

ט' חשוון תשפ"ה
 10 נובמבר 2024

מר ארז ניסים/מנכ"ל העירייה
 עו"ד יונת דין/ היועצת המשפטית
 אדרי אביעד מור/מהנדס העיר באמצעות אדרי הדס נחושה נתן
מר דני פדר/מ"מ גזבר העירייה
 א.ג.כ.,

הנדון: סיכום דיון ועדת הקצאות מס' 73 ביום 7.11.2024

1. בקשת הקצאה עבור עמותת 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 יוצג לוועדה בדיון. - הבקשה להיתר בפועל נקלטה ביום 12.6.2023. - הבקשה כוללת הגדלת השטח הקיים מ-220 מ"ר לכדי 468 מ"ר לשימושים הכוללים אולמות לימוד ותפילה ומקווה כמו כן חלק מהמבנים מתבקשים בהסדרה יושבים על קו הפקעה של נתיבי איילון. - 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. ביקורת כיבוי אש יוצגו לוועדה במהלך הדיון - העמותה השלימה הגשת המסמכים להקצאה לרבות תיקופם. - הוחלט בוועדה מספר 72 : - להמציא לאלתר מכתב התראה לעמותה לאור הביקורת של כיבוי אש לרבות פרסומו בשטח/ לוודא שנציג כיבוי אש שהפיק את המכתבים מטעמו שולח ומוסר את המכתבים למחזיקי בתי הכנסת - באחריות מערך אכיפה- פיקוח על הבנייה - יש לפנות לנציגי כיבוי אש לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותם לאור המסוכנות במקום – באחריות פיקוח על הבניה - לאור הנסיבות יש לזמן את העמותה לשימוע בהקדם האפשרי . - תואמה פגישה ביוזמת אגף פיקוח על הבניה עם נציגי העמותה והתובע העירוני ליום 14.11.24 - זמנו לצורך הדיון בנושא זה: - כלנית רפאל - מנהלת אכיפה- פיקוח על הבניה <p style="text-align: right;">מבוקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עדכון הוועדה
--	--

החלטה:	
	<ul style="list-style-type: none"> - לפנות לחב' נתיבי איילון לצורך בירור בדבר ההפקעה שבוצעה על ידם ובהתאם לבחון שינוי תב"ע נקודתית. באחריות מנהל הנדסה-האגף לתכנון ופיתוח מואץ לעדכן סטטוס בשבועיים הקרובים. - לעניין נושא כיבוי אש - לאור העובדה כי מתוכננת פגישה עם נציגי העמותה והאגף לפיקוח על הבנייה הרי שיש לזמן בנוסף את נציגי כיבוי אש לצורך הבנת ההיתכנות להסדרת המסוכנות והתנאים הנדרשים לכך ככל שניתן היות וכב"א הינו האוטוריטה בתחום באחריות מערך פיקוח על הבנייה.. - במידה וניתן להסיר את המסוכנות והעמותה תסיר את המסוכנות ע"פ דרישות כיבוי אש, במקביל לכך שמנהל הנדסה פועל לקידום תב"ע נקודתית, יש לבחון האם אפשר להסדיר או לא את החריגות הקיימות במבנה, ככל ולא ניתן להסדיר החריגות יש לפעול ע"פ דין. באחריות מערך פיקוח על הבנייה.

2. 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)

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. יוצג לוועדה בדיון - הבקשה להיתר נקלטה ביום 4.7.2023. - הבקשה להיתר כוללת תוספת שטחים עיקריים ובסך בנייה של כ 526 מ"ר - ע"פ נוהל הקצאות ניתן לאשר תוספת של עד 25% מתוך שטח ההקצאה שאושר. - 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 ולפיהם לא ניתן להפיק אישור כיבוי אש ובנוסף קיימת סכנה לציבור במקום. - בהמשך להצגת ביקורת כיבוי אש שהוצגו בוועדה הקודמת ע"י מערך פיקוח על הבניה , הרי שע"פ ב"כ העמותה המלצתו לעמותה הינה שעליה להרוס כל החריגות. - הוחלט בוועדה מספר 72 : - להמציא לאלתר מכתב התראה לעמותה לאור הביקורת של כיבוי אש לרבות פרסומו בשטח/ לוודא שנציג כיבוי אש שהפיק את המכתבים מטעמו שולח ומוסר את המכתבים למחזיקי בתי הכנסת - באחריות מערך אכיפה- פיקוח על הבנייה - יש לפנות לנציגי כיבוי אש לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותם לאור המסוכנות במקום – באחריות פיקוח על הבניה - לאור הנסיבות יש לזמן את העמותה לשימוע בהקדם האפשרי . - בשיחה טלפונית שנערכה עם מנהלת מערך האכיפה נציג העמותה הודיע כי עורך דינם המליץ לנציגי העמותה לפרק את חריגות הבניה לאור חו"ד כיבוי אש. - תואמה פגישה ביוזמת אגף פיקוח על הבניה עם נציגי העמותה והתובע העירוני ליום 14.11.24.
--	--

	<p>זומנו לצורך הדיון בנושא זה: - כלנית רפאל - מנהלת אכיפה- פיקוח על הבניה</p> <p>מבוקש: - עדכון הוועדה</p> <p>החלטה: - העמותה רוצה להכשיר את כלל החריגות, כאשר ע"פ נוהל הקצאות ניתן לאשר תוספת של עד 25% מתוך שטח ההקצאה שאושר והחריגות הקיימות כאמור חורגות מעבר ל 25% מתוך שטח ההקצאה שאושר. ע"פ אדר' הדס נחושה נתן גם כאן ישנה הפקעה של חב' נתיבי איילון- יש לבדוק את סוגיית ההפקעה של חב' נתיבי איילון האם היא נוגעת גם בעמותה הנדונה. באחריות מנהל הנדסה לעדכן בשבועיים הקרובים.</p> <p>- במהלך הדיון בוועדה התברר כי קיים תורם פוטנציאלי נוסף אשר רוצה לבצע הריסה ואז בנייה חדשה - יש לזמן את נציגי העמותה לשימוע בוועדה הקצאות לצורך הבנת הצרכים והשימושים הנדרשים. באחריות מח' מקרקעין.</p> <p>- לעניין נושא כיבוי אש - לאור העובדה כי מתוכננת פגישה עם נציגי העמותה והאגף לפיקוח על הבנייה הרי שיש לזמן בנוסף את נציגי כיבוי אש לצורך הבנת ההיתכנות להסדרת המסוכנות והתנאים הנדרשים לכך ככל שניתן היות וכב"א הינו האוטוריטה בתחום - באחריות מערך פיקוח על הבנייה..</p> <p>- במידה וניתן להסיר את המסוכנות והעמותה תסיר את המסוכנות ע"פ דרישות כיבוי אש, במקביל לכך שמנהל הנדסה פועל לקידום תביע נקודתית, יש לבחון האם אפשר להסדיר או לא את החריגות הקיימות במבנה, ככל ולא ניתן להסדיר החריגות יש לפעול ע"פ דין. באחריות מערך פיקוח על הבנייה.</p>
--	---

3. בקשת הקצאה עבור תנועת הצופים העבריים בישראל (חידוש הקצאה) ברחוב פרופ' שור גוש 6779 חלקה 65 (שטח חלקה 6660 מ"ר, שטח מבנה-667 מ"ר)

	<p>רקע:</p> <p>- ב- 4/5/2014 נחתם חוזה ההקצאה בין הרשות לבין תנועת הצופים העבריים בישראל. - ב- 5/2024 פג תוקף חוזה ההקצאה. יוצג לוועדה בדיון. - ע"פ חו"ד התכנונית השימוש תואם את האזור ומגמות הפיתוח בסמוך לשדרה הירוקה וניתן לחדש ההקצאה. יוצג לוועדה בדיון. - הוצג לוועדה חו"ד כספית שלאורה זומנו נציגי התנועה. - ע"פ חו"ד הגורם המקצועי מנהלת מח' נוער מיה כספי אשר זומנה לוועדה זאת מומלץ לקדם את ההקצאה. - ע"פ וועדת הקצאות מס' 71 ביום 18.6.2024 אושר פרסום ראשון. - תום ימי פרסום ראשון 23/9/2024. לא היו התנגדויות.</p> <p>מבוקש: - אישור פרסום שני</p> <p>החלטה: - מאושר פרסום שני. - תקי' ההקצאה ל 10 שנים. יש לציין כי שימוש זה תואם את תוכנית המתאר 2040.</p>
--	---

	<p>- יש לנסח סעיף מתאים בחוזה ההקצאה כי האחריות של תחזוקת המבנה הינה באחריות הבלעדית של התנועה.</p> <p>- יש לנסח סעיף בחוזה גם לעניין אחריות הפקת דו"ח בטיחות ונגישות מבנה כפי שמבוקש ע"י מפעל הפיס, שעניין דגן יהיה באחריותה של התנועה לרבות האחריות על ההוצאות הכרוכות בכך, תוך ציון כי במידה ולא יפעלו כנדרש תהא רשאית העיריה לפעול בעצמה לשם כך תוך קיזוז העלויות מקצבת התמיכות. באחריות מח' מקרקעין.</p>
--	--

4. בקשה להקצאה עבור ויצו – הסתדרות עולמית לנשים ציוניות רח' סנהדרין 34 גוש 7126 חלקה 197 (שטח החלקה - 1,580 מ"ר, שטח מבנה - 394 מ"ר בקומה 1)

	<ul style="list-style-type: none"> - המדובר במעון יום המופעל ע"י עמותת ויצו. - קיימת התחייבות עבר של הסוכנות היהודית להעביר תרומה לעירייה על מנת שתבנה מעון יום. - בהתאם להתחייבות והעברת התרומה, הסוכנות היהודית מבקשת כי תהיה לזכותה זכות חכירה ל- 49 שנים ו- 49 שנים נוספות. - החלקה הייתה בבעלות רמ"י (רשות מקרקעי ישראל). - בשנת 2008 הושלמה הפקעת החלקה ע"י העירייה. - לאחר ההפקעה התקבלה פניה מהסוכנות היהודית ולפיה היות והעירייה כעת היא הבעלים בחלקה, הסוכנות היהודית מבקשת להסדיר את הזכות שלה לחכירה במסגרת חוזה קיים הסכם חכירה בין העירייה לסוכנות היהודית ומטרתו הבטחת הפעלת מעון יום לילדים, הסכם החכירה בתוקף עד ליום 12.09.30 עם אופציה להארכה נוספת של 49 שנים. - העירייה חתמה על חוזה הפעלה בינה לבין ויצו, לחמש שנים, תוקפו של החוזה פג בשנת 2000. - ב 4/2024 הושלמו מסמכי העמותה - בוצע סיור בשטח ב 16.5.2024 - יוצג לוועדה במהלך הדיון. - התקבלה חו"ד תכנונית ביום 10.6.2024 – יוצג לוועדה במהלך הדיון. לפיה בין היתר מומלץ לחדש את ההסכם להפעלת המעון ללא הקצאת קרקע ולאפשר בהסכם אופציה לניצול טוב יותר של הקרקע בבנייה חדשה עתידית. - התקבלה חו"ד כספית ביום 5.11.2024 - יוצג לוועדה במהלך הדיון. <p style="text-align: right;">מבוקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קבלת החלטה על תקופת ההקצאה - לקבל את אישור הוועדה לפרסום ראשון <p style="text-align: right;">החלטה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מאושר פרסום ראשון. - תקי ההקצאה תהא עד סוף חודש אוגוסט 2030. - לוודא כי הסכם ההקצאה יכלול סעיף המאפשר לעירייה תוספת בינוי מעל ו/או בצד המבנה כפי הקבוע בכלל הסמכי ההקצאה ברשות - באחריות מחלקת מקרקעין
--	---

5. בקשת הקצאה עמותת מעיין החינוך התורני בארץ ישראל בני יוסף – בקשה להקצאה בית ספר בנות יעל ברחוב קדושי קהיר 14 גוש 7132 חלקה 198 (שטח חלקה-6,256 מ"ר, שטח מבנה-732 מ"ר)

	<ul style="list-style-type: none"> - נחתם חוזה בין העירייה לעמותה למתן זכות שימוש מיום 31/8/2022. - תקופת האופציה בהתאם לחוזה הסתיימה ביום 31/8/2024. יוצג וועדה ההסכם. - על אף מס' פניות, העמותה טרם שילמה שכ"ד לשנת 2023/24 בסך של למעלה מ 237 א' ש"ח. תוצג לוועדה במהלך הדיון הפנייה אחרונה בנושא. - אישור ניהול תקין ניתן לעמותה ביום 9/4/2024, קיימת הערה ולפיה לעמותה גרעון כספי מצטבר. - העמותה הגישה מסמכי בקשה להקצאה. - ביום 19.9.2024 בוצע סיור בנכס. דוח סיור בנכס יוצג לוועדה במהלך הדיון. - ביום 7.10.2024 התקבלה חו"ד של ס. גזבר- תוצג לוועדה חו"ד במהלך הדיון. - ביום 5.11.2024 התקבלה חו"ד תכנונית-חו"ד תוצג לוועדה במהלך הדיון. - נכון ליום 6.10.2024 השירות המשפטי טרם פעל לגביית החוב (כאמור העמותה טרם שילמה לעירייה את חובה משנת הלימודים תשפ"ד בסך כ-240,000 ש"ח) - בהמשך להחלטת וועדת הקצאות מספר 71 ביום 18.6.2024 לפרסום ראשון, תמו ימי הפרסום ראשון ב- 23.9.2024, לא היו התנגדויות. <p style="text-align: right;"><u>מבוקש:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור הוועדה לפרסום שני - אישור לגבי תקופת ההקצאה המתוכננת. <p style="text-align: right;"><u>החלטה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מאושר לצאת לפרסום שני. - לעניין גביית החוב –ישנו קושי משפטי לפעול בהליך משפטי לאור העובדה כי אין אסמכתא לשליחת הדרישה וההתראה בדבר החוב, ס. גזברית יעביר ליועמ"ש כרטסת של יתרת החוב ואת אופן פירוט החישוב של החוב תוך שבועיים מיום כינוס הוועדה הנוכחית. באחריות ס.גזברית. - עם קבלת הנדרש היועמ"ש תפעל בהקדם האפשרי להמצאת המכתב ולגביית החוב. באחריות השירות המשפטי.
--	--

6. 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 בפניי 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 רווה). 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. - בהמשך להחלטת וועדת הקצאות מס' 72 מיום 1.10.2024 הוחלט לקבל סטאטוס עדכני מהאגף לתכנון ופיתוח מואץ. - ביום 28.10.2024 התקבלה התייחסות האגף לפיה "כרגע נושא חלופת אתר ההתארגנות מקודמת מול נת"ע (לא הות"ל) התהליך ארוך שכן נדרשת תכנית מפורטת וכן הסכם משפטי". <p style="text-align: right;"><u>זומנו לצורך הדיון בנושא זה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - אדרי' יעל קאופמן פרידמן- מנהלת אגף תכנון ופיתוח מואץ <p style="text-align: right;"><u>מבוקש:</u> להביא לעדכון הוועדה ולהחלטה כיצד לנהוג</p> <p style="text-align: right;"><u>החלטה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - הועברה בקשה לאישור התכנית לוועדה המחוזית. - כעת לא ניתן לקדם את ההיתר לאור העבודה כי המדובר בשטח התארגנות של נת"ע, בעת שהתוכנית שצוינה לעיל תאושר כמה שיותר מהר בוועדה המחוזית ובכפוף להסכם משפטי מול נת"ע אזי ניתן יהיה להתקדם לקבלת היתר. באחריות מנהל הנדסה- האגף לתכנון ופיתוח מואץ לעדכן בסטטוס במרץ 2025.
--	---

7. סטאטוס ריענון פרוגרמה ותבחינים עירוניים

	<ul style="list-style-type: none"> - אחת לתק' יש לעדכן הפרוגרמה והתבחינים העירוניים ע"פ משרד הפנים "נוהל הקצאות קרקעות ומבנים בתמורה או בתמורה סמלית". <p style="text-align: right;"><u>זומנו לצורך הדיון בנושא זה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - אלינה לובנצוב – מנהלת מערך תכנון כוללני <p style="text-align: right;"><u>מבוקש:</u> קבלת סטאטוס עדכני של הפרוגרמה לצורכי ציבור והתבחינים העירוניים.</p>
--	--

החלטה:

- מאושרת פניה לספק חיצוני אשר יסייע לרשות בעניין כתיבת התבחינים העירוניים יש
להתייעץ עם השירות המשפטי בנושא. **באחריות מחלקת מקרקעין**

אדר' 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: _____

עותקים:
משתתפים