

פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 3/23 מיום 5.3.2023

נוכחים: עו"ד ליאת שוחט, אברהם בורוכוב, אלירן אליה, הבטמו אייאי, יוסף סויד, יחיאל מושייב, ימית קרקוקלי, ליאת מועלם, עו"ד עוזי אהרון, עופר בוזי, שלמה זלמן סיונוב.

חסרים: ז'אנה כהן, ליאור אגאי, ד"ר ניסים ארביב, ציון גזלה.

מוזמנים: עו"ד שלומית שפינדל – יועצת משפטית, רו"ח גיל גבריאל – גזבר העירייה, ליאת בן אבו – מהנדסת העיר, יואל לוי – ראש תחום טכנולוגיות וחדשנות (הגיע במהלך הישיבה), אורן קורנפלד – דובר העירייה, מלכה מיכאלי – מרכזת ישיבות המועצה.

על סדר היום:

1. עדכוני ראש העיר.
2. קריאת גינת כצלסון/דגניה ע"ש שיאל (שאול) צפדיה.
3. אישור תב"רים.
4. אישור סגירת חשבון בנק.
5. אישור הסכמי הקצאה.
6. אישור התקשרות הסכם פיתוח מתחם בזק עם חברת מגדלי נעימי בע"מ.
7. הסכם בין המדינה לרשויות המקומיות בנושא פרויקט המטרו ושיפוי הרשויות המקומיות בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
8. הנחה על שולחן המועצה – החלטות ועדת הנחות בדבר מחיקת חובות.

הישיבה נפתחה בשעה: 18:00

סעיף 1 – עדכוני ראש העיר.

* אנו בעיצומם של אירועי פורים, ואני שמחה שבחג הזה אנו ממשיכים במסורת לקיים עשרות אירועים לכל המגזרים ולכל הגילים. ביום שלישי יתקיים ההפנינג המרכזי בגן התשעה, אבל פרט אליו אנו מקיימים מסיבות פורים לבני הנוער, למגזר הדתי-החרדי, לנשים, לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים ועוד. בהקשר הזה, אני חייבת להגיד בתקווה שאני לא פותחת פה - יש מעט מאוד אירועי השלכת נפצים בשנה הזו, כמו בשנה שעברה, כל זאת הודות לשיתוף פעולה בין מחלקות רבות בעירייה. זה קורה בזכות פעילות מאומצת של יחידת השיטור העירוני, מחלקת הנוער, הדוברות, הרשות לביטחון קהילתי באגף החינוך והמחלקה לעסקים. זו הזדמנות להודות לכל הגורמים העוסקים במלאכה סביב הנושא החשוב כל כך.

* שמחה לבשר שבשבוע שעבר נחתם הסכם שכר קיבוצי חדש שיעניק סוף סוף צדק היסטורי לענף הסייעות, כל זאת כחלק ממאמץ משותף של מרכז השלטון המקומי וההסתדרות. אני שמחה שהמדינה הבינה שללא תגמול הולם לסייעות, לא ניתן לקדם חינוך איכותי וכולי תקווה שעם פתרון המשבר, יעשה צדק דומה עם מגזרים נוספים שזקוקים לכך. הסייעות זכו לשדרוג משמעותי בתנאיהן ואני מברכת על כך.

* בשבוע שעבר הנחנו את אבן הפינה למבנה הרב תכליתי לשירותים עירוניים ששוכן בסוף רחוב השומר במקום החווה המיתולוגית של משפחת נחום. במקום הזה יינתנו מגוון שירותים, כגון מרכז יום סיעודי, מרכז קהילתי ליוצאי העדה האתיופית, מבנה קידום נוער, מועדוני קדימה בוגרים, גני ילדים, מרכז קרן אור, מרכז נתיבים להורות, מרכז קשר, המרכז למשפחה, מתי"א, משרדי המועצה הדתית ומשרדים עירוניים שונים. על הפרויקט אמונה החברה הכלכלית.

* זמן טוב לפרגן ללהקת אלגרו שלנו, שפועלת באמצעות "נפגשים". הלהקה שלנו זכתה במקום הראשון במוקדמות גמר גביע העולם והעפילה לתחרות הגמר בריקוד שתתקיים מול 60 מדינות בקיץ הקרוב בפורטוגל. הבנות הללו מביאות לנו הרבה מאוד הישגים ומדובר בהישג המשמעותי ביותר שלהן שמעיד על העבודה היסודית שמתבצעת שם בהובלת אורטל חתוכה, מנהלת תחום המחול. יישר כוח לאורטל ולבנות ששמות את אור יהודה על המפה. אנחנו גאים בהן.

סעיף 2 – קריאת גינת כצנלסון/דגניה ע"ש שיאל (שאל) צפדיה.

ראש העירייה:

אני מבקשת להכניס את האמא, יפה.

גב' יפה צפדיה הצטרפה לשיבה.

עו"ד שלומית שפינדל – יועמ"ש:

סעיף 235 לפקודת העיריות קובע כי בקריאת שם חדש לגינה, כיכר או רחוב, צריך לזמן בפני ועדת שמות או בפני מועצת העיר, את קרוב המשפחה של האדם שעל שמו רוצים לקרוא, ולבקש את הסכמתו לקריאת השם על שם הנפטר.

ראש העירייה:

יפה כמה מילים על שיאל.

גב' יפה צפדיה:

ילד טוב, בן 10, ילד דתי, ללא מחלות. הלך לישון ולא קם.

ראש העירייה:

המשפח גרה בגב של הגינה ששיפצנו לא מזמן, אין לה שם, היא נקראת על שם הרחובות שמקיפים אותה כצנלסון דגניה והמשפחה ביקשה לקרוא את הגינה על שם בנם. ועדת שמות לא תתכנס בקרוב והמועד הקרוב היה מועצת עיר ולכן דאגנו להביא למועצת העיר.

מי בעד אישור קריאת גינת כצנלסון/דגניה ע"ש שיאל (שאל) צפדיה?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את קריאת גינת כצנלסון/דגניה ע"ש שיאל (שאל) צפדיה.

ראש העירייה:

אנו נתאם הנחת אבן פינה. תודה יפה ושלא תדעו צער.

גב' יפה צפדיה עזבה את הישיבה.

סעיף 3 – אישור תב"רים.

ראש העירייה:

מבקשת לאשר תב"רים כפי שנשלח אליכם במייל ביום 22/02/2023.

ועדת הכספים דנה והמליצה לאשר.

21/02/2023
ל"שבט/תשפ"ג

לכבוד
עו"ד ליאת שוחט רה"ע
וחברי מועצת העיר
כאן

הנדון אישור תבירים

מספר תבר	שם תבר	סכום התבר	הגדלה	הפחתה	מקורות מימון	סה"כ
1558	אולם התעמלות אומנותית ליד יובלים	15,500,000	250,000	-250,000	הפחתה מקרנות למימון מושבים ע"י משרד הספורט והגדלה ממשרד הספורט (טוטו ווינר)	15,500,000
1623	שדרוג המרחב הציבורי רח דוד אלעזר	8,100,000	89,718		קרנות הרשות 7,000,000 נתיבי איילון מהיר לעיר 1,189,718	8,189,718
1685	מגרש חנייה איילת השחר	2,700,000	523,744		מהיר לעיר 3,223,744	3,223,744

בכבוד רב
גיל גבריאל, רו"ח
גזבר העירייה

ראש העירייה:

מבקשת לאשר שינוי מקורות מימון בתב"ר 1558, אולם התעמלות אומנותית ליד יובלים, הפחתה מקרנות והגדלה ממשרד הספורט (טוטו ווינר) תב"ר בסך 250,000 ש"ח.
מקורות מימון: הפחתה מקרנות 250,000 ₪ הגדלה ממשרד הספורט (טוטו ווינר) 250,000 ש"ח.

רו"ח גיל גבריאל:

מדובר בשיפטינג של 250,000 ₪. בתחילת התב"ר רושמים את זה על הקרנות וכאשר מקבלים מימונים מהגופים, עושים שיפט הפוך, מקטינים את הקרנות ומחייבים את המשרד ובגין מושבים קיבלנו עוד 250,000 אז הקטנו את הקרנות והתב"ר נשאר אותו סכום.

ראש העירייה:

מי בעד אישור שינוי מקורות מימון תב"ר 1558, אולם התעמלות אומנותית ליד יובלים, הפחתה מקרנות והגדלה ממשרד הספורט (טוטו ווינר) תב"ר בסך 250,000 ₪?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את שינוי מקורות מימון תב"ר 1558, אולם התעמלות אומנותית ליד יובלים, הפחתה מקרנות והגדלה ממשרד הספורט (טוטו ווינר) תב"ר בסך 250,000 ₪

ראש העירייה:

מבקשת לאשר הגדלת תב"ר 1623, שדרוג המרחב הציבורי רח' דוד אלעזר, הגדלת תב"ר בסך 89,718 ש"ח.
מקורות מימון: נתיבי איילון מהיר לעיר 89,718 ש"ח.
ועדת הכספים דנה והמליצה לאשר.

רו"ח גיל גבריאל:

זה בעצם הגדלה של 89,718 ש"ח שהגיע ממימון מהיר לעיר.

ראש העירייה:

מי בעד אישור הגדלת תב"ר 1623, שדרוג המרחב הציבורי רח' דוד אלעזר, הגדלת תב"ר בסך 89,718 ש"ח?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את הגדלת תב"ר 1623, שדרוג המרחב הציבורי רח' דוד אלעזר, הגדלת תב"ר בסך 89,718 ש"ח.

ראש העירייה:

מבקשת לאשר הגדלת תב"ר 1685, מגרש חנייה איילת השחר, הגדלת תב"ר בסך 523,744 ש"ח. מקורות מימון: נתיבי איילון מהיר לעיר 523,744 ש"ח. ועדת הכספים דנה והמליצה לאשר.

רו"ח גיל גבריאל:

כל התב"ר הוא במימון מהיר לעיר ובמסגרת ההסדר שהיה איתם.

עו"ד עוזי אהרון:

ממה נובעת ההגדלה?

רו"ח גיל גבריאל:

שלב א' הם נתנו לנו 2.7 מלש"ח ואחר כך הם הוסיפו, אנחנו הקמנו תב"רים בהתאם להרשאות שקיבלנו מהם.

ראש העירייה:

מי בעד אישור הגדלת תב"ר 1685, מגרש חנייה איילת השחר, הגדלת תב"ר בסך 523,744 ש"ח?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את הגדלת תב"ר 1623, שדרוג המרחב הציבורי רח' דוד אלעזר, הגדלת תב"ר בסך 523,744 ש"ח.

סעיף 4 – אישור סגירת חשבון בנק.

ראש העירייה:

מבקשת לאשר סגירת חשבון בנק מס' 88803 בבנק הפועלים סניף 657.

רו"ח גיל גבריאל:

זה חשבון שאין בו פעילות. בדקו שנה אחרונה ולא הייתה פעילות ולכן אין צורך שיישאר פתוח ולשלם סתם עלויות ועמלות לא הכרחיות.

ראש העירייה:

מי בעד אישור סגירת חשבון בנק מס' 88803 בבנק הפועלים סניף 657?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את סגירת חשבון בנק מס' 88803 בבנק הפועלים סניף 657.

סעיף 5 - אישור הסכמי הקצאה.

עו"ד שלומית שפינדל – יועמ"ש:
מפרטת את דברי ההסבר כמפורט במכתב המצ"ב לפרוטוקול.



מחלקה משפטית

יום רביעי 1 במרץ 2023

לכבוד

חברי מועצת העיר

א.ג.ג.

הנדון: דברי הסבר הסכמי הקצאה בהתאם לנוהל ההקצאות

בהתאם להוראות הנוהל להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, של משרד הפנים (חוזר מנכ"ל מס' 5/2001 על תיקוניו השונים), הריני מתכבדת לפנות אליכם כדלקמן:

1. בישיבתה מיום 5.2.2023 אישרה מועצת העיר הקצאות לארבע עמותות שונות כדלקמן:
 - א. הקצאת מבנה ברחוב משה הדדי 9 לעמותת הגרעין התורני;
 - ב. הקצאת מבנה ברחוב צפריר 1 לעמותת מצלאווי;
 - ג. הקצאת מבנה ברחוב ניצן 20 לעמותת יוסף עליכם;
 - ד. הקצאת מבנה ברחוב ניצן 20 לעמותת בית המדרש בית מנחם;
2. בהתאם לנוהל ההקצאות לאחר שאושר הגוף לו תוקצה הקרקע, יגובש הסכם בין הגוף לרשות המקומית.
3. ההסכם יוגש לאישור מועצת העיר ברוב חבריה לאחר שקיבלו חוות דעת משפטית ובה בין השאר אישור על קיום הליך הקצאה בהתאם לנוהל ההקצאות.
4. אשר על כן, הריני לאשר כי במקרים המפרטים לעיל וכמפורט בחוות דעתי כפי שהובאה בפניכם טרם ישיבת המועצה הקודמת, הליך ההקצאה התקיים בהתאם להוראות נוהל ההקצאות וכי ההסכמים המובאים לאישור המועצה עומדים בדרישות נוהל ההקצאות.
5. להשלמת התמונה יצוין, כי לאחר ישיבת המועצה הקודמת, התקבלה בעירייה פניית בא כוחו של חבר המועצה מר עוזי אהרון אשר במסגרתה הועלו טענות לפיהן נפלו פגמים מהותיים בהליך ההקצאה שנערך ביחס לעמותת יוסף עליכם.
6. כידוע לכם מר אהרון פנה מספר פעמים במהלך הליך ההקצאה לעירייה בטענות שונות וטענותיו נבחנו ונדחו בשל עמימותן ומאחר שלא בוססו כלל.
7. גם ההתנגדות שהוגשה על ידי חבר המועצה נדחתה על ידי ועדת ההקצאות לאחר שנבחנה לגופו של עניין. החלטת ועדת ההקצאות נשלחה אל חבר המועצה כשבועיים טרם ישיבת המועצה הקודמת. הבקשה שהוגשה על ידי העמותה הועברה לעיון חבר המועצה לבקשתו. **אף על פי כן, במעמד הישיבה לא הועלו על ידו טענות כלשהן הנוגעות לפגם בהליך ההקצאה, והוא חזר על הטענות שהעלה במסגרת ההתנגדות.**
8. במסגרת המכתב מעלה חבר המועצה **לראשונה** טענות הנוגעות לפגמים בהליך ההקצאה ומבקש כי טענותיו יובאו בפני חברי המועצה.
9. לפנים משורת הדין ולמען שקיפות ההליך, ואף שלשיטתנו דין הטענות להידחות על הסף ולגופו של עניין, מצאנו לנכון להביא בפניכם את טענות חבר המועצה כפי שהועלו במכתב ולצרפו ככתבו ולשונו. העתק המכתב מצורף לחוות דעת זו **ומסומן א'.**
10. הטענות יידונו לגופו של עניין בישיבת המועצה הקרובה ולאחר מכן יובאו הסכמי ההקצאה לאישור חברי המועצה.

בכבוד רב ובברכה,
שלומית שפינדל, עו"ד
היועצת המשפטית

העתק: חברי ועדת הקצאות;

בישיבת המועצה האחרונה אישרנו 4 הקצאות; מבנה לגרעין התורני, בית כנסת למצלאווי, בית כנסת לעמותת יוסף עליכם ובית כנסת לעמותת בית המדרש בית מנחם. על פי נוהל הקצאות, לאחר אישור ההקצאה לעמותות יש להביא לאישור המועצה את הסכמי ההקצאה עם כל אחת מהעמותות, נוסח הסכמי ההקצאה צורפו לחומרים שקיבלתם. לפני כשבוע התקבל מכתב מעו"ד יובל גרינשטיין, כמיופה כוחו של עוזי אהרון, ובו מועלות טענות כנגד ההקצאה לעמותת יוסף עליכם. אני רוצה להדגיש שהתהליך של נוהל הקצאות, לא בכדי מחולק לשני טקטים. הראשון כולל פרסום, או ביוזמת העירייה או ביוזמת העמותה שמבקשת, יש 60 ימים לפרסום המודיע שהעירייה מתכוונת להקצות מבנה מסוים, במיקום מסוים ולמטרה מסוימת. לאחר מכן מגיע שלב התנגדויות, כל מי שמתנגד, יש לו 45 ימים להגיש את התנגדותו. ההתנגדות מובאת בפני וועדת ההקצאות, כפי שעשינו גם במקרה הזה. כאשר הוגשה התנגדות על ידי עוזי אהרון, הבאנו את ההתנגדות בפני ועדת הקצאות. מיד כשועדת הקצאות קיבלה החלטה בנושא זה, העברנו אותה לעוזי אהרון ואף הבאנו את הכל בישיבת המועצה האחרונה, גם את ההתנגדות וגם את התשובות שלנו, ורק לאחר מכן התקבלה החלטה במועצה לאשר את ההקצאות.

זאת אומרת, השלב שאנחנו נמצאים בו היום, המועד להתנגדות חלף ועבר, כי כבר במועצה הקודמת קיבלנו החלטה לאשר את ההקצאות.

למרות זאת, מעבר לצורך, למען השקיפות, למען הזהירות ולמען הסדר הטוב, לפני שתדונו היום ותקבלו החלטה לגבי אישור הסכמי ההקצאה, אביא בפניכם את עיקרי הטענות שהועלו. אני חייבת לציין שכל הטענות שהועלו בכתב הן טענות חדשות, (חוץ מאחת או שתיים), והן לא הוזכרו בהתנגדות שהוגשה במועד.

אני אתן ראשי פרקים של הטענות שהועלו בכתב ואת התשובות שלנו לטענות, ולאחר מכן אתם תקיימו את הדיון לצורך אישור הסכמי ההקצאה.

הטענה הראשונה שהועלתה אומרת שהעירייה היא זו שקבעה את אמות המידה. התשובה שלנו היא שאמות המידה לא נקבעו על ידי העירייה או על ידי מועצת העיר אלא בנוהל הקצאות של משרד הפנים על תיקוניו.

טענה שנייה, שיקולים זרים ופסולים וניגוד עניינים בהקצאה, הטענה שיש פה הקצאה שנגועה בשיקולים זרים, לא מביאה שום אסמכתא לשיקולים הזרים ולכן מאוד קשה להתייחס לזה. לא ניתן לטעון כנגד זה כי אין אסמכתאות, כאמור, ואין ראיות. לדוגמא, הועלתה טענה שהתושבים חתמו על רשימת מתפללים מפאת בושתם מפני הרב ציון, לא היה להם נעים מהרב ולכן הם חתמו על המסמך שהם עומדים להתפלל בבית הכנסת. אבל אם אני רוצה לבדוק את הטענה הזאת, הייתי מצפה שהיה מצורף תצהיר של מישהו מהתושבים, שאומר כי כפו עלי לחתום ובעצם לא חתם מרצוני. זו רק דוגמא, מאחר ולא היה תצהיר, לא היתה לי שום אפשרות להתייחס לגופו של עניין.

ליאת שוחט יצאה מהישיבה ושלמה סיונוב ממלא מקומה

עלתה טענה שחברי הוועדה התעלמו מהטענות שהועלו בהתנגדות אבל זה לא נכון. הוועדה לא התעלמה כי ההתנגדות הובאה בפניה וגם בפני חברי המועצה, ולא ניתן לומר שחברי המועצה לא היו מודעים לה כאשר הם קיבלו החלטה להקצות.

גם הטענה לגבי שיקולים זרים, לא נתנה שום פירוט עובדתי ולכן מאוד קשה להתייחס לכך. לגבי טענה של ניגוד עניינים, לא פורט באיזה ניגוד עניינים מדובר ולכן חוץ מכותרת 'ניגוד עניינים', לא היה איך להתייחס לכך.

הטענה שאמרה שההתנגדות שהוגשה נשלחה לרב ציון קבלת עמדתו בשם העמותה, היא פשוט לא נכונה. ההתנגדות נשלחה גם לעמותה וגם לרב ציון כי הועלו טענות קשות אישיות כנגד הרב ציון אבל הרב ציון לא ענה, העמותה השיבה להתנגדות והבאנו אותה בפני מועצת העיר.

עלתה טענה של הקצאה בשנת בחירות, זו טענה חדשה שלא הועלתה בהתנגדות. חוזר מנכ"ל משרד הפנים שפורסם ב- 4.1.2023 קובע שבמהלך שנת בחירות העירייה ממשיכה להתנהל כרגיל אבל הכל תוך איזון ואיפוק ותוך בחינת הנתונים הרלוונטיים. הנוהל לא קובע איסור הקצאת קרקע בשנת בחירות. במקרה שלנו מדובר בהקצאה של 2 מבנים שהפרסום הראשון לגביהם נעשה עוד בחודש מאי שנת 2022, הרבה לפני שנכנסנו לשנת בחירות ולכן אין שום מניעה לסיים את ההליך ובלבד שהוא נעשה על פי הנוהל, וכך אנחנו פעלנו.

ליאת שוחט חזרה לישיבה.

טענה נוספת חדשה שהועלתה, שלא הייתה התייעצות עם גורמי מקצוע, אני משיבה שוועדת ההקצאות מורכבת כולה על פי הנוהל מגורמי מקצוע, ממהנדסת העיר, מגזבר העירייה, מהיועץ המשפטי ומנהל אגף נכסי ציבור.

החלק שצוטט במכתב מתייחס לכך שיש חשיבות להיוועץ עם גורמי מקצוע כאשר עומדות בפני הוועדה הרבה בקשות ולעתים לשימושים שונים על אותה קרקע, אז במקרה הזה, יש חשיבות מכרעת להתייעצות עם גורמי מקצוע. במקרה שלנו לא היו בקשות נוספות.

יחיאל מושיב:

האם היו עוד בקשות?

עו"ד שלומית שפינדל – יועמ"ש:

העמדנו להקצאה שני בתי כנסת והיו שתי בקשות בלבד. לא הייתה רשימה שהיה צריך לבחון ולהחליט ביניהן וברגע שהם עמדו בתנאי הסף לא הייתה שום מניעה להקצאה ולכן ברגע שניתנה חוות הדעת המקצועית של מהנדסת העיר, לא נפל שום פגם בהליך ההקצאה.

הייתה טענה נוספת שלא הועלתה בהתנגדות, שוועדת הקצאות לא קיבלה החלטה לבצע פרסום להקצאה אבל נוהל הקצאות קובע שהרשות יכולה להיות זו שיוזמת את הליך ההקצאה ולכן ברגע שביצענו פרסום, זו הדרך הנכונה להתנהל.

אני אדגיש ששני הכנסת שנבנו על ידי העירייה אושרו עוד בתוכנית בוועדה לתכנון ולבניה ולכן לא נדרש שום דיון מעבר לכך.

טענה חדשה נוספת שמליאת המועצה לא אישרה את החלטות וועדת ההקצאות לאורך ההליך, מדובר בטענה שאין לה שום בסיס כי נוהל הקצאות לא דורש שום אישור של המועצה במהלך הדרך, הוא דורש אישור של המועצה בסיום ההליך, כפי שהבאנו בפעם הקודמת את האישור להקצאה והפעם אנחנו מביאים לאישור את הסכמי ההקצאה.

טענה נוספת, היעדרו של מסמך פרוגרמה. לגבי זה אני רוצה לומר שאם באמת לא הייתה פרוגרמה מאושרת, הטענה הייתה צריכה להיטען כנגד כל ההקצאות שהבאנו כי קיומה של פרוגרמה מאושרת הוא תנאי בנחה להקצאות לקיום ההליך, אז זה לא יכול להיות מופנה רק כלפי בית כנסת אחד אם הטענה הייתה נכונה. אבל הטענה הזאת לא נכונה כי בישיבת מועצה ב-19.6.2016, שגם המתנגד עוזי אהרון היה סגן ראש עיר בשכר והיה נוכח בישיבת המועצה, הובאה לאישור פרוגרמה ליעודי שימוש בקרקעות במבני עירייה וגם תבחינים להקצאות. במעמד הישיבה מהנדס העיר דאז משה לורברבוים הציג את עיקרי הפרוגרמה וכל חברי המועצה, לרבות עוזי, הצביעו בעד האישור שלה ולכן הטענה כאילו אין פרוגרמה, היא פשוט לא נכונה ולכן אנחנו דוחים את הטענה על הסף.

טענה חדשה נוספת היא חריגה מתבחיני העירייה. יש טענה שלעמותת יוסף עליכם אין אישור ניהול תקין ואין דוחות כספיים. נוהל הקצאות מאפשר הקצאה לגוף חדש וקובע שגוף חדש שטרם החל בפעילות, לא ימציא דוחות כספיים, כי ברור שעדיין אין לו וגם לעמותה הזו אין עדיין דוחות כספיים, לגבי דוח מילולי - אין דרישה כזאת, ואישור על ניהול תקין אפשר לקבל רק שנתיים אחרי שהעמותה מתחילה בפעילותה ולכן בהסכם ההקצאה סעיף 5.2 – הסעיף מדבר על כך שבעוד שנתיים וחצי ממועד החתימה על ההסכם אנחנו נדרוש את המסמכים הללו ואפשר יהיה לתת אורכה, אם נראה שבאמת העמותה פנתה לרשם העמותות כדי לקבל את האישורים הללו וברור שאי המצאת האישורים הללו היא הפרה של הסכם. אם תהיה הפרת הסכם, ההסכם יבוטל והקרקע תחזור לעירייה והעמותה תידרש לפנות אותו. התנאי הזה הוא תנאי שאנו עומדים עליו וכשיגיע המועד, הוא ייבדק ואנו נפעל בהתאם.

טענה נוספת הייתה שעל פי תבחיני העירייה בית הכנסת לא יאושר אלא אם יש מרחק של לפחות 500 מטר לבית כנסת נוסף באותו נוסח. זה נכון, זה באמת תבחין שנקבע, אבל בין בית הכנסת של מצלאווי לבית הכנסת הזה יש מעבר ל-500 מטר.

עוד טענה שהועלתה היא כי ההקצאה לא מיטבית, הטענה היא שהמבקש צריך להראות הצלחה מוכחת באור יהודה, זו טענה מוטעית. התבחינים שלנו קובעים שבמידה וקיימות מספר בקשות לשימוש, יש להבחין בין המבקשים ולהכריע בדבר קבלת הבקשות על פי העקרונות. כשאנחנו בודקים שיש רשימה של מספר עמותות, גם זה הוא קריטריון כדי לבחור בין העמותות אבל פה, מאחר וכפי שאמרתי, הייתה רק בקשה אחת לכל בית כנסת, לא היה צורך להשתמש בזה.

אני רוצה להוסיף ששני הכנסת הללו אמורים לשרת עוד 180 יחידות דיור הנבנות היום בסמוך על ידי חברת שפיר ולכן הנחיצות שלהם.

לסיכום, כמו שאמרתי, הטענות שהועלו בהתנגדות המקורית לא הועלו כנגד ההקצאה אלא כנגד הגוף הספציפי לו הוקצתה הקרקע כי אם הטענות הן נגד ההקצאות, הן יכולו להיטען גם כנגד ההקצאות האחרות ולא רק כנגד ההקצאה הספציפית הזאת.

עוד אני רוצה לומר, הסכמי הקצאה הם הסכמים הפיכים. יש הוראות בהסכם, ואם לא יהיו מספיק מתפללים לצורך הדוגמא, או אם תוך שנתיים לא יוגש ניהול תקין, או אם תעשה פעילות פוליטית או מסחרית, זו תיחשב הפרה של ההסכם. הסכם שמופר יבוטל והעמותה צריכה לפנות את המקום והקרקע או המבנה חוזרים לעירייה, אין מכירה של הקרקע, העירייה היא הבעלים והגוף שהמבנה מוקצה לו צריך לעמוד בכל הוראות ההסכם.

יחיאל מושייב יצא מהשיבה.

עופר בוזי:

ההקצאה גם קצובה בזמן.

עו"ד שלומית שפינדל – יועמ"ש:

נכון, אבל לתקופות די ארוכות. סעיף 12 להסכם מדבר על היכולת של העירייה לבטל את ההסכם בכל עת עם הודעה מראש, לרבות במקרים שיש הפרה של ההקצאה. ועתה, אחרי שהבאנו בשקיפות את כל הטענות ואת התשובות שלנו, עומד לדיון אישור של הסכמי ההקצאה, שצורפו לחומרים שנשלחו אליכם.

ראש העירייה:

האם יש למישהו שאלות?

יחיאל מושייב חזר לשיבה.

תודה ליועמ"ש של העירייה, נעשה הצבעה על כל אחת מההקצאות.

ראש העירייה:

מי בעד אישור הסכם הקצאת מבנה ברחוב משה הדדי 9 לעמותת הגרעין התורני?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את הסכם הקצאת מבנה ברחוב משה הדדי 9 לעמותת הגרעין התורני.

מי בעד אישור הסכם הקצאת בית הכנסת ברחוב צפריר 1 לעמותת מצלאווי?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את הסכם הקצאת בית הכנסת ברחוב צפריר 1 לעמותת מצלאווי.

מי בעד אישור הסכם הקצאת אחד מבתי הכנסת, ברחוב ניצן 20 לעמותת יוסף עליכם?

בעד: ליאת שוחט, אברהם בורוכוב, אלירן אליה, הבטמו אייאו, יוסף סויד, יחיאל מושייב, ימית קרקוקלי, ליאת מועלם, עופר בוזי, שלמה זלמן סיונוב.

נגד: עוזי אהרון

החלטה: המועצה מאשרת את הסכם הקצאת מבתי הכנסת, ברחוב ניצן 20 לעמותת יוסף עליכם.

מי בעד אישור הסכם הקצאת מבנה בית כנסת, ברח' ניצן 20 לעמותת בית המדרש בית מנחם?

בעד: ליאת שוחט, אברהם בורוכוב, אלירן אליה, הבטמו אייאו, יוסף סויד, יחיאל מושייב, ימית קרקוקלי, ליאת מועלם, עופר בוזי, שלמה זלמן סיונוב.

נמנע: עוזי אהרון.

החלטה: המועצה מאשרת את הסכם הקצאת בית כנסת ברחוב ניצן 20 לעמותת בית המדרש בית מנחם.

סעיף 6 - אישור התקשרות הסכם פיתוח מתחם בזק עם חברת מגדלי נעימי בע"מ.

ראש העירייה:

מתחם בזק זה האזור שנעימי בונה את הבניינים של מסחר ותעסוקה. מבקשת מהיועמ"ש להציג.

עו"ד שלומית שפינדל – יועמ"ש:

מפרטת את דברי ההסבר כמפורט במכתבה המצורף לפרוטוקול זה :



מחלקה משפטית

ב' אדר תשפ"ג
23 פברואר 2023

לכבוד

ראש העיר

חברי מועצת העיר

אור יהודה

א.ג.נ.,

הנדון : אישור התקשרות - הסכם פיתוח מתחם בזק עם חברת מגדלי נעימי בע"מ (להלן: "נעימי") לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ

הריני מתכבדת לפנות אליכם לאישור הסכם פיתוח במתחם בזק, כדלקמן:

1. חברת נעימי בונה מספר מבני תעסוקה ומסחר במספר שלבים (להלן: "פרויקט פארק סנטרל") במקרקעין המצויים באור יהודה במתחם סקיה, על מקרקעין אשר הזכויות נרכשו על ידי נעימי מחברת בזק תקשורת בע"מ, מכוח תכנית מאא/551 מס' 552-0229047 מתחם בזק (סקיה).
2. במסגרת העבודות במתחם, כלולות עבודות לביצוע שצ"פ הצמודות לשטחי השצ"פ, שהינן מורכבות ומחייבות תאום עם הבינוי בפרויקט. לכן מטעמי יעילות, על מנת שכל עבודות הפיתוח בשטחי השצ"פ הצמודים לשטחי השצ"פ תבוצענה על ידי גורם מבצע אחד, היזם ביקש מהעירייה לבצע את עבודות פיתוח השצ"פ במתחם.
3. עפ"י סעיף 198 א' לפקודת העיריות [נוסח חדש], העירייה רשאית להתקשר בפטור ממכרז עם יזם בהסכם לביצוע עבודות פיתוח בכפוף למספר תנאים המפורטים להלן:
 - א. היזם מחזיק לבדו בזכויות לגבי מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתוכנית לפיתוח, שהינה תכנית לבניית לפחות 100 יחידות דיור חדשות, או מחזיק בזכויות לגבי מגרשים, שסך שטחם הוא מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתוכנית לפיתוח.
 - ב. עבודות הפיתוח כוללות עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור, אשר יעשו לשם יישומה של תכנית הפיתוח ובלבד שהן מיועדות לשרת במישורין את המגרשים לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות.
 - ג. במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישורין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק.
 - ד. תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.
4. ביום 6.2.23 התקיימה ועדה מקצועית בנוכחות מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, יועמ"ש העירייה ומהנדסת העיר, במסגרתה הוחלט ברוב חבריה לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח הנדרש מטעמי חיסכון ויעילות ולאשר כי ההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה, מן הטעמים המפורטים להלן:
 - א. גזבר העירייה, מהנדסת העיר, מנכ"ל העירייה, מנהל מנהלת הסכם הגג ומנהל מחלקת היטלים הציגו את אומדני היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה, את האומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום התוכנית

- שיכללו בהסכם הפיתוח ואת התמורה המקובלת לביצוע עבודות בעירייה, שהינה הפחתה של 20% מחירון דקל.
- ב. גזבר העירייה ומהנדסת העיר אישרו כי כלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים במתחם שהוא מחזיק, ומכאן היתרון בביצוע העבודות על ידי היזם.
- ג. מנהל מנהלת הסכם הגג ומנכ"ל לית החכ"ל נתנו חוות דעת לפיה תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור בהתאם להפחתת 20% ממחירון דקל.
- ד. המחלקה המשפטית הציגה את נוסח הסכם הפיתוח אשר כולל תנאים להבטחת איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות, לתיקון ליקויים בהן והעמדת עבודות בהתאם.
- ה. הועדה המקצועית אישרה ברוב חבריה את האומדנים של כלל עלויות עבודות הפיתוח כך שיבוצע תשלום בגין עבודות לפי כתב כמיות בפועל ובכל מקרה סכום זה לא יעלה על הסכום הנקוב במחירון דקל בהפחתת 20%. העירייה תשלם ליזם את התמורה בעבור ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח עד לשווי סכום היטל השצ"פ ששולם עבור הוצאת היתר לשלב א' בפרויקט, והיתר יקוזזו מתשלום היטל השצ"פ עתידי בעת הוצאת היתר לשלב ב' בפרויקט.
5. החלטות הועדה המקצועית פורסמו באתר האינטרנט של העירייה 7 ימים לפני הבאת הנושא לאישור מועצה. מצורף בזאת פרוטוקול הועדה המקצועית.
6. בהתאם לפקודת העיריות [נוסח חדש], מועצת העיר מתבקשת לאשר את ההתקשרות עם היזם לצורך ביצוע עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים.

בכבוד רב,

שלומית שפינדל, עו"ד
יועצת משפטית לעירייה

עוזי אהרון:

לא הוצג בפנינו אומדן, פירוט, על מה מדובר, מה סכום היטלי השצ"פ, מה סכום היטלי השצ"פ העתידיים? האם אנחנו נדרשים לאשר הסכם בלי לאשר אותו?

ראש העירייה:

יש את המספרים, קיבלתם את זה בחומרים שצורפו לסדר היום בפרוטוקול של חוות הדעת של הועדה המקצועית. זה גם יצורף כחלק בלתי נפרד מהפרוטוקול. קישור לפרוטוקול ועדה מקצועית מיום 6.2.2023 : <https://www.oryehuda.muni.il/1359/?preview=d5ew6s16a41w15>

עוזי אהרון:

ואם תהיה חריגה בעלויות?

רו"ח גיל גבריאל:

אנחנו מסתכלים בעיניים כאילו אנו מבצעים כמה זה היה עולה לנו, אנחנו לא נשלם בשום מקרה יותר ממה שזה היה עולה לנו, לא משנה מה שהוא יגיש.

ראש העירייה:

מי בעד אישור התקשרות הסכם פיתוח מתחם בזק עם חברת מגדלי נעימי בע"מ?

בעד: ליאת שוחט, אברהם בורוכוב, אלירן אליה, הבטמו אייאי, יוסף סויד, יחיאל מושייב, ימית קרקוקלי, ליאת מועלם, עופר בוזי, שלמה זלמן סיונוב.

נמנע: עוזי אהרון.

החלטה: המועצה מאשרת את התקשרות הסכם פיתוח מתחם בזק עם חברת מגדלי נעימי בע"מ.

סעיף 7 - הסכם בין המדינה לרשויות המקומיות בנושא פרויקט המטרו ושיפוי הרשויות המקומיות בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

ראש העירייה:

הסעיף נדחה, נביא את זה לישיבה הבאה באפריל לאחר שזה ידון במליאת בניין עיר.

סעיף 8 - הנחה על שולחן המועצה – החלטות ועדת הנחות בדבר מחיקת חובות.

ראש העירייה:

אני מניחה על שולחן המועצה את החלטות ועדת הנחות בארנונה כדלהלן :

ועדת הנחות בישיבתה מתאריך 16.2.2023 אישרה מחיקת חובות לחמישה חייבים לפי סעיף 338 לפקודת העיריות. הסכום הכולל למחיקה 275,743.60 ₪.

ההחלטות מונחות על השולחן המועצה וטעונות אישור משרד הפנים.

הישיבה ננעלה בשעה: 18:40

ליאת שוחט, עו"ד
ראש העירייה

מלכה מיכאלי
מרכזת ישיבות מועצה