

תבחינים - קריטריונים להקצאות קרקע - נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

תבחינים להקצאה

1. התאמה פרוגרמטית של השימוש המבוקש לצרכי ציבור

א. השימושים להם יוקצו המקרקעין יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות, ספורט.

ב. יש לוודא כי השימוש המבוקש במקרקעין הוא בגדר צורך ונותן מענה לכלל תושבי היישוב או לציבורים ספציפיים ביישוב.

באותם מקרים בהם יש מספר פניות, תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד ספציפי, או שיש נימוקים מיוחדים אחרים.

2. התאמת השימוש המבוקש לסביבת המקרקעין מבחינת הפעילות הצפויה

א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור, או השכונה שבתחומה נמצא הנכס ולצרכי התושבים שבה.

יחד עם זאת, ינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהם.

ב. כל בקשה תבחן ותוגש חו"ד של מנהלי המחלקות הרלוונטיות במועצה ובמיוחד כאשר הפעילות מיועדת לציבור מכל רחבי המועצה (ולא לקהל המתגורר בשכונה מסוימת).

3. התאמת המקרקעין מבחינה תכנונית לפעילות המבוקש

א. תיבדק התאמת נתוני המקרקעין לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד' על מנת שנתוני המקרקעין יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.

התאמת המקרקעין ופיתוחה תהיה באחריותו של המבקש ועל חשבונו ובתיאום מראש ובכתב מהרשות והיא תיעשה תוך פרק הזמן שיקבע ע"י הרשות בתנאי ההקצאה שלא יעלה על 3 שנים.

ב. אם בתום פרק הזמן שנקבע טרם הושלמה התאמת המקרקעין ופיתוחה, יחזרו המקרקעין לידי הרשות המקומית, זולת אם ניתנה ארכה ע"י הרשות להשלמת הפיתוח לתקופה מוגבלת שלא תעלה על שנתיים.

ג. יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת המקרקעין, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

4. הבחנה בין מבקשי ההקצאה

א. הקצאות ינתנו לעמותות רשומות בלבד.

ביחס לגוף שהוא עמותה רשומה אולם אין בידיו "אישור ניהול תקין", אזי הבקשה תטופל ע"י הועדה, אולם יובא לידיעת המבקש כי משרד הפנים דורש "אישור ניהול תקין" כתנאי לאישור החוזה.

אישור זה הינו בנוסף לשאר האישורים הנדרשים לפי הנוהל.

ב. תינתן עדיפות לגופים שיוכיחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש.

ג. "תרומה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום המועצה או ברחבי הארץ (באם יש) – מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל ביעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הפעילות ותרומה לקהילה.

ד. תינתן עדיפות לגוף שניצול המקרקעין על ידיו יהיה מירבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים, וכיו"ב.

5. נסיבות מיוחדות

בנוסף לעקרונות אלה, רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים ענייניים רלוונטיים ומיוחדים שיבואו בפניה, בהתאם לצרכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בתחום הקצאת נכסים עירוניים.

6. התאמת הבקשה לפרוגרמה ולייעוד הקרקע

א. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק תכנון כפרים, ערים ובניינים (תיקון זמני מספר 79), משנת 1966, או לפי מערכת הנחיות מאושרת לפי צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה והשומרון) (מס' 997) התשמ"ב – 1982, לפי הענין.

ב. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לשטחי ציבור שאושרה ע"י ועדת הקצאות. אולם רשאית ועדת הקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה.

שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון מסמכים).

7. מקורות כספיים למימון

ע"מ לוודא שיש ביכולת כלכלית של הגוף המבקש לתחזק את המקרקעין המבוקש לשימוש, על המבקש להציג מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לשימוש המבוקש.

עקרונות לחוזי ההקצאה

8. גופים המשתמשים בנכסים קיימים זמן רב והחווה עימם הסתיים ומעוניינים להמשיך בשימוש, חייבים להגיש בקשה לועדה.

אולם, גופים אלו לא יפוננו מהמקרקעין בו הם משתמשים כל עוד לא התקיים דיון בועדה בעניינם.

בעת קבלת החלטה, הועדה תיקח בחשבון את תקופת השימוש והשקעות שנעשו על ידי גופים אלו במקרקעין.

9. תקופת הקצאה

א. תקופת ההקצאה למי שמקבל רשות שימוש במקרקעין מהמועצה – עד 10 שנים.

ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה – תהיה עד 25 שנה מתום הבניה.

במקרים ספציפיים, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה, בתקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.

ג. בתום תקופת חוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה לשימוש במקרקעין לתקופה נוספת.

10. הפעילות במקרקעין

- א. לא תיעשה במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה המקרקעין לגוף המבקש.
- ב. לא תיעשה במקרקעין פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- ג. לא תיעשה במקרקעין פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה וזאת בהתחשב בשימוש שייעשה במבנה ובהוראות כל דין.

11. איסור העברת קרקע

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את המקרקעין או לשעבדם.

12. איסור פעילות פוליטית

הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי במקרקעין.

13. פירוק או הפסקת פעילות

במקרה של פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות במקרקעין מכל סיבה שהיא, יחזור המקרקעין לרשות המקומית בתנאים המפורטים בחוזה.

14. הקרקע בתום תקופה

בתום החוזה בין המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור המקרקעין למועצה.