

תאריך: 27/08/2024

פרוטוקול ועדת הקצאות מקצועית מס' 2024005
בתאריך: 07/08/2024 ג' אב תשפ"ד

משתתפים:

נכחו:

יו"ר אילן בן עדי	- מנכ"ל העירייה
חבר עודד לוי	- גזבר העירייה
חבר סימה אזוגי קלנג	- משנה ליועץ משפטי
חבר ויקטוריה וקסנברג	- מנהלת מחלקת פרצלציה וייעודי קרקע
חבר מירב ביטון	- ס.מנהלת אגף נכסים
מוזמן אתי בניסטי	- מחלקת נכסים
מוזמן עו"ד שרון גלילי	- נציגי עמותת "מאורות יוסף"
מוזמן שמעון סבג	- נציגי עמותת "מאורות יוסף"
מוזמן אלעד עזריאל	- נציגי עמותת "מאורות יוסף"
מוזמן צבאן עופר	- נציגי עמותת "אהבת יוסף"

בקשה להקצאה: 2020027
תאריך: 07/08/2024

סעיף 1
פרוטוקול לשיבת ועדת הקצאת מקצועית מספר: 2024005

בעלי ענין:
מבקש

אהבת יוסף

כתובת:
רחוב אב, שכונה: רובע יב'

גושים וחלקות:
גוש: 2439 חלקה: 31 מגרש: מצ2

שטח:
500 מ"ר

שימושים:
בית כנסת ומרכז רוחני

תאור:
קרקע

מהות הבקשה:

בקשה להקצאת קרקע בשטח של כ- 500 מ"ר, להקמת בית כנסת ומרכז רוחני לקהילה הצרפתית באשדוד. כיום שוכרים מבנה במרכז המסחרי ברובע יב'.
הבקשה פורסמה פרסום ראשון: בעיתון ארצי ישראל היום בתאריך 27/08/21, בעיתון מקומי השבוע באשדוד בתאריך 27/08/2021, הוצבה הודעה במקרקעין.
פרסום שני: בעיתון ארצי ישראל היום בתאריך 6/1/22 ובעיתון מקומי השבוע באשדוד 7/1/22, התקבלו התנגדויות אשר נדונו בועדת הקצאות להתנגדויות מס' 5/22 מיום 13/06/22.
הועדה דנה בכל הטענות אולם לאור הצעת השותפות בהקצאה עם עמותת בית כנסת מאורות יוסף המתינה עם החלטתה לקבלת עמדת מר עופר צבאן יו"ר עמותת אהבת יוסף.
בועדת הקצאות מקצועית להתנגדויות מס' 10/22 מיום 13/9/22 התקבלה החלטה בהתנגדויות כאשר ההתנגדות נדחתה ואושרו הכנת הסכמי רשות ופיתוח.
נמסרה הודעה למתנגדים כאשר עמותת "מאורות יוסף" הגישו התיחסותם במכתב מאת עו"ד שרון גלילי מיום 4/6/23.
ועדת הקצאות אחרונה החליטה לזמן את העמותה והמתנגדים לדיון חוזר.
לפיכך התיק מועלה לדיון חוזר, במעמד הצדדים לשמיעת הטענות.

מהלך הדיון :

משתתפים :

מטעם העמותה "אהבת יוסף" : מר צאבן עופר ;

מטעם המתנגדים : נציגי עמותת "מאורות יוסף" : עו"ד שרון גלילי ב"כ העמותה ; מר שמעון סבאג ; מר אלעד עזריאל ;

אילן בן עדי, יו"ר הוועדה :

אני מתכבד לפתוח ישיבת וועדת הקצאות מקצועית מס' 5/24, בנושא דיון חוזר בהתנגדות של עמותת "מאורות יוסף" להקצאת קרקע ל-500 מ"ר להקמת בית כנסת לעמותת "אהבת יוסף". נמצאים אתנו המתנגדים להקצאה ונציגי עמותת אהבת יוסף.

ישנן שתי דפ"אות מרכזיות האחת האם ניתן לקיים שותפות והשנייה היא שלא ניתן לקיים שותפות בקרקע לשתי העמותות. ואז תצטרך הוועדה להחליט למי להקצות, אנו חוזרים לנקודת ההתחלה ונקבל את ההחלטה על בסיס עובדות נכון ולא שקרי. ואני חוזר הכוונה היתה לחלוקת זכויות בקרקע לא שותפות באותו ביהכנ"ס.

אילן פונה למר צאבן : דיווחת לוועדה כי המתנגדת כשלה בהצגת יכולתה הכלכלית?

מר עופר צאבן : בתאריך 13/6/2022 התקיים דיון בנוגע להתנגדות שהגישה עמותת מאורות יוסף ובדיון הוחלט להקים בית כנסת אחד. ולכן סברתי שמדובר בשותפות באותו בית הכנסת.

אילן בן עדי : התשובה היא לא, אקריא מפרוטוקול הוועדה ועדת משנה להתנגדויות מיום-3/7/22 : "הוועדה תמתין עם מתן ההחלטה עד לקבלת עמדת מר צאבן נציגי עמותת אהבת יוסף להצעת השותפות", הצבנו לעמותות אתגר להגיע לשותפות תוך 7 ימים.

לפיכך בהתאם לניסוח ההחלטה הפרשנות של מר צאבן גם באה בחשבון, שתי הפרשנויות יכולות לעמוד בניסוח. בואו נתקדם לשלב הבא של בירור העובדות.

מר עופר צאבן : כשיצאנו מהוועדה פניתי לנציגי עמותת מאורות יוסף, העברתי לו את מס' הטלפון שלי וכתובת המייל כדי להעביר לי את היכולות הכלכליות של העמותה וזאת בכדי לקדם את השותפות באותו מבנה.

לא מכיר שותפות של שני בתי כנסת בגודל של שטח כזה.

שלחתי מייל לוועדה והודעתי שעמותת מאורות יוסף לא יצרה איתי קשר. אם העמותה טוענת שיצרה קשר שתוכיח לי.

אילן בן עדי פונה לעמותת "מאורות יוסף" :

מר עופר צאבן טוען שלא פניתם .

עו"ד שרון גלילי :

לגבי האפשרות שתף פעולה ולבנות באותו בית כנסת, כפי נאמר ע"י הגב' ויקטוריה וקסנברג , ניתן לבנות לגובה. אילן בן עדי :

מניסיוני, בכל פעם שחילקנו זכויות בין עמותות לעולם זה בקומות וכולם חיו בשלום.

אבל הפרשנות לשותפות במבנה אחד היא אפשרית.

אנחנו בשלב שוועדת ההקצאות שלחה אתכם לבחון מתווה לשותפות והשכיח הוא חלוקת זכויות במגרש.

אני מבקש להקליט את הדיון בנוסף לכתיבת הדברים.

מתחילה הקלטת הדיון.

מר שמעון סבאג :

ירדנו מהשיבה החלפנו טלפונים, מר צאבן לא ביקש שום הצגת יכולות כלכליות. נאמר שהוא נתבקש לתת תשובה תוך 7 ימים האם הוא בכלל מסכים לעניין של שותפות. מר צאבן אמר לי למטה כי זה לא יקרה התורם שלי לא יסכים, הוא לא ביקש שום דבר להביא לו, לא שיתף פעולה ולא דיבר אתנו מאז. אילן בן עדי:

אם אני מבין נכון את דבריו ירדתם מהשיבה פה בעירייה ב-13/6/2022 וכבר אז מר עופר צאבן אומר לך אם אני מבין נכון את דבריו כי זה לא יילך, התורם שלו לא יסכים ואז החלפתם פרטים.

מר שמעון סבאג:

החלפנו טלפונים.

אילן בן עדי:

ומאז מה קרה?

שמעון סבאג:

כלום, מאז לא דברנו.

אילן בן עדי:

פונה למר סבאג, קבלת את מס' הטלפון של הרואה חשבון שלו, נתבקשת לפנות לרואה חשבון?

שמעון סבאג:

שום דבר לא קיבלתי ולא נתבקשתי.

מר עופר צאבן:

יצרת איתי קשר?

אילן בן עדי:

אנחנו לא בחקירה.

עופר צאבן:

לא חקירה, אבל אתם מעלילים עלי עלילות.

אילן בן עדי:

אנחנו לא בחקירה, אנו רק מנסים לברר. יש גרסאות שאנחנו מנסים לברר אותן. אם הגרסאות סותרות

בסוף אנחנו נצטרך להחליט למי להאמין.

גרסת עופר צאבן: אני ירדתי מפה, נתתי להם את הפרטים של הרואה חשבון שלי וביקשתי מהם לפנות לר"ח

ולהוכיח לו יכולת כלכלית.

גרסת מאורות יוסף: ירדנו מפה החלפנו טלפונים, לא של ר"ח, לא נתבקשנו לפנות לר"ח, וכבר בזמן הזה אמרת

להם, מר צאבן, זה לא ילך התורם שלי לא יסכים.

נשמעות פה שתי גרסאות, לא דומות, הפוכות. נתקדם מפה.

זכות הטיעון ניתנת לעו"ד שרון גלילי, ללא הפרעה ולאחר מכן ניתנת לחברי הוועדה הזכות לשאלות הבהרה

ולאחר מכן נבקש את התייחסות עופר צאבן ובהתבסס לכך נצטרך לקבל החלטה.

עו"ד שרון גלילי:

בהמשך לאותה פגישה שהתקיימה עם אותם הנוכחים, ברוח הדברים, להבנתי, מדובר במשאב ציבורי שלא

מצוי בשפע ולכן הרעיון והמדיניות הנכונה והמוצדקת באשדוד ובמקומות אחרים בארץ, לאפשר שימוש באותם

משאבים ציבוריים דלים לכמה שיותר גופים ואוכלוסיות שמבקשים לעשות שימוש במשאב העירייה הזה, וכך

נכון

לעשות.

אילן בן עדי:

אגב, יכולת כלכלית חשובה גם אם יש חלוקה בזכויות. אם נניח, שיבנו קומה 1 ו-2 ע"י העמותה ואתם תצטרכו לבנות את קומה 3 ו-4, חשוב לוודא שתסיימו יחד לפחות את מה שנקרא העבודות השחורות, השלד והמעטפת, בכדי לא להפריע לסיום בניית קומות 1 ו-2.

עופר צבאן:

לכן ביקשתי את היכולת הכלכלית שלהם.

אילן בן עדי:

יכולת כלכלית חשובה גם כך וגם כך.

עו"ד שרון גלילי:

לחברי הוועדה הנכבדים אני אומר, יש לנו את היכולת הכלכלית, לא היינו מגיעים לכאן אם הייתי סבור שאין. הצגנו מסמכים לגבי מיכל נהון על כספים שממתינים רק לאישור להתחיל בתהליך.

הכספים מצויים והמסמכים מצויים אצל גב' מיכל נהון.

באותה פגישה נציגי "מאורות יוסף" יצאו בתחושה טובה שבאמת ניתן ואפשר לשתף פעולה ולעשות מהלך לטובת 300 מתפללים של עמותת אהבת יוסף ועוד 500 של עמותת מאורות יוסף.

גרסת הלקוחות שלי, שנשמעת מהימנה והגיונית מסתדרת עם הדברים, כיוון שהיכולת הכלכלית מצויות והיו מצויות עוד ב- 2022 ואם היינו מתבקשים להציג אותן בתום לב ובתמימות הם היו מוצגים.

דברים נוספים שהעלנו באותו מכתב, הלקוחות שלי מנהלים פעילות מס' שנים בקרוואן שסמוך לאותה יחידת קרקע. לטענתם קיים ספק בתקינות ההליך של שינוי התב"ע באותה יחידה. העמותה פנתה מס' פעמים לעירייה

בבקשה לדעת מה קורה עם יחידת הקרקע, עוד לפני שמר צאבן ביקש לקבל אותה ונאמר להם כי לא ניתן

להקים בית כנסת וכי זה מיועד לטיפת חלב ולכן לקוחותיי הופתעו שיש בקשה לבניית בית כנסת בקרקע זו.

למרות כל זאת, אנחנו עדיין כאן מבקשים/מוכנים לשתף פעולה ולבנות מבנה יפה, בעל קומות, כמה שהוועדה תחליט ואם מטריד את מר צאבן ובצדק היכולת הכלכלית אנחנו מתחייבים תוך 7 או 14 יום כפי שתחליט

הוועדה

להעביר את כל הנתונים לרו"ח שיבדוק את הנתונים ואם תתקבל החלטה שהנתונים לא מספיק טובים ואין לנו יכולות אנו ניסוג מהבקשה, אני אומר זאת באחריות וזוהי התנאי שלי לייצג את לקוחותיי הם מבינים את המשמעות שזה פרוייקט בעלות גבוהה הם התחייבו בפני שיש להם את האנשים ששימו את הכסף.

אילן בן עדי:

אני רוצה לחדד לוועדה יש עניין לוודא שלשתי העמותות יש את היכולת הכלכלית מעודכנות.

עו"ד שרון גלילי:

הלקוחות שלי מבינים, מכירים וערוכים לזה.

בנסיבות אלו אנחנו נבקש ממר צאבן לשקול את שיתוף הפעולה בחיוב היה ולא נבקש מהוועדה לבטל את החלטתה שניתנה בחוסר תום לב ועל בסיס מידע שגוי שהועבר לוועדה ולדון מחדש בבקשה ולאפשר את

הקצאת השטח ללקוחותיי.

אילן בן עדי:

אני רוצה לשאול שאלה

ב- 13/6/22 התקבלה החלטה בוועדת ההקצאות ובעקבותיה נשלחה במייל ביום 21/7/22 התייחסות של

מר עופר צאבן למחלקת נכסים, לפיה עמותת אהבת יוסף פנתה אל המתנגדים שהוצעו כשותפים ע"י הועדה וביקשה מהם שימציאו דוחות כספיים ויכולת השקעה לבניית בית הכנסת. וכי לא היתה שום תגובה מהם וביקשה

להסיר את הצעת השותפות ולבטל את ההתנגדות על מנת להתחיל בהליכים והיתרים לטובת מבנה הקבע. פה אני חייב לומר כשלתי למה? כי לא ביקשתי לראות את הפניה של "אהבת יוסף" ל"מאורות יוסף" ולא ביקשתי

לראות את תגובת "מאורות יוסף" להתייחסות.

מפנה שאלה למר צאבן : אתה אומר פנית, איך פנית? בע"פ או בכתב?

מר עופר צאבן : כשירדנו מהדיון מסרתי פרטי התקשרות וביקשתי שישלחו לי.

מר שמעון סבאג :

לא היה ולא נברא. שלחת וואטאפ? בכתב? במייל? בהודעה כזו אחרת?

אילן בן עדי :

זה לא אתה, אני כשלתי שהתייחסות נשלחה רק לגב' מיכל נהון ולא בקשתי לראות את הפניה לעמותה ואת התגובה של מאורות יוסף והתייחסתי לזה כאל עובדה חלוטה.

מר שמעון סבאג :

אני רוצה לציין שבמהלך כל התקופה, עוד לפני שפנינו לעו"ד שרון גלילי שלחתנו מיילים בלתי פוסקים למח' נכסים.

אילן בן עדי :

אני מבקש לראות אסמכתאות.

גב' מירב ביטון :

קיימות אסמכתאות, היו פניות של עמותת "מאורות יוסף" (מציגה אסמכתא של התייחסות עמותת "מאורות יוסף" שנשלחה ביום 7/5/23).

אילן בן עדי :

התייחסות זו הייתה צריכה להדליק לנו אור אדום. היינו צריכים לחזור לפניה של "אהבת יוסף" ולבקש אסמכתא

לפניה ואם היה נטען שנאמר בע"פ לדרוש שייעשה בכתב ולהתעקש לקבל את התגובה של "מאורות יוסף" בכתב.

אני חוזר לעמדת ההתחלה, עמדת ה - 0.

אני שולח אתכם לדבר על שותפות במגרש, חלוקה בזכויות. אם תגיעו למסקנה מה טוב ואם לא ההחלטה תיפול ע"י הוועדה. בכל מקרה הוועדה לא מחויבת להסכמות שלכם.

קיימות בפניכן שתי אפשרויות אחת לאמץ את החלוקה בזכויות במגרש לשתי העמותות יחד להקמת בית הכנסת והשנייה לחזור לעמדת ה- 0 והוועדה תחליט לאיזו עמותה להקצות את הקרקע, כל צד שירגיש עצמו נפגע יעשה מה שהוא צריך.

עו"ד שרון גלילי :

פונה למר צאבן עופר, אם אתה אומר אני לא יכול שותפות, זה עניין אחד, ואם אתה אומר אני מוכן לחזור לנקודת

הפתיחה ותבטיחו לי הצגת יכולת כלכלית, נסכים ללכת למיזם הזה יחד. אשמח לשמוע מהי עמדתך?

אילן בן עדי :

אני חוזר ומדגיש, הוועדה לא מחויבת לקבל את הסכמותיכם.

מר עופר צאבן :

אני חוזר על הדברים שנאמרו ב- 13/6/22 אני הצעתי את ההצעה לשותפות אני יודע מה המשמעות שלבנות בית כנסת. שיצאנו מפה נתתי את הפרטים כדי להתקדם.

אילן בן עדי :

אודה לכם אם תנהלו את המו"מ מחוץ לוועדה. אני מוכן לצאת מהמשרד ושתמשיכו.

מר עופר צאבן :

העמדה שלי היא כמו העמדה שהייתה ב- 13/6/22 הגישו לנו יכולת כלכלית שאתם מסוגלים.

עו"ד שרון גלילי :

אני מציע שאת ההוכחה ליכולת הכספית, נציג לפני הוועדה.

אילן בן עדי :

אותה חובה להצגת יכולת כלכלית חלה על עמותת "אהבת יוסף" ועל עמותת "מאורות יוסף", הדוחות יוצגו כלפי וועדת הקצאות ביחד עם כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהל הקצאות קרקע.

אני מבין שמבחינתך מר צאבן אין בעיה בחלוקת הזכויות בתנאי שיעמדו בנטל ההוכחה ביכולת הכלכלית כפי שאנו מבקשים מכל העמותות שבונות בתי כנסת, אם זאת אני חוזר ואומר הוועדה אינה מתחייבת לקבל את הסכמות העמותות.

החלטות:

הוועדה שמעה את טענות הצדדים במסגרת ההתנגדות לגופו של עניין, אולם תמתין עם החלטתה עד לקבלת

דוחות המעידים על יכולת כלכלית של שתי העמותות. העמותות התבקשו להציג בפני הוועדה את המסמכים

הדרושים תוך 30 יום ממועד דיון זה ולא יאוחר מיום 8/9/24.