

פרוטוקול ישיבת ועדת הקצאות קרקע מס' 1, מיום 8.1.2020

נוכחים:

ועדת המשנה להקצאות:

מר חיים ברוידא	ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה להקצאות
מר ניר קריסטל	סגן ומ"מ ראש העיר, חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה להקצאות
מר חיים גולדמן	סגן ראש העיר, חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה להקצאות
מר אילן כהן	חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה להקצאות
מר ארז ברט	חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה להקצאות
מר לורן עייש	חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה להקצאות
גב' רונית וינטראוב	חברת מועצת העיר וחברת המשנה להקצאות

ועדת הקצאות מקצועית:

מר אריאל הילדסהיימר	מנכ"ל העירייה
מר יוסי מזרחי	גזבר העירייה
גב' דפנה קינן, עו"ד	היועצת המשפטית
מר פרץ אוסנברג	מהנדס העיר
גב' שרית (מזרחי) גולדמן, עו"ד	מנהלת מח' נכסים והתקשרויות

נוכחים נוספים:

הגב' ד"ר עדית דיאמנט	חברת מועצת העיר
מר עמית גופר	מנהל אגף הנדסה
הגב' טלי שרמן	אדריכלית העיר
גב' עופרה לוי	מנהלת יחידת מכרזים והקצאות
מר קובי אלנבוגן, עו"ד	מנהל אגף הסברה אסטרטגיה ופרוייקטים

על סדר היום:

1. קרן בנג'י הילמן ז"ל- ע.ר. 580466332.
2. הקהילה המסורתית ברעננה- ע.ר. 580010510.
3. עמותת בית כנסת ישורון- ע.ר. 580356657.
4. שונות.

מהלך הישיבה:חיים ברוידא, ראש העיר:

חיים ברוידא פותח את הישיבה ומציין בפני חברי הועדה כי ועדת המשנה לא התכנסה זמן רב. על סדר היום ישנן הקצאות שנבחנו בחינה מקדמית של הועדה המקצועית שעשתה עבודה יסודית, כולל סיור בכל המקומות, דרישות מקצועיות וכדומה.

אריאל הילדסהיימר, מנכ"ל העירייה:

בנוסף, ישנה מדיניות חדשה שראש העיר הנחיל, לפיה גוף שמקבל הקצאה, יצטרך במסגרת ההקצאה להקצות בשטחו שטח שישמש לצורכי ציבור לטובת תושבי העיר. הקרקע היא משאב יקר ואנו מעוניינים למכסם את השימוש בו. הועדה המקצועית בליווי הגורמים המקצועיים באגף הנדסה, התכנסה מספר פעמים בנוגע לבקשות שעל סדר היום, תוך בחינה מעמיקה, דרישת השלמות מקצועיות וכדומה. 2 מתוך 3 הנושאים לעיל, הינן בקשות שהחלו בעניין הליכים קודמים לפני זמן רב.

שרית (מזרחי) גולדמן עו"ד, מנהלת מחלקת נכסים והתקשרויות

מסבירה באופן כללי את התהליך בהתאם לנוהל הקצאת הקרקע:

התהליך מוסדר בנוהל הקצאות קרקע מאת משרד הפנים (החל מ 2001) לשימוש לצורכי ציבור ללא תמורה או בתמורה סימלית.

ישנה ועדה מקצועית שחברים בה (כהרכב חובה לפי הנוהל): מנכ"ל העירייה, גזבר, יועצת משפטית, מהנדס העיר ומנהלת מחלקת נכסים ואנו נעזרים באנשי המקצוע בעירייה, כגון אדריכלית העיר-טלי שרמן, מנהל מחלקת בניה ציבורית- יונתן יוסטמן.

חברי ועדת המשנה להקצאות הם חברי מועצת העיר. זו ועדה שעל פי הנוהל אין חובה לקיימה, אך בעירייה הוחלט שיהיו גם חברי ועדת משנה.

תהליך ההקצאה הינו תהליך ממושך (מפרטת את עיקרי הנוהל).

ישנם תבחינים הקיימים שאושרו על ידי מועצת העיר משנת 2002. לפי התבחינים המקרקעין יוקצו למתן שירותים, כגון: שירותי חינוך והשכלה, שירותי תרבות וקהילה, שירותי ספורט, שירותי בריאות, שירותי דת, שירותים כלל עירוניים ועוד.

בהתאם לתבחינים, יילקחו בחשבון שיקולים כגון: התאמת המגרש לבקשה, תדירות השימוש בשטח נשוא ההקצאה, ניסיון הגוף המבקש במימוש מטרת ההקצאה, מס' בתי אב המאוגדים בעמותה, ניצול מיטבי ומירבי של משאב הקרקע ועוד. ההקצאה תעלה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע.

הגוף הפונה ממלא בקשה, בצירוף מסמכים רבים שונים, הגוף צריך להיות רשום כמלכ"ר, עמידה בכל הנהלים ועוד.

במידה וניתן אישור ראשוני "עקרוני" בוועדה, נעשה בהתאם לנוהל פרסום ראשון, המאפשר לגוף אחר (שעומד בדרישות הנוהל) שמעוניין בהקצאה באותו המקום, להציג את בקשתו בתוך 60 יום.

במידה וישנן בקשות מקבילות לגבי אותו מקום, הוועדה תבחן את הבקשות השונות ותחליט מביניהן איזו בקשה הכי מתאימה. במידה ואין בקשה מקבילה לגבי אותו מקום/במידה ואושרה עקרונית בקשה מסויימת, נערך פרסום נוסף, שבו ניתנת לתושבים הזכות להתנגד להקצאה בתוך 45 יום.

במידה וישנן התנגדויות אנו מזמינים את המתנגדים והמבקשים לדיון בהתנגדויות.

לאחר מכן, במידה והבקשה מאושרת/שאין התנגדויות, ההקצאה מובאת לאישור מועצה.

במידה ויש אישור מועצה, נערך הסכם רשות שימוש עם העמותה, שעיקרו מתן רשות שימוש לשלוש שנים לצורך הקמת המבנה על ידי העמותה המבקשת ועל חשבונה.

בנוסף, הסכם חכירה- הקצאה ניתנת לתקופה של לא יותר מ-25 שנה, עם שתי אופציות של העיריה להארכה (כל הארכה עד 10 שנים).

ההסכמים מובאים לאישור מועצה, כתנאי בטרם חתימת העיריה.

עיריה שאינה איתנה, צריכה להביא את הנושא גם לאישור משרד הפנים. מאחר ואנו עיריה איתנה, אנו לא נדרשים להביא לאישור משרד הפנים.

במקרה של אישור סופי להקצאה, עמותה תצטרך בכל מקרה לקיים את ההליכים הנדרשים גם לפי חוק התכנון והבניה ולקיים את החלטות ועדות התכנון והרישוי.

בקשה ראשונה – קרן בנג'י הילמן ז"ל

מדובר בבקשה להקצאה ברחוב הפרחים בגוש 7651 חלק מחלקה 641, בצד המערבי בסמיכות לבית הקיים לחיילים בודדים.

כיום מבקשת העמותה להקים בית נוסף לחיילים בודדים, בשטח העירוני המצוי מערבית לבית הקיים, בדומה לקיים.

מבוקש שטח קרקע – כ 1550 מ"ר.

המבנה המבוקש: בן 3 קומות + מרתף.

המתווה התכנוני המבוקש: שטחים עיקריים סה"כ כ 1730 מ"ר, מתוכם: מרתף- כ 210 מ"ר, קומת קרקע- כ 510 מ"ר, קומה א'- כ 505 מ"ר, קומה ב'- כ 505 מ"ר. שטחי שירות כ 725 מ"ר. סה"כ כ 2455 מ"ר. מתוך המבנה הקיים כיום – שטח של כ 200 מ"ר בקומת המרתף, ישמש את העירייה (באזור המועדון, מרכז ההכוונה והמשרדים) + כניסה נפרדת מהכביש הראשי. מוצג חומר בנדון. ככל שהקצאה תאושר בשלב הסופי, יהא צורך בקיום ההליכים לפי חוק התכנון והבניה.

ניר קריסטל – יש להם תרומה גדולה שעומדת על הפרק מקק"ל.

ניר קריסטל וארז ברט מעדכנים לגבי ההשתלשלות הקודמת.

אריאל הילדסהיימר:

ישנה חשיבות לכך שהעיריה תוכל להשתמש במבנה הקיים בשטח של כ 200 מ"ר, שהוא שטח בנוי ומוכן, עם גישה מהכביש הראשי. יעשה שימוש שתואם את צביון המקום. היתה בעיה לעמותה עם התורמים להשתמש במבנה החדש המבוקש לשימוש עירוני אחר ולכן סוכם על שימוש במבנה הקיים.

עדית דיאמנט: האם יש עוד שטחים לשטחי ציבור ב- 2005 לאחר ההקצאה הזו?

פרץ אוסנברג: בשב"צ יש הקצאות לעמותה בלב, הבית של בנג'י, שמע קולי, ושטח לא בנוי מזרחית לו.

החלטה:

ועדה מקצועית- מאשרת אישור ראשוני לבקשה במתווה המתואר לעיל (פה אחד).

ועדת המשנה- מאשרת אישור ראשוני לבקשה במתווה המתואר לעיל (פה אחד).

- בהתאם לנוהל, יבוצע פרסום ראשון למתן אפשרות לגוף אחר שמעוניין בהקצאה בשטח, להגשת בקשה במשך 60 יום מהפרסום.

הבקשה השנייה – הקהילה המסורתית ברעננה

מדובר בבקשה להקמה והפעלת בית כנסת לשימוש העמותה, שאליה חברו גם חברי קהילת עמיתי לשעבר. בשנת 2015 נתקבל אישור ראשוני של וועדת ההקצאות להקצאה בשב"צ במקום השפ"ח, בכפוף להצגת תכנון שמקובל על הנדסה. העמותה הציגה מתווה תכנוני והוא עודכן בהתאם להערות אגף הנדסה.

לאחר בחינת מתווים תכנוניים שונים על ידי אגף הנדסה, הוצג על ידי העמותה מתווה תכנוני עדכני בנוגע לגוש 6581 חלקות 504, 508 ובגוש 6580 חלקות 847, 971, 968.

המתווה התכנוני העדכני המבוקש: קומת מסד בשטח של כ 300 מ"ר לקהילה, קומת כניסה – שטח של כ 340 מ"ר לקהילה + כ 140 מ"ר לטובת העיריה, קומה א' – שטח של 340 מ"ר + חצר. הערות: יש צורך בהשלמת עריכת תצ"ר והליכי פרצלציה, בכפוף לאחוזי הבניה המותרים על פי התב"ע והשלמת הליכים כדין מול ועדות התכנון והרישוי, בזמן העבודות יהא צורך בהריסת המבנים הקיימים בכניסה. כ 20 מקומות חניה מכלל 30 מקומות החניה צפויים יהיו לשמש גם את העמותה (ללא ייחוד חניה לעמותה). מוצג חומר בנדון.

אריאל הילדסהיימר:

היו חילופי מתווים תכנוניים שונים, חשוב לציין שגם כאן הקהילה תבנה חלק בשטח של כ 140 מ"ר שישמש את העיריה לטובת הציבור.

ארו ברט: אני חושב שצריך לעשות חשיבה מעמיקה ולתכנן מראש מרתף לשימוש העירייה בעתיד.

גולדמן חיים: אני מסכים עם ארו ברט, אחר כך אי אפשר לעשות וחשוב לעשות זאת בהתחלה.

אריאל הילדסהיימר: אתה צודק עקרונית, היה שיח לנסות לקבל שטחים גדולים יותר לטובת העיריה והציבור, אבל מדובר בקהילה מתבגרת שעלול להיות לה קושי מימונית לעמוד בהיקפים כאלה, שמעבר למתווה שהוצג.

ארו ברט: מדובר בכ- 140 מטר שלא הכרחי שהמימון יהיה על חשבונם. אפשר שתהיה אופציה ברמת ההיתר לביצוע מרתף על ידי העירייה ככל שניתן.

טלי שרמן: ניתן לאפשר מרתף ברמת ההיתר, והעיריה תשקול אם לממש.

החלטה:

ועדה מקצועית- מאשרת אישור ראשוני לבקשה, בגוש 6581 חלקות 504, 508 ובגוש 6580 חלקות 847, 971, 968, בהתאם למתווה התכנוני ובשים לב להערות (פה אחד).

ועדת המשנה- מאשרת אישור ראשוני כמפורט לעיל (פה אחד) כנ"ל.

- בהתאם לנוהל, יבוצע פרסום ראשון למתן אפשרות לגוף אחר שמעוניין בהקצאה בשטח, להגשת בקשה במשך 60 יום מהפרסום

בקשה שלישית – בית כנסת ישורון

אריאל הילדסהיימר:

מדובר בבית כנסת קיים. ישנה בקשה לבנות בית כנסת חדש במקומו. בעבר הגישו מתווה מאד גדול והייתה התקוממות של תושבים, העיריה ניסתה "לגשר" בין העמותה למתנגדים.

חיים ברוידא: שני הצדדים ישבו גם איתי בנושא הזה.

אריאל הילדסהיימר: מדובר בבקשה שהחלו בה ההליכים כבר מזמן, וכעת יש מתווה תכנוני מבוקש עדכני יותר.

תקציר לגבי השתלשלות הדברים:

מדובר בחלקה בשטח של 950 מ"ר, מתוכם כ-713 מ"ר שב"צ, בחלקה קיים בית הכנסת + מקלט ציבורי. דיון התקיים בוועדת הקצאות בשנת 2012, ניתן אישור ראשוני לפרסום, ובעקבותיו פרסומים במקרקעין ב-2013 בנוגע למתווה התכנוני המקורי:

המתווה הראשוני שהתבקש: מרתף- כ-546 מ"ר, קרקע- כ-546 מ"ר, קומה עליונה- כ-357 מ"ר. סה"כ כ-1549 מ"ר.

לאור התנגדויות רבות מהתושבים, התקיים דין ודברים בין העיריה- תושבים-עמותה בניסיון למציאת מתווה תכנוני מתאים.

מתווה מתוקן שהתבקש באפריל 2018: מרתף-כ-472 מ"ר, קרקע- כ-415 מ"ר, קומה א'- כ-189 מ"ר. סה"כ כ-1076 מ"ר. בהתאם, נעשה ב-26.4.18 פרסום חוזר למתווה העדכני, התקבלו התנגדויות, לרבות במישור התכנוני +התייחסות העמותה להתנגדויות.

העמותה התבקשה להציג מתווה תכנוני מצומצם יותר והובהר לה המדיניות העדכנית בדבר הצורך בשילוב שימוש לציבור בשטח ההקצאה. לאחר בדיקות מול אגף הנדסה והצגת מתווה תכנוני עדכני, המתווה האחרון נכון לדצמבר 2019 הוא-

המתווה האחרון המבוקש: מרתף – כ-360 מ"ר, קרקע-כ-360 מ"ר, קומה א'-כ-197 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי-כ-917 מ"ר. לפי התכנון, המקלט הקיים יהרס ובמקומו יוקם הממ"מ (בגודל שיקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף) שישמש את בית הכנסת ואת הציבור, תוך שמירה על גישה נפרדת. בנוסף, ספרייה וחדר לימוד שיהיו נגישים כלפי חוץ ויוכלו לשמש גם לשימושים ציבוריים. מסומנות 11 חניות ניצבות (לציבור הרחב, ללא ייחוד חניה לעמותה). במידה והבקשה תעבור את כל הליכי ההקצאה כולל שמיעת התנגדויות ובמידה ותאושר סופית, יהא צורך בקיום ההליכים הנדרשים על פי חוק התכנון הבניה. מוצג חומר בנדון.

מאחר והוצג מתווה תכנוני עדכני, יש לערוך פרסום חוזר להתנגדויות, כשם שנעשה בהצגת המתווה הקודם.

בשלב זה אנו לא דנים בגוף הבקשה ובהתנגדויות, אלא רק מעדכנים שהמתווה העדכני יובא לפרסום. לאחר הפרסום, יוזמנו המתנגדים והעמותה לדיון בהתנגדויות ככל שתהיינה.

רונית וינטראוב: מדובר בבית כנסת הקיים 62 שנה על הציר שמריהו ליון, מדובר ברחוב צר צפיפות של הבתים כל תזוזה משפיעה תחבורתית. הגישו בשעתו הדמייה, בה סימנו שטח ירוק במקום בו קיים מבנה. מדובר בקהילה ותיקה אנשים שמתוך הקהילה אף הם פחות רצו את השינוי וביצוע ההתחדשות, שמשפיעה על המון היבטים. ישנה השפעה על כל השכונה, ישנם בתים קיימים, נגרם נזק לאופי המגורים. כולם פרגע חיים בשלום, במצב הקיים ישנה הרמוניה, מדובר בבית כנסת מוכר וקיים.

אריאל הילדסהיימר: בשלב זה אנו לא דנים בבקשה עצמה ובטיעוני המתנגדים, אלא יעשה פרסום למתווה החדש המבוקש, המתנגדים יגישו עמדתם ונדון בכך לעומק בישיבה נפרדת.

חיים ברוידא: מדובר בבית כנסת קיים 62 שנה, מראהו מוזנח ולא מכבד בית כנסת בישראל, ישנה קהילה גדולה, המקום לא מאפשר להכיל כמעט 300 איש בכל שבת.

רונית וינטראוב: אין מניעה לשפץ את המקום, אך אין צורך בחפירות ובהגדלת המקום.

אריאל הילדסהיימר: מדובר בסיפור שנמשך שנים רבות, ראש העיר הבהיר להם חד משמעית שהם חייבים להתאים עצמם לציבור, נעשתה חשיבה בהנדסה איך לצמצם, ולכן אנחנו פה אחרי שהם עשו הליך ארוך ומחושב והביאו מתווה מוקטן בהרבה מהמקור.

רונית וינטראוב: הרחוב צר, כל תוספת תחריב את איכות החיים של אנשי רחוב ברנדס, תהיה בעיה תחבורתית שתהווה הרס לאזור מערב העיר.

חיים ברוידא: גם כשאשרנו מבנה מרכז מוסיקה בעציון היו תלונות לגבי חניה.

רונית וינטראוב: האם נכון שיש חלקים שבנויים ללא היתר?

חיים ברוידא: יכול להיות שכן

רונית וינטראוב: הם רוצים בית מדרש לבחורים צעירים

אריאל הילדסהיימר: זה לא כצקתא.

פרץ אוסנברג: עברנו תהליך יחד עם המתכנן, הוצגו אופציות שונות של התוכניות.

התוכנית היתה מאד בולטת, חיפוי אבן. כעת הבנין הונמך – יש קומת מרתף ועוד 2 קומות, פחות מבית של שתי קומות וגג רעפים. כניסה חיצונית למרתף, כניסה לציבור ללא תלות בבית כנסת. במקום מקלט יהיה ממ"מ (בהתאם לאישורים שיהיו מפקוד העורף). אין חריגה מהזכויות הקיימות.

רונית וינטראוב: תשתיות תחבורה לא יכולות להכיל, האם יש חוות דעת של יועץ תחבורה?

טלי שרמן: כחלק מתהליך החשיבה לקחנו בחשבון איך הרחוב ממשיך להתקיים באופן שהאזרחים לא יפגעו.

רונית וינטראוב – יש כניסה ויציאה של הורים שמביאים לכן.

טלי שרמן: התניות ישרתו גם אותם.

חיים ברוידא: כל הטענות שאת אומרת ומעלה אני שומע אותם גם מרחוב עציון

טוענים בפניי איך אתה מאפשר מרכז כזה במדרחוב של וילות.

חיים גולדמן: את מתנגדת לכל בית כנסת, מדובר בבית כנסת ליהודים.

רונית וינטראוב: לא מקובלת עלי ההשתלחות הזו.

ארז ברט: כמה הציבור מקבל פה? מצוין בחומר שמוצג.

ניר קריסטל: המרתפים חשובים לקהילה הרעננית. במסגרת החוזים חשוב לציין שכל המתקנים נועדו לשרת גם את הקהילה ברעננה, לא נערוך אירועים שאינם קשורים, הקונפליקט מתחיל ברגע שמתבצעת פעילות שאינה קשורה וכך מהווה חיכוכים ומחובתנו למנוע זאת.

אריאל הילדסהיימר- כאמור, יערך פרסום חוזר לאור המתווה העדכני שיוצג ונדון בבקשה ובהתנגדויות בהמשך.

- בהתאם לנוהל, יערך פרסום למתן אפשרות להגשת התנגדויות בתוך 45 יום מהפרסום.

נושא רביעי:

חיים ברוידא: בשכונת נווה זמר יש כ- 3,000 תושבים, ומתבקש שיהיה שם בית כנסת, עמותת בית כנסת נווה זמר בודקת מול אגף הנדסה היתכנות תכנונית לגבי שטח בחלק הצפון מזרחי (מוצג חומר בנדון).

רונית וינטראוב: נהוג בשכונות חדשות שהשכונה קודם מאוכלסת ואז לבצע הקצאה.

עדית דיאמנט: בלב הפארק אנחנו תמכנו בבית כנסת.

ארז ברט: אני חושב שראוי כשמקימים שכונה ומתכננים שכונה, יעשה כמו בחו"ל- קודם כל מסמנים את הצרכים, כגון בית הכנסת, כך מן הראוי לציין מראש איפה בית הכנסת ימוקם, מרכזי נוער וכו', צריך תכנון מראש.

ניר קריסטל: ארז צודק בהחלט.

עדית דיאמנט: זה לא מבנה עירוני, אם היה מדובר במבנה עירוני אכן אתה צודק.

ארז ברט: בית כנסת כזה צריך להיות מבנה ציבורי של העיר, מדובר בשכונה של 3,000 תושבים.

רונית וינטראוב: העניין הוא שבשטח חום שומרים בנק של צרכי ציבור. ככל שהשכונה מאוכלסת, אתנו יודעים יותר בוודאות את הצרכים האמיתיים. יתכן מה שחושבים שצריך הציבור כעת, לא בטוח שעתיד יצטרך.

- תמשך בדיקת ההיתכנות התכנונית אל מול אגף הנדסה והשלמת הנדרש בהתאם לנוהל.