשנת 2025 הוא עד לתאריך ז' באלול התשפ"ה, 31.8.2025. תשובות לבקשות ההנחה יינתנו עד לתאריך י"א בטבת התשפ"ו, 31.12.2025.

לאור האמור ובתוקף סמכותה לפי חוק ההסדרים והדין מוצע כי מועצת העירייה תחליט:

1. הטלת ארנונה

להטיל ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2025, לתקופה החל מיום 1.1.25 ועד ליום 31.12.25 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

2. מועד החיוב ותשלום הארנונה

מועד החיוב ותשלום הארנונה יחול ביום רביעי, א' בטבת התשפ"ה (1.1.2025).

3. הסדרי תשלום

הסדרי תשלום הארנונה לשנת הכספים 2025 יערכו כדלקמן:

א. תשלום בהוראת קבע באמצעות חשבון הבנק החל מחודש ינואר 2025 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.

ב. תשלום בגבייה מרוכזת באמצעות הארגונים הכלכליים החל מחודש ינואר 2025 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.



פזכירות פועצת העיר

ג. תשלום בגבייה מרוכזת באמצעות תלוש המשכורת החל מחודש ינואר 2025 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.

ד. עובד/ת עירייה יוכל/תוכל לשלם את הארנונה בגין דירת מגוריו/ה בלבד לשנת הכספים 2025 ב-10 תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל ממשכורת חודש דצמבר 2024.

ה. חייבים אשר נערך עימם הסדר לתשלום הארנונה בהוראת קבע, בגבייה מרוכזת או בכל הסדר אחר, ולא עמדו בהסדר או בחלקו מסיבה כלשהי - יהיו חייבים לשלם את מלוא סכום יתרת חוב הארנונה (קרן החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק) לאלתר.

ו. חייבים המבקשים להצטרף לאחד מההסדרים שפורטו לעיל (למעט סעיף ד') במהלך שנת הכספים 2025, ישלמו את חובם במספר תשלומים כמספר החודשים שנותרו עד סוף שנת 2025.

4. הנחות מארנונה

מוצע כי יינתנו הנחות בארנונה מטעמי הכנסה בשנת 2025 בהתאם לטבלת ההכנסות המזכה בהנחה מטעמי הכנסה, שתפורסם על ידי שר הפנים לשנת 2025, כמפורט בפרק ההנחות המצ"ב ("הנחות בארנונה בשנת הכספים 2025").

מועד אחרון להגשת בקשות להנחה בארנונה לשנת 2025 הוא עד לתאריך ז' באלול התשפ"ה, 31.8.2025. תשובות לבקשות ההנחה יינתנו עד לתאריך י"א בטבת התשפ"ו, 31.12.2025.

5. שינוי תעריפי הארנונה ואזורי החיוב לבנייה חדשה והתחדשות עירונית

העיר ירושלים נמצאת בתנופת בנייה משמעותית כך שצפויה תוספת של כ-6,000 נכסים למגורים מדי שנה. כמו כן, מדינת ישראל ככלל וירושלים בפרט, מעודדת התחדשות עירונית כחלק מהמרקם העירוני, הצפויה להוות כ-70% מסך הבנייה בעיר.

מצב זה מייצר מציאות בה בבניינים החדשים, אשר מחירם גבוה מהממוצע הארצי, ישולמו תעריפי הארנונה לפי סיווג האזור הקיים, שאינו בהלימה למעמד הסוציו-אקונומי של מבקשי המגורים ולכן מוצע, משנת 2025 ואילך, להעלות את תעריפי הארנונה של בניינים חדשים שנבנו החל מיום 1.1.2020.

בנוסף, נדגיש כי בפרויקטים התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) עבור דיירי דירות התמורה, תישמרנה הזכויות והתעריף הקיים לחמש שנים לפחות, בכפוף לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולתנאים המפורטים בו.

מבדיקה כלכלית שנערכה יחד עם יועץ חיצוני, עולה כי ברשויות נוספות, למשל תל אביב, שיטת סיווג הארנונה מתבססת גם על מועדי גמר הבנייה ולא על בסיס אזור גיאוגרפי בלבד. רשויות נוספות, למשל נתניה, מקדמות עדכון לצו המיסים לשיטת סיווג המשלבת בין המצב הקיים לבין מועדי גמר בנייה, תוך שמירה על זכויות הדיירים.

לאור זאת, מוצעים שינויים בתעריפי הארנונה ואזורי החיוב לבנייה חדשה והתחדשות עירונית וכן יצירת תת סיווג חדש: דירות מגורים חדשות אשר חויבו החל מיום 1.1.2020 ואילך, כמפורט להלן. תוספת ההכנסה הצפויה בגין שינויים אלה מוערכת בכ-45 מיליון ₪ לשנה.



פזכירות מועצת העיר

6. בקשה ליצירת שינוי סיווג ותת סיווג: תוספות לצו המיסים הטלה לראשונה

א. שכונת גבעת המטוס (גושים 31656, 31657, 30288) מוצע כי שכונת גבעת המטוס, העומדת להיבנות בשנים הקרובות בבנייה חדישה ויוקרתית תוגדר כאזור א' לצורך חיוב ארנונה למגורים גושים 31656, 30288, 31657 קיימים בטאבו אך אינם רשומים בצו המיסים. לאור זאת מבוקש להוסיף לראשונה לצו המיסים את גושים 31656, 30288, 31657 כאזור א' למגורים וכאזור ב' לא למגורים (בדומה לאזור התעשייה תלפיות הסמוך). בגושים אלה לא קיימים נכסים ולשינוי המוצע אין משמעות כספית לנישומים קיימים.

ב. שכונת מורדות משואה (גושים 31401, 31402) מוצע כי אזור הבנייה חדשה העתידית בגושים 31401 ו-31402 במורדות משואה יוגדר כאזור א' למגורים ולא למגורים. גושים אלה קיימים בטאבו אך אינם רשומים בצו המיסים. לאור זאת, מבוקש להוסיף לראשונה לצו המיסים את גושים 31401 ו-31402 כאזור א' למגורים ולא למגורים. בגושים אלה לא קיימים נכסים ולשינוי המוצע אין משמעות כספית לנישומים קיימים.

נדגיש כי אישור תיקון הסיווג ותת הסיווג החדש האמור הינו הטלה לראשונה, אינו מצריך אישור שרי הפנים והאוצר.

7. בקשה ליצירת שינוי סיווג ותת סיווג: תוספות לצו המיסים/שינוי אזורי חיוב

א. שכונת גבעת המטוס (גושים 30287, 30128) מוצע כי שכונת גבעת המטוס, העומדת להיבנות בשנים הקרובות בבנייה חדישה ויוקרתית תוגדר כאזור א' לצורך חיוב ארנונה למגורים במקום אזור ג' בצו המיסים כיום, בהתאם לפירוט הבא: גוש 30128 - כל החלקות, גוש 30287 - כל החלקות למעט חלקה 4. גוש 30287 יוגדר כאזור ב' לצורך חיוב ארנונה לא למגורים במקום אזור ג' בצו המיסים כיום.

כיום אין נכסים רלוונטיים בגושים אלה (פרט לחלקה 4 הנמצאת בשכונת בית צפפה), ולשינוי המוצע אין משמעות כספית לנישומים קיימים.

ב. שכונת רוממה מתחם רשות השידור (גוש 30077 חלקות 205, 206, 207, 208, 209, 211, 213, 88, 89, 90, 91, 116, 188, 189, 190) מוצע כי אזור הבנייה החדשה בשכונת רוממה (מתחם רשות השידור לשעבר) יוגדר כאזור א' לצורך חיוב ארנונה למגורים במקום אזור ג' בצו המיסים כיום, בהתאם לפירוט הבא: גוש 30077 חלקות 205, 206, 207, 208, 209, 211, 213, 88, 89, 90, 91, 116, 188, 189, 190.

כיום אין נכסים רלוונטיים בגושים אלה, ולשינוי המוצע אין משמעות כספית לנישומים קיימים.

נדגיש כי אישור תיקון הסיווג ותת הסיווג החדש האמור, מותנה בקבלת אישור שרי הפנים והאוצר.

8. יצירת תת סיווג חדש: "דירות מגורים חדשות אשר חויבו החל מיום 1.1.2020 ואילך"

במסגרת מדיניות העירייה לחייב בנייה חדשה בחלימה למעמד הסוציו-אקונומי של מבקשי המגורים בתעריף גבוה יותר מוצע ליצור תת סיווג לנכסים חדשים המשמשים למגורים אשר חויבו בארנונה החל מיום 1.1.2020 ואילך, בתעריף מוגדל לשנת 2025 ואילך, לפי הפירוט הבא:

נכסים חדשים למגורים באזור ד' יחויבו בתעריף ארנונה של אזור א', נכסים חדשים למגורים באזור ג' יחויבו בתעריף ארנונה של אזור א', נכסים למגורים באזור ב' יחויבו בתעריף ארנונה של אזור א'. נכסים למגורים באזור א' – ללא שינוי.



פזכירות מועצת העיר

השינוי יחול על דירות חדשות, לרבות דירות חדשות במסגרת התחדשות עירונית (פינוי בינוי). בדירות הנבנות במסגרת של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) קיים סייג לפיו לא תחול העלאה בחיוב (מעבר להעלאת החובה) למשך 5 שנים ראשונות ממועד החיוב, בתנאי שמדובר בדירות תמורה כהגדרתן בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, וכן עומדים בכל התנאים לקבלת הנחה בארנונה כקבוע בתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), תשע"ט-2018.

החיוב החדש ייקבע לפי המועד הראשון שבו ניתן להטיל ארנונה על הדירות החדשות: תאריך קבלת אישור אכלוס ו/או לפי אכלוס בפועל ו/או נכס שהסתיימה בנייתו המוקדם מבניהם. וכן עבור דירות קיימות אשר חויבו לראשונה בארנונה החל מיום 1.1.2020 ואילך.

לפיכך, מוצע כי יאושר לעירייה יצירת תת-סיווג חדש בסעיף 1א' בצו המיסים של העירייה וכמפורט להלן:

"דירות מגורים חדשות אשר חויבו החל מיום 1.1.2020 ואילך"
לכל יחידת שטח כפי שהוגדרה בנספח ג/3 והוטלה ארנונה לראשונה החל מיום 1.1.2020 ואילך, ו/או הסתיימה בנייתה החל מיום 1.1.2020 ואילך, ו/או אוכלסה החל מיום 1.1.2020 ואילך ו/או קיבלה אישור אכלוס החל מיום 1.1.2020, תחויב בשעורים המפורטים בטבלה הבאה לפי האזורים וסוגי הבניין כמפורט בנספח ג/1.

סוגי בנין תת סיווג (מחיר למ"ר):

סוג בנין				
אזור	1	2	3	4
א' - ד'	127.84	105.93	74.49	45.61

נדגיש כי אישור יצירת תת הסיווג החדש האמור, מותנה בקבלת אישור שרי הפנים והאוצר.

הצעת החלטה

לאחר דיון מחליטה ועדת הכספים להמליץ בפני מועצת העירייה, להטיל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעד התקציב), התשנ"ג-1992, ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2025 לתקופה החל מיום 1.1.25 ועד ליום 31.12.25 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב ("צו המיסים לשנת 2025") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו, ולקבוע את הסדרי התשלום ואת מתן ההנחות בתשלום הארנונה בהתאם למפורט בדברי ההסבר; וכן לאשר מתן הנחות בארנונה כאמור בדברי ההסבר, וכמפורט במסמך המצ"ב ("הנחות בארנונה בשנת הכספים 2025") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו; וכן לקבוע את יצירת הסיווגים ותתי הסיווגים הבאים: גושים 31656, 31657, 30288, 31402, 31401, וכן לאשר יצירת שינוי סיווג ותת סיווג: תוספות לצו המיסים/שינוי אזורי חיוב גושים 30287, 30128, גוש 30077 חלקות 205, 206, 207, 208, 209, 211, 213, 88, 89, 90, 91, 116, 188, 189, 190, ולבקש את אישור שרי הפנים והאוצר לשינוי זה וכן לאשר יצירת תת סיווג חדש: "דירות מגורים חדשות אשר חויבו החל מיום 1.1.2020 ואילך" ולבקש את אישור שרי הפנים והאוצר לשינוי זה.



מזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבת מועצה מיוחדת מס' 7 (ישיבה שלא מן המניין), בנושא: "אישור תקציב העירייה השוטף לשנת הכספים 2024"

אישור התקציב הרגיל של העירייה לשנת הכספים 2024, כמפורט בדוח ועדת כספים מס' 1 מיום שני, י"ב באייר תשפ"ד (20.05.2024)

הצעת החלטה

- מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכויותיה לפי סעיף 206 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ותקנות הרשויות המקומיות (הכנת תקציבים), התשל"א - 1971 ולפי המלצת ועדת הכספים לאשר את התקציב הרגיל של עיריית ירושלים לשנת 2024, כמפורט בדוח ועדת הכספים מס' 1 מיום שני, י"ב באייר תשפ"ד (20/05/2024) הרצ"ב כדלהלן:

לאשר את תקציב עיריית ירושלים לשנת 2024 המסתכם בסך של 9,000,000 אלפי ש"ח, הכולל הוצאה מותנית בהכנסה בסך של 388,537 אלפי ש"ח כמפורט בספרי התקציב.

א. תקציב העירייה לשנת 2024 מוגש לאישור מועצת העיר כשהוא מאוזן.

ב. במסגרת תקציב העירייה יגישו האגפים השונים בקשות להשתתפות בקולות קוראים ממשרדי ממשלה ומגופים חוץ עירוניים. התקציב הנדרש להשתתפות בקולות הקוראים יבוצע במסגרת התקציב המאושר של האגפים הרלוונטיים לשנת 2024.

ג. במסגרת תקציב העירייה, יבוצעו פעולות ע"י האגפים, באמצעות קניית שירותים מהחברות והתאגידים העירוניים: חברת אריאל א', חברת אריאל ב', המנהלים הקהילתיים, עמותת לביא, חברת עדן, מרום, הורה, מוריה ועוד.

2. לאשר את המסגרת המירבית של חלקה של העירייה, בתקציב המועצה הדתית ירושלים לשנת 2024 בסכום שלא יעלה על סך של 35,500,000 ₪. התשלום יהיה בהתאם לסכום ההשתתפות המיוחד של הממשלה והרשויות המקומיות בהוצאות תקציבי המועצה הדתית לשנת 2024 לפי חוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב), התשל"א - 1971 (להלן החוק) כפי שיפורסם ברשומות ולהוראות החוק בעניין זה.

לאחר אישור תקציב המועצה הדתית לשנת 2024 ע"י המועצה הדתית ועל ידי השר הממונה, התקציב יובא לאישור העירייה, על פי נהליה המחייבים ועל פי הוראות הדין ובמסגרת המירבית של התקציב כאמור.

3. לאשר את תקציב מבקרת העירייה בסך של 12,574,385 ש"ח ותקציב המורשה לטיפול בתלונות הציבור בסך של 956,006 ₪.

4. לאשר את שיא כח האדם של העירייה בסך 11,037.86 משרות, וכן את שיא כח האדם של עובדים שעתיים בסך 238.88 תקנים.

5. בהתאם לסמכות העירייה לפי סעיף 201 לפקודת העיריות [נוסח חדש], לייפות את כוחו של גזבר העירייה, לפנות למשרדי ממשלה ולבנקים ולגייס הלוואות לזמן ארוך למימון התקציב הבלתי רגיל של העירייה לשנת 2024, ולכיסוי הגירעונות המצטברים ליום 31.12.23. להבטחת הלוואות הנ"ל ניתן יהיה לשעבד ו/או למשכן את ההכנסות העצמיות הצפויות של העירייה, כולל מארנונה.



מזכירות מועצת העיר

6. בהתאם להוראת סעיף 202 לפקודת העיריות [נוסח חדש], לאשר מסגרות חובה דבטוריות לשנת התקציב 2024 בהיקף כולל של עד 5% מההכנסה המשוערת של העירייה לתקופה, אשר לה נערך התקציב הרגיל של העירייה לשנת 2024 לרבות שיעבוד הכנסות עצמיות מתוך ההכנסה של אותה תקופה לצורך זה.

להלן המסגרות המבוקשות:

- בנק לאומי לישראל בע"מ - עד 40 מלש"ח ;
- בנק הפועלים בע"מ - עד 20 מלש"ח ;
- בנק דיסקונט לישראל בע"מ - עד 10 מלש"ח ;
- בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ - עד 36 מלש"ח .

בברכה,

משה מרגלית
ראש העיר

העתקים:

- מר איציק לארי - מנכ"ל העירייה
- מר משה מרגליות - ראש הסגל
- מר עידו רוזנברג - מזכיר מועצת העיר
- ראשי מינהלים
- מנהלי אגפים

נספח לסעיף 2

חוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ד - 2024

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו- 251 לפקודת העיריות¹, ולפי סעיף 77 לפקודת התעבורה² ובהסכמת שר הפנים ושרת התחבורה והבטיחות בדרכים מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

- החלפת סעיף 1. בחוק העזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו) (הוראת שעה), התש"ף-2019³ במקום סעיף 1 (3) יבוא:
- סעיף 1 (3) "במקום התוספת הראשונה לחוק העזר העיקרי יבוא:

תוספת ראשונה

(סעיף 11)

אגרת הסדר חניה

האגרה בשקלים חדשים

12.4 ₪	במקום חניה מוסדר באמצעות אמצעי תשלום, לכל רכב שאינו עומד בתנאי סעיף 11 (ה) לחוק עזר זה.	(1)
0.5 ₪ פחות מהתעריף בעבור חניה שנקבע על פי הסדר החניה הארצי האחיד כהגדרתו בסעיף 70 לפקודת התעבורה.	במקום חניה מוסדר באמצעות אמצעי תשלום, לכל רכב העומד בתנאי סעיף 11 (ה) לחוק עזר זה - החל מהדקה ה- 61 באותו היום.	(2)
20% פחות מהתעריף הקבוע בפרט 1 או בפרט 2.	לרכב של בעל כרטיס ההטבות שהנפיקה עיריית ירושלים - "ירושלמי" שהסדיר רישום רכבו במסגרת כרטיס ההטבות ומשלם באמצעות חנייה סלולרית.	(3)
שלוש פעמים הסכום הנקוב בפרט 1 או בפרט 2.	תעריף יומי	(4)
10 פעמים הסכום הנקוב בפרט 1 או בפרט 2.	תעריף לחניון חנה וסע	(5)

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

² דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 7, עמ' 173.

³ ק"ת -חש"ם התש"ף, עמ' 166.

שלוש פעמים הסכום הנקוב בפרט 1 או בפרט 2 .	תעריף מרבי לשעה לרכב כבד	(6)
---	--------------------------	-----

____ ב ____ התשפ"ד (____ ב ____ 2024)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

אני מסכימה :

____ ב ____ התשפ"ד (____ ב ____ 2024)

מירי רגב

שרת התחבורה והבטיחות בדרכים

אני מסכים :

____ ב ____ התשפ"ד (____ ב ____ 2024)

משה ארבל

שר הפנים



פזכירות פועצת העיר

סימוכין : 2024-0103-391

מינויים בתאגידים

מס"ד	תאגיד	שם חבר המועצה	סיעה
1	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ	משה ליאון, ראש העיר – יו"ר	ירושלים אחת
2		אליעזר ראוכברגר, סגן ומ"מ ראש העיר	דגל התורה
3		מיכאל הלברשטאם, חבר הנהלה	אגודת ישראל
4		צביקה אסולין, חבר הנהלה	ש"ס
5		חגית משה, סגנית ראש העיר	הציונות הדתית
6		אדיר שוורץ, סגן ראש העיר	התעוררות
7	החברה העירונית אריאל לתרבות, חברה, חינוך, רווחה, ספורט ואומנויות בע"מ	משה ליאון, ראש העיר – יו"ר	ירושלים אחת
8		יוסף חביליו, סגן ראש העיר	איחוד ירושלמי
9		אהרון דוד בלומנשטוק, חבר הנהלה	דגל התורה
10		חיים מאיר כהן, סגן ראש העיר	ש"ס
11		מיכאל הלברשטאם, חבר הנהלה	אגודת ישראל
12	אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ	משה ליאון, ראש העיר – יו"ר	ירושלים אחת
13		יוסף חביליו, סגן ראש העיר	איחוד ירושלמי
14		אהרון דוד בלומנשטוק, חבר הנהלה	דגל התורה
15		חיים מאיר כהן, סגן ראש העיר	ש"ס
16		מיכאל הלברשטאם, חבר הנהלה	אגודת ישראל
17	עדן - החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ	משה ליאון, ראש העיר – יו"ר	ירושלים אחת
18		אליעזר ראוכברגר, סגן ומ"מ ראש העיר	דגל התורה
19		אריאל בזיז, חבר הנהלה	התעוררות
20		יצחק מאיר ברים, משנה לראש העיר	אגודת ישראל
21		אריאל יקותיאל גולן, חבר הנהלה	ש"ס
22		דור יצחק לוי, חבר הנהלה	מאוחדים
23	לביא - העמותה העירונית לפיתוח החינוך בירושלים (ע"ר)	חגית משה, סגנית ראש העיר	הציונות הדתית
24		משה יעקב גורא, חבר הנהלה	דגל התורה
25		יצחק מאיר ברים, משנה לראש העיר	אגודת ישראל
26		צביקה אסולין, חבר הנהלה	ש"ס
27		דור יצחק לוי, חבר הנהלה	מאוחדים
28	מרום - העמותה העירונית לקידום חוסן קהילתי בירושלים (ע"ר)	אלחנן מנחם גרוסבוים, חבר הנהלה	דגל התורה
29		שמואל מרציאנו, משנה לראש העיר	ש"ס
30		יהודה פרוידגר, חבר הנהלה	הציונות הדתית
31	חברת הגיחון בע"מ	ישראל שמעון קלרמן, סגן ראש העיר	דגל התורה
32		אריאל יקותיאל גולן, חבר הנהלה	ש"ס



פזכירות פועצת העיר

33	הורה ירושלים עמותה	לורה ורטון, חברת הנהלה	איחוד ירושלמי
34	עירונית למחול וזמר (ע"ר)	רונית חודז"ייב הכהן	ירושלים אחת
35		אריאל בזיז, חבר הנהלה	התעוררות
36	העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)	משה ליאון, ראש העיר, יו"ר	ירושלים אחת
37		צביקה כהן, סגן ומ"מ ראש העיר	ש"ס – חצי קדנציה ראשונה עד ליום 6.8.2026
38		איחוד ירושלמי	חצי קדנציה שניה מיום 7.8.2026 ועד סוף הקדנציה
39		אדיר שוורץ, סגן ראש העיר	התעוררות
40	הרשות לפיתוח ירושלים	דוד זוהר, חבר הנהלה	דגל התורה
41		משה ליאון, ראש העיר, יו"ר	ירושלים אחת
42		מרים סלע, חברת הנהלה	התעוררות
43		אהרון דוד בלומנשטוק, חבר הנהלה	דגל התורה
44		יעל ביטון דה לנגה, חברת הנהלה	איחוד ירושלמי
45		יהודה פרוידגר, חבר הנהלה	הציונות הדתית
46	גן החיות התנכ"י ע"ש משפחת טיש בע"מ (חל"צ)	חיים מאיר כהן, סגן ראש העיר	ש"ס
47		ישראל שמעון קלרמן, סגן ראש העיר	דגל התורה
48	מגדל דוד המזיאון לתולדות ירושלים (ע"ר)	יוחנן ויצמן, חבר הנהלה	אגודת ישראל
49		משה ליאון, ראש העיר, יו"ר	ירושלים אחת
50	תיאטרון ירושלים לאומנויות הבמה (חל"צ)	אלחנן מנחם גרוסבוים, חבר הנהלה	דגל התורה
51		משה ליאון, ראש העיר, יו"ר	ירושלים אחת
52		יעל ביטון דה לנגה, חברת הנהלה	איחוד ירושלמי
53	מרכז הקונגרסים הבינלאומי ירושלים בנייני האומה בע"מ	יעל ענתבי, משנה לראש העיר	ליכוד
54	מרכז הקונגרסים הבינלאומי ירושלים בנייני האומה בע"מ	צביקה כהן, סגן ומ"מ ראש העיר	ש"ס
55	החברה לפיתוח מזרח ירושלים	אריה יצחק קינג, סגן ראש העיר	מאוחדים
56	מוזיאון המדע ע"ש בלומפילד ירושלים	משה יעקב גורא, חבר הנהלה	דגל התורה
57	מוזיאון המדע ע"ש בלומפילד ירושלים	יוסף חיים מועלם, חבר הנהלה	ש"ס
58	פסטיבל ישראל, ירושלים (ע"ר)	רונית חודז"ייב הכהן	ירושלים אחת
59	הגן הבוטני האוניברסיטאי - ירושלים (ע"ר)	יוסף חיים מועלם, חבר הנהלה	ש"ס
60	מוזיאון ישראל (חל"צ)	יעל ענתבי, משנה לראש העיר	ליכוד
61	מרכז החאן (ע"ר)	מרים סלע, חברת הנהלה	התעוררות
62	מרכז מורשת מנחם בגין	משה ליאון, ראש העיר	ירושלים אחת
		דור יצחק לוי, חבר הנהלה	מאוחדים



פזכירות פועצת העיר

63	בית עגנון בירושלים (ע"ר)	אדיר שוורץ, סגן ראש העיר	התעוררות
64	מוזיאון הכנסת	לורה ורטון, חברת הנהלה	איחוד ירושלמי
65	מרכז וטיפוח יזמות ירושלים	שמואל מרציאנו, משנה לראש העיר	ש"ס
66	רשות ניקוז ים המלח	יונתן פלג פולק, חבר הנהלה	איחוד ירושלמי
67	רשות ניקוז שורק לכיש	אריה יצחק קינג, סגן ראש העיר	מאוחדים
68		יונתן פלג פולק, חבר הנהלה	איחוד ירושלמי
69	ערים בריאות	חיים אפשטין, חבר הנהלה	בני תורה
70	חברת חשמל מזרח ירושלים	אלדד רבינוביץ, חבר מועצה במקומה של גבי לארה מובאריכי	נעם

22 במאי 2024

לכבוד

חברי מועצת עיריית ירושלים

בדואר אלקטרוני פנימי

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים בקרב נציגי העירייה שאינם חברי מועצה

בהתאם לסעיף 249א(3) לפקודת העיריות [נוסח חדש], מונחת בזאת לפני מועצת העירייה, חוות דעת, מאת היועץ המשפטי של העירייה, בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים, בקרב נציגי העירייה, שאינם חברי המועצה, **בחברת מוריה – חברה לפיתוח ירושלים בע"מ** (להלן – "**חברת מוריה**").

1. בסעיף 249א(3) לפקודת העיריות, נקבע כי:

"בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, יינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן בנסיבות הענין; בסמוך לפני קביעת נציגי העירייה על ידי המועצה כאמור בפסקה (1) תונח לפני מועצת העירייה חוות דעתו של היועץ המשפטי של העירייה בדבר קיום ייצוג הולם בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה"

2. מכאן, כי בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, דהיינו הנציגים שהם עובדי עירייה או נציגי ציבור (להלן – "**נציגי העירייה שאינם חברי מועצה**"), צריך שיינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן, בנסיבות העניין.

3. בהתאם לסעיף 5 לתקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני, התשס"ו-2006), הוקמה וועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני. מדיוני הוועדה עולה כי, ככל שהיחס הוא כך שלכל הפחות שלוש מנציגי העירייה שאינם חברי מועצה הם בני אחד המינים, הרי שניתן לקבוע, כי יחס זה מהווה ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים.

מינהל היועץ המשפטי לעירייה

כיכר 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

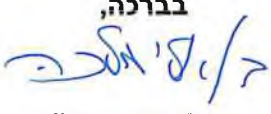
4. נתונים אודות הרכב הדירקטוריון של חברת מוריה מופיעים בטבלה שלהלן, המפרטת:

- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה ;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה ;
- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב הציבור ;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור ;
- את סך הנשים, נציגות העירייה, שאינן חברי מועצה אשר מונו על ידי מועצת העירייה ;

מספר כולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר כולל של נציגי העירייה מקרב הציבור	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור	סך הנשים נציגות העירייה שאינן חברי מועצה אשר מונו על ידי מועצת העירייה
6	1	4	3	4

5. על פי מצב הדברים היום, מועצת העירייה החליטה לחדש את מינויים של עו"ד אנה שניידר ושל מר אברהם ובר כנציגים מקרב הציבור. כמו כן, החליטה מועצת העירייה למנות את עו"ד אפרת שהם-הילדסהיימר כנציגה מקרב הציבור (על מנת להגדיל את הייצוג ההולם בדירקטוריון). בהתאם לאמור, מספר הנשים הכולל בקרב נציגי העירייה, שאינם חברי מועצה הינו 4 (מתוך 10 נציגי עירייה שאינם חברי מועצה).

6. לאור כלל האמור לעיל ולאור כוונת העירייה למנות נשים נוספות לדירקטוריון, חוות דעתי הינה, כי במצב עניינים זה, בהתייחס לסוגיית ייצוג הולם, ניתן לאשר את המינויים שפורטו בסעיף 5 לעיל, כנציגי העירייה, מקרב הציבור, בדירקטוריון של חברת מוריה.

בברכה,

 אלי מלכה, עו"ד
 היועץ המשפטי לעירייה

22 במאי 2024

לכבוד

חברי מועצת עיריית ירושלים

בדואר אלקטרוני פנימי

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים בקרב נציגי העירייה שאינם חברי מועצה

בהתאם לסעיף 249א(3) לפקודת העיריות [נוסח חדש], מונחת בזאת לפני מועצת העירייה, חוות דעת, מאת היועץ המשפטי של העירייה, בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים, בקרב נציגי העירייה, שאינם חברי המועצה, בחברה העירונית אריאל – לתרבות, חברה, חינוך, רווחה, ספורט ואומנות בע"מ (להלן – "חברת אריאל א").

1. בסעיף 249א(3) לפקודת העיריות, נקבע כי:

"בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, יינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן בנסיבות הענין; בסמוך לפני קביעת נציגי העירייה על ידי המועצה כאמור בפסקה (1) תונח לפני מועצת העירייה חוות דעתו של היועץ המשפטי של העירייה בדבר קיום ייצוג הולם בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה"

2. מכאן, כי בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, דהיינו הנציגים שהם עובדי עירייה או נציגי ציבור (להלן – "נציגי העירייה שאינם חברי מועצה"), צריך שיינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן, בנסיבות הענין.

3. בהתאם לסעיף 5 לתקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני, התשס"ו-2006), הוקמה וועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני. מדיוני הוועדה עולה כי, ככל שהיחס הוא כך שלכל הפחות שליש מנציגי העירייה שאינם חברי מועצה הם בני אחד המינים, הרי שניתן לקבוע, כי יחס זה מהווה ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים.

4. נתונים אודות הרכב הדירקטוריון של חברת אריאל א' מופיעים בטבלה שלהלן, המפרטת:

- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה;
- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב הציבור;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור;
- את סך הנשים, נציגות העירייה, שאינן חברי מועצה אשר מונו על ידי מועצת העירייה;

מספר כולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר כולל של נציגי העירייה מקרב הציבור	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור	סך הנשים נציגות העירייה שאינן חברי מועצה אשר מונו על ידי מועצת העירייה
5	4	5	2	6

5. על פי מצב הדברים היום, מועצת העירייה החליטה לחדש את מינויה של פרופ' צפירה גרבסקי-ליכטמן כנציגת דירקטוריון מקרב הציבור. כמו כן, החליטה מועצת העירייה למנות את עו"ד אלישע פלג כנציג דירקטוריון מקרב הציבור. בהתאם לאמור, מספר הנשים הכולל בקרב נציגי העיריה שאינם חברי מועצה הינו 6 (מתוך 10 נציגי עירייה שאינם חברי מועצה).

6. לאור כלל האמור לעיל, חוות דעתי הינה, כי במצב עניינים זה, בהתייחס לסוגיית ייצוג הולם, ניתן לאשר את המינויים שפורטו בסעיף 5 לעיל, כנציגי העירייה, מקרב הציבור, בדירקטוריון של חברת אריאל א'.

בברכה,



אלי מלכה, עו"ד

היועץ המשפטי לעירייה

22 במאי 2024

לכבוד

חברי מועצת עיריית ירושלים

בדואר אלקטרוני פנימי

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים בקרב נציגי העירייה שאינם חברי מועצה

בהתאם לסעיף 249א(3) לפקודת העיריות [נוסח חדש], מונחת בזאת לפני מועצת העירייה, חוות דעת, מאת היועץ המשפטי של העירייה, בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים, בקרב נציגי העירייה, שאינם חברי המועצה, בחברת אריאל – חברה עירונית לניהול קריית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ (להלן – "חברת אריאל ב").

1. בסעיף 249א(3) לפקודת העיריות, נקבע כי:

"בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, יינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן בנסיבות הענין; בסמוך לפני קביעת נציגי העירייה על ידי המועצה כאמור בפסקה (1) תונח לפני מועצת העירייה חוות דעתו של היועץ המשפטי של העירייה בדבר קיום ייצוג הולם בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה"

2. מכאן, כי בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, דהיינו הנציגים שהם עובדי עירייה או נציגי ציבור (להלן – "נציגי העירייה שאינם חברי מועצה"), צריך שיינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן, בנסיבות הענין.

3. בהתאם לסעיף 5 לתקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני, התשס"ו-2006), הוקמה וועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני. מדינוי הוועדה עולה כי, ככל שהיחס הוא כך שלכל הפחות שליש מנציגי העירייה שאינם חברי מועצה הם בני אחד המינים, הרי שניתן לקבוע, כי יחס זה מהווה ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים.

4. נתונים אודות הרכב הדירקטוריון של חברת אריאל ב' מופיעים בטבלה שלהלן, המפרטת:

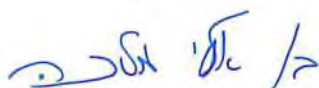
- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה;
- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב הציבור;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור;
- את סך הנשים, נציגות העירייה, שאינן חברי מועצה אשר מוננו על ידי מועצת העירייה;

מספר כולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר כולל של נציגי העירייה מקרב הציבור	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור	סך הנשים נציגות העירייה שאינן חברי מועצה אשר מוננו על ידי מועצת העירייה
5	4	5	2	6

5. על פי מצב הדברים היום, מועצת העירייה החליטה לחדש את מינויה של פרופ' צפירה גרבולסקי-ליכטמן כנציגת דירקטוריון מקרב הציבור. כמו כן, החליטה מועצת העירייה למנות את עו"ד אלישע פלג כנציג דירקטוריון מקרב הציבור. בהתאם לאמור, מספר הנשים הכולל בקרב נציגי העיריה, שאינם חברי מועצה הינו 6 (מתוך 10 נציגי עירייה שאינם חברי מועצה).

6. לאור כלל האמור לעיל, חוות דעתי הינה, כי במצב עניינים זה, בהתייחס לסוגיית ייצוג הולם, ניתן לאשר את המינויים שפורטו בסעיף 5 לעיל, כנציגי העירייה, מקרב הציבור, בדירקטוריון של חברת אריאל ב'.

בברכה,



אלי מלכה, עו"ד

היועץ המשפטי לעירייה

22 במאי 2024

לכבוד

חברי מועצת עיריית ירושלים

בדואר אלקטרוני פנימי

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים בקרב נציגי העירייה שאינם חברי

מועצה

בהתאם לסעיף 249א(3) לפקודת העיריות [נוסח חדש], מונחת בזאת לפני מועצת העירייה, חוות דעת, מאת היועץ המשפטי של העירייה, בדבר קיום ייצוג הולם לבני שני המינים, בקרב נציגי העירייה, שאינם חברי המועצה, בחברת עדן – לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן – "חברת עדן").

1. בסעיף 249א(3) לפקודת העיריות, נקבע כי:

"בקרב נציגי העיריה שאינם חברי המועצה, יינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן בנסיבות העניין; בסמוך לפני קביעת נציגי העיריה על ידי המועצה כאמור בפסקה (1) תונח לפני מועצת העיריה חוות דעתו של היועץ המשפטי של העיריה בדבר קיום ייצוג הולם בקרב נציגי העיריה שאינם חברי המועצה"

2. מכאן, כי בקרב נציגי העירייה שאינם חברי המועצה, דהיינו הנציגים שהם עובדי עירייה או נציגי ציבור (להלן – "נציגי העירייה שאינם חברי מועצה"), צריך שיינתן ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים, ככל שניתן, בנסיבות העניין.

3. בהתאם לסעיף 5 לתקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני, התשס"ו-2006), הוקמה וועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני. מדיוני הוועדה עולה כי, ככל שהיחס הוא כך שלכל הפחות שלוש מנציגי העירייה שאינם חברי מועצה הם בני אחד המינים, הרי שניתן לקבוע, כי יחס זה מהווה ביטוי הולם לייצוגם של בני שני המינים.

4. נתונים אודות הרכב הדירקטוריון של חברת עדן מופיעים בטבלה שלהלן, המפרטת:

- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה ;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה ;
- את המספר הכולל של נציגי העירייה מקרב הציבור ;
- את מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור ;
- את סך הנשים, נציגות העירייה, שאינן חברי מועצה אשר מונו על ידי מועצת העירייה ;

מספר כולל של נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה	מספר כולל של נציגי העירייה מקרב הציבור	מספר הנשים מבין נציגי העירייה מקרב הציבור	סך הנשים נציגות העירייה שאינן חברי מועצה אשר מונו על ידי מועצת העירייה
6	2	5	4	6

5. על פי מצב הדברים היום, מועצת העירייה החליטה לחדש את מינויה של ר"ח אילה אלתר כנציגת דירקטוריון מקרב הציבור. בהתאם לאמור, מספר הנשים הכולל בקרב נציגי העירייה, שאינם חברי מועצה הינו 6 (מתוך 11 נציגי עירייה שאינם חברי מועצה).

6. לאור כלל האמור לעיל, חוות דעתי הינה, כי במצב עניינים זה, בהתייחס לסוגיית ייצוג הולם, ניתן לאשר את חידוש המינוי כמפורט בסעיף 5 לעיל, כנציגת העירייה, מקרב הציבור, בדירקטוריון של חברת עדן.

בברכה,



אלי מלכה, עו"ד

היועץ המשפטי לעירייה

ועדה להארכת שירות מעבר לגיל פרישה שהתקיימה ביום 16/5/2024

בעניינם של עובדי עירייה ועובדי חברת "אריאל"

חברי הועדה ה"ה: יו"ר – עו"ד ליאור ישראלי, ראש מינהל משאבי אנוש ומינהל עירוני
שמוליק זליגמן, גזבר העירייה
עו"ד סיון סעדון, ראש צוות דיני עבודה, ייעוץ וחקיקה

נכחה ח"ה: שושנה יתאח, ממונה על פרישה וגמלאות
גב' מזרחי אסתר, מנהלת תחום בכירה פרישת עובדים

רקע

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014 "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה" (להלן: "תחזיר"), לראש הרשות המקומית סמכות לאשר המשך העסקתו של עובד (לרבות עובד בתאגיד עירוני) מעבר לגיל הפרישה, לאחר בחינה והמלצות הועדה להארכת שירות.

בהתאם לאמור בחוזר, הארכת שירותו של עובד מעבר לגיל 70 לא תתאפשר אלא מטעמים מיוחדים שיירשמו, על פי החלטת ראש הרשות ובאישור המועצה, לאחר המלצת הוועדה להארכת שירות.

בבוא המעסיק לשקול בקשה להארכת שירות של עובד מעבר לגיל פרישה חובה (67) חלה עליו החובה לבחון כל מקרה לגופו, להפעיל שיקול דעת ראוי ופרטני ולשקול בתום לב כל בקשה עניינית של עובד להארכת תקופת עבודתו.

בין יתר השיקולים, על הועדה לשקול את נסיבותיו האישיות של העובד, היקף זכאותו לגמלה ומצבו הכלכלי והמשפחתי וכן את תרומתו למקום העבודה, לרבות אופי התפקיד המבוצע על ידו, שיקולים מערכתיים של מקום העבודה, דוגמת צרכיו האובייקטיביים של מקום העבודה, שיקולים פנסיוניים הנוגעים להסדרי הפנסיה הנהוגים במקום העבודה, קיומו של מקור תקציבי להמשך העסקת העובד ועוד (בהתבסס על פס"ד ע"ע 209/10 ליבי וינברגר ואח' נ' אוניברסיטת בר אילן, על חוזר משרד הפנים ועל מדיניות הועדה).

כאמור, אין מדובר ברשימה סגורה ומדובר בשיקולים שיילקחו בחשבון, בין היתר, לצורך יישום הוראת סעיף 4 לחוק גיל פרישה, תשס"ד-2004.

בהתאם לחוזר מנכ"ל מיוחד של משרד הפנים "הנחיות המנחל לשלטון מקומי לתקופת הבחירות ברשויות המקומיות" מיום 5.1.2023, הארכת שירות של עובדים מעבר לגיל פרישת חובה תיעשה בהתאם לכללים החלים בשגרה. ואולם, הרשות רשאית להאריך את שירותו של העובד רק לתקופה של עד לשלושה חודשים לאחר סיום שנת הבחירות.

לפיכך, הוארך שירותם של העובדים הרלוונטיים בשלושה חודשים מתום מועד הבחירות, קרי: עד 26/5/2024.

בפני הוועדה חובאו המקרים הבאים:

המשך העסקתם של עובדי עירייה ועובדת "אריאל" – אשר גילם מעל 70

1 **מועסק בעירייה מ- 9/9/2019, בתפקיד "רופא אם**

וילד/מומחה", אגף שירותי בריאות הציבור, בדרגה 7 בדרוג רופאים בחיקף של 50%

משרה

(גיל 74.22) - מנסיה צוברת

הנהלת האגף והמנהל מבקשים להמשיך העסקתו של פרופ' שימל מהנימוקים הבאים:

"פרופ' שימל נותן שירות משמעותי ביותר לתושבי העיר ירושלים. יש לו מומחיות כרופא ילדים בכלל, ורופא פגים במיוחד. הוא מפעיל מרפאת פגים בתוך טיפת חלב ופוגש הורים לפגים למפגש הדרכה של שעה ואחר כך מפנה אותם להמשך טיפול בקהילה.

בשירות של טיפת חלב, אנחנו מלווים את ההורים וילדיהם בשנים הראשונות לחייהם. למשפחות עם תינוקות עם בעיות רפואיות מורכבות, תינוקות שעברו את הטיפול נמרץ בפגייה, הצורך לליווי הוא קריטי לבריאות התינוק וגם למשפחה.

פרופסור שימל נותן שירות לתינוקות האלו. המקצועיות שלו יוצאת דופן ומוערכת על ידי המשפחות והצוות כאחד.

הוא תורם למקצועיות של כלל השירות של טיפות חלב עם הרצאות וליווי מקצועי של הרופאים.

העסקתו בטיפות החלב משמעותית והכרחית ואין לנו רופאים אחרים שיכולים לחלוף אותו. כידוע, יש מחסור של רופאים במדינה, וקשה לשכנע רופאים להצטרף לשירות בריאות הציבור."

החלטה:

לאחר בחינת הבקשה ושמיעת הנהלת האגף, הוועדה התרשמה כי אכן קיים קושי ממשי בגיוס רופאי אם וילד, החליטה הוועדה כי בנסיבות העניין שבפנינו, לרבות נוכח חיקף המשרה של העובד והוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, להמליץ על הארכת שירותו עד ליום 31.5.2025.

2 **מועסק בעירייה מ- 10/12/18, בתפקיד "פקיד כללי",**
במינהל הכללי, בדרגה 6 בדר"א בחיקף של 100% משרה (גיל 72.56) - מנסיה צוברת

בקשת לשכת ראש העיר להאריך את שירותו של מר אליה מהנימוקים הבאים:

"במסגרת תפקידו כמתאם ומקדים לראש העיר בכל האירועים מר אליה מבצע את עבודתו נאמנה באופן מקצועי מסביב לשעון, לרבות באירועים מתחילים מוקדם בבוקר ובשעות הלילה, תוך הקפדה וטיפול בכל הפרטים הנדרשים במקצועיות ורגישות רבה."

החלטה:

לאחר בחינת הבקשה להארכת שירותו של העובד, החליטה הוועדה כי נוכח רגישות התפקיד והצורך המערכתי יש בנסיבות העניין שבפנינו ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, נסיבות המצדיקות להמליץ על הארכת שירותו של העובד בתפקידו עד ליום 31.5.2025.



3. מועסק בעירייה מ- 22/11/1989 , בתפקיד "מדריך ספורט", באגף הספורט, בדרוג עובדי הוראה, ח"מ, בחיקף של 100% משרה (גיל 72.48) מנסיה תקציבית

מנהלת האגף ומנהל אצטדיון טדי, ממליצים לקבל את בקשתו של העובד ולהמשיך את העסקתו של מר דהאן מאיר מהנימוקים הבאים:

מר דהאן עובד באצטדיון טדי שנים רבות. הנ"ל הינו עובד מסור אשר עבר טרגדיה אישית קשה וידוע כי העבודה מיטיבה עימו ומסייעת לו באופן אישי.

מדובר בעובד מסור המכיר את אצטדיון "טדי" ואת צרכיו היטב. העובד טען בבקשתו כי מבקש להמשיך לעבוד בשל נסיבותיו האישיות ותרומת העבודה לחייו, הנהלת האגף מכירה את סיפורו של העובד ואת תרומת העבודה והעשייה לחייו. לדברי מנהלת האגף, ידוע לה כי מאוד מרוצים מעבודתו ותפקודו של מר דהאן ב"אצטדיון טדי", שהוא מתייחס אליו כמו אל הבית שלו. מנהלת האגף תומכת בבקשה, הן בהיבט האישי והן בהיבט המקצועי. אולם מציינת כי יש להביא בין השיקולים כי טענותיו יהיו תקפות גם בעוד שנה

החלטה

לאחר בחינת בקשת העובד, נסיבותיו האישיות והמלצת מנהלת האגף, החליטה הוועדה כי יש בנסיבות העניין שבפנינו ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, נסיבות המצדיקות להמליץ על הארכת שירותו של העובד בתפקידו עד ליום 31.5.2025.

4. מועסק בעירייה מ- 1/7/93 , בתפקיד "קניין ואחראי על אספקת חלקים", באגף תכנון, בדרגה 12+ בד"ר א בחיקף של 100% משרה (70.73) מנסיה תקציבית

מנהל האגף ממליץ לקבל את בקשתו של העובד מהנימוקים הבאים:

מר בנימין חולה במחלה קשה. העובד טוען כי העיסוק בעבודה מסייע לו רבות ואף מאריך את חייו ואף צורף מכתב מרופאו של העובד לפיו המשך עבודתו של העובד תורמת משמעותית למצבו הרפואי. לאור העובדה שלמרות גילו ומצבו הרפואי של העובד, העובד מבצע את המוטל עליו על הצד הטוב ביותר, לפיכך מומלץ להאריך את שירותו.

החלטה

לאחר בחינת בקשת העובד, נסיבותיו האישיות והמלצת מנהל האגף, החליטה הוועדה כי יש בנסיבות העניין שבפנינו ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, נסיבות המצדיקות להמליץ על הארכת שירותו של העובד בתפקידו עד ליום 31.5.2025.

5. מועסקת בעירייה מ- 26/12/72, בתפקיד "אחראית לטיפול בפרסומים והתנגדויות", באגף רישוי ובניה, בדרגת 12 + בדרא' בהיקף של 100% משרה (גיל 70.98) - פנסיה תקציבית

הנהלת האגף מבקשים להמשיך העסקתה של גב' רוחמה יעקובי מהנימוקים הבאים:

"רוחמה מטפלת באופן מקצועי ובמצוינות בכל נושא קבלת התנגדויות לוועדת תכנון ובניה, ועמידה מול מבקשי ההיתרים והמתנגדים.

רוחמה משקיעה זמן רב ומשמעותי בגישור, פישור, ותיווך כדי להגיע להבנה בין הצדדים, על מנת לזרז ולקדם את דיוני והוצאת היתרי הבניה.

רוחמה עומדת באופן אישי מול אזרחי העיר, מגישי הבקשות להיתרים והמתנגדים, ומטפלת בהם ובבקשותיהם במסירות ובדבקות.

בנוסף רוחמה היא הגורם הבלעדי המטפל בבדיקה וטיפול של מאות המסמכים וההיתרים המובאים אלי לחתימה וכן למהנדס העיר והממונה על הרישוי.

היא עושה זאת בצורה מיטבית ובמהירות האפשרית והמקסימלית, לטובת זירוז וקידום הוצאת היתרי הבניה לאזרחי העיר.

רוחמה גם מסייעת רבות בדיוני וועדת תכנון ובניה, ותרומתה לוועדה לא יסולא בפז.

העיר נמצאת בתקופה של תנופה אדירה בכל תחום הבניה בעיר, כולל כמובן הכפלה ושילוש של כמות היתרי הבניה המאושרים ומונפקים. רוחמה מהווה בורג מרכזי בתנופה זו, וזכויות רבות לה בתחום.

לאור כל הנ"ל, אין ספק שמדובר בעובדת חיונית לעירייה ולהמשך תנופת הפיתוח והבניה בעירייה."

לדברי מנהלת האשכול, תפקיד של רוחמה צפוי להיות מפורסם בחוברת המכרזים הקרובה ולכן מבוקשת ההארכה עד לאיוש התפקיד ולצורך ביצוע חפיפה.

החלטה

לאחר בחינת בקשת הנהלת האגף ושמיעתם להארכת שירותה של העובדת, החליטה הוועדה כי יש בנסיבות העניין שבפנינו, בצורך המקצועי שהוצג ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, נסיבות המצדיקות להמליץ על הארכת שירותה של העובדת בתפקידה עד ליום 31.8.2024.

המשך העסקתם של עובדי תאגיד עירוני "אריאל" - אשר גילם מעל 70

1. **מועסקת בתאגיד עירוני "אריאל" מ- 1/6/09, בקניית שירות לתפקיד רכות תעסוקה, מחלקה לזקן אגף רווחה, בחיקף של 25% משרת (גיל 73)**

הנהלת אגף הרווחה וגב' לוי יעל, מנהלת לשכת שכונתית רמת אשכול, מבקשים להמשיך העסקתה של גב' ורדה בן הרוש, עד לסיום הפרויקט המובל בימים אלו ע"י העובדת, מהנימוקים הבאים:

"להארכה חריגה לשלושה חודשים נוספים כדי לסיים פרויקט חשוב ומציינת, שככל הידוע לנו, לא תהיה מחליפה לורדה, כך שהפרויקט הזה למעשה יסתיים באמצע וחבל מאוד".

החלטה

לאחר בחינת בקשת הנהלת האגף להארכת שירותה של בתאגיד העירוני "אריאל", החליטה הוועדה כי יש בנסיבות העניין שבפנינו, בצורך המקצועי שהוצג ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל 4/2014, נסיבות המצדיקות להמליץ על הארכת שירותה של העובדת בתפקידה בתאגיד עד ליום 31.8.2024.

חתימת חברי הוועדה

עו"ד סיון סעדון

שמוליק זליגמן

ליאור שראלי

חתימת המנכ"ל

ארי איציק



י"ד באייר תשפ"ד

22 במאי 2024

ראש העיר

החלטה על הארכת שירות מעבר לגיל פרישה – עובדי עירייה ועובדת בתאגיד "אריאל" המועסקים מעל גיל 70

בתוקף סמכותי כראש עיריית ירושלים לפי סעיף 11 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה", ובהתאם להמלצת הועדה להארכת שירות ומנכ"ל העירייה מיום 16/5/2024, בכפוף לאישור מועצת העירייה;

הנני מחליט על הארכת שירותם של 6 העובדים המפורטים מטה מהנימוקים שפורטו בהחלטת הועדה להארכת שירות בנספח א'.

א. עובדי עירייה (5 סה"כ) –

1. פרופ' ש.א. – מועסק בעירייה מ- 9.9.2019, בתפקיד "רופא אם וילד/מומחה", אגף שירותי בריאות הציבור, בדרגה 7 בדרוג רופאים בהיקף של 75% משרה (גיל 74.22) – פנסיה צוברת- הארכה עד ליום 31.5.2025.
2. מר י.א. – מועסק בעירייה מ- 10.12.2018, בתפקיד "פקיד כללי", במנהל הכללי, בדרגה 6 בדרא' בהיקף של 100% משרה (גיל 72.56) – פנסיה צוברת- הארכה עד ליום 31.5.2025.
3. מר מ.ד. מועסק בעירייה מ- 22.11.1989, בתפקיד "רכז ספורט", באגף הספורט, בדרוג הוראה, בהיקף של 100% משרה (גיל 72.48) – פנסיה תקציבית- הארכה עד ליום 31.5.2025.
4. מר א.ב. מועסק בעירייה מ- 1.7.1993, בתפקיד "קניין ואחראי על אספקת חלקים", באגף תברואה, בדרגה 12 + בדרא' בהיקף של 100% משרה (גיל 72.48) – פנסיה תקציבית- הארכה עד ליום 31.5.2025.
5. גב' ר.י. מועסקת בעירייה מ- 26.12.1972, בתפקיד "אחראית לטיפול בפרסומים והתנגדויות", באגף רישוי ובניה, בדרגה 12 + בדרא' בהיקף של 100% משרה (גיל 70.98) – פנסיה תקציבית- הארכה עד ליום 31.8.2024.

ב. עובדת תאגיד עירוני "אריאל" (1 סה"כ) –

1. גב' ו.ב. – מועסקת בתאגיד עירוני "אריאל" מ- 1/6/09, בקניית שירות לתפקיד "רכות תעסוקה", מחלקה לזקן אגף רווחה, בהיקף של 25% משרה (גיל 73) – הארכה עד ליום 31.8.2024.

בברכה,
משה ליאון

מזכר הבנות

בין:

עיריית ירושלים

באמצעות אגף הנכסים

מרח' כיכר ספרא 1

(להלן: "העירייה")

לבין

האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים (לשעבר: האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים)

ע"ש רובין – מצ"ב תעודת "שינוי שם" – תסומן א1) ע.ר. 580041994

מרחוב _____ (להלן: "האקדמיה")

והואיל: וביום 29.4.1996 נחתם הסכם חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין העירייה (להלן: "ההסכם") במסגרתו הוחכרו לעירייה המקרקעין הידועים כמגרש 1 על פי תב"ע 4298, בשטח של 20,590 מ"ר (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס") לתקופה של 49 שנה (שתחילתן ביום 31.12.1995 ..

והואיל: וההסכם מקנה לעירייה אפשרות להחכיר את הנכס/חלקו בחכירת משנה לעמותת האקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין בירושלים ע.ר. 1-58-001140 (להלן: "האקדמיה").

הסכם החכירה מצורף למזכר זה ומסומן א'.

והואיל: ובישיבתה מיום 22.2.96 החליטה מועצת העירייה על החכרת המקרקעין בחכירת משנה לאקדמיה למוסיקה, וביום 19.11.1997 נחתם בין העירייה לבין האקדמיה הסכם חכירת משנה (לתקופה של 49 שנים שתחילתו מיום 31.12.1995, למטרת הקמת, הפעלת וניהול האקדמיה למוסיקה על ידי העמותה, הכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם חכירת המשנה. (להלן: "הסכם חכירת המשנה").

הסכם חכירת משנה, מצורף ומסומן "נספח ב'.

והואיל: והעמותה בנתה במקרקעין מבנים ומצהירה כי היא עושה בהם שימוש לפעילות האקדמיה בהתאם להוראות הסכם חכירת המשנה.

והואיל: ובכוונת העירייה להקים, על חשבונה ובאחריותה, בית ספר ואולם ספורט בחלק משטח המקרקעין (להלן: "הפרויקט"), תשריט שטח הפרויקט מצ"ב ומסומן "נספח ג'.

והואיל: ולצורך בינוי הפרויקט נדרש להעתיק את מיקום מגרש הספורט המשמש את האקדמיה כיום, והעירייה התחייבה לפנות את מגרש הספורט ולהעתיקו לשטח אחר בסמוך למבנים שהקימה האקדמיה (להלן: "מגרש הספורט הזמני"); תשריט שטח מגרש הספורט הזמני מצ"ב ומסומן "נספח ד'.

והואיל: והצדדים מסכימים כי בהתאם להוראות ס' 1.ג.11 להסכם חכירת המשנה העירייה תבנה במקרקעין את הפרויקט ותאפשר שימוש בשטח אולם הספורט לאקדמיה. כאשר בשטח בית הספר וגג אולם הספורט תפעיל העירייה בית ספר עירוני, הכל בהתאם לתנאי הסכם זה המפורטים להלן.

והואיל: והצדדים הגיעו להבנות כך שמחד יתאפשר מימוש הפרויקט ומאידך לא תיפגע פעילותה של האקדמיה במקרקעין.

והואיל: והסכם זה כפוף ומותנה באישור מועצת העיר ומשרד הפנים ככל שיש בו צורך וכפוף להסכמת הועד המנהל של האקדמיה וות"ת

לאור האמור, מוסכם אפוא בין הצדדים כדלקמן:

1. העיריה מתחייבת בזה להגיש תוך 180 יום ממועד חתימת הסכם זה בקשה לקבלת היתר בניה לבניית הפרויקט -
רצ"ב העתק התוכנית שבכוונת העירייה להגיש ואשר כפופה לשינויי/הנחיות גורמי התכנון, ומסומן **נספח ה.**
2. בכפוף לאישור מועצת העיריה וחתימת הצדדים על הסכם זה, ובהתאם להוראות הסכם חכירת המשנה, הצדדים מסכימים לביצוע הפרויקט על ידי העירייה ללא כל תמורה, הכל בהתאם לזכות העירייה כאמור בסעי' 1.ג.11 להסכם חכירת המשנה. מובהר בזה כי זכות החכירה ביחס ליתרת המקרקעין לא תיפגע והיא תישאר בידי האקדמיה בחכירת משנה ולא יחול בקשר אליה שינוי כלשהו הכל בהתאם לתנאי הסכם חכירת המשנה.
3. העיריה תהיה אחראית מלאה ובלעדית למימון כל עלויות התכנון והביצוע של פרויקט ולכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר יגרם לאקדמיה כתוצאה מעבודות הבניה הנ"ל. העיריה תדאג להוסיף את האקדמיה כמוטב לכל הביטוחים הנדרשים בגין ו/או בקשר לעבודות הבניה הנ"ל בהתאם להסכמות יועצת הביטוח העירונית עם יועץ הביטוח מטעם האקדמיה.
4. לצורך קבלת היתר הבניה והוצאת הפרויקט אל הפועל מתחייבת האקדמיה להתייבב, ככל שיהיה צורך, בפני כל רשות ו/או גורם נדרש וכן להסכים ולחתום על כל מסמך/בקשה/אישור נדרש, באמצעות מורשיי החתימה מטעמה וכן לעשות כל פעולה נדרשת לשם כך. מבלי לפגוע בהתחייבות האקדמיה כאמור לעיל, תחתום האקדמיה במעמד החתימה על הסכם זה על ייפוי כח המאשר לעירייה ו/או מי מטעמה לבצע כל פעולה ולחתום על כל מסמך לצורך הוצאת הפרויקט לפועל.
5. מאחר ולצורך מימוש הפרויקט העירייה נדרשת להרוס את מגרש הספורט שבשימוש האקדמיה היום, העירייה תבנה מגרש ספורט זמני בחלק מהמקרקעין, שאינו בשטח הפרויקט לשימוש האקדמיה, בהתאם לנספח ד' לחוזה.
6. השלמת הכשרת מגרש הספורט הזמני לאקדמיה, הנו תנאי מוקדם אשר רק לאחר שיתקיים תהיה העיריה רשאית להתחיל בפעולות להריסת מגרש הספורט הקיים כיום וכן הנו תנאי לבניית הפרויקט ע"י העירייה כמפורט לעיל. בתום הפרויקט תחזיר העירייה את שטח מגרש הספורט הזמני לקדמותו.

7. לאחר סיום בניית הפרוייקט, היינו בניית בית הספר ואולם הספורט הנ"ל ולאחר קבלת כל האישורים על פי כל דין, תאפשר העירייה לאקדמיה להשתמש באולם הספורט לצרכי התיכון וחטיבת הביניים, ללא כל תמורה כספית, ועד ליום 31/12/2044, בהתאם לתנאי הסכם חכירת המשנה והסדר הביטוח שיוסכם בין הצדדים, כאשר העירייה תעשה שימוש בגג האולם כחצר לבית הספר. יובהר כי אין במתן רשות השימוש הנ"ל כדי להקנות לאקדמיה כל זכות קניינית באולם, מעבר לזכות השימוש הנ"ל וכי הוא יישאר קניינה של עיריית ירושלים בלבד. כל עוד האקדמיה תהיה הבעלים של התיכון וחטיבת הביניים – היא תישא בעלות התחזוקה השוטפת של אולם הספורט באופן יחסי להיקף השימוש בפועל שיעשה על ידי התיכון ו/או חטיבת הביניים.
8. מבלי לפגוע באמור לעיל, נציגי האקדמיה יהיו רשאים להשתתף בתכנון אולם הספורט על מנת לאפשר את הקמתו בצורה שתתאים, ככל הניתן, לצרכי העמותה. יחד עם זאת, מובהר כי התכנון יאושר על ידי נציגי העירייה הרלוונטיים בלבד ובהתאם לשיקול דעתם.
9. העירייה תהיה רשאית להקצות את השימוש במבנה בית הספר והחצר (היינו גג אולם הספורט) בהתאם לשיקול דעתה, ולצרכים העירוניים.
10. מובהר בזאת כי לא יחול על האקדמיה כל חיוב כספי ו/או מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או חיוב כספי ו/או כל תשלום שהוא בכל הנוגע לקיום הוראות הסכם זה ו/או בכל הנוגע לתכנון ו/או ביצוע הפרוייקט וכי עיריית ירושלים תישא בכל התשלומים הנ"ל במועדם ככל שיחולו בהתאם לכל דין.
11. למען הסר ספק מובהר ומודגש, כי אין באמור במסמך זה כדי להוות משום מצג כלשהו לפיו תכנית שתקודם על ידי האקדמיה ו/או על ידי העירייה, ככל שתקודם, לגבי המקרקעין, תאושר בסופו של יום, וידוע לאקדמיה כי לוועדות התכנון קיים שיקול דעת עצמאי והן סוברניות לקבל כל החלטה באשר לכל תכנית שתוגש, לרבות החלטה בדבר דחיית תכנית/בקשה להיתר, ולאקדמיה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה ובמקרה כנ"ל לא תעשה העירייה שימוש במקרקעין שבחכירת האקדמיה, מכח הסכם זה.
12. העמותה מצהירה כי התקבלה החלטה על ידי הגורמים המוסמכים בה בהתאם לכל דין, לחתום על מסמך זה.
13. הסכם זה יחייב את העמותה ואת כל הבאים מכוחה ו/או מטעמה.

היום: _____

עיריית ירושלים

העמותה

אימות חתימות

אני הח"מ, עו"ד, _____, מאשר/ת בזאת כי ה"ה: _____, ת.ז. _____, ו-
_____ ת.ז. _____, אשר חתמו על הסכם זה בפני, מוסמכים לחתום בשם
האקדמיה למוסיקה על-פי כל דין וחתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה.
תאריך: _____ חתימה: _____



5796

א



מדינת ישראל

#

#

מינהל מקרקעי ישראל

מס' התיק: 10258662 א

מס' החשבון: 971067111

חוזה חכירה

(רשויות מקומיות)

שנערך ונחתם ב- ביום 29 לחודש 4 שנת 1996
ביום לחודש שנת

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל (שיקרא להלן "המינהל"). שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בן יהודה 34, ירושלים 94583

מצד אחד;

ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד 509030003

עיריית ירושלים

(שתקרא להלן "הרשות המקומית")

מצד שני;

ה ו א י ל והמינהל מנהל את המקרקעין המתוארים ברשימה ובתשריט (שהוא מפה לצורכי רישום) אחרי סעיפי חוזה זה (להלן "המוכר"):

ו ה ו א י ל והרשות המקומית בקשה לקבל את המוכר בחכירה לזמן ארוך למטרת הנזכרת בסעיף 3 של חוזה זה במסגרת הפרשה של 40% הנזכרת בסעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן "החוק");

ו ה ו א י ל והמינהל הסכים להחכיר את הקרקע;

על כן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי התנאים הבאים:

1. הקדמה

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. נושא החכירה

המינהל מתחייב בזה להחכיר לרשות המקומית והרשות המקומית מתחייבת לחכור את המוכר.

3. מטרת החכירה

הרשות המקומית תשתמש במוכר אך ורק למטרת בית ספר שהיא אחת המטרות הנזכרות בסעיף 20 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ובסעיף 190(א)(1) של החוק (להלן "המטרה").

.../.

1 10258662 22/2/96 13:54

תחר/03

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. יום ג: 14:00-15:00. ימים ז, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. מלפני: 02-50903000. הפקס: 02-50903001



4. שינוי היעוד

א. במקרה והמוכר או חלק ממנו ייועד למטרה אחרת וכן אם ייפסק או ישתנה שימוש שלא למטרה הנזכרת בסעיף 3 לעיל תבוא תקופת החכירה מיד לסיומה על אף האמור בסעיף 5.

ב. ארע אחד האירועים הנקובים בפסקה א' לעיל לאחר בצוע בניה או השקעות אחרות במוכר מטעם הרשות המקומית, תהיה הרשות המקומית זכאית לקבל מהמינהל את שווי השקעותיה במוכר, אשר ישולמו לה תוך 30 יום מהמועד בו יוכר המוכר לאחרים על ידי המינהל, וזאת בתנאי שהמינהל יצליח לשווק את המוכר ובמסגרת זאת לגבות גם את שווי השקעות הרשות המקומית במוכר ובכפוף לאמור בס"ק ד'.

ג. אם תוך 3 שנים ממועד סיום החכירה לפי פסקה א' לא יוכר המוכר לאחרים על ידי המינהל, תהא הרשות המקומית רשאית לחכור תוך שנה את המוכר על פי הנוהלים הקיימים במינהל באותה עת.

ד. שווי השקעות הרשות המקומית במוכר ייקבע על-ידי השמאי הממשלתי, וקביעתו תחייב את הצדדים.

5. תקופת החכירה

תקופת החכירה תהיה ל-49 שנים מיום 31.12.1995, עם זכות לדרוש חידוש ל-49 שנים נוספות, לפי התנאים שיהיו נהוגים במינהל בעת החידוש, ובכפוף לנאמר בסעיפים 4 ו-9.

6. בניה

עד כמה שהמוכר מיועד למטרה הנזכרת בסעיף 3 רשאית הרשות המקומית לבנות על המוכר, בתנאי שכל בניה תשמש לאותה המטרה המפורטת בסעיף 3 לעיל בלבד, תהיה תואמת לתכנית בנין עיר בתקופת החכירה, תיעשה על פי כל התקנות החלות לפי תכנית בנין עיר ובתנאי שהרשות המקומית תמלא אחרי הוראות סעיפים 3 ו-4 לעיל.

הרשות המקומית רשאית לחתום על כל הבקשות ו/או תכניות לבנייה המוגשות לוועדה המקומית, אולם בכפוף לתנאי שהמינהל יקבל בדואר רשום העתק מכל המסמכים אותם עומדת הרשות המקומית להגיש למוסדות התכנון, ובתנאי שהמינהל יתן הסכמתו, ע"י חתימתו על בקשת ההיתר, טרם הגשתם כאמור.

7. דמי החכירה

הרשות המקומית תשלם עבור המוכר למינהל דמי חכירה סמליים בסך של 241.00 שקלים חדשים לשנה. דמי החכירה ישולמו מראש, עבור כל תקופה של 49 שנים.

8. מיסים

הרשות המקומית חייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל חובות תשלום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המוכר או בקשר אליו, על הבנוי עליו או בקשר אליו, ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה חלים על המחזיק, על החוכר, על הבעלים או אחרת בתקופת החכירה.

9. אחריות החוכר

א. הרשות המקומית בלבד תהיה אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה במוכר, הנהלתו והשימוש בו ומכל הפעולות האחרות ו/או מחדלים במוכר ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

..//.



מינהל מקרקעי ישראל

-3-



מינהל מקרקעי ישראל

ב. יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על הרשות המקומית, מתחייבת בזה הרשות המקומית לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הפרשי הצמדה, מע"מ, הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

10. רישום החכירה

א. הרשות המקומית מתחייבת לרשום את החכירה על המוכר בלשכת רישום המקרקעין ותנאי הסכם זה יהיו תנאי שטר החכירה לצורך הרישום.

ב. כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת התיקים, הכנת הניירות ותשריטים הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הוצאות מדידות ומפות חלוקה לצרכי רישום וכל הקשור בכך, אגרות רישום שטרי החכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין, וכן הוצאות ביול שטרי החכירה יחולו על הרשות המקומית וישולמו על ידיה.

11. החזרת המוכר

עם תום תקופת החכירה או עם סיומה לפי סעיף 4 מתחייבת הרשות המקומית להחזיר את המוכר למינהל כשהוא פנוי מכל אדם, חפץ ותביעות - מבלי שהמינהל יהיה חייב לשלם לה כל סכום שהוא עבור השקעותיה והוצאותיה במוכר.

12. זכויות הפקעה

חזקה זו אינו בא לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית ו/או של הועדה המקומית לתכנון ולבניה להפקיע את המוכר בכל עת עפ"י כל דין.

13. תנאים מיוחדים

עיריית ירושלים רשאית להחכיר בחכירת משנה את המגרש נשוא הסכם זה לעמותת האקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין בירושלים שמספרה ברשומות הוא - 58-001140-1.

ה ר ש י מ ה

המקום: ירושלים השטח: 20,590 מ"ר בערך

גוש רשום: 30147 חלקות: 24 (בחלק), 25 (בחלק), 26 (בחלק), 56 (בחלק)
גוש רשום: 30167 חלקות: 2 (בחלק), 3 (בחלק), 19 (בחלק), 20 (בחלק)
(בחלק), 42 (בחלק), 43 (בחלק), 53 (בחלק), 55 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' 4298

לפי התרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרשות המקומית

מינהל מקרקעי ישראל
ד"ר אנוני
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

41
1
40

מספר תיק:
מספר נכס: 5796
מספר חוזה:
סב-405

חוזה חכירה
(חכירת משנה)

שנערך ונחתם בירושלים ביום 19 לחודש אלול 1997.

ב ין: עיריית ירושלים
מקריית העיריה, כיכר ספרא 1 ירושלים
(להלן- העיריה)

מצד אחד

ל ב ין: האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים ע"ש רובין
עמותה מס' 4-199-58-004
גבעת רם ירושלים
(להלן- חוכר המשנה)

מצד שני

והואיל: והעיריה הינה החוכרת והמחזיקה של קרקע הידועה כמגרש מס' 1 (להלן - המגרש) עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת מס' 4298 (להלן: התב"ע) בשטח של כ- 20,590 מ"ר לפי חוזה חכירה מאת מינהל מקרקעי ישראל מיום 29.4.96 שצילומו מצ"ב כנספח א' (להלן - חוזה חכירה ראשי).

והואיל: ועפ"י התב"ע מיועד המגרש לבנין ציבורי, האקדמיה למוסיקה ולמחול.

והואיל: וחוכר המשנה מעוניין לחכור בחכירת משנה את המגרש לשם הקמת מבנים עליו (המגרש וחמבנה להלן: הנכס) בחכירת משנה כדי שישמשו למטרת הפעלה וניהול של האקדמיה למוסיקה ולמחול בהתאם לתקנות חוכר המשנה;

והואיל: ומועצת העיריה בישיבתה ה-51 מיום 22.2.96 החליטה על החכרת הנכס לחוכר המשנה בחכירת משנה לצורך בניה הפעלה וניהול של האקדמיה למוסיקה ולמחול כמפורט להלן;

והואיל: וברצון חוכר המשנה לחכור מן העיריה את הנכס וברצון העיריה להחכיר לחוכר המשנה את הנכס בהתאם לתוראות חוזה זה ותנאיו להלן;

והואיל: וידוע לצדדים כי הסכם זה כפוף לאישור שר הפנים;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2.1.
6.4

- (א) העיריה מתחייבת בזה להחכיר לחוכר המשנה, וחוכר המשנה מתחייב בזה לחוכר מן העיריה את הנכס בחכירת משנה הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.
- (ב) מטרת החכירה היא הקמת מבנים במגרש (להלן - "המבנה") לשם הפעלתו וניהולו של האקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין על ידי חוכר המשנה ולא לשום מטרה אחרת שהיא, אלא אם יקבל הסכמת העיריה בכתב ומראש ובכפוף להוראות סעיף 19 להלן ולהשגת כל אישור הנדרש על פי כל דין, וכן שלא למטרת עשיית רווחים.
- (ג) המגרש מוגדר בתשריט שצורף לת.ב.ע. כמגרש מס' 1. שטחו הסופי של המגרש עשוי להשתנות במסגרת בצוע ורישום החלוקה על פי תכנית בנין עיר תקפה למקום זה (במדה והמגרש הנדון עדיין לא נרשם כחלקה נפרדת בלשכת רשום המקרקעין) ולחוכר המשנה לא תהיה כל טענה בגין כך, ויראו את שטח המגרש כפי שנרשם בלשכת רישום המקרקעין כשטחו הנכון על פי חסכם זה.
- (ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות עפ"יו.
- (ה) מוסכם בזאת ע"י הצדדים כי הסכמתה של העיריה להחכרת הנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי לרבות רשויות התכנון.

תקופת החכירה

3.

- (א) תקופת חכירת המשנה הינה למשך תקופה של 49 שנה שתחילתה ביום 31.12.95.
- (ב) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים תעביר לחוכר המשנה כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן - מימון העיריה), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העיריה לסה"כ החשקעה בהקמת המבנה לפי הענין.

חידוש החכירה

4.

12 חדשים לפני תום תקופת החכירה רשאי חוכר המשנה להודיע לעיריה בכתב על חידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים אשר תנאיה יהיו בהתאם לתנאים שיחיו נוהגים אותה עת בעיריה לגבי חוזים דומים, ובכפוף להארכת חוזה החכירה של העיריה עם מינהל מקרקעי ישראל.

החזרת הנכס בתום תקופת החכירה

5.

עם תום תקופת חכירת המשנה האמורה בסעיף 3 לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת האמורה בסעיף 4 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה מכל סיבה שהיא יפנה חוכר המשנה את הנכס ויתזירו לעיריה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 14ב' להלן בשנויים המתחייבים.

דמי חכירה

6.

דמי החכירה בסך 5,246.55 שקל שולמו מראש ע"י חוכר המשנה לכל תקופת החכירה הראשונה.

- (א) חוכר המשנה לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או מבנים ו/או להגדיל את המבנה/מבנים שהקים אלא בהסכמת העיריה ובתנאים שקבעה העיריה בכפוף להוראות סעיף 11. ג. להלן ולחזוזה התכירה הראשי, למרות האמור לעיל מוסכם כי החוכר יהיה רשאי לבנות עפ"י תכנית הבינוי הכלולה בתב"ע והאמור יחול רק על בניה נוספת מעבר לכך.
- (ב) בכפוף לאמור בס"ק א' העיריה רשאית, לפי שקול דעתה, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי חוכר המשנה או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל חוכר המשנה לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנו על ידי העיריה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העיריה.
- (ג) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורשיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל תשלומים ואגרות והיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על חוכר המשנה בלבד וישולמו על ידיו והעיריה לא תדרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה.
- (ד) חוכר המשנה מתחייב כלפי העיריה, כי מייד לאחר חתימת הסכם זה יציג שלט, על חשבונו במגרש או בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שיוסכם בין הצדדים ואשר יציין בצורה ברורה כי המגרש או הנכס חוקם, הוקצה או ניתן על ידי העיריה או בעזרתה (הכל לפי הענין).
- חוכר המשנה מתחייב לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונו.
- (ה) לאחר השלמת והקמת המבנים יחולו תנאי חכירת המשנה גם על המבנים לפי תנאי הסכם זה ועפ"י המפורט בחוזה התכירה הראשי.

8. תשלומי מיסים, אגרות היטלים וכו'

- (א) חוכר המשנה מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים המיסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החל או שיחול על המבנים או בקשר אליהם בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, חוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה וחוכר המשנה אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים. אם חוכר המשנה לא ישלם במועד תהא העיריה רשאית, לפי שקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון חוכר המשנה ולגבותם מחוכר המשנה.
- (ב) כל סכום המגיע לעיריה מאת חוכר המשנה לפי חוזה זה, ישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפרעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העיריה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.
- (ג) במקרה של פיגור בפרעון תשלום כלשהו, שחוכר המשנה חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מחוכר המשנה על חשבון הפגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.
- (ד) מס בולים במידה שחל על חוזה זה, יחול על חוכר המשנה וישולם על ידו.
- (ה) מס שבח מקרקעין אם יחול, ישולם על ידי העיריה. מס רכישה ישולם ע"י חוכר המשנה.
- (ו) מס ערך מוסף במידה שחל על חוזה זה, יחול על חוכר המשנה וישולם על ידו.

נ.ח.

(א) חוכר המשנה מתחייב להשתמש בנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם לתוראות חוזה זה, ולחזוה החכירה הראשי ואסור לחוכר המשנה להשתמש בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) חוכר המשנה מתחייב לבצע את כל עבודות הפתוח החלות עליו על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העיריה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו. במידה והרשות המוסמכת או העיריה יבצעו בעצמם את עבודות הפתוח, מתחייב חוכר המשנה לשלם לכל רשות מוסמכת או לעיריה, לדרישתו, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבון וקביעתן מגיע לגבי הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפתוח הנ"ל או איזו מהן. עבודות פתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים; ביוב תיעול - כל הפעולות התברואיות והסניטריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ג) חוכר המשנה מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השמוש בו, תקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, וחוכר המשנה מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ד) חוכר המשנה מתחייב להשתמש בנכס באופן שלא יגרם מטרד כלשהו.

(ה) חוכר המשנה מתחייב לשמור על נקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם לנכס וכן לפצות את העיריה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

(ו) העיריה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להכנס לנכס בכל זמן המתקבל על הדעת כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי חוכר המשנה.

(ז) העיריה תהיה רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו או מעליו בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים צינורות ביוב ו/או תעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לתשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. חוכר המשנה מתחייב לאפשר לעיריה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העיריה או מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ובצוע התקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם.

(ח) חוכר המשנה יאפשר לעיריה לעשות, מדי פעם, שימוש בנכס, בשעות אשר אין מתקיימות בהן פעילות על ידי חוכר המשנה וזאת בתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש, הן לגבי מהות השימוש והן לגבי שעות השימוש המדויקות. בכל מקרה שימוש כאמור לא יפגע ולא ינגוד את פעילות חוכר המשנה בנכס ובמבנים הסמוכים ובפעילויות אחרות של חוכר המשנה הנעשות בנכס ובסביבתו ובאופיה של פעילות של חוכר המשנה.

כנסת
ה"ח
ה"ח
ה"ח

ה"ח
ה"ח

חוזה זה הנו אישי עם חוכר המשנה בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכר המשנה בלבד ואסור לחוכר המשנה להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש בנכס והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני אלא אם קיבל הסכמת העיריה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העיריה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העיריה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העיריה ושר הפנים.

שמירת זכויות

11.

(א) חוכר המשנה מוותר לעיריה על וממחה לעיריה כל זכות שיש לו או שעשויה להיות לו כחוכר, על פי דין או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.

(ב) במקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין חוזה חכירה הראשית בין הבעלים לעיריה יגברו הוראות חוזה החכירה הראשית.

(ג) למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה והחכירה חלה על חלק מהמגרש תהא העיריה רשאית, מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המגרש או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת חוכר המשנה, וחתימתו, על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תדרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

(1) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העיריה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בנין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה מנהג בעלים - הכל בתנאי שתוספת הבניה האמורה לא תגרם לנזק פיזי למבנה ובתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות חוכר המשנה. במידה שהעיריה תחליט על בניית תוספת כאמור יהא חוכר המשנה חייב לבנות את המבנה תוך תיאום עם הגורמים העתידיים לבצע את תוספת הבניה.

(2) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העיריה בדרך שתבחר העיריה לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: חוק המקרקעין) בהתאם לשיקול דעת העיריה.

(3) הוראות ס"ק (1) ו-(2) לעיל יכנסו לתוקפם רק אם בחלוף 20 שנים מיום חתימת הסכם זה - לא יישלם חוכר המשנה את הבניה על המגרש של המבנים הכלולים בת.ב.ע. מס' 4298 ו/או כל תכנית אחרת שתוגש על ידי חוכר המשנה (בהסכמת העיריה) לתיקון תכנית זו.

(ד) להבטחת זכויות העיריה עפ"י חוזה זה יפקיד חוכר המשנה בידי העיריה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב שיסמך את העיריה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

2.6
N

(א) בטוח נכסים

- (1) חוכר המשנה מתחייב לבטח את הנכס נגד שריפה והרס בערכו המלא ולהחזיק את הביטוח בתוקף במשך כל תקופת החכירה. כמו כן יחזיק חוכר המשנה במשך כל תקופת החכירה ביטוח צד שלישי וביטוח חבות מעבידים בני תוקף וכל ביטוח נוסף שיידרש. חוכר המשנה מתחייב להמציא לעיריה אישור חברת הבטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הבטוח עם חתימת הסכם זה.
- (2) החל מ-10 שנים לפני תום תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, לפי הענין, יבוטח הנכס לטובת חוכר המשנה ולטובת העיריה גם יחד.
- (3) במקרה והמגרש ו/או המבנה יחרסו או ינזקו, מתחייב חוכר המשנה לבנותם מחדש ולהשתמש לשם כך בכספי הביטוח שיתקבלו, במקרה כזה ישתמש החוכר בנכס לאותה מטרה שלשמה הוחכר.

(ב) אחריות לנזקים

- (1) חוכר המשנה בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת החכירה לעבירה כלשהי שתעשה בנכס, או לנזק כלשהו שייגרם לנכס או לצד שלישי כלשהו כולל העיריה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבניה על ידי חוכר המשנה או מאופן החזקת הנכס והשמוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתעשה בו.
- (2) חוכר המשנה מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העיריה. כן מתחייב חוכר המשנה לשפות את העיריה עבור כל סכום שהעיריה תחוייב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מחני"ל וחוכר המשנה ישלם סכום זה לעיריה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית וחצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העיריה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העיריה על כך לחוכר המשנה ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

- (א) הפרת הוראות סעיפים 2(ב), 7(א), 9(א), 10 לחוזה כולן או חלקן תחווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970.
- (ב) הפר חוכר המשנה חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השמוש בנכס לתקופה העולה על ששה חדשים, או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה רשאית העיריה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד על פי כל דין לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו לפי שקול דעתה.
- (ג) הפר חוכר המשנה את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העיריה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכר המשנה דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר חוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העיריה באותה דרישה, לא מלא חוכר המשנה אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

פ.ל.
ל.נ.

(ד) בנוסף לזכות העיריה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העיריה לתבוע מאת חוכר המשנה את החוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב החפירה.

14. תוצאות בטול החוזה

במקרה של בטול החוזה על ידי העיריה כאמור לעיל יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) העיריה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת חוכר המשנה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 15 להלן וחוכר המשנה יהיה חייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שיוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם כל הוצאות והאגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתו על חוזה זה תהווה הסכמתו לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין. ובלבד שהעיריה הודיעה לחוכר המשנה על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) חוכר המשנה יתא חייב לפנות את הנכס ולמסרו לידי העיריה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, חפשי מכל שעבוד, חוב, או זכות של צד ג' כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעיריה. העיריה תהיה רשאית להשתמש בנכס כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכר המשנה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העיריה לתשלום כלשהו בקשר לחקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעיריה.

(ג) לא קיים חוכר המשנה התחייבותו האמורה בס"ק ב. לעיל תהא העיריה רשאית להכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות על פי כל דין למימוש זכויותיה וחוכר המשנה ישא בכל ההוצאות שיגרמו לעיריה בשל שימוש העיריה בזכותה זו.

15. רישום החכירה

(א) חוכר המשנה מתחייב לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העיריה מתחייבת לסייע לחוכר המשנה לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) חוכר המשנה יכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא יעשה כן תוך המועד האמור תהא העיריה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את חוכר המשנה בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק, הכנת תיק, הכנת הניירות והמפות הדרושות וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישומה, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, הוצאות מדידות ומפות חלוקה - לצרכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רשום המקרקעין וכן הוצאות בטול שטרי חכירה, הבטחויות והמסמכים הקשורים בחתימתו ובביצועו, יחולו על חוכר המשנה וישולמו על ידו מיד, לפי דרישת העיריה.

(ד) חוכר המשנה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שידרש על ידי העיריה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

16. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שחוכר המשנה מואגד בו (להלן: התאגיד) או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכל נימוק או סיבה שהיא תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השמוש בו יחזרו לידי העיריה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 14 לעיל בשנויים המחויבים.

24

שום ויתור, הנחה, המנעות מפעולה במועדה או ארכה מכל צד, לא ייחשבו כויתור על זכויותיו ולא ישמשו כמניעה להגשת תביעה על ידו, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי הענין, תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

חוזה זה טעון אישור מועצת העיריה ואישור שר הפנים או בא כוחו.

כל כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן יחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים
חוכר המשנה: גבעת רם ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום

חוכר המשנה _____ ראש העיריה
עיריית ירושלים
גזבר העיריה
אישור השר _____
תאריך _____



נטאשר _____ יום _____
אליהו סויסה
שר הפנים _____

י"ב בתשרי ה'תשס"ח
סמ"ה לר"ה
ל.א.

אני הח"מ _____ אופיר כ' עו"ד מאשר בזה כי הי"ח:

1. _____ אדני כימון ת.ז. _____ 5123039
2. _____ מיכה FC ת.ז. _____ 5020492

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם חוכר המשנה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את חוכר המשנה לכל דבר וענין.

~~אופיר כ' עו"ד~~
~~OPHIR KATZ, Advocate~~
~~עו"ד דן~~



30147

30147



כ"ח טבת תשפ"ד

09 ינואר 2024

הנדון: חו"ד משפטית לעניין התקשרות בין העירייה לבין חברת החשמל ועמותת "רמות ביתנו"

להחכרת חדר שנאים בחלק מחלקה 38 גוש 30723 ברח' צונדק 5, שכונת רמות (נכס 4610)

1. החוזה שבנדון עניינו החכרת חדר (להלן: "חדר השנאים") שנבנה על ידי עמותת "רמות ביתנו" ע.ר. 580517514 (להלן: "היזם") או מי מטעמה, על חלק מחלקה 38 בגוש 30723 (להלן: "המקרקעין") למטרת הקמת חדר השנאים לצורך אספקת חשמל למבנה גני ילדים ובית כנסת.
 2. על פי המידע שנמסר לי מאגף הנכסים, העירייה הינה בעלת הזכויות בחלקה 38 גוש 30723 שהינם מקרקעי ייעוד ומשמשים למעבר ציבורי להולכי רגל.
 3. לאור מהות ההתקשרות והואיל ומדובר בחדר שנאים הדרוש לאספקת חשמל, על כל המשתמע מכך, יוחקר חדר השנאים לחברת החשמל לתקופה של 49 שנים עם אפשרות הארכה ל-49 שנים נוספות.
 4. חברת החשמל תשלם לעירייה את דמי החכירה עבור השימוש בקרקע ולעמותה את עלות בניית חדר השנאים, לפי תעריף שנקבע על ידי מנהל מינהל החשמל, כפי שיהיו בתוקף במועד חתימת ההסכם, הכל בכפוף לתנאים אשר יפורטו בחוזה החכירה.
 5. חוזה החכירה בין העירייה, חברת החשמל והעמותה, ינוסח על ידי מינהל היועץ המשפטי לעירייה בשיתוף אגף נכסים.
- לאור האמור לעיל אין מניעה משפטית לאשר את התקשרות העירייה ולהסמיך את אגף הנכסים והייעוץ המשפטי לערוך את הסכם החכירה ולחתום עליו בכפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר המשפטים בהתאם להוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין – התשכ"ט, 1969, בהתאם וכמפורט בחו"ד משפטי זז.

בכבוד רב,
חן חייט אפרים, עו"ד
צוות נכסים – יעוץ וחקיקה

חוזה רשות שימוש

נכס: 9873

משתמש: 1

שנערך ונחתם בירושלים ביום 9 בחודש 4 בשנת 2024

בין: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין: פאי סיאם בע"מ, ח.פ. 513978635

אצל עו"ד ש. פרידמן אברמזון ושות' מרחוב בית"ר 2 ירושלים

מצד שני

(להלן: "המשתמש")

הואיל: והעירייה הינה בעלת זכויות שטרם נרשמו בגוש שומה 30052 חלקה 112 אשר מהווה זכות דרך (להלן: "המקרקעין" ו/או "זכות הדרך").

והואיל: והליכי הרישום, המתבצעים כקבוע בחוק בהתאם לפקודת ההסדר ולנהלי משרד המשפטים מתבצעים כעת במסגרת הסדרת מקרקעין.

והואיל: והמשתמש הינו הבעלים של חלקות 5-6 בגוש 30052, כמפורט בנסחי הרישום המצורפים לחוזה זה כנספח א'.

והואיל: והוראות תב"ע 234237 ותב"ע 753616 מתירות בניית קומה רציפה המהבנת בין שני בנייני המלון, מעל זכות הדרך, שתשמש לצורכי הסעדה או כל שימוש מלונאי אחר (להלן: "הגשר") וכן שימוש בתת המקרקעין לצורך מעבר בין שני בנייני המלון (להלן: "המעבר").

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש בשטחים התת קרקעיים והעיליים בתחום המקרקעין כמפורט לעיל וכמסומן בתשריט המצורף כנספח ב' לחוזה זה, (להלן: "המקרקעין העירוניים" ו/או "שטחי המעברים").

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במקרקעין העירוניים והעירייה מסכימה ליתן למשתמש רשות שימוש במקרקעין העירוניים, הכל בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן.

והואיל: ותוקף החוזה כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה ושר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במקרקעין העירוניים וחשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במקרקעין העירוניים, בהתאם וכמפורט בחוזה זה.

ב. מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך בנייה ושימוש בשטחי המעברים לצורך מעבר בין שני בנייני המלון וכן שימוש במעבר העילי לצורכי הסעדה או כל שימוש מלונאי אחר, ולא לכל מטרה אחרת שהיא, נוסף על האמור בסעיף זה (להלן: "המטרה").

ג. למען הסר ספק-

1. רשות שימוש בחוזה זה – כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971.

2. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המקרקעין העירוניים נמסרו לשימושם במצבם כפי שהם וכי העירייה לא תבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכיו"ב יבוצעו על ידי המשתמש ועל חשבונו ואחריותו בלבד.

3. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי בין הצדדים לחוזה זה קיים קשר של שכירות- חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 /או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על המקרקעין העירוניים, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר.

3. תקופת הבנייה

א. על המשתמש להשלים את בניית שטחי המעברים בתוך 60 חודשים ממועד תחילת תקופת רשות השימוש כאמור בסעיף 4 להלן.

ב. העירייה תהא רשאית להאריך את המועד להשלמת הבנייה בהתאם לנהלים שיחולו במועדים הרלוונטיים בעניין זה ולדין, והכל בהתאם לשיקול דעתה המלא והבלעדי של העירייה.

ג. לא הושלמה הבניה במועד המפורט בסעיף א. לעיל ולא הוארך המועד להשלמת הבנייה, יבואו חוזה זה ורשות השימוש לקיצם ויחולו הוראות סעיף 14 להלן ולמשתמש לא תהיה כל טענה /או דרישה /או תביעה כנגד העירייה בכל הנוגע למקרקעין העירוניים /או למעבר /או לחוזה רשות שימוש זה.

4. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש הכוללת, לרבות תקופת הבנייה הינה 24 שנים ו-11 חודשים שתחילתם ביום חתימת העירייה על חוזה זה (להלן: "תקופת רשות השימוש").

ב. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בסעיף קטן א' לעיל כדי לאשר למשתמש להתחיל בביצוע עבודות הבנייה קודם קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין והוראות החוזה או כדי לאשר למשתמש להשתמש במעבר התת קרקעי לפני קבלת טופס 4

ג. לא השלים המשתמש את הבניה בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 3 לעיל ולא הוארך המועד להשלמת הבניה כאמור בסעיף 3 (ב) לעיל, תבטל רשות השימוש מאליה ללא צורך במתן הודעה למשתמש ויחולו הוראות סעיף 14 להלן.

ד. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית מסיבות סבירות, ובכלל זה, אך לא רק, במקרה שהמעבר או המקרקעין העירוניים דרושים לעירייה לצורך אחר, להביא את רשות השימוש לידי סיום לפני המועד הקבוע לסיומה, בהודעה שתישלח למשתמש לפחות 90 יום לפני תמועד שהעירייה תקבע בהודעה האמורה לסיום הרשות. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 5 להלן.

ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות סעיף 13 להלן, תהא רשאית העירייה לבטל את רשות השימוש, לאחר מתן הודעה מראש של 30 ימים למשתמש בדבר הכוונה לבטל את רשות השימוש והסיבה לכך, ובלבד שבמהלך אותם 30 ימים המשתמש לא תיקן את הדרוש תיקון בהתאם להודעת העירייה:

(1) בוצעה במקרקעין העירוניים בנייה/ אכלוס ללא היתר בניה ו/או טופס 4.

(2) נעשה במעבר שימוש שלא עפ"י מטרות חוזה זה כאמור בסעיף 2 (על תתי סעיפים) לעיל.

(3) הופסקה פעילות המלון לחלוטין או באופן חלקי או אופייה השתנה ואין למשתמש צורך במעבר בהתאם לשימוש שלשמו נחתם חוזה זה, בהתאם למטרות על פי סעיף 2 לעיל.

(4) הפעילות המתבצעת במעבר כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(5) לא מולאו תנאי החוק או הוראות הדין בנוגע לביצוע בדיקות זיהום אוויר במעבר.

(6) נעשתה בניה במעבר ללא היתר כדין.

(7) המשתמש לא הנגיש את שטחי המעברים בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ו. הופסקה הרשות כאמור בסעיף 4 לעיל, לא יהיו למשתמש כל טענות, מענות או דרישות מכל סוג שהוא כלפי העירייה ובכלל זה טענות בדבר כספים שהושקעו על ידו במקרקעין, והעירייה תהיה רשאית להשתמש במקרקעין העירוניים לפי שיקול דעתה ו/או להרוס את המעבר.

5. החזרת המקרקעין העירוניים בתום תקופת רשות- השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 4 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכל סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המקרקעין העירוניים ויחזירם לעירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, למעט בלאי סביר והעירייה תהיה רשאית להשתמש במקרקעין לפי שיקול דעתה ו/או להרוס את המעבר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי העירייה לא תחזיר למשתמש השקעות שהשקיע במקרקעין ולא תהיה חייבת בתשלום כלשהו בגין מתקנים או רכיבים שנותרו בנכס לאחר המועד הקבוע לפינוי.

ב. לא פינה המשתמש את המקרקעין העירוניים בתום תקופת רשות השימוש יחולו הוראות סעיף 14 ב', ג' ו-ד' להלן.

- א. דמי השימוש יהיו בסך של 200,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, וישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש. למען הסר ספק מובהר כי התשלום יהיה בין אם התחיל המשתמש לבנות את שטחי המעברים ובין אם לאו, ולא יהיה מותנה בהתחלת בנייתו. ככל שהעירייה תודיע על ביטול החוזה בהתאם להוראות חוזה זה, יוחזרו דמי השימוש ששולמו באופן יחסי החל ממועד כניסת הודעת הביטול לתוקף או החל ממועד הפינוי בפועל של המקרקעין לפי המאוחר מבין השניים.
- ב. דמי השימוש בתוספת מע"מ כדין ישולמו מיד לאחר הודעת העירייה למשתמש על קיום התנאים לתוקף החוזה בהתאם לס' 18 להלן ולא יאוחר מ-60 ימים ממתן ההודעה כאמור לעיל. למען הסר ספק ועל אף כל הוראה אחרת מהוראות חוזה זה במפורש או במשתמע, מועד מסירת החזקה למשתמש לא תתבצע לפני תשלום דמי השימוש.

7. מסירת החזקה במקרקעין העירוניים:

- (א) בתוך 60 ימים מתשלום מלוא דמי השימוש לעירייה, תמסור העירייה למשתמש את החזקה במקרקעין העירוניים במצבם הפיזי כפי שיהיו במועד זה (לעיל ולהלן: "**מועד המסירה**") לצורך מימוש מטרות חוזה זה.
- (ב) לעניין סעיף זה בלבד, מובהר ומוסכם כי איחור במסירת החזקה של עד 14 ימים מעבר למועד המסירה לא יהווה הפרה.

8. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

- א. המשתמש מתחייב לשלם עבור המקרקעין העירוניים את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה, וכן תשלומים לוועד הבית ותשלומים בעד צריכה שוטפת של חשמל, מים, גז, טלפון וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיתולו על המקרקעין העירוניים או בקשר אליהם בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה שהמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש בתוספת ריבית פיגורים של 4% ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמש ואפשרה לו לשלמן תוך פרק זמן סביר.
- ב. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.
- ג. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.
- ד. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש בלבד וישולם על ידו לעירייה במועד תשלום דמי השימוש כמפורט בסעיף 6. העירייה תמציא למשתמש טופס עסקת אקראי לפי הוראות הדין. ככל ולרשויות מע"מ יהיו דרישות כספיות כלשהן בגין מע"מ הנובע מחוזה זה מתחייב המשתמש לשפות את העירייה בגין סכומים אלה לא יאוחר מ-15 יום ממועד הדרישה.

ה. כל המיסים (מס שבח, מס רכישה ומס הכנסה), הנובעים, אם בכלל, מביצוע הסכם זה, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או על המשתמש, יחולו וישולמו על ידי המשתמש בלבד.

9. הבנייה

א. המשתמש מתחייב בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה, את תכניות הבניה לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם בניה. התכנון ייעשה בתיאום ובאישור עם אגף תכנון, אגף תוש"ה, אגף חניה ובשיתוף אגף הנכסים.

ב. כל תכנית כאמור בס"ק (א) לעיל, תוגש על ידי המשתמש לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, רק לאחר שקיבל את אישור העירייה לכך בכתב, ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן. מבלי לגרוע מהאמור ומיתר סמכויות העירייה לקבוע תנאים מוסכם בזה כי בין היתר, תנאים מצטברים להיתר בניה יהיו: 1. על היזם להעסיק קונסטרוקטור לתכנון המעבר. התכנון יועבר לאגף תוש"ה לאישור התכנון על ידי קונסטרוקטור מטעם העירייה 2. על היזם לקבל אישור כיבוי אש על כל המערכות במעבר ככל וישנן ועל עמידה בדרישות כיבוי אש.

ג. המשתמש מתחייב לבנות את שטחי המעברים ברמת גימור סבירה ובהתאם לתקנים עדכניים בעת מתן היתר הבניה וכמפורט במפרט העבודות המצ"ב ומסומן כנספח ג' לחוזה זה. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיוקנו במעבר יעמדו בדרישות התקנים הישראליים הרשמיים, ככל שקיימים וככל שלא קיים תקן ישראלי, יעמדו בתקן אירופי.

ד. המשתמש מתחייב כי במהלך בניית שטחי המעברים והשימוש בהם, לא יגרם הפרעה לציבור הרחב בשימוש בדרך ברחוב פרומקין ובסמוך אליו למעט הפרעה מינימאלית ונחוצה ובכפוף לאישור מראש ובכתב של הגורמים המוסמכים בעירייה ובכפוף לכל דין, וכן לא יגרם לנזק במקום כתוצאה מביצוע העבודות. כמו כן מתחייב המשתמש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים על מנת לאפשר שימוש בטוח של הציבור ברחוב פרומקין.

ה. העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין העירוניים ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמש או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמש לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנו על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

ו. כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל תשלומים ואגרות והיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על המשתמש בלבד וישולמו על ידו והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה.

ז. המשתמש מתחייב לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנה וחיבורי חשמל ואינסטלציה הקשורות למקרקעין העירוניים ו/או למעבר, החלות על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

ח. במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח כאמור בסעיף ז' לעיל, מתחייב המשתמש לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבוןן וקביעתן מגיע להן מן המשתמש בגין המקרקעין העירוניים ובקשר אליהם (בכפוף להצגת דרישת תשלום מפורטת בדבר התשלום הנדרש, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזו מהן והצגת אסמכתאות לתשלומים שבוצעו ולסכומם). חיוב המשתמש בתשלום יהיה בכפוף לכך שטרם תחילת ביצוע עבודות הפיתוח תימסר הודעה על כך למשתמש.

עבודות פיתוח בסעיף זה על תת סעיפיו כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינות, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב תיעול - כל הפעולות התברואיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיות ושאר מפעלי השבחה.

ט. המשתמש יודע ומסכים כי כל הוצאות תכנון המעבר ובנייתו לא יקוזזו מההשבחה שיצטרך לשלם על פי התביע או על פי כל דין.

י. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 12 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבנייה.

10. השימוש במקרקעין העירוניים

א. המשתמש מתחייב להשתמש במקרקעין העירוניים אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש יהיה רשאי להשתמש בשטחי המעברים או בחלק מהם למטרות אחרות מהמטרות המפורטות בחוזה זה, רק אם יקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי ההרשאה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באישור תוכנית או במתן היתר בנייה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

ב. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף ו/או להגדיל ו/או לשנות את שטחי המעברים (להלן: "תוספת בנייה") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל ותואמת לתכנית/יות בניין עיר התקפה לגבי המקרקעין ולאותו האזור בו מצויים המקרקעין באותה שעה וכל הוראה מכוחה. בכל מקרה תוספת הבנייה תהיה בבעלות העירייה ככל ותבוצע על מקרקעין בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו משטחי המעברים או לבצע שינוי כלשהו בהם, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המעבר או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. מובהר כי בתוך שטחי המעברים (שאינם פונים כלפי חוץ) יהיה המשתמש זכאי להתקין מזגנים, ריצוף וריהוט לפי שיקול דעתו ובכפוף להוראות כל דין. ככל שיהיה מדובר בנכס לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.

בנה המשתמש תוספת בשטחי המעברים ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י חוזה זה או עפ"י דין.

2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במקרקעין העירוניים או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום

דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המקרקעין העירוניים ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי העירייה.

ג. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות, הדרישות והתשלומים על פי דין, על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם בניית המעבר, החזקת המקרקעין העירוניים, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ד. המשתמש מתחייב להנגיש את שטחי המעברים ואת השימוש בהם בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ה. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון שטחי המעברים וסביבתם, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם במקרקעין העירוניים וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ו. המשתמש מתחייב להשתמש במקרקעין העירוניים באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

ז. המשתמש לא יחא רשאי להציב כל שלט במקרקעין העירוניים או בסמוך אליהם, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ח. העירייה תהא רשאית, בכפוף להודעה מראש למשתמש, להניח במקרקעין העירוניים ולהעביר דרכם, בתוכם, או מעליהם, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המקרקעין העירוניים צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמש מתחייב לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה של נציגי העירייה או מי מטעמה למקרקעין העירוניים למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם. במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמש במקרקעין העירוניים וכי בתום העבודות תחזיר מצב המקרקעין העירוניים לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

ט. שטחי המעברים בהם ניתנת רשות השימוש יהיו פתוחים בפני המשתמש ו/או מי מטעמו וכן העירייה. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין העירוניים בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים במקרקעין העירוניים. בתום הבדיקה וככל שיידרש הדבר, יועברו למשתמש הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: **"הנחיות העירייה"**).

י. המשתמש מתחייב לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

יא. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במקרקעין העירוניים ע"י יועץ בטיחות מקצועי. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

יב. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במעבר אחת לשנה.

11. העברת זכויות

חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרות המפורטות בחוזה זה. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש במקרקעין העירוניים והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה וקבלת אישור שר הפנים. למען הסר ספק מובהר כי מתן זכות שימוש ו/או ניהול במלון המוקם, אשר לצרכיו ניתנת רשות השימוש, לא ייחשבו כהעברת זכויות על פי הסכם זה.

12. שמירת זכויות

א. למשתמש לא תוקנה כל זכות במקרקעין שלא הוקנתה לו במפורש בחוזה זה גם אם עשוי היה לקנות זכות כאמור על פי דין.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן, העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במקרקעין למעט שטחי המעברים או בקשר אליהם ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש וחתימתו על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו, והכל – ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע פיזית בשטחי המעברים.

ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה בצמוד לשטחי המעברים ו/או בסמוך אליהם כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים, ובלבד שלא יפגעו פיזית שטחי המעברים.

2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 (להלן: חוק המקרקעין) בהתאם לשיקול דעת העירייה.

13. אחריות המשתמש וביטוח

א. ביטוח

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמש הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצב לחוזה זה- **נספח ד'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במקרקעין העירוניים, או לנזק כלשהו שייגרם למקרקעין על כל הכרוך והמשתמע מכך וכן לנזק שייגרם לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ו/או למשתמשי המעבר בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מי מטעמו, או מאופן החזקת המעבר וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם.

למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו במקרקעין העירוניים או בקשר עם המקרקעין העירוניים, במישרין או בעקיפין.

2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל פסק דין שלא עוכב ביצועו שיפסק נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור העירייה תודיע על כל תביעה או דרישה כאמור למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור והמשתמש מתחייב לטפל בכל תביעה או דרישה לתשלום פיצוי ללא דיחוי.

14. הפרת החוזה

- א. הפרת הוראות סעיפים 2,3,7,8,9,10,12 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או ששינה מטרותיהם באופן שאינו תואם להוראה מהוראות חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המקרקעין העירוניים או כל חלק מהם לפי שיקול דעתה.
- ג. הפר המשתמש הוראה מהוראות החוזה, הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא את הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש את דרישה זו תוך התקופה האמורה. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את החוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. תוצאות ביטול החוזה

- במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:
- א. המשתמש יהא חייב לפנות את המקרקעין העירוניים ולמסרם לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשיים מכל שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו וכשהם כוללים כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי ומתקן המחובר למושכר באופן קבוע, אשר העירייה לא הורתה למשתמש להסירם וזאת תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה. השנויים ו/או עבודות המשתמש ו/או המחזירים, יהיו רכושה של העירייה וזאת מבלי שהעירייה תידרש לשלם תמורה כלשהי בגינם.
- ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במקרקעין העירוניים ובכלל זה בשטחי המעברים כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במקרקעין העירוניים, החזקתם, השימוש בהם והחזרת החזקה בהם לעירייה.
- ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למקרקעין העירוניים, לתפוס את החזקה בהם וכן לנקוט בכל הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכות זו.

ד. לא פינה המשתמש את המקרקעין העירוניים במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. המשתמש מתחייב כי אם לא יפנה את המקרקעין העירוניים בתום תקופת השימוש (להלן "מועד הפינוי") ישלם לעירייה, בגין התקופה שבין מועד הפינוי לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש יומיים ראויים, בשיעור של כפל דמי השימוש היומיים היחסיים (מסך דמי השימוש) שנדרש המשתמש לשלם, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום חתימת חוזה זה, וזאת ללא הוכחת נזק (להלן: "דמי השימוש הראויים"). המשתמש מצהיר כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן זהיר וסביר של הנזק שייגרם לעירייה עקב אי פינוי המקרקעין העירוניים במועד וזאת מבלי לפגוע בחובת המשתמש לפנות את המקרקעין העירוניים ו/או לשלם פיצויים במקרה של הפרת החוזה וכן מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד לרשות העירייה על פי החוזה או על פי כל דין. למען הסר ספק, תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור זכויות למשתמש במקרקעין העירוניים.

16. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: התאגיד) או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא, תפקע רשות-השימוש והחזקה במקרקעין העירוניים וזכות השימוש בהם יחזרו לידי העירייה לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 14 לעיל בשנויים המחויבים. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה והזכויות והחובות לפי חוזה זה חומחו לבעלי הדירות בבניין במסגרת הסכמי המכר ובתנאי שהוראות חוזה זה יירשמו במסגרת רישום הבית המשותף של הבניין.

17. ויתורים

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

18. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ברוב חבריה ושר הפנים או בא כוחו.

19. מקום שיפוט

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

20. כתובות והודעות

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

כתובות: קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמש: פאי סיאם בע"מ
כתובת: אצל משרד עו"ד ש. פרידמן אברמזון, בית"ר 2, ירושלים

לראיה באו הצדדים על החתום

פאי סיאם בע"מ
חשבו: 518978639
המשתמש

ראש העירייה

גובר העירייה

מנחלת אגף נכסי העירייה

אימות חתימה על ידי עורך דין

אני הח"מ אברהם אברמן עו"ד מאשר בזה כי הייה צופית לוח הראל ת.ז. 027470830 -ן שלמה דהוקי ת.ז. 054855234 אשר חתמו בפניי בתאריך 9.4.2024 על חוזה זה לאחר שהסברתי להם את המשמעויות חנובעות מכך, חתום מנחלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ואו תקנותיו ואו על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכל דבר ועניין וכי חתולת המשתמש לחתקשר עם העירייה בחוזה זה התקבלה כדין באורגנים המוסמכים של המשתמש ובחתום לתקנותיו.

חתימה וחותמת עו"ד
15552
ביתר 2, בית הטיילת
ירושלים

נספח א

נספח ב' - תשריט

נספח ג' - מפרט העבודות

נספח ד' - ביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1. ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים בשטחי המעבר ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2. ביטוחי קבע - טרם קבלת שטחי המעבר ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של שטחי המעבר צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש בשטחי המעבר ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשתמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לענין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהייה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי הענין ו/או כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.
9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הביטוח את העירייה.
10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הביטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

פאי סיאם בע"מ
513978635
צוה

ל' ניסן, תשפ"ד

8 מאי, 2024

הנדון: חוות דעת משפטית - חוזה רשות שימוש

נכס 9873

משתמש 1

1. העירייה הינה בעלת הזכויות שטרם נרשמו בגוש שומה 30052 חלקה 112 אשר מהווה זכות דרך (להלן: "המקרקעין" ו/או "זכות הדרך").
2. חברת פאי סיאם בע"מ, ח.פ. 513978635 (להלן: "המשתמש") הינו הבעלים של חלקות 5-6 בגוש 30052.
3. החברה מקדמת הקמת מלון ברחוב החבצלת בהתאם להוראות תב"ע 234237 ותב"ע 753616 (להלן: "התוכניות"). התוכניות מתירות בניית קומה רציפה המחברת בין שני בנייני המלון, מעל זכות הדרך, שתשמש לצורכי הסעדה או כל שימוש מלונאי אחר (להלן: "הגשר") וכן שימוש בתת המקרקעין לצורך מעבר בין שני בנייני המלון (להלן: "המעבר").
4. המשתמש מעוניין לקבל מהעירייה רשות שימוש בשטחים כמפורט לעיל והעירייה מסכימה ליתן למשתמש רשות שימוש. העירייה מתחייבת ליתן למשתמש רשות שימוש במקרקעין והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה את רשות השימוש במקרקעין, הכל בהתאם וכמפורט בהוראות החוזה נשוא חו"ד משפטית זו.
5. מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך בנייה ושימוש בשטחי המעברים לצורך מעבר בין שני בנייני המלון וכן שימוש בגשר לצורכי הסעדה או כל שימוש מלונאי אחר.
6. תקופת רשות השימוש המבוקשת לרבות תקופת הבנייה הינה 24 שנים ו-11 שתחילתם ביום חתימת העירייה על חוזה רשות השימוש.
7. דמי השימוש יהיו בסך של 200,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, וישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש.
8. בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה נשוא חו"ד משפטית זו, של מתן רשות שימוש במקרקעין עירוניים, הרי שאני סבורה כי ענייננו נכנס בגדר סעיף 3(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 (להלן: "התקנות"), לפיו העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז במקרה שהמקרקעין דרושים לצורך ביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

9. מובהר כי חוזה רשות השימוש כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה ולאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

לאור האמור אין מניעה משפטית לחתום על חוזה רשות השימוש המקודם מול המשתמש בהתאם וכמפורט לאמור בחו"ד זו.

בברכה,
חן חייט אפרים, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים

14/12/2023

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 17.12.2023

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארי, מנכ"ל

אלי מלכה, יועמ"ש

שמואל זליגמן, גזבר העירייה

ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים

רועי לביא, מנהל אגף תכנון

יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

מוטי סטי, ראש צוות בכיר לנכסים

תהילה אלחרט, מומנה הקצאות ועסקאות

יעל דרייפוס, ממונה מיפוי ותכנון

1. החלפת מקרקעין במסגרת איחוד וחלוקה, בית טובי העיר – דיון חוזר..... 2
2. השכרת מגרש ושיתוף רווחים של יזם בחניון בבעלות העירייה עד השלמת תהליכי תכנון..... 4
3. הפעלת שטחי מסחר ע"י עדן במעבר תת-קרקעי -שד' שז"ר, רובע כניסה לעיר..... 5
4. גן טבצ'ניק – הר הצופים..... 6
5. המרכז הישראלי להתמכרויות בירושלים..... 7
6. פרויקט אלטשולר – שכונת גילה (חניות פרטיות מתחת לשטח ציבורי)..... 8
7. הסדרת חוב באמצעות הסכם שכירות – טיפת חלב בית חנינא..... 10
8. פרויקט פינוי בינוי – גני ילדים חלופיים..... 12
9. החכרת שטחים בתת קרקע ומעל הקרקע בזכות דרך ברחוב פרומקין לפרויקט מלונאי ברחוב החבצלת..... 14
10. מתן רשות שימוש למוריה בנכס ברחוב היהודים 23..... 15

1. החלפת מקרקעין במסגרת איחוד וחלוקה, בית טובי העיר – דיון חוזר

נכס	כתובת	תב"ע	גוש/חלקה	מהות
709	ירמיהו	507939	31317/38	איחוד וחלוקה לצורך השלמת המקרקעין לבניית מגדל בבית טובי העיר

רקע:

במסגרת קידום תכנית בניין של בית טובי העיר (בית אבות למעמד ביניים גבוה מגור דתי), מבקשים להחליף חלק מהחלקה המצרנית בגוש/חלקה: 31317/38, לצורך השלמת תכנית לבניית מגדל מכוח זכויות מדיניות רכבת קלה. נדרשת חתימת אגף הנכסים על התכנית.

החלטת הפורום מיום ה-20.3.23:

הפורום מאשר לאגף הנכסים וליועמ"ש החלפת שטחים בכפוף לעריכת הסכם בדבר קבלת שטחים בתחום המבנה, ההסכם בהתאם לעריכת שומה, יש לבחון אפשרות של מטלות ציבוריות בפיצוי מעבר לפרוגרמה, לאחר גיבוש מתווה להחלפת השטחים הנושא יובא לדיון נוסף בפני הפורום. ההסכם מותנה באישור מועצת העיר ברוב קולותיה ואישור שר הפנים.

להלן סיכום הפגישה שהתקיימה בלשכת מנהלת אגף הנכסים בהתאם להחלטת הפורום, ביום

חמישי 15 ביוני 23:

רקע: דיון מוגן בית טובי העיר פנה לאגף הנכסים לקבלת עמדה הנוגעת להחלפת שטחים בין חלקות 31317/38 שבבעלות העירייה לחלקה שבבעלותם לצורך השלמת תא שטח רגולרי לבניית מבנה גבוה על ציר הרכבת.

מסמכי ההצעה הובאו לדיון בפורום הנכסים מיום ה-20/3/23, פורום הנכסים עיין בהצעה להחלפת השטחים – עלה מן ההצעה כי התמורה בקרקע לא תורמת לשטח העירוני.

כחלופה להחלפת מקרקעין הציע פורום הנכסים לערוך שומה לשווי הזכויות כתמורה מבונה (התמרת הקרקע למבונה), שכן אפשרות לקבלת נכס בנוי עולה ככל הנראה ביתרונה עבור העירייה מחלופת ההשלמה שהוצעה.

הסכם קנייני הנוגע לחלופת תמורה זו מותנה בהגשת תכנית בניין עיר ובהתאם להסכמות שיגיע היזם בהליך זה מול מוסדות התכנון מהנדס העיר, הועדה המקומית והועדה המחוזית (תכנית שינוי ייעוד ותוספת זכויות תהיה בסמכות מחוזית).

ההסכם יהא מותנה באישור מועצת העיר ברוב קולותיה ואישור שר הפנים.

בשל העובדה שהדברים כרוכים זה בזה מאשר אגף הנכסים כי היזם יערוך פרה רולינג תכנוני בשינוי הייעוד המוצע עם מהנדס העיר ונציגי הועדה המחוזית כתנאי להתנעת העסקה.

בהתאם לסיכום הפגישה פנו צוות המתכננים למחלקת תכנון עיר (אמי ארבל) לצורך תיאום

תכנון, להלן סיכום הפגישה שהועברה על ידם:

התקימה פגישה עם אמי ארבל בה הוצג הפרויקט והחלטת אגף הנכסים בנושא החלפת השטחים. אמי ארבל הסתייג מהפתרון המוצע והבהיר כי אינו מעוניין בהחלפת שטחים. אמי ארבל הציע להשתמש בתת הקרקע עבור חניה ברישום תלת מימדי עם זיקת הנאה עבור הכניסה מרחוב ירמיהו דרך מגרש 38. הובהר כי הנושא נבחן גם מול מהנדס העיר אשר אישר את הפתרון. מצ"ב מייל בנושא. השטח הנדרש בתת הקרקע עומד על כ- 200 מ"ר שינוצל עבור רכב תפעולי ורכב פרטי.

מהות הבקשה

קבלת עמדת הפורום להצעת מחלקת תכנון ומהנדס העיר למתווה קידום תכנית בית טובי העיר ללא החלפת שטחים במתווה של קרקע תמורת מבונה, ואישור העברת זכויות בתת הקרקע לצורך בניית חניון פרטי תחת מקרקעי העירייה.

החלטה:

בשל מחסור גדול במגרשים ביעוד למבני ציבור בירושלים בכלל, ובאיזור זה בפרט, הפורום לא מאשר שימוש במגרש החום כקרקע משלימה לפרויקט. ככל שנדרש שטח עבור הפרויקט לחניה, ובכפוף לכך שתאושר תב"ע המאפשרת זאת, הפורום מאשר החכרת תת הקרקע של המגרש לשימוש עבור חניון בהסכם חכירה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודש הכולל תשלום דמי שימוש בהתאם לשומה עירונית, ההסכם יהיה כפוף לאישור מועצת העיר ברוב קולות ולאישור משרד הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

2. השכרת מגרש ושיתוף רווחים של יזם בחניון בבעלות העירייה עד השלמת תהליכי תכנון

נכס	כתובת	תב"ע	גוש/חלקה	מהות
9609	התעשייה תלפיות	מגרש 2 תב"ע 216614	30129/76	השכרת מגרש על ידי יזם ושיתוף העירייה ברווחים עד השלמת תכנון

רקע:

בתאריך 16/11/2019 אושרה למתן תוקף תוכנית 101-0216614 איחוד וחלוקה במסגרתה נרשם גוש/חלקה 30129/76 מגרש מספר 2 בתכנית לבעלות חברת אמינפה בהיקף של 89.8% משטח המגרש ויתרת המגרש בהיקף 9.2% לבעלות עיריית ירושלים, זאת בכפוף לכתב התחייבות בגינו מתחייב היזם לבנות עבור העירייה משרדים בהיקף של 500 מ"ר מבונה בתחום הבניין. בעקבות שינוי המדיניות שנתגבש באזור התעשייה תלפיות ממתין היזם לבחינה נוספת של היקף הזכויות הראויות במקרעין, עד לבהירות המדיניות בנוגע למגרש זה פנה בשנתיים החולפות היזם לאגף הנכסים בבקשה להפעיל צו חנייה ארעי מכוח חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), תשמ"ז-1987, וחלוקת הרווחים באופן השווה לזכויות בתחום החלקה.

בתאריך 29/08/2023 עמדה בתנאי סף תכנית 1229517 והיא בשלב איסוף חוות דעת גורמים לצורך דיון בהפקדה. התכנית מבקשת להפוך את שטח המגרש משטח בייעוד מסחר תעסוקה מיבנים ומוסדות ציבור לשטח בייעוד מגורים וזאת בהתאם למדיניות אזורית תלפיות.

מהות הבקשה:

בקשה לאישור עריכת הסכם התקשרות בין הצדדים בהתאם לבקשת היזם להפעלת חניון ארעי ע"י מפעיל מטעם היזם וחלוקת ההכנסות בהתאם להיקף הבעלות במגרש.

החלטה:

הפורום מאשר הסכם בין היזם לעירייה להפעלת חניון במגרש לתקופת הביניים עד שתאושר תב"ע חדשה ויוצא היתר בניה מכוחה. ההסכם יכלול חלוקת הכנסות בהתאם לחלקו היחסי של כל צד במגרש.

3. הפעלת שטחי מסחר ע"י עדן במעבר תת-קרקעי - שד' שז"ר, רובע כניסה לעיר

נכס	כתובת	תב"ע	גוש/חלקה	מהות
	רח' שז"ר	תא שטח 102 בתב"ע 621722	30137/251	כביש ומתחתיו מעבר תת"ק ובו מבוקש לשלב חנויות

רקע:

מעבר תת קרקעי שז"ר הינו מעבר הממוקם מעל חניון שז"ר המוקם בימים אלו ע"י חברת מוריה החולש על כ 80,000 מ"ר בנוי, ברובע הכניסה לירושלים. החניון עתיד לשמש את באי רכבת ישראל והתחנה המרכזית ירושלים, לכיוון בנייני האומה, רובע הכניסה לעיר וקריית הלאום הממשלתית.

המעבר התת"ק, הינו חלק בלתי נפרד מהשימוש הציבורי שמתחתיו, חניון שז"ר, אשר המעליות אליו וממנו מגיעות לקומת המעבר התת"ק, וכך הציבור יוצא אל התחבורה הציבורית או הרחוב.

המעבר התת"ק מחולק ל 2 חלקים: השטח המערבי - 107 מ"ר, אשר מיועדים לחניות ציבוריות לאופניים, והשטח המזרחי - כ 302 מ"ר, המיועדים לשימוש מסחרי של הסעדה, חניות נוחות ושימושים נלווים, בחלוקה של 6 תאים/יחידות בגודל של כ 50 מ"ר כל אחד. השטח המסחרי הינו שטח נלווה לחניון הציבורי.

מהות הבקשה:

חברת עדן מבקשת לצאת למכרז להפעלת השטח המסחרי (6 "תאים") במעבר תת"ק שז"ר. מבוקש לגבש ולאשר את תנאי ההתקשרות עם חברת עדן, דמי שימוש, תקופת השימוש וכיוצ"ב.

החלטה:

לבקשת עדן מאושר לצאת למכרז הפעלה של השטח המסחרי במעבר תת"ק שז"ר. תנאי ההתקשרות יגובשו ע"י עדן בשיתוף אגף הנכסים, ויאושרו בועדת כספים ומועצת העיר.

4. גן טבצ'ניק – הר הצופים

נכס	כתובת	תב"ע	גוש/חלקה	מהות
9930	הר הצופים, מצפון לרח' יצחק הנדיב	שצ"פ ע"פ תוכנית 3203	חלקות שונות בגוש 30529	שצ"פ

רקע:

בין מתחם הר הצופים של האוניברסיטה העברית לבין כביש יצחק נדיב (ומנהרת נעמי שמר) "כלוא" שצ"פ בבעלות המדינה בשטח של כ 100 דונם, הקרוי "הגן הלאומי האוניברסיטאי טבצ'ניק".

לטענת האוניברסיטה העברית השצ"פ מוזנח ומלא בפסולת והם ביקשו להתחיל לשקם ולתחזק אותו.

האוני' פנתה לרמ"י בבקשה לקבל את השטח, אך האחרונה התנתה את קבלת השטח בתשלום מלא. במקביל רמ"י הציעה מודל אחר, לפיו העיריה תחכור את השטח מרמ"י (בדמי חכירה סמליים) ותעבירו אותו בחכירת משנה לאוני' (בדמ"ח סמליים גם כן).

כמו כן יצויין כי בהתאם להוראות התב"ע, פתוחה לעירייה האפשרות להפקיע את השטח במלואו.

מהות הבקשה:

לאשר את קבלת הזכויות – בין אם ע"י הפקעה ובין אם ע"י חכירה – של העירייה בשצ"פ, ואישור מקביל להעביר את אותן זכויות, ללא תמורה, לאוני' העברית, בכפוף לחתימה על הסכם מפורט המעביר אליה את כלל האחריות.

החלטה:

בכפוף לקבלת אישור ראש מנהל תפעול לבקשה, פורום נכסים מאשר לעיריית ירושלים לבקשת האוניברסיטה העברית לחכור את השטח מרמ"י ולהחכירו לאוניברסיטה העברית לטובת פיתוח השצ"פ בהתאם לייעודו.

האוניברסיטה תפתח את השצ"פ ותהיה אחראית לתיחזוק השצ"פ, לרבות נשיאה באחריות המלאה לשימוש בו. כמו כן, האוניברסיטה תתחייב כי המקום יהיה פתוח לציבור הרחב, ללא גביית תשלום דמי כניסה.

הפורום מנחה כי בחוזה החכירה של העירייה מול רמ"י יצויין מפורשות שהם מסכימים לכך שהעירייה תעביר לאוניברסיטה העברית את הקרקע בחכירת משנה.

5. המרכז הישראלי להתמכרויות בירושלים

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שימושים
11761	קמפוס הר הצופים מעונות מאירסדורף	30528/27	שטח לבנין ציבורי	600 מ"ר לטובת פעילות העירייה במרכז הישראלי להתמכרויות בירושלים

רקע:

מועצת העיר בישיבתה מיום 31.8.2022 אישרה מזכר הבנות מול הקרן לירושלים לבינוי והפעלה של המרכז הישראלי להתמכרויות בירושלים (להלן: "המרכז").

הקמת המרכז חיונית להתמודדות עם תופעת ההתמכרויות, תופעה רבת פנים הפוגעת בכלל התושבים בירושלים. עיריית ירושלים עוסקת בנושאים אלה ומקדמת אותם, כחלק מסמכויותיה על פי דין.

המרכז יוקם בשני מבני מעונות מאירסדורף שבשטחי האוניברסיטה העברית בקמפוס הר הצופים. עלות הפרויקט מוערכת בסך של 54,847,864 ש"ח. העירייה תממן את הפרויקט בסך של כ-18,000,000 ש"ח, מתוכם 8,000,000 ש"ח ימומנו ע"י מפעל הפיס.

הקרן לירושלים תתכנן ותשפץ שיפוץ עומק את המבנים, כנגד התחייבות האוניברסיטה לאפשר לעמותת ICA להפעיל את הפרויקט לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים (להלן: "תקופת השכירות"). העירייה תקבל מתוך שטח הפרויקט מתחם בשטח של 600 מ"ר בפטור מדמי שכירות עד לסך של 2,000,000 ש"ח, לאחר תקופה זו תשלם העירייה את חלקה היחסי בנכס בהתאם לעלות השכירות, וזאת עד תום תקופת החכירה והשכירות של העמותה מול האוניברסיטה, לרבות תקופות שכירות נוספות, ככל שיהיו כאלה.

העירייה תפעיל בשטחי המרכז שירותי רווחה לאוכלוסיית המכורים בנוסף לשת"פ מקצועי בתחומי טיפול, אבחון והדרכה עם המרכז הישראלי להתמכרויות. שיתוף הפעולה בין העירייה לעמותה יתנהל באמצעות וועדת היגוי שתקום ותתכנס מדי רבעון ותכלול את הגורמים המקצועיים מטעם עיריית ירושלים בראשות מנהלת אגף רווחה.

מהות הבקשה:

בשל חריגותו של ההסכם מבוקש לאשר את התקשרות בהסכם שכירות והפעלת המרכז עם עמותת ICA בהתאם למתווה המפורט לעיל ולעקרונות כפי שיסכימו עליהם הצדדים. תקופת הפטור מדמי השכירות יקבעו בהתאם לשומה עירונית.

החלטה:

פורום נכסים מאשר את ההתקשרות בהסכם עם עמותת ICA בהתאם למתווה ולעקרונות כפי שסוכמו בין הצדדים כמפורט בבקשה. תקופת הפטור מדמי שימוש תקבע במו"מ בין הצדדים שתתבסס על שומה עירונית.

6. פרויקט אלטשולר – שכונת גילה (חניות פרטיות מתחת לשטח ציבורי).

נכס	כתובת	גוש/חלקה תב"ע/מגרש
10114	שכונת גילה	30988/5,8,11,14

רקע:

סעיף זה מובא לדיון חוזר לאחר העברת הסכם חתום עם הדיירים בהתאם לפרטים שמטה, משרד הפנים סירב לאשר את המתווה לאור ההפחתה בשומה, ההסברים שניתנו ע"י הגורמים העירוניים לא התקבלו, בעקבות המצב מובא לדיון חוזר הצעה לחתום על ההסכם מחדש בהתאם לשומה מעודכנת בסכום מדויק לשומה שתתקבל.

הסעיף שהובא מיום ה-20.1.2020

נבנו חניות פרטיות מתחת לחלקות 5,8,11,14 בגוש 30988, הרשומות ע"ש עיריית ירושלים, לפי תב"ע 5575. נעשתה שומה על ידי שמאי מטעם העירייה ונקבע אומדן על סך 500,000 ₪ לא כולל מע"מ עבור חכירה לתקופה של 49 שנה.

היזם מתנגד לתשלום בגין חכירת הקרקע בטענה שקיבל היתר וטופס 4 ולא חייב דבר. בנוסף, קיים חוק לרישום בשכבות (תלת מימד) החוק לא ניתן ליישום כיוון שלא הותקנו תקנות מכוחו. התקבלו תלונות מדיירים שביצעו עסקאות מכר בנכסים/דירות שלהם והיזם מפנה את כולם לעיריית ירושלים בטענה שלא מאפשרים לו לבצע רישום על שמם.

הנושא הובא לפורום נכסים ביום 29.12.2019 לשם יידוע ועדכון של חבריה וקבלת הנחיות כיצד לנהוג לגבי המקרקעין והוחלט שלא לאשר את הרישום לדיירים כל עוד אין הסדרה כוללת של הרישום ותשלום לעירייה בגין השימוש, היועמ"ש יבחן את אופן הטיפול בתיק מבחינת אופציות לתביעת דמי השימוש, וישלח התראה ליזם עם העתקים לדיירים לפני הגשת תביעה.

לאחר הפורום נפגשו היזם, הדיירים, מנהלת אגף הנכסים והיועמ"ש והיזם הציע לשלם סך של 330,000 ₪ לא כולל מע"מ בגין השימוש כמפורט לעיל ולתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות ללא תשלום נוסף.

רצ"ב טיוטת הסכם.

ההחלטה מיום ה-20.1.2020 :

הפורום מאשר לקדם את חוזה החכירה בנסיבות בתנאים הבאים :

חוזה החכירה יהיה חוזה משולש – בין העירייה, היזם וועד הבית או בין העירייה ליזם בלבד או בין העירייה וועד הבית בלבד בהתאם לשיקול דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

גובה הסכום שהוצע ע"י היזם (330,000 ש"ח) בתוספת מע"מ על פי חוק, מאושר בשל נסיבות המקרה, בהן היזם סיים את הפרויקט לפני כעשור, הפרויקט אוכלס זה מכבר ועד לאחרונה (רק כאשר פנה היזם לעירייה בבקשה להסדרת רישום הזכויות בפרויקט) העירייה על אף מתן האישורים הנדרשים בפרויקט, לא באה בדרישה להסדרת החכירה והתשלום. כמו כן ישנם דיירים בפרויקט שמכרו את זכויותיהם ואי הסדרת הרישום מעמיד אותם בפני מצוקה.

מהות הבקשה:



לאשר לחתום על ההסכם מחדש בהתאם לשומה עדכנית ללא הפחתות. ההסכם יובא בפני מועצת העיר להצבעה ברוב קולות ולאישור שר הפנים.

החלטה:

פורום נכסים מאשר לאגף הנכסים לחתום על הסכם חכירה בהתאם לשומה העדכנית. ההסכם יהיה כפוף לאישור מועצת העיר ברוב קולות ולאישור משרד הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

7. הסדרת חוב באמצעות הסכם שכירות – טיפת חלב בית חנינא

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שימושים
8810	שג'רת אל דור 10, בית חנינא	30614 חלק מחלקות 261 262	אזור מגורים מיוחד 1	טיפת חלב – שימוש עירוני

רקע:

ביום 09.02.2014 נחתם הסכם שכירות בין אחמד אלשריף לבין עיריית ירושלים להשכרת נכס בשטח של כ-246 מ"ר וחצר בשטח של 100 מ"ר עפ"י בקשת אגף שרותי בריאות הציבור להפעלת תחנת טיפת חלב. ההסכם נחתם לתקופה של שלוש שנים החל מיום 09.02.2014 ועד ליום 09.06.2017. בהסכם ניתנה אופציה לשנתיים נוספות. דמי השכירות נקבעו על סך של 50,000 דולר לשנה.

ההסכם אושר בוועדת כספים ביום 26.01.2014 ובמועצה ביום 06.02.2014. עם סיום תקופת השכירות הראשונה הוארכה השכירות לתקופה נוספת ובהתאם נחתם חוזה להארכת התקופה בשנתיים נוספות החל מיום 09.06.2017 ועד ליום 08.06.2019. דמי השכירות נקבעו על סך של 207,000 ₪ לשנה בתוספת מע"מ.

הסכם הארכה אושר בוועדת כספים ביום 18.05.2017 ובמועצה ביום 25.05.2017. בתום חמש השנים הראשונות כמפורט לעיל, הוסכם בין הצדדים על הארכת השכירות לתקופה נוספת של חמש שנים עד ליום 07.06.2024. הארכה זו נעשתה על סמך מכתב מיום 01.05.2019 ולא נחתם הסכם לתקופה זו. יצוין כי הסכם השכירות המקורי נחתם בהתבסס על יפוי כח שהמציא המשכיר לפיו אביו הוא בעל הנכס ומייפה את כוחו להשכיר את הנכס ולהתקשר בהסכמים בקשר לנכס. **מאגף היועץ המשפטי** נמסר כי מאז שנת 2020 הם פועלים מול המשכיר לחתימה על הסכם להארכת השכירות כאמור במכתב הארכה הני"ל אולם המשכיר לא המציא מסמכי זכויות נוספים כפי שהתבקש ולא חתם על הסכם חדש. כן נמסר כי עולה שאלה לגבי תוקפו של יפוי הכח הנוטריוני וכי אין מסמך נוסף המלמד כיצד קנה אביו של המשכיר את זכויותיו הנטענות בנכס.

בפורום נכסים מיום 5.6.2023 נדונה בקשה להעברת תשלום עבור שנת השכירות האחרונה המתחילה ביום 06.06.2023 והמסתיימת ביום 05.06.2024 נוכח הקושי לבצע את התשלום מאחר ולא נחתם הסכם לתקופה זו.

כן התבקש בפורום מיום 5.6.2023 ע"י **מינהל שירותי קהילה** להאריך את תקופת השכירות בחמש שנים נוספות החל מיוני 2024. המשכיר מסכים להארכה בתקופה נוספת בתנאי ההסכמים שנחתמו ללא שינויים ו/או תוספות. **עמדת היועץ המשפטי** הייתה כי בהיעדר אישורי זכויות או מסמכי הוכחת בעלות לא ניתן לחתום על חוזה להארכה המבוקשת.

ממנהל לשירותי קהילה נמסר כי יש חשיבות גדולה להארכת החוזה שכן התחנה חיונית ומשרתת את כלל תושבי השכונה.

ביום 5.6.2023 אושר הנושא בפורום נכסים ובהתאם לעמדת היועמ"ש להיעדר אישורי זכויות הוחלט לאשר את ההתקשרות ותשלום דמי השכירות לשנה אחת בלבד לתקופה של 2023-2024. במקביל יש לבדוק חלופות אפשריות ככל שלא ניתן יהיה לקבל את אישור היעוץ המשפטי לחידוש תקופת ההתקשרות.

הבקשה מובאת כעת שוב לפורום בכובעו גם כוועדת פשרות עליונה, לאחר שבמהלך הכנת הסכם הארכת השכירות התברר כי לאביו של המשכיר קיים חוב ארנונה משמעותי ומתנהלים כנגדו הליכים משפטיים שבעקבותיהם, בהתאם למידע שנמסר לנו על ידי צוות גביית חובות – ליטיגציה באגף היועמ"ש, הסכימו המשכיר ואביו לכך שחלק מהסדר הפשרה בארנונה יקוזז חלק מחובו של האב כנגד דמי השכירות המשולמים בגין הנכס לתקופה של 4 שנים החל מיום 9.6.2023. דמי השכירות השנתיים בגין הנכס עומדים על סך של 207,000 ₪ בתוספת מע"מ.

יצוין כי נוכח העובדה כי גם לאחר אישור הפורום הקודם נתקל אגף הנכסים בקושי בהחתמת המשכיר על הסכם שכירות, הומלץ כי הסדר הפשרה יאושר רק בכפוף לחתימת המשכיר והחייב על מסמכי הסדר הפשרה וחתימת המשכיר על נוסח חוזה השכירות.

שומה העירונית מעריכה את דמי שכירות השנתיים הראלים על הנכס בסך של 213,600 ₪.

מהות הבקשה:

נוכח מצב הזכויות בנכס מבוקש לאשר הארכת הסכם השכירות לתקופה של 4 שנים נוספות באותם דמי שכירות ובתנאי הסכם השכירות המצ"ב כנספת, כשבפועל במקום תשלום דמי שכירות יקוזז חוב הארנונה כמפורט בהסדר הפשרה על נספחיו המצ"ב.

החלטה:

בשל הנסיבות שהובאו בפנינו, לרבות חובו הגבוה של אביו של המשכיר לארנונה, ובהסתמך על תיאור מצב הזכויות כפי שהוצג לנו על ידי ב"כ העירייה עו"ד מורין סימון, מאושר להאריך את הסכם השכירות לתקופה של 4 שנים החל מיום 9.6.23. הסכם השכירות יחתם מול בעל החוב, שהוא אביו של מי שהיה עד כה המשכיר וזאת בהסכמת המשכיר בכתב הן בחוזה והן ביפוי כוח לאביו ומבלי שיהיו למשכיר טענות בעניין זה ומבלי שנדרש לקבל בעניין זה מסמכים נוספים להוכחת זכויות. דמי השכירות ישמשו במלואם לקיזוז חלק מחובות הארנונה של האב. בכפוף לאישור מנהל אגף שומה וגביה להסדר חוב הארנונה, יובא הסדר הפשרה על החוב, לאחר חתימתו, לאישור ועדת פשרות ואישור הממונה על המחוז במשרד הפנים. אגף הנכסים יהיה רשאי לנהל מו"מ על גובה דמי השכירות בהתאם לשומה עירונית.

8. פרויקט פינוי בינוי – גני ילדים חלופיים

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שימושים
4029	קולומביה 5 קרית מנחם	30435/147,148,150,152	מגורים ד	4 גני ילדים להריסה
4929	דרך בית לחם 109 תלפיות	30187/33	שטח לבניין ציבורי	2 גני ילדים "אור לילד"

רקע:

חברת קרסו נדל"ן בע"מ התקשרה עם בעלי הזכויות במקרקעין ברח' קולומביה 5 הידועים כגוש 30435/58 (להלן: "פרויקט קולומביה") וכן במקרקעין ברחוב דרך בית לחם 109 הידועים כגוש 30187/33 (להלן: "פרויקט דרך חברון") בהסכמים להקמת פרויקט פינוי בינוי (להלן: "ההסכמים").

על המקרקעין בהם מתוכנן פרויקט קולומביה חלה תכנית 496463 (להלן: "התכנית"), עפ"י הוראות התכנית, בקומת הקרקע של בנייני המגורים בתאי שטח 1-2 יוקצה שטח בנוי להקמת 4 כיתות גני ילדים כולל חצרות אשר יירשמו בבעלות העירייה.

לצורך ביצוע הפרויקט ובהתאם לכתב ההתחייבות עליו חתמה חברת קרסו נדל"ן (סעיף 8.11.1), עד להשלמת בינוי גני הילדים בהתאם לתכנית, תעמיד החברה לחזקת העירייה גני ילדים חלופיים לאלה שנדרש לפנותם ואלה ימוקמו בשני מבנים באופן התואם את צרכי העירייה, לשביעות רצונה ובהתאם לתכנית שאושרה ע"י האגף לחינוך חרדי (להלן: "הגנים החלופיים").

בהתאם אותרו על ידי קרסו נדל"ן שני נכסים לשימוש הגנים החלופיים לפרויקט קולומביה לגביהם התקשרה קרסו נדל"ן בהסכם שכירות עם בעלי הנכסים למטרת הפעלת גני ילדים. חברת קרסו תישא בכל הוצאות דמי השכירות, ההתאמות וההיתרים הנדרשים. העירייה תתקשר עם חברת קרסו בהסכם הרשאת שימוש בנכסים אלו להסדרת היחסים בין חברת קרסו לעירייה לשימוש בנכסים אלה.

יצוין כי חברת קרסו המציאה הסכמי שכירות לגבי שני נכסים לשימוש הגנים החלופיים אולם דווח כי הוגשו התנגדויות על ידי השכנים להפעלת גני ילדים במסגרת הליך להיתר לשימוש חורג.

באופן דומה, על המקרקעין בהם מתוכנן פרויקט דרך חברון חלה תכנית מס' 101-0098251 ותכנית מס' 101-0876649 (להלן: "תכנית הפרויקט"). לצורך ביצוע הפרויקט יש לפנות ולהרוס את גני הילדים הקיימים עד להשלמת הקמתם של גני הילדים העתידיים להיבנות בהתאם לתכנית הפרויקט.

לצורך פינוי הגנים הקיימים תתחייב החברה להעמיד לחזקת העירייה גנים חלופיים למטרת הפעלת גני ילדים. חברת קרסו תישא בכל העלויות להשכרת הנכסים, התאמתם וקבלת ההיתרים הנדרשים להפעלת גני הילדים החלופיים בהם. העירייה תתקשר עם חברת קרסו בהסכם הרשאת שימוש להסדרת היחסים בין חברת קרסו לעירייה לשימוש בנכסים לשימוש הגנים החלופיים.



מהות הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים בשיתוף אגף היועץ המשפטי לנהל מו"מ ולהתקשר בהסכמי הרשאת שימוש עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ להסדרת היחסים בנכסים אותם תשכור קרסו במסגרת התחייבותה להעמיד גנים חלופיים עד להשלמת בנייתם של הגנים הקבועים העתידיים להיבנות במסגרת הפרויקטים לפינוי בינוי ברחוב קולומביה ובתלפיות.

החלטה:

הנושא יורד מסדר היום, ויובא לדיון בועדה הבאה.

9. החכרת שטחים בתת קרקע ומעל הקרקע בזכות דרך ברחוב פרומקין לפרויקט מלונאי ברחוב החבצלת

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שימושים
9873	החבצלת 4	30052/112	דרך	מעבר עגלות כביסה בתת הקרקע, גשר עילי בין בנייני המלון שימשם לחדר אוכל

רקע:

תכנית 101-0234237, מלון Jerusalem Grand Mercure ברחוב החבצלת 2-4, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 03/11/2015, איפשרה לבנות מעל 4 הקומות לשימור קומה רציפה, המחברת בין שני הבניינים, מעל רחוב פרומקין שתשמש לצורכי הסעדה.

בתאריך 30/07/2019 הפיקה עיריית ירושלים היתר מס. 114159 לבית מלון זה וקבעה שסוגיית הקניין הנוגעת לבניית הקומה מעל חלקה 112 בגוש 30052 אשר מהווה זכות דרך וחלקה שאיננה רשומה בגוש שומה תידחה לשלב טופס 4.

בתאריך 13/10/2020 פורסמה למתן תוקף תכנית 101-0753616, מלון החבצלת, אשר אישרה חוספת 2 קומות לבית המלון המאושר בתכנית המאושרת ברחוב חבצלת 2 וחבצלת 4.

בעלי הקרקע חברת פאי סאם בע"מ (משפחת דהוקי), פנו לרישוי להוצאת היתר בנייה לתוספת ע"פ תכנית זו, במסגרת הבקשה נדרשו לרשום הערת אזהרה על כל החלקות בתחום התכנית. בעקבות כך הופנו לחוות דעת נכסים ע"י הרישוי שכן לא ניתן לרשום הערת אזהרה על חלקה 112 שאיננה רשומה שכן היא דרך בגוש שומה.

משהועברה הפנייה נבחנה הבקשה זו, וכעת ברור כי בחלוף הזמן יש לטפל בסוגיית רישום חלקה 112 בטאבו ע"ש העירייה וכן לערוך הסכם בגין השימוש המבוקש מעל זכות דרך ותחת זכות דרך.

מהות הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים בשיתוף אגף היועץ המשפטי לנהל מו"מ ולהתקשר בהסכמי חכירה בנוגע לשימוש בתת הקרקע וכן בשטחים שמעל פני הקרקע בחלקה 112 בגוש 30052, ע"מ להסדיר את ההיבטים העסקיים והנכסיים הנובעים משימוש זה. הסכם זה יהיה כפוף לאישור מועצת העיר ברוב חבריה ואישור שר הפנים. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חתימה על מזכר הבנות הנוגעים לכך העסקי, תנאי לטופס 4 יהיה אישור שר הפנים.

החלטה:

פורום נכסים מאשר לאגף הנכסים להתקשר עם היזם בהסכם חכירה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודש לשימוש בתת הקרקע וכן בניית גשר המחבר את שני מבני המלון מעל זכות הדרך, בהתאם להוראות התב"ע, כנגד תשלום דמי שימוש בהתאם לשומה עירונית. ההסכם יהיה כפוף לאישור מועצת העיר ברוב קולות ואישור משרד הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

10. מתן רשות שימוש למוריה בנכס ברחוב היהודים 23

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שימושים
10976	היהודים 23, הרובע היהודי	30739 חלקה 106	מגורים	משרד

רקע:

עיריית ירושלים חתמה על הסכם פרויקט מעלית הכותל, ליישום החלטת ממשלת ישראל מס' 2679 מיום 28.05.2017 במסגרת הפרויקט תוקם מעלית הכותל ומעברים תת קרקעיים להנגשת הרובע היהודי לרחבת הכותל.

במסגרת הפרויקט החברה לפיתוח הרובע תקים בשטח הסמוך למעלית מרכז מבקרים הכולל אולם אירועים, שירותים ציבוריים, שטחי מסחר, מחסן תת קרקעי, שטחים טכניים ושטחי שירות. לצורך יישום הפרויקט נתנה העירייה לחברה לפיתוח הרובע רשות שימוש בשטחים הרשומים ע"ש עיריית ירושלים, לתקופה של 25 שנה, עם 2 תקופות אופציה של 25 שנים נוספות.

במסגרת הפרויקט התחייבה החברה לפיתוח הרובע להעביר לידי העירייה חדר בשטח של 60 מ"ר ברחוב היהודים 23 לצרכי העירייה. סוכם כי החדר יימסר לעירייה מיד עם קבלת טופס 4 לשטח המסחרי או עם פינוי השוכר המחזיק כיום בחדר העירוני, לפי המוקדם מביניהם. חברת מוריה פנתה לאגף הנכסים בבקשה לאפשר לה שימוש בחדר זה, עבור פרויקט שיקום גגות גליציה, וכדי לאפשר לגורם המממן של הפרויקט שימוש בחדר כמשרד תוך שהיא מציינת כי הסמיכות של המשרד לפרויקט מסייעת בקידום הפרויקט. מוריה תשא בעלות דמי שימוש בהתאם לשומה עירונית.

מהות הבקשה:

לאשר מתן רשות שימוש בנכס למוריה עבור פרויקט שיקום גגות גליציה, לתקופת הפרויקט ועד לתקופה של 3 שנים המוקדם מביניהם, בפטור ממכרז, ובתשלום דמי שימוש על פי שומה עירונית.

החלטה:

הנושא יורד מסדר היום, ויובא לדיון בועדה הבאה.

ד' תשרי, תשפ"ג

29 ספטמבר, 2022

הנדון: חוות דעת משפטית - חוזה חכירה ב-3699/4190 חלקים בחלקה 151, בגוש 30435

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ב-3699/4190 חלקים בחלקה 151, בגוש 30435, אשר מצויים בתא שטח 5 לפי תב"ע 101-0496463, בכתובת קולומביה 1-5, בשכונת קריית מנחם, ירושלים (להלן: "המקרקעין" ו/או "מקרקעי העירייה") יתרת חלקי החלקה רשומים על שם רשות הפיתוח.
2. על פי תכנית איחוד וחלוקה המאושרת 101-0496463 (להלן: "התב"ע"), החלה במקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו לשטח ציבורי פתוח ובתת הקרקע ניתן לעשות שימוש לחניון תת קרקעי.
3. חברת קרסו נדל"ן בע"מ, ח.פ. 510488190 מרח' ריב"ל 24, תל-אביב (להלן: "החוכרת"), עתידה לבנות במקרקעין ובמקרקעין סמוכים בהתאם להוראות התב"ע, פרויקט בניה – פינוי בינוי לשימושים מעורבים (להלן: "הפרויקט") ובתת הקרקע של מקרקעי העירייה, עתידה החוכרת להקים חניון אותו היא מבקשת "להצמיד" לבעלי יחידות בפרויקט כאמור לעיל (להלן: "החניון במקרקעי העירייה").
4. חוזה החכירה נשוא חו"ד משפטית זו, יחול ביחס לאותם חלקים שמתחת למקרקעי העירייה אשר בבעלות העירייה בלבד ולא על יתרת החלקים אשר בבעלות רשות הפיתוח. ככל ויתרת החלקים אשר בבעלות רשות הפיתוח יועברו לבעלות העירייה, אזי חוזה החכירה יחול על החלקה במלואה (חלקה 151 בגוש 30435).
5. בעת מכירת יחידות בפרויקט, עתידה החוכרת ל"הצמיד" את החניות בחניון במקרקעי העירייה, לשימוש עבור יחידות בפרויקט ולצורך כך, החוכרת פנתה לעירייה בבקשה לחתום איתה על חוזה חכירה על החניון במקרקעי העירייה ומאחר והחוכרת היא שקידמה את התב"ע, ומאחר והתב"ע מאפשרת חנייה תת-קרקעית מתחת למקרקעי העירייה, הסכימה העירייה להחכיר לחוכרת את החניון במקרקעי העירייה, הכול בהתאם להוראות חוזה החכירה נשוא חו"ד משפטית זו ותנאיו.
6. החוכרת התחייבה לעירייה שתרושום בתקנון הבית המשותף את זכויות העירייה בחניון במקרקעי העירייה ואת התחייבויותיה עפ"י חוזה החכירה ואת קיומו של החוזה ולפני רישום הבית המשותף בלשכת המפקח על רישום המקרקעין, החוכרת תציג בפני אגף הנכסים בעירייה ותקבל את אישור מנהלת האגף לנוסח תקנון הבית המשותף, בכל הנוגע למקרקעי העירייה והחניון במקרקעי העירייה, ותשריט הבית המשותף.
7. תקופת החכירה היא ל-49 שנים לכל היותר, ממועד תחילת החכירה.
8. דמי החכירה בסך של 941,000 (תשע מאות וארבעים ואחד אלף) ₪ בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה ישולמו מראש לכל התקופה, על הסכום לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,

חנהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

ביכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707. טלפון: 02-6298402 / 02-6297587, פקס: 02-6297125

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

Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 \ 02-6298402, Fax 02-6297125

- בהתאם לשיעור עליית המדד, כפי שיהיה ידוע במועד תשלום דמי החכירה בפועל, ביחס למדד שהיה ידוע ביום 14.7.2021.
9. בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה נשוא חו"ד משפטית זו, של החכרת מקרקעין עירוניים, הרי שאני סבור כי ענייננו נכנס בגדר סעיף 3(2)(ה) לתקנות העיריות מכרזים, התשמ"ח – 1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז במקרה שהמקרקעין דרושים לצורך ביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התוכניות והבניה, התשכ"ה – 1965.
10. מובהר כי חוזה החכירה כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבירה, באישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכן באישור בהתאם להוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ולנוהל משרד הפנים – יו"ר מוסד התכנון, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית של העירייה וכל דין.

לאור האמור אין מגיעה משפטית להשלים את ההתנהלות מול החוכרת ולחתום על חוזה החכירה אשר אגף הנכסים והאגף המשפטי מקדמים מול החוכרת בהתאם וכמפורט בחו"ד זו.

בברכה,

יאיר עופר, עו"ד
עוזר ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים

טיוטת חוזה חכירה – לצרכי מו"מ בלבד

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____
 נכס _____

בין : עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין : חברת קרסו נדל"ן בע"מ,

ח.פ. 510488190

מרח' ריב"ל 24, תל-אביב

(להלן: "החוכרת" ו/או "החוכר")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ב-3699/4190 חלקים בחלקה 151, בגוש 30435, אשר מצויים בתא שטח 5 בתב"ע 101-0496463, בכתובת קולומביה 1-5, בשכונת קריית מנחם, ירושלים (להלן: "המקרקעין" ו/או "מקרקעי העירייה");

והואיל: ועל פי תכנית האיחוד והחלוקה המאושרת 101-0496463 (להלן: "התב"ע"), החלה במקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו לשטח ציבורי פתוח ובתת הקרקע ניתן לעשות שימוש לחניון תת קרקעי;

והואיל: ובהתאם להוראות התב"ע, 3699/4190 חלקים בתא שטח 5, ירושלים לבעלות עיריית ירושלים ויתרת החלקים ירשומים על שם רשות הפיתוח, בצפוף להוראות סעיף 16(ב) לחלן ויתרת החלקים ירשמו על שם רשות הפיתוח חוזה חכירה זה יחול ביחס לאותם חלקים שמתחת למקרקעי העירייה אשר בבעלות העירייה בלבד ולא על יתרת החלקים אשר בבעלות רשות הפיתוח. ככל ויתרת החלקים אשר בבעלות רשות הפיתוח יועברו לבעלות העירייה, אזי חוזה חכירה זה יחול על החלקה במלואה (חלקה 151 בגוש 30425);

והואיל: והחוכרת עתידה לבנות במקרקעין ובמקרקעין סמוכים בהתאם להוראות התב"ע המאושרת החלה במקרקעין, פרויקט בניה – פינני בינוי לשימושים מעורבים (להלן: "הפרויקט") ובתת הקרקע של מקרקעי העירייה, עתידה החוכרת להקים חניון אותו היא מבקשת להצמיד לבעלי דירות המגורים יחידות בפרויקט כאמור לעיל (להלן: "החניון במקרקעי העירייה");

[עי1] עם הערות: כלל השינויים ל"יחידות" – לא מקובל

והואיל: ובעת מכירת דירות המגורים בפרויקט, עתידה החוכרת ל"הצמיד" את החניות בחניון במקרקעי העירייה, לשימוש עבור דירות המגורים בפרויקט;

והואיל: והחוכרת פנתה לעירייה בבקשה לחתום איתה על חוזה חכירה על החניון במקרקעי העירייה;

והואיל: ומאחר והחוכרת היא שקידמה את התב"ע, ומאחר והתב"ע מאפשרת חנייה תת-קרקעית מתחת למקרקעי העירייה;

והואיל: והחוכרת התחייבה לעירייה שתרושם בתקנון הבית המשותף את זכויות העירייה בחניון במקרקעי העירייה ואת התחייבויותיה עפ"י חוזה זה ואת קיומו של חוזה זה ולפני רישום הבית המשותף בלשכת המפקח על רישום המקרקעין, החוכרת תציג בפני אגף הנכסים בעירייה ותקבל את אישור מנהלת האגף לנוסח תקנון הבית המשותף, בכל הנוגע למקרקעי העירייה והחניון במקרקעי העירייה, ותשריט הבית המשותף וכן שהחוכרת מצידה מתחייבת לבצע את המפורט לעיל, והעירייה מצידה תחתום עם החוכרת על חוזה חכירה זה לשימוש בחניון שבמקרקעי העירייה אשר בתת הקרקע של מקרקעי העירייה;

והואיל: והחוכרת מעוניינת להשתמש בתת הקרקע של מקרקעי העירייה כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה, לצורך חניון תת קרקעי בלבד בהתאם למטרת השימוש כמפורט בחוזה;

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מן העירייה בחוזה חכירה את החניון במקרקעי העירייה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת בחוזה חכירה את החניון במקרקעי העירייה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו כדלהלן וכן, שחוזה חכירה זה חל על החניון במקרקעי העירייה ועליו בלבד;

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום _____ החליטה על החכרת החניון במקרקעי העירייה לחוכרת לצורך שימוש כחניון ומתן אפשרות לחוכרת "להצמיד" בתקופת החכירה חניות לבעלי זכויות קנייניות בפרויקט (להלן: "**מטרת החכירה**");

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במקרקעין בניגוד למטרות החכירה יהווה עילה לביטול הסכם זה;

והואיל: וידוע לחוכרת כי חוזה זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכן אישור בהתאם להוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ולנוהל משרד הפנים ככל שנדרש וכל האמור לעיל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית של העירייה וכל דין;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. החכירה ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את תת הקרקע לצורך הקמת החניון במקרקעי העירייה בלבד והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על החניון במקרקעי העירייה לרבות כל בנייה שתיבנה עליהם ו/או בהם בעתיד על ידי החוכרת או עברה בחניון במקרקעי העירייה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 16 ו-17 להלן (להלן: "הנכס").

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך ובהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים (למעט על דרך של מכירת חניות בחניון במקרקעי העירייה לרוכשי דירות-יחידות מאת החוכרת בפרויקט) או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תתקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה, שר הפנים ובהתאם לכל דין.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה בחניון במקרקעי העירייה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח ככול ואינו תואם להוראות ו/או למטרות חוזה זה.

(ד) החוכרת מתחייבת שלא תתקיים על ידה (והבאים בנעליה) במקרקעין כל פעילות אסורה עפ"י הדין והיא מתחייבת לכלול הוראות מותאימות בתקנון הבית המשותף של הפרויקט.

(ה) ידוע לחוכרת והיא מסכימה לכך כי במעמד החתימה על חוזה זה אין ולא קיים כל חניון בתת הקרקע של מקרקעי העירייה וכי החוכרת תבנה את החניון על חשבונה וכי מקרקעי העירייה נמסרים לשימוש במצבם כפי שהם וכי העירייה לא תבצע כל עבודת הקמה, תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת החכירה ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכיו"ב יבוצעו על ידי החוכרת ועל חשבונה ואחריותה בלבד.

(ו) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחכרת הנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון. (ז) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס שהוכר ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

3. תקופת הבנייה

(א) על החוכרת להשלים את בניית החניון במקרקעי העירייה בתוך 5 שנים ממועד קבלת היתר הבניה, במסגרתו נכללת גם הקמתו של החניון במקרקעי העירייה. יחד עם זאת, מועד תחילת החכירה הינו ממועד קבלת היתר בנייה ראשון לפרויקט ובכפוף לקיום התנאים המתלים בסעיף 16 להלן (להלן: "מועד תחילת החכירה").

(ב) הוחל בהקמת החניון במקרקעי העירייה, אולם הקמתו לא הסתיימה במועד הנזכר בס"ק (א) לעיל, תאריך העירייה את המועד להשלמת בניית החניון במקרקעי העירייה בהתאם לנהלים ולדין שיחולו במועדים הרלוונטיים בעניין זה, והכל בהתאם לשיקול דעתה המלא והבלעדי של העירייה, ובשים לב לעובדה כי זכויות החכירה בחניות שבחניון במקרקעין העירייה נמכרו לצדדים שלישיים (בעלי הזכויות בפרויקט) וכי הקמת החניות בחניון במקרקעי העירייה נדרש לצורך עמידה בתקן החניה בפרויקט.

(ג) לא הוארך המועד להשלמת הבניה בשל הפרת התחייבויות החוכרת כלפי העירייה בהסכם זה, יבואו חוזה זה והחכירה לקיצם ויחולו הוראות ס' 142 להלן ולא תהיה לחוכרת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בכל הנוגע למקרקעי העירייה ו/או לחניון במקרקעי העירייה ו/או לחוזה חכירה זה.

4. תקופת החכירה:

(א) תקופת החכירה היא ל-49 שנים לכל היותר, ממועד תחילת החכירה (להלן: "תקופת החכירה").

(ב) מובהר כי אין בחוזה זה ובתקופת החכירה, כדי להשליך על כל הליך משפטי שמתנהל ו/או יתנהל בגין השימוש שעושה החוכרת במבנים אחרים כלשהם.

(ג) מודגש כי האחריות המלאה לגבי שימוש כלשהו של החוכרת בנכס ובמבנים אחרים כלשהם, לרבות בחניית בית מגורים, חלה אך ורק על החוכרת, על כל המשתמע מכך, לרבות ובעיקר בנוגע לענייני ביטוח ואחריות נזיקית.

5. החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:

(א) עם תום תקופת החכירה ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 143 להלן בשינויים המחויבים.

(ב) לא פינתה החוכרת את הנכס בתום תקופת החכירה יחולו ההוראות המתאימות בסעיף 143 להלן.

6. דמי חכירה ומסירת חזקה:

(א) דמי החכירה בסך של 941,000 (תשע מאות וארבעים ואחד אלף) ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה ישולמו מראש לכל התקופה, על הסכום לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהתאם לשיעור עליית המדד, כפי שיהיה ידוע במועד תשלום דמי החכירה בפועל, ביחס למדד שהיה ידוע ביום 14.7.2021.

(ב) בתוך 7 ימים מקבלת: אישור שר הפנים, קבלת היתר בניה ראשון ותשלום מלוא דמי החכירה לעירייה – המאוחר שביניהם, תמסור העירייה לחוכרת את החזקה במקרקעי העירייה לצורך הקמת החניון במקרקעי העירייה במצבם הפיזי כמות שהם (as is).

7. הבנייה

(א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 3 חודשים מיום חתימתה על חוזה זה, את תכנית הבניה לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם בניה. התכנון ייעשה בתיאום ובאישור עם אגף נכסי העירייה, אגף מבני ציבור, אגף תושבי"ה ואגף חניה.

(ב) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בניין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ג) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעי העירייה ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ד) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו', וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או בשווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה, הן של הנכס עצמו והן של תוספת בנייה מאוחרת להקמת הנכס עצמו. למען הסר ספק כל בינוי בנכס באשר הוא כפוף לכלל הוראות חוזה חכירה זה.

(ה) החוכרת לא תהא רשאית להקים את החניון במקרקעי העירייה שהקמתו תאושר בהתאם להוראות סעיף 7 זה על תתי סעיפיו או להוסיף לחניון במקרקעי העירייה ו/או לכל שימוש ו/או מטרה אחרים במקרקעי העירייה נוסף על הוראות חוזה זה (להלן: "תוספת הבניה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(ו) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(ז) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בחניון במקרקעי העירייה או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה וכמקובל בפרויקטים מסוג זה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי חכירת החניון במקרקעי העירייה, ניתנה מאת העירייה. החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה בהתאם לצורך.

החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(ח) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה, החלות על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ט) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח כאמור בסעיף **ח'** לעיל, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מן החוכרת בגין מקרקעי העירייה ובקשר אליהם, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזו מהן. עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גיטון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים; ביוב תיעול - כל הפעולות התברואיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(י) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהם תבוצע הבניה בהתאם לדרישות הפיקוח על הבניה.

(יא) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף **14-15** יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יב) החוכרת מתחייבת לבנות ולהשתמש בנכס ובכל בינוי הכרוך בו בהתאם למטרת החכירה ובהתאם לכלל הוראות חוזה זה.

8. השימוש בנכס והחזקתו:

1. (א) החוכרת לא תהא רשאית לבנות ו/או להוסיף ו/או להגדיל ו/או לשנות את החניון במקרקעי העירייה (להלן: **תוספת בנייה**) אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבניה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף **2** לעיל ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה למקרקעי העירייה ולאותו האזור בו מצויים מקרקעי העירייה, באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה תוספת הבניה תהיה בבעלות העירייה ככל ותבוצע במקרקעי העירייה. כמו כן לא תהא רשאית החוכרת להרוס חלק כלשהו מהחניון במקרקעי העירייה או לבצע בו שינוי כלשהו, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני החניון במקרקעי העירייה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב.

2. בנתה החוכרת תוספת לחניון במקרקעי העירייה ללא הסכמת העירייה ולא סילקה את התוספת ו/או החזירה את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרשה לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את החוכרת בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י חוזה זה או עפ"י דין.

(ב) החוכרת מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות, הדרישות וההוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת מקרקעי העירייה, השימוש בהם, תיקונם וכול הכרוך בכך, לרבות אלה החלות על העירייה, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ג) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעי העירייה ובנכס אך ורק למטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעי העירייה ובנכס לכל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי ההרשאה. למען הסק ספק מובהר בזאת, כי אין במתן היתר בנייה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

(ד) למען הסר ספק- אם תשקיע החוכרת השקעות כלשהן במקרקעי העירייה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון החוכרת בלבד ועל אחריותה ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין מקרקעי העירייה ו/או התוספת. לחוכרת לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

(ה) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושייה תתכן כביש גישה למקרקעין, החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין.

(ו) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) החוכרת מתחייבת להשתמש בחניון במקרקעי העירייה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

(ט) החוכרת לא תהא רשאית להציב כל שלט במקרקעין העירוניים או בסמוך אליהם, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור, למעט האמור וכמפורט בסעיף 1.7.

(י) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי על ידה ו/או על ידי מי מטעמה של כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(יא) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי

התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים בנכס. בתום הבדיקה וככל שיידרש הדבר, יועברו לחוכרת הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: "הנחיות העירייה"). כן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי חשבונות החוכרת לגבי הנכס.

(יד) החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן הנחיות העירייה.

(טו) החוכרת מתחייבת להפעיל את החניון בנכס אך ורק בהתאם למטרות הקבועות בחוזה זה ובהתאם לכלל הוראות חוזה זה.

9. מיסים ותשלומים:

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים. החוכרת תהיה פטורה מביצוע כל התשלומים הנ"ל בכפוף לכך שיכללו הוראות מתאימות בהסכמי מכר היחידות בפרויקט, אשר יטילו את החבות לנשיאה בתשלומים אלו על בעלי הזכויות בפרויקט, אשר זכויות החכירה בחניות שבחניון במקרקעי העיריה ימכרו להם.

(ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(א) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה, באמצעות חשבונות עצמית. כדין ישולם על ידי החוכרת לעירייה במועד תשלום דמי החכירה העירייה תמסור לחוכרת טופס עסקת אקראי כדין בסמוך לאחר המועד הקבוע בדיווח עסקת אקראי. למען הסר ספק החוכרת בלבד וללא כל השתתפות מצד העירייה, תשלם את כל סכום המע"מ שיקבע ע"י כל רשות מוסמכת לכך, גם אם הרשות המוסמכת תקבע שסכום המע"מ לתשלום, שונה מסכום המע"מ הצפוי בהתאם לדמי החכירה הקבועים בסעיף 6 לעיל.

(ה)(ב)

(ג) מס רכישה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

10. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד. על אף האמור לעיל, החוכרת תוכל להעביר את זכויות החכירה אך ורק לבעלי זכויות בעלות או זכויות חכירה בפרויקט, כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה, ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על תקופת החכירה שנקבעה בחוזה זה ובכפוף להוראות חוזה זה ובהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "**חכירה לבעלי הזכויות הפרויקט**"). מובהר כי החכירה לבעלי הזכויות בפרויקט תעשה בדרך של העברת זכות החכירה המוקנית לחוכרת, ביחס לכל מקום חניה מהחניות בחניון במקרקעי העיריה, לבעל זכויות בפרויקט וכן החכרת כל המעברים בחניון במקרקעי העיריה לכל בעלי הזכויות בפרויקט או חלקם או בכל דרך אחרת שתאושר על ידי המפקח/ת על רישום המקרקעין ו/או לשכת רישום המקרקעין. כמו כן מובהר, כי בתנאי החכירה יובהר במפורש כי בעלי זכות בפרויקט כמפורט לעיל אשר הוקנתה להם זכות חכירה מכוחו של הסכם זה יהיו רשאים להעביר את זכות החכירה אך ורק ביחד עם העברת זכות הבעלות ביחידה שרשומה על שמם בבית המשותף.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפקוחה ו/או באחריותה.

(ג) מוסכם, כי כל התחייבויות החוכרת על פי הסכם זה תוסבנה לחובת ו/או לזכות בעלי זכויות בעלות או זכויות חכירה בפרויקט בלבד, אשר החניות והמעברים בנכס יוחכרו להם בהתאם לכלל הוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "**בעלי הזכויות בפרויקט**") ועם החכרת כל מקרקעי העירייה בחניון במקרקעי העיריה במלואם ומסירת החזקה בהם לבעלי הזכויות בפרויקט תהיה החוכרת פטורה מהתחייבויותיה ומאחריותה על פי הסכם זה ובלבד שהתחייבויות אלה הוסבו לבעלי הזכויות בפרויקט – בין אם בהסכמי המכר שנחתמו בין החוכרת ובין בעלי הזכויות בפרויקט ובין אם בתקנון הבית המשותף שירשם בקשר עם הפרויקט כדין.

(ד) זכות חכירת הנכס כמפורט בהוראות חוזה חכירה זה בלבד, תעבור ללא הגבלה בהעברה ובירושה וללא צורך בהסכמת העירייה ובכפוף לכלל הוראות חוזה זה.

11. שמירת זכויות:

- (א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על מקרקעי העירייה או על חלק מהם.
- (ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין ובכל מקרה בחלקם העילי של מקרקעי העירייה, תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.
- (ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים ובלבד שלא תפגענה זכויות החוכרת בנכס על פי הסכם החכירה ו/או אפשרות השימוש בנכס המוכר.
- (ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- (ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ב'** שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

12. אחריות החוכרת וביטוח:(א) **ביטוח:**

- (1) להבטחת אחריותו של החוכר על פי תנאי הסכם זה יערוך החוכר בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש בנכס על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפתחו מאת הביטוחים הבאים:
1. ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות הבנייה ו/או שיפורים ו/או שיפוצים בפרויקט ו/או בחניון ו/או במקרקעי העירייה מתחייב החוכר לערוך, בהתאם לסוג והיקף העבודה, ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי שייגרמו לעבודות וזאת מסיבה כלשהי אשר אינה מוחרגת על פי חריגי ותנאי הפוליסה ואחריות הקשורים או הנובעים מביצוע של ביטוח העבודות הקבלניות, הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2-4. הזכות לקבלת תגמולי ביטוח לפי פרק א' לפוליסה ו/או שווי המבנים הקיימים נתונה לבנק המלווה ו/או למי שהבנק המלווה יורה עליו, בהתאם

[102] עם הערות: ההערות בפרק הביטוח הן של יועצי הביטוח של קרסו.

[עיר23R] עם הערות: טרם התקבלו התייחסויות יועצי הביטוח העירוניים

להוראות שייקבעו בהסכם הליווי. כמו כן, הפוליסה תשוועד לבנק המלווה ככל ובהתאם להוראות ולתנאים שייקבעו בהסכם הליווי.

2.3. ביטוחי קבע - טרם קבלת הפרויקט ו/או החניון ו/או מקרקעי העירייה

וכל עוד לחוכר יש זכויות בחניות בחניון במקרקעי העירייה, מתחייב החוכר לערוך את הביטוחים הבאים :

א. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

ג. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים על ידו בקשר עם מטרת

החכירה בפרויקט ו/או בחניון ו/או במקרקעי העירייה ובסביבתם, לרבות

קבלני משנה ועובדיהם.

(2) גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של החוכר ובלבד שישקפו

את היקף הפעילות ואופי הסיכונים. לעירייה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי

החוכר בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה

ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי החוכר.

(3) החוכר לבדו אחראי כלפי העירייה לאובדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג

ותאור הנמצא או שהוצא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או

המשמש לצורך מטרת החכירה ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

[הפסקה שנמחקה עוסקת באחריות ואינה רלבנטית לביטוח] החוכר רשאי שלא

לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי

בכל מקרה החוכר פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים

מטעם העירייה (למעט קבלנים מטעם העירייה) מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש

או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

(4) בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

א. בפוליסת עבודות קבלניות, העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף

המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 30-60 יום לפני מועד ביטול

הביטוח או אי חידושו.

ב. "העירייה" לענין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או

עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים

ומנהלים של הנ"ל.

ג. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

ד. פוליסות הביטוח של החוכר יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל

גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

ה. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" ו/או כל

נוסח מקביל לו של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח

והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

ו. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

- ז. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח החוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי החוכר זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי החוכר מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- (5) העירייה תהא רשאית לדרוש מהחוכר בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסת הביטוח לעבודות קבלניות ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה בהתאם להוראות הפיקוח על הביטוח.
- (6) החוכר ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ואו כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.
- (7) עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של החוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
- (8) החוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

מובהר בזאת כי אין בחובתו של החוכר לקיים הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ואו בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ואו על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ואו בבדיקתם ואו באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את החוכר מכל אחריות מכלל דין הסכם או מנהל.

[104] עם הערות: חזרה על האמור בס"ק (7).

כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את החוכר מאחריותו כאמור. החוכר יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ואו מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב החוכר להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

(ב) אחריות לנזקים:

- (1) החוכרת תהיה אחראית, עד להעברת הזכויות לדיירי הפרויקט ולאחר מכן בעלי הזכויות בפרויקט והכל בהתאם להוראות סעיף 10 לעיל, כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן 11 לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת מתחייבת לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור.

13. הפרת החוזה וביטולו:

(א) הפרת הוראות סעיפים 124-2 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. על אף האמור בס"ק זה מובהר, כי הפרת איזה מבין ההתחייבויות המוטלות על החוכרת על ידי מי מבין בעלי הזכויות בפרויקט, אשר החוכרת העבירה להם את זכות החכירה, לא תהווה הפרה של חוזה זה על ידי החוכרת ו/או על ידי יתר בעלי הזכויות בפרויקט אשר החוכרת העבירה להם את זכות החכירה, ולא תקנה לעירייה זכות לביטול חוזה זה, אלא ביחס למי מבעלי הזכויות בפרויקט אשר הפר את ההתחייבויות שהוסבו לו על ידי החוכרת על פי חוזה זה.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה, בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת החכירה במקרים הבאים נוסף על כל סיבה על פי דין:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י המטרות הקבועות בהוראות חוזה זה.
2. נעשה שימוש בחניון במקרקעי העירייה או בניה ללא היתר כדין.
3. לחוכרת אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.
4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון לא ניתן או בוטל ו/או נשלל.

5. החוכרת התפרקה או הופסקה פעילותה.
 6. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
 7. במקרה של פגם בהליך החכירה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.
- (ה) תיפסק הרשות כאמור בסעיף זה על תנאי סעיפיו לעיל, לא יהיו לחוכרת כל טענות, מענות או דרישות מכול סוג שהוא כלפי העירייה.

14. תוצאות ביטול החוזה:

- בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 13 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:
- (א) החוכרת תבטל את זכות החכירה שנרשמה על שמה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 15 להלן וכן החוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שתזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימת החוכרת על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין. חוזה זה יהווה ייפוי כח בלתי חוזר לביצוע פעולות אלו על ידי העירייה ככל והחוכרת לא תבצע את הוראות סעיף זה, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.
- (ב) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת הנכס ו/או פיתוח המקרקעין, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.
- (ג) לא קיימה החוכרת התחייבותיה האמורות בסעיף זה על תנאי סעיפיו תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.
- (ד) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

15. רישום החכירה:

כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו וכן הכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום – תצ"ר וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

16. תנאים מתלים לתוקף החוזה:

(א) חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או מי שיוסמך על ידו ו/או על פי דין וכל אישור אחר על פי כל דין.

(ב) החוכרת מצהירה כי ידוע לה שרשות הפיתוח הינה הזכאות להרשומה כבעלים של 491/4190 חלקים בלתי מסויימים בתא שטח 5 (להלן: "חלקי רמ"י"), וכי העירייה פועלת להעברת זכויות הבעלות בחלקי רמ"י מרשות הפיתוח על שם העירייה ולפיכך תוקף של תחולת הסכם זה על חלקי רמ"י, מותנה גם בהשלמת קבלת רכישת הזכויות הבעלות בחלקי רמ"י על ידי העירייה. למען הסר ספק, חוזה חכירה זה יחול ביחס לאותם חלקים שמתחת למקרקעי העירייה אשר בבעלות העירייה בלבד ולא על חלקי רמ"י. ככל וחלקי רמ"י יועברו לבעלות העירייה, אזי חוזה חכירה זה יכול על החלקה במלואה (חלקה 151 בגוש 30425).

(ג) הוראות ס' 16 זה על תתי סעיפיו מהווים תנאים מתלים, ככל ולא יתקיימו תנאים אלו, לא יכנס חוזה זה לתוקף (וביחס לסעיף (ב) לעיל, החוזה יחול על "חלקי העירייה" בלבד). ולאף צד לא תהיה כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, שהוא כלפי משנהו בקשר עם אי כניסתו לתוקף של חוזה זה, והצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, מכל מין וסוג, שיידרשו לשם דיווח לרשות המיסים ו/או כל גורם רלוונטי אחר, על אי כניסתו לתוקף של חוזה זה.

17. כללי:

- (א) החוכרת מתחייבת כי אם תאושר החכירה כמפורט בחוזה זה, היא תהא אחראית להכנת תצ"ר ככול ויידרש, לרישום החניות בחכירה בהתאם להוראות חוזה חכירה זה על שם בעלי הזכויות בפרויקט ותישא בכל ההוצאות הכרוכות באמור לעיל, לרבות ביצוע מדידות, הכנת תשריטים, תשלומי מיסים והכנת מסמכי הרישום והעירייה לא תהא אחראית לכך בשום צורה ואופן.
- (ב) החוכרת מצהירה ומתחייבת כי אם לא יאושר חוזה חכירה זה ו/או לא תאושר החכירה ע"י שר הפנים על אף עמדתה התומכת של גורמי המקצוע בעירייה, בסופו של יום, לא תהא לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד העירייה.
- (ג) התחייבויות החוכרת בהתאם לחוזה זה יחייבו את החוכרת ואת כל הבאים מכוחה ו/או מטעמה ו/או במקומה.

18. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

19. מקום שיפוט:

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

20. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו
48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: בע"מ, ח.פ. _____

כתובת: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכרת

גזבר העירייה

ראש העירייה

מנהלת אגף נכסים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

ת.ז.

ת.ז.

הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי
חתימתם בצירוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין.

עו"ד

אישור השר

תאריך

נספח א' תשריט

מוסדות

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____, ירושלים _____,

מייפיים בזאת את כוחה של מנהלת אגף נכסי העירייה והיועמ"ש לעירייה או מי מטעמם, לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלק מחלקות (תת הקרקע) _____ בגוש 30435 (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנוצר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הנכס, חצר הנכס או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה ו/או חכירת משנה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי, הכנה ורישום של תצ"ר עבור הנכס וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה חכירה מס' _____). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקות/ות האדמה ו/או קטעים/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקות/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם, למען הסר ספק, כל האמור לעיל בתת הקרקע בלבד.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את כל מי שיבוא במקומנו ויכנס בנעלינו בכל הקשור להתקשרותנו ולחוזה החכירה עם עיריית ירושלים בקשר לנכס הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי _____ נושא ת.ז. _____ נושא ת.ז. _____

הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בצירוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין וכי הם חתמו בפני על ייפוי כוח זה.

בקשה להעלאת נושא לדיון בועדת כספים - מספר בקשה: 2022-93-387

אל: גזבר העירייה
מאת:

הנושא המוצע לדיון

הסכם חכירת תת קרקע לצורך בניית חניון דיירים
בפרויקט פיננסי בינוי ברחוב קולומביה, בחלקה 151 בגוש
30435 אשר מהווה תא שטח 5 בתב"ע 496463 (נכס 2766)
דברי הסבר

ברחוב קולומביה אושרה תכנית פיננסי בינוי במסגרתה אושר לבנות חניון דיירים
תחת שטח בייעוד שצ"פ חלקה 151 בגוש 30425 אשר העירייה רשומה כבעלים מכוח
תכנית איחוד וחלוקה ביחס של 3699/4190 משטח הכולל של החלקה, יתרת החלקה
בבעלות ר"פ. אגף הנכסים בשיתוף היועמ"ש לנכסים ערכו הסכם חכירה לשטחי
החניון המצוי בחלקה זו לתקופה של 49 שנה בהתאם לשווי נקבעו דמי חכירה ע"ס
941,000 ש"ח כולל מע"מ אשר ישולמו מראש ע"י היזמים חברת קרסו נדל"ן בע"מ
עם אישור ההסכם ע"י הגורמים המתלים. ההסכם חל אך ורק על השטח אשר רשום
לבעלות עיריית ירושלים, במידה ורמ"י יאשרו העברת יתרת הזכויות ההסכם יחול
על החלקה בשלמותה.

הנושא הובא בפני פורום הנכסים בתאריך 9.8.2021 ואושר.
ההסכם מותנה באישור מועצת העיר ברוב קולותיה ובאישור שר הפנים.
מצ"ב פרוטוקול פורום הנכסים, טיוטת ההסכם, וחוות דעת היועמ"ש לנכסים.
נושא: 934 החכרת שטח

משרדי ממשלה:
גופים עירוניים:
הצעת החלטה מבוקשת

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה לאשר הסכם חכירת תת קרקע לצורך
בניית חניון דיירים בפרויקט פיננסי בינוי ברחוב קולומביה, חלקה
151 בגוש 30435 אשר מהווה תא שטח 5 בתב"ע 496463 (נכס 2766)
ההסכם מותנה באישור מועצת העיר ברוב קולותיה ואישור שר הפנים.
העתקים:

שם
מנהל

מנהל אגף תקציבים
סגן למינהל וכספים
סטטוס 0-לפני אישור



חזקיה העצני
שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי

בס"ד

שירות, מקצועיות ואמינות מעל הכל.

טבלת הקצאה ואיזון, יפו 188 ירושלים, גו"ח: 30076 חלקות 93, 94, 161 ו- 162 - תכנית מס 888347.																					
נתוני מקרקעין				מצב נכנס							מצב יוצא									תשלומי איזון	
מס"	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	שטח חלקה הכלל באיחוד וחלוקה	שם בעל הזכויות	ת"ז/ח"פ	החלק בזכויות בחלקה ב- %	הערות	שווי יחסי בקרקע ב- %	מתחם איחוד וחלוקה	מגרש תמורה	שטח מגרש מוקצה במ"ר	החלק במגרש במ"ר	יעוד יוצא	שווי מצב יוצא ב- %	שווי יחסי בקרקע ב- %	הערה כללית	בעל זכויות יקבל	בעל זכויות ישלם		
1	30076	93	278	278	מגורים מיוחד	אג' חיים	5220732	100%	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הנביאים 22 רזידנס בע"מ, בירם - שותפות נדלן בגין התחייבות מיום 12/07/2020	92.228%	1	1	559	515.55	מגורים ומסחר	92.436%	92.228%	-	אין תשלומי איזון		
		94	94	94	מגורים מיוחד	אג' חיים	5220732	100%	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הנביאים 22 רזידנס בע"מ, בירם - שותפות נדלן בגין התחייבות מיום 12/07/2020							-	-				
		161	97	95	מסחר	עיריית ירושלים	-	100%	-							6.961%	6.775%				
		162	387	92	דרך	עיריית ירושלים	-	100%	-							0.811%	0.789%				
		שטח מסחרי יחסי בקומת הקרקע + שטח הגדיס יועברו על שם עיריית ירושלים														0.811%					
סה"כ		856.00		559.00		100.000%		559.00		100.000%		100.000%		100.000%		100.000%		-	-		

רחוב בן יהודה 34, ירושלים 94230 ☎ טל: 02-563-1083 ☎ פקס: 02-563-1028 ☎ נייד: 052-8389398
E.mail: office@hha.co.il ☎ כתובתנו באינטרנט: www.h-hizkiya.co.il

שם השמאי העצני חזקיה.

רישיון מס' : 744.

תאריך : 07/05/2024.

מסמך החלטות משיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מס' 2024008

שהתקיימה ביום שלישי, כ"ג באדר ב' תשפ"ד, 02/04/24

בשעה 09:00 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים

		<u>השתתפו:</u>
מתכנן המחוז	-	דן קינן
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
משרד הבריאות	-	קיריל פקטה
רמ"י	-	סקמה סיג
משרד הבינוי והשיכון	-	ליזה שיר
משרד התחבורה	-	ישי טלאור
משרד התחבורה	-	סאוסן אבו זרד-מיעארי
משרד התחבורה	-	עדי אילן
עיריית ירושלים	-	חיים כהן
		<u>נכחו:</u>
מזכירת הוועדה	-	ירדן מזרחי
יועמ"ש לוועדה	-	שרית בן הרוש
יועץ תחבורה לוועדה	-	רן שמל
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	יואל אבן
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	הילה בכר
ועדה מקומית עיריית בית שמש	-	אוהד כהן
ועדה מקומית עיריית בית שמש	-	מורן אוחנה
לשכת התכנון	-	גידי בן עמי
לשכת התכנון	-	איתי אוהב ציון
לשכת התכנון	-	שי רדשקביץ

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 לחוק התכנון והבנייה (להלן: "החוק"), כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 לחוק (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

1. תוכנית 1182971-102- מתחם שיבולת מגרש 400- שכונת המשקפיים, בית שמש

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד- מיעארי, קיריל פקטה, ליזה שיר, חיים כהן.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת מ"מ מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה ניצול ראוי של משאב הקרקע העירוני, תוך חיזוק ועיבוי משמעותי של שטחי התעסוקה החסרים בעיר לצד מרחב ציבורי ראוי. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה מקבלת את הבינוי שהוצג בפניה בעת הדיון, וקובעת כי יש לסמן זיקת הנאה ברחבה הפנימית ובשטחי המעברים בתיאום עם לשכת התכנון. קווי הבניין המוצעים יותאמו לבינוי המוצע בתיאום עם לשכת התכנון ולא יותר בינוי מעבר לקווי בניין אילו (לרבות מרפסות וקולונדות).
2. בהתאם לעמדת נציג העירייה יוקצו 2,000 מ"ר שימושי רווחה ומשרדי עירייה.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם מהנדס/ת העיר בית שמש לעניין מיקום השטחים הציבוריים הנדרשים במסגרת תכנית זו, ככל ולא תתקבל התייחסות בפרק זמן של 60 יום ממועד הפניה למהנדס העיר, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות והתיאום בעניין זה יבוצע עם לשכת התכנון. מסמכי התכנית יציגו את מיקום ההפרשות הציבוריות והיקפם.
4. הוועדה עודכנה בדבר מגמות התכנון במתחם התעסוקה בצפון גבעת המשקפיים וכי בנקודת זמן זו, מקודמות תכניות לתוספת זכויות ויעודי קרקע במגרשים הנוספים במתחם. במקביל תכנית המתאר המקודמת, סימנה ואיתרה את המתחם כמיועד לעירוב שימושים לרבות שימושי מגורים ותוספת זכויות.
5. הוועדה סבורה כי מדובר במגמה ראויה אולם יש צורך בהסדרת מעברים נגשים להולכי רגל מכיוון נתיבי תחבורה ציבורית וכביש 10, וזאת על מנת לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית כאמצעי הגישה לשימושים המוצעים בתכנית. הוועדה קובעת כי בתכנון הכולל לשאר המתחמים המקודמים, כמו גם בתכנית המתאר המקודמת, תינתן התייחסות לנושא זה בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התנועה של הוועדה.
6. על מנת ליצור ממשק מיטבי של הכיכר המוצעת עם הרחוב כלפי דרום, הוועדה קובעת כי הכניסה לחניה תוסט מזרחה כפי שהוצג בדיון ותמוקם בתחום המבנה המזרחי, וזאת בכפוף לשלבויות הביצוע שתיקבע בהנחיית לשכת התכנון.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום התכנית מול יועץ התנועה של הוועדה, ובהנחיית לשכת התכנון.

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של משרד הבריאות את הבקשה להרחבת שימושי השירותים הרפואיים, כך שיכללו בנוסף אשפוז יום ושירותי בריאות פולשניים, וקבלת אישורו להכללתם. בנוסף, הנושא יתואם עם יועצת הסביבה של הוועדה.
9. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליכי הרישוי בנושא הברכה האקולוגית יהיה אישור משרד הבריאות.
10. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, זיקת ההנאה בתחום המעברים והרחבה הפנימית, והשימושים הציבוריים.
11. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות פקיד היערות התיאום מול פקיד היערות יתבצע כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
12. לנוכח היקף התעסוקה המוצע תקבע שלביות ביצוע בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה לוועדה, אשר תבטיח, בין היתר, את השלמת המרחב הציבורי, הנגישות התחבורתית, תחבורה ציבורית ונגישות הולכי הרגל.
13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף, שתיקבע בהנחיית לשכת התכנון וזאת בשים לב לשלביות שתיקבע.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בתיאום עם לשכת התכנון.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות לבעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

2. תוכנית 101-1190537 - מתחם לשימושים ציבוריים במערב העיר וציפוף מתחם מגורים חדש

בדרום העיר

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד- מיעארי / עדי אילן, קיריל פקטה, ליזה שיר, שקמה סיג, חיים כהן.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר, הוועדה סבורה כי בכפוף לתיקונים להלן מדובר בתכנית המציעה שיפור משמעותי של השלד הציבורי בשכונת קריית יובל העוברת תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם למפורט בהחלטה זו:

1. הוועדה תציין כי התכנית שהוגשה כוללת שני אזורי תכנון נפרדים, בקריית היובל ודרך חברון. הוועדה מחליטה כי לא ניתן לקדם את שני המתחמים כאמור בתכנית אחת. לאור האמור, מסמכי התכנית יתוקנו כך שמתחם דרך חברון ייגרע כולו מתחום התכנית בענייניו ויקודם בתכנית אחרת שמספרה יהיה: 101-1320233 - דרך חברון עיבוי מגורים ומבני ציבור בקרבת הרק"ל (ראו החלטת הפקדה בעניינה במסמך החלטות של הוועדה מיום 2.4.2024).
2. במסגרת התכנית בענייניו יקודם מתחם בית טיילור בלבד ולשם הבהירות, שם התכנית בענייניו, יתוקן כך שיירשם: " 101-1190537 - בית טיילור- פארק עירוני ומבנה ציבור, שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ". מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון.
3. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה לקבוע חלק משמעותי מעמק היובל בייעוד שצ"פ ובכך לחזק את מעמד העמק כשטח פתוח לרווחת התושבים. כמו כן התכנית מציעה שביל גישה חדש מכיוון מערב, אשר יגדיל את נגישות התושבים לעמק.
4. הוועדה קובעת כי השימושים במתחם התכנית יהיו בהתאם למצב הקיים בפועל ובהתאם לעקרונות התכנון שהוצגו בדיון, ושהוצגו בפני הוועדה בדיון המעקב ובקרה של תכנית האב ליובלים גנים, דהיינו השימושים יהיו למטרות ספורט, תרבות, נופש ופנאי בלבד.
5. הוועדה תציין כי שכונת קריית היובל עוברת תהליכי התחדשות מעמיקים. במסגרת קידום הליכים אלה, הוועדה המחוזית מקיימת דיוני מעקב ובקרה ומוודאת כי לצד העצמת הזכויות ניתנים מענים לצרכים הציבוריים של השכונה. עפ"י הניתוח שהוצג לוועדה, צרכי פנאי נופש וספורט עתידיים לקבל מענה במתחם בית טיילור, ומכאן חשיבות ההקפדה על שימושים אלה.
6. כן סבורה הוועדה כי השטח המצומצם למסחר המוצע כלפי רחוב זנגוויל יאפשר יחסי גומלין ראויים בין השימושים הקהילתיים השונים בבית טיילור והשטח הפתוח בחזית הרחוב. ייבחן האם השטח ייקבע במגרש נפרד בתיאום עם לשכת התכנון.
7. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי לשימוש המסחרי המוצע יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית אשר תציג את השתלבות השטח המסחרי בסביבתו הקרובה ובזיקה לבית טיילור.
8. להוראות התכנית תתווסף הוראה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור משרד הבריאות לעניין הבריכה האקולוגית.
9. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות קביעת זכות הדרך לאורך רחוב זנגוויל להבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מטרים.
10. לעניין הכללת השביל בחלקה 147, הוועדה מחליטה כי תחומה של התכנית יכלול רק את התחום הנדרש להסדרת המעבר לעמק.

כללי

11. תנאי להפקדה יהא תיאום טבלאות האיחוד וחלוקה עם היועץ השמאי של הוועדה והצגתו בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף כתנאי להפקדה. הטבלאות יוצגו לרמ"י טרם הדיון לשם קבלת התייחסותם.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות הנהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

3. תוכנית 1320233-101- דרך חברון- עיבוי מגורים ומבני ציבור בקרבת הרק"ל

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד- מיעארי / עדי אילן, קיריל פקטה, ליזה שיר, שקמה סיג, חיים כהן.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר, הוועדה סבורה כי בכפוף לתיקונים להלן מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה לציפוף לאורך צירי הרק"ל ליצירת מרקם עירוני אינטנסיבי לצד חיזוק השלד הציבורי. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו והצגתם לוועדה בדיון פומבי נוסף:

1. הוועדה תציין כי תכנית 101-1190537 שהוגשה (מתחם לשימושים ציבוריים במערב העיר וציפוף מתחם מגורים חדש בדרום העיר) כוללת שני אזורי תכנון נפרדים בקריית היובל ודרך חברון. הוועדה מחליטה כי לא ניתן לקדם את שני המתחמים כאמור בתכנית אחת. לאור האמור, מסמכי התכנית יתוקנו כך שמתחם דרך חברון ייגרע כולו מתחום תכנית 1190537 שהוגשה והוא יקודם בתכנית שמספרה יהיה 101-1320233. יובהר כי במסגרת התכנית בעניינו יקודם המתחם בדרך חברון בלבד ולשם הבהירות, יעודכן שם התכנית ל- "101-1320233 דרך חברון – עיבוי מגורים ומבני ציבור בקרבת הרק"ל".
2. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה תוספת משמעותית של יח"ד לצד הגדלה משמעותית של היקף שטחי הציבור בהיקף של כ- 10 דונם. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות הרק"ל שקלה הוועדה החלת המדיניות גם במגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל, וזאת בכפוף, בין היתר, לפתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות, והשתכנעה לאחר בחינה תכנונית כי יש להחילה במקרה זה. כך, מדובר בשני מתחמים גדולים בשטח של כ- 15 דונם, המצויים לאורך רחוב טבליא המהווה רחוב

ראשי בציר מזרח מערב ומחבר את המרחב העירוני ממערב לדרך חברון אל ציר הרק"ל בדרך חברון ובצמידות לשצ"פ טבליה הנרחב ולאורך הכביש הראשי. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי ראוי להעצים את הבינוי בציר זה המצוי במרחק הליכה של כ- 240-450 מטרים מציר הרק"ל. בהמשך לאמור הוועדה מקבלת את העדכון שהוצג בדיון לפיו הבינוי המועצם למגורים ירוכז לאורך שני המתחמים ברחוב הטבליה, ויתר המתחמים הכלולים בתכנית יוצעו ביעוד למבני ציבור ושצ"פ.

3. הוועדה תציין כי בסמוך לתכנית בעניינו מקודמת תכנית "סטרפ חברון" אשר הוועדה החליטה להפקידה בחודש ינואר השנה. תכנית זו מציעה פיתוח אינטנסיבי במתחם שאורכו כקילומטר אחד מצפון לדרום לאורך ציר הרק"ל, הכולל כ- 3,500 יח"ד לצד שטחי מסחר, תעסוקה ופנאי ושימושי מלונאות בהיקף של כ- 1,300 חדרים. הוועדה סבורה כי התכנית בעניינו מהווה הזדמנות לפיתוח אינטנסיבי של ציר מזרח-מערב כרחוב עירוני מעורב שימושים, אשר יחזק את הקשר של המרחב העירוני במקום אל ציר הרק"ל ויתרום לחיזוק רשת עירונית מיטבית, על ידי המשך וחיבור צירים עירוניים ראשיים לצד הזדמנות לחיבור בין השכונות במקום ועידוד הזיקות ההדדיות ביניהן.

4. מעבר לכך, וכפי שהובהר בהחלטות קודמות של הוועדה, מלאי הקרקעות בירושלים אינו נותן מענה לצרכי הפיתוח של העיר וישנו מחסור ממשי בעתודות קרקע לפיתוח לשם מתן מענה למחסור הקיים ביחידות דיור בירושלים. בהמשך לאמור מדיניות הוועדה מעודדת ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני, בייחוד לאורך ובסמיכות לצירי הסעת המונים, וזאת על מנת לתת מענה לצורך בתוספת יח"ד ולהימנע ככל הניתן מפגיעה בשטחים פתוחים ערכיים.

5. היקף הבניה לשטחים הסחירים בהתאם למדיניות יעמוד על 1200%, ותיקבע הפרשה בקרקע בהיקף של 40%. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות, תבנית הבניה שנקבעה במקום מאפשרת בינוי של כשישה בניינים עד 30 קומות. עם זאת, הוועדה סבורה כי החלופה שהוצגה הכוללת חמישה מבנים בגובה של עד 40 קומות מאפשרת ניצול ראוי של היקף הבינוי לצד מרחב ציבורי איכותי בקומת הקרקע. על כן הוועדה מקבלת חלופה זו.

6. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות יש להציע רבע מן השימושים המוצעים לאורך הרק"ל לשימושים שאינם למגורים כדוגמת מסחר, תעסוקה, מלונאות ודיור מוגן. עם זאת הוועדה סבורה כי לנוכח קידומה של תכנית "סטרפ חברון" המציעה היקף משמעותי של שימושים אלה, ניתן לקבוע הפחתה של היקף השימושים שאינם למגורים, ולקבוע במקומם דיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית לחוק. בהמשך לאמור יקבעו עד שתי קומות קרקע לשימושים שאינם למגורים, ויתרת השטחים בהיקף של כ- 35,000 מ"ר מרבי יהיו לדיור להשכרה כאמור הכוללים כ- 350 יח"ד. הוראות התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון ובהתאם לחוות הדעת של היועצת המקצועית של הוועדה לעניין זה.

יובהר כי שטח זה הינו השטח העולה על היקף המגורים שניתן היה לאשר בהתאם למדיניות הרק"ל העומד על 75% מסף השטחים. כמו כן הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת עמדתה של עיריית ירושלים לעניין זה.

7. תנאי להפקדה יהיה בחינת התאמת פרישת ייעודי הקרקע להוראות תמ"א 4/35, והתאמת מסמכי התכנית להוראות התמ"א ככל הנדרש.

8. תנאי בהליך הרישוי בכל מתחם למגורים יהא אישור תכנית בינוי ועיצוב על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול את המתחם למגורים כולו, וכן התייחסות לחיבור השלד הציבורי למתחמים הסמוכים.
9. תנאי לאכלוס ראשון בכל מתחם מגורים יהא השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחומו, לרבות שטחי הפרשות מבונות, ככל וייקבעו.
10. לשם הבטחת חזית עירונית פעילה ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות במפלס הקרקע כלפי שטחים בייעוד ציבורי.
11. קו הבניין כלפי רחוב טבליא יהא 0, ויתר קווי הבניין יותאמו לבינוי המוצע בהנחיית לשכת התכנון.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.
13. הוועדה תציין כי לתכנית נערכה בדיקת התכנות תחבורתית (בה"ת), ולפיה תוספת יח"ד והשימושים המוצעת אפשרית לנוכח שילוב אמצעי התחבורה השונים הקיימים במרחב. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הבה"ת על פי הערות יועץ התחבורה של הוועדה.
14. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות קביעת זכות הדרך לאורך רחוב הטבליא להבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מטרים וכן לעניין נושא תקן החניה והזיקה להמשך רחוב פייר קניג ודרך בית לחם.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת זיקות הנאה או שבילים בשני המתחמים המיועדים למגורים וזאת להגדלת הנגישות לרחוב הטבליא מכיוון דרום ולציר הרק"ל. כמו כן יוטמעו הוראות אשר יאפשרו התקנת אמצעים מכניים במעברים לשם הגדלת נגישות התושבים לציר הרכבת הקלה.
16. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

כללי

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.
18. תנאי להפקדה יהא תיאום טבלאות האיחוד וחלוקה עם היועץ השמאי של הוועדה והצגתן בפני הוועדה בדיון נוסף כתנאי להפקדה.
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.
20. על מנת להבטיח מימוש של התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף ליכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 5 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.

22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

23. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

ירדן מזרחי

חתימת מזכירת הוועדה



חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה : 4.4.24

ירושלים, כ"ט אב תשפ"ג
16 אוגוסט 2023
2023-0048-64

התקשרות בחוזה להקמת מזנון בספורטק עמק הארזים

אל: מועצת העיר

מאת: מנהלת אגף הספורט

עיריית ירושלים, פרסמה במהלך השנים האחרונות שני מכרזים להקמת מזנון בספורטק עמק הארזים, לא נגשו מציעים. גם להליך של קול קורא – לא נגשו מציעים. מהיכרות את הפעילות השוטפת ומיקום הספורטק, יציאה למכרז להפעלת מזנון בו לא תביא תועלת, לכן אגף הספורט מבקש פטור ממכרז ואישור לצאת למשא ומתן עם מציעים פוטנציאליים.

אודה לאישורכם להליך זה.

מצ"ב דברי הסבר מנומקים.

בברכה,

ליאת פיטרו אמון
מנהלת אגף הספורט



**דוח ישיבה מספר: 2022-066
של מליאת ועדת המכרזים שהתקיימה ביום שלישי, כ"ו באדר ב תשפ"ב
(29/03/2022)**

בברכה

יו"ר ועדת מכרזים

דוד בלומנשטוק 29/03/2022

שם	תאריך אישור
----	-------------

החלטה בדבר אישור המלצות ועדת המכרזים

לאחר שעיינתי בדו"ח הנ"ל אני מחליט לאשר את ההמלצות הכלולות בו

בברכה

ראש העיר

משה ליאון 11/04/2022

שם	תאריך אישור
----	-------------

**בדוח זה של ועדת מכרזים מספר: 066-2022 שהתקיימה בתאריך: 29/03/2022
כלולים הנושאים הבאים**

#	אגף	שם המכרז	המלצת האגף	החלטה	עמוד
1	אגף חברה	אישור יועץ לבחינת ספק יחיד	בקשה לאישור: יו"ר עמותת מצעד החיים שמואל רוזנמן, כיועץ לצורך בחינה וקבלת חוות דעת בדבר ספק יחיד למשלחת מצעד החיים 2022	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לאשר את יו"ר עמותת מצעד החיים שמואל רוזנמן, כיועץ לצורך בחינה וקבלת חוות דעת בדבר ספק יחיד.	7
2	אגף חברה	בקשה לאישור ספק יחיד	לקבוע את: טיולי גשר כספק יחיד למשלחת מצעד החיים 2022	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע את: טיולי גשר כספק יחיד למשלחת מצעד החיים 2022	9
3	אגף ספורט	מכרז פומבי מספר 2.2022 הפעלת מזנון בספורטק עמק הארזים	לבטל את המכרז	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לבטל את המכרז הואיל ולא הוגשו הצעות. הוועדה מבקשת מהצוות המקצועי נתונים לגבי אופי ונפח הפעילות במרכז ולאחר מכן תתקבל החלטה לגבי המשך התהליך.	19

4	אגף תברואה	מכרז פומבי מספר 30.2021 ניקיון בתי שימוש ציבוריים ברחבי העיר	בקשה להארכת ההתקשרות עם : ש.א.יובל בע"מ	20	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לאפשר לאגף להאריך את החוזה עם ש.א.יובל בע"מ לכל תקופת האופציה בהתאם לתנאי ההסכם במכרז.
5	רכש ואספקה	מכרז פומבי מספר 166.2021 אספקת גז לחימום הכלבייה העירונית	לקבוע כזוכה את : דורגז החדשה	134	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לזמן את דורגז החדשה וכן את היועץ שליווה את המכרז לצורך קבלת הבהרות.
6	רכש ואספקה	מכרז פומבי מספר 43.2022 מאגר מציעים לאספקת ציוד מיגון וחיטוי להתפשטות נגיף הקורונה	לקבוע כזוכה את : מגה דנט אספקה רפואית בעמ, העיקר הבריאות (2017) בעמ, שירטרוניקס בעמ, שיאון ביוטקס מדיקל בעמ, אבירס פ. תעשיות בעמ, קודן מדיקס בעמ, זאב המרכז לעזרה ראשונה בעמ, מרדכי גולדפרב	236	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : מבוקש ממחלקת הרכש להציג בפני ועדת המכרזים נתונים לגבי השימוש והניצול של מכרז המאגר אותו מבוקש להרחיב.

**דוח ישיבה מספר: 2022-069
של מליאת ועדת המכרזים שהתקיימה ביום שלישי, ט"ז באייר תשפ"ב
(17/05/2022)**

בברכה

יו"ר ועדת מכרזים

דוד בלומנשטוק 17/05/2022

שם	תאריך אישור
----	-------------

החלטה בדבר אישור המלצות ועדת המכרזים

לאחר שעיינתי בדו"ח הנ"ל אני מחליט לאשר את ההמלצות הכלולות בו

בברכה

ראש העיר

משה ליאון 26/05/2022

שם	תאריך אישור
----	-------------

**בדוח זה של ועדת מכרזים מספר: 069-2022 שהתקיימה בתאריך: 17/05/2022
כלולים הנושאים הבאים**

#	אגף	שם המכרז	המלצת האגף	החלטה	עמוד
1	מינהל משאבי אנוש	מכרז פומבי מספר 31.2022 ביטוח שיניים לעובדי העירייה ובני משפחותיהם	לקבוע כזוכה את: הראל חברה לביטוח בע"מ	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכה את: הראל חברה לביטוח בע"מ הצביעו בעד: דוד בלומנשטוק, מיכאל הברשטאם, שמואל מרציאנו, יהודה פרוידגר. חבר המועצה אלישע פלג נמנע	9
2	אגף גזברות העירייה	מכרז פומבי מספר 70.2022 ביטוח צי הרכב- עיריית ירושלים	לקבוע כזוכה את: הראל חברה לביטוח בע"מ	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכה את: הראל חברה לביטוח בע"מ	12
3	אגף ספורט	מכרז פומבי מספר 16.2022 אספקה התקנה ואחזקה של מתקני ספורט	לקבוע כזוכה את: תעשיות רק לספורט בע"מ	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכה את: תעשיות רק לספורט בע"מ	20
4	אגף ספורט	מכרז פומבי מספר 115.2021 שיפוץ והקמה של אולמות ומתקני ספורט	המשך דיון	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: המציע פטוריוז השווה להצעה מספר 1 (באזה פרוייקטים בע"מ) לפיכך המציע מומלץ כזוכה. המציע געש לוגיסטיקה בע"מ השווה למציע מספר 1 (באזה פרוייקטים בע"מ) לפיכך המציע מומלץ כזוכה. המציע א. המאירי שירותי הנדסה בע"מ לא נתן הסכמתו להשוואה ולפיכך לא יוכרז כזוכה. הוועדה מאשר לאגף לפנות למציע הבא לפי סדר ההצעות	29

#	אגף	שם המכרז	המלצת האגף	החלטה	עמוד
				לצורך השוואת הצעתו למציע מספר 1 וזאת במקום א.מ. המאירי. ככל שהמציע הבא בתור לא יתן הסכמתו, הוועדה מאשרת לפנות ליתר המציעים לפי סדר הצעותיהם ולהכריז על אחד מביניהם כזוכה.	
5	אגף ספורט	מכרז פומבי מספר 2.2022 הפעלת מזנון בספורטק עמק הארזים	המשך דיון	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לאשר לאגף לפרסם קול קורא בהתאם לתנאי המכרז ולנהל משא ומתן עם מציעים פוטנציאליים. הוועדה ממליצה שהמזנון יפעל בהשגחת הרבנות ירושלים	86
6	אגף שפור פני העיר	מכרז פומבי מספר 30.2022 שדרוג מערכות השקיה	לקבוע כזוכה את : אסף אורן גינון ופרויקטים בע"מ לקבוע ככשיר נוסף את : מדמון יצחק	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : הנושא יורד מסדר היום לבקשת האגף	88
7	אגף שפור פני העיר	אישור יועץ לבחינת ספק יחיד	בקשה לאישור : קובי בוטבול, כיועץ לצורך בחינה וקבלת חוות דעת בדבר ספק יחיד לשרות והפעלת בקרת מרכז השקיה -חברת אגם	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : למנות את היועץ קובי בוטבול לצורך מתן חוות דעת לספק יחיד לשרות והפעלת בקרת מרכז השקיה -חברת אגם הוועדה מבקשת מהאגף להכין חוות דעת מקצועית בדבר המיפוי הקיים בירושלים למערכות השקיה אקווה ואגם , וכן האם קיימות חברות נוספות בשוק המסוגלות לספק מערכות השקיה . הצביעו בעד : דוד בלומנשטוק , שמואל מרציאנו, ימית יואלי אלה, יהודה פרוידגר. חבר המועצה אלישע פלג נמנע	124

#	אגף	שם המכרז	המלצת האגף	החלטה	עמוד
8	אגף שפור פני העיר	אישור יועץ לבחינת ספק יחיד	בקשה לאישור : קובי בוטבול, כיועץ לצורך בחינה וקבלת חוות דעת בדבר ספק יחיד לשירות והפעלת מרכז בקרת השקייה - חברת אקווה	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : למנות את היועץ קובי בוטבול לצורך מתן חוות דעת לספק יחיד לשירות והפעלת בקרת מרכז השקייה - חברת אקווה הוועדה מבקשת מהאגף להכין חוות דעת מקצועית בדבר המיפוי הקיים בירושלים למערכות השקייה אקווה ואגם, וכן האם קיימות חברות נוספות בשוק המסוגלות לספק מערכות השקייה . הצביעו בעד : דוד בלומנשטוק, שמואל מרציאנו, ימית יואלי אלה, יהודה פרוידגר. חבר המועצה אלישע פלג נמנע	153
9	אגף תחבורה ופיתוח תש	מכרז פומבי מספר 5.2022 ביצוע עבודות אחזקה ושדרוג מערכות חניונים ומחסומי בקרת כניסות	לקבוע כזוכה את : אריאל וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לקבוע כזוכה את : אריאל וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ חבר המועצה אלישע פלג לא השתתף בדיון	210
10	אגף תחבורה ופיתוח תש	מכרז פומבי מספר 1.2022 ביצוע עבודות אחזקה ושדרוג מנהרות בייט ליפתא צופים, אשכול וצה"ל	לקבוע כזוכה את : שיכון ובינוי סולל בונה מנורה מערכות בע"מ לקבל הבהרות מ : ארדן פרויקטים 1985 בע"מ	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לזמן את ארדן פרויקטים 1985 בע"מ לצורך קבלת הבהרות	218
11	מחלקת מכרזים	בקשה להכללת קבלנים וספקים	צירוף קבלנים/ספקים לרשימת מכרזי זוטא	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועמ"ש לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : צירוף קבלנים וספקים לרשימת מכרזי זוטא	238

בין:	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, מספר תאגיד 520021171 (להלן - שיכון ובינוי)
מצד אחד	
לבין:	עיריית ירושלים (להלן - העירייה) שתייהן מכיכר ספרא, ירושלים
מצד שני	
והואיל:	ופסגות ירושלים בע"מ מספר תאגיד 51184973 (להלן - פסגות) מצהירה כי היא בעלת זכויות במקרקעין הידועים כמגרשים 5, 6, 7, 9, 10, 14, 60, 108, 109, 115, 116, 117, 118, 119, 108A, 109A לפי תכנית מק/14295, בפרויקט צמרות שליד דרך חברון בירושלים, בסמוך לציר הרכבת הקלה (להלן - מקרקעי צמרות) מכוחן היא זכאית, בין היתר, להגיש תוכנית מתאר למוסדות התכנון;
והואיל:	ושיכון ובינוי, בעלת השליטה בפסגות, מצהירה כי היא בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30412 חלקות 138 (חלק), 141 ו-142 (חלק) וגוש 30190 חלקה 1 (חלק), במתחם הידוע כבית טיילור בירושלים, כמסומן בצבע בנספח המצורף להסכם זה ומסומן באות א' (להלן - מקרקעי בית טיילור), מכוחן היא זכאית, בין היתר, להגיש תוכניות מתאר למוסדות התכנון (פסגות ושיכון ובינוי ייקראו יחד להלן - מגישות התכנית).
והואיל:	ומגישות התכנית מבקשות לעדכן את ייעודי הקרקע והשימושים במקרקעי צמרות, ולעבות בהם את נפחי הבינוי, לרבות באמצעות תוספת זכויות, יחידות דיור, מספר קומות וכיו"ב, ובמסגרת סמכויותיה לפי הדין העירייה והועדה המקומית תומכות באופן עקרוני בתכנון בהתאם למצגת למקרקעי בית טיילור ומצגת למקרקעי צמרות המצורפות כנספח ב' ו- ג' להלן, בכפוף להפרשות מתאימות לצרכי ציבור לשטחים ציבוריים פתוחים ומבונים;
והואיל:	והעירייה והועדה המקומית מעוניינות לעדכן את ייעודי הקרקע והשימושים במקרקעי בית טיילור, בין היתר, לצורך הקמת פארק עירוני חדש ומבני ציבור בבעלותה של העירייה;
והואיל:	וקיים אינטרס עירוני וציבורי לשמירה ופיתוח של שטחים פתוחים ברחבי העיר, בייחוד לגבי מקרקעי בית טיילור הממוקמים בשכונה המצויה בתהליכי התחדשות עירונית ענפים עם צפי להגדלה אקוטית של מספר יחידות הדיור, תוך העמסה על מערך התשתיות הציבוריות בשכונה, שממילא נמצא בחוסר;
והואיל:	ונוכח האמור, על מנת לייעד ולהסדיר ולשמר את השימושים הציבוריים הקיימים כיום במקרקעי בית טיילור, להבטיח את המשך קיומם וקיום השטחים הפתוחים לצידם ואף לשפרם ולהרחיבם, לרווחת תושבי השכונה, ובין היתר באמצעות כך שמקרקעי בית טיילור יעברו ויירשמו על שם העירייה, הסכימה העירייה במסגרת סמכויותיה לפי הדין לקידום תכנית אחודה שמספרה 101-1190537 - 'מתחם לשימושים ציבוריים במערב העיר וציפוף מתחם מגורים חדש בדרום העיר', בה, בין היתר, נקבעו ייעודי הקרקע, השימושים המותרים, זכויות הבניה והוראות הבינוי במקרקעי צמרות ובמקרקעי בית טיילור, לרבות הוראות לעניין הקצאת קרקע ציבורית לעירייה ורישומה על שמה (להלן - התוכנית המקורית).

והואיל: הוועדה המקומית החליטה ביום 19.04.2023 להצטרף לתוכנית המקורית כמגישה נוספת שלה;

והואיל: ובמסגרת ישיבות תיאום תכנון עם נציגי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים, נמסר לצדדים כי נדרש לפצל את התוכנית המקורית לשתי תוכניות נפרדות, באופן שלגבי כל מתחם מקרקעין – צמרות ובית טיילור – תיערך ותקודם תכנית נפרדת;

והואיל: ובהתאם לכך, הצדדים מסכימים למתווה עקרוני של קידום שתי תוכניות נפרדות באופן שתקודם תוכנית נפרדת לכל מתחם מקרקעין ובלבד שהן תקודמנה יחדיו, כפי שיפורט להלן;

והואיל: ובהתאם לכך, בקשר למקרקעי בית טיילור תקודם תוכנית נפרדת אשר תכלול את גו"ח 30412/147 המצויה בבעלות עיריית ירושלים, ייקבעו הוראות איחוד ו/או חלוקה מחדש בהסכמה ללא תשלומי איזון ו/או הוראות להפרשת/הקניית שטחי ציבור ללא תמורה ו/או הוראות הפקעה, אשר בהתאם לאחת מהן בהתאם לשיקול דעת העירייה, יועברו מקרקעי בית טיילור לבעלות העירייה (להלן – **תכנית בית טיילור**). מצגת תוכנית בית טיילור, מצורפת להסכם עקרונות זה כנספח ג'.

והואיל: ובקשר למקרקעי גבעת המטוס תקודם תכנית נפרדת שתכלול אף היא הוראות איחוד ו/או חלוקה מחדש ו/או הוראות להפרשת/הקניית שטחי ציבור ללא תמורה ו/או הוראות הפקעה, כמפורט במצגת התוכנית המצורפת להסכם זה כנספח ג' (להלן – **תכנית צמרות**); (תוכנית בית טיילור ותוכנית צמרות, ייקראו ביחד – **התוכניות**).

והואיל: העירייה במסגרת סמכויותיה לפי הדין ומגישות התכנית, מסכימים להגשת התוכניות באופן האמור, בקידומן, בהפקדתן, באישורן וכניסתן לתוקף, ובלבד שהתוכניות יקודמו במתכונות המפורטות בהסכם עקרונות זה, במקביל לכך שהתוכניות, הפקדתן, אישורן וכניסתן לתוקף, תהיינה תלויות אחת בחברתה, כפי שיפורט להלן בהסכם עקרונות זה – והכל בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים כדין מכלל הגורמים הרלוונטיים.

והואיל: ותוקפו של הסכם עקרונות זה כפוף לאישור המוסדות המוסמכים של כל אחד מהצדדים לפי הדין.

אשר על כן, הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. התוכניות ייערכו ויוגשו על ידי מגישות התכנית ועל חשבונן כאשר העירייה ו/או הוועדה המקומית, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 19.04.2023, תוכלנה להצטרף לפי שיקול דעתן לתוכניות כמגישה נוספת.
2. התוכניות תקודמנה, תופקדנה, תאושרנה ותתפרסמנה למתן תוקף במקביל, כך שכל אחת מהתוכניות לא תופקד מבלי שהופקדה, באותו היום, התוכנית האחרת, וכן יהיה לעניין אישור התוכניות ופרסומן למתן תוקף. כמו כן, אופן פרסום הפקדת התוכניות ופרסומן למתן תוקף יבוצעו באותן דרכים, כגון: פרסום באותו עיתון, באותו מועד וכיו"ב.

3. בנוסף לאמור בסעיף 1 מובהר כי התוכניות מוגשות במתווה האמור בהסכמה ותמיכת מהנדס העיר ואגף תכנון בעירייה, בהתאם לסמכויותיהם לפי הדין.
4. בכל מקרה, הליכי האיחוד ו/או החלוקה ו/או ההפרשה/ההקניה ללא תמורה ו/או ההפקעה בקשר למקרקעי בית טיילור בפועל, דהיינו תחילת הקניית הבעלות בהם, יבוצעו רק לאחר אישורן של שתי התוכניות ופרסומן למתן תוקף ובהתאם להוראות שייקבעו בהסכם המפורט כהגדרתו להלן.
5. ככל ומוסדות התכנון יאשרו פחות יחידות דיור או זכויות בנייה או יגדילו משמעותית את ההפרשות הציבוריות של מגישות התכנית, מן המתכונת המצורפת להסכם עקרונות זה, מגישות התכנית תהיינה רשאיות להודיע על ביטול הסכם עקרונות זה. במידה ויודיעו על ביטול הסכם עקרונות זה כאמור, הצדדים מתחייבים להודיע למוסדות התכנון על אי קידומן או משיכתן של התוכניות.
6. ככל שמוסדות התכנון יפחיתו משמעותית את ההפרשות לצרכי ציבור בתוכנית צמרות או יגדילו משמעותית את נפח הבינוי ומספר יחידות הדיור (באופן שלדעתה של העירייה או הוועדה המקומית ההפרשות לצרכי ציבור לא ייתנו להן מענה ציבורי הולם), מן המתכונת המצורפת להסכם זה או במקרה שהיועץ המשפטי או העירייה סבורים כי קיים קושי או מניעה כפי שייקבע בהסכם המפורט, להקניית או לרכישה בדרך של הפקעה או בדרך אחרת את הזכויות הקנייניות שלשיטתה היא אמורה לקבל במקרקעי בית טיילור, תהא העירייה רשאית להודיע על ביטול הסכם עקרונות זה. במידה ותודיע העירייה על ביטול הסכם עקרונות זה כאמור, הצדדים מתחייבים להודיע למוסדות התכנון על אי קידומן או משיכתן של התוכניות.
7. במקרה של הפסקת קידום התכנית כאמור בסעיפים 5 ו-6 לעיל מתחייבים הצדדים שלא לבוא בטענות זה כלפי משנהו. מובהר כי אין בתמיכת העירייה כאמור בתכניות כאמור לעיל משום התחייבות כי מוסדות התכנון המוסמכים יאשרו את התכניות ו/או התחייבות העירייה לתמוך בכל תכנית שתוגש במתכונת אחרת בקשר למקרקעין.
8. שיכון ובינוי מתחייבת כי עד להשלמת המתווה המפורט בהסכם עקרונות זה, לא ישתנה הסטטוס קוו הקיים במועד חתימת הסכם העקרונות במקרקעי בית טיילור, לרבות לעניין שימוש המינהל הקהילתי יובלים במקרקעין הללו. במסגרת ההסכם המפורט ייקבעו הוראות לעניין פרק הזמן לאישור התכניות ומנגנונים לפתרונות במידה וההליכים יתארכו.
9. בכפוף לאמור בסעיף 10 במסגרת ההסכם המפורט יבחנו הוראות בנושא התחשבות על ידי העירייה בתועלות ציבוריות בשתי התכניות לרבות המנגנון ליישוב סכסוכים בין הצדדים בעניין הנ"ל.
10. הצדדים ינהלו משא ומתן לניסוח הסכם מפורט שיביא לידי ביטוי את העקרונות המפורטים בהסכם עקרונות זה (לעיל ולהלן – **ההסכם המפורט**). תנאי להפקדת תוכנית צמרות ותוכנית בית טיילור, יהא חתימת הסכם מפורט בין הצדדים, במסגרתו יסדירו הצדדים את פרטי הסכם עקרונות זה לרבות מנגנון ליישוב סכסוכים בין הצדדים; מובהר בזאת והצדדים מסכימים לכך, שהתוכניות לא יופקדו אלא אם ייחתם הסכם מפורט כאמור.
11. מוסכם בין הצדדים כי עם אישורן של התכניות הם יפעלו לביטול ההליכים המשפטיים המנוהלים לגבי מקרקעי בית טיילור ובהסכם המפורט ייקבעו הוראות לעניין ההליכים המשפטיים.
12. בהוראות ההסכם המפורט ייקבעו התחייבויות הצדדים לרישום זכויות מקרקעי בית טיילור וההפרשות במקרקעי צמרות על שם העירייה.

שיטת נדב ונדיב בע"מ

שיכון ובינוי
(תש"ז)

שילה אדלר
מנכ"ל פסגות ירושלים

פסגת ירושלים בע"מ
ח.פ. 511984973

שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ

[illegible]

מ.ר. 89091

רח' הירדן א'1
איירפורט סיטי 7010000

שני הק"מ 18' 10" יומיה, יומיה 18' 10" יומיה

ממ 14 05790596 .51 הפרימ 1/41 036301786 .51

2024.4.4 מוסמך אהרן א. (100000) 222

מורה פסוק יושבין דע"ה והיינו מזהיר קצת ש תחילתן דכ"חף תומא דחזרה
מחזק אף החזרה של פכ"י תכ"י עקבותיה.

מ.ר. 91

70100. איירפורט סי

מסמך החלטות משיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מס' 2024008

שהתקיימה ביום שלישי, כ"ג באדר ב' תשפ"ד, 02/04/24

בשעה 09:00 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים

		<u>השתתפו:</u>
מתכנן המחוז	-	דן קינן
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
משרד הבריאות	-	קיריל פקטה
רמ"י	-	סקמה סיג
משרד הבינוי והשיכון	-	ליזה שיר
משרד התחבורה	-	ישי טלאור
משרד התחבורה	-	סאוסן אבו זרד-מיעארי
משרד התחבורה	-	עדי אילן
עיריית ירושלים	-	חיים כהן
		<u>נכחו:</u>
מזכירת הוועדה	-	ירדן מזרחי
יועמ"ש לוועדה	-	שרית בן הרוש
יועץ תחבורה לוועדה	-	רן שמל
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	יואל אבן
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	הילה בכר
ועדה מקומית עיריית בית שמש	-	אוהד כהן
ועדה מקומית עיריית בית שמש	-	מורן אוחנה
לשכת התכנון	-	גידי בן עמי
לשכת התכנון	-	איתי אוהב ציון
לשכת התכנון	-	שי רדשקביץ

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 לחוק התכנון והבנייה (להלן: "החוק"), כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 לחוק (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

1. תוכנית 1182971-102- מתחם שיבולת מגרש 400- שכונת המשקפיים, בית שמש

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד- מיעארי, קיריל פקטה, ליזה שיר, חיים כהן.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת מ"מ מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה ניצול ראוי של משאב הקרקע העירוני, תוך חיזוק ועיבוי משמעותי של שטחי התעסוקה החסרים בעיר לצד מרחב ציבורי ראוי. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה מקבלת את הבינוי שהוצג בפניה בעת הדיון, וקובעת כי יש לסמן זיקת הנאה ברחבה הפנימית ובשטחי המעברים בתיאום עם לשכת התכנון. קווי הבניין המוצעים יותאמו לבינוי המוצע בתיאום עם לשכת התכנון ולא יותר בינוי מעבר לקווי בניין אילו (לרבות מרפסות וקולונדות).
2. בהתאם לעמדת נציג העירייה יוקצו 2,000 מ"ר שימושי רווחה ומשרדי עירייה.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם מהנדס/ת העיר בית שמש לעניין מיקום השטחים הציבוריים הנדרשים במסגרת תכנית זו, ככל ולא תתקבל התייחסות בפרק זמן של 60 יום ממועד הפניה למהנדס העיר, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות והתיאום בעניין זה יבוצע עם לשכת התכנון. מסמכי התכנית יציגו את מיקום ההפרשות הציבוריות והיקפם.
4. הוועדה עודכנה בדבר מגמות התכנון במתחם התעסוקה בצפון גבעת המשקפיים וכי בנקודת זמן זו, מקודמות תכניות לתוספת זכויות ויעודי קרקע במגרשים הנוספים במתחם. במקביל תכנית המתאר המקודמת, סימנה ואיתרה את המתחם כמיועד לעירוב שימושים לרבות שימושי מגורים ותוספת זכויות.
5. הוועדה סבורה כי מדובר במגמה ראויה אולם יש צורך בהסדרת מעברים נגשים להולכי רגל מכיוון נתיבי תחבורה ציבורית וכביש 10, וזאת על מנת לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית כאמצעי הגישה לשימושים המוצעים בתכנית. הוועדה קובעת כי בתכנון הכולל לשאר המתחמים המקודמים, כמו גם בתכנית המתאר המקודמת, תינתן התייחסות לנושא זה בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התנועה של הוועדה.
6. על מנת ליצור ממשק מיטבי של הכיכר המוצעת עם הרחוב כלפי דרום, הוועדה קובעת כי הכניסה לחניה תוסט מזרחה כפי שהוצג בדיון ותמוקם בתחום המבנה המזרחי, וזאת בכפוף לשלבויות הביצוע שתיקבע בהנחיית לשכת התכנון.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום התכנית מול יועץ התנועה של הוועדה, ובהנחיית לשכת התכנון.

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של משרד הבריאות את הבקשה להרחבת שימושי השירותים הרפואיים, כך שיכללו בנוסף אשפוז יום ושירותי בריאות פולשניים, וקבלת אישורו להכללתם. בנוסף, הנושא יתואם עם יועצת הסביבה של הוועדה.
9. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליכי הרישוי בנושא הבריכה האקולוגית יהיה אישור משרד הבריאות.
10. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, זיקת ההנאה בתחום המעברים והרחבה הפנימית, והשימושים הציבוריים.
11. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות פקיד היערות התיאום מול פקיד היערות יתבצע כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
12. לנוכח היקף התעסוקה המוצע תקבע שלביות ביצוע בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה לוועדה, אשר תבטיח, בין היתר, את השלמת המרחב הציבורי, הנגישות התחבורתית, תחבורה ציבורית ונגישות הולכי הרגל.
13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף, שתיקבע בהנחיית לשכת התכנון וזאת בשים לב לשלביות שתיקבע.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בתיאום עם לשכת התכנון.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות מסירת הודעות לבעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

2. תוכנית 101-1190537 - מתחם לשימושים ציבוריים במערב העיר וציפוף מתחם מגורים חדש

בדרום העיר

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד- מיעארי / עדי אילן, קיריל פקטה, ליזה שיר, שקמה סיג, חיים כהן.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר, הוועדה סבורה כי בכפוף לתיקונים להלן מדובר בתכנית המציעה שיפור משמעותי של השלד הציבורי בשכונת קריית יובל העוברת תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם למפורט בהחלטה זו:

1. הוועדה תציין כי התכנית שהוגשה כוללת שני אזורי תכנון נפרדים, בקריית היובל ודרך חברון. הוועדה מחליטה כי לא ניתן לקדם את שני המתחמים כאמור בתכנית אחת. לאור האמור, מסמכי התכנית יתוקנו כך שמתחם דרך חברון ייגרע כולו מתחום התכנית בענייניו ויקודם בתכנית אחרת שמספרה יהיה: 101-1320233 - דרך חברון עיבוי מגורים ומבני ציבור בקרבת הרק"ל (ראו החלטת הפקדה בעניינה במסמך החלטות של הוועדה מיום 2.4.2024).
2. במסגרת התכנית בענייניו יקודם מתחם בית טיילור בלבד ולשם הבהירות, שם התכנית בענייניו, יתוקן כך שיירשם: " 101-1190537 - בית טיילור- פארק עירוני ומבנה ציבור, שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ". מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון.
3. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה לקבוע חלק משמעותי מעמק היובל בייעוד שצ"פ ובכך לחזק את מעמד העמק כשטח פתוח לרווחת התושבים. כמו כן התכנית מציעה שביל גישה חדש מכיוון מערב, אשר יגדיל את נגישות התושבים לעמק.
4. הוועדה קובעת כי השימושים במתחם התכנית יהיו בהתאם למצב הקיים בפועל ובהתאם לעקרונות התכנון שהוצגו בדיון, ושהוצגו בפני הוועדה בדיון המעקב ובקרה של תכנית האב ליובלים גנים, דהיינו השימושים יהיו למטרות ספורט, תרבות, נופש ופנאי בלבד.
5. הוועדה תציין כי שכונת קריית היובל עוברת תהליכי התחדשות מעמיקים. במסגרת קידום הליכים אלה, הוועדה המחוזית מקיימת דיוני מעקב ובקרה ומוודאת כי לצד העצמת הזכויות ניתנים מענים לצרכים הציבוריים של השכונה. עפ"י הניתוח שהוצג לוועדה, צרכי פנאי נופש וספורט עתידיים לקבל מענה במתחם בית טיילור, ומכאן חשיבות ההקפדה על שימושים אלה.
6. כן סבורה הוועדה כי השטח המצומצם למסחר המוצע כלפי רחוב זנגוויל יאפשר יחסי גומלין ראויים בין השימושים הקהילתיים השונים בבית טיילור והשטח הפתוח בחזית הרחוב. ייבחן האם השטח ייקבע במגרש נפרד בתיאום עם לשכת התכנון.
7. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי לשימוש המסחרי המוצע יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית אשר תציג את השתלבות השטח המסחרי בסביבתו הקרובה ובזיקה לבית טיילור.
8. להוראות התכנית תתווסף הוראה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור משרד הבריאות לעניין הבריכה האקולוגית.
9. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות קביעת זכות הדרך לאורך רחוב זנגוויל להבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מטרים.
10. לעניין הכללת השביל בחלקה 147, הוועדה מחליטה כי תחומה של התכנית יכלול רק את התחום הנדרש להסדרת המעבר לעמק.

כללי

11. תנאי להפקדה יהא תיאום טבלאות האיחוד וחלוקה עם היועץ השמאי של הוועדה והצגתן בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף כתנאי להפקדה. הטבלאות יוצגו לרמ"י טרם הדיון לשם קבלת התייחסותם.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות הנהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

3. תוכנית 1320233-101- דרך חברון- עיבוי מגורים ומבני ציבור בקרבת הרק"ל

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד- מיעארי / עדי אילן, קיריל פקטה, ליזה שיר, שקמה סיג, חיים כהן.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר, הוועדה סבורה כי בכפוף לתיקונים להלן מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה לציפוף לאורך צירי הרק"ל ליצירת מרקם עירוני אינטנסיבי לצד חיזוק השלד הציבורי. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו והצגתם לוועדה בדיון פומבי נוסף:

1. הוועדה תציין כי תכנית 101-1190537 שהוגשה (מתחם לשימושים ציבוריים במערב העיר וציפוף מתחם מגורים חדש בדרום העיר) כוללת שני אזורי תכנון נפרדים בקריית היובל ודרך חברון. הוועדה מחליטה כי לא ניתן לקדם את שני המתחמים כאמור בתכנית אחת. לאור האמור, מסמכי התכנית יתוקנו כך שמתחם דרך חברון ייגרע כולו מתחום תכנית 1190537 שהוגשה והוא יקודם בתכנית שמספרה יהיה 101-1320233. יובהר כי במסגרת התכנית בעניינו יקודם המתחם בדרך חברון בלבד ולשם הבהירות, יעודכן שם התכנית ל- "101-1320233 דרך חברון – עיבוי מגורים ומבני ציבור בקרבת הרק"ל".
2. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה תוספת משמעותית של יח"ד לצד הגדלה משמעותית של היקף שטחי הציבור בהיקף של כ- 10 דונם. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות הרק"ל שקלה הוועדה החלת המדיניות גם במגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל, וזאת בכפוף, בין היתר, לפתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות, והשתכנעה לאחר בחינה תכנונית כי יש להחילה במקרה זה. כך, מדובר בשני מתחמים גדולים בשטח של כ- 15 דונם, המצויים לאורך רחוב טבליא המהווה רחוב

ראשי בציר מזרח מערב ומחבר את המרחב העירוני ממערב לדרך חברון אל ציר הרק"ל בדרך חברון ובצמידות לשצ"פ טבליה הנרחב ולאורך הכביש הראשי. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי ראוי להעצים את הבינוי בציר זה המצוי במרחק הליכה של כ- 240-450 מטרים מציר הרק"ל. בהמשך לאמור הוועדה מקבלת את העדכון שהוצג בדיון לפיו הבינוי המועצם למגורים ירוכו לאורך שני המתחמים ברחוב הטבליה, ויתר המתחמים הכלולים בתכנית יוצעו ביעוד למבני ציבור ושצ"פ.

3. הוועדה תציין כי בסמוך לתכנית בעניינו מקודמת תכנית "סטרפ חברון" אשר הוועדה החליטה להפקידה בחודש ינואר השנה. תכנית זו מציעה פיתוח אינטנסיבי במתחם שאורכו כקילומטר אחד מצפון לדרום לאורך ציר הרק"ל, הכולל כ- 3,500 יח"ד לצד שטחי מסחר, תעסוקה ופנאי ושימושי מלונאות בהיקף של כ- 1,300 חדרים. הוועדה סבורה כי התכנית בעניינו מהווה הזדמנות לפיתוח אינטנסיבי של ציר מזרח-מערב כרחוב עירוני מעורב שימושים, אשר יחזק את הקשר של המרחב העירוני במקום אל ציר הרק"ל ויתרום לחיזוק רשת עירונית מיטבית, על ידי המשך וחיבור צירים עירוניים ראשיים לצד הזדמנות לחיבור בין השכונות במקום ועידוד הזיקות ההדדיות ביניהן.

4. מעבר לכך, וכפי שהובהר בהחלטות קודמות של הוועדה, מלאי הקרקעות בירושלים אינו נותן מענה לצרכי הפיתוח של העיר וישנו מחסור ממשי בעתודות קרקע לפיתוח לשם מתן מענה למחסור הקיים ביחידות דיור בירושלים. בהמשך לאמור מדיניות הוועדה מעודדת ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני, בייחוד לאורך ובסמיכות לצירי הסעת המונים, וזאת על מנת לתת מענה לצורך בתוספת יח"ד ולהימנע ככל הניתן מפגיעה בשטחים פתוחים ערכיים.

5. היקף הבניה לשטחים הסחירים בהתאם למדיניות יעמוד על 1200%, ותיקבע הפרשה בקרקע בהיקף של 40%. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות, תבנית הבניה שנקבעה במקום מאפשרת בינוי של כשישה בניינים עד 30 קומות. עם זאת, הוועדה סבורה כי החלופה שהוצגה הכוללת חמישה מבנים בגובה של עד 40 קומות מאפשרת ניצול ראוי של היקף הבינוי לצד מרחב ציבורי איכותי בקומת הקרקע. על כן הוועדה מקבלת חלופה זו.

6. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות יש להציע רבע מן השימושים המוצעים לאורך הרק"ל לשימושים שאינם למגורים כדוגמת מסחר, תעסוקה, מלונאות ודיור מוגן. עם זאת הוועדה סבורה כי לנוכח קידומה של תכנית "סטרפ חברון" המציעה היקף משמעותי של שימושים אלה, ניתן לקבוע הפחתה של היקף השימושים שאינם למגורים, ולקבוע במקומם דיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית לחוק. בהמשך לאמור יקבעו עד שתי קומות קרקע לשימושים שאינם למגורים, ויתרת השטחים בהיקף של כ- 35,000 מ"ר מרבי יהיו לדיור להשכרה כאמור הכוללים כ- 350 יח"ד. הוראות התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון ובהתאם לחוות הדעת של היועצת המקצועית של הוועדה לעניין זה.

יובהר כי שטח זה הינו השטח העולה על היקף המגורים שניתן היה לאשר בהתאם למדיניות הרק"ל העומד על 75% מסף השטחים. כמו כן הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת עמדתה של עיריית ירושלים לעניין זה.

7. תנאי להפקדה יהיה בחינת התאמת פרישת ייעודי הקרקע להוראות תמ"א 4/35, והתאמת מסמכי התכנית להוראות התמ"א ככל הנדרש.

8. תנאי בהליך הרישוי בכל מתחם למגורים יהא אישור תכנית בינוי ועיצוב על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול את המתחם למגורים כולו, וכן התייחסות לחיבור השלד הציבורי למתחמים הסמוכים.
9. תנאי לאכלוס ראשון בכל מתחם מגורים יהא השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחומו, לרבות שטחי הפרשות מבונות, ככל וייקבעו.
10. לשם הבטחת חזית עירונית פעילה ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות במפלס הקרקע כלפי שטחים בייעוד ציבורי.
11. קו הבניין כלפי רחוב טבליא יהא 0, ויתר קווי הבניין יותאמו לבינוי המוצע בהנחיית לשכת התכנון.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.
13. הוועדה תציין כי לתכנית נערכה בדיקת התכנות תחבורתית (בה"ת), ולפיה תוספת יח"ד והשימושים המוצעת אפשרית לנוכח שילוב אמצעי התחבורה השונים הקיימים במרחב. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הבה"ת על פי הערות יועץ התחבורה של הוועדה.
14. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות קביעת זכות הדרך לאורך רחוב הטבליא להבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מטרים וכן לעניין נושא תקן החניה והזיקה להמשך רחוב פייר קניג ודרך בית לחם.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת זיקות הנאה או שבילים בשני המתחמים המיועדים למגורים וזאת להגדלת הנגישות לרחוב הטבליא מכיוון דרום ולציר הרק"ל. כמו כן יוטמעו הוראות אשר יאפשרו התקנת אמצעים מכניים במעברים לשם הגדלת נגישות התושבים לציר הרכבת הקלה.
16. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

כללי

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.
18. תנאי להפקדה יהא תיאום טבלאות האיחוד וחלוקה עם היועץ השמאי של הוועדה והצגתן בפני הוועדה בדיון נוסף כתנאי להפקדה.
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.
20. על מנת להבטיח מימוש של התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף ליכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 5 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.

22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

23. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

ירדן מזרחי

חתימת מזכירת הוועדה



חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה : 4.4.24

22 במאי 2024

י"ד באייר התשפ"ד

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: הסכם עקרונות בין שיכון ובינוי ועיריית ירושלים מתחם בית טיילור ומתחם צמרות

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי, תשל"ו 1975) להלן חוות דעתי בנדון:

1. כמפורט בדברי ההסבר, מדובר בהסכם עקרונות בלבד ואישור המועצה מותנה בעריכת הסכם מפורט בין הצדדים, שיאושר על ידי המוסדות המוסמכים של העירייה לפי כל דין ובחינה יסודית של גורמי המקצוע את ההסכם המפורט.

2. אשר על כן אין מניעה משפטית לאשר במועצה את הסכם העקרונות.

בכבוד רב,

אלנ מלכה, עו"ד

יועמ"ש עיריית ירושלים

העתק:

משה ליאון, ראש העיר ירושלים

איציק לארי, מנכ"ל העירייה

יואל אבן, מהנדס העיר

יניב טיאר, עו"ד – ראש צוות בכיר לתכנון ובניה

חינהל היועץ המשפטי לעירייה

כיכר 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

22 במאי 2024

י"ד באייר התשפ"ד

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: הסכם עקרונות בין שיכון ובינוי ועיריית ירושלים מתחם בית טיילור ומתחם צמרות

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי, תשל"ו 1975) להלן חוות דעתי בנדון:

1. כמפורט בדברי ההסבר, מדובר בהסכם עקרונות בלבד ואישור המועצה מותנה בעריכת הסכם מפורט בין הצדדים, שיאושר על ידי המוסדות המוסמכים של העירייה לפי כל דין ובחינה יסודית של גורמי המקצוע את ההסכם המפורט.

2. אשר על כן אין מניעה משפטית לאשר במועצה את הסכם העקרונות.

בכבוד רב,
אלנ מלכה, עו"ד
יועמ"ש עיריית ירושלים

העתק:

משה ליאון, ראש העיר ירושלים

איציק לארי, מנכ"ל העירייה

יואל אבן, מהנדס העיר

יניב טיאר, עו"ד – ראש צוות בכיר לתכנון ובניה

חינהל היועץ המשפטי לעירייה

כיכר 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



מזכירות מועצת העיר

סימוכין : 2024-0103-177

פירוט נסיעות נבחרי ציבור לחו"ל בשנת 2023

מס'	שם הנבחר	יעד הנסיעה	מטרת הנסיעה	תאריך יציאה	תאריך חזרה	פירוט התשלומים (בש"ח)
1	משה ליאון ראש העיר	בריטניה/לונדון, גרמניה/פרנקפורט	ביקור רשמי בלונדון ובפרנקפורט, השתתפות בועידת 'כלכליסט' בנושאי חדשנות וטכנולוגיה. פגישות עם נציגים ובכירים, במטרה להגביר את קשרי החוץ של ירושלים וקיום פגישות עם תורמים פוטנציאליים לפרויקטים ברחבי העיר.	20.03.23	22.03.23	19,522
2	משה ליאון ראש העיר	ארה"ב/ניו-יורק	ביקור רשמי בניו יורק, השתתפות בכנסים הבינלאומיים של 'ג'רוסלם פוסט' ו'שבוע'. פגישות עם נציגים ובכירים, במטרה להגביר את קשרי החוץ של ירושלים וליזום משיכה של חברות הייטק, קרנות ותאגידים להשקעות בירושלים. קיום פגישות עם תורמים פוטנציאליים לפרויקטים ברחבי העיר.	01.06.23	06.06.23	13,880
3	אריה קינג סגן ראש העיר	שוודיה/שטוקהולם	כנס מקצועי של ארגון POLIS, בנושא פתרונות בתחום התחבורה המקיימת, קיום פגישות עם גורמים מקצועיים והצגת המיזמים הקיימים בירושלים בתחום תחבורה מקיימת.	07.06.23	11.06.23	9,005
4	משה ליאון ראש העיר	ארה"ב/ניו-יורק, קנדה/טורונטו	ביקור רשמי בניו יורק ובטורונטו. השתתפות כאורח כבוד בערב גאלה לגיוס תרומות עבור העיר ירושלים וקיום פגישות עם נציגים ובכירים, במטרה לחזק את קשרי החוץ של ירושלים.	29.11.23	4.12.23	9,605

18 בדצמ' 2023

לכבוד
מועצת עיריית ירושלים

הנדון: שינוי שם בית ספר

אני פונה אליכם בעניין שינוי שם בית הספר "אולפנת בני"ע פסגת זאב".

לביה"ס אין שם ספציפי, ולאחר תהליך שבוצע בהתאם לתקנות, שכלל פניה לוועד
הורי בית הספר, נציגות התלמידות והמורים, וכן דיון עם הבעלות, נבחר השם
"אולפנת בני"ע ליבי".

לפיכך ובהתאם לאמור לעיל, אני ממליץ על שינוי שם האולפנא, מ"אולפנת בני"ע
פסגת זאב" ל"אולפנת בני"ע ליבי".

בברכה
יואב (זימי) זמרון
ראש מינהל חינוך
עיריית י-כ
יואב (זימי) זמרון
ראש מינהל חינוך עיריית ירושלים



תמוז התשפ"ג,

בס"ד

יולי 2023

לכל המעוניין,

שלום רב!

הנדון: בחירת שם לאולפנא

לאחר מספר שנים של שיח בעניין ובציון 25 שנה לאולפנא, אנו מבקשים לקרוא לאולפנא בשם מתאים.

לפני כחודש וחצי, יצאנו לתהליך קהילתי, בהתייעצות ולמידה:

1. הוצאנו קול קורא לקהילת האולפנא ליצירת צוות היגוי לבחירת השם.
2. הצטרפו אלינו 6 אנשי צוות, 4 תלמידות חלקן, חברות מועצת התלמידות, 5 הורים מהנהגת ההורים ו-5 חברות הנהלה.
3. נפגשנו למפגש ראשון כל צוות ההיגוי וממנו הוצאנו הזמנה לכלל קהילת האולפנא להציע שמות לאולפנא ולהסביר מדוע נבחר השם.
4. קיבלנו כ-61 שמות ובישיבת צוות ההיגוי ערכנו מיון של השמות- הורדנו את השמות שכבר שייכים למוסדות אחרים, את אלה שמכילים את "הפסגה" כדי שיהיה רחב יותר מהשכונה וכן שמות זכריים. נותרו עם 13 שמות רלוונטים ולאחר דיון בצוות ההיגוי, נשארנו עם 5 שמות: אשירה, רוני, אחווה, נהרי וליבי.
5. בשלב הזה קיימתי פגישה עם הילה ותקין, בעלת חברה לשיווק ומיתוג, בהקשר המיתוגי-שיווקי והיא נתנה את ברכתה לחמשת השמות.
6. שוב שלחנו שאלון בחירה לכלל קהילת האולפנא שבו ביקשנו לבחור את השם הנבחר מתוך החמישייה. השתתפו בבחירה כ-250 משיבים. שלושת השמות שקיבלו את מירב הנקודות: אולפנת בנ"ע ליבי-88 תומכים אולפנת בנ"ע אשירה-72 תומכים אולפנת בנ"ע נהרי-70 תומכים.
7. השמות הנבחרים נשלחו למנכ"ל מרכז ישיבות ואולפנות בנ"ע ובישיבה של מנכ"ל הרשת, מר אלחנן גלט, המנהל החינוכי הרב ד"ר יונה גודמן, ומלווה האולפנא הרשתי הרב אביגדור ויצמן ואני, ביום חמישי 6.7.23 אושר על ידם השם "ליבי" לאולפנא.

8. פונה בזאת, בבקשה למנח"י, לעיריה ולמשרד החינוך, להשלמת תהליך קבלת אישור על בחירת השם החדש לאולפנא.

מצרפת את ההסבר של מציעי השם: "אולפנת בנ"ע ליבי" - כי האולפנה היא כמו בית, והיא בתוך הלב שלי. כאן זה בית, כאן זה לב! חיבור הלבבות באולפנא, המקום הפנימי, האוהב, האכפתי. "לב טהור ברא לי אלוקים ורוח נכון חדש בקרבי". השם ליבי מתקשר לאהבה, שמחה ואושר. "נִכְסְפָה וְגַם קִלְתָּה נַפְשִׁי לַחֲצֹרוֹת ה' לִבִּי וּבִשְׂרִי יִרְנְנוּ אֶל אֵל חַי" תהלים, פ"ד.

לאחר ההחלטה הסופית על השם, נפרסם בקהילת האולפנא את השם הנבחר ונקיים בעז"ה בתחילת שנה"ל הבעל"ט, ערב חגיגי לציון 25 שנה לאולפנא ולקריאת השם.

בעז"ה ובעזרת השם ☺ שתהיה ברכה והצלחה באולפנא ועל כולנו!

בברכה,

ענבל ישראלי

אולפנת בנ"ע פסגת זאב. (בינתיים)

העתקים:

מר אלחנן גלט- מנכ"ל רשת יב"ע

אביגדור וייצמן- מנהל המרחב ברשת יב"ע

עמנואל זילברמן- מנהל אגף ממלכתי וממ"ד מנח"י

יהודה נוימן- ממונה החינוך העי"ס מנח"י

גב' שרה טוויל- מפקחת כוללת.

הרב גיל ברדוגו- מחמ"ד

מר יונתן לוי- יו"ר הנהגת הורים של האולפנא.

ח' אלול תשפ"ג

25/8/2023

הנדון: השתתפות בתהליך בחירת שם חדש לאולפנת בני עקיבא

ברצוני לברך בשם ההורים על השיתוף בתהליך בחירת השם החדש לאולפנה.
מתחילת התהליך, בו העלו ההורים הצעות יחד עם צוות בית הספר ונציגות התלמידים, ועד
הוצאת סקר בו הצבענו על השמות המועדפים.

תודה רבה

יהונתן לוי

יו"ר ועד ההנהגה



תשרי תשפ"ד

בס"ד

לכבוד
מועצת העיר ירושלים

המדון: שינוי שם בית הספר

הריני מתכבד לפנות אליכם בעשא כדלקמן :

הנהלת ביה"ס אולמנת בני עקיבא פסגת זאב, ביקשה לשנות את שם ביה"ס, מהנימוקים המפורטים להלן:

1. ביה"ס ללא שם ספציפי. (למעט שייכות לבני"ע)
2. המוסד נמצא בתהליכי התחדשות, כולל תכניות חינוכיות, פדגוגיות וחברתיות. שינוי השם הוא חלק מתהליך ההתחדשות.
3. מערך הליך מסודר, כולל מיה ליועד ההורים, לצוות החוראה והעובדים, התייעצות עם הפיקוח על המוסד מטעם משה"ח, עם הרשות ועם ס.ממונה חינוך עייס במנח"י. כל הגורמים לעיל בעד שינוי השם.
4. השם שנבחר בהליך מסודר הינו אולפנת בני"ע "ליבי".
5. השם הנבחר מתאים לרוח ביה"ס המתחדשת, בראיה פדגוגית וקהילתית.

אשר על כן, אני ממליץ על שינוי שם האולפנה, מ"אולפנת במ"ע פסגת זאב" ל"אולפנת במ"ע ליכ"י".

בברכה,

הרב אביגדור ויצמן

מנהל מרחב

9/3/20

[illegible][illegible][illegible]