

כ"ב סיון, תשפ"ב
21 יוני, 2022

מר ארז ניסים/מנכ"ל העירייה
עו"ד ליאת לרנר/ השירות המשפטי
מר דני פדר/מ"מ גזבר העירייה
אדרי אביעד מור/מהנדס העיר
אדרי נגה אלבוים/מנהלת מח' מבני ציבור
עו"ד שרית לוי/מנהלת מח' מקרקעין
גב' אושרת צירין/מח' מקרקעין

הנדון: ועדת הקצאות מס' 58 ביום 19/6/2022

**1. בקשה להקצאה עבור בית ספר (הסדרת הקצאה קיימת) – עמותת נעמ"ת ברחוב קק"ל 13
גוש 7341 חלקות 46 ו-88:**

	<p><u>רקע:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש קיימים שני מבנים : - בחלקה 88- מבנה בן שתי קומות המשמש את בית הספר ולגביו קיים חוזה חכירה ל- 49 שנים אשר נחתם בשנת 1995. - בחלקה 46- מבנה נוסף בן שתי קומות אשר שופץ לאחרונה ע"י נעמ"ת ומשמש את בית הספר, לגבי מבנה זה לא קיים חוזה ו/או החלטת מועצה. - חריגות הבניה אשר היו קיימות במבנה בחלקה 46 הוסדרו ע"י נעמ"ת בהתאם להיתר מס' 20170790 מיום 3/2/2019 וע"פ דו"ח פיקוח מיום 5/2/2019. - בוועדת הקצאות מספר 51 14/7/2021 הוחלט כי תקופת ההקצאה תהיה חופפת לחוזה החכירה שנחתם בין העירייה לנעמ"ת בשנת 1995 וכמו כן אושר לקדם את הליך ההקצאה לאחר קבלת חוות תכנונית ואישור היתכנות כלכלית. - פרסום ראשון בעיתונות נעשה ביום 27/10/2021, לא הוגשו התנגדויות. - פרסום שני בעיתונות ביום 6/4/2022. חלף המועד לא הוגשו התנגדויות. <p><u>מבוקש:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מבוקש אישור לעלות את ההקצאה לאישור מועצת העיר. <p><u>המלצה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - אנו ממליצים לעלות את ההקצאה לאישור מועצת העיר. <p><u>החלטה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מאושר להביא לאישור מועצת העיר. יש לצרף להחלטה במועצת העיר תשריט של השטח המוקצה.
באחריות מח' מקרקעין	

2. בקשה להקצאה עבור ישיבת הסדר ובית כנסת (הסדרת הקצאה קיימת) – עמותת ישיבת הסדר חולון שעל יד מרכז ישיבות בני עקיבא (במבנה בית כנסת "אחים ורעים") ברחוב התחיה, גוש 6021 חלקה 1085

<p>באחריות מח' מקרקעין</p>	<p>רקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הפעילות העיקרית במבנה של ישיבת הסדר בני עקיבא היא ישיבה המשלבת לימודים תורניים ושירות בצה"ל ובית כנסת ליוצאי אשכנז. - התייחסות תכנון להקצאה: "תומכים באופן עקרוני במימוש ההקצאה במקום, בתנאי שמלבד הפעלת הישיבה במקום, המבנה ימשיך לפעול כבית כנסת. - לבקשתו של ס/הגזבר, זומנו נציגי העמותה לצורך מתן הסבר על פעילות העמותה בוועדת ההקצאות מספר 50 מיום 14.04.2021. מנכ"ל העמותה הצהיר בישיבה: נציגי העמותה של ישיבת הסדר מחזיקים במבנה החל משנת 2004, החל משנת 2008 הוקמה העמותה באופן רשמי. - העמותה אשר הקימה את מבנה בית הכנסת נסגרה לפני 20 שנה, וזו התירה לעמותה הנוכחית (מבקשת ההקצאה) להיכנס למבנה במקומה. - לטענתו הוגשו טפסי בקשה להקצאה לפני 15 שנה וכן התקיימו פגישות בנושא עם ראש העיר. מעבר לפעילות העמותה במבנה, בית הכנסת פתוח בכל שעות היום לציבור. - בוועדה מס 51 מיום 14.07.2021 הוחלט לבדוק מידע היסטורי אודות הקמת המבנה והמחזיקים בו. ע"פ הבדיקה: היתר הבניה להקמת מבנה בית הכנסת הינו משנת 1984, מבקש ההיתר "ועד בית כנסת אחים ורעים". - אין ברישומי מח' מקרקעין תיעוד למסמכי הקצאה שהוגשו מטעם עמותת ישיבת הסדר בני עקיבא לפני 15 שנה וכמו כן לא קיים תיעוד לעמותות אחרות אשר עשו שימוש במבנה. - בוועדת הקצאות מיום 14/7/2021 הוחלט לשלוח פיקוח עירוני על מנת לבדוק האם המבנה משמש גם לשינה של החניכים וכמו כן לקבל חו"ד מתמר שרויטמן בנוגע לנחיצות בתי כנסת באזור. - מבדיקה שנעשתה עם הפיקוח העירוני ביום 14.10.2021, עולה כי במבנה קיים כולל/ישיבה ובני הישיבה לא מתגוררים במבנה. - בישיבה מיום 25/11/21 הוחלט כי יש לפנות לעמותה ולבדוק את מהות הבקשה להקצאה, האם לכולל או לבית כנסת. במידה והכוונה לכולל ובית כנסת על העמותה להגיש בקשה מתוקנת. - כמו כן במידה ובכוונת העמותה לעשות שימוש לבית כנסת יש לאפשר לתושבי השכונה שימוש במבנה בית הכנסת - נעשתה פניה לעמותה ומתשובת העמותה מיום 14/2/2022 באמצעות מייל, עולה כי המבנה ימשיך לשמש גם כבית כנסת לכלל תושבי עיר חולון, טופס הבקשה עודכן בהתאם לדרישתנו. - בוועדה מיום 13/3/2022 הוחלט כי תקופת ההקצאה 3 שנים. כמו כן אושרה ההקצאה בפאן התכנוני והכספי. - פרסום ראשון בעיתונות נעשה ביום 6/4/2022, לא התקבלו התנגדויות. <p>מבוקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבוקש אישור לפרסם פרסום שני. <p>המלצה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אנו ממליצים לאשר פרסום שני. <p>החלטה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מאושר לפרסם פרסום שני.
----------------------------	---

**3. בקשה להקצאה עבור בית כנסת (הסדרת הקצאה קיימת) - עמותת בית כנסת שערי ציון
ברחוב יאיר הגלעדי פינת רחוב הנביאים, גוש 6018 חלקה 369**

<p>באחריות מח' מקרקעין</p>	<p>רקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> - התקבלה בקשה להקצאת מבנה לבית כנסת מאת עמותת בית כנסת שערי ציון. (על החלקה קיימים 2 בתי כנסת). - בעבר היו קיימים 2 בתי כנסת בחלקה אשר נהרסו ונבנו מחדש ע"י היזם זילברמינץ במסגרת פרויקט המגורים מתחם גיל. - העמותה מבקשת להסדיר הקצאה במבנה בית הכנסת המוחזק על ידיה (המבנה הימני בתשריט). - ביום 20.01.2022 התקבל דו"ח פיקוח מהפיקוח על הבניה על העדר חריגות בניה. - התקבלה חו"ד מהתכנון המאשרת את הבקשה, כמו כן התקבלה חו"ד מהגזברות המאשרת את הבקשה. - בוועדת הקצאות מיום 14/2/2022 הוחלט כי תקופת ההקצאה תהא ל- 10 שנים ואופציה ל- 5 שנים נוספות. - פרסום ראשון בעיתונות נעשה ביום 6/4/2022, לא התקבלו התנגדויות. <p>מבוקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבוקש אישור לפרסם פרסום שני. <p>המלצה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אנו ממליצים לאשר פרסום שני. <p>החלטה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מאושר לפרסם פרסום שני.
--------------------------------	--

4. בקשה להקצאה עבור בית כנסת (בנייה חדשה במבנה משולב) - עמותת שערי ישועה וחיים ברחוב תרצ"ו 35 בגוש 6049 חלקה 381

<p>באחריות מח' מקרקעין</p>	<p>רקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נושא זה מתנהל בוועדת ההקצאות החל משנת 2011. - ע"פ חו"ד של אדר' נגה אלבוים/מנהלת מח' תכנון מבני ציבור מיום 20/2/2022, מומלץ להקים מבנה משולב עם חדר מדרגות ראשי ושילוב של מספר מוסדות יחד, אשר ייבנה בשלב אחד, עם הכנה לבניית קומות עתידיות בעתיד על ידי העירייה ע"פ הפירוט הבא: א. קומת קרקע-2 גני הילדים הקיימים ב. קומה א'-קומה בגובה כפול לתכנון בית כנסת עם קומת גלריה עבור העמותה. ג. קומה ב'-מועדונית רווחה + מרפסת פעילות + תחנה לבריאות המשפחה (לבניה ע"י העירייה). ד. קומה ג'-מועדון לאזרחים ותיקים (לבניה ע"י העירייה). - נציג העמותה, הרב אייל בן משה נכח בישיבה האחרונה ביום 03.05.2022. ע"פ מידע שמסר בישיבה כיום מונה בית הכנסת כ- 250 מתפללים. - נציג העמותה הציג את המקורות הכספיים שיש לעמותה וכמו כן אמר כי יש תורמים שמעוניינים לתרום עבור הקמת בית כנסת. - המבנה עליו תוכנן שייבנה בית הכנסת משמש כיום למרכז התנדבות עירוני, מרכז נוער רח'ה ומוקד הכנה לצה"ל בניהול רשת קהילה ופנאי. - ביום 12.05.2022 העמותה הגישה התחייבות של קבלן לפיו הקבלן מתחייב לבנות את בית הכנסת במחיר של 6,000 ₪ למ"ר כולל השלד ועד רמת מפתח. - ע"פ חו"ד של דני פדר מיום 6/6/2022, ולאחר בדיקת הפרוגרמה אשר הוגשה ע"י בית הכנסת ואומדן הקבלן, היקף בניה – 952 מ"ר. עלות מ"ר קבלן- 6,000 ₪. לנ"ל יש להוסיף: 1. 12% תכנון ופיקוח. 2. 17% מע"מ. 3. היטלי פיתוח 95 ₪ למי שקמה, 200 ₪ עירייה = 300 ₪ למ"ר. סה"כ עלות למ"ר: $6,000 * 1.12 + 300 = 8,162$ ₪. סה"כ עלות: $8,162 * 952 = 7,800,000$ ₪ לכל הפחות. <p>מבוקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבוקש אישור להקמת מבנה משולב/רב תכליתי כפי שהומלץ בחו"ד של אדר' נגה אלבוים. <p>המלצה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אנו ממליצים לאשר הקמת מבנה משולב. <p>החלטה:</p> <p>לאור העובדה כי ההקצאה אושרה במועצת העיר בשנת 2016, נדרש לאשרר את החוזה במועצת העיר.</p> <p>ההקצאה תאושר והביצוע ייעשה בשני שלבים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שלב א: 2 קומות מעל מבנה עירוני קיים שלב ב: קומה 3 מעל מבנה עירוני קיים - על העמותה להציג 20% מעלות הקמת המבנה בשלב א'. - בקבלת היתר על העמותה להציג 40% מעלות הקמת המבנה בשלב א'.
----------------------------	--

באחריות אגף תבי"ע	- אגף תבי"ע יזמן את נציג העמותה לישיבה על מנת לערוך תיאום אדריכלי. - כאשר העמותה תבקש לממש את שלב ב' יצטרכו להציג במעמד קבלת ההיתר 40% מעלות הקמת המבנה בשלב ב'.
-------------------	---

עו"ד שרית לוי-חברת ועדה _____ תאריך: _____

אדרי אביעד מור-חבר ועדה _____ תאריך: _____

עו"ד יונת דיין- חברת ועדה _____ תאריך: _____

מר דני פדר- חבר ועדה _____ תאריך: _____

מר ארז ניסים מנכ"ל העירייה ויו"ר הועדה _____ תאריך: _____