

תאריך: 06/2024

פרוטוקול ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24
בתאריך: 14/04/2024 ו' ניסן תשפ"ד

משתתפים:

נכחו:

יו"ר ד"ר יחיאל לסרי	-	ראש העיר
חבר אבי אמסלם	-	חבר מועצה
חבר אפרים וובר	-	חבר מועצה
חבר משה בוטראשוילי	-	חבר מועצה
חבר שמואל שוק	-	חבר מועצה
מזכירה מירב ביטון	-	ס.מנהלת אגף נכסים

נעדרו:

-

בקשה להקצאה: 2023014
תאריך: 14/04/2024

סעיף 1
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה להקצאות קרקע מספר: 2/24

בעלי ענין:
מבקש

בית יעקב

כתובת:
יצחק הנשיא 1

גושים וחלקות:
גוש: 2462 חלקה: 36 מגרש:

שטח:
8651.00

שימושים:
פנימיה, מוסדות חינוך, כיתות לימוד

תאור:

מהות הבקשה:

"מהות הדיון: בקשת העמותה לחידוש/הארכת חוזה החכירה, לאפשר אישור של משרד החינוך למוסד הפועל במקום.

מהלך הדיון:

מדובר בחכירה היסטורית של עמותת בית יעקב אבות במסגרת ההקצאות של פונוביו.
הסכם החכירה הסתיים וקיימת אופציה להארכה.

העירייה סברה כי יש לבצע בדיקה של מתחם זה מבחינת הצרכים העירוניים הקיימים והמחסור בשטחי הציבור.
במקום פעיל למעלה מ- 20 שנה בית הספר בית יעקב של רבקה ורנר, שבשל עיכובים בפינויי מתחם החרגול בניית מבנה הקבע של בית הספר התעכבה עד כה.

העמותה בית יעקב אבות פנתה שנאשר חידוש החכירה לצורך האישור הנדרש ממשרד החינוך לסמל המוסד של בית הספר.

בנסיבות הנ"ל הועדה ממליצה לאשר הארכה לשנת הלימודים הקרובה, כאשר אין בהחלטה זו כדי לאשר שימושים שאינם מותרים במסגרת נוהל הקצאות קרקע.

החלטות:

החלטת ועדת הקצאות מקצועית מס' 5/23 : מאשרים הארכה/חידוש רשות השימוש לשנת הלימודים הקרובה, כאשר אין בהחלטה זו כדי לאשר שימושים שאינם מותרים במסגרת נוהל הקצאות קרקע.

החלטת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24 : מאשרים החלטת הועדה המקצועית להקצאות קרקע בפרוטוקול מס' 5/23.

משה בוטראשוילי - נמנע.

בקשה להקצאה: 2023004
תאריך: 14/04/2024

סעיף 2
פרוטוקול מישיבת ועדת משנה מספר 2/24 :

בעלי ענין:
מבקש

גני ילדים ומעונות יום "בית יעקב"

כתובת:
אור לציון, שכונה: רובע ז'

גושים וחלקות:
גוש: 472 חלקה: 189 מגרש: 200

שטח:

שימושים:
מעון יום

תאור:

מהות הבקשה:

בקשה להקצאת מבנה מעון יום אשר נמסר לעירייה במסגרת התחייבות יזם פסגת אשדוד (להלן: "היזם") למטרת הפעלת מעון יום מובהר כי הקצאה זו כפופה להשלמת ההליכים המשפטיים מול היזם. בעלי זכות החתימה: ישראל גולדקנופ ורות קוריץ.

עמותת גני ילדים ומעונות יום "בית יעקב"
נוכחים:

מטעם המתנגדים: מר מטי זיידה
מטעם העמותה המבקשת: מר רוזנבוים יעקב

מהלך הדיון:

אילן בן עדי, יו"ר הועדה: אני מתכבד לפתוח את ישיבת ועדת ההתנגדויות, תציגו את עצמכם. מטי זיידה נציג הדיירים מול ועד הבית.

אילן בן עדי: האם תוכל לתת לנו את הפרוטוקול שמסמך אותך בשם הדיירים? מטי זיידה: הגשתי כאדם פרטי, אין לי פרוטוקול.

מר רוזנבוים יעקב הציג את עצמו כנציג רשת גני הילדים העמותה המבקשת.

מטי זיידה: בעקרון יש 3 כיתות לימוד. אחת באור לציון 6, ואחת באור לציון 4. נתנו 2 כיתות לגני ילדים לאגודת ישראל.

יש לי בנות בכל מיני גילאים, הבנו שיש את הגן הראשון וטרום חובה שם והגן שעולה לגן חובה. הילדה צריכה ללכת לגן ברח' הלל. זה נראה לא הגיוני שאני אצטרך לקחת את הילדים ולפזר בכל מיני רחובות בזמן שיכול להיות רצף של גילאים באותו מתחם ובאותו מקום.

אילן בן עדי: האם אתה סבור שאנחנו צריכים להתחשב בהתנגדות לאור הבעיה הפרטית שלך או שאתה יודע להגיד שהביקוש בסביבה תומך במה שאתה טוען.

מטי זיידה: זה מוביל אותי לטעון הבא, יש לי ילדה בת 4 חודשים נכנסתי לרישום, במעון של ויזניץ יש שם 100 מקומות ריקים.

מה שלגבי גנים אין מקום בכל האזור. זו הסיבה שכל הדיירים הסכימו להצטרף להתנגדות.

אילן בן עדי: אתה יודע להגיד מה השתונים הרלוונטיים בסביבה שלך או שאתה מנחש.

משה זיידה: אני בדקתי ב- 5 בניינים ויש ביקוש, הכי קל לעירייה לבדוק.

אילן בן עדי: זה אתה הגשת ההתנגדות.

משה זיידה: אין מקום להציב עגלות של המעון בכל המקום, חדר עגלות מאוד קטן, כחצי מהחדר הזה יש בו עגלות של כל דיירי הבניין, אופניים ובנוסף אנחנו נצטרך לאכלס את העגלות של כל המעון, וזה ייכנס לכל הבניינים לידינו וזה יהיה סבל כל יתואר.

אילן בן עדי: האם יש טיעונים נוספים לאדוני?

משה זיידה: אין לי.

רוזנבוים יעקב: מה היו הטענות שאוכל להגיב?

אילן בן עדי: הטענות המרכזיים: (1) הביקוש לא מספיק לעוד מעון יום. (2) יש ביקוש לגני ילדים (3) אין מספיק מקום לעגלות.

יעקב רוזנבוים: אני חי את השוק 40 שנה במעונות, אני לא יודע למה אבל אני מחזיק 3 מעונות באשדוד אחד של 4 כיתות, אחד של 5 כיתות ואחד של 3 כיתות.

גם המעון שלי ברח' בן זכאי ואח"כ יש הורקנוס יש סימטה ששייכת לרשב"י, שם המעון שלנו הזה גם מלא. נכון מאז שנפתח רובע ו' ירד לנו מעט הביקוש בשנה קודמת אבל כעת יש שוב ביקוש.

אני לא באתי להיאבק, אלא לשים עובדות על השולחן. ההרגשה שלי הייתה שמסיבות מסוימות יש לאנשים צרות עין מסוימת להוריד לי מהרישום. אני הגשתי בקשה, הבקשה עברה אישור בעירייה פרסום ראשון, שני. צרם לי מאוד שכאילו המבנה ל- 3 גנים והמשמעות שיש אדם ששמו רוזנבוים שהצליח להפוך את זה למעון יום, וזה ממש לא נכון.

תחליטו אני מבקש שיהיה צדק, אם מחליטים שזה גן גם לי יש רשת גנים יש לי רשת גנים גדולה בכל הארץ, במשך שנים ניהלתי באופן עצמאי גני ילדים ולפני כשלוש שנים עלה הביקוש למעונות יש לי חשש שמי שייקח את זה אחרי שנתיים יהפוך את זה למעון ולכן, אני אומר מה שתחליטו.

משה זיידה: אני אין לי בעיה שגם אם יופעל כגן שזה יהיה גן של הרשת של רוזנבוים.

אילן בן עדי: אנחנו קיימנו דיון מקדים. ומרגע שהגנים נבנו פרוגרמטית לפי ההיתר לשתי כיתות לגני ילדים ומעון כיתה אחת כל שינוי מצריך שינויים לא ריאליים בטווח הזמן הקצר מעכשיו לפתיחת שנת הלימודים. הפיכת מעון לגן, מצריכה שינויים סטטוטוריים מורכבים. בנוסף, בשלבים נוספים של הפרויקט מתוכננים לקום עוד כיתות גני ילדים במתחם הפרטי.

יש לבחון התקדמות לפתיחת שנת הלימודים.

רוזנבוים יעקב: זה לא יצליח להיפתח בשנת הלימודים, זה לא תלוי בי יש פרוצדורה שהצוות המקצועי נדרש

לבצע מול משרד העבודה. המדינה מבצעת תעודף לפי הצרכים בועדה המקצועית מבחינת סבסוד של הילדים וכדומה. יש ביקוש כל הזמן לכן הנטייה שלנו הייתה לפתוח תינוקיה. אילן בן עדי: תודה רבה, אנחנו נעביר לכם את פרוטוקול הדיון וההחלטה.

החלטות:

בפתח הדברים יצוין, כי בהתאם לתוכנית שמספרה 134/101/02/2 אשר חלה על המקרקעין בגוש 472 חלקה 189 (להלן: "המקרקעין" או "הנכס"), נקבע כי בתא שטח 200, קיימים שטחים למבני ציבור, ובכללם כיתת מעון וחצר, 4 כיתות גני ילדים כולל חצרות ובית כנסת ("מבני הציבור עפ"י התוכנית"), אשר ימוקמו במסגרת מבנה המגורים והמשרדים שיבנו על פי התוכנית בתא שטח זה.

במתחם המגורים ומבני הציבור, בהתאם לשלבי הביצוע בתוכנית, הוקמו מבני ציבור בבניין מס' 8 (על פי המספור הקבוע בתוכנית והבקשה להיתר) - כיתת מעון בשטח כולל של 150 מ"ר הכוללת חצר לרבות חצר בקומה מפולשת וכן שטחי שירות ובבניין מס' 7 - שני גני ילדים בקומת הקרקע, בשטח של 125 מ"ר כל אחד הכוללים חצר וכן, שטחי שירות.

מבנים אלו נמסרו לעיריית אשדוד, כאשר הבקשה להקצאה דנא הינה ביחס למבנה מעון היום, שנבנה בהתאם למבני הציבור עפ"י התוכנית והיתר הבניה.

סטייה מהוראות התוכנית והיתר הבניה, מהווה סטייה ניכרת לתוכנית ומצריכה שינויים סטטוטוריים מורכבים שלא מתאפשרים בנסיבות דנא לאור הפרוגרמה המפורטת לשטחי הציבור בתוכנית החלה. זאת ועוד, הועדה תעיר כי גם אילו היה ניתן לבצע שינויי סטטוטורי אזי שינוי כזה מצריך זמן רב ויסכל את מסירת המבנה לטובת הפעלת מעון היום ע"י העמותה שהגישה בקשת ההקצאה. עוד יצוין, כי כמפורט לעיל, אמורים להיבנות 2 כיתות גן נוספות בהתאם לתוכנית במתחם המגורים הנ"ל. התייחסות לטענות המתנגדים:

המתנגדים טענו כי יש מס' רב של מקומות ריקים במעונות ומנגד, הביקוש של גני ילדים רב ואין מספיק מקומות וכן, לגבי המעון, אין מקום להצבת עגלות דבר שיגרום לכל הבניינים מסביב לאכלס עגלות השייכות למעון. הועדה תציין כי המתנגדים לא הציגו אסמכתאות שתומכות בטענתם מה גם שהתוכנית החלה והיתר הבניה הוצא עבור כיתת מעון, ובמסגרתו נבדקו כל הדרישות.

ביחס להצבת העגלות של באי המעון, אזי שבהתאם לתקן של כיתת מעון קיים סכך לעגלות. החלטת ועדת הקצאות מקצועית מס' 6/23: לאור כל האמור והמפורט לעיל בהרחבה, הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת חתימת הסכם רשות שימוש למעון יום זמני בהתאם לפרוטוקול ועדת הקצאות מקצועית מס' 03/23 מיום 17.04.2023.

החלטת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24: מאשרים החלטת הועדה המקצועית להקצאות קרקע

בפרוטוקול מס' 6/23.

משה בוטראשוילי - נמנע.

בקשה להקצאה: 2023015
תאריך: 14/04/2024

סעיף 3
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה להקצאות קרקע מספר 2/24:

בעלי עניין:

מבקש

עמותת אבות קדושים

כתובת:

פן אלכסנדר, שכונה: רובע ה'

גושים וחלקות:

גוש: 2071 חלקה: 300 מגרש:

שטח:

7968.00

שימושים:

2 כיתות גן

תאור:

מהות הבקשה:

בקשה למתן רשות שימוש ב-2 כיתות גני ילדים להפעלה ב- 1/09/23 פתיחת שנת הלימודים.
מבנים אלו נמסרו לעירייה במסגרת התחייבות יזם י.שפץ.
מובהר כי ההקצאה כפופה להשלמת ההליכים המשפטיים מול היזם.
מדובר בפתיחת שנת הלימודים הקרובה ומכאן הצורך לדון בבקשה דנא ובשים לב שאין מועצות עיר לאור תקופת הבחירות.

החלטות:

החלטת ועדת הקצאות מס' 6/23: מאשרים ביצוע הפרסום הזמני ובמקביל חתימת העמותה על שטר חוב וכתב התחייבות לפיו ככל שמועצת העיר לא תאשר רשות השימוש אזי העמותה תשלם דמי שימוש בנכס בהתאם לחו"ד שמאי.

החלטת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24 : מאשרים החלטת הועדה המקצועית להקצאות קרקע בפרוטוקול

מס' 6/23.

בקשה להקצאה: 2023016
תאריך: 14/04/2024

סעיף 4
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24 :

בעלי ענין:
מבקש

הרבצת תורה על טהרת הקודש

כתובת:
שפירא אברהם 6 , שכונה : רובע ו'

גושים וחלקות:
גוש : 2456 חלקה : 79 מגרש :

שטח:
11692.00

שימושים:
מעון יום, גן ילדים

תאור:
מבנה

מהות הבקשה:

בקשת העמותה לבניית קומה נוספת מעל המבנה הקיים בהקצאה.

החלטות:

החלטת ועדת הקצאות מקצועית מס' 6/23 : מאפשרים לעמותה לפעול להוצאת היתר במקביל להליך הקצאה, כאשר התנאי למתן היתר הוא אישור הקצאת הקרקע לתוספת בנייה של קומות נוספות.

החלטת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24 : מאשרים החלטת הועדה המקצועית להקצאות קרקע בפרוטוקול

מס' 6/23.

בקשה להקצאה: 2023017
תאריך: 14/04/2024

סעיף 5
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24:

בעלי ענין:
מבקש

הרבצת תורה על טהרת הקודש

כתובת:
שערי יושר 5, שכונה: רובע ג'

גושים וחלקות:
גוש: 2461 חלקה: 44 מגרש: 201

שטח:

שימושים:
גן ילדים, בית ספר

תאור:
מבנה

מהות הבקשה:

בקשת העמותה לבניית קומה נוספת מעל המבנה הקיים בהקצאה.

החלטות:

החלטת ועדת הקצאות מקצועית מס' 6/23: מאפשרים לעמותה לפעול להוצאת היתר במקביל להליך הקצאה,

כאשר התנאי למתן היתר הוא אישור הקצאת הקרקע לתוספת בנייה של קומות נוספות.

החלטת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24: מאשרים החלטת הועדה המקצועית להקצאות קרקע בפרוטוקול

מס' 6/23.

בקשה להקצאה: 2023018
תאריך: 14/04/2024

סעיף 6
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24:

בעלי ענין:
מבקש

קדם מפעליו

כתובת:
חטיבת הנגב 45, שכונה: רובע ג'

גושים וחלקות:
גוש: 2463 חלקה: 23 מגרש:

שטח:
11865.00

שימושים:
ישיבה

תאור:

מהות הבקשה:

בקשת עמותת "קדם מפעליו" לרשות שימוש באתר זמני מגינים ב' להפעלת ישיבת מאורות התורה לשנת הלימודים הקרובה 2023-2024. ישיבה זו ישבה באתר אחר וקיים הליך הקצאה לעמותה זו באזור החווה החקלאית להקמת מבנה קבע.

החלטות:

מדובר באתר הזמני בית הספר מגינים א' ומגינים ב', במסגרתו משתמשים עמותות ברשות שימוש זמנית עד להשלמת הליכי הקצאה ובנייה בשטח אחר בהתאם להחלטת הועדה, כאשר אין מדובר במבנה קבע וקיימות הקצאות קבע המתוכננות במקום אתר זמני זה.

הרעיון של אתר זמני מגינים א' ו- ב' חייב להשמר, ולכן אין מדובר בהקצאה אלא באישור שימוש זמני בלבד שמוגבל לשנת הלימודים בלבד.

עמותת קדם מפעליו, מפעילה מוסד חינוך משמעותי, במערכת החינוך החרדי כאשר על העמותה לפנות לוועדת הקצאות בבקשה לרשות שימוש זמני כל שנה מחדש, כאשר אין באישור זה כדי להבטיח שימוש קבע. לגבי אישורי הבטיחות- כתנאי לקבלת אישור, על העמותה לבצע הליך הסדרה הנמשך תקופה של כחצי שנה לכל הפחות להגשת היתר ובנייה. עד למועד זה על העמותה להציג לעירייה 5 אישורי בטיחות כדלקמן:

(1) חשמל (2) בטיחות (3) סניטציה (4) קונסטרוקציה (5) כיבוי אש.
בנוסף על העמותה להמציא כתב הצהרה והתחייבות חתומים.
החלטת ועדת הקצאות מקצועית מס' 7/23 : מאשרים את הבקשה לרשות שימוש זמנית בכפוף להמצאת 5
אישורי בטיחות וכתב הצהרה והתחייבות
של העמותה, כאשר על העמותה להסדיר המבנים כדין לרבות בקשה להיתר בניה עבור מבנים יבילים שהוצבו
ע"י העמותה.
אין בהחלטה זו כדי להוות אישור להצבת מבנים ללא היתר.
החלטת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24 : מאשרים החלטת הועדה המקצועית להקצאות קרקע
בפרוטוקול
מס' 7/23.
משה בוטראשוילי - נמנע.

בקשה להקצאה: 2016041
תאריך: 14/04/2024

סעיף 7
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24:

בעלי עניין:
מבקש

ישיבת כנסת ישראל-אשדוד

כתובת:
רחוב העבודה, שכונה: קרית חלוצים (תעשייה קלה)

גושים וחלקות:
גוש: 471 חלקה: 9 מגרש: 34

שטח:
3243.00

שימושים:
ישיבה, פנימיה, בית כנסת

תאור:
קרקע, בית ספר

מהות הבקשה:

בקשה להקצאת קרקע למטרת הקמת והפעלת ישיבה, פעילויות חינוך לנוער ובית כנסת.

גוש 471, ח"ח 9, חלק ממגרש 34.

חוזה הקצאה נחתם ע"י העמותה והעירייה ביום 5.1.2023.

בהליך ההקצאה ובחוזה נתגלתה טעות קולמוס בציון שטח ההקצאה אל מול תשריט ההקצאה שאושר בוועדה:
שטח ההקצאה הינו 2,740 מ"ר ולא 2,470 מ"ר כפי שצוין בהליך שהתקיים ובחוזה שנחתם.

התיק מועלה לדיון לתיקון שגיאת קולמוס כמפורט לעיל.

חברי הנהלה: מוגרבי מאיר, יוחנן מדר, אלירן סעדיה.

החלטות:

החלטת ועדת הקצאות מקצועית מס' 8/23: מדובר בשגיאת הדפסה של סיכול אותיות, תשריט ההקצאה הינו

בשטח של 2,740 מ"ר אין פגיעה בשטחי הקצאה נוספים במתחם, ולפיכך הועדה מאשרת תיקון הטעות, על מחלקת

נכסים לבצע פרסום בעיתונות ולאחר מכן תיקון ההסכם בהתאמה.

ויקטוריה וקסנבורג : מציינת שבמתחם החווה החקלאית נדרש להכין תשריט איחוד על מנת שניתן יהיה להגיש בקשות להיתר בניה.

בהקצאה הנ"ל אין בעיה כי מדובר במתחם שיושב על מגרש אחד.

אילן בן עדי : על אגף תכנון עיר לבצע תפקידו בהכנת תשריט האיחוד באופן שיאפשר היתרים ע"י עמותות שקיבלו הקצאות.

משימה : לעניין פיתוח המתחם - מבוקש לתאם פגישה על שולחן מנכ"ל העירייה בהשתתפות המוזמנים הבאים : מירון יעקובוב, שלי טייב-אגף תשתיות, מה"ע רולנדו רייטר, כרמית סיני, עודד לוי, תאגיד יובלים-מלי המנכ"ל ואולגה פורטנוי.

החלטת ועדת משנה להקצאות קרקע מס' 2/24 : מאשרים החלטת הועדה המקצועית להקצאות קרקע בפרוטוקול

מס' 8/23.