

כ"א אלול תשפ"ד
24 ספטמבר 2024

מר ארז ניסים/מנכ"ל העירייה
עו"ד יונת דיין/ היועצת המשפטית
אדרי' אביעד מור/מהנדס העיר
מר דני פדר/מ"מ גזבר העירייה

הנדון: סדר יום ועדת הקצאות מס' 72 ביום 1.10.2024

1. עמותת "בית הכנסת גבורת יצחק" ברחוב עוזי נרקיס 6, גוש 6873 חלקה 48(שטח חלקה- 2,232 מ"ר, שטח מבנה- 250 מ"ר בין 2 קומות)

רקע:
<ul style="list-style-type: none">- ביום 4/2012 נחתם חוזה חכירה בין הרשות לבין עמותת בית הכנסת "גבורת יצחק". ההסכם הוצג לוועדה.- העירייה בנתה את מבנה בית הכנסת.- מטרת החוזה הינה להפעלה, אחזקה וניהול של בית הכנסת על ידי העמותה.- ע"פ פיקוח על הבניה, במהלך השנים, נבנו בנכס חריגות בניה בשטח כולל של כ- 200 מ"ר לרבות בית מדרש ומקווה. הוצג לוועדה דוח הפיקוח- כמו כן, ע"פ אגף הפיקוח על הבנייה, העמותה המפעילה את בית המדרש הינה עמותת "אור דניאל", עמותה נוספת אשר לה אין חוזה שימוש אל מול הרשות.- במסגרת הליך משפטי, בהסכמת הצדדים, ניתן צו הריסה כנגד כל החריגות, הוחלט כי הצו ייכנס לתוקפו ביום 10.09.24 וזאת בכפוף להצגת אישור כיבוי אש לשימוש במקום עד ליום 06.05.24.- ע"פ פיקוח על הבנייה במהלך חודש 8/2024 התקבל מסמך משרותי כבאות לפיו עם התחייבות העמותה למלא דרישות כיבוי אש עד ליום 1.6.2025.- ביום 4.9.2024 התקיימה פגישה בין נציגי העמותה עם מהנדס העיר ומנהל אגף הפיקוח על הבניה. לפנים משורת הדין הוסכם לאפשר פרק זמן נוסף לצורך הסדרת חריגות הבניה במקום, ע"פ מתווה סדור.- המתווה אושר וניתן תוקף של בימ"ש להסכמות הצדדים ביום 12.9.2024. הוצג לוועדה.- במסגרת המתווה העמותה התחייבה במקביל להליכי הוצאת ההיתר להסדיר את הליך ההקצאה בהתאם לנוהל הקצאות של משרד הפנים. <p>זומנו לצורך הדיון בנושא זה:</p> <ul style="list-style-type: none">- כלנית רפאל- מנהלת אכיפה - פיקוח על הבניה <p>מבוקש:</p> <ul style="list-style-type: none">- התייחסות הוועדה כיצד לפעול.- לאור העבודה שקיימת סתירה בין היכולת להסדיר הליך הקצאה לבין הצורך להסדיר חריגות בניה מבוקש מהוועדה לפעול בנסיבות ע"פ המתווה שהוצע בוועדת הקצאות מס' 71 ביום 18.6.2024 לפיו:- א. ביצוע שימוע לעמותות כדי להבין את הצרכים, היכולת הכלכלית וסטאטוס הטיפול בחריגות הקיימות.- ב. בהתאם תוגש לאישור הצעה לפרה רולינג למועצת העיר ביחס למתווה להסדרה הכוללת חו"ד פרוגרמטית ע"י השירות במשפטי ומנהל הנדסה, כשברקע הדברים החל תהליך ברשות לבחינת ריענון התבחינים העירוניים.

החלטה:

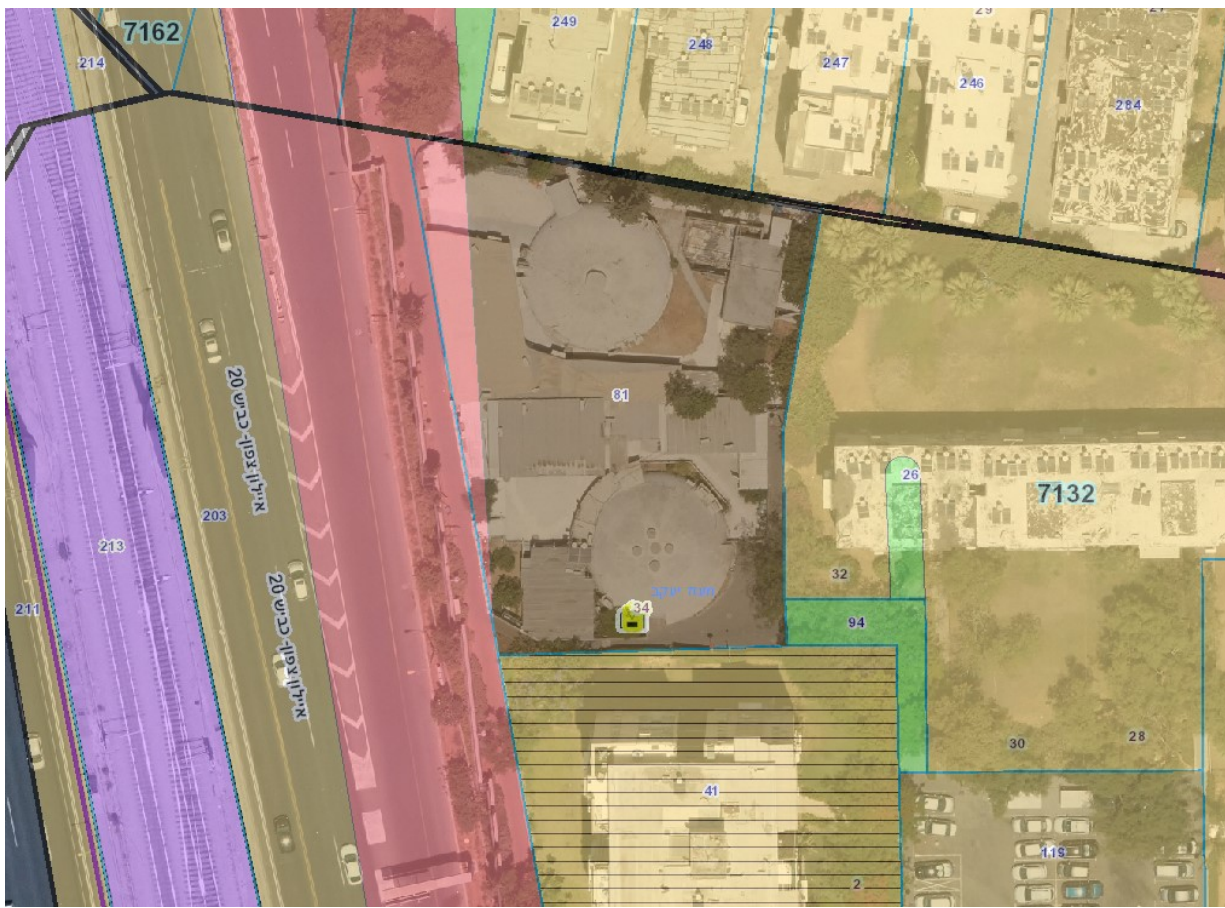
- א. יש לפעול בהתאם למתווה שאושר וקיבל תוקף של בימ"ש ביום 12.09.24.
- ב. יש לשלוח מכתב תזכורת לעמותת בית הכנסת גבורת יצחק לצורך עמידה בזמנים שעליהם לעמוד במסגרת המתווה – באחריות מחלקת מקרקעין
- ג. יש לזמן לוועדת הקצאות הבאה את נציגי 2 העמותות במקום לצורך שימוע. - באחריות מחלקת מקרקעין.
- ד. יש לקבל עדכון סטאטוס מפורט בדבר הגשת תוכנית העיצוב ע"פ המתווה עד לסוף השנה הנוכחית – באחריות אדריכל העיר
- ה. יש לעדכן את וועדת הקצאות בסטטוס הסדרת החריגות בהתאם למתווה שאושר וקיבל תוקף של בימ"ש – באחריות מערך פיקוח על הבניה.



2. בקשת הקצאה עבור עמותת בית כנסת מעוז יעקב – רח' הגר"א 35 גוש 7132 חלקה 81 (שטח חלקה- 1,950 מ"ר, שטח מבנה-204 מ"ר)

	<ul style="list-style-type: none"> - בגוש וחלקה הנדונים ישנם 2 מבנים כפתיים. - המדובר על המבנה הכיפתי הצפוני שבו פועל בית כנסת "מעוז יעקב". - לבית הכנסת לא קיים חוזה הקצאה. - ניתן צו הריסה שיפוטי ללא הרשעה בגין בניית תוספות בניה בשטח בניה כולל של 250 מ"ר. - התנהל הליך בימ"ש שבסופו הוסכם על מתווה להוצאת היתר לפיו נדרשת העמותה להגיש בקשה להיתר עד ליום 08.05.2022. המתווה שאושר בבימ"ש הוצג לוועדה בדיון - הבקשה להיתר בפועל נקלטה ביום 12.6.2023. - הבקשה כוללת הגדלת השטח הקיים מ-222 מ"ר לכדי 535 מ"ר לשימושים הכוללים אולמות לימוד ותפילה ומקווה - זמן לצורך הדיון ולהצגת הבקשה להיתר בן ויינשטיין מנהל אגף רישוי בנייה. - ביום ה 6.8.2024 התקיים דיון בבקשות להיתר וההחלטה הייתה לשוב ולדון לאחר הסדרת אישור ועדת הקצאות. - ביום 19.8.2024 בוצע ביקורת כיבוי אש במקום והתקבלו 2 חוות דעת לפיהן לא ניתן להפיק אישור כיבוי אש ובנוסף ובמסגרת חו"ד סוכם כי קיימת סכנה לציבור במקום. ביקורת כיבוי אש הוצגו לוועדה במהלך הדיון. - העמותה השלימה הגשת המסמכים להקצאה לרבות תיקופם. - ע"פ חו"ד כספית העמותה סיימה השנה בעודף של כ-4,000 ₪ ובמחזור של כ-36,000 לעמותה עודף מצטבר בקופתה של כ-62,000 ₪. - העמותה בהצהרתה והן כפי שעולה מהדו"ח הכספי – אינה מעסיקה עובדים בשכר. - לעמותה אין חוב בתאגיד מי שקמה - מצ"ב חו"ד תכנונית. <p style="text-align: center;"><u>זמנו לצורך הדיון בנושא זה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - כלנית רפאל - מנהלת אכיפה- פיקוח על הבניה - בן ויינשטיין מנהל אגף רישוי בניה <p style="text-align: right;"><u>מבוקש:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - התייחסות הוועדה כיצד לפעול לאור המפורט לעיל. - לאור העבודה שקיימת סתירה בין היכולת להסדיר הליך הקצאה לבין הצורך להסדיר חריגות בנייה מבוקש מהוועדה לפעול בנסיבות ע"פ המתווה שהוצע בוועדת הקצאות מס' 71 ביום 18.6.2024 לפיו: - א. ביצוע שימוע לעמותות כדי להבין את הצרכים, היכולת הכלכלית וסטאטוס הטיפול בחריגות הקיימות. - ב. בהתאם להביא הצעה לפרה רולינג למועצת העיר ביחס למתווה להסדרה הכוללת חו"ד פרוגרמתית, ע"י השירות המשפטי ומנהל הנדסה כשברקע הדברים החל תהליך ברשות לבחינת ריענון התבחינים העירוניים. <p style="text-align: right;"><u>החלטה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> א. להמציא לאלתר מכתב התראה לעמותה לאור הביקורת של כיבוי אש לרבות פרסומו בשטח - באחריות מערך אכיפה- פיקוח על הבנייה ב. לאור הנסיבות יש לזמן את העמותה לשימוע בהקדם האפשרי.
--	---

--	--



3. בקשת הקצאה עבור עמותת תורת משה – רח' הגר"א 35 גוש 7132 חלקה 81 (מבנה כיפתי דרומי שטח חלקה - 1,950 מ"ר, שטח מבנה כ- 255 מ"ר)

- בגוש וחלקה הנדונים ישנם 2 מבנים כפתיים.
- המדובר על המבנה הכיפתי הדרומי שבו פועל בית כנסת "תורת משה".
- לבית הכנסת תורת משה קיים חוזה הקצאה החוזה בתוקף עד ליום 1.1.2034. **ההסכם יוצג לוועדה במהלך הדיון**
- ניתן צו הריסה ללא הרשעה שיפוטי בגין בניית תוספות בניה בשטח בניה כולל של 220מ"ר.
- התנהל הליך בימ"ש שבסופו הוסכם על מתווה להוצאת היתר לפי נדרש העמותה להגיש בקשה להיתר עד ליום 24.4.2022. **המתווה שאושר בבימ"ש יוצג לוועדה בדיון**
- הבקשה להיתר בפועל נקלטה ביום 4.7.2023.
- הבקשה כוללת הגדלת השטח הקיים מ-220 מ"ר לכדי 505 מ"ר לשימושים הכוללים אולם כנסים, תוספת בית כנסת, מקווה ומשרדים. כמו כן חלק מהמבנים המתבקשים בהסדרה יושבים על קו הפקעה של נתיבי איילון- **זומן לצורך הדיון ולהצגת הבקשה להיתר בן ויינשטיין מנהל אגף רישוי בנייה.**
- בהתאם לנוהל הקצאות של משרד הפנים, ניתן להגדיל הקצאה קיימת עד 25% משטח ההקצאה שניתן.
- ביום ה 6.8.2024 התקיים דיון בבקשות להיתר וההחלטה הייתה לשוב ולדון לאחר הסדרת אישור ועדת הקצאות.
- ביום ה 19.8.2024 בוצע ביקורת כיבוי אש במקום והתקבלו 2 חוות דעת לפיהן לא ניתן להפיק אישור כיבוי אש ובנוסף ובמסגרת חו"ד סוכס כי קיימת סכנה לציבור במקום. **ביקורת כיבוי אש הוצגו לוועדה במהלך הדיון**

מבוקש:

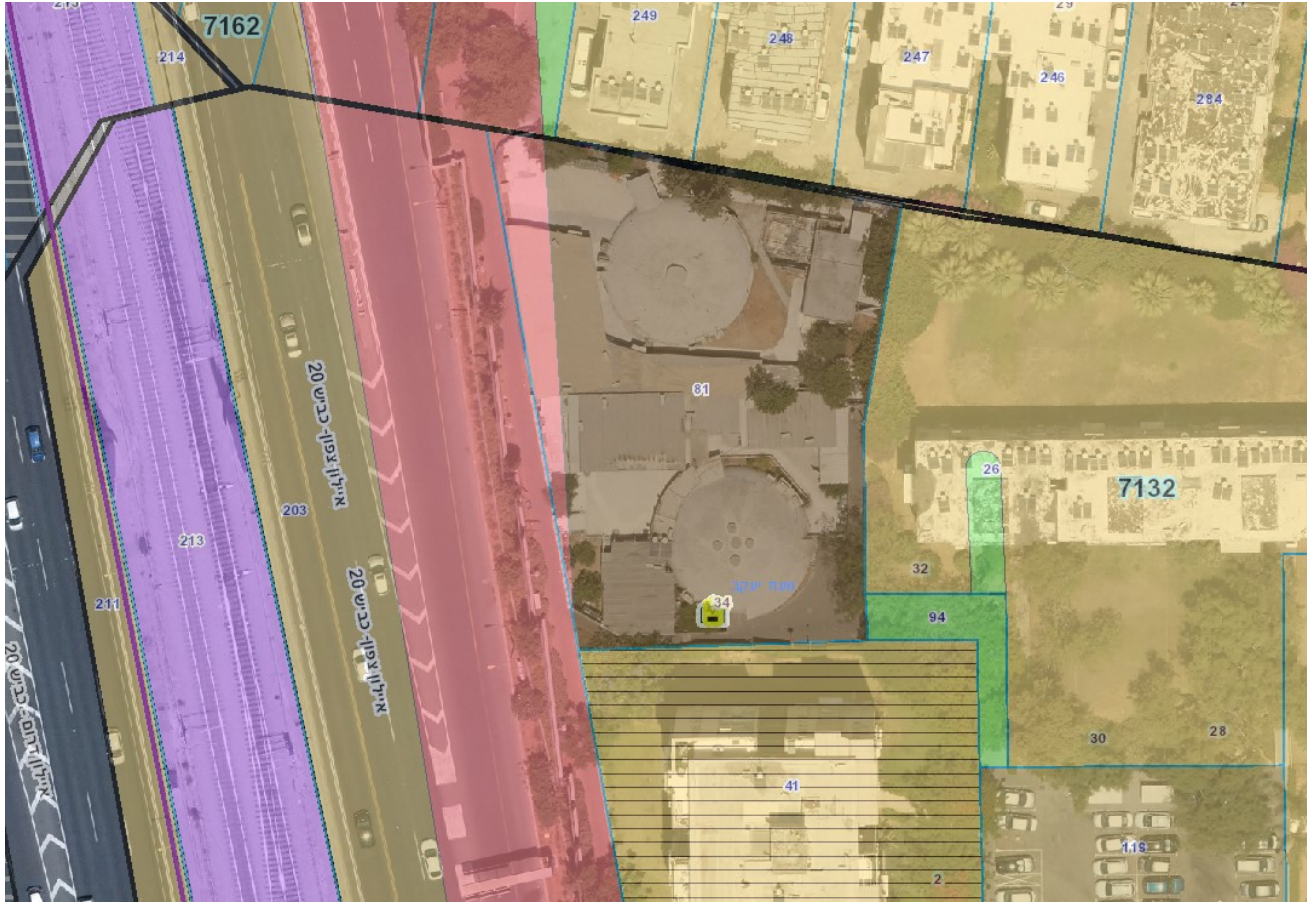
- התייחסות הועדה כיצד לפעול לאור המפורט לעיל.
- לאור העבודה שקיימת סתירה בין היכולת להסדיר הליך הקצאה לבין הצורך להסדיר חריגות בנייה מבוקש מהוועדה לפעול בנסיבות ע"פ המתווה שהוצע בוועדת הקצאות מס' 71 ביום 18.6.2024 לפיו:
- א. ביצוע שימוע לעמותות כדי להבין את הצרכים, היכולת הכלכלית וסטאטוס הטיפול בחריגות הקיימות.
- ב. בהתאם להביא הצעה לפרה רולינג למועצת העיר ביחס למתווה להסדרה הכוללת חו"ד פרוגרמתית ע"י השירות המשפטי ומנהל הנדסה כשברקע הדברים החל תהליך ברשות לבחינת ריענון התבחינים העירוניים.

זומנו לצורך הדיון בנושא זה:

- כלנית רפאל – מנהלת אכיפה-פיקוח על הבניה
- בן ויינשטיין מנהל אגף רישוי בניה

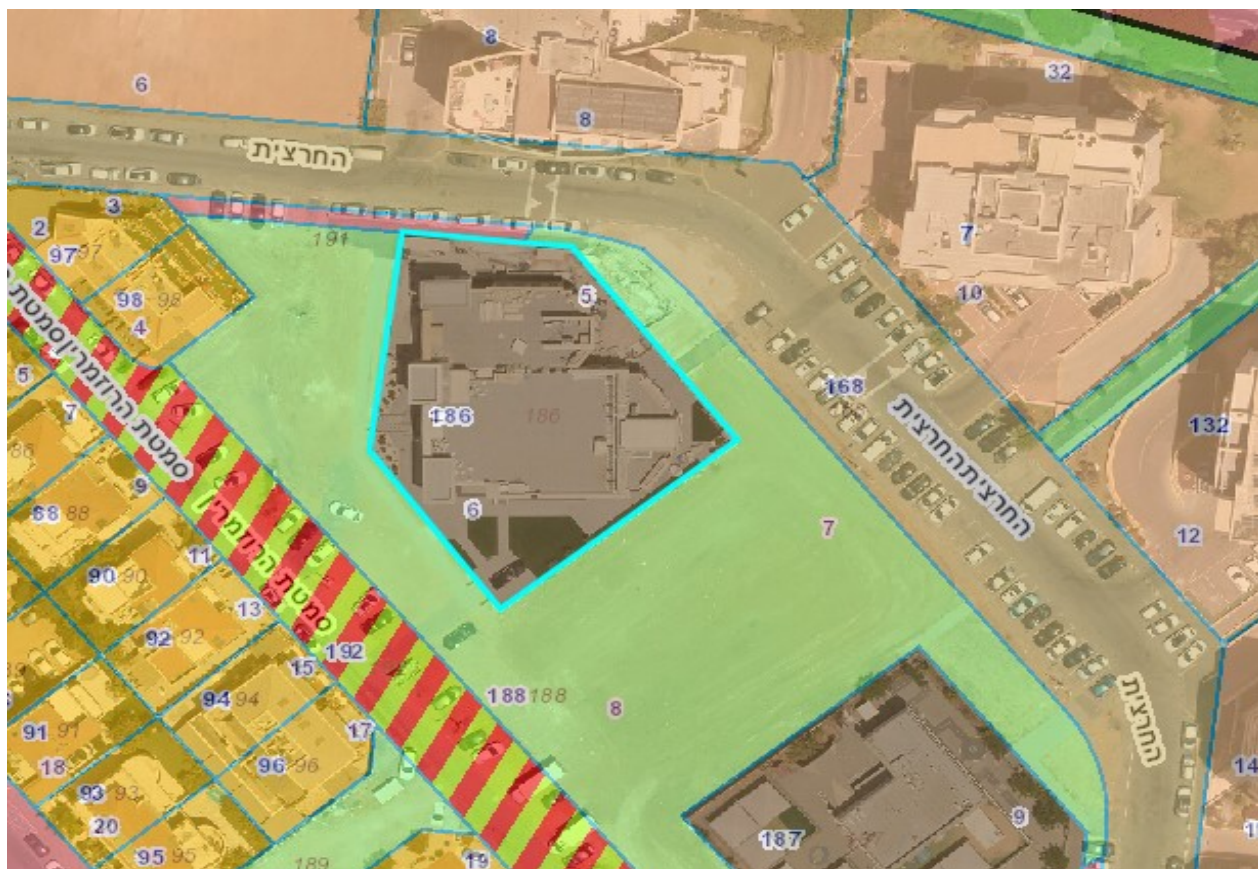
החלטה:

- א. להמציא לאלתר מכתב התראה לעמותה לאור הביקורת של כיבוי אש לרבות פרסומו בשטח - **באחריות מערך אכיפה- פיקוח על הבנייה**
- ב. לאור הנסיבות יש לזמן את העמותה לשימוע בהקדם האפשרי .



4. הקצאה ברחוב החרצית 5 גוש 6869 חלקה 186 עמותת בית הכנסת כל עדות ישראל- עדכון (שטח חלקה- 1,575 מ"ר, שטח מבנה-1,685 מ"ר ב- 3 קומות)

	<ul style="list-style-type: none"> - בהמשך לוועדת הקצאות מס' 63 ביום 18.4.2023 הוחלט כי יש להביא לעדכון בפני הוועדה סטאטוס בית הכנסת האשכנזי, הלא הוא "בית הכנסת לכל עדות ישראל" שכן הוא טרם היה פעיל. - המדובר בבית כנסת הצפוני. - ביום 20.8.2019 נחתם חוזה הקצאה משולב בין הרשות לבין 2 העמותות (כל עדות ישראל + בית כנסת גן רווח). תוקף החוזה עד ליום 20.8.2034. – ההסכם יוצג לוועדה - במהלך שנת 2021 הוגשה בקשה להיתר שינויים בגדר ע"י עמותת כל עדות ישראל. - המגרש נמצא בתחום אתר ההתארגנות של הרכבת הקלה. - ע"פ הות"ל לא ניתן לאשר ההיתר המבוקש. יוצג לוועדה מכתב מהות"ל בנושא - נכון ליום 26.9.2024 לא נרשמה התקדמות בתיק. <p>מבוקש: להביא לעדכון הוועדה ולהחלטה כיצד לנהוג</p> <p>החלטה: א. ישנה התנהלות מסועפת בין אגף תכנון ופיתוח מואץ לבין נת"ע לאור כך יש לקבל סטאטוס עדכני מהאגף ולהביא לעדכון בוועדה הבאה - באחריות מח' מקרקעין</p>
--	--



_____ 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

תפוצה:
משתתפים

עותקים:
אדרי תומר לאווה/אדרי העיר
אושרת צירין- מח' מקרקעין