



עזכירות מועצת העיר

ו' בניסן, תשפ"ב
7 באפריל, 2022
סימוכין: 2022-0103-421

דו"ח משיבת מועצה מס' 56 (ישיבה מן המניין לחודש מרץ) שהתקיימה ביום רביעי, כ"ז באדר ב' תשפ"ב (30.03.2022)

השתתפו:	מר משה ליאון	- ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר אליעזר ראובברגר	- סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר צביקה כהן	- סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר ישראל קלרמן	- סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	גבי חגית משה	- סגנית ראש העיר (לא נכחה בפתיחה)
	מר אלישע פלג	- סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר אריה קינג	- סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר יוסף תביליו	- סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר חיים כהן	- משנה לראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר יעקב הלפרין	- משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	גבי פלר חסן-נחום	- משנה לראש העיר (נכחה בפתיחה)
	מר משה גורא	- חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אהרון דוד בלומנשטוק	- חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר אלחנן גרוסבוים	- חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר דוד זוהר	- חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר צביקה אסולין	- חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר שמואל מרציאנו	- חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר מיכאל הלברשטאם	- חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יוחנן ויצמן	- חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יהודה פרוידגר	- חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יהודה בן יוסף	- חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יהונתן יוסף	- חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	גבי לורה ורטון	- חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר חיים אפשטין	- חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	גבי ימית אלה יואלי	- חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר אבישי כהן	- חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר עופר ברקוביץ	- חבר מועצה (נכח בפתיחה)
	מר יובב צור	- חבר מועצה (נכח בפתיחה)
	מר יוסף שפיזר	- חבר מועצה (לא נכח בפתיחה)
	מר אדיר שוורץ	- חבר מועצה (נכח בפתיחה)



פזכירות מועצת העיר

לא השתתפו:	מר אברהם בצלאל גבי עינב בר-כהן	- סגן ראש העיר - חברת מועצה
נכחו:	מר איציק לארי מר משה מרגליות גבי אריאלה רגזאן מר יואל אבן עו"ד אלי מלכה מר שמוליק זליגמן מר עידו רוזנברג גבי עינב לזר מר יואב זמרן מר גיל ריבוש מר ישראל סרנגה מר אליאסף פרץ גבי שרון מנדלבאום גבי קורין אברמוביץ גבי מזל נסימי מר רון ירקוני מר שמעון בריטקופף מר דרור פרץ עו"ד יאיר אקשטיין מר דידי הרשקוביץ עו"ד בועז שובל גבי מיה אזולאי מר יוסף לוקצקי מר דביר קפלן	- מנכ"ל העירייה - ראש הסגל - משנה למנכ"ל וראש מינהל תרבות חברה וספורט - מהנדס העיר וראש מינהל תכנון ותשתיות - היועץ המשפטי לעירייה - גזבר העירייה - מזכיר מועצת העיר - מנהלת לשכת ראש העיר - ראש מינהל חינוך (השתתף באמצעות ה-"זום") - ראש מינהל שרותי קהילה (השתתף באמצעות ה-"זום") - ראש מערך דוברות והסברה - מנהל אגף חברה - מנהלת אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי - ממונה על מינהלים קהילתיים - מנהלת אסטרטגיה ושותפויות, אגף חברה - דובר ראש העיר - יועץ ראש העיר לענייני חרדים - עוזר לראש העיר - ממונה על ייעוץ וחקיקה - יועץ למנכ"ל - עוזר ליועץ המשפטי לעירייה - עוזרת לראש הסגל - עוזר למר יעקב הלפרין, חבר הנהלה - עוזר למר עופר ברקוביץ, חבר המועצה



מזכירות מועצת העיר

6. החלטת מועצה בעניין קביעת שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה לגבי תכניות לפינוי ולבינוי במתחמים לפינוי ולבינוי

בעיר ירושלים

דברי הסבר

רקע

פרויקט לפינוי ולבינוי הוא פרויקט שעיקרו בפינוי הדיירים הגרים במתחמי בניינים ישנים שנבנו בעיקרם בשנות ה-50, 60 וה-70 של המאה הקודמת באיכות בנייה נמוכה, ואשר נבנו בצפיפות לא גדולה, ובניה מחדש של בניינים חדשים וגבוהים יותר, עם תשתיות ציבוריות חדשות ושטחים פתוחים, אשר מביאים לשיפור איכות חייהם של הדיירים הגרים במתחמים הישנים וכניסת דיירים חדשים אשר יקדמו ויחזקו את קידום השכונה והסביבה.

המודל המקובל היום בנושא זה הוא המודל ההסכמי, בו מתקשרים יזמי מקרקעין עם דיירים במתחמי הדיור הישנים בהסכם, ולפיו, הדיירים מסכימים להתפנות מדירותיהם הישנות ולקבל דירות חדשות בפרויקט, בתמורה לכך שהיזם יזכה לקבל לבעלותו את יתר הדירות שייבנו באותו פרויקט.

לפרויקטים מסוג של פינוי ובינוי יתרונות, מטרות ויעדים מגוונים, ובהם: שיפור התנאים הפיזיים וההנדסיים הירודים של בנייני מגורים ותשתיות ציבוריות במתחמי דיור ישנים (שנבנו לפי תקני בניה ישנים ובלתי מעודכנים ויש חשש מפני פגיעה בבנייני המגורים מרעידות אדמה או חלילה מלחמה; התגברות על המחסור בעתודות קרקע פנויות; צמצום השימוש והפגיעה הסביבתית בעתודות קרקע ירוקות; ניצול טוב ויעיל יותר של הקרקעות במרחב המוניציפאלי ע"י בניה בצפיפות גבוהה יותר; קידום ההתחדשות והפיתוח של מרכזי הערים; שיקומם של אזורים נחלשים והכנסת אוכלוסיות צעירות וחזקות יותר אליהם; הגדלת היצע הדירות למגורים במדינה בכלל, ובמרחב המוניציפאלי הבנוי ובקרבה לאזורי התעסוקה, בפרט; שיפור ופיתוח המרחב העירוני הסמוך לפרויקטים; ועוד.

ככל תכנית בניין עיר המאושרת במרחב התכנון של העיר ירושלים, גם אישורן של תכניות פינוי בינוי גוררות בצדן חיוב בהיטל השבחה, לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן גם: "חוק התו"ב").

המצב המשפטי עד ליום החלטת המועצה (30.03.2022)

בהתאם למצב המשפטי הקודם, לפי סעיף 19(ב)(2) לחוק התו"ב, היו רשאים שר הבינוי והשיכון ושר הפנים, בהסכמת הרשות המקומית, להכריז בצו, כי בשל השבחה במקרקעין למגורים בתחום מתחם לפינוי ולבינוי, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של 50% מההשבחה, אלא שתחול חובת תשלום היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה, או כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בכלל.

ועדת הכספים בישיבתה מיום 26.01.2014 המליצה לאשר תבחינים לעניין הסכמת הרשות המקומית למתן פטור מתשלום היטל השבחה בפרויקטים לפינוי ולבינוי בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לעיל. המלצת ועדת הכספים אושרה בהחלטת מועצת העיר ירושלים בישיבתה מיום 30.1.2014.

ועדת הכספים מיום 21.01.18 המליצה לאשר את הארכת המתווה בשנתיים נוספות, ולעדכן את התבחינים להסכמת הרשות המקומית למתן הפטור. המלצת ועדת הכספים אושרה בהחלטת מועצת העיר ירושלים בישיבתה מיום 25.01.2018.

ועדת הכספים מיום 26.10.2020 המליצה לאשר את הארכת המתווה עד לחודש ינואר 2023 ועל עדכון התבחינים פעם נוספת. המלצת ועדת הכספים אושרה בהחלטת מועצת העיר ירושלים בישיבתה מיום 29.10.2020.



מזכירות מועצת העיר

להלן התבחינים במתכונתם בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים בישיבתה מיום 29.10.2020:

- א. המתחם המוצע הינו "מתחם מוכרז" אשר ההכרזה לגביו הינה בתוקף, על פי סעיפים 14 ו-15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;
- ב. במתחם אושרה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה;
- ג. אישור הבקשה להיתר הבניה, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לבניית הבניינים החדשים במתחם שבגינם מבוקש הפטור, מכח תכנית לפינוי בינוי יעשה עד לתאריך 01.01.2023;
- ד. אישור עיריית ירושלים על כך שהפרויקט מייצר מקורות מימון מספקים ולצורך כך לחתום על הסכם פיתוח/כתב התחייבות מול עיריית ירושלים ובו היזם יתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו את המטלות הציבוריות הנובעות מכח הפרויקט;
- ה. אישור הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית לפיו אין כדאיות כלכלית לפרויקטים ללא פטור מהיטל השבחה.

בנוסף לכך, הבהירה מועצת העיר ירושלים בהחלטתה מיום 29.10.2020, כי על מנת לקבל הפטור תתחייב המצאת המסמכים הבאים: טופס בקשה לפטור; אישור הכרזה על מתחם לפינוי ובינוי; החלטת וועדה מקומית המאשרת את הבקשה להיתר בניה לפרויקט; אישור מהנדס העיר על קבלת התחייבות היזם לביצוע המטלות הציבוריות לפרויקט; אישור גזבר העירייה לאומדנת גובה היטל השבחה בפרויקט; אישור השמאית העירונית לבקרה שתיערך על תקן 21 עדכני שיומצא ע"י היזם.

המצב המשפטי החל מיום החלטת המועצה (30.03.2022)

ביום 18.11.2021 נכנס לתוקף פרק י"ב: בינוי ושיכון, בחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021 (להלן: "חוק התכנית הכלכלית"). החוק שינה באופן משמעותי את המצב המשפטי הנ"ל שהיה חל עד לכניסתו לתוקף, בכל הנוגע למתן הפטור מהיטל השבחה בגין אישור תכניות לפינוי ובינוי.

תכליתו של פרק י"ב לחוק התכנית הכלכלית בכל הנוגע לשינוי ההסדר של מתן הפטור מהיטל השבחה בגין תכניות פינוי ובינוי, הייתה יצירת וודאות לשחקנים הרלוונטיים לפרויקטים מסוג זה, באמצעות העברת שיקול הדעת במתן הפטור לידי השלטון המקומי; לצד עידוד התמרוץ הכלכלי, באמצעות קביעה כי ברירת המחדל תהיה, גביה של רבע מההשבחה הנוצרת מתכניות לפינוי ובינוי.

בתמצית, חוק התכנית הכלכלית שינה את הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, תוך שהוסיף את סעיף 3א לתוספת השלישית וכך שהחל מתאריך 01.05.2022: "שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי... הוא רבע ההשבחה".

יחד עם זאת, נקבע עוד בהוראות סעיף 3א לתוספת, כי רשות מקומית רשאית, עד ליום 01.05.2022: "לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיוור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל ממועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד הקובע".

כמו כן, נקבע כי בתום 5 השנים מיום 01.05.2021, תהיה רשאית הרשות המקומית "לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורי ההיטל", במסגרת החלטה חדשה על פי שיקול דעתה, וכן הלאה, בתום כל 5 שנים ממועד קביעתה הקודמת.



פזכירות מועצת העיר

השיקולים לקבלת ההחלטה

עיריית ירושלים רואה חשיבות רבה בקידום התחדשות עירונית בכלל, ובקידום פרויקטים מסוג של פינוי ובינוי בפרט. תכניות מסוג של פינוי ובינוי כוללות מתחמים גדולים, ויש בהן יתרונות רבים, וביניהם תכנוניים, אורבניים, סוציאליים, חברתיים, כלכליים ומשקיים, ביטחוניים, סביבתיים ועוד כיו"ב, כפי שפורט לעיל.

התועלת הציבורית הנובעת מהתחדשות עירונית היא לכן, עצומה, ויש בה כדי להביא לפיתוחה של העיר במגוון דרכים, לצד הטבת איכות חיי התושבים, כך שהעירייה רואה את תועלת ציבורית זו, כגוברת, על התועלת הציבורית הנובעת מערך ההכנסות האפשריות מהטלת חבות בהיטל השבחה, בפרויקטים מסוג זה.

ואכן, בהתאם לנתוני מינהלת ההתחדשות העירונית, מאז החלטת מועצת העיר בנושא הפטור מהיטל השבחה על עדכונים השונים, ניכרת עלייה בשיעור הפרויקטים להתחדשות עירונית המקודמים ברחבי העיר. כיום מצויות בשלבים השונים מעל ל-116 תכניות ובהן למעלה מ-39 אלף יחידות דיור, מתוכן 15 תכניות בהליכי רישוי בהן כ-3,000 יח"ד העתידות לקבל היתרי בניה במהלכה של שנת 2022.

עד כה אישרה מועצת העיר, על פי ההסדר החוקי הקודם, פטור מהיטל השבחה בחמישה פרויקטים, מהם ארבעה פרויקטים הנמצאים בביצוע בשלב זה.

לצד הייחודיות של העיר ירושלים אשר משלבת בתוכה שטחים היסטוריים, מבנים לשימור וכן שכונות ותיקות, ניכר כי השכונות הוותיקות אינן תואמות את קצב התפתחותה של העיר ומבני המגורים בה ככלל אינם מספקים. משכך, בהתחשב במגבלת השטחים הפתוחים העומדים לטובת התרחבותה וגידולה הטבעי של עיר הבירה ובנוסף לצורך לשמר את השטחים הירוקים של העיר, העירייה רואה בהתחדשות העירונית את הפתרון המיטבי לעתיד המגורים בעיר, אשר יאפשר לזוגות צעירים ולכלל מבקשי הדיור בירושלים למצוא בה את מבוקשם.

ירושלים היא העיר הגדולה בישראל אשר היקף אוכלוסייתה מהווה כ-10% מאוכלוסיית מדינת ישראל. העיר ירושלים מאופיינת בשכונות ותיקות רבות, בעלות ערכי קרקע שונים, כספיים ונוספים, ומשכך ובשים לב לצורך בהשגת צדק חלוקתי, שהוא מתכלית העל של החבות בהיטל השבחה, הרי שהמלצת ועדת הכספים לפטור כוללת התייחסות דיפרנציאלית לחלקי העיר השונים בהתאם לערכי הקרקע שבהם, ותוך התייחסות לשיקולים מקצועיים הנוגעים לצרכי פיתוח, מקומיים ואזוריים.

במסגרת השיקולים שנלקחים בחשבון לעניין חלוקת העיר לאזורים בהתאם להוראות התיקון לחוק, שיקול ממשי שנלקח הוא מדיניות העירייה והצורך שהיא רואה בפיתוח העיר על חלקיה השונים ובהתאם למאפייני הפיתוח של בינוי מסוג התחדשות עירונית, בינוי הנעשה בהיקפים גדולים ושאינו מתאים בהכרח, מסיבות שונות ומן הבחינה התכנונית, לכל אזור ואזור בעיר.

אשר על כן, ההמלצה הינה ליתן פטור מלא למרבית אזורי העיר, להוציא את האזורים הבאים, שבהם תחול הנחה כך שיחול שיעור מופחת של היטל השבחה, שיעמוד על 25% בלבד מההשבחה:

אזורי התעשייה: עטרות, גבעת שאול, תלפיות, הר חוצבים.

אזורי השכונות: מרכז העיר, נחלת שבעה, נחלאות, העיר העתיקה, ממילא, ימין משה, טלביה, רחביה, קרית שמואל, המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, בקעה, ניות, הר הצופים, רמת מוצא, עין כרם.

זאת בכלליות ובשים לב כי חלוקת האזורים שצוינו יהיו כפי המופיע במפה המצורפת להחלטה זו, ועל פי המופיע בה בלבד.

באופן זה, מתן פטור מלא לחלקי העיר שסומנו במפה האמורה בצבע כחול, ופטור חלקי העיר שסומנו במפה בצבע אדום, כפי שמנוסח בהמלצה להחלטה להלן, תיצר בהכרח וודאות לשחקנים בזירת ההתחדשות העירונית בירושלים ותתמרץ אותם לכללית משמעותית, והכל בהתאם ולשם מימוש תכלית התיקון לחוק.

כמו כן, באמצעות הכפפת קבלת הפטור והשיעור המופחת מהיטל השבחה להוראות שנקבעו בהחלטה, הרי שמובטח כי הפגיעה בתקציב העירייה, תהיה מידתית ולא תכביד עליו באופן שלא יכולה העירייה לעמוד בו.



פזכירות מועצת העיר

לכן, מוצע שההחלטה תהיה כי הפטור והשיעור המופחת יינתנו אך ורק ביחס לתכניות לפינוי ולבינוי במתחמים לפינוי ולבינוי ואך ורק בעבור רכיבי ההשבחה הנוגעים לשטחי ולשימושי המגורים; רק אם ניתן אישור על ידי מהנדס העיר, להנחת דעתו ולהנחת דעת מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה והיועמ"ש לעירייה, כי קיימים מקורות מימון מספקים לצורך השלמת ביצוע כל עבודות הפיתוח הנדרשות על פי התכנית לפינוי ולבינוי, וכי לצורך כך התחייב היזם לבצע בעצמו ועל חשבונו תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית לפינוי ולבינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור ופיתוח של שטחים פתוחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב; רק אם היזם התחייב לשפות את העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לגבי תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, אשר יוגשו עקב אישורה של התכנית לפינוי ולבינוי; רק אם היזם יעניק את הזכויות הסוציאליות הראויות ביותר לתושבים התיים במתחמים הישנים והפיק היתר בניה מכוח התכנית לפינוי ולבינוי במהירות ולטובת התושבים ופיתוח הכלכלי והמשקי של העיר בכללותה.

לצד זאת, גם היקף הפעילות היזמית בעיר ילך ויגבר, דווקא בזכות אימוץ מדיניות החלת הפטור והשיעור המופחת בפינוי ובינוי באזורים האמורים, דבר אשר יעצים משמעותית את היקף היזמים והיוזמות הנכנסות לכלל הפרויקטים בעיר ומה שיביא להגברת התחרות וכפועל יוצא יגדיל את היקף היטל ההשבחה הנכנס לעיר, וזאת גם בהשקעות ויוזמות שאינן מגורים ושצפויות להגדיל את פוטנציאל ההכנסות מהיטל ההשבחה.

ההחלטה להלן לוקחת גם בחשבון, כי בהתאם להחלטת ממשלה מס' 347 שניתנה ביום 19.08.2021, עתידה עיריית ירושלים לקבל תקציבים גם מאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בסכום של כ- 30,000 ₪ עבור כל יחידת דיור שתקבל היתר בניה בפרויקטים של פינוי ובינוי, בהתאם להסכם מסגרת שייחתם עם הרשות (כך שישנו צפי של הכנסות בגובה של כ- 90,000,000 ₪ עבור היתרי בניה צפויים (כ- 3,000, כנ"ל); הקול הקורא של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להתקשרות בהסכם מסגרת כאמור, עתיד להתפרסם בעת הקרובה).

אשר על כן, ביום 27.03.2022, המליצה וועדת הכספים למועצת העירייה בישיבתה מס' 45, לקבל החלטה כמפורט להלן.

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה לאשר (22 חברים בעד ו-3 נמנעו), בהתאם לסמכותה לפי סעיף 3א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוראות כל דין ובהתחשב בשיקולים המפורטים בדברי ההסבר לעיל, כדלקמן:

1. לא תחול חובת תשלום היטל השבחה באזורים המסומנים בצבע כחול במפה המצורפת להחלטה זו, ותחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור מופחת של 25% מההשבחה באזורים המסומנים בצבע אדום במפה המצורפת להחלטה זו, המצויים כולם בשטח תחומה של עיריית ירושלים ומרחב תכנון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, וזאת לגבי השבחה שנוצרה עקב אישור "תכנית לפינוי ולבינוי" ב- "מתחם לפינוי ולבינוי", כהגדרת מונחים אלה בסעיפים 2 ו-14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016 (להלן בהחלטה זו: "תכנית לפינוי ולבינוי", "מתחם לפינוי ולבינוי" ו- "פטור לתכנית לפינוי ולבינוי"), והכול בכפוף להוראות סעיפים 2 עד 5 שלהלן בהחלטה זו ובכפוף להוראות סעיפים קטנים 1א) עד 1ד) כדלהלן:

א. פטור לתכנית לפינוי ולבינוי, יינתן רק לגבי תכנית לפינוי ולבינוי החלה במתחם לפינוי ולבינוי שהוכרז לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016, ושהכרזתו עודנה בתוקף.

ב. פטור לתכנית לפינוי ולבינוי, יינתן רק לגבי רכיבי ההשבחה לשטחי ולשימושי המגורים; לגבי כל יתר רכיבי ההשבחה תחול חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות כל דין.

ג. פטור לתכנית לפינוי ולבינוי, יינתן רק אם אישר מהנדס העיר, בכתב ובחתימה, כי קיבל, להנחת דעתו ולהנחת דעת מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה והיועמ"ש לעירייה, את כל אלה:



פזכירות מועצת העיר

1. התחייבות, בכתב ובחתימה, מהחייב בהיטל ו/או יזם התכנית לפינוי ולבינוי, ובה מתחייב הוא להקים, לבצע ו/או לממן על חשבונו המלא, תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית לפינוי ולבינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור ופיתוח של שטחים פתוחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב.
 2. כתב שיפוי, בכתב ובחתימה, מהחייב בהיטל ו/או יזם התכנית לפינוי ולבינוי, ובו מתחייב הוא לשפות את עיריית ירושלים ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, לגבי תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, אשר יוגשו עקב אישורה של התכנית לפינוי ולבינוי.
 3. התחייבות, בכתב ובחתימה, מהחייב בהיטל ו/או יזם התכנית לפינוי ולבינוי, ובה מתחייב הוא כי היזם התחייב לכל בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש, שלא יהיה חייב בהוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף, לתקופה של עשר שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, כאשר הוצאות כאמור, ישולמו במלואם על ידי יזם התכנית לפינוי ולבינוי; לעניין סעיף 3.ג.1 זה, "דירת תמורה", "הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף", ו- "בית משותף מחודש" - כמשמעותם בסעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016, כנוסחו ביום קביעת החלטה זו.
 - ד. פטור לתכנית לפינוי ולבינוי, יינתן רק אם הופק היתר בניה ראשון לתכנית לפינוי ולבינוי בתוך חמש שנים ממועד החלטת מועצה זו או בתוך חמש שנים מיום שאושרה התכנית לפינוי ולבינוי, לפי המאוחר.
 2. פטור לתכנית לפינוי ולבינוי, יינתן ובלבד שאישר מהנדס העיר, בכתב ובחתימה, כי מולאו כל הוראות סעיפים 1 עד 5 להחלטה זו; קבע מהנדס העיר כי לא מולאה הוראה מהוראות החלטה זו לגבי תכנית לפינוי ולבינוי מסוימת, יחול לגביה היטל השבחה מלא, בשיעור 50% מההשבחה; מהנדס העיר יהיה רשאי, לצורך מילוי תפקידו זה, לערוך טפסים ומסמכים אחידים בעבור בקשות או אישורים לקבלת הפטור לתכנית לפינוי ולבינוי, לפי הוראות החלטה זו.
 3. פטור לתכנית לפינוי ולבינוי לפי ובכפוף לעמידה מלאה בסעיפים 1 ו- 2 להחלטה זו, יינתן לגבי:
 - א. תכנית לפינוי ולבינוי במתחם לפינוי ולבינוי, שהוגשה למוסד התכנון החל במועד קביעת החלטה זו, ועד ליום 30.4.2027.
 - ב. תכנית לפינוי ולבינוי במתחם לפינוי ולבינוי, שאושרה או הוגשה למוסד התכנון בטרם מועד קביעת החלטה זו.
 4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, לגבי תכנית לפינוי ולבינוי במתחם לפינוי ולבינוי שניתן לגביהם צו של שר הבינוי והשיכון ושר הפנים בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כנוסחה ערב יום 18.11.2021, יחול האמור בצו.
 5. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, מומשו זכויות במקרקעין שחלה עליהם תכנית לפינוי ולבינוי או ששולם היטל השבחה בשל תכנית לפינוי ולבינוי, בטרם מועד קביעת החלטה זו, יחולו לגבי אותו מימוש או אותו התשלום כאמור הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כנוסחה ערב יום 18.11.2021.
- השתתפו בדיון: משה ליאון, עופר ברקוביץ ויובב צור.