



הועדה להקצאת מקרקעין ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

הצעה לתבחינים להקצאת מקרקעין ומבנים

מבוא

הועדה להקצאת מקרקעין ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, במועצה המקומית קצרין ממליצה למליאת המועצה המקומית לאשר את התבחינים המפורטים להלן להקצאת מבנים וקרקעות בפטור ממכרז, ללא תמורה או תמורה סמלית, בהתאם לקבוע בסעיף 4 לנוהל ההקצאות בחוזר מנכ"ל משרד הפנים.

רקע

לאחר שהועדה קיימה התייעצות עם מנהלי האגפים והמחלקות שהקצאת המקרקעין נוגעת אליהם ובכלל זה עם מנהל מחלקת החינוך, מנהלת מחלקת הרווחה, מנהל המחלקה לשירותים עירוניים ומנהל מתני"ס קצרין, והביאה בין יתר שיקוליה לצורך קביעת התבחינים את צורכי המועצה וכן הביאה בחשבון את מספר מבני הציבור המשמשים בפועל לצרכים השונים ובכלל זה לצורכי דת ובריאות בין אלה המוחזקים על ידי המועצה ובין אלה המוחזקים על ידי המועצה הדתית ועמותות, מאשרת הועדה את התבחינים להקצאת מקרקעין ו/או מבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, כדלקמן.

תבחינים להקצאת מבנים ומקרקעין

הקצאת מבנים

1. ככלל, **מבנים** שאין למועצה צורך זמני בהם לא יוקצו, אלא יוצעו להשכרה, תמורת דמי שימוש או דמי שכירות במחירי השוק לפי הערכת שמאי, בדרך של מכרז פומבי, הכל בכפוף ליעוד הקרקע או המבנה על פי דיני התכנון והבניה.
2. במקרים חריגים ומטעמים מיוחדים שירשמו ניתן יהיה להקצות מבנים כאמור לעיל; ההקצאה תהיה בתמורה סמלית, באישור מועצת הרשות המקומית, בהתאם לנוהל הקבוע בחוזר מנכ"ל משרד הפנים, ובהתאם לתבחינים הבאים:

2.1. ההקצאה תהיה לאחת המטרות הבאות, בסדר העדיפות שיפורט בסעיף 3 להלן: צרכי ספורט; גן ילדים מגיל חינוך חובה; מעון לפעוטות עד גיל 3; בית ספר; תחנת בריאות; בית מדרש; בית כנסת; מקוה; מועדון; על אף האמור לעיל, מבנה שהוקם מלכתחילה למטרה מסויימת, כגון בית ספר או מבנה חינוך, לא יוקצה אלא למטרה זו, למעט במקרים בהם פורסמה הודעה על הקצאת מקרקעין ולא הוגשה כל בקשה להקצאת המבנה למטרה לשמה הוקם, ובכפוף לחוות דעת מהנדס המועצה כי ניתן להקצות את המבנה למטרה אחרת בלא שיפגע יעודו המקורי וגם לא האפשרות לעשות בו שימוש עתידי למטרה לשמה הוקם מלכתחילה, או שאושר שימוש חורג במבנה כדין.

2.2. תנתן עדיפות לעמותות הקשורות למועצה.

2.3.
ההקצאה
תעשה
לתקופה של
ארבע שנים
בתוספת



אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא יעלו על שלוש שנים כל אחת, ולכל היותר עד עשר שנים פחות יום אחד.

- 2.4. לא יוקצה מבנה בניגוד לפרוגרמה המאושרת.
- 2.5. לא יוקצה מבנה לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד המבנה.
- 2.6. השימוש והשירות לציבור שיעשה במבנה יהיה לרווחת הציבור וינתן ללא תמורה. לא יוקצה מבנה לעמותה ללא כוונת רווח לשימוש עסקי או מעין עסקי.
- 2.7. לא יוקצה מבנה למטרה היכולה לגרום הפרעה או מטריד לשכנים או לסביבה.
- 2.8. הגוף לו יוקצה מבנה יחויב לשפצו ולפתח את סביבתו ללא תמורה מצד המועצה וכתנאי להקצאה; בתום תקופת ההקצאה, לפי העניין יחזיר מקבל ההקצאה את המבנה במצב משופץ ומפותח סביבתי.
- 2.9. לא תעשה במבנה פעילות עסקית למטרת רווח או מעין עסקית ולא תעשה בו שום פעילות פוליטית או מפלגתית.
- 2.10. עם ביטול ההקצאה על ידי המועצה או במקרה שהפעילות שלשמה הוקצה המבנה תופסק, מכול סיבה שהיא, יותר מששה חודשים או עם תחילתם של הליכי פירוק של הגוף לו הוקצה המבנה, בטלה ההקצאה והמבנה יחזור מיידית כולל החזקה בו אל המועצה.
- 2.11. יחתם הסכם הקצאה של המבנה כמקובל במועצה.

הקצאת קרקע

3. הקצאת קרקע תעשה לפי סדר עדיפויות שאושר על ידי מליאת המועצה המקומית, לאחת המטרות הבאות:

- 3.1 גן ילדים בגיל חינוך חובה;
- 3.2 מעון לפעוטות עד גיל 3;
- 3.3 בית ספר;
- 3.4 תחנת בריאות, ובלבד שאין תחנת בריאות אחרת במרחק של 500 מטרים לפחות בקו אוויר מהמקום;
- 3.5 בית כנסת;



3.6 מקוה ובלבד שאין מקוה אחר במרחק של 1,000 מטרים לפחות בקו אויר מהמקום ;

3.7 מתקן ספורט ;

3.8 ישיבה או אולפנה ;

3.9 בית מדרש ;

3.10 כל מטרה אחרת המפורטת בסעיף 188(ב) לפקודת העריות [נוסח חדש] ;

3.11 על אף האמור לעיל, מבנה שהוקם מלכתחילה למטרה מסויימת, כגון בית ספר או מבנה חינוך, לא יוקצה אלא למטרה זו, למעט במקרים בהם פורסמה הודעה על הקצאת מקרקעין ולא הוגשה כל בקשה להקצאת המבנה למטרה לשמה הוקדם, ובכפוף לחוות דעת מהנדס המועצה כי ניתן להקצות את המבנה למטרה אחרת בלא שיפגע יעודו המקורי בשימוש עתידי.

4. הקרקע תוקצה לתאגיד הפועל שלא למטרות רווח, אשר הציג אישורים ומסמכים המוכיחים כי הינו עומד בתבחינים (הקריטריונים) שנקבעו בנוהל ההקצאות, כי הוא פועל על פי דין, והוא בעל אישור ניהול תקין מן המרשם שעל פיו הוא רשום על פי דין.

5. השימוש והשירות לציבור שיעשה בקרקע תהיה לרווחת הציבור וינתן לציבור ללא תמורה או בתמורה סמלית ; לא תעשה בקרקע שהוקצתה פעילות מסחרית, עסקית או כנגד תמורה שאינה סמלית.

6. לא יעשה בקרקע שימוש ולא תותר פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה לגוף.

7. הקצאת הקרקע והשימוש שתעשה בה יהיו בהתאם לפרוגרמה המאושרת ולייעוד הקרקע.

8. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.

9. לא יעשה שימוש בקרקע הנוגד להוראות כל דין.

10. על מבקש ההקצאה להציג, כתנאי להקצאה, מסמכים המעידים להנחת דעתה של הועדת ההקצאות, על יכולתו כספית מוכחת אשר שלא תפחת מ 60% מסכום עלות פיתוח הקרקע והבניה, כפי שתקבע על ידי מהנדס העיר.



11. החליטה הוועדה על הקצאה של מקרקעין לצרכי בנית מבנה, יחתם תחילה הסכם פיתוח בו יתחייב מבקש ההקצאה להשלים את פיתוח הקרקע והבניה בתוך 24 חודשים; לאחר השלמת הבניה ופיתוח הקרקע לשביעות רצון המועצה באמצעות מהנדס המועצה, יחתם הסכם הקצאה.

12. תקופת הפיתוח והבניה תוגבל, לאחר התייעצות עם מהנדס העיר ובהתאם ללוח הזמנים שתקבע הועדה לכל שלבי הבניה, החל מהגשת תוכניות ראשוניות, לרבות תוכניות של איחוד וחלוקה במקום שנדרש, דרך קבלת היתרי בניה ועד מועד סיום הבניה לתקופה שבסך הכל שלא תעלה על 24 חודשים.

13. אם בתום 24 חודשים לא תושלם הבניה, תחזור החזקה בקרקע לידי הרשות המקומית. במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף, כי עשה מצדו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית המועצה, לבקשת הארכה שיגיש הגוף לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 24 החודשים שנקצבו לפיתוח הקרקע.לאפשר המשך ההקצאה בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנה נוספת. על הגוף להתחייב להשלים את הפיתוח והבניה עד תום התקופה כאמור. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידי לרשות המקומית, והערה על כך תרשם בספר ההקצאות.

14. הוגשה על ידי אותו הגוף בקשה להקצאת קרקע במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תינתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום התחייבותו הקודמת. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה בהתייחס בין השאר, לאמור לעיל.

15. ניצול מיטבי של הקרקע עבור השימוש שנקבע, ככל שגדול מס' המשתמשים הפוטנציאלי עפ"י השימוש המבוקש, תינתן עדיפות לשימוש זה. הערכים הנ"ל יקבעו על פי החלטת ועדת הקצאות, שתקבע בכל מקרה לגופו, לאחר התייעצות עם גורמים מקצועיים ומאידך, ככלל הקצאת קרקע תאושר רק אם הוכח להנחת דעתה כי יהיו מספר המשתמשים בכל זמן נתון יהיה 50 איש לפחות, למעט בגני ילדים ומעונות.

16. בכפוף לאמור בסעיף 9, אם יוגשו בקשות מקבילות לשימוש בקרקע למטרה דומה, תוקצה הקרקע לגוף שאופן ניצול הקרקע על ידו יהיה מרבי ומטבי בהשוואה לבקשות אחרות שייבחנו. למשל: אם במסגרת פעילות מסוימת יעשה שימוש בקרקע לזמן קצר במהלך היום, או שישתתפו בה מס' מסוים של אנשים, ואילו בפעילות דומה מקבילה של גוף אחר ייעשה בקרקע שימוש במשך זמן ארוך יותר או שישתתפו בפעילות יותר אנשים בהשוואה לגוף ראשון, תינתן עדיפות לגוף הפעיל יותר.

17. בבחינת הבקשות תתחשב הועדה בקיומן, בתחום הרשות המקומית, של אותם השימושים או התכליות (הפונקציות) לגביהן מבוקש השימוש, ולאור זאת נחיצותן.

18. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



19. לא תוקצה קרקע, אלא לאחר שהועדה השתכנעה, כי הפעילות ו/או השימוש, לשמן מבוקשת ההקצאה לא יגרמו להפרעה או למטרד לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת הקרקע.
20. הועדה תתחשב בצרכיהם ובדעתם של התושבים המתגוררים בסמוך לקרקע.
21. תקופת ההקצאה לא תעלה על ארבע שנים, למעט כאשר תבחינים אלה קובעים תקופה קצרה יותר; אפשרות הארכה בתקופות נוספות שלא יעלו על שלוש שנים כל אחת, ועד לתקופה מרבית של עשר שנים פחות יום אחד; בין באמור כדי לגרוע מזכותה של המועצה להחליט כי ההקצאה תהיה לתקופה קצרה יותר.
22. עם תחילתן הליכי פירוק הגוף המקבל או הפסקת הפעילות או השימוש שלשמן הוקצתה הקרקע לתקופה העולה על שנה, תחזור הקרקע וכל הבנוי עליה מיידית - כולל החזקה עליה - אל הרשות המקומית, ללא כל פיצוי לגוף המקבל.
23. בכפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, תחזור הקרקע וכל הבנוי עליה - כולל החזקה עליה - מיידית, אל המועצה.
24. בכל עת בתקופת ההקצאה תהיה הקרקע והבנוי עליה שייך למועצה וזאת מבלי להטיל על המועצה חבות כלשהי לרבות בנזיקין.
25. הועדה תהא רשאית להוסיף תבחינים ובלבד שיהיו שוויוניים וענייניים בהתחשב בכל חלקי האוכלוסייה והציבור בקצרין.