

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

בהתאם לחוזרי מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001, 6/2002, 7/2004 ו- 7/2005 בעניין הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "הנוהל") רצ"ב תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית.

- ועדת הקצאות תדון בבקשות ו/או הצעות להקצאת מקרקעין רק למטרות הקבועות בסעיף (2) (ד) לתוספת השניה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח – 1958, אשר כוללים חינוך, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות, ספורט, תרבות וכיו"ב ובהתאם לנוהל.
- הקצאת המקרקעין תיעשה עפ"י סדר עדיפויות שתקבע המועצה.
- המטרה – שימושים ציבוריים בלבד לגופים מלכריים בתחומי החינוך, הרווחה, הדת, התרבות, הקהילה, הספורט וכיו"ב. על הפעילות המבוקשת להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי המועצה.
- האזור והמיקום ייבחנו לפי הנגישות למשתמשים ומאזן שטחי הציבור בסביבת המקרקעין המוקצים.

קריטריונים להקצאה:

1. **התאמת הפרוגרמה של מבקש ההקצאה לשימוש המבוקש ולמטרת ההקצאה:**
 - א. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת צדקה, רווחה וספורט.
 - ב. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לציבורים שונים, לפיכך: 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.
 - ג. יש לוודא יכולות כספיות מוכחות וזמינות לבניית שלד המבנה נשוא ההקצאה.
2. **התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה:**
 - א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור או הישוב שבתחומו נמצא הנכס, ולצרכי התושבים שבו. יחד עם זאת, יינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהן.
 - ב. כל בקשה תבחן ותוגש חוות-דעת של מנהלי היחידות הרלוונטיות במועצה. המיקום יקבע בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים.
3. **התאמת הנכס מבחינה תכנונית לפעילות המבוקשת:**
 - א. תבוצע ע"י מבקש ההקצאה התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד', על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת (פרוגרמה לפני ההקצאה).
 - ב. תיבחן התאמת גודל המגרש והיקף הבינוי למספר המשתמשים ולהיקף הפעילות המבוקש.
 - ג. יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבנייה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
4. **תעודף בין מבקשי ההקצאה:**

א. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכחו תרומה מוכחת בעבר למען הציבור בתחום השימוש המבוקש. "תרומה מוכחת" – תיבחן ע"פ פעילות המבקש בתחום מועצה אזורית תמר או ברחבי הארץ (באם יש) – מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הפעילות ותרומה לקהילה. הגוף הפונה יצטרך לצרף אישור הגורמים הרלבנטיים במועצה ו/או ברשויות מקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

ב. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה מרבי ומיטבי לרבות ביחס לגודל המבנה או הקרקע המוקצים, למשך שעות הפעילות, מספר המשתתפים וכיו"ב.

5. נסיבות מיוחדות:

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

6. התאמת הבקשה לפרוגראמה וליעוד הקרקע:

א. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

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

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

7. מקורות כספיים למימון:

ע"מ לוודא יכולת כלכלית של הגוף המבקש לבנות את הבניה המבוקשת, ו/או לתחזק את המבנה המבוקש לשימוש, על המבקש להציג מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה או לשימוש המבוקש.

ועדת ההקצאות רשאית לדחות בקשה להקצאה ו/או להתנותה בתנאים ו/או לבטל את ההקצאה (ככל שניתנה) לגוף שלא יציג בפניה בתוך פרק זמן שייקבע על ידה בהתאם לנסיבות, מקורות כספיים למימון הקמת המבנה ו/או השימוש המיועד, ובתנאי שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

קריטריונים נוספים להקצאה לפי מטרת ההקצאה:

א. תבחינים לדיון בבקשה להקצאת קרקע ומבנה לבתי כנסת:

1. על מבקש ההקצאה לצרף אישור של המועצה האזורית תמר בדבר הצורך בבית כנסת במקום הנכס המבוקש להקצאה.

2. הצורך בהקצאת המקרקעין לבית כנסת ייקבע בהתאם לאפיונים חילוניים, דתיים או מעורבים של השכונה/האזור בהתחשב, בין היתר, באפיוני האוכלוסייה במקום ומניין בתי הכנסת הפועלים בתחומם.

3. קיום אפשרות גישה ראויה ברגל מקצות תחום השכונה לבית הכנסת.

4. מספר בתי אב/תושבים שיפקדו את בתי הכנסת, לפחות בסופי שבוע.

5. קיום בתי תפילה מזרם דומה באותה שכונה, תפוסתם וזמינותם.

6. במידה והוקצו מקרקעין לשימוש בית כנסת, ונמצא כי לא מתקיים מנין מתפללים בימים שישי ושבט, יוחזרו המקרקעין למועצה והחזרה יבוטל.

ב. תבחינים לדיון בבקשה להקצאת מבנה/קרקע למוסדות תרבות, נוער וספורט

1. הצורך הציבורי בהקמה וקיום הפעילות בכלל ובקרקע או במבנה בפרט, ייבחן ע"פ חוות דעת מקצועית של מנהלי היחידות במועצה ו/או במתנ"ס המופקדים והאחראים על תחומי ונושאי הפעילות השונים.
2. גופי מלכרי"ם המוכרים ע"י מינהל הספורט הממלכתי של משרד החינוך.
3. גופי תרבות, נוער וספורט הפועלים בתחומי המועצה האזורית תמר.
4. תנועות הנוער מוכרות ע"י משרד החינוך.
5. קיומו של רישוי ממלכתי או מוסדי ככל שהפעילות מותנית בו.

ג. תבחינים לדיון בבקשה להקצאת מבנה/קרקע למוסדות שירותים חברתיים

1. תבחינים אלה יחולו על הקצאת מקרקעין לגופים המעניקים שירותים חברתיים חלופיים ו/או כתוספת לשירותי הרווחה במועצה.
2. המטרות של הגוף הפונה תהיינה בהלימה למדיניות מחלקת הרווחה של המועצה.
3. תינתן עדיפות לגוף שהוא בבחינת גוף משלים/משיק/מחליף/בעל ערך מוסף למחלקת הרווחה.
4. תינתן עדיפות לגוף המעניק קדימות לתושבי מועצה אזורית תמר.

ד. הקצאת מקלטים בשעת רגיעה:

1. מועצה אזורית תמר מוכנה להתיר שימוש במקלט בזמן רגיעה לגוף למטרת חינוך, מדע, צדקה, אמנות, רווחה, דת, בריאות, ספורט, תרבות, פעילות בטחונית וכיו"ב בהתאם לתבחינים המפורטים להלן. השימוש במקלט הוא זמני ובתנאי שהמקלט אינו נחוץ במהלך תקופת ההקצאה לצורכי ביטחון ושאינן נעשות בו עבודות שיפוץ דחופות. המועצה תפעל על פי ההנחיות וההתראות של פיקוד העורף לשמירת המקלטים הציבוריים ראויים לשימוש בשעת חירום.
2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ככל שתאושר ההקצאה המבוקשת יידרש מבקש ההקצאה לחתום על חוזה למתן רשות שימוש זמנית במקלט (להלן: " החוזה") וכי האגף לביטחון ולשירותי חירום רשאי להפסיק את תקופת השימוש במקלט לאלתר, הכל כמפורט בהוראות החוזה. המשתמשים במקלט ישלמו דמי אחזקה שנתיים על פי התעריף השנתי שקבעה הועדה.

עקרונות לחוזי ההקצאה:

1. תקופת הקצאה:

- א. תקופת ההקצאה למי שמקבל מבנה מהמועצה - עד 5 שנים, **ללא אפשרות להארכה.**
- ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה תהיה עד 25 שנה מתום הבניה. על אף האמור, במקרים מתאימים רשאית המועצה, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט להאריך את תקופת ההקצאה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת בכפוף לאישור משרד הפנים.

2. תקופת בניה על קרקע:

- הגוף יעביר לרשות המקומית בקשה להיתר בניה, לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר קבלת ההקצאה. התקופה לסיום הבניה הינה תוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר.

אם בתום 6 חודשים לא יינתן היתר בניה, או אם בתום 3 שנים טרם תושלם הבניה, תחזור הקרקע למועצה, בתנאים המפורטים בחוזה הפיתוח, ולמקבל ההקצאה לא תהיינה כל טענות, דרישות או תביעות כנגד המועצה עקב כך. המועצה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ומטעמים סבירים, להאריך את התקופות המפורטות לעיל.

3. הפעילות בנכס:

- א. הפעילות בנכס תיעשה בהתאם ובכפוף להוראות כל דין, לרבות הוראות רשות מוסמכת.
- ב. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ג. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- ד. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.
- ה. לא יבוצע בנכס כל שינוי אלא בכפוף לקבלת אישור המועצה לכך מראש ובכתב מבלי לגרוע מהאמור, כל שינוי שייעשה בנכס יהיה שייך למועצה.
- ו. עלויות ותשלומים שוטפים בגין הנכס ישולמו על ידי ובאחריות מקבל ההקצאה.

4. איסור העברת קרקע:

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר או לשעבד את המקרקעין שהוקצה לו, כולו או חלקו.

5. איסור פעילות פוליטית:

הגוף המקבל לא יעשה כל שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.

6. פרוק או הפסקת פעילות:

במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס לרשות המקומית בתנאים המפורטים בחוזה.

7. פינוי והשבת הנכס בתום התקופה:

בתום החוזה בין המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס למועצה כשהוא נקי מכל אדם וחפץ. שדרוגים שבוצעו בנכס ושהמועצה החליטה להשאירם יועברו לרשות המועצה ללא תמורה. המועצה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.