

תבחינים ועקרונות להקצאת קרקעות ומבנים

במסגרת נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סימלית

רצ"ב תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית בהתאם לנוהל משרד הפנים בנושא:

קריטריונים להקצאה

1. התאמה פרוגרמתית של השימוש המבוקש לצרכי ציבור

- א. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות, ספורט.
- ב. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי העיר או לציבורים שונים בעיר 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 אחרים.

2. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס 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 היחידות הרלבנטיות בעירייה, ובמיוחד כאשר הפעילות מיועדת לקהל מכל רחבי העיר (ולא לקהל המתגורר בשכונה מסוימת). המיקום יקבע בהתייעצות ובהמלצת אדריכל העירייה וגורמים מקצועיים רלוונטים.

3. התאמת הנכס מבחינת תכנונית לפעילות המבוקשת

- א. תבוצע התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד' על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
- ב. יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, 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. תנתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכיחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש.

ג. "תרומה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום כפר-סבא או ברחבי הארץ (באם יש) – מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והקפד, אישורים ע"י גופים רלוונטים בדבר הפעילות ותרומה לקהילה.

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

5. נסיבות מיוחדות

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

6. התאמת הבקשה לפרוגרמה 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 הפרוגרמה לשיטחי ציבור שאושרה ע"י וועדת 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 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 לבטל את ההקצאה לגוף שלא יציג בפניה תוך 6 חודשים מאישור מועצת העיר מקורות כספיים למימון, ובתנאי שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

עקרונות לחוזי ההקצאה

8. גופים המשתמשים בנכסים קיימים

על גופים המשתמשים בנכסים קיימים, והחווה עימם הסתיים, ו/או גופים המבקשים תוספת בניה למבנה בו הם משתמשים זמן רב, להגיש בקשה לוועדה. אולם, גופים אלו לא יפוננו מהנכס בו הם משתמשים כל עוד לא התקיים דיון בוועדה בעניינם. בעת קבלת החלטה, הוועדה תיקח בחשבון את תקופת השימוש והשקעות שנעשו על ידי גופים אלו בנכס לפני הדיון בוועדת הקצאות.

9. תקופת הקצאה

- א. תקופת ההקצאה למי שמקבל מבנה מהעיריה – עד 5 שנים.
- ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה- תהיה עד 25 שנה מתום הבניה. במיקרים 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 בנכס לתקופה נוספת.

10. תקופת בניה על קרקע

הגוף יעביר לרשות המקומית בקשה להיתר בניה, לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר אישור שר הפנים. התקופה לסיום הבניה הינה תוך 3 שנים מאישור שר הפנים. אם בתום 3 שנים טרם תושלם הבניה, תחזור הקרקע לעיריה, בתנאים המפורטים בחוזה הפיתוח. מנימוקים ענייניים, ניתן יהיה להאריך את תקופת הבניה עפ"י חוזה הפיתוח.

11. הפעילות בנכס

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה 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.

12. איסור העברת קרקע

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע או לשעבדה.

13. איסור פעילות פוליטית

הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.

14. פרוק או הפסקת פעילות

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

15. הנכס בתום תקופה

בתום החוזה בין העירייה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס לעירייה. העירייה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.