



סימוכין : 148391

המלצת ועדת הקצאות למועצת העיר

בעניין בקשת עמותת קהילת יונתן להארכת תקופת הפיתוח הקבועה בהסכם

ההקצאה מיום 7.5.2013

הננו מתכבדים לפנות אליכם בעניין שבנדון ולאשר הארכת תקופת הפיתוח הקבועה בהסכם ההקצאה מיום 7.5.2013, לגבי המקרקעין ברח' השקמים הידועים גם כחלק מחלקה 41 בגוש 6454, וזאת עד ליום 1.10.2020 להלן יפורטו הנימוקים לכך:

30.4.2021

1. ביום 14.2.2018 הגשנו לכם תמצית העובדות הקשורות לבקשת העמותה להארכת תקופת הפיתוח הקבועה בהסכם ההקצאה שבנדון ואנו מצרפים למסמך זה כנספח א' את חוות הדעת שהוגשה על ידנו למועצת העיר.
2. בפסק הדין שניתן ביום 23.8.2018 קבע בית המשפט בלוד שדן בעתירת עמותת קהילת יונתן כי תקופת הפיתוח תהיה עד ליום 1.10.2019.
3. בשים לב לכך שהתקופה שנקבעה בסעיף 5 ו' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 שלפיה תוך 5 שנים, כולל תקופת הארכה, תושלם הבניה, נראה שתקופת הפיתוח הכוללת תסתיים ביום 4/2019 כלומר כבר מהנתונים הללו ולנוכח החלטת בית המשפט כאמור, יש צורך להאריך את תקופת הפיתוח ומכיוון שבחוזר מנכ"ל משרד הפנים נקבעה תקופה כוללת של 5 שנים (2+3) אנו נדרשים לפנות בבקשה מתאימה גם למשרד הפנים.
4. אלה שבנוסף לכך, הבניה טרם החלה ואף נכון למועד כתיבת מסמך זה היתר בניה טרם נחתם.
5. על פני הדברים נראה שהעמותה לא תספיק להשלים את פיתוח המבנה כנדרש על פי הנוהל עד ליום 1.10.2019 ומכאן עולה שלא רק שצריך להאריך את תקופת הפיתוח כמפורט בהחלטת בית המשפט, אלה שבעצם קיים צורך להאריך את תקופת הפיתוח בפרק זמן משמעותי נוסף.
6. לאחר ששקלנו את הדברים, נראה שהמועד הסביר להשלמת עבודות הפיתוח והבנייה בכלל הינו עד 1.10.2020 30.4.2021
7. הטעם המרכזי והעיקרי לכך שאנו ממליצים להאריך את תקופת הפיתוח נעוץ בכך שבמהלך השנים מאז אישור שר הפנים ביום 9.4.2014 חלו עיכובים שונים שמנעו את האפשרות להתקדם ביישום תנאי ההקצאה, כפי שאושרו במועצת העיר.
7. העיכובים נבעו בחלקם כתוצאה מכך שהעמותה לא עמדה בתנאי ההקצאה (כגון אי הגשת הבקשה להיתר בניה במועד המקורי שנקבע בהסכם ההקצאה, הגשת בקשה להיתר בניה שלא תאמה את הסכם ההקצאה, אי גיוס הכספים במועד המקורי שנקבע בהסכם ההקצאה) וחלקם כתוצאה מפעולות של העירייה שהיה בהם כדי לעכב כגון שינויים בחוק התכנון והבנייה, בקשה להארכת מועד שנדונה במועצת העיר לאחר 4 חודשים.

רח' בן גמלא 28 הוד - השרון, מיקוד 45265 טל: 09-7759730 פקס: 09-7759654



8. מכל אלה עולה שיהיה זה צודק ונכון להאריך את תקופת הפיתוח בכחצי שנה נוספת מעבר לתקופה שקבע בית המשפט וזאת משום שהושקעו משאבים רבים ביישום החלטת מועצת העיר בעניין ההקצאה וכן פעולות רבות לתכנון ואישור הבניה במבוקשת בהקצאה.

חברי ועדת ההקצאות:

| שם | חתימה |
|--|-------|
| גבי חנה גולן – מנכ"לית | |
| עו"ד ירון סולברג – יועמ"ש העירייה | |
| בני זיני - גזבר | |
| אדר' סרגיו וולינסקי – מהנדס העיר | |
| עו"ד אילת לרר מילאנו – מנהלת מחלקת נכסים | |

נחתם בתאריך 8/4/2019



המלצת ועדת הקצאות למועצת העיר

בעניין בקשת עמותת קהילת יונתן להארכת מועד תקופת הפיתוח

והקמת המבנה

חברי מועצת העיר מתבקשים לאשר המלצת ועדת ההקצאות להאריך ב-24 חודשים את התקופה הקבועה לפיתוח והקמת המבנה על הקרקע אשר הוקצתה לעמותת קהילת יונתן.

1. בישיבת מועצת העיר מס' 13/12 מיום 27.11.2012, החליטה המועצה להקצות לעמותת קהילת יונתן, קרקע ברח' השקמים, הידועה גם כחלק מחלקה 41 בגוש 6454, לצורך הקמת והפעלת מבנה למטרת מרכז קהילתי דתי.
2. בהתאם להחלטה זו, נחתם ביום 7.5.2013 הסכם להקצאת קרקע, בין העירייה לקהילת יונתן (להלן: "הסכם ההקצאה") ובתאריך 9.4.2014 אושר ההסכם על ידי משרד הפנים. בהתאם להוראות סעיף 11(א) להסכם ההקצאה, תקופת הפיתוח הסתיימה תוך 36 חודשים מיום אישור שר הפנים את ההסכם, קרי ביום 9.4.2017.
3. בתאריך 9.6.2015 נחתמה עם העמותה תוספת להסכם שעניינה הארכת המועדים שנקבעו בהסכם ההקצאה לגיוס כספים והגשת בקשה להיתר בניה וזאת לאחר שבקשת העמותה נדונה בוועדת ההקצאות ואושרה במועצת העיר מס' 7/15 מיום 13.5.2015.
4. היות וחלף המועד להשלמת תקופת הפיתוח והקמת המבנה ביום 9.4.2017, וועדת הקצאות שקלה את הדברים והוכח בפניה כי גיוס הכספים הסתיים וכי העמותה פועלת להגשת בקשה להיתר בניה, ממליצה הוועדה בפני מועצת העיר להאריך את תקופת הפיתוח והקמת המבנה ב-24 חדשים עד ליום 9.4.2019, וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 13 להסכם:

"13. על אף האמור בסעיף 11(א) לעיל, במקרים חריגים בהם יוכח לעירייה, כי העמותה עשתה את המרב להשלים בניית המבנה ולפתח את שטח ההקצאה אך טרם השלימה את העבודות, תהיה העירייה רשאית, לבקשת העמותה, לאפשר לעמותה המשך שימוש בשטח ההקצאה לתקופה מוגבלת נוספת של עד שנתיים לצורך השלמת בניית המבנה ופיתוח שטח ההקצאה (להלן: "תקופת הפיתוח הנוספת")."



רצתה העמותה להאריך את תקופת הפיתוח, כמפורט לעיל, תפנה העמותה לעירייה בכתב, לכל המאוחר, 3 חדשים לפני תום תקופת הפיתוח. לעירייה יהיה שיקול הדעת המלא והבלעדי לקבל את הבקשה במלואה ו/או בחלקה, מטעמים מיוחדים שירשמו, או לדחות את הבקשה להארכת תקופת הפיתוח. למען הסר ספק מובהר, כי תקופת הפיתוח, אם וככל שתוארך, תהווה חלק מתקופת ההקצאה."

העתק בקשת עמותת קהילת יונתן להאריך את המועד להשלמת הפיתוח והקמת המבנה מצ"ב כנספח א'.

יצוין כי טענות העמותה בדבר העיכובים במתן היתר הבניה נבדקו בוועדת ההקצאות ונמצא כי הבקשה להיתר בניה שהוגשה לוועדה לא תאמה את הסכם ההקצאה וכי המועדים המצוינים אינם מדויקים. העתק מפרוטוקול ועדת ההקצאות מצורף כנספח ב'.

5. לאור האמור, ממליצה ועדת הקצאות לקבל את בקשת עמותת קהילת יונתן הואיל והועדת הקצאות התרשמה, כי העמותה עשתה מאמצים משמעותיים על מנת לעמוד בתאריכי היעד, בשים לב לכך שתהליך גיוס כספי התרומות איננו הליך פשוט כלל וכלל. כמו כן, העמותה פעלה גם במישור התכנוני לקידום הוצאת היתר בניה והכינה תכניות שאף תוקנו ע"י הצוות המקצועי. יתר על כן הועדה סבורה כי הקמת מרכז קהילתי דתי לטובת הקהילה הרפורמית היא מטרה חשובה, שיש בהגשמתה כדי ליישם את עקרון השוויון.

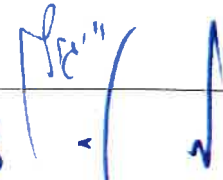

6. יחד עם זאת, הואיל והעירייה מקימה בימים אילו בית ספר על אותה חטיבת קרקע ממליצה הועדה כי תנאי להארכת תקופת הפיתוח תהיה בכך שהקמת המרכז הקהילתי דתי לא תפגע בהקמת בית הספר וכי תכנון המרכז קהילתי דתי תתואם עם הקמת בית הספר על חטיבת הקרקע.

7. מועצת העיר מתבקשת אפוא, לקבל המלצת ועדת הקצאות בעניין עמותת קהילת יונתן למתן ארכה של 24 חדשים להשלמת הפיתוח והקמת המבנה כאמור לעיל עד ליום 9.4.2019.



8. ככל שמועצת העיר תאשר את המלצת ועדת ההקצאות, מתבקשת מועצת העיר לאשר את נוסח התוספת להסכם בעניין שינוי המועד המבוקש המצורפת כנספח ג'.

חברי ועדת ההקצאות:

| שם | חתימה |
|--|--|
| גב' חנה גולן – מנכ"לית |  |
| עו"ד ירון סולברג – יועמ"ש העירייה |  |
| בני זיני - גזבר |  |
| אדרי סרגיו וולינסקי – מהנדס העיר |  |
| עו"ד אילת לרר מילאנו מנהלת מחלקת נכסים |  |

נחתם בתאריך 14.2.2018



כ' אדר ב' תשע"ט
27 מרץ 2019

לכבוד
מר ירון סולברג, עו"ד
יועמ"ש עיריית הוד השרון
הוד השרון

באמצעות הדוא"ל: YaronS@hod-hasharon.muni.il

ח.נ. שלום רב,

הנדון: בקשה להארכת מועד הפיתוח לבניית בית כנסת לקהילת יונתן

בשם מרשתי, קהילת יונתן, הקהילה הרפורמית בהוד השרון, הריני מתכבדת לפנות אליך בנושא הנדון כדלקמן:

1. כידוע, ביום 7.5.2013, נחתם הסכם הקצאה בין עיריית הוד השרון לבין קהילת יונתן לבניית בית כנסת על מגרש ברחוב השקמים.
2. ההסכם קבע -לאור הוראות נוהל הקצאת קרקעות - כי תקופת הפיתוח תעמוד על 3 שנים מיום אישור ההסכם על ידי שר הפנים וכן תתאפשר הארכה של תקופה נוספת של שנתיים.
3. שר הפנים אישר את ההסכם ביום 9.4.14 ומכאן שתקופת הפיתוח עמדה להסתיים ביום 9.4.17.
4. בחודש מאי 2015, אישרה מועצת העיר את המלצתה של ועדת ההקצאות להאריך ב 24 חודשים את התקופות שנקבעו בהסכם בעניין הארכת התקופה לגיוס משאבים והארכת התקופה למתן היתר בנייה. ואולם, תקופת הפיתוח לא הוארכה בשנתיים נוספות.
5. למרות שוועדת ההקצאות המליצה על הארכת תקופת הפיתוח, מועצת העיר לא אישרה את ההארכה, ולפיכך נאלצה קהילת יונתן לעתור לבית המשפט, על מנת שזה יורה לעירייה להאריך את תקופת הפיתוח ולתן היתר בנייה לקהילה (עת"מ 61210-05-18).
6. בפסק דין שניתן בעתירה ביום 23.8.2018, הורה בית המשפט לעניינים מנהליים (השופט פינקלשטיין) להאריך את תקופת הפיתוח עד ליום 1.10.2019.
7. בעקבות זאת, חתמה העירייה ביום 13.9.2018 על הבקשה להיתר בנייה.
8. במהלך החודשים האחרונים עמלה הקהילה יחד עם צוות האדריכלים על הגשת כל האישורים במערכת רישוי זמין ובהם אישור כיבוי אש, אישור משרד הבריאות, יועץ בטיחות ועוד. ואולם, עד כה טרם התקבלו כל האישורים אשר יאפשרו את תחילת הבנייה.



9. אנו מצויים בסוף חודש מרץ, כחצי שנה לפני המועד שקבע בית המשפט לסיום הבנייה. ברי אפוא כי יש להאריך את תקופת הפיתוח שכן לא יהיה סיפק בידי הקהילה לסיים את הבנייה בפרק זמן קצר זה.
10. נשוב ונדגיש כי הקהילה פעלה לאורך כל הדרך באופן ראוי וביצעה את כל הדרישות שנדרשה על ידי העירייה.
11. בנסיבות אלה, נבקש כי מועצת העיר תחליט על הארכת תקופת הפיתוח לתקופה נוספת של 18 חודשים מהמועד שקבע בית המשפט, דהיינו עד לחודש אפריל 2021, בכדי לאפשר לקהילה זמן ריאלי להשלמת הבנייה.
12. לתשובתך אקדים תודה,

בברכה,

מירי נחמיאס, עו"ד