

פרוטוקול ועדת הקצאות 09/2024 מתאריך 05.12.24

משתתפים:

מר אלידור כהן, מנכ"ל העירייה.
חנה גרוסמן, גזברית.
עו"ד דור סלע, נציג המחלקה המשפטית.
עו"ד גלית אופק, אחראית נכסים.
מר ניר מסורי, מנהל מחלקת התכנון, אגף הנדסה.
גבי אירית בנדו, מנהלת מחלקת רישוי ומנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

על סדר היום:

1. דיון בבקשה להקצאת המבנה ברחוב חן 51 ל "מרכז תרבות בערד", חברה מספר 510623754 למטרת קונסרבטוריון למשך 5 שנים.
2. דיון בבקשה להקצאת המבנה ברחוב נחל 15 (מקלט) לעמותת "ישיבת משיבי חיים", עמותה מס' 580075273 למטרת בית כנסת למשך 5 שנים.
3. דיון בבקשה להקצאת גג המבנה ברחוב חן 9 לעמותת "אבני ברזל - ערד", עמותה מס' 580678712 למטרת בניית בית כנסת למשך 24 שנה.
4. דיון בבקשה להקצאת מגרש 907 לעמותת "עין התכלת ערד", עמותה מס' 580677011 למטרת בניית בית כנסת למשך 24 שנה.

דיון והחלטות:

סעיף 1:

גלית: הבקשה נבדקה ואושרה. המתנ"ס יושבים בנכס שנים רבות.
החלטה: הוועדה ממליצה על אישור פרסום ראשון.

סעיף 2:

גלית: הבקשה נבדקה ואושרה. מדובר בעמותה חדשה, שלא דנו בבקשות שלה בעבר.
החלטה: הוועדה ממליצה על אישור פרסום ראשון.

סעיף 3:

גלית: מדובר במבנה של איכות הסביבה. הבקשה נבדקה, וע"פ חוות דעתה של אירית הם עומדים בתנאי המימון הנדרשים לפי האומדן שהגישו.
אירית: אמרנו שלא ניתן להקצות רק את הגג ללא גישה למגרש אל מהלך המדרגות /מעלית שדרכם עולים לגג. עושים הקצאה לקרקע.
אלידור: בואו נשאיר את זה ככה אח"כ יוציאו לנו גם את מי שלמטה.
גלית: אלא אם כן אתה יודע כבר שאתה מעביר אותם. אתה כבר יודע לאן אתה מעביר אותם.
אלידור: יצאנו כבר לתכנון של בית עירייה חדש.
ניר: זה עדיין לא מאושר עדיין...
דור: בהיבט התכנוני, יש פה הרבה שאלות שצריכות להיבדק.
אלידור: המבנה, אם הוא יכול להחזיק?
דור: לא. יש פה הרבה שאלות שעולות. קודם כל לגבי החלוקה הזאת של המבנה. זה למעשה המשטח שמשמש תקרה למבנה למטה, וריצפה למבנה למעלה. איך הנדסית זה בכלל אפשרית? איך זה קורה? איך החלוקה נעשית?
ניר: זה אפשרי.
דור: שיקולים בטיחותיים?
אירית: זה הכול בשלב היתר הבנייה.
דור: השאלה אם אין היתכנות תכנונית לכל המהלך, אז מה הטעם בהקצאת המבנה?
אלידור: אם אין אפשרות לא נקצה.
דור: ולכן אני אומר שאולי אנחנו רותמים את העגלה לפני הסוסים. אני סבור שכל ההיבטים האלו צריכים להתברר עוד קודם.

חנה: אבל בנאדם לא יוציא היתר לפני שיקצו לו.

דור: אתה רוצה אני אקצה לך מבנה או קרקע או אפילו גג לצורך העניין, תראה לי שכל יתר החלקים בפאזל מסתדרים.

אלידור: הוא לא יקבל היתר בנייה אם הוא לא עובר את כל התהליך.

דור: למה אני צריך לחכות עכשיו להליכים התכנוניים, שיגיעו אח"כ, אם אני עכשיו כבר אומר..נניח גם לגבי אחוזי בנייה, זה גם עלה בוועדה הקודמת. אם אין אחוזי בנייה אני לא מקצה. תשלימו אחוזי בנייה אני אקצה לכם.

חנה: למה שבנאדם ילך להליך כזה. זה עולה לו כסף.

דור: אז זה בעיה שלו. ברור שזה כסף.

אלידור: אם היינו בעיר שיש בה מספיק שטחים חומים, שאנחנו יכולים להקצות להם קרקע, שהם יבנו בית כנסת, אז היינו עושים את זה, אבל יש פה ציבור גדול של קרוב 12,000, וגדילה בפוטנציה של כל שנה בערך של 1000.

דור: שזאת עוד שאלה. הרבה מאד בתי כנסת נבנים ונמסרים, והרבה קרקעות ומבנים נמסרים לצורך הייעוד הספציפי הזה. יש צורך בכ"כ הרבה? גם זה תבחין שקיים ומצריך בירור.

אלידור: אם יש לך 8000 מתפללים ובערך 100 נכנסים אתה צריך 80.

דור: אני חושב שפעם מהנדסת העיר הקודמת דיברה על כך, שהיא רוצה לעשות מיפוי של כמות בתי כנסת ביחס לתושבים. זה דבר שצריך לעשות, על מנת שנדע כיצד לפעול.

אלידור: אין לנו בעיר 15 בתי כנסת.

דור: זה לא הגיוני.

אלידור: אין לנו 15 בתי כנסת... אין לנו.

דור: לא הגיוני, איפה כל המקלטים?

אלידור: המקלטים זה עכשיו. הם צריכים סה"כ 32 בתי כנסת תוספת לעיר כרגע.

דור: ביחס לאוכלוסייה הקיימת? מי קבע שצריך 32 בתי כנסת לכמות האנשים?

אלידור: תעשה 100 אנשים נכנסים לבית כנסת בממוצע.

דור: זה טעון בדיקה.

ניר: זה משהו שבדקנו. אנחנו כבר רצים עם כל בתי הכנסת מאז שהתחלפה ההנהלה, וכן יש צורך מסוים. נכון המספר הוא לא מדויק אם זה 25 או 35 אנחנו עוד לא יודעים, אבל זה סביב המספרים האלה. שיש צורך.

אלידור: היום הם קיבלו 7 מקלטים.

דור: צריך למפות, לעשות בדיקה.

גלית: איך 7 מקלטים? 30 אולי ...

אלידור: תגיד לי, אני יודע על כל מקלט ומקלט.

גלית: ואני מטפלת בכל החלפות המים ... לפחות 15 מקלטים.

אלידור: לא כולם בתי כנסת.

גלית: כולם בתי כנסת.

אלידור: לא, ממש לא.

ניר: בנוסף לאלה יש את כל מה שיש בתעשייה 5, בתעשייה 2, תעשייה 4. כרגע הם נמצאים בחריגות כמו מה שקורה מתחת לפטיו.

דור: לפני שאתה רץ להגיד לי כן, יש צורך, כדאי לעשות שיעורי הבית.

ניר: אני עשיתי שיעורי בית. אני יודע.

דור: לא ראינו אותם, ואני לא מכיר את המספרים ואת הסטטיסטיקות.

אלידור: מה זה משנה עכשיו?

דור: זה משנה בשל הוראות התבחינים.

אלידור: מה זה משנה. אני הנהלת העיר ואני רוצה להקצות להם.

דור: קודם כל יש ועדה. הוועדה היא ועדה ממליצה. הדעות של כולם פה ישמעו, ואם יש משהו להגיד הם יגידו.

אלידור: אנחנו לא מעלים את הדברים סתם.

דור: אני האחריות שלי לוודא שהדברים מתנהלים בהתאם לתבחינים העירוניים שנקבעו, וברגע שיש מסה אז צריך לבדוק את הרלבנטיות.

ניר: יש בדיקה והיא קיימת, אך לא מדויקת. אבל אם נכנסים לגבי הצרכים, מיקום גיאוגרפי, אנחנו מדברים על שכונת יעלים, ובשכונת יעלים כרגע אין בתי כנסת מוסדרים.

אלידור : הם נמצאים בבתיים. אתה יודע כמה בתי כנסת הוצאתם להם צו סגירה, לפחות 25 נכון?
גלית : בחן יש את בית הכנסת האשכנזי ליד הכללית, ואת מקלט בחן 8 שהם עומדים לקבל.

דור : וכמה אפשר להכניס לשם בערך?

גלית : במקלט בערך 100.

ניר : בנוסף, זאת שכונה יחסית גדולה, ולכן חשבנו ביחד גם ביחד עם מרים, שזו אופציה טובה, במקום לבנות על שטחים פתוחים כמו התמונה שהסתכלנו עליה קודם בלבאות. זאת אופציה שמבחינתנו היא סבירה לבנות על הגגות לגובה. לגבי הזכויות עוד משפט, ספציפית בשכונה אין זכויות בכלל, אבל ספציפית למגרש הזה, אני מקריא מהתב"ע לגבי מגרש 35 - מותר להוסיף קומה אחת הזוהה בשטחה לקומה הקיימת ובמסגרת התכנית הקיימת. מה שהם הציגו בהדמיות זה מחוץ לתכנית, הם יצטרכו לשנות בהיתר.

אירית : אי אפשר, איך הם יגיעו לקומה למעלה?

ניר : דרך מדרגות חירום ממתכת.

חנה : זה מותר, בסדר?

אירית : איך?

ניר : נצטרך לבדוק זאת.

דור : בבקשה, אז יש מהמורות. יש שאלה נוספת שעולה לגבי השימושים. בחן 9 יושבת היחידה לאיכות הסביבה. אתה שם להם בית כנסת מעל הראש? איך זה מסתדר?

אלידור : מה הבעיה עם זה?

דור : אני באמת לא מצליח להבין...

אלידור : הם לא קובעים...

דור : לא קובעים בסדר, אבל צריך שיהיה גם היגיון. אי אפשר לקחת החלטה, ולהגיד זה לא מעניין אותי. תפקידה של הוועדה להתוות את הדרך.

אלידור : הם עובדים משמונה עד ארבע ביחידה לא עובדים לא שישי שבת ולא חגים.

דור : זה בית כנסת שישמש מתפללים לכל אורך השבוע.

גלית : ברור שכל היום... זה לא בית כנסת המשולש.

ניר : גם אם איכות הסביבה יעברו זה רק עוד 5 שנים...

דור : אנחנו עשינו בדיקה ובעיריית מודיעין הם שמים דגש על העניין הזה, כלומר שהשימוש בגג יהיה תואם את השימוש במבנה התחתון. נקודה נוספת היא של פרצלציה של המבנה לצורך העניין. אני יכול לעשות את החלוקה הזאת למבנה אחד?

אירית : לכל קומה אין פרצלציה. תלת מימד.

ניר : לא צריך פרצלציה. זה שטח שלנו של העירייה. כחכירה זה שלנו. אני מקצה אותו.

החלטה : הוועדה ממליצה על פרסום ראשון.

סעיף 4 :

גלית : הבקשה טרם נבדקה ע"י דוד שיין.

החלטה : הסעיף יורד מסדר היום.

אלידור כהן, מנכ"ל

עיריית ערד