



תל אביב-יפו
 תל אביב-יפו
 תאריך: 30 אפריל 2024
 כבי בניסן תשפ"ד
 טל': 03-7244245
 פקס': 03-7240113
 סימוכין: 1/255/7448

לכבוד
 גיא אבנר
 חבר המועצה
 שלום רב,

הנדון: הסדר ניגוד עניינים

בחתום להוראת סעיף 44 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולאחר שתעברת שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים החתום על ידך מתאריך 10.3.2024 (להלן: השאלון) מסמך מיום 17.3.2024 בו פירוט פעילות החברות והעסקים המפורטים בסעיף 2 בשאלון, ולאחר שקיימנו איתך פגישות ביום 1.4.2024, 3.4.2024 וביום 8.4.2024, הגענו לכלל מסקנה לפיה מתקיים ניגוד עניינים תדיר בגין עיסוקך בתחום הנדל"ן לבין פעילות ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ולכן לא תוכל לכהן כחבר וכמ"מ בוועדה זו.

יחד עם זאת מצאנו כי אתה יכול לכהן כחבר במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בכפוף לתנאים הבאים:

1. עליך להימנע מלטפל ולקחת חלק בכל הליך תכנוני או הליך רישוי שיש לך בו ענין אישי ובכלל זה בקשר עם תפקידך ועיסוקך בחברות ובגופים המפורטים בסעיפים 2 ו-9 בשאלון, שבחלקם הנך בעלים ומנכ"ל ואו שותף וכן בקשר למקרקעין שבבעלותך ובעלות קרוביך ולמקרקעין שהעשויים להעמיד אותך במצב של ניגוד עניינים, כמפורט בסעיף 10 בשאלון.
2. עליך להימנע מלטפל בכל ענין שעלול לגרום לך להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים ככהונתך כחבר ועדה מקומית עד לקבלת הנחיית היועץ המשפטי של הועדה המקומית בנושא.
3. בחתום להוראת סעיף 44(ג) בחוק, עליך לזנוח ליועץ המשפטי של הועדה המקומית על כל שינוי במידע שנמסר במסגרת השאלון ובתוכן הצהרותיך מיד כשנדע לך על השינוי האמור ולמסור לו את המידע הרלוונטי בכתב ולפעול עפ"י הנחיותיו.
4. בחתום להוראות סעיף 44(ו) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הודעה מצדך לפיה ניתנת הסכמתך להסדר ניגוד עניינים מהווה תנאי לכהונתך בוועדה המקומית ועל כן אודח לקבלת הסכמתך להסדר זה בהקדם האפשרי.

בניגוד רב,
 חראלה אברהם-און, ע"ד
 משנה ליועמי"ש ויועמי"ש לוועדה המקומית

חתימי לאשר הסדר האמור לעיל
 גיא אבנר

העתקים
 ליאור שפירא, יו"ר הועדה המקומית
 עוזי סלמן, היועץ המשפטי לעירייה

כל מקום בו הנוסח בלשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה ולהיפך

שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים

לתשומת ליבך, בהתאם להוראות סעיף 44ד בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 עליך למסור ליועץ המשפטי של הועדה המקומית, את המידע הדרוש לשם בדיקת ניגוד עניינים. על פי הוראות החוק, הוות דעת היועץ המשפטי של מוסד התכנון בסוגיית ניגוד העניינים של כל חבר מועצה היא תנאי לכהונה במוסד התכנון. אי מסירת מידע, עלולה לסכל את יכולתו של היועץ המשפטי של מוסד התכנון לחוות את דעתו ולאפשר את כהונתך כחבר במוסד התכנון. מקום שבו מתבקש מידע הנוגע לקרובים, עליך לפנות אל קרוביך ולבקש מהם למסור לך את המידע; אם לא נמסר לך מלוא המידע – עליך לציין את הפרטים הנוגעים לעניין ככל שידעתך משגת.

הועדה המקומית _____

חלק א: תפקידים וכהונות

1. פרטים אישיים

מספר זהות (9 ספרות)	שם משפחה	שם פרטי	מספר טלפון נייד
[Redacted]	אלדני	עזרא ענאן	[Redacted]
כתובת פרטית	קדוץ זקן	מספר טלפון	[Redacted]
[Redacted]	קריה [Redacted]	—	[Redacted]

2. תפקידים ועיסוקים

פירוט תפקידים ועיסוקים נוכחיים ותפקידים ועיסוקים קודמים לתקופה של 4 שנים אחורה (לרבות כשכיר, כעצמאי, כנושא משרה בתאגיד, כקבלן, כיועץ וכד'), בפרט בכל הנוגע לתחום המקרקעין, תכנון ויזמות, ובניה. יש להתייחס גם לתפקידים בתאגיד מכל סוג (חברה, שותפות, עמותה וכיוצא באלה). נא להתייחס לתפקידים בשכר או בהתנדבות (יש לציין במפורש לגבי תפקידים בהתנדבות). ככל שעסקת בשנתיים האחרונות כעצמאי, יש לצרף גם את רשימת חלקוחות שהיו לך בשנתיים האחרונות.

שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	כתובת העסק
רעאל גזאל	נהל נסיון, האגף הנאמן, מיון נא"ל	קריה זקן 23 א"א
שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	תאריכי העסקה
קריה זקן	ניהל הנאמן והנאמני אלגוס	2019 - 2024
שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	כתובת העסק
קריה זקן	ניהל הנאמן והנאמני אלגוס	האגף 28 א"א
שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	תאריכי העסקה
אלגוס קריה זקן	ניהל הנאמן והנאמני אלגוס	2023 - 2024
שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	כתובת העסק
אלגוס קריה זקן	ניהל הנאמן והנאמני אלגוס	האגף 28 א"א
שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	תאריכי העסקה
אלגוס קריה זקן	ניהל הנאמן והנאמני אלגוס	2022 - 2023
שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	תאריכי העסקה
אלגוס קריה זקן	ניהל הנאמן והנאמני אלגוס	האגף 28 א"א

5	שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	כתובת העסק
	התפקיד ותחומי האחריות		תאריכי העסקה
6	שם המעסיק / העסק	תחומי הפעילות של העסק	כתובת העסק
	התפקיד ותחומי האחריות		תאריכי העסקה

3. חברות בזיקה טוריונים ובהנהלה של גופים אחרים

פירוט חברות בזיקה טוריונים של חברות, בוועד מנחל של עמותות, ובגופים מקבילים של תאגידים אחרים. יש להתייחס לכהונות נכחיות ולכהונות קודמות ב-4 השנים האחרונות

שם התאגיד	תחום העיסוק	תאריך		סוג הכהונה ^א	פעילות מיוחדת בזיקה טוריון ^ב
		תחילת כהונה	סיום הכהונה		

(1) דירקטור היצוני או מטעם בעלי מניות.
(2) כגון חברות בוועדות או תפקידים אחרים.

4. תפקידים ציבוריים ותפקידים אחרים

פירוט תפקידים בשירות הציבורי, כהונות ציבוריות, או תפקידים רשמיים אחרים שלא צוינו בסעיפים 2-3 לעיל (כגון, חברות בהנהלה של תאגיד סטטוטורי, חברות בוועדת מייעצת וכדומה). יש להתייחס לתפקידים נכחיים ולתפקידים קודמים ב-4 השנים האחרונות.

חגוף	התפקיד	תאריכי מילוי התפקיד
1.		
2.		
3.		

5. קשר לפעילות הרשות המקומית בתחום התכנון והבניה

האם יש לך או היה לך חוזה בתחומי התכנון והבניה או הנדלי"ן עם הרשות המקומית שבה אתה מכהן או מעומד לכהן? **16**
 האם יש לך או היו לך זיקה או קשר עם הרשות המקומית, בתחומי התכנון והבניה או הנדלי"ן; שלא כאזרח המקבל שירות? **17**

- * יש לפרט על חוזה, קשר או זיקה גם לגבי גוף שאתה בעל עניין בו.
- * יש לפרט גם על חוזה, קשר או זיקה אחרים לועדה המקומית, לתאגידים שבשליטת הרשות המקומית שבה אתה חבר, לאיגודי ערים, או לגופים אחרים שהיא קשורה אליהם (למעט נכסי מקרקעין והליכים תכנוניים, שיפורטו לחלק).
- * יש להתייחס לזיקות וקשרים נוכחיים ולזיקות וקשרים ב-4 חשנים האחרונות, ויש לפרט לגבי כל זיקה או קשר, ולצרף העתק מן החוזה, במידה וישנו.

"בעל עניין" בגוף - לרבות מי שיש לו אחזקות בגוף או מכהן כדירקטור בדירקטוריון של חברה או כמנהל בגוף המקביל לדירקטוריון, או עובד בו או מייצג אותו או יועץ חיצוני לו.

(אין צורך לפרט אחוקה שלא כבעל עניין בתאגיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בתאגידים הנסחרים בבורסה) ^(א)

כן לא

אם כן, פרט

(3) הגדרת בעל עניין בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968:
 (1) מי שמחזיק בחמישה אחוזים או יותר מחון המניות המונפק של התאגיד או מכוזה החצבנה בו, מי שרשאי למנות דירקטור אחד או יותר מהדירקטורים של התאגיד או מנהל הכללי, מי שכמכהן כדירקטור של התאגיד או כמנהל הכללי, או תאגיד שאדם סאמור מחזיק עשרים וחמישה אחוזים או יותר מחון המניות המונפק שלו או מכוזה החצבנה בו או רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים שלו; לעניין פסקה זו -
 (א) יראו מנהל קרן לזשקעות משותפות בטאמנות כמחזיק בניירות הערך הכלולים בכבסי הקרן.
 (ב) החזוק אדם בניירות ערך באמצעות נאמן, יראו גם את הנאמן כמחזיק בניירות הערך האמורים;
 לעניין זה, "נאמן" - למעט חברות רישומים ולמעט מי שמחזיק בניירות ערך רק מכוזה תפקידו כנאמן להסדר כמשמעותו לפי סעיף 46(א)(2)(ו)
 או כנאמן לחקצאת מניות לטובדים בחגדרות בסעיף 102 למקודונ מס הכנסה.
 (2) חברה בת של תאגיד, למעט חברת רישומים.

6. פירוט תפקידים כאמור בסעיפים 2 - 5 לעיל לגבי קרובים

יש לפרט שם הקרוב, סוג הקרבה המשפחתית ואת הפרטים הרלוונטיים שנדרשו בשאלות (כגון: כאשר בן זוגך חבר בדירקטוריון, יש לפרט שם התאגיד ותחום עיסוקו, תאריך התחלת הכהונה, סוג הכהונה ופעילות מיוחדת בדירקטוריון). "קרוב", בסעיף זה ולהלן - בן/בת זוג, הורה, צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

תפקידים וכהונות של בן/בת זוג:

תפקידים וכהונות של הורים:

תפקידים וכהונות של צאצאים ושל מי שסמוך על שולחנך:

7. עניינים אחרים שלך ושל קרוביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם ידוע לך על עניינים אחרים שלא פורטו לעיל, שלך או של קרוביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמדו "קרוב" - בן/בת זוג, הורה, צאצא ומי שמנוך על שולחך.

כן לא

אם כן, פרטי

8. תפקידים, עיסוקים, כהונות ועניינים של קרובי משפחה אחרים ושל מקורביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם ידוע לך על תפקידים ועיסוקים, כהונות או עניינים אחרים של קרובי משפחה אחרים, או של מקורביך, אליהם לא התבקשת להתייחס בשאלות לעיל, שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמדו יש להתייחס גם לאחים ובני זוג ולקרובים שאינם מדרגת ראשונה, וגם לחברים קרובים ולשותפים עסקיים. יש להתייחס גם למי שתרים בסף, נתן ערבות, או סייע בדרך אחרת לשימה שבמסגרתה נבחרת, אם למיטב ידיעתך, יש לו עיסוקים בתחום המקרקעין או התכנון והבניה.

יש להתייחס במיוחד לגבי נושאים עליהם נשאלת הסעיפים 1-7 (לדוגמה תפקידים ועיסוקים של קרובי משפחה ומקורבים אלה, הבריות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים וקשר שיש להם לפעילות הועדה המקומית).

כן לא

אם כן, פרטי

חלק ב: נכסים ואחזקות

9. אחזקות במניות או בגופים עסקיים

פירוט בעלות בעסקים, מואגדים או בלתי מואגדים; אחזקות מניות בתאגידים, במשרין או בעקיפין, או שותפות בגופים עסקיים כלשהם, שלך וכן של קרוביך כהגדרתם בסעיף 6 לעיל.

אין צורך לפרט אחזקה שלא כבעל עניין בתאגיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, בתאגידים הנסחרים בבורסה ("א")

שם התאגיד או הגוף	שם המחזיק (ככל שהמחזיק אינו המועמד)	% אחזקות	תחום עיסוק התאגיד או הגוף
תקא ק"מ	רנא ק"מ	100%	נאון וק"מ ואת ק"מ - א.א.א.א.א.
ה"א סלוא נסמן 2 (פקזא) ק"מ	רנא ק"מ	50%	תקא ק"מ

(4) הגדרת 'בעל עניין' בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968.

(1) מי שמחזיק בהמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של התאגיד או מנחלו הכללי, או תאגיד שאדם כאמור מחזיק עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות או מנחלו הכללי, מי שמכהן כדירקטור של התאגיד או מנחלו הכללי, או תאגיד שאדם כאמור מחזיק עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק שלו או מנחלו הכללי, או רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים שלו, למען מטקה זו -

(א) יראו מנחל קרן להשקעת משותפות באמנות כמחזיק בניירות הערך הכלולים בנכסי הקרן.

(ב) החזיק אדם בניירות ערך באמצעות נאמן, יראו גם את הנאמן כמחזיק בניירות הערך האמורים;

לעניין זה, "נאמן" - למעט חברת רישומים ולמעט מי שמחזיק בניירות ערך רק מכוון התקידו כנאמן להסדר כמשמעותו לפי סעיף 46(א)(2) או כנאמן לחקצאת מניות לעבדים כהגדרתו בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

(2) חברת בת של תאגיד, למעט חברת רישומים.

נאון וק"מ ואת ק"מ - א.א.א.א.א.

10. זכויות במקרקעין שלך ושל קרובים אחרים בתחומי מרחב התכנון המקומי

פירוט המקרקעין שבבעלותך, או מקרקעין שיש לך זכויות בהם או זכויות חוזיות ביחס אליהם (למעט שכירות למגורים לתקופה שאינה עולה על 5 שנים) – והכל ביחס למקרקעין המצויים במרחב התכנון המקומי בלבד.

יש להתייחס גם למקרקעין ולזכויות במקרקעין של הקרובים הבאים:

- (1) בן זוג;
- (2) הורה, הורי חורה, ובני זוגם;
- (3) צאצא, צאצא של בן זוג, ובני זוגם;
- (4) אדם אחר הסמוך על שולחך;
- (5) תאגיד שאתה מנהלו או נושא משרה בו, או שחלקך בחון חמניות, בזכות לקבל רווחים, בזכות למנות מנהל או בזכות החצבעה, עולה על 5%;

כתובת	גוש / חלקה	טיב הזכות (בעלות, חכירה, זכות חוזית אחרת)	אופי הנכס (מגורים, תעשייה, מסחר)	בעל הזכות בנכס (במידה ואיט חבר משוער)	שותפים בנכס
למסלול 114		קטן	מסחר		

11. פירוט הליכים תכנוניים שלך ושל קרובים במרחב התכנון המקומי

האם קיימים הליכים תכנוניים או הליכי רישוי במרחב התכנון המקומי שאתה או קרוביך מעורבים בהם:

- הכוונה היא לבקשות לאישור תכנית; בקשות להיתרי בניה; בקשה לשימוש חורג או חקלאי; התנגדויות או עררים וכדומה.
- יש להתייחס גם להליכים תכנוניים של תאגידים שונים שאתה בעל עניין בהם.
- יש להתייחס גם להליכים שקרוביך מעורבים בהם, בין באופן אישי ובין באמצעות תאגידים שחם בעלי עניין בהם (ראה הגדרת קרוב – בסעיף 6).

כן לא

אם כן, פרטי:

12. נכסים אחרים שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם ידוע לך על נכסים אחרים שלא פורטו בסעיפים 9-11 לעיל, שאחזקתם, מכירתם או השימוש בהם, עלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד?

יש להתייחס לנכסים שלך, של קרובי משפחתך (לרבות אחים ובני זוגם, וקרובים אחרים שאינם מדרגה ראשונה, כמפורט בסעיף 8), של מקורבין (לרבות חברים קרובים, שותפים עסקיים ותורמים, כמפורט בסעיף 8, המעורבים בתחומי התכנון וחבניה), וכן לנכסים של גופים שאתה בעל עניין בהם ושל גופים שקרוביך או מקורבין בעלי עניין בהם.

בסעיף זה, "בעלת עניין" בנות – לרבות מי שיש לה אחזקות בגוף ואו מכהנת כדירקטורית או בנופים מקבילים בו ואו עובדת בו ואו יועצת חיצונית לו.

כן לא

אם כן, פרטי:

חלק ג: הצהרה

אני, הח"מ מצהיר בזאת כי:

1. כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה, בקשר לעצמי, לקרובי ולמקורבי, הם מלאים ואמיתיים.
2. כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה, בקשר לעצמי, לקרובי ולמקורבי הם מידיעה אישית, אלא אם נאמר במפורש כי הצהרה היא למיטב חידיעה, וזאת במקרה בו הפרטים אינם ידועים לי במלואם או בחלקם או אינם ידועים לי מידיעה אישית.
- זה, לא ידוע לי על כל עניין אחר שעלול לגרום לי להימצא במצב של חשש לניגוד עניין, בוועדה המקומית לתכנון ובניה;
4. אני מתחייב להימנע מלטפל בכל עניין שעלול לגרום לי להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים בכחונתי כחבר בוועדה המקומית לתכנון ובניה, ובכלל זה ביחס לנכסי נדלין שיש לי או לתאגיד שיש לי חלק בו זכויות לגביחם או למי מהגורמים האחרים שנשאלתי לגביחם, עד לקבלת הנחייתו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית בנושא;
5. אני מתחייב כי בכל מקרה שבו יחולו שינויים בתוכן הצהרותיי בשאלון זה, לרבות בעניינים הנוגעים לנכסי מקרקעין שיש לי זכויות בהן, וכן בכל מקרה שבו יתעוררו, במהלך הדברים הרגיל, סוגיות שלא נצפו מראש, שעשויות להעמיד אותי במצב של חשש לניגוד עניינים, איוועץ ביועץ המשפטי של הוועדה המקומית, אמסור לו את המידע הרלוונטי בכתב ואפעל על מי הנחיותיו;
6. הובהר לי כי על החסדר למניעת ניגוד עניינים שיערך לי, במידת הצורך, יחול חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998;

[Redacted Signature]

חתימה

מספר הזחות

שם קניאל אלגר

שם

תאריך 10/3/24

תאריך