

א' בטבת ה'תש"ף  
 29 בדצמבר 2019

לכבוד  
 חבר המועצה דוד זהר

שלום רב,

הודון: הסדר מעודכן למניעת חשש לניגוד עניינים לחבר המועצה וחבר הוועדה  
 המקומית לתכנון ובנייה דוד זהר

סימוכין: שאלון מעודכן לאיתור חשש לניגוד עניינים מדצמבר 2019

בהמשך לאמור בשאלון שבדון, ובקורות החיים המצורפים לו להלן הנחיות מעודכנות  
 של היועץ המשפטי לעירייה להסדר למניעת חשש לניגוד עניינים של חבר המועצה מר דוד  
 זהר:

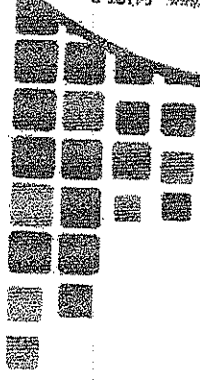
1. אסור לך להיות שותף בכל דיון במועצה ובוועדה לרבות מוסדות התכנון בכל עניין הנוגע באופן ישיר או באופן עקיף ל:
  - א. חבר הכנסת אורי מקלב – עד חלוף 18 חודשים מסיום עבודתך כיועץ פרלמנטרי של חבר הכנסת אורי מקלב.
  - ב. המכון החרדי למחקרי מדיניות, בו היית עוזר המנכ"ל יצחק פינדרוס ואחראי על ניהול המקום – עד חלוף 18 חודשים מסיום עבודתך במקום.
  - ג. יצחק פינדרוס – שהיה מנכ"ל המכון החרדי לחקר מדיניות ולהלן – המכון, עד חלוף 18 חודשים מיום סיום כהונתו כמנכ"ל המכון.
  - ד. בית הספר "ארץ הצבי" – בו אשתך מלמדת.
  - ה. קופת חולים מאוחדת בשכונת גילה – בה אשתך עוסקת כמנהלת קשרי לקוחות.
  - ו. מאיר וגשל גלובל גרופ, מאיר וגשל בנות ישראל של היזם מאיר וגשל בהן אתה עוסק בטיפול וניהול ארמיניוס סטרטיגי.
  - ז. כל החברות אשר בבעלותן של היזם מאיר וגשל לרבות:
    1. קונסטודור נכסים ובינוי בע"מ – ת.פ. 514954952
    2. קונסטודור נכסים ובינוי תמ"א 38 – ח.פ. 515015529
    3. קונסטודור נכסים ובינוי מאיר בלבן 4 – ח.פ. 515297034

4. קונסטלידור נכסים ובינוי מבוא יסמין - ח.פ. 515399566
5. קבוצת קונסטלידור נכסים ובינוי והשקעה - ח.פ. 515486777
6. קונסטלידור נכסים ובינוי מבוא הצרי 3 - ח.פ. 515619021
7. קונסטלידור נכסים ובינוי מבוא הקינמון - ח.פ. 515619039
8. קונסטלידור נכסים ובינוי מבוא קציעה - ח.פ. 515924488
9. קונסטלידור נכסים ובינוי מבוא הצרי 5 - ח.פ. 515924504
10. קונסטלידור נכסים ובינוי מבוא נטרף - ח.פ. 516033271
11. קונסטלידור נכסים ובינוי מבוא נטרף אהוד - ח.פ. 516050432
12. קונסטלידור נכסים ובינוי השליו 413 - ח.פ. 516061322
13. קונסטלידור נכסים ובינוי ורדינון בע"מ - ח.פ. 516065430
14. במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן - ח.פ. 515396315
15. במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן ים סוף 12 בע"מ - ח.פ. 515771277
16. במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן שכונת קטמונים בע"מ - ח.פ. 515780211
17. במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן רח' המון בע"מ - ח.פ. 515780203
18. במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן בית וגן - ח.פ. 515818565

2. אסוד לך להיות שותף בכל דיון במועצה ובוועדותיה לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים או ועדת המשנה שלה או ועדת שימור בכל עניין הנוגע לנכסים המצויים בירושלים כדלהלן: ברחוב מבוא היסמין 3, זכרון יעקב 9, רחוב מיכלין 17, רחוב ורדינון 15, וכל בניין אחר הקשור ליום מאיר גושל בין במישרין ובין בעקיפין לרבות נכסים הגובלים במקרקעין אלו.
3. נאסוד לך להשתתף בכל דיון בתוכניתו/או בהיתר הנוגע למקרקעין שלך או של בני משפחתך, לרבות נכסים הגובלים במקרקעין אלו.



4. בהתאם לחוות דעת הוועדה למניעת ניגוד עניינים של נבחרי ציבור ברשויות המקומיות, 1.1520 "חבר מועצה - יזם ומתווך מקרקעין" - עליך להימנע מלכהן כנציג הרשות המקומית בוועדה המחוזית. עליך להימנע מלכהן בוועדת המשנה לתכנון ובניה ואף להפסיק מלכהן כממלא במקום בוועדה זו. בנוסף, עליך להימנע מטיפול ומהשתתפות בכל דיון בנושא תכנוני בוועדה המקומית, במועצה בוועדת שימור או בוועדה מועדוה המשנה של מי מהן. בנוסף, בהתאם להוראות כלל 11, עליך להימנע מלטפל בכל נושא הנוגע במישרין או בעקיפין, ליוזמות שאתה מקדם, לעסקי הפרטיים בכלל ולגורמים עמם אתה עומד בקשרים לצורך עבודתך. בהתאם להוראות כלל 17, עליך להימנע מלייצג גורמים כלשהם מול המועצה הוועדה המקומית לתכנון ובניה והוועדה המחוזית לתכנון ובניה וועדות המשנה שלהן. עליך להימנע מטיפול ומהשתתפות בכל דיון בוועדה המקומית, במועצה או בגופים אחרים לרבות ועדת שימור, הקשור לתוכנית, היתרים, בקשות להקלות, שימושים חורגים, שינוי ייעוד או תשלומי חלוקה.
5. חוות הדעת של הוועדה למניעת ניגוד עניינים של נבחרי ציבור ברשויות המקומיות מס' 1.1520 "חבר מועצה - יזם או מתווך מקרקעין" מצורפת כנספח א' להסדר זה ומהוות חלק בלתי נפרד מההסדר.
6. עליך להודיע ליו"ר הוועדה לתכנון ובניה וליועץ המשפטי של הוועדה על היותך במצב של חשש לניגוד עניינים ולוודא שדברך בעניין זה נרשמו בפרוטוקול הוועדה.
7. האחריות להימנע מהיקלעות למצב של חשש לניגוד עניינים מוטלת עליך.
8. בכל מקרה הנוגע לחשש לניגוד עניינים או אם יתעורר ספק בזמן יישום הוראות ההסדר או סוגיות שלא נצפו מראש שעשויות להעמידך במצב של חשש לניגוד עניינים, עליך להיוועץ ביועמ"ש של העירייה ולפעול לפי הנחיותיו.



9. אם יחול שינוי בתוכן שאלון ניגוד העניינים שבסימוכין, מחובתך לפנות ליועצמיש לעירייה, למסור לו, בכתב, את מלוא המידע הרלוונטי ולפעול לפי הנחיותיו.

10. מובהר בזאת כי ההנחיות המפורטות לעיל, הינן הסדר למניעת השש לניגוד עניינים וכי חל עליהן חוק חופש המידע, התשנ"ח - 1998 (להלן - חוק חופש המידע). ההסדר ככלל לא יתנה חסוי ויפורסם באתר העירוני. למעט פרטים שאין לפרסמם לפי חוק חופש המידע ופרטים אשר תצביע על טעם בדין לחיסויים תוך 14 ימים מקבלת ההסדר, עמדתך תבחן על ידי היועץ המשפטי לעירייה שיחליט האם לקבלה.

בכבוד רב,

אלי מלכה, עו"ד  
היועץ המשפטי לעירייה

הערות:

מר משה ליאון, ראש עיריית ירושלים  
עו"ד זאב גבאי, סגן היועץ המשפטי ליועץ וחקיקה  
עו"ד שמואל א. שפט, ראש צוות חקיקה

הריני לאשר קבלת ההנחיות ומתחייב לפעול לפיהן.

דוד זהבי

2/1/20  
תאריך

נספח א

תחום - ניגוד עניינים אישי תחום משני - תכנון ובניה	חוות הדעת הוועדה למניעת ניגוד עניינים של נבחרי ציבור ברשויות המקומיות
	תאריך חוות הדעת: אפריל 2007 עדכון ראשון: השון תשע"ד, פברואר 2014 עדכון שני: אדר א תשע"ו, פברואר 2016

**1.1520 חבר מועצה – יזם או מתווך מקרקעין**

1.1520 חבר מועצה העוסק ביזמות מקרקעין, תיווך מקרקעין ועיסוקים קרובים (עדכון תשע"ו)  
חבר מועצה העוסק, בין השאר, ביזמות מקרקעין או בתיווך מקרקעין במרחב התכנוני שאליה משתייכת הרשות המקומית שבה הוא מכהן (ובפרט - בתחומי הרשות המקומית שבה הוא מכהן) וכן בעיסוקים הקרובים אליהם, כמפורט להלן, עשוי להיות נתון במצבים של ניגוד עניינים בדומה לחבר מועצה העוסק בקבלנות בניין. כפועל יוצא מכך, מנוע מלמלא, במסגרת כהונתו ברשות, תפקידים בתחום התכנון והבניה. זאת, בדומה לחבר מועצה הפעיל בתחום קבלנות הבניין. בנוסף, עליו גם להימנע מדיונים בנושאים כמפורט לעיל לגבי קבלן בניין. לפיכך, חוות הדעת הכלליות מסי' 1.1500 ו' 1.1510 יהיו, ככלל, רלוונטיות גם לגביו.

ניגוד העניינים עלול להתעורר לא רק עקב האינטרסים העסקיים של יזם או מתווך, ומהעובדה שהוא נזקק לצורך קידום עסקיו לוועדה המקומית לתכנון ובניה או לרשות המקומית. הבעיה מתעוררת בשל עצם נגישותו, בהיותו חבר המועצה, לכל מידע תכנוני, כוונה או דיעון תכנוני, המועלים בה, בוועדה המקומית לתכנון ובניה או בוועדת המשנה עוד בטרם שנחשפו לעיני הציבור הרחב. מצב דברים זה עלול להעמיד את חבר המועצה במצב של חשש לניגוד עניינים באשר לשימוש במידע זה, אשר במקרים רבים יש בו כדי להקנות לו יתרון ואפשרות להשפיע הן על מהלך עסקיו שלו והן על מהלך עסקיהם של בעלי עניין אחרים בתחום הרשות המקומית (בין אם הוא מנהל עמם מו"מ, קשור עמם בחוזה או מתחרה בהם). מכל מקום – כהונה כאמור מעוררת לכל הפחות מראית עין של ניגוד עניינים.

לעניין זה יצויינו, בראש ובראשונה, סעיפים 144 ו' 144 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן – החוק). בשנת 2014 אישרה הכנסת את תיקון 101 לחוק<sup>1</sup> - תיקון מקיף שנועד לערוך רפורמה בתחום התכנון והבניה. בין השאר, קבע התיקון הוראות חשובות בתחום ניגוד העניינים.

על פי הוראות סעיף 144 לחוק, לא יכהן אדם במוסד תכנון כלשהו אם הוא עלול להימצא באופן תדיר במצב של ניגוד עניינים:

<sup>1</sup> ס"ח תשע"ד מסי' 2450 מיום 7.4.2014 עמ' 474.

“44ג. לא יחל אדם לכהן כחבר מוסד תכנון ולא יכהן כחבר מוסד תכנון אם הוא עלול להימצא, במישורין או בעקיפין, באופן תדיר, במצב של ניגוד עניינים בין חברותו במוסד התכנון לבין עניין אישי או תפקיד אחר, שלו או של קרובו...”

לתשומת הלב, הוראת הסעיף חלה לא רק על חברי מועצה שאמורים להתחיל לכהן כחברי הוועדה המקומית אלא גם על חברי מועצה שכבר מכהנים בה. יש להניח, כי במקרים רבים, חבר מועצה אשר בין השאר עוסק בייזום מקרקעין או בתיווך מקרקעין בסביבות הרשות המקומית שבה הוא מכהן – יהיה נתון במצב של ניגוד עניינים תדיר. עם זאת, כמובן, שיש לבחון כל מקרה לגופו, לפי נתונים העובדתיים הרלוונטיים. זהו תפקידו של היועץ המשפטי לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

על פי הנראות סעיף 44ד לחוק, על חבר מוסד תכנון מקומי למסור ליועץ המשפטי של הוועדה המקומית את “המידע הדרוש” (שהגדרתו בסעיף האמור)<sup>2</sup> לשם בדיקת השאלה, האם יש בכהונתו משום ניגוד עניינים. על היועץ המשפטי לוועדה המקומית לבחון את שאלת הימצאותו של חבר המועצה במצב של ניגוד עניינים, בהתאם להוראות סעיף 44ד. נוסח הסעיף המלא מובא כנספח לחוות דעת זו. גם כאן, הוראת הסעיף חלה על חברי מועצה שכבר מכהנים בוועדה המקומית.

בין השאר קובע הסעיף זכות ערר ליועץ המשפטי לממשלה (או למי שהוסמך על ידו) על החלטה של יועץ משפטי שקבעה, כי חבר מוסד תכנון נתון במצב של ניגוד עניינים תדיר. נקבעה גם הוראה בדבר העמדת פרטים מסויימים לעיון הציבור, למעט פרטים שאין למסורם לפי הוראות חוק חופש המידע.<sup>3</sup>

במקביל, חל על חברי המועצה העיקרון הכללי, האוסר על עובדי הציבור (ונבחרים ציבוריים בכלל זה) מלהימצא במצב של ניגוד עניינים אישי (המעוגן במקורות שונים, לרבות בסעיף 47 לחוק ובכלל 11), וכן כלל 13, האוסר על חבר המועצה לעשות שימוש בנכסי הרשות המקומית. הוועדה סבורה, כי ההוראה מתייחסת הן לשימוש בנכסים חומריים ומשאבים כספיים והן לשימוש במידע המצוי בידי הרשות. כלל 13 קובע:

**“13. שימוש בנכסי הרשות”<sup>5</sup>**

- (א) . . .
- (ב) . . .

(ג) חבר מועצה לא יעשה עיסקה, בין במישורין ובין בעקיפין, תוך שימוש בידיעה מוקדמת, בידיעה סודית או בכל ידיעה אחרת שאיננה נחלת הכלל ושהגיעה אליו בתוקף תפקידו כחבר המועצה.”

<sup>2</sup> המונח היא לכהונה כחבר ועדה מקומית לתכנון ובנייה או כחבר בוועדת משנה שהקימה. ראו הגדרת “חבר מוסד תכנון מקומי” בסעיף 44ב לחוק.  
<sup>3</sup> שר הכנים, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע הוראות לעניין פרטי המידע הדרוש לשם בדיקת ניגוד עניינים ואופן מסירתו לפי סעיף זה, אך טרם נקבעו הוראות כאמור. משרד המשפטים גיבש שאלון מומקי לעניין זה, שהופץ לידועת היועצים המשפטיים לוועדות המקומיות.  
<sup>4</sup> ס”ח 2450, תשע”ד, מיום 7.4.2014, בעמ’ 474. הסעיף נכנס לתוקף ביום 1.11.2014.  
<sup>5</sup> במקור נכתב בסעיף “העירייה”, אך הכללים חלים גם על מועצות מקומיות.

מספר חוות הדעת: 1.1520	חוות דעת הוועדה למניעת ניגוד עניינים של בכורי ציבור ברשויות המקומיות
------------------------	---

הוועדה חיונה דעתה זה מכבר, על מנת שחבר מועצה העוסק בייזמות מקרקעין או תיווך מקרקעין לא ימצא במצב שבו עלול להתעורר החשש האמור מניגוד עניינים, עליו להימנע מלכהן בוועדת המשנה לתכנון ובניה, כפי שקובעים הכללים לגבי קבלן בנין. בנוסף, עליו להימנע מטיפול ומהשתתפות בכל דיון בנושא תכנוני בוועדה המקומית, במועצה או בוועדה מועדדת המשנה של מי מהן.

בנוסף, בהתאם להוראת כלל 11, עליו להימנע מלטפל בכל נושא הנוגע, במישרין או בעקיפין, לייזמות שהוא מקדם, לעסקי הפרטיים בכלל ולגורמים עמם הוא עומד בקשרים לצורך עבודתו (ר' לעניין זה חוות הדעת מסי 1.1500 וכן 1.1510).

לאור העובדה, כי יזמים פועלים במקרים רבים גם מול הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, וכי החלטותיה ומדיניותה משפיעים באופן ישיר ומהותי על פעילותו העסקית של כל יזם, אין מקום שיזמי נדל"ן יכהן כנציגי הרשות המקומית בוועדה המחוזית.

הוועדה סברה, כי ראוי להחיל חוות דעת זו גם על חבר מועצה העוסק בתיווך בתים ודירות מייד שיהיה בלבד, גם אם אינו מחזיק בעצמו במקרקעין ואינו מייצג קבלני בניין.

למען הסר ספק יש להבהיר, כי האיסור החל על חבר מועצה לייצג גורמים כלשהם מול המועצה, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית (המעוגן בכלל 17 לכללים) - חל גם על מתווך מקרקעין.

על יזמים ומתווכים המכהנים במועצת רשות מקומית להימנע מטיפול ומהשתתפות בכל דיון, בוועדה המקומית, במועצה או בגופים אחרים, הקשור לתוכניות, היתרים, בקשות להקלות, שימושים חורגים, שינויי ייעוד או תשריטי חלוקה.

הוועדה חיונה דעתה, כי חוות הדעת האמורה חלה גם על יזם הפועל בתחום ההתחדשות עירונית (תכניא 38, עסקאות פינור-בינוי וכד').

#### 1.1520 חבר מועצה - שמאי מקרקעין

הוועדה סבורה, כי יש להחיל על שמאי מקרקעין את המגבלות החלות על מתווך ויזם. זאת, נוכח העובדה, שכמו קבלנים, יזמים ואדריכלים, שמאים מעורבים בעסקאות עם גורמים רבים בתחום התכנון והבניה. חלקם עוסקים לא רק בשמאות אלא גם בייעוץ עסקי לייזמים ולרוכשים. חלקם קשורים בחוזה ארוכי טווח עם יזמים או קבלנים מסויימים, למשל - מייעצים להם באופן קבוע.

עם זאת, חוות הדעת לא תחול בכל מקרה. למשל: על שמאי שעובד באופן בלעדי עבור ועדה מקומית אחרת, על שמאי מכריעי למי חוק התכנון והבניה (בשל המגבלות החמורות החלות על

מספר חוות הדעת: 1.1520	חוות דעת הוועדה למניעת ניגוד עניינים של נבחר ציבור ברשויות המקומיות
------------------------	---

שמאים אלה) או על שמאי העובד באופן בלעדי עבור בנקים למשכנתאות או שמאי העובד עבור המדינה.

1.1521. חבר מועצה העוסק בשיווק מקרקעין

הוועדה חיונה דעתה, כי חבר מועצת רשות מקומית, בעל מספר חברות, העוסק בין השאר בשיווק נדל"ן, אינו ראוי לכהן כיו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה ולא כממלא מקומו.

באותו מקרה, פעילותו העסקית של נבחר הציבור היתה נרחבת למדי, והתמלה בתחומיהם של מספר מחוזות בארץ. אותו חבר מועצה הצהיר, כי אם יתמנה לתפקיד יו"ר ועדת המשנה, יימנע מבנייה או מפעילות עסקית אחרת בתחומי הרשות, אך הוועדה סברה, כי בנסיבות העניין, אין די בהתחייבות כאמור כדי לנטרל את החשש מפני ניגוד עניינים.

מטיבו של תחום התכנון והבנייה, שהוא מחייב עבודה משותפת ושיתוף פעולה בין בעלי מקצוע מתחומים שונים, העובדים ביחד, ומקיימים יחסים עסקיים ומקצועיים, לעתים למשך תקופות ארוכות, ולעתים גם ביותר מאשר פרויקט אחד ובמספר אתרים, שיכולים להיות ממוקמים במספר רשויות מקומיות.

הוועדה סברה, כי הקשרים העסקיים והמקצועיים של אותו חבר מועצה עם קבלנים ויוזמים לא יוכלו לדור בכפיפה אחת עם כהונה כיו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה. זאת, משום שהיא בעלת הסמכות לקבל החלטה ביחס לפעולות אחרות של אותם גורמים, גם כאשר מדובר בפעולות תכנון, יזום או בנייה באזורים אחרים.

מאותם נימוקים סברה הוועדה, כי המועצה אינה ראויה למנות את אותו חבר המועצה לשמש כנציג הרשות בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, כמתחיק תיק ההנדסה או תפקידים אחרים בתחום זה.

הוועדה חיונה דעתה, כי נדרשת הקפדה מיוחדת בכל הנוגע ליו"ר ועדת המשנה, נוכח היקף הסמכויות המוקנות לו לפי החוק, וכך גם לגבי ממלא מקומו, שכן בהיעדרו של יו"ר הוועדה מוקנות סמכויות אלה לממלא מקומו. הסמכויות הרלוונטיות הן בעיקר:

- נוכחות היו"ר בישיבות כאחד התנאים לקיומן, בהתאם להוראת סעיף 42(א) לחוק; קול נוסף המוקנה לו במקרה שהדעות בוועדה שקולות, בהתאם להוראת סעיף 43 לחוק; סמכותו של היו"ר לקבוע את סדר היום של הוועדה ולנהל את דיוניה בהתאם להוראת סעיף 44.
- עם זאת, הוועדה סברה, כי אין מניעה, שאותו חבר המועצה יכהן כחבר מן המניין בוועדת המשנה, בכפוף למספר תנאים מוגבלים למניעת ניגוד עניינים בפעילותו בוועדה זו ובמלאכת הוועדה המקומית, כמפורט להלן:

תחום - ניגוד עניינים אישי  
תחום משני - תכנון ובניה

נושא חוות הדעת  
- עמוד 4 מתוך 6 -



מספר חוות הדעת: 1.1520	חוות דעת הוועדה למניעת ניגוד עניינים של נבחרי ציבור ברשויות המקומיות
------------------------	--

- א. עליו להתחייב שלא יהיה פעיל עסקית, בין במישרין ובין בעקיפין, בתחום הנדליין והמקרקעין באותה רשות וברשויות האחרות שבמרחב התכנון של הוועדה המחוזית (מרחב התכנון שבו מצויה הרשות שבה כיהן).
- ב. עליו לדווח לרשות (באמצעות דיווח למנכ"ל, לגזבר, ליועץ המשפטי ולמבקר הרשות) על פרויקטים בתחום הנדליין שהוא מעורב בהם במרחב התכנוני של הוועדה המחוזית, ככל שיהיו כאלה, נקבע, כי על הדיווח לכלול פירוט כל הגורמים עמם הוא עובד.
- ג. עליו להימנע מטיפול בכל נושא שיש לו השפעה על אחד הגורמים שעמם הוא עובד, בהתאם לכלל 11.<sup>6</sup>
- ד. על הרשות ועל הוועדה המקומית לפעול למניעת העברת מידע תכנוני לאותו חבר מועצה, בהתאם לחוות דעת מסי' 1.1513 (לשעבר חוות דעת מסי' 1.1503).

#### 1.1522 חבר מועצה העוסק בניגוש קבוצת רכישה

חבר מועצה, העוסק בניגוש קבוצת רכישה לבנייה עצמית, או לרכישת דירות מגורים מקבלנים - דינו כדין מתווך או יזם. זאת, מן הנימוקים המפורטים לעיל.

#### 1.1521 חבר ב"ועדת הדיוור"

נבחר ציבור, המכהן בגוף המכונה "ועדת הדיוור" שפועלת בקשר לבנייה באותה רשות מקומית - אינו רשאי לכהן בוועדת המשנה לתכנון ובניה ובשאר התפקידים שאין להטיל על חבר מועצה העוסק בתיווך כפי שפורטו לעיל.

מהמידע שהובא בפני הוועדה, הגופים המכונים "ועדת הדיוור" הם גופים זולונטרניים, שמטרתם לסייע בהקלת מצוקת הדיוור של ציבור מסויים, אותו הם מייצגים. בין השאר מנהלים חברי הוועדות הללו מ"מ עם קבלנים שונים הבונים עבור המגור שעבורו הם פועלים, ולפיכך יכולה להיות ל"וועדות הדיוור" השפעה משמעותית על שוק הנדליין הרלוונטי למגור זה.

על סמך הפרטים שקיבלה סברה הוועדה, כי חברותו של אדם בגוף כאמור - יש בה כדי להעמיד אותו במצב של ניגוד עניינים במידה שהוא פועל, במסגרת כהונתו ברשות המקומית, בתחומי התכנון והבניה ובתחומים המשיקים להם.

הוועדה חיוותה דעתה, כי כהונה כחבר בגוף כאמור מעוררת חשש מהותי לניגוד עניינים אינטנסיבי ואינהרנטי שאינו ניתן לניטרול בכל הנוגע לסמכויותיה של ועדה מקומית בתחום התכנון והבניה. זאת, בדומה לחשש המתעורר כאשר מתווך מקרקעין מכהן כחבר מועצה. לפיכך,

<sup>6</sup> יש להחיל מגבלה זו גם על גורמים "לעומתיים". למשל: גורם שהניש התנגדות ליוזמה של אותו יזם.

סברה הוועדה כי יש להטיל על חברי ועדות הדיור מגבלות זהות למגבלות החלות על יזמים ומתווכים.

1.1525 חבר מועצה - בעל חברה המגישה בקשות להוספת מרפסות ולשיפוץ מעטפת מבנים

חברה, המצויה בבעלותו של חבר מועצת רשות מקומית, אינה רשאית להגיש בקשות להיתרי בניה להוספת מרפסות לבניינים קיימים ומאוכלסים ולשיפוץ מעטפת בניינים, המצויים בתחומי אותה רשות. זאת, בשל האיסור על חבר מועצה ליצג בפני הרשות שבה הוא מכהן. ר"ל עניין זה חוות דעת מסי' 1.1713.

ח' בשבט התשע"ט  
14 בינואר 2019

לכבוד  
חבר המועצה דוד זחר

שלום רב,

הנדון: הסדר למניעת חשש לניגוד עניינים לחבר המועצה וחבר הוועדה

המקומית לתכנון ובניה

סימוכין: שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים מ 9.1.19

בהמשך לאמור בשאלון שבנדון, ובקורות החיים המצורפים לו להלן הנחיות של היועץ המשפטי לעירייה להסדר למניעת חשש לניגוד עניינים של חבר המועצה-מר דוד זחר:

1. אסור לך להיות שותף בכל דיון במועצה ובוועדותיה לרבות מוסדות התכנון בכל עניין הנוגע באופן ישיר או באופן עקיף ל:
  - א. חבר הכנסת אורי מקלב – עד חלוף 18 חודשים מסיום עבודתך כיועץ מרלמנטרי של חבר הכנסת אורי מקלב.
  - ב. בית הספר "ארץ הצבי".
  - ג. היוזם מאיר וגשל.
2. אסור לך להיות שותף בכל דיון במועצה ובוועדותיה לרבות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים או ועדת המשנה שלה או כל מוסד תכנון אחר, בכל עניין הנוגע לנכסים המצויים בירושלים כדלהלן: רחוב מבוא היסמין 3, רחוב זכרון יעקב 9, רחוב מיכלין 17, רחוב ורדינון 15, או כל בניין אחר בירושלים שתציע אותו ליוזם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בין במישרין ובין בעקיפין לרבות נכסים הגובלים במקרקעין אלו.
3. נאסור לך להשתתף בכל דיון בתוכנית ו/או בהיתר הנוגע למקרקעין שלך או של בני משפחתך, לרבות נכסים הגובלים במקרקעין אלו.
4. עליך להודיע ליו"ר הוועדה לתכנון ובניה וליועץ המשפטי של הוועדה על היותך במצב של חשש לניגוד עניינים ולוודא שדברידך בעניין זה נרשמו בפרוטוקול הוועדה.
5. האחריות להימנע מהיקלעות למצב של חשש לניגוד עניינים מוטלת עליך.

6. בכל מקרה הנוגע לחשש לניגוד עניינים או אם יתעורר ספק בדבר יישום הוראות ההסדר או סוגיות שלא נצפו מראש שעשויות להעמידן במצב של חשש לניגוד עניינים, עליך להיוועץ ביועמ"ש של העירייה ולפעול לפי הנחיותיו.

7. אם יחול שינוי בתוכן שאלון ניגוד העניינים שבסימוכין, מחובתך לפנות ליועמ"ש לעירייה, למסור לו, בכתב, את מלוא המידע הרלוונטי ולפעול לפי הנחיותיו.

8. מובהר בזאת כי ההנחיות המפורטות לעיל, הינן הסדר למניעת חשש לניגוד עניינים וכי חל עליהן חוק חופש המידע, התשנ"ח - 1998 (להלן - חוק חופש המידע). ההסדר ככלל לא יהיה חסוי ופורסם באתר העירוני למעט פרטים שאין לפרסמם לפי חוק חופש המידע ופרטים אשר תצביע על טעם בדין לחיסויים תוך 14 ימים מקבלת ההסדר, עמדתך תבחן על ידי היועץ המשפטי לעירייה שיחליט האם לקבלה.

בכבוד רב,

אלי מלכה, עו"ד

היועץ המשפטי לעירייה

העתיקים:

מר משה ליאון, ראש עיריית ירושלים  
עו"ד זאב גבאי, סגן היועץ המשפטי ליועץ וחקיקה  
עו"ד שמואל א. שפט, ראש צוות חקיקה

הריני לאשר קבלת ההנחיות ומתחייב לפעול לפיהן.

  
דוד זהר

23/1/19  
תאריך