

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

הסבר

נוהל הקצאת הקרקעות והמבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן – "נוהל הקצאות") נקבע ע"י משרד הפנים בעקבות פסק דין של בית המשפט העליון בעתירה של תושבים ברחובות (בג"צ 3689/99 בלומנטל ואחי נ' עיריית רחובות), בו פסק ביהמ"ש כי הקצאת קרקעות למבני ציבור צריכה להיעשות על סמך אמות מידה ברורות ותוך מתן אפשרות לתושבים להביע דעתם והתנגדותם.

נוהל הקצאות נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה בפטור ממכרז ללא תמורה (כולל גם תמורה סמלית) מאת רשויות מקומיות לגופים שאינם למטרות רווח הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיו"ב כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור. הנוהל נועד לקדם בתחום הקצאת קרקע, מינהל תקין, שמירת עקרון השוויון, חסכון, יעילות, שקיפות ומניעת פגיעה בטוהר המידות.

אתריות

אגף נכסי העירייה הוא הגוף המופקד על מימוש ההקצאה, הבקרה על התהליך וביטולה במידת הצורך.

בקשה להקצאה

בקשה המוגשת בהתאם ל"טופס בקשת הקצאת קרקע או מבנה".

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3

פקס: 03-9052791

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

העתק של חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2001 שפורסם בחוזר 05/2001 בספטמבר 2001 ובו שולבו התיקונים שפורסמו בחוזר 06/2002, 07/2004, 07/2005, 04/2007

מבוא

א. נוהל זה נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה (להלן: "קרקע") בפטור ממכרו ללא תמורה (גם תמורה סמלית במשמע) מאת רשויות מקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיו"ב, כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור (להלן: "הקצאת קרקע"). נוהל זה מכוון לקדם, בתחום הקצאת קרקע, מנהל תקין, שמירת עקרון השוויון, חסכון, יעילות ושקיפות ולמנוע פגיעה בטוהר המידות. קיום נוהל זה אינו פוטר מחובת אישור על פי כל דין בין השאר מדובר באישורים כגון אישור שר הפנים לפי סעי' 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

אחד הנושאים החשובים בתהליך הינו נושא השקיפות של ההליך לשם הבטחתו ולשם שמירת שוויון הזדמנויות בין הצרכנים השונים ובין הגופים המבקשים לקבל קרקע, תפעל הרשות לפי ההנחיות כדלהלן.

ב. נוהל זה אינו חל רטרואקטיבית על התקשרויות להקצאת קרקע שאושרו על ידי מועצת הרשות המקומית טרם פרסום הנוהל. לפיכך עסקאות להקצאת קרקע אשר אושרו על ידי מועצת הרשות המקומית לפני 1.10.01 גם אם עדין לא אושרו על ידי שר הפנים, לא יחול עליהן הנוהל. עסקאות "בצורת" אשר טרם אושרו ע"י מועצת הרשות המקומית עד מועד זה יחול עליהן הנוהל. עסקאות שלא חל עליהן הנוהל, כיוון שאושרו כאמור בטרם פרסום הנוהל מחויבות בהוראות הכלליות ואמות המידה שנוכרו בפסק הדין בבג"צ בעניין בלומנטל: פרסום לציבור, מתן הזדמנות להתנגד או לבקש הקרקע לצורך ציבורי אחר, קיום דיון מקיף במועצה תוך בחינת השימוש הציבורי היעיל והתחנף ביותר לאותו שטח בהתחשב באוכלוסייה הסמוכה ואוכלוסית הרשות כולה וכיוצ"ב. בטרם מתן אישורו, יבחן שר הפנים בכל מקרה אם התקיימו העקרונות הללו במסגרת ההליך.

ג. הנוהל חל גם על הקצאה לתקופה קצרה שאינה דורשת אישור שר הפנים. למען הסר ספק יובהר כי חובה על הרשויות המקומיות לפעול בהתאם לנוהל גם בהקצאת קרקע לתקופה הפחותה מ- 5 שנים, הגם שאין צורך באישור שר הפנים להסכם לפי סעי' 188 לפקודת העיריות או סעיף 190א לצו המועצות המקומיות.

אולם נוכח הקושי בהפעלת הנוהל, במתכונתו המלאה, על הקצאת מבנה או קרקע לתקופה קצרה, יובא להלן במסגרת תיקונים לנוהל, נוהל במתכונת מקוצרת עבור הקצאות לתקופה קצרה עד שנה.

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3
פקס: 03-9052791

1. הגדרות

רשות מקומית – עירייה, מועצה מקומית או מועצה אזורית
גוף – תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח

עיתונות

- א. עיתון ארצי נפוץ – כהגדרתו בסעיף 1א (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "עיתון ארצי נפוץ") או:
ב. במקום שבו מופיע עיתון מקומי לפחות אחת לשבוע – פרסום נוסף בעיתון מקומי
- ג. יישוב בו האוכלוסיה הדוברת ערבית מהווה לפחות עשרה אחוזים מכלל האוכלוסיה, פרסום אחד בעיתון המתפרסם בשפה הערבית, אחד בעיתון ארצי נפוץ בעברית ואחד בעיתון מקומי כאמור או:
ביישוב שבו קיים שיעור ניכר של ציבור שאינו קורא אף לא אחד משלושת העיתונים הנפוצים כמשמעותם בסעיף קטן (ב), יהיה פרסום אחד בעיתון מקומי מתוך רשימה שיקבע ראש המועצה המתאימה לציבור באותו יישוב, אחד בעיתון ארצי נפוץ כאמור בסעיף קטן (א) ואחד בעיתון מקומי כאמור בסעיף קטן (ב).

2. פרוגרמה

אחת לתקופה שתקבע הרשות המקומית, אך לא יאוחר מתום שנה למועד פרסום נוהל זה בחוזר מנכ"ל, תכין הרשות המקומית פרוגרמה לשת"י ציבור. במסגרת הפרוגרמה יקבעו ייעודים לשימוש בקרקעות המצויות בתחום הרשות המקומית.

חל מתום שנה כאמור, לא תוקצה ע"י הרשות המקומית קרקע, אלא אם היא כלולה במסגרת פרוגרמה כאמור.

3. ועדת הקצאות

בקשות להקצאת קרקע מאת רשות מקומית יידונו בוועדה מיוחדת באותה רשות (להלן "ועדת הקצאות").

ועדת הקצאות תמנה חמישה חברים כמפורט להלן:

- א. מנכ"ל הרשות או נציגו שהינו עובד הרשות, וברשויות שאין בהן מנכ"ל – מזכיר הרשות או עובד בכיר אחר של הרשות שימנה ראש הרשות.
- ב. גזבר הרשות או נציגו שהינו עובד גזברות הרשות.
- ג. היועץ המשפטי לרשות או נציגו שהינו עובד הלשכה המשפטית של הרשות, וברשויות שאין בהן יועץ משפטי פנימי – היועץ המשפטי החיצוני של הרשות.
- ד. מתנדב הרשות או נציגו שהינו עובד מחלקת ההנדסה של הרשות.
- ה. מנהל מחלקת הנכסים ברשות, וברשויות שאין בהן מחלקת נכסים – העובד האחראי על תחום הנכסים ברשות

[11] עם הערות: תיקון 3 7/2005

[12] עם הערות: תיקון 2 7/2004

אגף הנכסים

טלפון : 03-9052732-3
פקס' : 03-9052791

עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות יחולו על חברי הועדה. החלטה שנתקבלה בוועדת ההקצאות כאשר אחד מחבריה נוגע בדבר בטלה ומבוטלת ואין לפעול על פיה.

כל ישיבה של ועדת הקצאות חייבת בהשתתפות היועץ המשפטי של הרשות או נציגו (להלן : "היועץ המשפטי"). השתתפותו בישיבה של היועץ המשפטי תהווה תנאי לקיומה. כמו כן, חוות דעתו של היועץ המשפטי בנוגע לעניין משפטי, תחייב את ועדת ההקצאות.

בפני ועדת ההקצאות יהיה מונח ספר ההקצאות (כאמור בסעיף 10) שרישומיו עודכנו עד 30 ימים לפני מועד הדיון כאמור בסעיף 7 א.

במקרה בו באותו אזור ישנה קרקע (בכל שטח שהוא) שהוקצתה לגוף (או לגוף אחר) למטרה דומה, אך פיתוחה לא הושלם בניגוד להתחייבות הגוף, יוגש דיווח/חוות דעת של היועץ המשפטי על האמצעים שנקטו להשבת הקרקע לרשות מקומית. הדיווח/חוות דעת של היועץ המשפטי על האמצעים שנקטו להשבת הקרקע לרשות מקומית. הדיווח/חוות הדעת יוגש לוועדה לפני מועד הדיון כאמור בסעיף 7 א.

ועדת ההקצאות תדון בבקשות לפי ההליך המפורט להלן ועפ"י התבחינים שיקבעו ואשר יפורסמו לציבור כמפורט להלן.

מבלי לגרום מן האמור בסעיף 3 מועצת הרשות המקומית רשאית למנות מקרב חברי המועצה ועדת משנה לעניין הקצאת קרקע. הרכב ועדת המשנה יהיה תואם ככל שניתן את ההרכב הסיעתי של המועצה ובלבד שיהיה בו נציג אחד לפחות מהאופוזיציה. לעניין סעיף זה "נציג אחד לפחות מהאופוזיציה" – מי שמתקיימים בסיעתו הוראות פסקה 149ג(1) לפקודת העיריות (נוסח חדש). ועדת המשנה רשאית להמליץ בפני מועצת הרשות בדבר קבלת המלצת ועדת ההקצאות או דחייתה. ביקשה ועדת המשנה לדחות את המלצת ועדת ההקצאות, תנמק החלטתה בכתב.

4. קריטריונים להקצאת קרקעות

ועדת ההקצאות, לאחר התייעצות עם הגורמים המקצועיים הנוגעים בדבר ברשות המקומית, תגבש הצעת תבחינים להקצאת קרקעות בתחום הרשות המקומית. התבחינים יהיו שוויוניים וענייניים בהתחשב בכל חלקי האוכלוסיה בתחום הרשות המקומית. התבחינים יכללו הוראות בדבר סוג השימושים להם תוקצה הקרקע, הוראות בדבר היחס שבין הקרקע לבין צרכי כלל התושבים, צרכי התושבים המתגוררים בסמיכות לקרקע, הוראות בדבר צרכיה המיוחדים של אותה רשות, הוראות בדבר הבטחת נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים וכיו"ב.

[13] עם הערות: תיקון 1 6/2002

בכל מקרה, התבחינים לא יסתרו הוראות נוהל זה.

תוך 10 ימים מאישור התבחינים ע"י מועצת הרשות המקומית, תפרסם הרשות המקומית בעיתונות הודעה בדבר קיום התבחינים והאפשרות לעיין בהם במשרדי

אגף הנכסים

.....
טלפון : 03-9052732-3
פקס' : 03-9052791
.....

הרשות המקומית.

5. התבחינים יכללו בין השאר את העקרונות הבאים :

מאחר שהקרקע הינה משאב מוגבל ומתכלה ומאחר שצורכי הציבור גדלים עם הזמן וראוי לשמור על עתודות קרקע לצרכים עתידיים, יש לנהוג משנה זהירות והקפדה והקפדה יתרה בהקצאת קרקע ציבורית.

א. הקצאת קרקע תעשה לפי סדרי עדיפויות שתקבע מועצת הרשות. צרכים אלו יוגבלו בתנאי סף מינימליים ופרמטרים אשר יבטיחו ניצול מיטבי של הקרקע עבור הצורך הציבורי אשר נקבע (כגון : מספר מינימלי של משתמשים בקרקע זו לצורך שנקבע).

ב. ככלל, כאשר מוגשות בקשות מקבילות לשימוש בקרקע למטרה דומה תוקצה הקרקע לבקשת גוף באופן שניצולה יהיה על ידו מירבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבתנו (למשל : אם במסגרת פעילות מסוימת יעשה שימוש בקרקע לזמן קצר במהלך היום או שישתתפו בה מספר מסוים של אנשים ואילו בפעילות דומה מקבילה של גוף אחר ייעשה בקרקע שימוש במשך זמן ארוך יותר או שישתתפו בפעילות יותר אנשים בהשוואה לגוף הראשון, תוקצה הקרקע לגוף הפעיל יותר).

ג. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

ד. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים מעודכנים).

ה. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. אולם בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה ברשות המקומית המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לו הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. מועצת העיר תקיים דיון לבחינת מתודשת של צרכי הציבור ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם. לאחר אישור מועצת העיר יש להביא ההסכם לאישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות וסעיף 190א לצו המועצות המקומיות בהתאמה.

[14] עם הערות: תיקון 1 6/2002

ו. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין – תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית.

במקרים חריגים, בהם יוכח ע"י הגוף כי עשה מצדו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית הרשות לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3

פקס: 03-9052791

נוספות. על הגוף תמשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.

על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 שנים שנקצבו לפיתוח הקרקע.

לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לרשות המקומית. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. הוגשה ע"י הגוף בקשה להקצאת קרקע אחרת במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס, בין השאר, לאמור לעיל.

ז. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לגוף. כמו כן, לא תעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.

ח. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע או לשעבדה לאחר.

ט. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.

י. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית כולל החזקה עליה אל הרשות המקומית.

יא. כפוף לכל דין, עם ביטוח ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, כמפורט להלן, תחזור הקרקע כולל החזקה עליה מיידית אל הרשות המקומית.

6. פרטי בקשה להקצאה

גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יגיש לרשות בקשה בכתב על גבי טופס שיקבע לעניין זה.

טופס הבקשה יכלול את הפרטים הבאים:

- א. שם הגוף
- ב. צורת ההתאגדות (כגון: עמותה).
- ג. כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות.
- ד. שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם לגוף רו"ח המועסק על ידו ובכלל זה על פי סעיף 19(ג) לחוק העמותות, התשי"ם-1980) ושל מורשי החתימה של הגוף.
- ה. פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת.
- ו. תכניות לפיתוח הקרקע.
- ז. פירוט מקורות כספיים מוכחים (להנחת דעת הרשות) לפיתוח הקרקע.
- ח. פירוט הסיוע הציבורי (למשל: ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס, קרן העזבונו, הסוכנות היהודית) שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כוח

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3

פקס: 03-9052791

אדם, הנחות ממסים, סיוע שווה – כסף וכיו"ב). בכל מקרה יש לפרט (מיקום, שטח, ייעוד, שימוש נוכחי) האם בעבר הוקצתה קרקע לגוף על ידי גורם ציבורי.

לטופס הבקשה יצורמו המסמכים הבאים:

- א. תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עורך הדין של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- ב. מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף.
- ג. אישור על ניהול תקין שיומצא ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין.
- ד. אם הבקשה מוגשת מ- 1.1 עד 30.6 הדו"ח הכספי המבוקר של הגוף לשנה שקדמה לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנוכח ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
אם הבקשה מוגשת בין 1.7 ל- 30.9 דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת, דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנוכח ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
אם הבקשה מוגשת ב- 1.10 או לאחר מכן דו"ח כספי מבוקר של הגוף לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנוכח ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
בכל מקרה יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי הגוף כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם.
- ה. תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי הממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההוצאה הכוללת לשכר עבודה).
- ו. אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף.
- ז. אישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
- ח. הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע – במקרים הרלבנטיים (בין השאר, ע"י חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד-הציבור בקרקע טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, על ידי הממשלה. למשל: תווית דעת והמלצת היחידה המתאימה במשרד החינוך בדבר הצורך בהקמת בית ספר באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד בענייני דתות בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד הבריאות בדבר הצורך בהקמת תחנת טיפת חלב באזור).

7. הליך הקצאת הקרקע

- הקצאת קרקע תהיה לפי יוזמת הרשות המקומית ויכול שתהיה גם לפי פניית גוף. על הליך ההקצאה יחולו ההוראות כמפורט להלן:
- א. במקרה של פניה להקצאת קרקע, תעיין ועדת ההקצאות בספר ההקצאות כאמור בסעיף 10 להלן, תקבל במידת הצורך חוות דעת מהיועץ המשפטי כאמור בסעיף 3 ותקבע האם ניתן בנסיבות המקרה, לשקול את הקצאת הקרקע המבוקשת באופן המתואר להלן.

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3

פקס: 03-9052791

ב. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע. אם הוגשה פנייה בעניין – תצוין עובדה זו בהודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה על פי הפרוגרמה. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות – הכל בכפוף לקבוע בפרוגרמה – תוך 60 ימים ממועד הפרסום. ועדת ההקצאות תודא, כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת הגיעה לידיעתם של התושבים השכנים שבסמוך לקרקע.

[15] עם הערות: תיקון 2 7/2004

בעלות הפרסום בעיתונות – שיעשה על ידי הרשות המקומית – תישא הרשות המקומית, ואם הועברה אליה פניה להקצאה – ישא בה הגוף הפונה. על אף האמור בסעיף קטן ב, במידה והוגשה פניה מטעם גוף להקצאת קרקע, שלא לפרסם את פרטי הגוף המבקש או את הפעילות שבגינה מתבקשת ההקצאה, על רק חשש ממשי לפגיעה בבטחון הציבור וככל שקיומו של חשש כאמור, אושר בחוות דעתו בכתב של היועץ המשפטי לרשות המקומית, תהא הרשות רשאית לפרסם את ההודעה בעיתונות כאמור בסעיף קטן ב, ללא פירסום פרטי הגוף המבקש או הפעילות המבוקשת על ידו. הועדה תדון ותחליט בבקשות להקצאת הקרקע בכפוף לכל דין ובהתאם לכל הוראות הנוהל.

[16] עם הערות: תיקון 4 04/2007

ג. הועדה תבחן במסגרת סינון ראשוני אם מולאו הבקשות על מכלול הפרטים המצויינים בסעיף 5, ותכין רשימת בקשות שפרטיהן מולאו כנדרש.

ד. רשימת הבקשות כאמור בסעיף קטן ג, תפורסם בעיתונות כדי לאפשר לציבור להגיש התנגדויות תוך 30 ימים מיום פרסום ההודעה כאמור. בהודעה המתפרסמת יפורט מיקומה המדויק של הקרקע, שמות הגופים הכלולים ברשימת הבקשות, ומטרת השימוש בקרקע של כל אחד מהגופים. בעלות הפרסום – שיעשה על ידי הרשות המקומית – ישאו הגופים המצויינים ברשימת הבקשות בחלקים שווים.

[17] עם הערות: תיקון 2 07/2004

היה ולא הוגשו התנגדויות יועברו הבקשות לדיון בוועדת ההקצאות כמפורט להלן. היה והוגשו התנגדויות, ועדת ההקצאות רשאית, אם תמצא לנכון, לזמן את המתנגדים – כולם או חלקם – להשמיע את טענותיהם בפניה.

[18] עם הערות: תיקון 3 07/2005

ועדת ההקצאות תיועץ עם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבקצאת הקרקע לצורך המבוקש במסגרת הקריטריונים והכללים אשר אושרו ופורסמו על ידי הרשות וכן באשר לתכנון הנגישות למבנה וכיוצא בזה. לשם כך יועברו לגורמים המקצועיים הן הבקשות והן ההתנגדויות שהוגשו לבקשות. במידת הצורך, תיערך התייעצות מקבילה גם עם הגורם המתאים בשלטון המרכזי (משרד הדתות, משרד התינוך, נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות וכו').

[19] עם הערות: תיקון 1 06/2002

התייחסות הגורמים המקצועיים תוגש לוועדת ההקצאות. נתקבלה חוות דעת מקצועית שלילית לעניין פניה להקצאת הקרקע, יובא העניין להכרעת ועדת ההקצאות. הועדה תדחה את הבקשה, אלא אם כן מצאה לנכון מנימוקים מיוחדים להמליץ אחרת למועצת הרשות.

ה. עם העברת המלצות הגופים המייעצים תדון ועדת ההקצאות בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו ובמסגרת הקריטריונים תגבש רשימה מומלצת ומנומקת, בה ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע. המלצת ועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית תוך זמן סביר מקבלת ההתנגדויות וחוות הדעת המקצועית.

הועדה רשאית להמליץ כי אין מקום להקצאת הקרקע בשלב זה לגוף כלשהו.

11. לפני קיום דיוני ועדת משנה כאמור בסעיף 3א, אם הוקמה, ולפני קיום דיוני מועצת הרשות המקומית, יהיו נתונים בפניהן המלצת ועדת ההקצאות, כל

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3
פקס': 03-9052791

110 עם הערות: תיקון 3 - 07/2005

המסמכים שהוגשו לוועדת ההקצאות, ובכלל זה מסמכי ההתנגדויות והדיונים בהן, ככל שהתקיימו, וכל מסמך אחר הרלוונטי להקצאה.

1. מועצת הרשות המקומית, לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדת ההקצאות, תדון בהמלצת ועדת ההקצאות. הודעה על החלטת הרשות המקומית תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן לפונים האחרים באותו עניין.
מבקשי הבקשות השונות יהיו רשאים תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית ובנימוקה, למעט בחלקים של ההחלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.
החלטת המועצה לעיל אינה מהווה החלטה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (וסעיף 190 א' לצו המועצות המקומיות בהתאמה). הרשות המקומית תבחר זאת לגוף מקבל ההקצאה בהודעתה אליו על החלטתה.
7. א. הקצאה לתקופה קצרה (עד שנה כולל)

גל הקצאת קרקע לתקופה של שנה או פחות, יחול נוהל זה, כאשר במקום ההליך שבסעיף 7 לנוהל זה יחול הליך מקצור, כמפורט להלן:

- א. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע, תוך חדגשה שמדובר בהקצאה בהליך מקוצר. אם הוגשה פניה בעניין תצוין עובדה זו בהודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה על פי הפרוגרמה. הציבור יזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות – או להביע התנגדות – הכל בכפוף לקבוע בפרוגרמה – תוך 14 ימי עבודה מיום הפרסום. פרטי בקשה להקצאה יהיו כאמור בסעיף 6 לנוהל זה. ועדת ההקצאות תוודא כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת הגיעה לידיעתם של התושבים השכנים שבסמוך לקרקע.
בעלות הפרסום בעיתונות – שיעשה על ידי הרשות המקומית – תישא הרשות המקומית, ואם הועברה אליה פניה להקצאה – ישא בה הגוף הפונה.
- ב. ועדת ההקצאות תעניין בספר ההקצאות כאמור בסעיף 10 להלן, ותקבל במידת הצורך חוות דעת מאת היועץ המשפטי במקרה האמור בסעיף 3 לנוהל זה. ועדת ההקצאות תתייעץ עם מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהקצאת הקרקע לצורך המבוקש, במסגרת הקריטריונים והכללים אשר אושרו ופורסמו על ידי הרשות. נתקבלה חוות דעת מקצועית שלילית לעניין פניה להקצאת הקרקע, תדחה ועדת ההקצאות את הבקשה, אלא אם כן מצאה לנכון מנימוקים מיוחדים להמליץ אחרת למועצת הרשות. ועדת ההקצאות תערך סינון של הבקשות אשר לא מולאו כראוי בתואם לאמור בסעיף 6 לנוהל זה. לאחר מכן תדון ועדת ההקצאות בבקשות ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע. הועדה רשאית להמליץ כי הקרקע לא תוקצה כלל. המלצת ועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית במהירות האפשרית.
- ג. מועצת הרשות המקומית, לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדת ההקצאות, תדון בהמלצת ועדת ההקצאות. הודעה על החלטת הרשות המקומית תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן לפונים האחרים באותו עניין. מבקשי הבקשות השונות יהיו רשאים תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית ובנימוקה, למעט בחלקים של ההחלטה או

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3

פקס': 03-9052791

הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או מקצועי.

ד. לאחר שנבחר הגוף לו תוקצה הקרקע והודעה על כך הועברה לו ולפונים האחרים, בתום 30 ימים ממועד מסירת ההודעה בסי"ק ג', יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית. בחוזה ייכללו ההתחייבויות האמורות בסעיפים 8 א, ב, ג, ד, ה, ט, י, לנוהל זה.

ה. קרקע שהוקצתה בהליך מקוצר לא תוארך תקופת ההקצאה כאמור בסעיף 5ה לנהל זה ולא יוגדל שטח ההקצאה כאמור בסעיף 7ב לנהל זה. כמו כן, לא תוקצה אותה קרקע בשנית לאותו גוף בהליך מקוצר.

7. ב.

1. גוף שהוקצתה לו קרקע (להלן: שטח ההקצאה המקורית) המבקש להגדיל את שטח ההקצאה המקורית, על מנת להרחיב את פעילותו, יהא רשאי להגיש בקשה להגדלת הקצאה ובלבד שהשטח המבוקש הנוסף אינו עולה בשטחו על 500 מ"ר, הוא צמוד לשטח ההקצאה המקורית, הוא אינו עולה בשטחו על 25% משטח ההקצאה המקורית והוא דרוש לאותו שימוש הקיים בקרקע המקורית. על הגוף המבקש לחוכה כי התוספת נחוצה מחמת שינוי שחל בנסיבות מאז ההקצאה המקורית.

2. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות כי הוגשה בקשה להגדלת ההקצאה ופרטי הבקשה וכי ניתן להגיש בקשה להקצאת הקרקע או התנגדות בתוך חודש מיום הפרסום. הרשות תציין כי צפויה להינתן עדיפות למבקש הגדלת ההקצאה וכי היא זכאית שלא לאשר את ההרחבה ו/או לא להקצות את הקרקע הנוספת כלל.

3. ועדת ההקצאות תעניין בספר ההקצאות כאמור בסעיף 10 לחלן, ותקבל במידת הצורך חוות דעת מאת היועץ המשפטי במקרה האמור בסעיף 3 לנהל זה. ועדת ההקצאות תתייעץ עם מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהגדלת שטח ההקצאה. נתקבלה חוות דעת מקצועית שלילית – תדחה ועדת ההקצאות את הבקשה, אלא אם מצאה מקום להמליץ אחרת מנימוקים מיוחדים.

4. ועדת ההקצאות תדון בבקשה לאחר שתשמע את ההתנגדויות ותבחן את הבקשות שחוגשו. ועדת ההקצאות במסגרת שיקוליה תעניק עדיפות לגוף מבקש ההגדלה ותחליט אם להמליץ לאשר הגדלת השטח, להקצות שטח זה לגוף אחר או לסרב ותעביר החלטה למועצה.

5. מועצת הרשות המקומית לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדת ההקצאות תדון בהמלצת ועדת ההקצאות ותחליט אם לקבל את בקשת הגדלת שטח ההקצאה או לסרב או שלא להקצות את השטח הנוסף כלל. מועצת הרשות המקומית תגמק החלטתה ותודיע לגופים המבקשים ולגופים אשר הגישו התנגדות, גופים אלו יהיו רשאים לעיין בהחלטה ובנימוקיה בתוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה, למעט עיון בחלקי החלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.

6. לאחר שהתקבלה הבקשה והודע על כך כאמור, יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית, ויחולו כל הוראות סעיף 8 לנהל זה. בכל מקרה, תקופת החוזה לא תחרוג ממועד סיום תקופת ההקצאה של שטח ההקצאה המקורית.

111 עם הערות: תיקון 1 - 06/2002

8. עריכת הסכם בין הרשות המקומית לבין הגוף המקבל

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3

פקס: 03-9052791

לאחר שנבחר הגוף לו תוקצה הקרקע, ולאחר שהודעה על כך הועברה לו ולפונים האחרים כאמור לעיל, יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית. החוזה יכלול גם את ההתחייבויות שלהלן אשר יהוו תנאים יסודיים להסכם:

- א. החקצאה תשמש אך ורק למטרה לשמה נדונה.
- ב. הגוף יעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה הרשות המקומית בקשר לחקצאה.
- ג. הגוף יעביר לרשות המקומית תכניות מפורטות לפיתוח הקרקע, חתומות בידי מהנדס, תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה.
- ד. הגוף יתחייב להשלים את פיתוח הקרקע תוך 3 שנים מיום חתימת החוזה, ויתחיל את הפעילות בה. אם לא יעמוד הגוף בתנאי זה ולא יינתן לו פרק זמן נוסף למילוי התחייבותו, כאמור בסעיף 15 לעיל, יבוטל החוזה והקרקע תוחזר מיידית לחזקת הרשות המקומית. מקובל על הגוף כי במקרה כזה, לא יושבו לו הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע – שלא הושלם.
- ה. הגוף ימציא לרשות המקומית מדי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בקרקע במועדים ובמתכונת שתקבע הרשות המקומית.
- ו. הגוף יאפשר למבקרים ולמפקחים מטעם הרשות המקומית לבקר בקרקע ובבנוי עליה, במשרדיו ומתקניו ולעיין בספרי החשבונות שלו.
- ז. הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבריות, כאשר הרשות המקומית מהווה מבוטח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.
- ח. הגוף יתחייב כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע המוקצית תהיה רק בהתאם לחוקים, לתקנות, להוראות ולדין המסדירים אותה.
- ט. הגוף יתחייב כי במקרה של פירוקו או של הפסקת פעילותו תוחזר החוקה בקרקע, באופן מידי, לרשות המקומית וכן כל זכות הנובעת מכך.
- י. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול ההסכם והשבת הקרקע מיידית לחזקת הרשות המקומית.
- יא. חוזה זה טעון אישור מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (סעיף 190א לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950 – בהתאמה), ואישור שר הפנים, הכל בכפוף להוראות חדין.

אישור מועצת הרשות המקומית לחוזה כאמור בסעיף י"א יהיה ברוב מוחלט של חבריה, לאחר שניתנה הודעה כדין לכל חברי המועצה שאישור החוזה יידון באותה ישיבה.

ההסכם יוגש לאישור מועצת הרשות המקומית ברוב חבריה, לאחר שקיבלו חוות דעת משפטית מפורטת בכתב לחוזה ובה, בין השאר, אישור על קיום הליך החקצאה לפי נוהל זה. ללא חוות דעת היועץ המשפטי כאמור, אין להביא את ההסכם להצבעה במועצת הרשות.
לאחר אישור מועצת הרשות, יועבר ההסכם לאישור שר הפנים כאמור לעיל.

9. פיקוח על השימוש בקרקע

הרשות המקומית תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת הקרקע ועל השימוש בה. בין השאר יכלול הפיקוח ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה. על הביקור ייערך דו"ח על טופס שייקבע לעניין זה.

אגף הנכסים

טלפון: 03-9052732-3
פקס': 03-9052791

10. ריכוז מידע על הקצאת קרקעות ברשות המקומית – ספר ההקצאות

רשות מקומית תקיים רישום מרוכז של כל הקצאות הקרקע שאושרו בתחומה (להלן: ספר ההקצאות). בין היתר, יכלול הרישום פירוט מתי הוחלט על הקצאת הקרקע, אם הוגשה בקשה להארכת הזמן לפיתוח הקרקע, ואם הוחלט בבקשה זו. בספר ההקצאות, ירוכז מידע גם על הקצאות קרקע שאושרו טרם פרסום נוהל זה. ספר ההקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור.

11. הקצאה בנסיבות מיוחדות

סברה הרשות המקומית כי נתקיימו נסיבות דחופות, למניעת נזק של ממש, המצדיקות הקצאת קרקע או מבנה שלא על פי נוהל זה לשימוש המיידני של גוף כהגדרתו בסעיף 1, תפנה בבקשה מנומקת לשר הפנים (להלן-הבקשה המיוחדת). לבקשה המיוחדת יצורפו כל המסמכים המהווים לה תשתית.

למען הסר ספק, לא תיענה בקשה מיוחדת כאמור של רשות מקומית, אם תדחיפות להגשתה התהוותה עקב מחדל או מעשה של הגורם המבקש את ההקצאה.

במקביל להגשת הבקשה המיוחדת, חובה על הרשות המקומית לפעול בנוגע ההקצאה זו על פי הוראות סעיף 7א' לעיל, זולת אם בבקשה המיוחדת מטעם הרשות המקומית צויין כי משך ההקצאה יהיה פחות משלושה חודשים.

אישור שר הפנים להקצאת הקרקע או המבנה על פי הבקשה המיוחדת ינתן מראש ויוגבל לתקופה של עד שלושה חודשי שימוש בלבד, וכל עוד מתקיימות הנסיבות המיוחדות שעל בסיסן ינתן אישור שר הפנים.

[112] עם הערות: חיקון 3-07/2005

תבחינים להקצאת קרקע/מבנה בעיר פתח תקוה

ללא תמורה או בתמורה סמלית

בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים

להלן תבחינים להקצאת מקרקעין (קרקע/מבנה) ללא תמורה או בתמורה סמלית בעיר פתח תקוה בכפוף ובהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית (חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001, 6/2002, 7/2004) יותאם באופן שוטף לשינויים ועדכונים שיפורסמו ע"י משרד הפנים.

תבחינים שקבעה עיריית פתח תקוה להקצאת קרקע/מבנה בישיבת מועצה מספר 74

מיום 10.11.02:

1. תנאי סף שעל מגיש הבקשה להקצאת נכס עירוני לעמוד בכל אחד מהם במצטבר:

1.1 היותו של מבקש ההקצאה "מוסד ציבורי" למטרות המוגדרות בסעיף 3(ג) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 ואשר הינו תאגיד רשום הפועל שלא למטרות רווח וכי ההקצאה מבוקשת לאחת ממטרות אלה.

1.2 במידה שמבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי בנכסים שהוקצו בעבר, בהתאם למטרת ההקצאה, והפעילות המבוקשת בנכס הנוסף אינה יכולה להתבצע בהם.

1.3 התאמה בין ייעוד הנכס על פי תכניות המתאר החלות עליו, על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ח-1965, לבין סוג הפעילות/ השימוש המבוקש.

1.4 במידה שהשימוש המבוקש אינו תואם את תכניות המתאר כאמור, נדרש קיומם של התנאים הבאים:

- אין צורך בשימוש בנכס על פי הייעוד הקיים. ולקצוב לכך מועד.
- המלצת האגף לתכנון עיר במינהל ההנדסה לשימוש חורג או לשינוי ייעוד.
- העדר מניעה משפטית לשינוי הייעוד ו/או לשימוש חורג
- התחייבות של מבקש ההקצאה ליזום על חשבונו את ההליכים החוקיים הנדרשים לשינוי הייעוד.

1.5 בכל מקרה יכלול החוזה את התנאים הבאים:

1.5.1 הסכמה של מקבל ההקצאה כי במידה שתתאפשר בנכס פעילות לטובת הציבור, בנוסף לפעילותו הרי שלפי דרישה של עיריית פיית יאפשר קיומה של פעילות זו, תוך תיאום ושיתוף פעולה עם עיריית פיית ו/או מי מטעמה, ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מקבל ההקצאה בנכס ו/או בשימוש בו בהתאם למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מקבל ההקצאה.

(1.5.2) מקבל ההקצאה יאפשר לעירייה למצות את זכויות הבניה בנכס המוקצה ו/או כל זכויות בניה שתתאפשרנה.

1.5.2 בנוסף לסעדים השמורים לעירייה בגין הפרת חוזה, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי ובכפוף לכל דין בגין הביטול במקרים הבאים:

1.5.2.1 העדר שימוש בנכס ו/או שימוש בנכס שלא על פי מטרת ההקצאה.

1.5.2.2 היקף האוכלוסיה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד במידה ניכרת מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס לשימוש זה באופן שלו הייתה מבוקשת היום ההקצאה לא היו מאשרים אותה.

1.5.2.3 הפעילות המתבצעת בנכס חדלה להיות חלק מצרכי השכונה/האזור/העיר, ו/או מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה (בהתאם לסיווג יעד השימוש בנכס, שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה)

1.5.2.4 אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל העירייה להביא לביטול ההסכם, כאמור, על ידי הודעה של 90 יום מראש, ובמידה שהמבנה נדרש לה לצורך אחר.

1.5.3 מקבל ההקצאה יתחייב:

1.5.3.1 שלא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה לגוף וכי לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.

1.5.3.2 לגוף מקבל ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר הנכס או לשעבדו לאחר.

1.5.3.3 לא יעשה בנכס שימוש לפעילות פוליטית מפלגתית.

1.5.3.4 עם פירוק הגוף מקבל ההקצאה, או הפסקת הפעילות יוחזר הנכס מיידית כולל החזקה בו לעירייה.

1.5.5 עם ביטול ההסכם מכל עילה שהיא יוחזר הנכס לרבות החזקה בו, מיידית, לעירייה.

1.6 על כל גוף הפונה בבקשה להקצאת נכס, להמציא לעירייה את המסמכים המפורטים להלן: ו/או כל מסמך אחר שידרש ע"י משרד הפנים ו/או עפ"י כל דין

- 1) תעודת רישום העמותה
- 2) תקנון העמותה.
- 3) אישור עו"ד/ רו"ח בענין המוסמכים לחתום בשם העמותה.
- 4) תעודת מלכ"ר (טופס 805).
- 5) אישור ניהול תקין של העמותה (מאת רשם העמותות).
- 6) מסמכי מעמד העמותה במס הכנסה ובמע"מ.
- 7) דו"ח כספי (לשנה קודמת) + מאזן בוחן
- 8) פרוגרמה תכנונית.
- 9) אומדן של מהנדס בהתאם לפרוגרמה.
- 10) מכתב מקורות מימון מתוכננים (100%)
- 11) פירוט הסיוע הציבורי (תמיכות).
- 12) האם הוקצה נכס בעבר
- 13) דו"ח על פעילות העמותה בשנה החולפת.
- 14) רשימת מתפללים (ת"ז, גיל, כתובת) (לבקשה להקצאה לבי"כ)

מודגש בזה כי המצאת כל המסמכים המפורטים לעיל מהווה תנאי סף שבלעדיו לא ניתן להעלות את הבקשה לדיון בוועדה להקצאת קרקעות של העירייה.

את כל המסמכים יש להמציא בצורת תיק מסודר לאגף הנכסים של העירייה.

1.6.1 התאמה לפרוגרמה מאושרת לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם ועדת ההקצאות תהא רשאית להמליץ, מנימוקים שיפורטו, על שינוי הפרוגרמה.

1.6.2 המבקש יחתום על חוזה פיתוח ורשות, הכולל את התנאים שצוינו בסעיף 1.5 לעיל וכן את התנאים הבאים.

1.6.2.1 הפיתוח יעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 3 שנים.

1.6.2.2 אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח הנכס, יחזור הנכס לידי העירייה, אלא אם כן הגיש מקבל ההקצאה, לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום שלוש השנים שנקצבו לפיתוח, בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים, והבקשה התקבלה.

הבקשה תהיה מנומקת ותציין את הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד כאשר על מקבל ההקצאה להוכיח כי עשה מצידו את המרב לפתח את הנכס אך טרם השלים את פיתוחו. כן על מקבל ההקצאה להתחייב להשלים את פיתוחו עד תום התקופה המוארכת כאמור.

1.6.2.3 מבקש ההקצאה יצהיר כי ידוע לו שהעירייה רשאית להאריך את המועד לביצוע הפרויקט לבקשת מבקש ההקצאה במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו.

במקרה שהוארך המועד כאמור, וביצוע הפרויקט לא הסתיים יחזור הנכס לעירייה. והערה על כך תירשם בספר ההקצאות.

1.6.2.4 הוגשה ע"י מבקש ההקצאה בקשה להקצאת נכס אחר במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הנכס כאמור תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור, החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על הענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס, בין השאר, לאמור לעיל.

1.7 בכל הקצאת נכס יש לוודא כי הפעילות המיועדת להתבצע בנכס על פי הבקשה הינה במסגרת תפקידיה וסמכויותיה של העירייה על פי כל דין וכפוף לאישור מועצה ושר הפנים.

לא די בפעילות בעלת אופי מלכ"רי בלבד, על הפעילות להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי פתח-תקוה וסיועה לעירייה במילוי תפקידיה.

1.8 תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. (10+10+25) תקופת הארכה אינה אוטומטית, אלא על המבקש להראות המשך הצורך הציבורי בהקצאה ובתנאי שהנכס תשמש לאותה הקצאה ולאותם שימושים בגינם ניתנה ההקצאה.

2. הבחנה בין שימושים - קביעת השימוש המתאים ביותר בנכס נושא ההקצאה:

במקרה של מספר בקשות הקצאה, שכל אחת מהן עונה על כל הדרישות הכלולות בתנאי הסף, תחליט ועדת ההקצאות, בשלב ראשון על השימוש המתאים ביותר לנכס נושא ההקצאה ולאחר מכן תדון בעדיפות שבין המבקשים (אם קיימים מספר מבקשים) להשתמש בנכס בהתאם לשימוש שנבחר.

קביעת השימוש המתאים ביותר תעשה על פי עקרונות הבאים:

2.1 "קהל יעד מועדף": תועדף פעילות שהקהל המיועד להנות ממנה הינו בגדר אוכלוסייה חלשה ו/או נזקקת כגון: ילדים, עולים, קשישים, נכים, חולים, אוכלוסיות בשיקום, נפגעי אלימות, וכיוצ"ב.

כן תינתן עדיפות לפעילות ערכית בתחומי החינוך, ההשכלה המיועדת לילדים, לבני נוער ומבוגרים.

2.2 השימוש המבוקש בנכס מהווה מענה לצורכי הציבור יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך של תושבי פי"ת ולפיכך:

2.2.1 החלטה בדבר השימוש המתאים בנכס צריכה להתקבל על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלוונטיים בעיריית פי"ת ו/או במשרדי הממשלה בדבר הפעילות הרצויה נכס נושא ההקצאה ובדבר מידת הצורך בה.

אם קיימת סתירה בין המלצות הגורמים העירוניים המקצועיים להמלצת משרדי הממשלה, תועדף המלצת העירייה אלא אם כן קיימים טעמים מיוחדים לסטייה ממנה.

2.2.2 תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.

2.2.3 יש לוודא כי בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.

2.2.4 "הצלחה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום פתח-תקוה וברחבי הארץ-מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

2.3 התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס

2.3.1 יש להעדיף התאמת השימוש לאופי השכונה/ הרובע/ השכונות הסמוכות (להלן: "השכונה") שבתחומם נמצא הנכס, ולצורכי התושבים שבהם.

2.3.2 לפעילות המיועדת לקהל רב מכל תחומי פי"ת ומעבר לה יוקצו ככל האפשר, נכסים שאינם נמצאים בשכונות מגורים, בעלי נגישות טובה ובקרבת מוסדות אחרים המספקים שירות לכלל תושבי פי"ת.

2.3.3 ככלל, לא תאושר הקצאת נכס בשכונת מגורים לפעילות המיועדת לקהל שאינו תושב השכונה או הרובע או השכונות הסמוכות אלא אם כן נתקיימו התנאים הבאים:

2.3.3.1 נשללה אפשרות למיקום הפעילות בנכס במיקום המתאים ביותר.

2.3.3.2 בתחומי השכונה קיימים ופועלים מגוון שירותים לתושבי השכונה, ו/או נשמר פוטנציאל קרקעות להפעלת שירותים מסוג זה.

2.3.3.3 אין בפעילות המיועדת להתבצע בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.

2.3.3.4 לא מתבצעת בשכונה פעילות אחרת בנכס עירוני המשרתת קהל שמחוץ לשכונה.

2.4 התאמת הנכס מבחינת שיטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת

בהקצאת נכס לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבניה יהיה מתאים להיקף הפעילות וקחל היעד שלה, ובהתאם להקפיד על שמירת האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבניה והנכס לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

יש לוודא כי נתוני הנכס מתאימים לצרכי השימוש המבוקש בו מבחינת שטח, נגישות, אופי המבנה וכד', על מנת שנתוני הנכס לא יהווה מכשול להשגת מטרות הקצאה והפעילות, מחד וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצורכי הפעילות ואשר ניתן היה להקצותן לשימוש אחר.

הבחנה בין מבקשי הקצאה

לאחר שנקבע סוג השימוש המתאים ביותר בנכס המיועד להקצאה ובמידה שקיימות מספר בקשות לשימוש כאמור בנכס, יש להבחין בין המבקשים ולהכריע בדבר קבלת הבקשות, על פי העקרונות הבאים:

תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בעיר או במקומות אחרים בארץ.

בשיקול העירייה יהיה שלא להקצות נכס למבקש הקצאה שלא קיים מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.

בין מספר מבקשים העונים לקריטריון הנ"ל יועדף הגוף אשר אינו פועל עדיין במסגרת השכונה בה נמצא הנכס או שסך הנכסים העירוניים שהוקצו לו בעבר קטן יותר.

תנאי סף להקצאת מבנה מעון ע"י הרשות המקומית

א. לגוף בעל סמל ארגון מוכר ממושרד התמ"ת או מי שקיבל את אישורו של משרד התמ"ת לעניין עמידתו בתנאים שקבע המשרד לצורך קבלת סמל ארגון. בנוסף יצרף המפעיל התחייבות לעמוד בתנאים שקבע משרד התמ"ת לקבלת סמל מעון מאת המשרד (או עמידה בהתחייבות זו תשלול את זכאותו של המפעיל לשימוש במבנה או לכל זכות אחרת בו).

ב. הרשות מתחייבת כי המבנה והקרקע ישמשו אך ורק כמעון יום ולא יעשה בהם כל שימוש אחר.

ג. הרשות מתחייבת כי לא תשנה את השימוש במבנה ו/או בקרקע, אלא בהסכמת משרד התמ"ת ומשרד הבינוי והשיכון, מראש ובכתב.

ד. הרשות מתחייבת כי אם תפר התחייבויותיה, כאמור בסעיפים אי-גי לעיל, יהיה עליה להחזיר למדינה את מלוא הכספים שהתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון, לצורך מימון הבניה, בתוספת הצמדה וריבית כדין. הרשות נותנת בזאת הסכמתה, כי הממשלה תהיה רשאית לקזז כנגד הכספים האמורים כל חוב המגיע לרשות המקומית מאת הממשלה, לרבות מאת כל משרד או גוף ממשלתי אחר

יודגש ויובהר : 1. הרשות תחתום על נוסח התחייבות ותשלח העתק ממנו אל משרד התמ"ת. מתן התחייבות מהרשות הינו תנאי לאישור פרסום הליך הקצאה.
2. הקרקע והמבנה יישארו בבעלות הרשות המקומית

ה. תינתן העדפה לתושבי פתח תקוה.

תנאי סף להקצאת מבנה שנבנה מתקציבי מדינה לשימוש של מוסד חינוך מוכר שאינו רשמי / אינו בבעלות הרשות המקומית

**מדינת ישראל
משרד החינוך התרבות והספורט
מינהל הפיתוח**

נוהל העמדת מבנה שנבנה מתקציבי מדינה לשימוש של מוסד חינוך שאינו רשמי/אינו בבעלות רשות מקומית על ידי רשות מקומית/אזורית

רשות מקומית (להלן: "הרשות") מתבקשת להעמיד למוסד חינוך אשר נבנה מתקציבי מדינה לשימוש של מוסד חינוך שאינו רשמי צריכה לקבל לכך הסכמה מראש ובלבד של מינהל הפיתוח במשרד החינוך, התרבות והספורט (להלן: "המשרד החינוך").

לשם כך על הרשות למוות בבקשה מנומקת בכתב ובה עליו לפרט באיזו מבנה מדובר, לשימוש של איזה מוסד/בעלות. היא מבקשת להעמיד את המבנה, את משך זמן העמדת המבנה, תנאי העמדת המבנה ואת הנימוקים לבקשה.

משרד החינוך ישקול לאשר את העניין בין היתר בהתחשב בתנאים הבאים:

1. אין מוסד חינוך רשמי חוקק לסבת הנדון.
2. המבנה מתאים מכל הכוונות (המצאו, תמונה, מוצגות וכו') למוסד לרשותו מבקשים להעמיד את המבנה.
3. במידה שמדובר במוסד קיים - למוסד לרשותו מבקשים להעמיד את המבנה יש רישיון והוא פועל על פי תנאי הרישיון.
4. המוסד/הבעלות תקבל את המבנה כבר רשות בלבד.
5. הרשות תיתן עד 5 שנים, לכל היותר, בכל פעם (דהיינו - יש לשוב ולהגיש בקשה לאישור המשרד לכל תקופת הארבע).
6. הרשות מעלה עפ"י הוראות חוזר מוסד המניח לעניין הקצאת מקרקעין לנופים פרטיים וחוראות כל דין החל על העניין עת ביקשה להעמיד את המקרקעין לרשות אחר מוסד/בעלות.
7. בטענה של סקיעת הרישיון שניתן לבעלות - תהיה התחייבות של הבעלות להשיב את המבנה מידית לרשות הרשות. הרשות תציג בטוחה (כגון ערבות בנקאית) שקיבלה מהבעלות לערוך הבטחת עמידה של הבעלות בהחייבות זו, טרם ינתן אישורו של המשרד.
8. לא יותר שימוש במבנה לכל צורך למעט לשימוש למוסד חינוך, עפ"י האישור של המשרד, אלא אם כן ניתן אישור מראש וככתב של המשרד לשימוש אחר.
9. בכל מקרה של העמדת מבנה כאמור בהללים אלה, תינתן כטוחה של הרשות לגבי עמידה בכל התנאים האמורים בנהלי משרד החינוך, לדבות נוהל זה.
10. לא תומר חוספת בנייה חדשה למבנה ללא אישור מינהל הפיתוח.
11. שינויים במבנה, כגון הריסת קירות, ייעשו רק באישור מינהל הפיתוח. בכל מקרה, המחזיק בנכס יחזיר את מצב המבנה לקדמותו כאשר יפסיק את השימוש בו, אלא אם כן קיבל אישור אחר ממינהל הפיתוח.
12. ייתכנו תנאים נוספים עפ"י נסיבותיו המיוחדות של כל מקרה לגופו.

העמדת יבילים לשימוש של מוסדות חינוך לא רשמיים/לא בבעלות של רשות מקומית

האפשרות להעמיד מבנים יבילים לטובת מוסדות חינוך שאינם רשמיים/אינם בבעלות רשות מקומית תישקל רק במקרים בהם לא קיים מבנה אחר כלשהו ברשות וחובה הצורך להחזת דעתו של המשרד.

גניון לבדום * רחוב דבורה הנביאה 2 * ירושלים 91911 * פקס' 02-5603373 * טל' 02-5603382/83
כתובת אתר "יער הסמלחה" <http://www.gov.il>
כתובת אתר המשרד: <http://www.education.gov.il/development/> * דואר אלקטרוני shaiko@education.gov.il

תנאי סף להקצאת בתי ספר ע"י הרשות המקומית :

עפ"י החלטת מועצת העירייה מיום 12.12.07 במקרה של בקשה להקצאת מבנה ו/או קרקע לצורך הקמת בית ספר תידרש העמותה להעביר התחייבות להשתתפות בקליטת עליה, כתנאי להתחלת הליכי ההקצאה.