

כ"ב בחשוון, תשפ"א
9 בנובמבר, 2020
סימוכין: 2020-0103-1138

דו"ח משיבת מועצה עיריית מס' 34 (ישיבה מן המניין לחודש אוקטובר) וישיבת מועצה מס' 35 (ישיבה שלא מן המניין) בנושא "דיון מיוחד בדו"ח מבקרת העירייה לשנת 2019 ובסיכומי וועדת הביקורת והצעותיה" שהתקיימה ביום חמישי, י"א בחשוון תשפ"א (29.10.2020)

השתתפו:	מר משה ליאון	-ראש העיר (נכח/ה בפתיחה)
	מר אליעזר ראוכברגר	- סגן ומ"מ ראש העיר (נכח/ה בפתיחה)
	מר צביקה כהן	- סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח/ה בפתיחה)
	מר ישראל קלרמן	- סגן ראש העיר(לא נכח/ה בפתיחה)
	מר אברהם בצלאל	- סגן ראש העיר (לא נכח/ה בפתיחה)
	גב' חגית משה	- סגנית ראש העיר (נכח/ה בפתיחה)
	מר אלישע פלג	- סגן ראש העיר (נכח/ה בפתיחה)
	מר חיים כהן	- משנה לראש העיר (נכח/ה בפתיחה)
	גב' פלר חסן-נחום	- משנה לראש העיר (נכח/ה בפתיחה)
	מר משה גורא	- חבר הנהלה (לא נכח/ה בפתיחה)
	מר אהרון דוד בלומנשטוק	- חבר הנהלה (לא נכח/ה בפתיחה)
	מר אלחנן גרוסבוים	- חבר הנהלה (לא נכח/ה בפתיחה)
	מר שמואל מרציאנו	- חבר הנהלה (נכח/ה בפתיחה)
	מר צביקה אסולין	- חבר הנהלה (נכח/ה בפתיחה)
	מר יוחנן ויצמן	- חבר הנהלה (נכח/ה בפתיחה)
	מר יהודה פרוידיגר	- חבר הנהלה (נכח/ה בפתיחה)
	מר יהונתן יוסף	- חבר הנהלה (לא נכח/ה בפתיחה)
	מר יהודה בן יוסף	- חבר הנהלה (נכח/ה בפתיחה)
	מר יוסף חביליו	- חבר הנהלה (נכח/ה בפתיחה)
	גב' לורה ורטון	- חברת הנהלה (נכח/ה בפתיחה)
	מר חיים אפשטין	- חבר הנהלה (נכח/ה בפתיחה)
	מר עופר ברקוביץ	- חבר מועצה (נכח/ה בפתיחה)
	גב' עינב בר כהן	- חברת מועצה (נכח/ה בפתיחה)
	מר אלעד מלכא	- חבר מועצה (לא נכח/ה בפתיחה)
	מר דן אילוז	- חבר מועצה (נכח/ה בפתיחה)
	גב' ימית אלה יואלי	- חברת מועצה (נכח/ה בפתיחה)
	מר יובב צור	- חבר מועצה (נכח/ה בפתיחה)
	מר אדיר שורץ	- חבר מועצה (נכח/ה בפתיחה)

ד. עדכון תבחינים למתן המלצה על פטור מהיטל השבחה במתחמים מוכרזים לפינוי בינוי

דברי הסבר

מועצת העיריה בישיבתה מיום 30.1.2014 החליטה בהתאם להמלצת ועדת הכספים בישיבתה מיום 27.1.2014 למתן פטור מוגבל בזמן מתשלום היטל השבחה למגורים בפרויקטים לפינוי בינוי. זאת במטרה לעודד קידום ומימוש פרויקטים להתחדשות עירונית בירושלים, כמענה לצורך הגובר ביחידות דיור.

מועצת העיריה בישיבתה מיום 25.1.2018 החליטה בהתאם להמלצת ועדת הכספים בישיבתה מיום 21.1.18 להאריך את המתווה בשנתיים נוספות ועדכנה את התבחינים למתן הפטור.

להלן התבחינים התקפים:

1. המתחם המוצע הינו "מתחם מכרז" אשר ההכרזה לגביו הינה בתוקף, על פי סעיפים 14 ו-15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016.
2. במתחם אושרה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, אשר קיבלה תוקף עד יום קבלת החלטה הזו או מתחם שלגביו בתוך 6 שנים מיום קבלת החלטה זו ניתן תוקף לתכנית מפורטת, שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה.
3. היתר הבנייה לבניית הבניינים החדשים במתחם, מכוח תכנית לפינוי-בינוי, יוצא בתוך 3 שנים מיום תחילת תוקף התכנית, כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה.
4. אישור עיריית ירושלים על כך שההכנסות מאגרות פיתוח בגין הבנייה החדשה ותוספת האוכלוסייה במתחם לפי תכנית לפינוי בינוי, תכסינה את ההוצאות הציבוריות (כגון תשתיות, שצ"פים וכד').
5. אישור הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית על כך שאין כדאיות כלכלית לפרויקטים ללא פטור מהיטל השבחה.

כמו כן הבהירה המועצה כי מתן הפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמים מוכרזים לפינוי בינוי כפופה לעמידה בהנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד הפנים מאחר וההחלטה לפטור מהיטל השבחה מותנית באישור שר הבינוי והשיכון ושר הפנים.

מאז החלטת מועצת העיריה, על עדכונה השונים, ניכרת עלייה בשיעור הפרויקטים להתחדשות עירונית המקודמים ברחבי העיר. על פי נתוני מינהלת התחדשות עירונית מקודמים כיום בשלבים שונים מעל 80 פרויקטים ובהם למעלה מ-28 אלף יחידות דיור.

על פי נתוני מינהלת התחדשות עירונית, עד כה עומדות 18 תכניות במועדים שהוגדרו על ידי מועצת העיר לקבלת המלצת הפטור מהיטל השבחה, לרבות מתחמים אשר ניתנה להם הארכה פרטנית בשל נסיבות תכנוניות ואחרות.

לאור הניסיון המצטבר בשנים האחרונות עולה כי ישנו קושי משמעותי במעבר משלב התכנון הסטטוטורי לשלב הבנייה בפועל וזאת לאור מגוון סיבות הקשורות בהתנהלות מול דיירים- תביעות כנגד דייר סרבן, הליכי גישור, שינויים בבעלות על הדירות, התנהלות מול יורשים ועוד. פרק הזמן של הוצאת היתר בנייה בתוך 3 שנים מיום תחילת תוקף התכנית אינו מספיק בחלק מן הפרויקטים.



על מנת להאיץ את קצב מימוש הפרויקטים להתחדשות עירונית מוצע בהחלטה זו לעדכן את לוחות הזמנים והתבחינים לצורך קבלת המלצת מועצת העיריה לפטור מהיטל השבחה. מוצע כי תוקפו של התמריץ הכלכלי שנקבע בהחלטות הקודמות על ידי מועצת העיר לא יחרוג מינואר 2023 ואולם תוארך התקופה להפקת ההיתר עד לחצי שנה ממועד מתן צו ע"י השרים האמונים.

באופן זה אנו מעריכים כי יתווספו כ-14 תכניות לפינוי בינוי לסך התכניות אשר תיתכן בו המלצה לפטור מהיטל השבחה ובהם 6,871 יחידות דיור. בהנחה ש-30% מהן יספיקו לממש עד המועד האחרון להוצאת היתר בנייה הרי שמדובר בתוספת יחידות משמעותית לעיר.

מובהר כי החלטת המועצה כהסכמה למתן פטור מהיטל השבחה למגורים תיבחן ביחס לכל פרויקט נקודתית לאחר אישור הוועדה המקומית להיתר לבניית בנייני המגורים החדשים במתחם הפינוי בינוי שבגינו מבוקש הפטור וזאת ביחס לתיקי הבניין הספציפיים. ההחלטה בדבר פטור הינה ביחס להשבחה לשטחי מגורים בלבד, ולא לרכיבי השבחה אחרים.

כפי שצוין לעיל, החלטת המועצה כהסכמה למתן פטור בבקשה להיתר מותנית בכך כי היתר הבניה יינתן לכל המאוחר בתוך 6 חודשים ממתן הצו החתום על ידי שר הבינוי והשיכון ושר הפנים. אי הפקת ההיתר במועדים האמורים משמעותו ביטול אוטומטי של הסכמת המועצה שניתנה ביחס למתן הפטור בתיק.

מתן הפטור מחייב אישור מהנדס העיר על כך שהפרויקט מייצר מקורות מימון מספקים לצורך השלמת ביצוע כל עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך הקמת יחיד במתחם. לצורך כך יידרש היזם לחתום על הסכם פיתוח/כתב התחייבות מול עיריית ירושלים ובו היזם יתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו את המטלות הציבוריות הנובעות מכח הפרויקט.

המלצת וועדת הכספים ציינה כי בתוכניות הנדרשות להקצאת קרקע משלימה מרמ"י או מענק כספי מהממשלה תבוצע בנפרד שלא במסגרת תבחינים אלו.

החלטה

מועצת העירייה אישרה (24 חברים בעד ו-1 נכח ולא הצביע) בהתאם להמלצת ועדת הכספים בישיבתה מיום ח' בחשון התשפ"א (26.10.2020) לעדכן את החלטת מועצת העיריה מיום 25.1.2018. בעניין התבחינים למתן המלצה על פטור מהיטל השבחה למתחמים מוכרזים לפינוי בינוי.

להלן התבחינים למדיניות החדשה:

1. המתחם המוצע הינו "מתחם מכרז" אשר ההכרזה לגביו הינה בתוקף, על פי סעיפים 14 ו-15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016.
2. במתחם אושרה תוכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה.
3. אישור הבקשה להיתר הבנייה, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לבניית הבניינים החדשים במתחם שבגנים מבוקש הפטור, מכוח תכנית לפינוי-בינוי יעשה עד לתאריך 1.1.2023 לכל המאוחר.
4. אישור עיריית ירושלים על כך שהפרויקט מייצר מקורות מימון מספקים לצורך השלמת ביצוע כל עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך הקמת יחיד במתחם. לצורך כך יידרש היזם לחתום על הסכם פיתוח/כתב התחייבות מול עיריית ירושלים ובו היזם יתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו את המטלות הציבוריות הנובעות מכח הפרויקט.
5. אישור הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית על כך שאין כדאיות כלכלית לפרויקט ללא

דיון בבקשה לפטור מהיטל השבחה לרכיב המגורים בוועדת הכספים ומועצת העיריה מחייב המצאת המסמכים הבאים:

- א. טופס בקשה לפטור ביחס להשבחה לשטחי מגורים בלבד.
- ב. אישור הכרזה בתוקף בדבר מתחם פינוי-בינוי.
- ג. החלטת ועדה מקומית המאשרת את הבקשה להיתר לבניית בנייני המגורים במתחם, ובלבד שהחלטה ניתנה לפני 1.1.2023.
- ד. אישור מהנדס העיר על קבלת התחייבות מהיזם לביצוע הפיתוח הציבורי בפרויקט.
- ה. אישור גזבר העירייה בדבר אומדנת גובה היטל השבחה שבגינו מבוקש הפטור. לאישור הגזבר תצורף חוות דעת היטל השבחה מטעם שמאי הועדה מקומית וחוות דעת היטל השבחה מטעם שמאי היזם, מבקש הפטור.
- ו. אישור השמאית העירונית לבקרה שתערך על תקן 21 עדכני שיומצא מטעם היזם. יוער כי כתנאי לבקרה על היזם להמציא דוח תמורות עדכני כצדפה לתקן 21 מטעמו.

בתוכניות הנדרשות להקצאת קרקע משלימה מרמ"י או מענק כספי מהממשלה תבוצע בנפרד שלא במסגרת תבחינים אלו.

הבהרה:

מתן הפטור מהיטל השבחה לרכיב המגורים במתחמים מוכרזים לפינוי בינוי כפוף לעמידה בהנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד הפנים. ההחלטה לפטור מהיטל השבחה הינה בהסכמת שר הבינוי והשיכון ושר הפנים ולצורך החלטתם נדרשת המלצת הרשות המקומית.

על תכנית אשר לא תעמוד בלוחות זמנים אלו יחולו הוראות החקיקה הרלבנטית לעת הוצאת היתר בנייה, כמו גם לעניין היתרי בניה שלא יונפקו במסגרת לוחות הזמנים האמורים לעיל.

ה. 1. דוחות המובאים לאישור המועצה

החלטה

מועצת העירייה החליטה ברוב חבריה (18 חברים בעד, 7 נגד, 2 נמנעו ו-1 נכח ולא הצביע) לאשר את דוחות הוועדות המובאים לאישור.

1. דוח ועדת כספים מישיבה מס' 25 שהתקיימה ביום שני ח' בחשוון תשפ"א (26/10/2020)

1.1. לאישור הסעיף הבא דרוש רוב קולות חברי המועצה (17 חברים לפחות):

בקשה מס' 2020-80-095 בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומשכון על קרקע המיועדת לבניית מוסדות חינוך-בתי ספר עיי"ס לבנים בשכונת בין וגן".

1.2. לעניין בקשה מס' 2020-61-88 בנושא: "אישור הסכם מסגרת בין העירייה, הרשות לפיתוח ירושלים הימנותא ומרכז הקונגרסים (בנייני האומה)", המועצה מסמיכה את יועמ"ש העירייה לבצע התאמות נדרשות בהסכמים ככל שתהיינה, לרבות בכל הנוגע לדגשים שהוצגו בוועדה הכספים.

2. דוח הוועדה המייעצת לתמיכות מישיבה מס' 15 שהתקיימה ביום שני ח' בחשוון תשפ"א (26/10/2020).