



תבחינים להקצאת קרקעות או מבנים ללא תמורה או בתמורה סימלית

בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 (להלן: "החוזר") פורסם נוהל "הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סימלית" (להלן: "הנוהל")

עיריית נתיבות (להלן: "העירייה") מבקשת לעדכן את התבחינים להקצאת קרקע או מבנה ללא תמורה או בתמורה סימלית.

להלן יפורטו להלן תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות או מבנים (להלן גם: "הנכס") בהתאם לנוהל.

בכל מקום שתמצא סתירה בין האמור בתבחינים כאן להוראות החוזר - הוראות החוזר גוברות.

1. התאמה פרוגרמטית 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 הנו בגדר צורך, ונותן מענה לתושבי העיר. 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 שכתוצאה מהפעילות שתבוצע בנכס ייווצר 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 בעירייה. המיקום ייקבע בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.

3. התאמת הנכס מבחינה תכנונית לפעילות המבוקשת

א. תבוצע התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה מבחינת שטח, נגישות, אופי, עיצוב המבנה וכד' על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.

ב. העירייה תוודא שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.



4. 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 לשטחי ציבור שאושרה ע"י העירייה. אולם רשאת העירייה, מנימוקים שיפורטו על ידה, להמליץ על שינוי הפרוגרמה.
- שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון מסמכים).

5. הבחנה בין מבקשי ההקצאה

- א. ההקצאות יינתנו לעמותות רשומות בלבד.
- ב. בהתאם לדרישת משרד הפנים לא יושלם הליך הקצאה ולא יאושר חוזה ללא הצגת "אישור ניהול תקין" לעמותה. מובהר, כי אישור זה הינו בנוסף לשאר האישורים הנדרשים לפי הנוהל.
- ג. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש.
- ד. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהא מרבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר המשתתפים וכיו"ב.

6. מקורות מימון לגוף המבקש

- א. על מנת לוודא את יכולתו הכלכלית של הגוף המבקש, על הגוף 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 העיר מקורות כספיים למימון ובלבד שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

7. תקופת ההקצאה

- א. תקופת ההקצאה למי שיוקצה לו מבנה מהעירייה- עד 5 שנים.
- ב. תקופת ההקצאה למי שתוקצה לו קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה - תהיה עד 25 שנה מתום הבניה לפי שיקול דעת העירייה.
- במקרים ספציפיים, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה, בתקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
- ג. בתום תקופת החוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת.

8. היתר בניה ותקופת בניה על הקרקע (ביחס להקצאת קרקע)

- א. הגוף יעביר לרשות המקומית בקשה להיתר בניה, לא יאוחר מ-6 חודשים לאחר אישור שר הפנים.
- ב. היקפי הבניה שיקבעו בהיתר הבניה יהיו עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.
- ג. התקופה לסיום הבניה הנה תוך 3 שנים מאישור שר הפנים.



- ד. אם בתוך 3 שנים לא תושלם הבניה, תחזור הקרקע לעירייה, בתנאים המפורטים בחוזה הפיתוח. מנימוקים ענייניים, ניתן יהיה לשקול הארכת תקופת הבניה.
- ה. כתנאי לקבלת היתר בניה במקרקעין יידרש הגוף להמציא אישור קיום ביטוחים לתקופת עבודות הבניה.

9. הפעילות בנכס

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תעשה בנכס פעילות עסקית או מסחרית למטרות רווח.
- ג. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין. ועדת הקצאות תהא הגוף המכריע בשאלת קיומו או אי קיומו של מטרד.
- ד. הגוף המבקש לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.
- ה. בהקצאת מבנה יתחייב הגוף המקבל לשמור על המבנה, לתחזק אותו ואת סביבתו ולשמור עליו ברמה שלא תפחת מהרמה שקיבל אותה.
- ו. חיבור המים והחשמל יועבר בעת קבלת המבנה או השלמתו לגוף לו יוקצה הנכס והלה ידאג לשלם את החשבוניות בזמן על מנת להימנע מחובות לאותם גופים.
- ז. הגוף לו יוקצה המבנה יבטח את הפעילות במבנה בהתאם לדרישת יועץ הביטוחים של העירייה.

10. איסור העברת הקרקע או המבנה

- לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע או המבנה לגוף אחר ואף לא לשעבדה.

11. פירוק או הפסקת פעילות

- במקרה של פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות הגוף או הפסקת הפעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס לעירייה בתנאים המפורטים בחוזה.

12. הנכס בתום התקופה

- א. בתום החוזה בין העירייה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת ההתקשרות ואם בשל הפסקת ההתקשרות במהלך התקופה בתנאים המפורטים בהסכם ההקצאה, יוחזר הנכס לעירייה.
- ב. העירייה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.