

מספרנו : 331686

פרוטוקול ועדת המשנה מס' 1 לשנת 2022 - מתוקן

להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית

יום חמישי, 02 ביוני 2022, ג' בסיון, תשפ"ב בשעה 16:00 באולם המליאה

הדיון המפורט מצוי בסטנוגרמה המצורפת ומהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול זה

נכחו בישיבה – מוזמנים :

חברי ועדת המשנה:

משה פדלון	- ראש העיר, יו"ר ועדת המשנה
עופר לוי	- סגן ראש העיר וחבר ועדה
צבי וייס	- חבר מועצה וחבר ועדה
רונן וסרמן	- חבר מועצה וחבר ועדה

חברי הוועדה המקצועית:

אהוד לזר, עו"ד	- מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה המקצועית
ענת בהרב קרון, עו"ד	- יועמ"ש לעירייה
איבון בן צור	- סגנית מנהלת אגף תקצוב וכלכלה
קארין שדה, עו"ד	- מנהלת אגף נכסים וביטוחים
מוניקה זר ציון, אדר'	- מנהלת אגף תכנון ומ"מ מהנדסת העיר
מישל עצמון	- מנהלת אגף ועדות עירוניות ומרכזת הוועדה

נעדרו מהדיון:

אלעד צדיקוב	- חבר מועצה וחבר ועדה
עדי בירנבאום	- רפרנטית לנכסים, אגף נכסים וביטוחים

על סדר היום:

בקשה להקצאת קרקע לעמותת אור זרוע (ע"ר) (להלן: "העמותה") - הקצאת הקומה השנייה במבנה שקומתו הראשונה הוקצתה לעמותת אור זרוע, ברחוב אבן עזרא 35, גוש 6525 חלקה 219, מתחם זרובבל הרצליה

רקע - כללי:

1. הוועדה המקצועית בישיבתה מיום 21.01.2021 החליטה לצאת בפרסום ראשון עפ"י נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "הנוהל") לצורך הקצאת זכות שימוש בקומה השנייה במבנה שקומתו הראשונה הוקצתה לעמותת אור זרוע למטרת בית כנסת ובית מדרש, עפ"י הסכם מיום 01.08.2011, במבנה ברחוב אבן עזרא 35, גוש 6525 חלקה 219. הודעה זו פורסמה בעיתונות ביום 04.03.2021 וביום 12.03.2021 ובמקרקעין ביום 07.03.2021.
2. משחלפו 60 יום ולא הוגשו בקשות נוספות להקצאת המבנה, התכנסה הוועדה המקצועית בתאריך 13.06.2021 והחליטה להמליץ לצאת בפרסום שני לצורך הגשת התנגדויות, לתקופה של 45 יום מיום פרסום ההודעה. הודעה זו פרסמה בעיתונות ביום 22.07.2021 וביום 30.07.2021 ובמקרקעין ביום 25.07.2021.
3. בעקבות הפרסום השני הוגשו התנגדויות.
4. ועדת המשנה להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, בראשות ראש העירייה, מר משה פדלון, וועדת ההקצאות המקצועית התכנסו ביום 22.12.2021 לשמיעת התנגדויות התושבים. העמותה העבירה התייחסות בכתב.

המלצת הוועדה המקצועית: לאחר דיון הוועדה המקצועית בהתנגדויות התושבים, ממליצה הוועדה לדחות חלקית את הטענות שהועלו, כמפורט בסעיף 5 לפרוטוקול הוועדה המקצועית מיום 6.2.22, ולאשר את הבקשה להקצאת זכות שימוש לעמותת אור זרוע בקומה השנייה במבנה שקומתו הראשונה הוקצתה לה למטרת בית כנסת ובית מדרש, עפ"י הסכם הקצאה מיום 01.08.2011, הכל כמפורט בהחלטתה מיום 6.2.22.

עיקרי הדברים שעלו בדיון:

ראש העיר, יו"ר הוועדה מתכבד לפתוח את ישיבת ועדת המשנה להקצאת קרקעות.

רונן וסרמן: קראתי את התגובה של העמותה, המאשימה את עמותת הרצליה חופשית שמשקרת וכו' וכו'. בפני הוועדה הופיעו תושבים אשר העלו טענות לגבי אירועים המתקיימים במקום. העמותה מתנערת ואומרת אין אירועים פרטיים ומה פתאום אין בכלל אירועים בגלל תקופת הקורונה. זה לעג לרש כי התושבים תיארו שאין להם חניה ושהם לא יכולים לפתוח את החלון בבית ועוד. סבור כי התגובה כפי שניתנה היא לעג, לעג גם לנו כעירייה. ואחרי שקראתי גם את התגובה או את החלטתה של הוועדה, מרגיש לי לא נעים בתור נבחר ציבור לבוא ולהגיד הם מקבלים פרס על זה שהם היו לא בסדר.

ראש העיר, יו"ר הוועדה: כל הכוונה בהקמת הקומה השנייה זה לאפשר למתפללים לקיים קבלת שבת, בר מצווה, לחגוג חגי ישראל. דבר נוסף, כל תושב שרוצה לעשות מטעם הקהילה אירוע, לא ישלם. זה רשום גם בפרוטוקול - הם לא משלמים, למעט תשלום עבור ניקיון תשלום עבור העסקת עובד שלוש, ארבע שעות וזהו, לא יהיו שם שום אירועים בתשלום.

רונן וסרמן: מה האכיפה?

ראש העיר, יו"ר הוועדה: היה ונקבל תלונות, יוזמנו נציגי העמותה לשימוע ואם נראה שהם חרגו מעל ומעבר, יש לנו את הסנקציות שלנו להחזיר את הרכוש הזה לעירייה חד משמעית. מנכ"ל העירייה יבנה מנגנון פיקוח ובקרה על מה שנעשה שם, זה מבנה ציבורי.

מנכ"ל העירייה: אני הגעתי למקום מספר פעמים, וגם שוחחתי עם מספר אנשים לוודא שהחלטות הוועדה מתקיימות והתרשמתי, גם מביקורים וגם משיחות שערכתי שהעמותה עומדת בכללים.

יועמ"ש: ציינו בהמלצה שלנו בוועדת המשנה, אחרי ששמענו את ההתנגדויות וקיבלנו את ההתנגדות וירשם בהסכם ההקצאה שיותר אירועים רק במסגרת פעילות בית הכנסת, כמו אירועי שבת חתן ועלייה לתורה ולא יותר. איסור קיום אירועים עצמאיים, שאינם במסגרת פעילות בית הכנסת, אלה יהיו חלק מתנאי ההקצאה.

רונן וסרמן: חתונה זה אירוע במסגרת בית הכנסת?

ראש העיר, יו"ר הוועדה: לא חתונה. יש פעילות של שבת חתן.

עופר לוי: מציין כי היתה מכירת כרטיסים לאירועים. היו אירועים מחוץ לבית הכנסת עם רמקולים ומקרפונים, עד שעות מאוחרות, גם לאחר שמיעת ההתנגדויות וחתונות.

רונן וסרמן: עושים שם מסיבות ורעש, והפרעה ורכבים.

מנכ"ל: לא היו תלונות על חתונות שם על מה אתה מדבר.

ראש העיר, יו"ר הוועדה: השכנים ידעו שהם קונים בית ליד בית כנסת. אנחנו לא ניתן שיהיו אירועים. אם יש חתונות יש פה מנכ"ל עירייה שמקבל דיווח ויעשה שימוע לעמותה - ביום שתהיה חתונה אני מוציא צו סגירה.

רונן וסרמן: בוא נגדיר מה שעות הפעילות של האולם שלא יהיה בערב. רוצים לעשות שבת חתן בבוקר שיעשו שבת חתן, רוצים לעשות בר מצווה בבוקר שיעשו בר מצווה אבל לא בערבים.

מנכ"ל:

1. לגבי כל הדיווחים שנטענו כאן - במוקד אין תלונות כאלה על אירועים וחתונות וזה לא הופיע בפני הוועדה.

2. לגבי טיב האירועים: אירועים שקשורים לבית הכנסת זה גם הנושא של איזה אירועים. הכנסנו את זה בסעיף 3 לשמיעת ההתנגדויות. סעיף 3 התמקדנו ולכן קיבלנו חלקית את ההתנגדות.

3. לגבי הסכומים: על פי הבדיקה שלי הסכומים שנגבים היום הם סכומים עבור ניקיון, פתיחת המקום ותחזוקה מינמאלית ובלאי. באזור ה-1000 שם זה לא סכום שממנו מתפרנסים זה סכום שמשקף את ההוצאות התפעוליות של המקום, מחיר שהוא סביר, לקיום של פעילות כזאת בתוך מקום כזה, זה הסכומים המקובלים עבור ניקיון, בלאי ותחזוקה, תשלום עבור פתיחה וסגירה, חשמל, 1000 ש"ח זה מחיר סביר אין בעיה שנגביל את זה בהסכם ל-1000 ש"ח.

יועמ"ש: חלק מהסכם ההקצאה גם בקומה למטה וזה ירשם גם בהסכם זה, כי אסורה פעילות מסחרית, זה חלק מנוהל ההקצאות וזה גם חלק מהסכם ההקצאה היה ויהיה.

עופר לוי: ראיתי וגם דיברתי עם משה ועקנין ואני רוצה שההגבלות האלה ירשמו למען השכנים, לא חלילה שאנחנו נגד אבל הם עושים אירועים עד מאוחר, החניות שם מלאות בלילה.

מנכ"ל: יש שם חניון ציבורי גדול. יש חוק עזר, חוקי מדינה – לגבי הרעש, מותר עד 23:00 כמובן בהתאם לדציבלים. לגבי חניה - יש חוקי עזר לגבי נושא חניה. מי שלא עומד בחוק העזר יקבל קנסות זה פשוט מאוד.

מישל עצמון: הנושא של תלונות במוקד נבדק לפני ישיבת הוועדה המקצועית. לא מצאנו תלונות במוקד.

רונן וסרמן: אף אחד לא פנה למוקד?

מנכ"ל: היתה פניה באירוע של הכנסת ספר תורה, ששם היה אירוע ייחודי.

ראש העיר, יו"ר הוועדה: ניתן לאפשר פעמיים, שלוש בשנה לקיים אירוע של חגי ישראל.

רונן וסרמן: אף אחד לא נגד בית כנסת, אנשים נגד רעש, נגד בעיות חניה.

יועמ"ש: האירועים שאתה מתאר הם אירועים שהיו מחוץ לבית הכנסת: הכנסת ספר תורה, האירוע בלייג בעומר. אנחנו מדברים על אירועים שבמסגרת הפעילות.

רונן וסרמן: מה הקשר בין שבת חתן ועלייה לתורה, שאמורים להיות בבוקר, לבין אחת עשרה בלילה? למה צריך את חוקי העזר? אתם הופכים את זה בפועל לאולם אירועים. אז בוא נגביל את זה עד 12:00 בצהריים, אירוע בבוקר, שבת חתן, עלייה לתורה וכיוצא בזה. תרשמו שלא מאשרים חתונות. זה מה שהתושבים מתלוננים.

ראש העיר, יו"ר הוועדה: ביום שיהיה חתונה הם יקראו לשימוע, אצל המנכ"ל נקודה.

עופר לוי: בוא נכניס את זה עם כללים ברורים ולא עם קנס כי קנס לפעמים יהיה שווה לו לקבל קנס.

מנכ"ל: יש כללים ברורים.

יועמ"ש: לא תותר כל פעילות מסחרית זה א' ב' של ההסכם.

רונן וסרמן: הם לא אמורים לעשות פעילות פוליטית וגם את זה הם עושים.

מנכ"ל: איזה פעילות פוליטית הם עושים?

רונן וסרמן: לפני הבחירות הם עשו שם מטה בחירות. יש להגדיר מה מותר ומה אסור. למה לא כתוב שאסור פעילות פוליטית?

יועמ"ש: זה כתוב בהסכם ההקצאה. בתשובה להתנגדויות נאמר שתיאסר פעילות מסחרית ופעילות פוליטית, התנגדות סעיף 11 "ההמלצה: לקבל חלקית את ההתנגדות. בהסכם ההקצאה יקבע כי לא תעשה בשטח ההקצאה פעילות פוליטית או מפלגתית". זה מופיע בשגרה כחלק מנוהל הקצאת מקרקעין.

ראש העיר, יו"ר הוועדה: חברים, בואו בתי כנסת קיימים, בתי כנסת יהיו גם בעתיד, המנדט שלנו הוא כן לשמר בתי כנסת, כן להקים בתי כנסת חדשים כשצריך, החוק מורה לנו.

עופר לוי: מבקש החלטה יותר ברורה. באמת שאני לא נגד אבל שתהיה יותר ברורה.

מנכ"ל: אפשר להוסיף להסכם ההקצאה שהפעילות בבית הכנסת תהיה כפופה לחוקי העזר. מקובל עליך? תודה רבה.

עופר לוי: אני לא מצביע בעד עד שאני לא אראה את זה. אני נמנע.

יועמ"ש: אני רק רוצה להסביר שיש שני שלבים :

- שלב 1: אישור ההקצאה (השלב שבו אנחנו דנים היום).
- שלב 2: הסכם ההקצאה מגיע לאישור מועצת העיר. אתם תראו שכל הדברים בהם דנו היום מופיעים בתוך הסכם ההקצאה.

עופר לוי: לפני שיפורסם לחומר של המועצה עם התיקונים שדיברנו?

ראש העיר, יו"ר הוועדה: אם אין הערות אנחנו נעבור להצבעה. מי בעד להמליץ למועצת העיר לאשר את ההקצאה בהתאם להמלצת הוועדה המקצועית מיום 6.2.22?

החלטה:

ביום 22.12.2021 נשמעו התנגדויות התושבים בפני ועדת המשנה והוועדה המקצועית. התנגדויות התושבים נידונו ע"י הוועדה המקצועית ביום 06.02.22.

ועדת המשנה מאשרת את החלטות הוועדה המקצועית כדלקמן:

1. ההקצאה עומדת בתנאי הנוהל והתבחינים.
2. הוועדה ממליצה לדחות חלקית את הטענות שהועלו בהתנגדויות, כמפורט בסעיף 5 לפרוטוקול הוועדה המקצועית מיום 6.2.22.
3. בהתאם להמלצת אגף נכסים בישיבת ועדת הקצאות מיום 21.1.2021, תקופת הקצאת השימוש בקומה השנייה תוקבל לתקופת השימוש בקומה הראשונה. תקופת השימוש הראשונה בקומה הראשונה הסתיימה ביום 31.7.2021 והוארכה, בהתאם להוראות ההסכם, עד ליום 31.7.2031. בהתאם לזאת יוסדר בהסכם ההקצאה עם עמותת אור זרוע כי תקופת הקצאת השימוש בקומה השנייה תהא החל מיום 01.10.2019 ותסתיים ביום 31.7.31.

4. הקצאת הקומה השנייה כפופה להסכם שיחתם בין הצדדים לגביה, וזאת בהתאם לתנאי נוהל הקצאת קרקעות ללא תמורה או בתמורה סמלית. **בהסכם ההקצאה יובהר כי :**
- 4.1 יותרו אירועים שבמסגרת פעילות בית הכנסת בלבד כגון אירועי שבת חתן, עלייה לתורה וכיו"ב. לא יותר קיום אירועים עצמאיים שאינם במסגרת פעילות בית הכנסת.
 - 4.2 לא תותר פעילות עסקית או מסחרית לצורכי רווח.
 - 4.3 לא תעשה בשטח ההקצאה פעילות פוליטית או מפלגתית.
 - 4.4 ההקצאה תהא כפופה בין היתר לחוקי העזר העירוניים.
5. ככל שתחול חובת הנגשה במבנה עפ"י חוק שאינה מצריכה היתר בנייה, היא תושט על העמותה. ככל ותצריך היתר בנייה, תשמר זכות העירייה לסיים את ההסכם. ככל שלא תבוצע הנגשה ע"י העמותה, לדרישת העירייה, תבוטל ההקצאה.
6. ההחלטה תעלה לאישור מועצת העיר.

הצבעה

משה פדלון	- בעד
עופר לוי	- נמנע
צבי וייס	- בעד
רונן וסרמן	- נגד

מאושר ברוב של 2 קולות, 1 נגד ו 1 נמנע.

בכבוד רב,

משה פדלון
ראש העירייה
וי"ר ועדת המשנה

