

יום ראשון י"ג סיוון תשע"ו
19 יוני 2016

ישיבת מועצה לא מן המניין מס' 68 מיום 19.6.2016

הישיבה התקימה בחדר הישיבות של העירייה

נוכחים: ליאת שוחט, אפי גוטמן, סבח יוסף, עוזי אהרון, איילה ברטה, טל אשכנזי, דוד חיון, ימית קרקוקלי, ליאת בן בסט, ליאור אגאי.

חסרים: זיאנה כהן, עופר בוזי, יניב דאון, ננה חן, יעקב נחום.

משתתפים: עופר תודר, עו"ד שלומית שפינדל, גיל גבריאל, רמי בן סעדון, אדרי' משה לורברבוס, אורן קורנפלד, יואל לוי, חמאני דוד.

על סדר היום:

1. הנחייה לכינוס ועדות העירייה.
2. פרוגרמה ליעודי שימוש בקרקעות ומבנים של העירייה.
3. תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים של העירייה.
4. מינוי חברים לוועדות העירייה, במקום יחזקאל שקד, חבר המועצה לשעבר.
5. בחירת נציגי ציבור לוועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים.

(הישיבה נפתחה בשעה 18:26)

סעיף מס' 1 - הנחייה לכינוס ועדות העירייה

ראש העירייה:

"הסעיף לא ברמה של הצבעה, אלא כל על מנת להנחות את כל מי שקיבל עליו תפקיד ומתפקד כיו"ר אחת הוועדות, אנו מחויבים על פי חוק לקיים מספר מינימום של כל ועדה וועדה. ולכן אני מבקשת ממחר חמאני יעמוד לרשותכם שכל אחד יבדוק כמה כינסתם את הוועדות, מה עוד נותר ולקבוע מראש, שאם יש ארבעה, צריך לכנס ארבע פעמים בשנה, אז לקבוע את התאריכים מראש, ככה כל חברי הוועדה, כל אנשי המקצוע יודעים שזה התאריך שנסגר.

במקביל, קיבלתי חוות דעת של היועמ"ש לעניין השאלה שלך, טל, לגבי חברות שלך כיו"ר ועדת הביקורת בוועדות נוספות בעירייה, וההמלצה שלה היא, שהוא חבר רק כיו"ר ועדת ביקורת?

עו"ד שלומית שפינדל:

כן, כדי למנוע חשד לניגוד עניינים בהיותו חבר גם בגוף מבקר וגם בגוף מבוקר.

ראש העירייה:

אוקי. ולכן אני מנחה את חמאני, במידה וטל שובץ כחבר בוועדות השונות, לישיבת המועצה הבאה להביא חילופי גברי".

סעיף מס' 2 - פרוגרמה ליעודי שימוש בקרקעות ומבנים של העירייה

עו"ד שלומית שפינדל:

לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2011 על כל תיקוניו, הקצאת קרקע על ידי עירייה במכרז וללא תמורה או בתמורה סמלית, נעשים על פי הוראות שקבע הנוהל. אחת ההוראות הבסיסיות היא שיש לעיר פרוגרמה מאושרת לצרכי ציבור. משה תכף יציג את הפרוגרמה. בהינתן זה שתהיה פרוגרמה מאושרת, הכנו תבחינים להקצאת מקרקעין, שנציג לאחר הצגת הפרוגרמה ולאחר שהם יאושרו אפשר יהיה לכנס ועדת הקצאות.

ראש העירייה:

אני רוצה לברך את ליאור אגאי להולדת הבן ועופר להולדת הנכד, כן ירבו שמחות.

(ליאת בן בסט, ימית קרקוקלי וליאור אגאי עזבו את הישיבה בשעה 18:25)

אינג' משה לורברבוים - מהנדס העיר אור יהודה:

במסגרת תוכנית המתאר הכוללת, שבימים אלה אנחנו משלימים את הכנתה לצורך הכנסתה לועדה המקומית, יש פרק מיוחד של נושא הפרוגרמה למוסדות חינוך, מוסדות ציבור, ספורט וכל מה שיש. ד"ר עמליה רימלט היא היועצת הפרוגרמטית של תוכנית המתאר.

השיקולים ביצירת הפרוגרמה נגזרים מהנחיות של מינהל התכנון שמציגים את מספר הנפשות למשק בית, אחוז שנתון, שזה כמות הילדים הקטנים שנכנסים לגנים כל שנה ופרמטרים נוספים שהם גורמים בסוף ליצירת אותה טבלה שתוצג לכם תכף, שזאת הפרוגרמה שבה אנו רואים את כמות בתי הספר, גני הילדים, התיכונים, היסודיים, מעונות יום, מוסדות ציבור נוספים, מועדוני נוער, מתנ"ס, מוסדות דת. כלומר, מגוון מוסדות הציבור שקיים בעיר באים לידי ביטוי באותה טבלה מבחינת הכמות, מבחינת המיקום שלהם והיתה רק התלבטות אחת ותכף נראה אותה גם בטבלה, לגבי אזור התח"ר, שזה אותם 2300 יחידות דיור בשכונת שפירצק וכו', שעל פי תוכנית המתאר זה עדיין לא יכול לשמש כמגורים. כולכם יודעים שזו סוגיה מאוד בעייתית לאורך שנים באור יהודה ועל פי שיקול דעת ראש העיר ומקבלי החלטות, הוחלט שהפרוגרמה תיקח בחשבון שזה אזור מגורים, למרות שמבחינת ייעוד הקרקע אסור לו להיות למגורים בגלל התח"ר, בגלל שבפועל גרים שם ילדים, ציבור שלם, שאנו צריכים למצוא להם פתרונות במוסדות הציבור.

(מצגי את הפרוגרמה מוקרנת על מסך חדר הישיבות. הפרוגרמה מצורפת לפרוטוקול זה)

רמי בן סעדון - מבקר העירייה:

מתי הפרוגרמה צפויה להיות מאושרת על מנת שניתן יהיה לפעול מכוחה ולאשר הקצאת קרקעות ומבנים בתמורה סמלית או ללא תמורה, בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים?

עו"ד שלומית שפינדל - יועמ"ש העירייה:

היינו בפגישה אצל מנהלת המחוז של משרד הפנים בנושא זה והיא זו שייעצה לנו לאשר, מאחר ותוכנית המתאר נעשית בשיתוף פעולה עם משרד הפנים. ברגע שהפרוגרמה לצרכי ציבור תהא מוסכמת בעיר, גם אם היא עדיין לא אושרה בהליכים התכנוניים כחלק מתוכנית המתאר הכוללת, ניתן יהיה מבחינת משרד הפנים לכנס את ועדת ההקצאות ולהקצות מתוכה. ולכן, עם אישורה של הפרוגרמה היום ומאוחר יותר בסעיף הבא אישורי התבחינים, אפשר יהיה לכנס את ועדת ההקצאות ולהקצות בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים.

מר רמי בן סעדון - מבקר העירייה:

עד היום שידרו לנו ממשרד הפנים שמאחר והפרוגרמה לא אושרה על ידי מוסדות התכנון, לא ניתן להקצות קרקעות או מבנים בהתאם לחוזר מנכ"ל.

עו"ד שלומית שפינדל – יועמ"ש העירייה:

לא שלא אושרה, לא היתה פרוגרמה לצרכי ציבור, זו היתה הבעיה.

ראש העירייה:

היום יש פרוגרמה שהיא יד ביד עם מוסדות התכנון ומשרד הפנים ולכן הממונה על המחוז הציעה לאשר את זה במועצה.

אינג' משה לורברבוים - מהנדס העיר אור יהודה:

ברצוני להעיר, שעקרונות תוכנית המתאר כבר אושרו בועדה המקומית ובוועדה המחוזית. מה שהיום אנו עושים, זה שהמתכננים של תוכנית המתאר מייצרים את כל מסמכי תוכנית המתאר כדי לאשר אותם בועדה המקומית ואחר כך בועדה המחוזית. הפרוגרמה הזו, כפי שהוצגה פה, למעשה הושלמה עוד לפני אישור העקרונות בועדה המקומית ובוועדה המחוזית. היא היתה חלק מעקרונות התוכנית שאושרו.

טל אשכנזי:

אני נמנע, מאחר ואני חושב שצריכה להיות הצבעה עם פורום יותר גדול בנושא הזה ואת זה צריך לבדוק.

עו"ד שלומית שפינדל - יועמ"ש העירייה:

מבחינת החוק, אין צורך בפורום גדול יותר.

ראש העירייה:

מי בעד אישור הפרוגרמה ליעודי שימוש בקרקעות ומבנים של העירייה?

בעד: ליאת שוחט, עוזי אהרון, אפי גוטמן, אילה ברטה, דוד חיון, סבח יוסף.

נמנע: טל אשכנזי.

החלטה: הפרוגרמה ליעודי שימוש בקרקעות ומבנים של העירייה, מאושרת.

סעיף מס' 3 - תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים של העירייה

ראש העירייה:

נשלחו אליכם הביתה התבחינים להקצאת קרקעות ומבנים, שגובשו על ידי המחלקה המשפטית על בסיס נוהל משרד הפנים ובהתאמה לצרכי העיר שלנו, לאור יהודה, גם למה שמהיום והלאה וגם הסדרה של כל מה שהיה פה כל השנים."

עו"ד שלומית שפינדל - יועמ"ש העירייה:

הנוהל קובע את תנאי הסף של מגיש הבקשה, מי יכול להגיש בקשה להקצאה לנכס עירוני, התנאים קבועים בחוזר מנכ"ל משרד הפנים. למשל, זה צריך להיות מוסד ציבורי שלא למטרות רווח, אחר כך גוף שעומד בתנאים, הבקשה שלו מובאת בפני ועדת הקצאות. הנוהל מתווה מדיניות, כדי שועדת ההקצאות כשבאה לבחון הקצאה, יהיו לה אמות מידה ותוואי שעל פיו היא תפעל. למשל מה השימוש המיטבי שניתן לעשות באזור מסוים שבו מבוקשת ההקצאה של הקרקע או של המבנה. הנוהל מתאר גם את עקרונות ההקצאה בין מבקש ההקצאה לבין העירייה, יש אבחנה ספציפית לגבי הקצאה של מעונות יום, בתי כנסת ועוד. יש פרק שמתייחס להסדרה של הקצאה של מבנים שהוקצו לפני הנוהל, או שהוקצו אבל לא הוסדרו.

ראש העירייה:

מבקשת לאשר את התבחינים להקצאת קרקעות ומבנים באור יהודה, המובאים להלן.

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים באור יהודה

משרד הפנים קבע נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "קרקע") בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית. נוהל זה מכוון לקדם בתחום הקצאת הקרקע מנהל תקין תוך שמירה על עקרון השוויון, חסכון, יעילות ושקיפות ולמנוע פגיעה בטוהר המידות. במסגרת הנוהל מחויבת הרשות לקבוע תבחינים להקצאת הקרקע אשר יהיו שוויוניים וענייניים בהתחשב בכל חלקי האוכלוסייה בתחום הרשות המקומית.

1. תנאי סף שעל מגיש הבקשה להקצאת נכס עירוני לעמוד בכל אחד מהם במצטבר:

1.1 היותו של מבקש ההקצאה "מוסד ציבורי" למטרות המוגדרות בסעיף 2(ג) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 ואשר הנו תאגיד רשום הפועל שלא למטרות רווח וכי ההקצאה מבוקשת לאחת ממטרות אלה (חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, רווחה, בריאות או ספורט).

יודגש, לא די בפעילות בעלת אופן מלכ"רי בלבד, אלא על הפעילות להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי אור יהודה.

1.2 במידה שמבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לקבל חוות דעת בכתב ממנהל האגף/ מנהל המחלקה בתחום השימוש הרלבנטי, כי מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי בנכסים שהוקצו לו בעבר, בהתאם למטרת ההקצאה, והפעילות המבוקשת במבנה הנוסף אינה יכולה להתבצע בהם.

1.3 התאמה בין ייעוד המבנה על פי תכניות המתאר החלות עליו, על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, לבין סוג הפעילות/ השימוש המבוקש (יידרש אישור חתום על ידי מהנדס העיר).

1.4 התחייבות בכתב מראש של המבקש, אשר תופקד בתיק ועדת ההקצאות, לעמידה בתנאי החוזה המשמש את העירייה והרלוונטי לשימוש המבוקש.

1.5 החוזה יכלול, בין היתר, את התנאים שלהלן:

1.5.1 הסכמה של מקבל ההקצאה כי במידה שתתאפשר במבנה/ בקרקע פעילות לטובת הציבור בנוסף לפעילות מקבל ההקצאה, הרי שלפי דרישה של העירייה יתאפשר קיומה של פעילות זו, תוך תיאום ושיתוף פעולה עם העירייה ו/או עם מי מטעמה, ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מקבל ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מקבל ההקצאה.

1.5.2 מקבל ההקצאה יאפשר לרשות למצות את זכויות הבניה בנכס המוקצה ו/או כל זכויות בניה שתתאפשרנה.

1.5.3 הוראות בדבר תקופת ההקצאה, שימוש במבנה/ בקרקע בהתאם להוראות הדין ובאופן שלא ייגרם מטרד לתושבי הסביבה בה נמצא המבנה/הקרקע, אחריות הגוף מקבל ההקצאה לכל הפעילות במבנה/ בקרקע למשתתפים בפעילות, לעובדיו, לרבות לצד שלישי, שיפוי העירייה בגין כל נזק וכל תשלום בו תחויב בגין ההקצאה ו/או השימוש במבנה/ בקרקע ו/או הפעילות בו, הסדרת כיסוי ביטוחי לשיעור רצון העירייה למבנה ולכל הפעילות המתבצעת במבנה ובסביבתו.

- 1.5.4 בנוסף לסעדים השמורים לעירייה בגין הפרת החוזה, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי במקרים הבאים:
- העדר שימוש במבנה ו/או שימוש במבנה שלא על פי מטרת ההקצאה.
 - היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת במבנה ירד במידה ניכרת מהצפי על פיו הוחלט להקצות את המבנה לשימוש זה.
 - הפעילות המתבצעת במבנה חדלה להיות חלק מצרכי השכונה/ האזור/ העיר ו/או מכבידה על החיים בסביבת המבנה ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה (בהתאם לסיווג יעד השימוש במבנה, שעל פיו הוקצה המבנה מלכתחילה).
 - בניה ו/או ביצוע עבודות הטעונות היתר ללא קבלת היתר על פי דין.
 - אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל העירייה להביא לביטול ההסכם כאמור, במידה והמבנה נדרש לה לצורך אחר, וזאת בכפוף למתן הודעה של 90 יום מראש, וזאת ללא החזר השקעות ו/או פיצוי כלשהו.
- 1.5.5 מקבל ההקצאה יתחייב:
- 1.5.5.1 שלא תעשה במבנה/ בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבודה בוצעה ההקצאה וכי לא תעשה במבנה/ בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרת רווח.
- 1.5.5.2 לגוף מקבל ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר את המבנה/ הקרקע ו/או לשעבדה לאחר.
- 1.5.5.3 לא יעשה במבנה/בקרקע שימוש לפעילות פוליטית או מפלגתית.
- 1.5.5.4 להגיש לועדה אחת לשנה דו"ח מפורט בדבר הפעילות המתקיימת במבנה.
- 1.5.5.5 עם פירוק הגוף, מקבל ההקצאה, או הפסקת הפעילות יחזור המבנה מידיית, כולל החזקה בו לעירייה.
- 1.5.5.6 עם ביטול ההסכם, מכל סיבה שהיא, יוחזר המבנה והקרקע לרבות החזקה בו, מידיית, לעירייה.
- 1.5.5.7 העירייה תהא רשאית לדרוש ממקבל ההקצאה את החזרת המבנה לקדמותו.
- 1.6** על כל גוף הפונה בבקשה להקצאת מבנה/ קרקע, להמציא לעירייה את המסמכים המפורטים להלן:
- 1.6.1 שם הגוף מבקש ההקצאה.
- 1.6.2 תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עו"ד על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- 1.6.3 מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף ותקנון.
- 1.6.4 כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות.
- 1.6.5 שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם יש לגוף רו"ח המועסק על ידו ובכלל זה עפ"י סעיף 19 (ג) לחוק העמותות, התש"ם – 1980) ושל מורשי החתימה של הגוף.
- 1.6.6 פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת.
- 1.6.7 תכניות לפיתוח הקרקע.
- 1.6.8 אישור עו"ד / רו"ח בדבר מורשי החתימה של העמותה.
- 1.6.9 תעודת מלכ"ר (טופס 805), תקפה למועד הגשת הבקשה.
- 1.6.10 אישור ניהול תקין של העמותה מרשם העמותות.
- 1.6.11 אישור מעמד הגוף במשרדי מע"מ.

- 1.6.12 אישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
- 1.6.13 דו"ח כספי (לשנה קודמת) + מאזן בוחן.
- 1.6.14 מכתב מקורות מימון מוכחים (להנחת דעת הרשות) לפיתוח הקרקע (100%).
- 1.6.15 פירוט הסיוע ציבורי של העמותה (למשל: ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס, קרן העזבוניות, הסוכנות היהודית וכיוצ"ב) שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כ"א, הנחות ממיסים, סיוע שווה כסף וכיוצ"ב).
- 1.6.16 האם הוקצה לגוף המבקש נכס בעבר ע"י גורם ציבורי כלשהו.
- 1.6.17 דו"ח על פעילות העמותה בשנה החולפת. בכל מקרה, יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי הגוף כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם.
- בכל מקרה בו מדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות (ועקב כך אין לגוף דו"ח כספי מתקופה שקדמה לבקשה) רשאית הרשות לפטרו מהגשת דו"ח כספי כאמור.
- 1.6.18 תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי הממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההוצאה הכוללת לשכר עבודה).
- 1.6.19 הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע – במקרים הרלוונטים (בין השאר ע"י חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור בקרקע טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, ע"י הממשלה).
- 1.6.20 לבקשה להקצאה של בית כנסת – רשימת מתפללים הכוללת: ת"ז, גיל וכתובת.
- 1.6.21 כל מסמך אחר שיידרש ע"י העירייה ו/או משרד הפנים ו/או עפ"י כל דין.
- את כל המסמכים שלעיל יש להמציא בתיק מסודר לאגף הנכסים בעירייה.
- יודגש, כי המצאת כל המסמכים המפורטים לעיל, מהווה תנאי סף שבלעדיו לא ניתן להעלות את הבקשה לדיון בועדה להקצאת קרקעות של העירייה.**
- לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה שנית, זולת הגשת מסמכים מעודכנים.
- 1.7 המבקש יחתום על חוזה פיתוח ורשות, הכולל את התנאים שפורטו בסעיף 1.6 לעיל וכן את התנאים שלהלן:**
- 1.7.1 הפיתוח ייעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 3 שנים.
- 1.7.2 אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח המבנה, יחזור המבנה והקרקע לידי העירייה, אלא אם כן הגיש מקבל ההקצאה, לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום ה- 3 שנים שנקבעו לפיתוח, בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים, והבקשה התקבלה.
- הבקשה תהיה מנומקת ויצוינו בה הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד, כאשר על מקבל ההקצאה להוכיח כי עשה מצדו את המרב על מנת לפתח את המבנה והקרקע אך טרם השלים את פיתוחו. כמו כן, על מקבל ההקצאה להתחייב להשלים את פיתוח המבנה עד תום התקופה המוארכת כאמור.
- מבקש ההקצאה יצהיר כי ידוע לו שהעירייה רשאית להאריך את מועד ביצוע הפיתוח לבקשת מבקש ההקצאה במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.
- במידה והוארך המועד כאמור, וביצוע הפיתוח לא הסתיים יחזור המבנה לעירייה ללא החזר השקעות ו/או פיצוי כלשהו, והערה על כך תרשם בספר ההקצאות.
- 1.7.3 הוגשה ע"י מבקש ההקצאה בקשה להקצאת מבנה אחר במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח המבנה כאמור, תינתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ להענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה בהתייחס, בין היתר, לאמור לעיל.
- 1.7.4 בכל הקצאה של מבנה/קרקע יש לוודא כי הפעילות המיועדת להתבצע במבנה/קרקע הינה במסגרת תפקידיה וסמכויותיה של העירייה על פי כל דין וכפוף לאישור מועצה ושר הפנים.

תקופת ההקצאה לא תעלה על 24 שנה + 11 חודשים. אפשרות הארכה תהיה בהתאם לקבוע באותה העת בנוהל ההקצאות. יובהר, כי ככל שתהיה אפשרות הארכה, על מבקש ההקצאה להראות את המשך הצורך הציבורי בהקצאה ובתנאי שהמבנה/המקרקעין ישמשו לאותה הקצאה ולאחרתם שימושים בגינם ניתנה ההקצאה. אולם, בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה בעירייה המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי במבנה/ במקרקעין. הארכה כאמור, תינתן לאחר אישור מועצת העיר ואישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.

2. הבחנה בין שימושים וקביעת השימוש המתאים ביותר במבנה/במקרקעין

במקרה בו קיימות מספר בקשות להקצאה, אשר כל אחת מהן עונה על הדרישות הכלולות בתנאי הסף, על ועדת ההקצאות להחליט מה השימוש המתאים ביותר במבנה נשוא ההקצאה, ולאחר מכן תדון הועדה בעדיפות בין המבקשים להשתמש במבנה/במקרקע בהתאם לשימוש שנבחר.

קביעת השימוש המתאים ביותר תעשה על פי העקרונות הבאים:

2.1 "קהל יעד מועדף" תינתן עדיפות לפעילות שהקהל המיועד להנות ממנה הנו בגדר אוכלוסייה חלשה ו/או נזקקת, כגון: ילדים, עולים, קשישים, נכים, חולים, אוכלוסיות בשיקום, נפגעי אלימות וכיוצ"ב.

בנוסף, תנתן עדיפות לפעילות ערכית בתחומי החינוך לגופים רשמיים מוכרים ולא מוכרים, להשכלה המיועדת לילדים, לבני נוער, מבוגרים ולגופים הפועלים בהתנדבות לטובת הציבור.

2.2 השימוש המבוקש במבנה/ במקרקעין מהווה מענה לצרכי הציבור ויש לוודא כי השימוש המבוקש במבנה/ במקרקעין הנו בגדר צורך של תושבי אור יהודה. לשם כך:

החלטה בדבר השימוש המתאים במבנה/הקרקע צריכה להתקבל על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלוונטיים בעירייה ו/או במשרדי הממשלה בדבר הפעילות הרצויה במבנה/במקרקע ובדבר מידת הצורך בה.

2.2.1 תועדף פעילות שתשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.

2.2.2 יש לוודא כי בקרבת המבנה/ הקרקע לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה המצריך שימוש במבנה/ בקרקע נוספים.

2.3 התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס

2.3.1 יש להעדיף התאמת השימוש לאופי השכונה/השכונות הסמוכות (להלן: "השכונה") שבתחומם נמצא המבנה/ הקרקע ולצרכי התושבים שבשכונה.

2.3.2 לפעילות המיועדת לקהל רב מכל רחבי העיר ומעבר לה יוקצו, ככל שניתן, נכסים שאינם נמצאים בשכונות מגורים, בעלי נגישות טובה ובקרבת מוסדות נוספים המספקים שירות לכלל תושבי אור יהודה.

2.3.3 ככלל, לא תאושר הקצאת מבנה/ קרקע בשכונת מגורים לפעילות המיועדת לקהל שאינו תושב השכונה או האזור או השכונות הסמוכות, אלא אם נתקיימו התנאים הבאים:

2.3.3.1 נשללה אפשרות למיקום הפעילות במבנה/ בקרקע במיקום מתאים יותר.

2.3.3.2 בתחומי השכונה קיימים ופועלים מגוון שירותים לתושבי השכונה ו/או נשמר פוטנציאל קרקעות להפעלת שירותים מסוג זה.

2.3.3.3 אין בפעילות המיועדת להתבצע במבנה/ בקרקע משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.

2.4 התאמת הנכס מבחינת שטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת

בהקצאת קרקע לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבנייה יהיה מתאים להיקף הפעילות וקהל היעד שלה, ובהתאם להקפיד על שמירת האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבנייה והמבנה לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

יש לוודא כי נתוני המבנה מתאימים לצרכי השימוש המבוקש בו מבחינת שטח המבנה, נגישות, אופי המבנה וכיוצ"ב, על מנת שנתוני המבנה לא יהוו מכשול להשגת מטרות ההקצאה והפעילות וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצרכי פעילות ההקצאה ואשר ניתן היה להקצות לשימוש אחר.

2.5 הבחנה בין מבקשי ההקצאה

לאחר שנקבע סוג השימוש המתאים ביותר במבנה/ במקרקעין המיועד להקצאה ובמידה שקיימות מספר בקשות לשימוש כאמור במבנה/ במקרקעין, יש להבחין בין המבקשים ולהכריע בדבר קבלת הבקשות על פי העקרונות שלהלן:

2.5.1 תינתן עדיפות לגופים שיש להם הצלחה בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בעיר או במקומות אחרים בארץ.

"הצלחה" לצורך סעיף זה, תבחן עפ"י פעילות מבקש ההקצאה בתחום אור יהודה וברחבי הארץ, מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני הקהל וכיוצ"ב.

2.5.2 תינתן עדיפות לגופים שיש להם חזקה ו/או שימוש מוכרים עד כה לצרכים ציבוריים.

2.5.3 העירייה תשקול שלא להקצות מבנה/ מקרקעין למבקש הקצאה שלא קיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.

2.6 הקצאות למעונות יום

2.6.1 במעונות חדשים שיבנו על ידי העירייה הגוף המקבל את ההקצאה יתחייב להעביר לעירייה את ההפרש בין עלות הבניה לבין מקורות המימון הממשלתיים, כפי שיוגדר על ידי העירייה.

2.6.2 תינתן הקצאה לגופים המפעילים לפחות 3 מעונות יום המוכרים על ידי משרד הכלכלה, אשר יוכיחו ידע מקצועי וניסיון בניהול והפעלת מעונות יום.

2.6.3 יינתן משקלה למתן מענה לזרמים שונים, באופן שיינתן מענה מיטבי לכלל צורכי האוכלוסייה.

2.7 הקצאות לבתי כנסת

2.7.1 לא תאושר הקצאה במקום בו קיים בית כנסת (באותו הנוסח) במרחק של עד 500 מטרים (קריטריון זה לא יחול על הסדרת הקצאות בדיעבד).

2.7.2 כאשר הבניה התבצעה על ידי העירייה לא תינתן זכות שימוש אלא לגוף שיוכיח כי בבית הכנסת יתפללו לפחות 100 מתפללים קבועים בשבתות שהינם תושבי העיר.

2.7.3 תינתן עדיפות להקצאה שתיתן מענה למספר המתפללים הגדול יותר, תוך התחשבות המתן מענה לזרם/ נוסח שאין לו מענה אחר.

2.7.4 תינתן עדיפות לגופים שתדירות השימוש במבנה לצורכי דת גבוהה יותר.

2.8 הסדרת הקצאה

בעת הסדרת מבני ציבור שהשימוש בהם החל או לפני נוהל הקצאות או לאחריו ואשר לא הוסדרו בהתאם לנוהל ההקצאות, יחולו הקריטריונים שלהלן והוראות נוהל הקצאות בהתאמות הנדרשות.

ראש העירייה:

מי בעד אישור התבחינים להקצאת קרקעות ומבנים של העירייה.

בעד: ליאת שוחט, עוזי אהרון, אפי גוטמן, אילה ברטה, דוד חיון, סבח יוסף.

נמנעים: טל אשכנזי – כפי שאמרתי בסעיף הקודם, אני נמנע מאחר ואני חושב שבסעיף כזה צריך שיהיה פורום גדול יותר.

החלטה: התבחינים להקצאת קרקעות ומבנים של העירייה, מאושרים.

סעיף מס' 4 - מינוי חברים לועדות העירייה, במקום יחזקאל שקד, חבר המועצה לשעבר

ראש העירייה:

מבקשת לאשר מינוי החברים הבאים לחברות בועדות העירייה, במקום יחזקאל שקד שהתפטר מחברתו במועצה.

ועדת כספים - ליאור אגאי.

ועדת שמות למקומות ציבוריים - יעקב נחום.

ועדה לקידום מעמד הילד - יעקב נחום.

ועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים - יעקב נחום.

ועדת תנועה - ליאור אגאי.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מינוי חברים לועדות העירייה, מאשר כמפורט לעיל.

סעיף מס' 5 - בחירת נציגי ציבור לועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים

מבקשת לאשר מינוי החברים הבאים לחברות כנציגי ציבור בועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים – אני רוצה למנות את צופיה ששון, היא כיום מרכזת את קבוצת ה- NA באור יהודה ופועלים תחתה עשרות נגמלים תושבי העיר. וכן, את אלי מצלאווי.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מינוי צופיה ששון אלי מצלאווי לחברים כנציגי ציבור בועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים, מאשר.

(הישיבה ננעלה בשעה 18:48)

ליאת שוחט, עו"ד
ראש העירייה

דוד חמאני
מתאם פעולות מינהל ולוגיסטיקה
מרכז ישיבות המועצה