



פרוטוקול ועדת הקצאות 195

מיום שני י"ב ניסן תשפ"ג 3.4.2023

נוכחים: יוחנן מאל – מנכ"ל
עו"ד מיקי גסטוירט – יועמ"ש
אוהד כהן – אדריכל העיר
משה גרוס – רכז הקצאות

על סדר היום:

החלטה בהליכי הקצאה שהתקבלה עליהם התנגדות/בקשה מקבילה. לאחר שימוע שנערך במועד קודם.

א. תנועת בני עקיבא בישראל 580040343

שם העמותה	תנועת בני עקיבא בישראל	מס עמותה	580040343
שכונה / רח'	בן אליעזר 5, גבעת שרת	מטרת בקשה	סניף תנועות נוער
גוש/חלקה	5544 חלק מחלקה 2106	תב"ע / מגרש	בש/95/ט חלק ממגרש 2
סוג בקשה	זכות שימוש מבנה עירוני	טווח שנים	5 שנים

שטח

1. זכויות בניה 273 מ"ר מבקשים שימוש בנכס להפעלת סניף תנועות נוער
סטטוס נוכחי אושר בועדה 172 לפרסום שני.
פירוט בקשה הוגשה התנגדות שכנים / ועד הבית על סעיף 1 (בן אליעזר) בגין מפגע רעש סיום פרסום

שם העמותה	תנועת בני עקיבא בישראל	מס עמותה	580040343
שכונה / רח'	הנרקיס 68, גבעת שרת	מטרת בקשה	סניף תנועות נוער
גוש/חלקה	5219 חלק מחלקה 74	תב"ע / מגרש	תרש"צ 12/32/5 חלק ממגרש 313
סוג בקשה	זכות שימוש מבנה עירוני	טווח שנים	5 שנים

שטח

2. זכויות בניה מקלט עירוני
סטטוס נוכחי לתנועה 4 סניפים בעיר ומאות חניכים. מבקשים שימוש בנכס להפעלת סניף תנועות נוער
פירוט בקשה אושר בועדה 172 לפרסום שני.
הוגשה התנגדות של שקופית התנועה לשקיפות השלטון בית שמש ע"ר 580720936 סיום פרסום

שם העמותה	תנועת בני עקיבא בישראל	מס עמותה	580040343
שכונה / רח'	בני דן 2, רמת לחי	מטרת בקשה	סניף תנועות נוער
גוש/חלקה	5210 חלק מחלקה 2145	תב"ע / מגרש	102-0081398 חלק ממגרש 202
סוג בקשה	זכות שימוש מבנה עירוני	טווח שנים	5 שנים

שטח

3. זכויות בניה מבנה עירוני 152 מ"ר מבקשים שימוש בנכס להפעלת סניף תנועות נוער
סטטוס נוכחי אושר בועדה 172 לפרסום שני.
פירוט בקשה הוגשה התנגדות של שקופית התנועה לשקיפות השלטון בית שמש ע"ר 580720936 סיום פרסום

התקיים שימוע ב-29.1.2023 בנוכחות:

מנכ"ל, יוחנן מאל, יו"ר הועדה, מיקי גסטוירט, יועמ"ש הועדה, אוהד כהן, אדריכל העיר, עמית גליה, עוזרת יו"ר הוועדה
מתנגדים: שקופית – מייצג ישעיה ברומברג
מטעם המבקשים אפי – רכז מחוז מרכז בני עקיבא, עו"ד דיוויד ברטפלד – מייצג העמותה

תמצית טיעוני המתנגדים מעבר לטענות שהועלו בכתב:

1. שניים מתוך ההקצאות 3 ו 4 אינם נתמכים בייעודי התב"ע, המקלט נמצא על שצ"פ, השטח בבני דן כבר לא בתוקף מתחם ציבורי ומשכך לא ניתן להקצות אותו לתושבים דרך ועדת ההקצאות.
2. ישנם טענות לרעש מהשכנים שנוצר על ידי חניכי הסניף.

טיעוני מבקשי ההקצאה:

1. בני עקיבא נותנים מענה מבורך לאוכלוסייה שנמצאת בשכונה, ועושים שם עבודת קודש. לגבי גבעת שרת הוא סניף ותיק שגם שם עושה עבודה גדולה, וזה חייב להימשך.
2. המבקשים העבירו מסמך שסותר את טענות המתנגדים על כך שילדי החניכים לא מגיעים מהשכונה.



ועדת הקצאות

עיריית בית שמש

3. הרעש נובע מאנשים שפורצים ונכנסים למבנה שאינם חניכי התנועה, ולא בשעות הפעילות. בנוסף, רכז המחוז ידאג לעבודה חינוכית ענפה לטובת הפחתת הרעש שחניכי הסניף עושים בזמן פעילות.
4. עורך הדין שמייצג את העמותה טוען שמתנגדי הרעש צריכים להביא חוות דעת של יועץ אקוסטי על מנת שהוא יוכל להתייחס לטענות.

החלטה: הועדה לאחר ששמעה את המתנגדים מחליטה לדחות את ההתנגדות. שימוש במקלטים הוסדר בחוק ההתגוננות האזרחית ומותר להשתמש בו שימוש דו תכליתי ובכלל זה גם לתנועות נוער. משכך אין בסיס לטענה.

בכל הנוגע לשכונת ביאליק נציין כי מדובר בתוכנית כוללת לפינוי בינוי אשר נדרשת בהמשך לתוכנית מפורטת. ברור כי עד להכנת התוכנית המפורטת ויציאה לביצוע של התוכנית, השימושים הנוכחיים עדין מתקיימים. כל מהותה של תוכנית פינוי בינוי היא לקחת שטחים פתוחים לבנות עליהם דירות ואז להרוס את הקיים. מטבע הדברים יש חילופי שטחים ובמצב העתידי אכן לא ניתן יהיה להקצות. יחד עם זאת המצב הנוכחי הוא שמדובר במבני ציבור ולכן השימוש שלהם ביעוד זה נמשך ואין מדובר בשימוש חורג. משכך וכאמור דוחים את ההתנגדות.

בכל הנוגע לטענות של רעש מציינת הועדה כי מדובר בטענת NIMBY אשר אין להתחשב בה. פעילות של סניף תנועת נוער היא פעילות מבורכת ונדרשת והיא מצמיחה תועלות רבות הן לחניכים, הן לבני משפחותיהם והן לשכונה. גם אם יש מעט רעש (בשעות מוגבלות במהלך השבוע) המדובר בסופו של דבר במגרש חום ובאיזון הכולל יש להעדיף את השימוש הציבורי.

ההתנגדות נדחת - מאושר סיום פרסום שני – עובר לדיון בוועדת משנה ומועצת העיר

ב. סינגוגה היכל הבעש"ט בית שמש 580680361

שם העמותה	סינגוגה היכל הבעש"ט בית שמש	מס עמותה	580680361
שכונה / רח'	צפניה 1, 2ג	מטרת בקשה	בית כנסת
גוש/חלקה	34515 חלקה 60	תב"ע / מגרש	בש/160/א מגרש 506
סוג בקשה	זכות שימוש בקרקע	טווח שנים	25 שנים
שטח	504 מ"ר		
זכויות בניה	700 מ"ר עיקרי ושירות		
סטטוס נוכחי	בי"כ קיים ביחזקאל 63, הוגשו כ-110 חתימות אושר לפרסום ראשון בועדה 179. הסתיים ב 31.8.222 הוגשו התנגדויות שכנים הוזמנו לשימוע לתאריך 29.1.23, ולא הגיעו סיום פרסום		
פירוט בקשה החלטה			

התקיים שימוע ב-29.1.2023 בנוכחות :

מנכ"ל, יוחנן מאלי, יו"ר הועדה, מיקי גסטורט, יועמ"ש הועדה, אוהד כהן, אדריכל העיר, עמית גליה, עוזרת יו"ר הועדה מתנגדים : הוזמנו ולא הגיעו, מטעם המבקשים : יום טוב פרידמן
עלו על ידי יועמ"ש הועדה טיעון המתנגדים - קיימות חריגות בניה במבנה.

התייחסות המבקשים להקצאה :

חשוב לציין כי בית הכנסת ממוקם בין 11 ל 12 ומאפשר לכלל החברה החרדית שברמה ג' להגיע. על סמך פרסום ראשון של ההקצאה בית הכנסת החל להיבנות. כאשר הגיע פקח - הבניה נעצרה. כרגע בית הכנסת נמצא בעצירה של בניית המבנה, והמתפללים נמצאים במבנה לא גמור, כאשר אין גג.

יועמ"ש: בסיוור שנערך עולה כי בניגוד למוצהר יש גג למבנה (אמנם עם נזילות) ובפועל מדובר בבית כנסת פעיל. משכך הנחיתי את אגף ההנדסה לפתוח בחקירה ואין אפשרות בהתאם לנוהל לקידום ההקצאה בשלב זה. למותר לציין כי אני רואה בחומרה רבה את הסתרת האמת מחברי הועדה.

החלטה: בקשת ההקצאה הוקפאה עד לסיום ההליך המשפטי.



ד. מתיבתא דבית שמש 580530434

שם העמותה	מתיבתא דבית שמש	מס עמותה	580530434
שכונה	רמב"ש ג'2, דבורה הנביאה	מטרת בקשה	חינוך
גוש/חלקה	34516, חלקה 11	תב"ע / מגרש	מגרש 536
סוג בקשה	זכות שימוש במבנה עירוני	טווח שנים	5 שנים

.1

שטח
זכויות בניה
סטטוס נוכחי
פירוט בקשה

12 כיתות לימוד
ישיבה קטנה, מתיבתא
אושר לפרסום שני בועדה 174. בכפוף ליצירת גישה נפרדת לחלק בבניה עצמית מהרחוב. הוגשו התנגדויות שכנים

שם העמותה	מתיבתא דבית שמש	מס עמותה	580530434
שכונה	רמב"ש ג'2, דבורה הנביאה	מטרת בקשה	חינוך
גוש/חלקה	34516, חלקה 11	תב"ע / מגרש	מגרש 536
סוג בקשה	זכות שימוש בקרקע	טווח שנים	25 שנים

.2

שטח
זכויות בניה
סטטוס נוכחי
פירוט בקשה

350 מ"ר בחצר ביה"ס
200% עיקרי ושירות. לחדר אוכל ובית מדרש
ישיבה קטנה, מתיבתא
אושר לפרסום שני בועדה 174. בכפוף ליצירת גישה נפרדת לחלק בבניה עצמית מהרחוב. הוגשו התנגדויות שכנים

התקיים שימוע ביום 31.01.2023

בהשתתפות, יוחנן מאל - מנכ"ל. יועמ"ש, משה גרוס - רכז הועדה.

נציג המתנגדים הוזמן, אך לא הגיע עד לסיום הדיון

מטעם המבקשים: מישל בראון- מנהל המוסד מתיבתא, זאב טיברג- מנהל העמותה מתיבתא, רבקה טיברג- ועד העמותה, עו"ד ספי זינגר
תמצית טענת המתנגדים- מתוך הכתב, המוסד לא מתאים לאופי השכונה, ואופי הישיבה יפגע בתושבי השכונה. מספר התלמידים מנופח ולא הגיוני. ההקצאה פורסמה עם פרטים שגויים. על ההתנגדויות הוחתמו כמה שכנים ורבים מהשכונה.

התייחסות המבקשים: לטענה שהישיבה לא תואמת את אופי המקום והיא לא צורך מקומי. 88% מתלמידי הישיבה גרים במרחק 1.6 ק"מ-מרחק הליכה סביר בהחלט מהשטח המוקצה. במרחק 100 מטר מההקצאה- ביה"ס אחוות התורה- רשת ביה"ס לחרדים מודרניים.

הוגשו והוצגו 2 מכתבים מרבנים שתומכים בהקמת הישיבה. הטענה שלהם לא נכונה עובדתית. האופי של המקום, תואם לאופי הישיבה. אם העיר בית שמש זקוקה למבנה מסוים- אין לדון בהעדפה של מיקום שמתאים. כל מקום בתוך בית שמש, יתאים למבנה כיוון שזהו שטח של העיר- והצורך הוא צורך עירוני כללי

העיר ביי"ש היא חרדית מגוונת, הישיבה היא של חברה אנגלוסקסים, צורך חשוב ומרכזי בעיר. להגיד שהם לא חרדים, והם פוגעים ברגשות התושבים- זה עוולה. אין לקבוצה זכות התנגדות, על סמך זה שתלמידי הישיבה מתנהגים בצורה מעט שונה מתושבי המקום.

לטענה בדבר מספר התלמידים- הוגשה רשימת תלמידי הישיבה המונה 157 תלמידים בישיבה

לטענה בדבר פרסום ההקצאה- אם התושבים הגישו תלונה, כנראה הם קיבלו את הפרטים על ההקצאה, מה גם שיצאנו לפרסום נוסף מתוקן. בנוסף יש לשים לב שחתימות של התושבים המתנגדים מורכבות אותו אדם שחותם פעמיים שמו ובשם אשתו, כתובות ושמות לא ברורות. חצי מהמתנגדים לפחות לא יכולים להתקבל.

החלטה: הועדה לאחר שבחנה את העובדות, שמעה את הצדדים שהגיעו, וכמו כן עיינה בפניית המתנגד שלא הגיע לדיון, מחליטה לדחות את ההתנגדויות. בוצע פרסום כדון על ידי העמותה. פרסום זה כלל גם זכות שימוש במבנה עירוני וכן זכות הקצאה במקרקעין. לאחר מכן בטעות גרדא השתרבב לפרסום של אגף החינוך, פרסום במועד מאוחר יותר ורק ביחס לזכות השימוש. לפרסום זה לא הגיעו התנגדויות אחרות. מכיון שמדובר בפרסום מוטעה, ובכל מקרה המתנגדים אכן נמצאים בהליך דן, מחליטה הועדה על ביטול אותו פרסום (פרוטוקול 187).

לעצם הטענות, תציין הועדה כי מדובר בטענות לא רלוונטיות (ומקוממות) כך שהועדה דוחה אותם בשתי הידיים. מדובר במוסד חרדי והעובדה שיש לו קו חינוכי קצת שונה אינה סיבה או נימוק לדחיית ההקצאה. מדובר במוסד עם למעלה ממאה וחמישים תלמידים כך שאכן ישנה הצדקה להקצאת השטח וכן מתן זכות שימוש במבנה החינוך לעמותה. לא יעלה על הדעת כי העירייה תתייחס לטענות של תתי מגזרים האחד כלפי רעהו. במקרה דנן מדובר במוסד חרדי ליטאי כך שעל אחת כמה וכמה שאין מקום להתנגדות.

למוסד נדרש בחיפוף שטח ומבנה והמבנה המיועד נמצא בסמיכות גיאוגרפית סבירה לתלמידי המוסד. בהקשר זה תציין הועדה כי בפועל ובמיוחד בכל הנוגע למוסדות חינוך חרדיים לא אחת אין התייחסות לנושא המיקום הפיזי והסעת התלמידים למקום הינה בבחינת הנורמה. בכל מקרה ובמקרה דנן וכאמור לא מדובר במרחקים בלתי סבירים.

ההתנגדות נדחת - מאושר סיום פרסום שני - עובר לדיון בועדת משנה ומועצת העיר



שם העמותה	היכל שלום ואסתר	מס עמותה	580689792
שכונה	חבקוק / דוד המלך, ג'1	מטרת בקשה	בית כנסת
גוש/חלקה	34-355, חלקה 156,	תב"ע / מגרש	102-0103192 מגרש 620
סוג בקשה	זכות שימוש בגג מבנה	טווח שנים	25 שנה
שטח	150 מ"ר מעל גג בית כנסת		
זכויות בניה	150 מ"ר מעל גג בית כנסת מבנה עירוני מתוך שטח גג של 250 מ"ר		
סטטוס נוכחי	קהילה ספרדית, הגישו כ-50 משפחות. אושר לפרסום שני בועדה 179 הסתיים ב31.8.22		
פירוט בקשה	הוגשה התנגדות של בית הכנסת וקופה של צדקה תורת חסד בית שמש 580616613 ביי"כ שקיבל את הקצאה במבנה בועדה 167. + התנגדות שכנים. סיום פרסום		

התקיים שימוע ביום 31.01.2023

בהשתתפות, יוחנן מאלי - מנכ"ל. יועמ"ש, משה גרוסי - רכז הועדה.

המתנגדים : מטעם עמותת תורת חסד, ליאור עזר ואורן ביטון. התנגדות שכנים אהרן שטרנפלד.

מטעם המבקשים : ישראל ממך

טענת המתנגדים תורת חסד : במידה ויקומו שני קהילות ספרדיות, באותו מקום, ללא אותו רב, הדבר יגרום לבעיות מריבות ופיצולים רבים בתוך האוכלוסייה הספרדית המצומצמת שיש ברמה ג. הקהילה של הרב ממך היו חלק מבית הכנסת תורת חסד, ולא ברור לנו למה הם בחרו להתפצל.

טענת התנגדות תושב הרחוב - שטרנפלד : הרחוב הינו רחוב של בתים פרטים, ואופי של שכונה שקטה. התושבים השקיעו את כל חייהם וכספם כדי שיהיה להם רחוב שקט.

בפועל יש כבר מוסדות רבים ברחוב, 21 בתי כנסת- מה שיוצא עומס גדול על הרחוב שהוא גם ככה קטן, וללא מוצא. בית כנסת שלישי יצור עוד יותר בלאגן ועומס על הרחוב. הובטח לנו שלא יוקצו שום מבנים ברחוב לפני שיסדירו את הכניסה לרחוב.

תשובת מבקש ההקצאה היכל שלום ואסתר : אנחנו בית כנסת פעיל כבר 5 שנים, מתפללים אצלנו 100 איש, נמצאים בינתיים בחניה מתחת לבניינים עם כל הסכנות שבדבר. פעילות בשבת של 130 ילדים. זה מאוד נחוץ לנו לבנות מבנה. מלכתחילה לא היה אכפת לי איפה לקבל את המבנה, רציתי לקחת מה שיש- ונאמר לי שהגג זה הדבר היחיד שיש.

לגבי טענת השכנים, אני מבין לליבם, יש פעילות גדולה וענפה, ויש בעיה של חניות.. יש בכל מקרה הרבה תנועה במקום. זה רחוב קטן, אני מבין אתכם. אך הרחוב לא יהיה פנוי יותר אם לא נקבל את ההקצאה שלנו בגג המבנה.

החלטה : הועדה לאחר ששמעה את הצדדים ושקלה את העובדות מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את בקשת ההקצאה. המדובר בסכסוך ישן בין שתי קהילות אשר הגיעו בעבר להסכמה ביניהם (בתיווך צד ג') וכאשר ההקצאה על המבנה לעמותת תורת חסד (המתנגדת) קודם בועדה 167 בהתאם ולאור הסכם הפרשה. משכך עצם העלאת ההתנגדות כרגע בעייתית ולא ראויה.

מעבר לאמור לא מצאה הועדה נימוק כלשהו לא בהתנגדות עמותת תורת חסד ולא בהתנגדות השכן. מדובר במגרש חוס אשר מיועד לצרכי ציבור. העובדה כי השימוש הציבורי מיצר מטרדים הינו דבר בלתי נמנע אשר אין בכוחו לאיין את ההקצאה. בעיר מודרנית, והדבר לא שונה מכל מקום אחר, ישנם בעיות תנועה וחניה. זה חלק מהמחיר של מגורים בעיר בשונה מכפר. חזקה על הועדה המקומית כי בעת מתן היתר הבניה תבחן את נושא התנועה והחניה ותקבל את כל האישורים הנדרשים על פי דין. מכל מקום נושא זה אינו בסמכות ועדת ההקצאות ואין בה בכדי להוביל לביטול ההקצאה.

בכל הנוגע לטענות עמותת תורת חסד תציין הועדה כי בפועל מדובר מזה שנים בשני קהילות נפרדות כך שאין בסיס לטענות ואין לחייב את המבקשים להתאחד עם המתנגדים. הועדה לא סבורה שהעובדה כי במקום קרוב יהיו שני קהילות מאותו סוג כבעיה והדבר קיים בהרבה מקומות בשכונה וברחבי העיר. לקהילות יש מאפיינים שונים וזכותם של המבקשים לקבל הקצאה עבור פעילותם.

ההתנגדות נדחת - מאושר סיום פרסום שני – עובר לדיון בועדת משנה ומועצת העיר



ועדת הקצאות

עיריית בית שמש

ה. מוסדות דרך אמונה בארץ הקודש 580436855

שם העמותה	מוסדות דרך אמונה בארץ הקודש	מס עמותה	580436855
שכונה / רח'	הרב אדלשטיין, רמת אברהם	מטרת בקשה	בית כנסת
גוש/חלקה	5708 חלק מחלקה 22	תב"ע / מגרש	מי/במ/841 חלק ממגרש 403
סוג בקשה	זכות שימוש בקרקע	טווח שנים	2 שנים

שטח
זכויות בנייה 200 מ"ר
סטטוס נוכחי קהילה נוסח אשכנז. הוגשו כ-70 חתימות, אושר לפרסום קצר וראשון בועדה 184 הוגשו התנגדויות של כ-100 משפחות תושבי השכונה.
פירוט בקשה וכן בקשה מקבילה של ישראל קדושים רמת אברהם 580709079 סיום פרסום קצר ואישור לפרסום שני

התקיים שימוע ביום 31.01.2023

בהשתתפות, יוחנן מאל - מנכ"ל. יועמ"ש, משה גרוס - רכז הועדה.

המתנגדים: עו"ד ישראל ענדען- מייצג קבוצת נשים מהשכונה, וכן תושבות השכונה, ש. ברקוביץ. ר. דונט, ש. זילברמן, ש. גרוס, הרבנית מ. דוידוביץ.

נציג הבקשה המקבילה הוזמן ולא הגיע.

מטעם המבקשים: יהודה כהן, הרב אחישלום כהן- רב בית הכנסת

טענות תושבים מהשכונה: עד לפני חצי שנה לא היה מקווה והיינו נאלצים ללכת ברגל בשבתות ובחגים לשכונות אחרות. עכשיו, עד שבנו לנו מקווה, רוצים לבנות בית כנסת צמוד אליו. זה דבר שפוגע מאוד בפרטיות שלנו ובצניעות שלנו, אנחנו, ועוד מאות נשים מהשכונה יפסיקו להשתמש במקווה.

עו"ד ישראל ענדען- לא חסר מקומות שיכול להיות בית כנסת, זו פגיעה לא סבירה להביא את הבית כנסת ליד המקווה שכבר בנוי.

תשובת המבקשים: שמחים שיש מקווה שנותן פתרון נוח לנשים. נשמח שהמקום והעמותה יהיו חוקים. יש שלט באמצע השכונה לגבי בנייה עתידית של מקווה- כך שלא נראה שזה מפריע לנשים שיש מקווה במקום בו אנשים רואים הכל.

בשנתיים האחרונות נכנסו משפחות ליטאיות רבות לשכונה, עד עכשיו אין מענה לצורך שלהם בבית כנסת, אין מענה בשכונה לציבור הליטאי הפתוח, אין להם היכן להתפלל.

סוכם עם הרב דוידוביץ בפגישה שקוימה אצל הרב אולמן עם מתפללי בית הכנסת לגבי הסדרי בניה שיאפשרו את בניית בית הכנסת צמוד למקווה. ההסכמות מעולם לא הוצגו לנשים, הנשים לא ידעו שיש הסכמות, הרב לא רצה שידעו על ההסכמות הני"ל כי הוא קיבל התקפות וטלפונים על העניין.

החלטה: הועדה לאחר ששמעה את הצדדים ובחנה את העובדות מחליטה לדחות את הבקשה המקבילה. ראשית יצוין כי לא בכדי לא הגיעו נציגי עמותת ישראל קדושים לדיון. המדובר בעמותה אשר הקימה ללא היתר בניה וללא אישור הקצאה מקווה על שטח ציבורי. רק מטעם זה אין מקום לדון בכלל בבקשתם ואין להתייחס אליה.

הועדה שמעה את טענות המתנגדות ולמרות שמבינה לליבם מצאה שאין באמור בכדי לקבל את ההתנגדות. מעבר לעובדה כי כאמור מדובר במבנה לא חוקי אשר בוודאי שאין לו שום זכות טיעון או עמידה (וכפועל יוצא גם לא למשתמשות בו), מדובר בטענה הנוגעת אולי למספר מצומצם של נשים ועולה לכדי טענת NIMBY. בהקשר זה יצוין כי מיקום בית הכנסת אושר הן על ידי הרב דוידוביץ והן על ידי רב השכונה (שלאחר מכן חזרו בהם). הדבר מעיד על סבירות ההסדר שבמקום ועל כך שמדובר כאמור בסוג של דרישה לא מחויבת המציאות. שאין מקום להיענות לה.

הועדה אף תציין כי במקומות אחרים בעיר קיימים מקוואות הסמוכים לבנין בית הכנסת (ונוכח רק את בית הכנסת בו מתפלל הרב דוידוביץ) וכן לדוגמא את מגרש 403 בשכונת ג'2 בו ביקשו בתי כנסת הקצאות ליד מקווה נשים קיים) כאשר שאין כל פסול אינהרנטי בהצמדתם. כן יצוין כי העירייה עומדת לבנות מקווה במקום ולהבנות בכוונת העמותה לסגור את המקווה הלא חוקי כך שבכל מקרה מדובר בשימוש זמני כך שגם מטעם זה אין מקום למנוע מבית הכנסת אשר יש לגביו דרישה לפעול במקום.

הועדה שמעה מהמבקשים בדבר הסכמות להסדרי בניה ספציפיים. הועדה כמובן מברכת על הסכמות אך אלו אינן חלק מהחלטה.

משכך הבקשה המקבילה וההתנגדויות נדחות - מאושר סיום פרסום קצר + התחלת פרסום שני - עובר לדיון בועדת משנה ומועצת העיר



שם העמותה	עימ"י עמותת ידידי מכינת ידידיה	מס עמותה	580617041
שכונה / רח'	אבא נעמת 10	מטרת בקשה	מכינה קדם צבאית
גוש/חלקה	5209 חלק מחלק 91	תב"ע / מגרש	תרש"צ 5/32/1 חלק מהמגרש
סוג בקשה	זכות שימוש בקרקע + מבנה עירוני	טוח שנים	25 שנה
שטח	2150 מ"ר		
זכויות בניה	2060 מ"ר עיקרי ושירות		
סטטוס נוכחי	מכינה קדם צבאית ידידיה. זכות שימוש במבנים עירוניים בקרקע, וכן זכות להריסת המבנים או חלקם ובנייה עצמית בקרקע		
פירוט בקשה	אפשר לפרסום שני בועדה 173 למבקשת ולבקשה מקבילה של עמותת בוגרי הישיבות מס' עמותה 580615433. עבור ביי"כ ומעון. צורפו כ-90 חתימות. החומר הוגש לאחר המועד. הוגשה התנגדות של שקופית התנועה לשקיפות השלטון בית שמש ע"ר 580720936. סיום פרסום		

התקיים שימוע ביום 5.02.2023

בהשתתפות, יוחנן מאל - מנכ"ל. יועמ"ש, משה גרוס - רכז הוועדה.

המתנגדים: עמותת שקופית - ישעיהו ברומברג.

הבקשה המקבילה: עמותת בוגרי הישיבות - אליהו גולדברג ועו"ד שלמה אייזנשטיין

מטעם המבקשים: שמואל נתנזון - מנהל המכינה, גו בורנלי - מנכ"ל, שחר עוזרי - יועמ"ש

מתנגד: ישעיה ברומברג: מוטרד שגזבר העיר לא נמצא בישיבה כה חשובה, בנושא כה חשוב בו נראה כי הוועדה פועלת בחוסר סמכות בכספי ציבור.

בפרוטוקול וועדת ההקצאות שכונס ב 10.06.21, עולה כי הוועדה מחלקת כספי ציבור, ונותנת לעמותה זכות להריסת מבנה שיש במקום ללא בקשת פיצוי על שווי ערך המבנה - על כן, החלטה זו אינה תיקנית ואינה יכולה להתקיים.

מכינת ידידיה נכנסו למבנה בו הם נמצאים כיום ללא כל אישור או חוזה מסודר מול עיריית בית שמש, על אף פלישה זו - עיריית בית שמש מוציאה היתרי עיבוד מכינת ידידיה. ובנוסף - במסגרת ההליך, כבר החלו עבודות בנייה במקום, למרות שעדיין לא יצא היתר בניה.

מכינת ידידיה מונה עשרות בודדות של תלמידים, וגודל השטח המוקצה אינו מצדיק את הצורך של המכינה

הליך ההקצאה למכינת ידידיה החל אחרי זמן רב שהיא יושבת במקום, ואחרי שהמכינה כבר החלה לבנות במקום - נראה שההליך הוא למטרות פורמליות בלבד - דבר שלא יתכן. מה גם שאם כך, לעמותה יש עבירות בניה, מה שלא מאפשר קבלת הקצאה לפני גזר דין בעניין.

בקשה מקבילה: בוגרי הישיבות - גולדברג: העירייה יכולה לתת למעון יום, אנחנו משלמים מעל 300 אל"ש שכירות בשנה, אין שום עניין שמכינת ידידיה תקבל את הקומת קרקע. אפשר לחלק את ההקצאה בצורה חכמה יותר. אין הרבה שטחי ציבור בוותיקה. אנחנו מייצגים מעל 200 משפחות, שלאף אחת אין מעון. הצורך שלנו במרחב הרבה יותר גדול. אנחנו הכי גדולים כאן באיזור, אנחנו מבקשים לדייק את השימושים, אנחנו צריכים יותר מקום

עו"ד אייזנשטיין: השינוי שנעשה מישיבת הכותל למכינת ידידיה - פגם שיורד לשורשו של הליך. לא היה אפשר להביא את זה בשלב זה לוועדה. היה צריך להביא את העניין לוועדת התנגדויות עוד לפני, שההקצאה עברה מישיבת הכותל למכינת ידידיה. אם כי טענותינו נכונות גם לישיבת הכותל, אני מייצג עמותות מקומיות, נדחות בקשות רבות של עמותות למבנה. וכשאר מגיעה בקשה אחר, חיצונית מהעיר, ומקבלת שטיח אדום, שום דבר מהמנהל התקין לא עומד בכללי ההקצאה הזו.

העמותות שאני מייצג בהתנגדות הם עמותות שמפעילות ביה"כ בתי מדרש, ביה"ס, מעונות. אנחנו מפנים לפעילות שהעמותה עושה בתוך השכונה, ומשלמים אלפי שקלים בשנה כדי לתת מענה לתושבי השכונה

אני רוצה לדון בפגמים מינהלים - מתחת לפני השטח מתנהל פה ניהול לא תקין. - כל הבקשות שהעמותות שאני מלווה אותם נדחו.

ההקצאה והפרסום נעשו לישיבת הכותל, ואז הועבר לעמותת ידידיה בתום תקופת הפרסום. אנחנו סבורים שהדבר הזה היה צריך לחזור לדיון בוועדת ההקצאות, אחרי שזה הועבר לעמותת ידידיה. אחרי שהעמותה רכשה את המקרקעין מישיבת הכותל - בוקשה בקשת הקצאה חדשה למכינת ידידיה. קודם הודיעו על המעבר, ורק אח"כ פרסמו.

אחרי החלטת הוועדה מוחלף שם העמותה המבקשת למוסדות עמותת ידידיה ללא שמישהו מקבל הודעה מסודרת בעניין. העירייה שממנה מצופה לבדוק מה קורה פה, לא עושה את זה.

אין לנו התנגדות לזה שהעמותה תקבל קרקע, אנחנו פה כיוון שהאנשים שמתגוררים במקום זקוקים לכל פיסת קרקע, מה שגורם להם למצוא את עצמם תוקפים את מכינת ידידיה על נהלים שנפגמו בתהליך.

עמותת עימ"י מפעילה מכינה בתוך שטח ההקצאה כבר עכשיו. לא ידוע לנו על אף הסכם שהעירייה חתמה עם המכינה על הקצאה / חוזה על המקום. אין לנו מושג איך המכינה פועלת במקום ללא הקצאה. הדבר מקשה על קבלת החלטות, כי מטבע הדברים העמותה שפועלת במקום מסוים, אנחנו לא יכולים להתנגד בצורה שווה לידידיה. וועדת ההקצאות צריכה לקבל החלטה אחרי שהעירייה כבר לקחה צד.



הבקשה גם כוללת הריסת מבנים, זה לא הליך שיכול לעבור בוועדת הקצאות. אנחנו במצב של חוסר סמכות, וועדת הקצאות מחוסרת סמכות מכיוון שהוועדה מאפשרת לעמותה להרוס מבנים בשטח הקצאה. לא שמענו שוועדת הקצאות מחליפה את אגף ההנדסה ונותנת אישור להריסת מבנים במקום לאשר המשך תהליכי הקצאה למבנה מסוים.

אם אתם סבורים שההקצאה לעמותת ידידיה, והשטח הזה לא מתאים לצרכי העמותה המבקשת. ברגע שהמכינה צריכה להרוס מבנים, למה להיכנס לעניין זה? העמותות שבבקשות המקבילות, לא צריכות להרוס מבנים, וזה מיטיב עם העירייה.

לא קיבלנו דוח פיקוח מסודר של מה שקורה בשטח מבחינת אישורים ותכנוני בניה. מאוד חשוב לדעת איזה הסכמים נחתמו עם העירייה. היינו צריכים לקבל את התוכן הזה לפני הדיון הנ"ל. נחתמו הסכמים, אם נחתמו, ללא שראינו את המידע והטפסים ללא שהגיעו אלינו.

תשובת המבקשת: ישיבת הכותל לא העבירה שום הקצאה, לא רכשה שום דבר וכו'. המכינה הופעלה ע"י עמותת הכותל, אך המכינה הקדם צבאית החלה לפעול באמצעות עמותת עימ"י- והם אלו שבצעו את כל תהליך ההקצאה כולל הפרסום. (פרוטוקול 172) ב-7.4.22 עמותת ידידי מכינת ידידיה- שינו את שמם למוסדות ידידיה מבית ישיבת הכותל ותנועת בני עקיבא, זו אותה עמותה ואותה יישות משפטית.

המבקשת חתומה על הסכם שכירות בינה לבין העירייה, משלמת לטובת שימוש בקרקע ואף אחד לא הקצה את המבנים,, במקביל הגישה בקשה להקצאה. העירייה מכירה ויודעת את הדברים.

ברור שככל והוועדה מאשרת הריסה ובנייה, המכינה תצטרך לעבור דרך אגף ההנדסה ולבקש את הבקשות הנצרכות, אך אישור זה הוא חלק בלתי נפרד מתפקיד הוועדה. הוועדה לא מאשרת לבנות/להרוס מבנים- היא מאשרת שימוש בשטח.

תגובת המתנגדים: *הסכם שכירות- ביקשתי, לא קיבלתי. לא בוצע מכרז, וגם אם הוא בוצע- אין לזה תוקף. בפרסום השני שיצא, לא מצאתי את שם העמותה באתר העירייה. הסכם השכירות חייב להיות חשוף לוועדה, אם נתנו לנו להתנגד להקצאה, למרות שזה רק הכשרה של מצב קיים- זהו מצב שלא יתכן. מבקשים לקבל את תאריך החתימה על הסכם השכירות המדובר.

בנוסף, ב-19.05.2020, בדיון שהתקיים עם רה"ע, ללא המנכ"ל, אנו רואים שרה"ע והצוות נכנסים לאופי העניין שצריך לעשות הכל כדי לאפשר את ההקצאה למכינת ידידיה.

לפי הפרוטוקול- "הפקת יום גיבוש עם העירייה, שיווק, עידוד חיבור כיתות י"ב עם המכינה, מפגש בין בני זוג של המכינה עם מרכז צעירים, אישור התרחבות למכינה ע"י פינוי המחסנים ע"י מינהל תפעול, המכינה תפעל מול ענבר כדי לסדר חדר אוכל וכו" בנוסף, ניתנת הנחיה לאפשר בניה בשטח מבלי לעבור בוועדת הקצאות וגם לא בוועדת מכרזים.

מצורף פירוט ההחלטה של רה"ע בה כבר הוחלט שהישיבה יכולה להשתמש בשטח הישיבה, ללא וועדת הקצאות. דבר זה מחייב אותנו לשאול שאלה על כל דבר, ולחקור יותר את כל מה שקורה מסביב.

יועמ"ש: אין ולא התקבלה החלטה לאפשר בניה ושימוש במבנה ללא הסדר, לא יודע מה השמועות שהועלו כאן.

החלטה: הועדה לאחר שמיעת הצדדים, עיון במסמכים ושקילת כל השיקולים מחליטה לדחות את ההתנגדות, ולאשר את ההקצאה לעמותת עימ"י ובמקום השני לעמותת בוגרי הישיבות. וזאת מהנימוקים הבאים:

המדובר בבקשת הקצאה לשם הפעלת מכינה קדם צבאית אשר פועלת ומבקשת לפעול דווקא בשכונות הותיקות תוך ביצוע פעולות חינוכיות וקהילתיות לאותם סוגי אוכלוסיה הכוללות גם משפחות קשי יום המתגוררות באזור. קיומו של מוסד כזה הוא משהו נצרך וכבוד לעיר, ולשם כך ישנה העדפה בהקצאת שטח דווקא למוסד זה.

המכינה החלה לפעול במקום לפני מספר שנים וזאת מכח הסכם שכירות שנערך כדיון. אין שום פסול בכך שבמקביל להשכרת המקום הוגשה בקשה להקצאה ומשכך אי אפשר לפסול את העמותה מקבלת הקצאה. בניגוד לטענות המתנגדים, קיומם במקום היה ידוע ומכל מקום הועדה קיימה את הליך ההקצאה באופן מסודר ולא מדובר בהליך למראית עין.

לעניין הטענה בנוגע לחילופי העמותות, יצוין כי תחילה (ועדה 169) הוגשה הבקשה על ידי עמותת ישיבת הכותל - מרכז תורני וואהל שע"י מרכז ישיבות בני עקיבא 580052538. ולאחר מכן עקב שיקולי המכינה הוחלפה העמותה המפעילה את המכינה. בהמשך לאמור הופסק הליך ההקצאה של עמותת ישיבת הכותל - מרכז תורני וואהל וועדה 172 אישרה התחלת הליך חדש ביחס לעמותת עימ"י ובכלל זה יציאה לפרסום ראשון מחדש ועל כל המשתמע. אין בכך כל פסול, ועיון בפרוטוקולי ועדות ההקצאות מלמד כי לא מדובר בתופעה חריגה.

בנוגע לטענות המתנגדים שמקורן בפרוטוקול הישיבה אצל ראש העיר תציין הועדה כי אין בכך ולא כלום. הפרוטוקול לא קבע, ואף אחד לא התכוון כי השימוש יעשה שלא על פי דין ושלא בכפוף לנהלים ובכללם נוהל הקצאה. המדובר במכינה אשר בפועל פועלת בעיר וקיים רצון להמשך הפעילות ובשיתוף פעולה של גורמי העירייה השונים. משכך, ולכן אף לגיטימי שראש העיר תתייחס לרצון העירייה להמשך הפעולה, למיקום המועדף של הפעילות ולאספקטים שונים של הפעילות. כאמור ואין ולא ניתנה כל הנחיה ואף לא הייתה כל כוונה לוותר או לעקוף הליכים נדרשים על פי דין.

במאמר מוסגר יצוין כי אין זה נדיר כשמדובר במוסד ייחודי המבקש לפעול בעיר כי תערך פגישה ובה תינתן ברכת הדרך. ניתן בהקשר זה להזכיר מעברים של ישיבות מרכזיות או קהילות שלמות שעברו לעיר בית שמש כאשר בטרם הושלמו ההליכים הפורמאליים נערכו ישיבות עקרוניות בהם ניתנה ברכת הדרך. הדבר לא סותר או מאיין את ההליכים החוקיים הנדרשים.

בכל הנוגע לטענה בדבר חריגות הבניה תציין הועדה כי העמותה אשר נדרשה להרחבת המבנה, פנתה לעירייה וביקשה את הסכמתה להגשת בקשה להיתר בניה (מכיון שהעירייה הינה בעלת הקרקע נרשמה הבקשה בטעות על שם העירייה). בקשת ההיתר אושרה בתנאים ורק עקב חילופי גברי במכינה, והעדר מספר אישורים טכניים, לא הונפק ההיתר הסופי. בימים אלו הושלמו האישורים (למעט אחד) ועם קבלתו יונפק ההיתר.



ועדת הקצאות

עיריית בית שמש

הועדה כמובן רואה בחומרה רבה את זניחת ההליך ואי השלמתו אך סבורה כי מאחר והיתר הבניה עומד להיות מונפק בימים אלו, אין מקום להליך משפטי. למותר לציין כי אין בהחלטה זו בכדי להתערב בהליכי החקירה אשר התבצעו על ידי אגף הפיקוח על הבניה ו/או בכל החלטה שתתקבל בנדון על ידי מחלקת הפיקוח ו/או התובעת העירונית.

הועדה אף לא מקבלת את הטענה בנוגע לאישור להריסת המבנה וכפי שפורסם בהליך ההקצאה. טענה זו הינה בלתי הגיונית. כאשר העירייה נותנת זכות שימוש בנכס שלה (בין אם מדובר בקרקע או במבנה קיים) עליה לקבל החלטה ולתת הנחיות בנוגע לשימוש בנכס. כך לדוגמא, במתן זכות שימוש במבנה חינוך ברי כי השימוש במבנה הוא רק למוסד חינוכי ואין זכות למשתמש לבצע במבנה שינויים כלשהם (הוראה כאמור מופיעה בהסכם השימוש). במקרה דנן מדובר על מבנים ישנים אשר בקשת העמותה בשלב מסוים הינה להריסתם ולבניית מבנה תחתיהם. ברור כי הגורם אשר עליו לאשר את האמור הינו ועדת ההקצאות. ללא הסכמת הועדה אין למקבל ההקצאה זכות לבצע כל שינוי במבנה. ודוק, ברור כי לשם ביצוע ההריסה עצמה תידרש העמותה להיתר בניה להריסה ויהיה עליה להציג לועדה לתכנון ולבנייה את הסכמת העירייה שהיא בהמשך להחלטת ההקצאה.

בכל הנוגע לבקשה המקבילה סבורה הועדה כי עירוב שימושים במקרה זה אינו אפשרי ואינו מתאים. המכינה נדרשת לצורך פעילותה לכל השטחים כולל בקומת הקרקע כך שאין מקום לדבר על שילוב. הועדה אף סבורה שהשימוש הייחודי והנדרש של מכינה קדם צבאית בעיר קודם לשימוש של מעון יום אשר יכול לפעול כפי שפועל היום במקומות אחרים. בנוסף ישנם מעונות באזור. הועדה אף סבורה כי אין מקום להקצאת שטחים ללא תמורה למעונות יום שכן הפעלתם כרוכה באלמנט מסחרי כך שגם מטעם זה אין מקום להקצות את השטח לשימוש של מעון יום.

ההתנגדות נדחית - מאושר סיום פרסום שני לעמותת עימ"י – עובר לדיון בוועדת משנה ומועצת העיר

אוהד כהן
אדריכל העיר
מ"מ מהנדסת העיר
בית שמש

אוהד כהן
אדריכל העיר

יוחנן מאלני
מנכ"ל העירייה

עו"ד מיקי גסטוירט
יועמ"ש