

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "הנוהל"), יפורטו להלן תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות ומבנים בהתאם לנוהל משרד הפנים אשר פורסם בחוזר מנכ"ל מס' 5/2001.

1. התאמה פרוגרמה של השימוש המבוקש לצרכי ציבור

א. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות וספורט, בהתאם לפרוגרמה המאושרת.
ב. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הינו בגדר צורך, וכן כי נותן מענה לתושבי המועצה. לפיכך באותם מקרים בהם יש מספר פניות תועדף הפעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד ספציפי או שקיימים נימוקים מיוחדים אחרים.

2. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה

א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור או השכונה בתחומה נמצא הנכס ולצרכי התושבים בה. כמו כן, יינתן מענה לאוכלוסיות ספציפיות, בהתאם לצרכיהם.
ב. לא צפוי כתוצאה מהפעילות בנכס מטרד מעבר לסביר לשכנים המתגוררים בסמיכות מקום ולאוכלוסייה שבאזור, וכי אין באופי הפעילות בכדי לפגוע ברגשות תושבי הסביבה.
ג. כל בקשה תבחן על ידי אנשי המקצוע ביחידות הרלוונטיות במועצה. המיקום ייקבע בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
ד. במקרה של הקצאת מבנה יתחייב הגוף המקבל לשמור על המבנה, לתחזק אותו ואת סביבתו ולשמור עליו ברמה שלא תפחת מהרמה שקיבל אותה.

3. התאמת הנכס מבחינה תכנונית לפעילות המבוקשת

א. ההקצאות יינתנו לעמותות רשומות בלבד.
ב. באשר לגוף אשר הינו עמותה רשומה אולם אין בידיו "אישור ניהול תקין", תטופל הבקשה להקצאה על ידי המועצה, אולם יובא לידי המבקש כי דרישת משרד הפנים כתנאי לאישור החוזה הינה "אישור ניהול תקין", בנוסף לשאר האישורים הנדרשים על פי הנוהל.
ג. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים אשר יוכיחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש. יובהר כי תרומת הגוף תיבחן בהתאם לסוג הפעילות אותו מעניק, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורי הגופים הרלוונטיים בדבר פעילות הגוף ותרומתו לקהילה וכיו"ב.
ד. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהא מרבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים וכיו"ב.

4. התאמת הבקשה לפרוגרמה וליעוד הקרקע

א. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
ב. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לשטחי ציבור אשר אושרה על ידי ועדת ההקצאות, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה.
ג. שונתה הפרוגרמה כאמור לעיל, ניתן יהא לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון רלוונטי למסמכים).

5. מקורות מימון לגוף המבקש

- א. על מנת לוודא את יכולתו הכלכלית של הגוף המבקש, על המבקש להציג בפני ועדת ההקצאות מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה בנכס ו/או לשימוש המבוקש.
- ב. ועדת ההקצאות רשאית לבטל את ההקצאה לגוף אשר לא יציג בפניה תוך 6 חודשים מאישור מועצת המועצה, מקורות כספיים למימון, ובלבד שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

6. נימוקים נוספים

- א. בנוסף לתבחינים המצוינים לעיל, רשאית ועדת ההקצאות לקחת בחשבון נימוקים עניינים ורלוונטיים אשר יובאו בפניה על ידי הגוף המבקש.

7. תקופת ההקצאה

- א. תקופת ההקצאה לגוף המקבל במסגרת הנוהל מבנה מהמועצה- עד 5 שנים.
- ב. תקופת ההקצאה לגוף המקבל במסגרת הנוהל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה- תהיה עד 25 שנה מתום הבניה.
- ג. במקרים ספציפיים תהא אפשרות להאריך את תקופת ההקצאה בשתי תקופות נוספות אשר לא יעלו על 10 שנים, כל אחת. אולם בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה וכי הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.

8. תקופת בניה על הקרקע

- א. במקרה בו הגוף מעונין לבנות מבנה על הקרקע, עליו להעביר למועצה בקשה להיתר בניה, לכל המאוחר 6 חודשים לאחר קבלת אישור מטעם משרד הפנים.
- ב. התקופה לסיום הבניה על ידי הגוף המקבל הינה 3 שנים ממועד קבלת אישורו של שר הפנים.
- ג. אם בתום 3 שנים טרם הושלמה הבניה, תוחזר הקרקע למועצה (הערה על כך תירשם בספר ההקצאות).
- ד. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה, רשאית המועצה לבקשת הגוף, אשר תוגש לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום 3 שנים שנקצבו לבניה להאריך את תקופת הבניה, לשנתיים נוספות.
- ה. על הגוף להתחייב להשלים את הבניה עד תום התקופה כאמור. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית למועצה (הערה על כך תירשם בספר ההקצאות).
- ו. הוגשה על ידי 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 המלצתה בכתב.

9. הפעילות בנכס

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- ג. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.
- ד. הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.

10. איסור העברת הקרקע

א. לגוף המקבל לא תהא סמכות להעביר את הקרקע או לשעבדה.

11. פירוק או הפסקת הפעילות בנכס

א. במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס כל סיבה שהיא, יחזור הנכס למועצה בתנאים המפורטים בחוזה.

12. הנכס בתום תקופת החוזה

א. בתום החוזה בין המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת החוזה ואם בשל הפסקת החוזה במהלך התקופה והתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס למועצה.
ב. כמו כן, המועצה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה ובאמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שונות לרבות מטרות שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.

במקרה שבו יוגשו מספר בקשות ביחס לאותם מקרקעין, יתקיים הליך מעין מכרזי בהתאם לקריטריונים ולמשקולות המפורטים להלן, כאשר הגוף שיזכה לניקוד הגבוה ביותר יבחר לצורך הקצאת המקרקעין:

הקצאת בתי כנסת

- פעילות מוכחת- הוכחה למניין מתפללים בשישי-שבת- 15%
- כמות מתפללים- 15%
- במקרה של פיתוח המקרקעין ובניית מבנה- יכולת גיוס תרומות (התחייבות תורם ספציפי)- 20%
- המלצת הוועד המקומי בישוב- 30%
- העדר קיומו של בית כנסת נוסף של אותה קהילה באותו ישוב- 15%
- מרחק גאוגרפי של מגורי המתפללים מהמקום המבוקש- 5%