

פרוטוקול ועדת הקצאות מס' 06/2023 מתאריך 19.07.23

משתתפים:

מר גרי עמל, מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה
עו"ד דור סלע, נציג המחלקה המשפטית
עו"ד גלית אופק, אחראית נכסים
מר דוד שיין, מנהל המחלקה לפיתוח כלכלי ומיצוי משאבים ברשות, נציג מטעם מחלקת גזברות

נעדרים:

נציג מחלקת הנדסה

על סדר היום:

1. המשך דיון בבקשה להקצאת קרקע לבניית בית כנסת ברחוב תור 16 לעמותת "בית הכנסת הספרדי מעוף" עמותה מס' 580549814. פרסום התנגדויות בתאריך 18.05.23 – הוגשה התנגדות אחת (מצ"ב).

דיון והחלטה:

גלית: פרסמנו את הבקשה לצורך קבלת התנגדויות והוגשה התנגדות אחת (מקריאה את ההתנגדות). התושב שהגיש את ההתנגדות זומן לוועדה היום על מנת להשמיע טענותיו בנושא.

שימוע שנערך לתושב ארטיום ליברמן בדבר התנגדותו להקצאת הקרקע לעמותת בית הכנסת הספרדי מעוף:

גרי: מציג את חברי הוועדה. אנחנו פרסמנו את הבקשה לשם קבלת התנגדויות ואתה הגשת התנגדות. אנחנו קראנו אותה ורצינו לשמוע אותך.

אנטון (התושב מגיש ההתנגדות): אני אנטון ליברמן תושב ערד. גר באגס 12 בחלמיש. אני קראתי את כל הקריטריונים להקצאת הקרקע וגם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים, ולפי זה החלוקה צריכה להיעשות באופן שוויוני כלפי כל אוכלוסיות העיר, וגם הורדתי תדפיס לחלוקת הקרקעות בערד, וראיתי שהחלוקה היא כבר לא שוויונית בכלל, אז אין מקום להקצות עוד, אם כבר הוקצו 56 לצרכים חרדיים לעומת 9 לצרכים חילוניים. מתוך 9 ההקצאות לצרכים החילוניים יש 2 שהוקצו לחינוך (קונסרבטוריון, חוגי תופים) אז זאת אומרת שזה בכלל מעט נכסים שהוקצו לחילוניים שהיא רוב העיר. לכן חושב שאין מקום להקצות לצרכים חרדיים (הנ"ל מציג בפני חברי הוועדה נוהל משרד הפנים ותדפיס ספר הקצאות שפורסם באתר העירייה).

גרי: אז אם אני מבין, אין פה סוגיה של הפרעה אישית או נגיעה אישית לשטח המוקצה?

אנטון: לי אישית לא, אבל בכללית כן מפריע. יש לי ילדים שגדלים בעיר הזאת. זה פוגע באיכות החיים שלהם: ריבוי מקומות כאלה זה ריבוי לכלוך. מי כמוך יודע. יש לי שכן אחד חרדי, ואני שנתיים נלחם איתו שלא יזרוק זבל מהחלון, והוא לא מבין מה לא בסדר בזה. האוכלוסייה הזאת מפריעה לכלל התושבים. ריבוי מקומות בהקצאה לא שוויונית וחוקית, בהסתמך על חוזר מנכ"ל, לא נראה לי דבר מקובל.

דור: אני רוצה רגע לחדד את העניין, אתה אומר שלשיתך זה נראה לך שההקצאה נעשית באופן שהוא אינו שוויוני...
אנטון: לא לשיטתי, אלא לעובדת המסמכים שאני מציג.

דור: אתה ביקשת אולי לראות נתונים שנוגעים לכמות הבקשות שהתבקשו ע"י גורמים חילוניים ביחס לכמות הבקשות של גורמים האחרים שהם אינם חרדיים?

אנטון: יש לשמור את השטחים לשם האוכלוסייה הגדלה. אז אם אין, זה לא אומר שאתה חייב להקצות לצרכים חרדיים. זה גם ע"פ חוזר מנכ"ל.

דור: אתה מדבר על ההקצאה, לא על השטח. אני שואל: האם בדקת את כמות הבקשות, שהוגשו ע"י גורמים כאלה וע"י גורמים אחרים לעירייה?

אנטון: לא, לא בדקתי.

דור: והאם מתוכם יש התנהלות, לכאורה, בלתי שוויונית? כי אם אני אומר לך, נניח, שבשנת 2022, תיאורטית ולצורך הדיון בלבד, הוגשו 30 בקשות, מתוכם 25 מגורמים חרדיים ו-5 מגורמים חילוניים.

אנטון: אבל אני עניתי לך על השאלה, זה לא משנה כמה בקשות הוגשו. יש פה סעיף שאומר, זה לא משנה כמה בקשות הוקצו וכמה בקשות הוגשו. גם אם החילוניים לא הגישו בקשות, אבל אתה בתור איש מקצוע, יושב ואומר יש לי ככה אוכלוסייה, אתה אמור להתחשב בכלל האוכלוסייה ולהגיד, השטחים האלה מוקפאים לצרכים חילוניים, ואני לא מקצה אותם גם אם יבקשו 500 עכשיו. זה בחוק, לא אני המצאתי.

גלית: לא חושבת שיש סעיף כזה, שמדבר על בקשות.

אנטון: יש סעיף בטח. יש סעיף שאומר לשמור על הקרקע, ולא להקצות אותה.

גלית: אתה דוברת על זה שלא משנה כמה בקשות הוגשו.

אנטון: זה לא משנה. עצם הסעיף מדבר על כך שיש לא לחלק קרקעות לימין ולשמאל, אלא יש להתחשב בכל האוכלוסייה ולשמור את הקרקע לעתיד לכלל האוכלוסייה.

גלית: ואם לא הוגשו בקשות כאלה של חילוניים?

אנטון: אם לא הוגשו בקשות, זה כבר נושא אחר ופספוסים אחרים כבר של התנהלות מועצה. אם לא מעודדת אוכלוסייה חילונית ...

גלית: אבל לא כתוב שאנחנו צריכים לעודד ...

דור: אלף לגבי ההקצאות: כל ההקצאות שהוגשו נדונו בוועדה, ואין הבדל אם זה חילוני או חרדי או לא משנה מה. חוץ מזה, קרקעות ברשות, מלבד הקרקע שאתה מתנגד להקצאתה, יש עוד המון שטחים גם שטחים ציבוריים, גם שצ"פים, מכל מיני ייעודים בעיר, שלא מומשו, ונשמרים לטובת האוכלוסייה כולה. גם בשכונות החדשות וגם בשכונות הוותיקות. אז לשאלתך, האם נשמרת הקרקע לטובת דורות הבאים? היא נשמרת והיא קיימת.

דור: אגב, אין בהקצאת השטח הזה, כדי לפגוע בכל הנושא של שמירת קרקעות.

אנטון: ואין בנושא הזה של הקצאת הקרקע לפגוע באנשים שמתגוררים סמוך?

דור: אתה אדם שמתגורר סמוך?

אנטון: אני לא.

דור: אז איך אני יכול לבחון את השאלה הזו?

אנטון: אני אדם שמתגורר בעיר, וכל פינה ופינה בעיר חשובה לי, לכן אני שואל אותך שאלה, בתור תושב ערד שזכותי לשאול את השאלה הזו, ולקבל תשובה.

גרי: היה חשוב לנו לשמוע אותך, הבנו מה אתה אומר. אנחנו שמחים שיש תושבים שאכפת להם, ויש לך מוטיבציה לשמור על צביון העיר ולהיות תושב מעורב. הבנו את הסיבות ושמענו אותך. הוועדה תמשיך לדון בסוגיה ובהתנגדותך, ואנחנו נעביר לך תשובה מסודרת.

הוועדה מקיימת דיון סביב ההתנגדות שזה עתה נשמעה ומידת הרלוונטיות שלה:

דור: אפשר להגיש התנגדות בכל עניין סביר, שנוגע לבקשת ההקצאה, כאשר יש בה, עניינית, קשר למה שקורה. אני לא מצאתי קשר קונקרטי בין מה שמדבר עליו המתנגד, לבין ההליך הספציפי הזה: א. הוא לא גר בקרבת מקום בסמוך לשטח שמבוקש להקצאה. יתרה מכך, הוא מדבר על נושא נורא כללי, על אפליה לכאורה. טענת אפליה זו לא טענה שאתה שולף ככה מהשרוול כלאחר יד. זו טענה שצריכים להביא לה ראיות ומסמכים. זה הרבה יותר מורכב מזה. לסיכום, אני לא מוצא ממש בהתנגדות הזאת ולטעמי אין בה משום לפגוע בהמשך הליך ההקצאה הנדונה.

גלית: הכוונה היא לא שהאפליה היא בזה שמודדים את כמות הבקשות, ואז חייבים להשוות אותם בפועל, אלא שלא תהייה אפליה אם יהיו בפנינו 2 בקשות שעומדות בפנינו, אזי לא נעשה את האפליה. אם אין בקשות אז לא נמצא אותם ונשווה. אם יש צרכים של קהילה מסוימת שגדלה אזי ...

דור: זה ברור שתולדה של הקצאה היא בקשה.

גרי: ההתנגדות היא ברמה העירונית הכללית, ואין לנו אלא לדחות את הטענות.

החלטת הוועדה: ההתנגדות נדחית

☒ המשך דיון בבקשת העמותה

דור: יש חוזר מנכ"ל מיוחד מטעם משרד הפנים. חוזר מס' 10.2 "הנחיות מנהל השלטון מקומי לתקופת הבחירות ברשויות מקומיות", ושם, בסעיף 5 לחוזר, סעיף אשר עוסק בעשייה במקרקעין ושימוש אחר תקבולי מקרקעין. למעשה מדובר על אותו צורך חשוב מאוד ומהותי מאוד, לעשות שימוש מאוד זהיר ובשום שכל, בכל מה שנוגע להתקשרות או לביצוע עסקה שנוגעת למקרקעין או הקצאת מקרקעין וכיוצ"ב, זאת בשל היותו משאב מוגבל ומאוד יקר, ושם יש למעשה מספר תבחינים, שצריך לתת עליהם דעת. מדובר כאן על עשייה במקרקעין לטווח ארוך - זה למעשה מה שאנחנו מדברים עליו, נסיבות ביצוע העסקה, המועד בו החל התהליך והיקף השטח. אגב מה היקף השטח שמבוקש להקצאה?

גלית: 982 מ"ר.

דור: קרוב לדונם.

דור: התהליך התחיל הרבה לפני.

דור: אני לא אומר שאי אפשר ליישב את הקריטריונים האלה שדובר עליהם, אני רק מבקש לקיים בהם דיון.

גלית: ההליך הזה אכן התחיל מזמן, והוא הליך מתמשך. יש פה עניין ממתי מתחילה התקופה הזאת?

דור: התקופה מוגדרת בחוזר עצמו - לפחות 9 חודשים לפני הבחירות.

גרי: בחוזר מדובר על הקצאה לתקופה ארוכה, אנחנו מדברים על הקצאה לשנה עדיין לא מדברים על הקצאה של 24 שנה.

דור: איפה הם עומדים מבחינת מימון?

גרי: יש להם 30%, אם נקצה לשנה הם יצטרכו להראות 100% מימון עד סוף השנה.

דור: רגע, בואו נחזור רגע לעניינה של המבקשת הזו, הנושא של הבחירות, צריך לעשות פה חושבים. ההנחיות של הנוהל.

גרי: לטעמי הם עומדים פה בכל הקריטריונים. זה דבר שהתחיל ממזמן.

דור: תראה זה לא מבנה, זה יותר פשוט זה קיים וזה לשנה. מדובר בקרקע. אתה מייצר פה עסקה למעשה.

גרי: אני אגיד את זה קצת בצורה בוטה, הנהל בא למנוע "שוחד בחירות".

דור: בסדר, אבל לא מן הנמנע שתעלנה טענות מצד מבקשות אחרות; טענה איך זה פתאום שזה קורה עכשיו?

גלית: אז זהו, שזה לא קורה עכשיו, זה הליך מאוד ארוך. זה התחיל משנת 2021 ואפילו לפני.

דור: אני מסכים איתך, אין פה סממנים של הליך שפתאום קיבל תאוצה בנקודת הזמן הזו. אגב, אם אני מבין נכון, מדובר בזכות שימוש ולא בעלות על הקרקע.

גלית: זו בעלות...

דור: בקרקע זה אנחנו, והם בעלי המבנה.

החלטה:

בהתאם להוראות ס' 7ב. לרשימת התבחינים, הוועדה ממליצה לאשר את הקצאת הקרקע ברחוב תור 16 למבקשת - עמותת "בית הכנסת הספרדי מעוף" – זאת לתקופה של שנה אחת, במהלכה תוכיח המבקשת כי קיימת לה יכולת כספית העומדת על 100% מעלויות הבנייה והפיתוח של הפרוייקט. לאחר קבלת ההוכחות הנדרשות, תדון הוועדה באשר להמשך מתן הקצאה בת שנתיים נוספות לצורך קבלת היתר בניה וביצוע הבניה כנדרש. יובהר, כי לא יינתן היתר בניה ללא סיום הליך הוכחת היכולת הכספית כאמור לעיל. ככל ובשנה זו לא תעמוד העמותה בהוכחת היכולת הכספית הנדרשת כאמור לעיל, הסכם הקצאת הקרקע יבוטל, הקרקע תוחזר לידי העירייה והמבקשים, ככל ויחפצו, ידרשו להגיש בקשה חדשה, על כל המשתמע מכך (בקשה אשר בכל מקרה לא יראו בה "בקשת המשך" להליך זה). כמו כן יצוין, כי מניין תקופת השנה יחל מיום מתן אישור המליאה לפרוטוקול זה.

גרי עמל, מנכ"ל

יו"ר עדת הקצאות