

מדינת ישראל

1.10.2014

הסכם שער העיר ירושלים

עיריית ירושלים, משרד האוצר, משרד התחבורה ורשות מקרקעי ישראל
מימוש תוכנית "הכניסה לעיר ירושלים"

רקע

מדינת ישראל (להלן: "המדינה") ועיריית ירושלים (להלן: "העירייה") מעוניינות בקידום פתרונות תחבורתיים ומטלות ציבוריות הנדרשים לצורך מימוש תכנית "הכניסה לעיר ירושלים" (תוכנית 101-0059238 ו/או תוכנית 101-0055632 ו/או תכנית מס' 101-0051490 ו/או כל תוכנית מפורטת מכוחן, להלן: "תכניות הפרויקט" או "הפרויקט") אשר מטרתה יצירת רובע עירוני אינטנסיבי שיהווה שער לעיר ירושלים ובמסגרתה יאושרו וישוקקו שטחים סחירים בהיקף שלא יפחת מ-731 אלף מ"ר (שטח עיקרי+שירות עילי) (כמפורט בנספח א' – תכנית הכניסה לעיר).

לפיכך סוכם בין העירייה, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י), משרד התחבורה ומשרד האוצר, כדלהלן:

1. מטרת סיכום זה הינה הסדרת המימון בהיקף של 1,400 מלש"ח (כמפורט בנספח ב') לצורך ביצוע מטלות הפיתוח והתשתיות המרכזיות שיאפשרו את מימוש הפרויקט בלוחות הזמנים שיפורטו בהמשך.

2. מטלות הפרויקט:

- 2.1. מטלות תחבורתיות בעלות של כ- 1,230 מלש"ח:
 - 2.1.1. ביצוע חניון שז"ר: חניון תת קרקעי ל-1,300 רכבים.
 - 2.1.2. הפרדה מפלסית ברחוב שז"ר.
- 2.2. מטלות פיתוח (לא כולל תשתית לרכבת קלה לרבות מסילות, תחנות השנאה וכיוצ"ב) בעלות של כ- 170 מלש"ח בפרויקט וסביבתו: רחובות נורדאו, בן דור, כיכר הרובע, שדרות הגשר, צפון רחוב הרצל ופיתוח כביש 7.

3. המקורות למימון המטלות המפורטות בסעיף 2.1:

- 3.1. תקציב משרד התחבורה בסך של כ- 716 מלש"ח.
- 3.2. עיריית ירושלים - חלף היטלי השבחה והיטלי השבחה בגין תכניות הפרויקט כמפורט להלן:
 - 3.2.1. חלף היטלי השבחה להם תהא זכאית עיריית ירושלים בגין הכנסות רמ"י משיווק המגרשים בתחומי הפרויקט כמפורט בסעיף 5.3

ח.ח.

3.2.2. היטלי השבחה ככל שיגיעו על פי חוק ואשר תגבה בפועל עיריית ירושלים

מבעלי זכויות בתחומי תוכניות הפרויקט כמפורט בפרק ה"רקע" לעיל.

3.2.3. מהסכומים המפורטים בסעיפים 3.2.1-3.2.2 לעיל ינוכה סך של עד 46

מלש"ח בהתאם למנגנון המפורט:

א. מהשיווק הראשון בתחום הפרויקט יועברו כל החלף לו תהיה זכאית העירייה או 20 מלש"ח מהיטלי ההשבחה, הנמוך מבין השניים, לירי עיריית ירושלים.

ב. מיתרת השיווקים, שליש מתשלום החלף/היטל ההשבחה יועבר לעיריית ירושלים, עד צבירת סכום של 46 מלש"ח.

3.3. הפער בין עלות המטלות המפורטות בסעיף 2.1 לעיל לבין סך המקורות המפורטים

בסעיף 3.1 לעיל והכספים שייגבו בפועל בהתאם לסעיף 3.2, ימומן ע"י רמ"י, וזאת עד לסכום הנקוב בסעיף 2.1 בלבד ובכפוף לקבוע בסעיף 8.6 להלן.

3.4. לצורך גישור בין מועד ביצוע המטלות המפורטות בסעיף 2.1 לעיל, למועד גביית

מקורות המימון המפורטים בסעיף 3.2 לעיל, תעמיד רמ"י קדם מימון בסך שלא יעלה על 514 מלש"ח. קדם המימון כאמור יתוקצב בהשתתפות בתקציב משרד התחבורה. החזר קדם המימון יתבצע ע"י קיזוז מתשלומים עתידיים שיגיעו לעירייה מרמ"י כאמור בסעיף 3.2.1 ותשלומים שייגבו ע"י העירייה כאמור בסעיף 3.2.2 לעיל, בכפוף לאמור בסעיף 3.2.3 לעיל ובכפוף לקבוע בסעיף 8.6 להלן.

המקורות למימון מטלות המפורטות בסעיף 2.2:

3.5. אגרות והיטלי פיתוח אשר ייגבו בפועל ע"י העירייה בגין הבקשות להיתרי בניה שיוגשו בתחומי תכניות הפרויקט. האמור לעיל אינו חל על אגרות והיטלים שייגבו ע"י תאגיד הגיחון.

3.6. עבודות הפיתוח המפורטות בסעיף 2.2 לעיל, יבוצעו ע"י ובאחריות העירייה במתכונת של משק כספי סגור וימומנו מגביית היטלי סלילה ואגרות תיעול בגין הבקשות להיתרי בניה שיוגשו בתחומי תכניות הפרויקט. בהתאם, גירעון בעלות ביצוע עבודות אלו, לרבות כתוצאה מהתייקרות בעלות העבודות ימומן ע"י העירייה.

3.7. קדם מימון לצורך ביצוע מטלות הפיתוח המפורטות בסעיף 2.2

3.7.1. לצורך תכנון וביצוע מטלות הפיתוח המפורטות בסעיף 2.2 לעיל, תעמיד רמ"י לרשות העירייה קדם מימון בסכום של עד 60 מיליון ₪.

3.7.2. קדם המימון, המפורט בסעיף 3.7.1 לעיל יקבע בהתאם לכללים המקובלים לעניין זה ברמ"י, לרבות אישור ועדת פרויקטים.

3.7.3. החזר קדם המימון לרמ"י, יתבצע ע"י גביית הוצאות פיתוח מיזמים במסגרת מגרשים בתחומי הפרויקט שישווקו ע"י רמ"י.

3.7.4. סכום קדם המימון שיינתן בהתאם לסעיף זה, יקוזז מהיטלי הפיתוח שייגבו בפועל ע"י עיריית ירושלים בגין מגרשים בתחומי הפרויקט שישווקו ע"י רמ"י, כך שהיטלי הפיתוח שתגבה העירייה יקטנו בהתאמה לסכום קדם המימון. העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה ובכל רישום אחר נדרש ככל שקיים.

4. לוחות זמנים לתחילת וסיום ביצוע המטלות ועלויות המטלות יהיו בהתאם לנספח ב' לסיכום זה.

5. הסדרי מימון שיווק ופיתוח

5.1. תכנון מפורט של המטלות התחבורתיות המפורטות בסעיף 2.1 לעיל יבוצע ע"י משרד התחבורה באמצעות העירייה או מי מטעמה תחת בקרה הנדסית ותקציבית של משרד התחבורה כפי שייקבע ע"י רמ"י ומשרד התחבורה.

5.2. חניון שז"ר וההפרדה המפלסית יבוצעו על ידי משרד התחבורה באמצעות עיריית ירושלים (ע"י תאגיד עירוני מטעמה) ויפוקחו על ידי משרד התחבורה כפי שייקבע ע"י רמ"י ומשרד התחבורה.

5.3. חלף היטל ההשבחה, כאמור בסעיף 3.2.1. בתחום הפרויקט יועבר בכפוף לאמור בסעיף 3.2.3 לעיל לקופת הפרויקט שתפתח לשם כך באמצעות חשבות רמ"י.

5.4. התקבול בפועל מהיטלי ההשבחה, כאמור בסעיף 3.2.2. יועבר בכפוף לאמור בסעיף 3.2.3 לעיל, ע"י עיריית ירושלים לקופת הפרויקט, באמצעות רשות מקרקעי ישראל בסמוך לאחר קבלתו בעירייה. מעת לעת על פי בקשת רמ"י תעביר העירייה דו"ח המפרט את כל התקבולים מהיטל ההשבחה חתום ע"י גזבר העירייה. ככל שהעירייה לא תעביר לרמ"י בהתאם להוראות הסכם זה תקבולים מהיטל ההשבחה כאמור בסעיף 3.2.2 אשר נגבו ושולמו לה בפועל, אזי תהא רשאית רמ"י לקזז סכומים אלה מתקבולים אשר מגיעים לעירייה מרמ"י בגין חלף היטלי השבחה מחוץ לפרויקט, ובלבד שניתנה לעירייה הודעה בכתב, 60 יום טרם ביצוע הקיזוז בפועל. שומות ו/או הצעות להסדרים ביחס להיטלי השבחה בפרויקט, יועברו לאישור שמאי רמ"י טרם העברתם לנישום.

5.5. הצדדים יפעלו לכך שעלות ביצוע המטלות המפורטות בסעיף 2.1 לא תעלה על - 1,230 מיליון ש"ח. ככל שעלות ביצוע המטלות בפועל תפחת מסכום זה יותאמו מקורות המימון בהתאם.

5.6. חלוקת מימון המטלות המפורטות בסעיף 2.1 בין משרד התחבורה לרמ"י יהיה בהתאם לתזרים המפורט בסיכום הדברים בין רמ"י, משרד התחבורה ואגף התקציבים באוצר מיום 08.09.2014. רמ"י לא תידרש למימון נוסף מעבר לאמור בסעיף 3.3.

5.7. ככל שעלות ביצוע המטלות המפורטות בסעיף 2.1 לעיל, תעלה על 1,230 מיליון

ש"ח, יסכמו משרד התחבורה והעירייה על מנגנון מימון החריגות.

6. הסכמות נוספות בין הצדדים

התחייבות רמ"י למימון חלקה היחסי בביצוע מטלות הפרויקט ולהקדמת מימון לביצועו נעשית לאור הסכמת העירייה לפעול לקידומן על פי דין של תכניות בניין עיר במקרקעין בבעלות המדינה לצורך שיווקן, בהתאם לפרוגרמות המפורטות בנספח ג' לסיכום זה (להלן: "פרוגרמות התכניות"), המהווה חלק בלתי נפרד מסיכום זה.

הצדדים מסכימים בזאת שיפעלו בשקידה ראויה ובכפוף לכל דין, לשם קידום התכניות כפי שיפורטו בנספח ג' וההסכמות הנוספות המפורטות בסעיפים 6.1-6.4 שלהלן:

6.1. העירייה מתחייבת בזאת כי במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכניות הפרויקט, לא תתמוך בכל התנגדות שיש בה הטלת מטלות פיתוח נוספות על הפרויקט ו/או הפחתת זכויות בנייה סחירות בפרויקט, למעט מטלות נוספות ו/או הפחתות זכויות בנייה סחירות המחויבות על פי כל דין.

6.2. העירייה תפעל בכפוף לכל דין, אל מול הוועדה המקומית להסרת דרישתה להגשת כתב שיפוי מרמ"י לוועדה המקומית כתנאי להפקדת תכנית מס' 13443 (להלן: "מחנה אלנבי") וזאת תוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה. לאחר מכן הצדדים יעשו ככל שביכולתם ועל פי כל דין לקידום תכנית מחנה אלנבי כלוחות הזמנים הקצרים ביותר. תוקף סיכום זה כאמור, מותנה בהסרת הדרישה לכתב השיפוי האמור.

6.3. הצדדים מסכימים שהעירייה תהיה הגורם המפתח (באמצעות אגרות והיטלים) של תכניות רשות השידור ומחנה אלנבי.

6.4. הצדדים להסכם זה יפעלו לגיבוש וחתימה על הסכם גג ביחס לתוכניות המפורטות בנספח ג' והכל בהתאם לעקרונות המפורטים בהחלטת הממשלה מס' 768 (דר/29) מיום 29/09/2013 והחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1302.

6.5. אין באמור בסעיף 6 לעיל על כל תחילת סעיפיו כדי לגרוע מעצמאות שיקול הדעת של ועדות התכנון ו/או להוות מצג ו/או התחייבות מצד העירייה להחלטותיהן.

7. הצדדים להסכם זה יפעלו לרישום הזכויות כתא שטח:

101,103,105 בחלק
104
152-156
158,159 בחלק
161-164
165,166 בחלק
168,169

2.1

על פי תכנית 51490 ובין היתר לרישום חניון שז"ר ע"ש המדינה.

רמ"י תהא חופשית לשווק את חלקה בחניון הרכבת (כ- 400 מקומות חנייה) בכל דרך בהתאם לשיקול דעתה, ובהתאם לנהליה. העירייה מתחייבת לשתף פעולה בעניין זה ולחתום על כל מסמך שחתימתה עליו נדרשת על פי הדין על מנת לאפשר את הרישום כאמור.

8. מסופים וחניונים תפעוליים לתחבורה הציבורית

מוסכם, כי לשם מימוש תכנית הכניסה לעיר ישנו צורך בפנימי חניוני התחבורה הציבורית המצויים במתחם שזר- האומה. עוד מוסכם כי הצדדים יפעלו במשותף, כל אחד בתחומי אחריותו, למתן מענה לחניוני תחבורה ציבורית בירושלים. לפיכך מסכימים הצדדים על העקרונות המפורטים להלן:

8.1 מתחם 4/9 – חניון תח"צ מטרופוליני:

8.1.1 10 דונמים במתחם 4/9 המתאימים כיום לשמש לחניון אוטובוסים מיועדים להקצאה ל"מפעלי תחנות בע"מ" למטרת חניון אוטובוסים, וזאת מכוח התחייבות של רמ"י לחברה (בהליך המשפטי המתנהל מול מפעלי תחנות ואגד). באחריות רמ"י ביצוע ההקצאה למפעלי תחנות.

8.1.2 יתרת הקרקע במתחם 4/9 תיועד לתחבורה ציבורית ותוקצה ע"י רמ"י בהתאם לנהליו.

8.1.3 תכנון והקמת החניונים במתחם 4/9 הינה באחריות משרד התחבורה ועל חשבונו. לצורך חלוקת המגרש, יקודם ע"י משרד התחבורה/העירייה תשריט/תכנית חלוקה.

8.1.4 כ-5 דונמים המצויים בבעלות רמ"י וייעודם הנוכחי הוא מבני ציבור. מוסכם כי עיריית ירושלים תפעל לשינוי ייעוד הקרקע לחניון אוטובוסים כנדרש על פי חוק.

8.1.5 הלו"ז המוערך לסיום הקמת החניון והמסוף במתחם 4/9 הנו שנתיים ותצי.

8.2 חניון ומסוף במתחם בית החייל:

הצדדים מסכימים כי יקודם מסוף, אשר יכלול תחנת קצה ומבנה נהגים על שטח בגודל 4.5 דונם בסמוך לבית החייל. המסוף יופעל בשני שלבים: בתחילה, עד לאישור התכנית, יופעל מסוף זמני בשימוש חורג. בהמשך, לאחר ובכפוף לקבלת אישור מוסדות התכנון, יופעל המסוף כמתקן תחבורתי קבוע. משרד התחבורה ועיריית ירושלים יפעלו לשינוי התכנית ולהקמת המסוף הקבוע, ולשם כך העירייה מתחייבת לפעול להסדרת יעודי הקרקע הנדרשים. הלו"ז המוערך לסיום הקמת חניון בית החייל הנו 8 חודשים. משרד התחבורה ישתתף ב- 90% מעלויות הקמת המסוף.

4.7.

8.3. חנה וסע 4/9 :

העירייה ורמ"י מתחייבות לייעד שטח נוסף במתחם 4/9 (מעבר לשטח המוזכרים סעיף 8.1), לצורך הקמת חניון חנה וסע המיועד לשרת את הקו הכחול העתידי של הרכבת הקלה. שטח זה, הינו בגודל של 8 דונם ומצוי בכעלות רמ"י. הייעוד הנוכחי הינו לדרך, לעיצוב גוף ולשצ"פ. מוסכם, כי עיריית ירושלים תפעל לשינוי תב"ע כנדרש עפ"י חוק.

8.4. עיריית ירושלים ורמ"י יפעלו בשיתוף פעולה עם משרד התחבורה לאיתור שטחים נוספים לצרכי חניוני תחבורה ציבורית. עיריית ירושלים ומשרד התחבורה יפעלו לשם התאמתם התכנונית של השטחים שיאותרו לשימוש כחניון, לרבות כהיבטים סטטוטוריים.

8.5. ידוע לצדדים כי מדינת ישראל/רשות מקרקעי ישראל מנהלת תביעה התלויה ועומדת בביהמ"ש לסילוק ידן של אגד ומפעלי תחנות משטחי החניון בתחום התוכנית ומוכרה כי אין בהסכם זה כדי לגרוע מכל זכות או טענה של הרשות במסגרת ההליך המשפטי ו/או כדי להוות התחייבות לטובת צד ג' ו/או לגרוע מזכותה של הרשות לפעול למימוש פסה"ד לפינוי לכשיינתן במישור היחסים שבין הרשות לנתבעות.

8.6. התחייבות רמ"י כאמור בסעיפים 3.3 ו-3.4, תיכנס לתוקפה בעת פינוי מתחם חניון התחבורה הציבורית בכניסה לעיר באופן שמאפשר את שיווק הקרקע.

9. יישום מעקב ובקרה

9.1. לצורך מעקב ובקרה על יישום סיכום זה, תוקם ועדת מעקב בראשות מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו, ובהשתתפות ראש העיר או מי מטעמו, יו"ר ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, נציג אגף תקציבים במשרד האוצר, נציג חשב כללי ונציג משרד התחבורה.

9.2. ועדת המעקב תתכנס אחת לחצי שנה או לעיתים תכופות יותר לפי שיקול דעתה או דרישת מי מחבריה.

9.3. ועדת המעקב תוסמך להכריע במחלוקות עתידיות הנוגעות ליישום סיכום זה (נציג משרד התחבורה לא ייקח חלק בדיונים שאינם קשורים לנושאים תחבורתיים).

9.4. החלטות הוועדה תתקבלנה בהסכמת כל חבריה.

9.5. מחלוקות בין הצדדים באשר ליישום הוראות הסכם אשר לא יושבה ע"י ועדת המעקב כאמור בסעיף 7.2 לעיל תועברנה להליך יישוב סכסוך בפני היועץ המשפטי לממשלה או מי מטעמו, וזאת בהתאם להנחית יועץ 6.1200 אין באמור במסמך זה כדי לגרוע מעצמאות שיקול הדעת של ועדות התכנון ו/או להוות מצג ו/או התחייבות מצד העירייה להחלטותיהן.

9.6. סיכום זה כפוף לאישור מועצת מקרקעי ישראל ומועצת העיר ירושלים.



משרד התחבורה

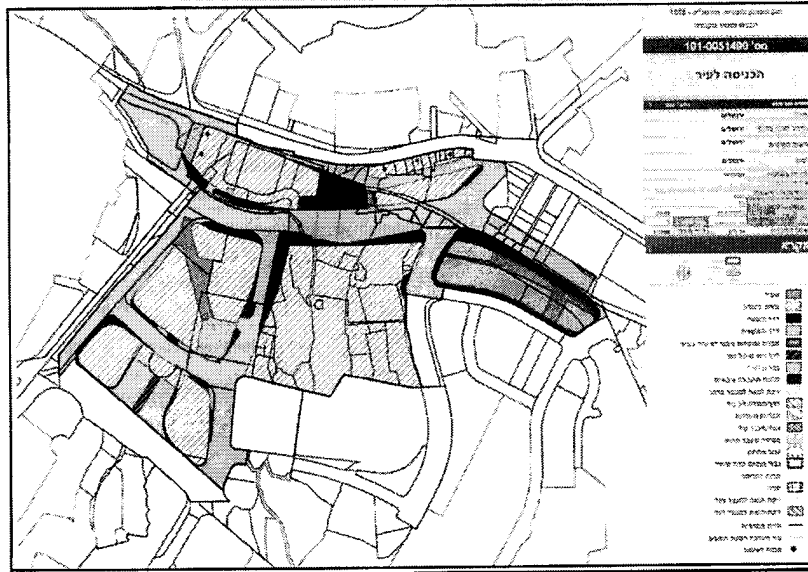
ג. ג. ג.
עיריית ירושלים

רשות מקרקעי ישראל
בנצי ליברמן
מנהל רשות מקרקעי ישראל

משרד האוצר

101-0051490 – רובע הכניסה לעיר

101-0051490 – מצב מוצע



שטח היקף זכויות הבניה

שטח התכנית – 217.14 דונם

היקף זכויות הבניה בתכנית:

עסקים - כ- 228,500 מ"ר עיקרי

מלונאות - כ- 132,500 מ"ר עיקרי (2,000 חדרים)

מסחר, בילוי ופנאי - כ- 48,750 מ"ר עיקרי

סה"כ זכויות סחירות - כ- 409,750 מ"ר עיקרי

סטטוס תכנוני

התכנית אושרה למתן תוקף בתנאים ב-8.6.2014.

לוח זמנים

חצי שנה מיום סיום שמיעת ההתנגדויות והחלטה למתן תוקף
מנהל רשות מקרקעי ישראל



עיריית ירושלים

רשות מקרקעי ישראל

משרד מקרקעי ישראל
משרד התחבורה

משרד התחבורה
אורסאן סלמאן
סגן חשב המשרד

תכנית מורדות ארנונה



שטח התכנית:

שטח – 280 דונם

היקף זכויות הבניה בתכנית:

מגורים – 1,830 יח"ד

סטטוס תכנוני:

1. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ב-3.8.2014.
2. שטח התכנית מצוי בשטח שיפוט מטה יהודה. קיימת החלטה של ועדת גבולות להעברה שטח התכנית לירושלים. על החלטה זו מתקיימים הליכים משפטיים וטרם הוחלט על החלטת בית משפט.

לוח זמנים:

התכנית תאושר למתן תוקף תוך שנתיים ממועד תחילת תהליך הסכם זה.

מנהל רשות מקרקעי ישראל

משרד האוצר

עיריית ירושלים

משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
אורסלן סלמאן
סגן חשב המשרד

משרד התחבורה

מנהל רשות מקרקעי ישראל



תכניות להסכם גג

הצדדים להסכם יפעלו בשקידה ראויה לקידום, אישור ושיווק תוכניות בנייה למגורים, לרבות תמיכה בדיוני הוועדה המחוזית ירושלים, על פי הפירוט שלהלן :

- 1.1. תכנית 101-0099218 (להלן תכנית פי גלילות) בהיקף של כ- 1000 יח"ד.
- 1.2. תכנית מורדות ארנונה בהיקף של כ- 1850 יח"ד – מס' תוכנית 151-0053751
- 1.3. בתחומי קרקעות חדסה עין כרם וחדסה הר הצופים :
 - 1.3.1. חדסה עין כרם
 - 1.3.1.1. השלוחה הדרומית - 550 יח"ד
 - 1.3.1.2. השלוחה המערבית – 1,700 יח"ד
 - 1.3.1.3. חדסה עין כרם (ממערב בית החולים) – 150,000 מ"ר למטרות תעסוקה
 - 1.3.2. חדסה הקטנה (קרית יובל) – 200 יח"ד
 - 1.3.3. חדסה הר הצופים – 700 יח"ד

נ.נ.

21.9.14
כ"ו אלול תשע"ד

הסכם שער העיר ירושלים - נספח ב'

מועד גמר ביצוע	מועד נדרש לקבלת הרשאה	עלות תת פרויקט (מלש"ח)	תת פרויקט
12/18	09/14	500	1 מנהור ודיפון ראשוני של חלל החניון וקומת ההפרדה המפלסית
12/17	02/15	85	2 הסדרי תנועה מערכתיים לסגירת רח' שז"ר
12/20	06/16	220	3 הפרדה מפלסית: גמרים + מערכות ופורטלים
12/20	06/16	140	4 הסדרת רח' שז"ר, סלילה ופיתוח
12/20	06/16	285	5 מבנה חניון תת קרקעי ומערכות חניון
	09/14	110	קידום זמינות לתת פרויקט 2-5
		1,230	סה"כ 1-5
12/23 (בכפוף לקצב שיווק המגרשים והקמת הבניינים)	01/16	170	6 פיתוח המרחב הציבורי - ששת הצירים ושז"ר פים
	09/14	15	קידום זמינות לתת פרויקט 6
		1,400	סה"כ הפרויקט
	09/14		הערות 1. קידום זמינות כולל: פינוי מקרקעין, תשלומים לשימוש זמני בקרקע, תשלומים לגופי תשתית, תכנון, שונות, ניהול ותקורות 2. עלות תת הפרויקט המופיע בטבלה כולל את מרכיב קידום הזמינות

ח.ש.

תכנית 13443 - מחנה אלנבי



שטח התכנית:

שטח - 28.36 דונם

היקף זכויות הבניה בתכנית:

מגורים 25,200 מ"ר עיקרי (280 יח"ד)

סח"כ זכויות סחירות* כ- 28,150 מ"ר עיקרי

*בנוסף, כוללת התכנית מבני ציבור בהיקף 2,500 מ"ר עיקרי + 450 מ"ר למסחר

סטטוס תכנוני:

התוכנית פורסמה להפקדה ברשומות ב-16.9.2014.

לוח זמנים:

התכנית תאושר למתן תוקף תוך משנה ממועד חתימת הסכם זה.

בנצי ליברמן
מנהל רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל

חנה גד
חשבת רשות מקרקעי ישראל



יגאל ניב
עיריית ירושלים

משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

אורסאן סלמאן

סגן חשב המשרד

משרד התחבורה

מפלס 635 +

