

המועצה המקומית בית-דגן.

תבחינים ועקרונות להקצאת קרקעות ומבנים
במסגרת נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

רצ"ב תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית בהתאם לנוהל משרד הפנים.
במקרה של שוני בין נוסח זה לנוסח שפורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים – הפרסום בחוזר מנכ"ל משרד הפנים הוא המחייב.

תבחינים מטעם המועצה המקומית בית-דגן.

1. **התאמה פרוגרמטית 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 המועצה או לצבורים שונים בה 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.
 - ב. יחד עם זאת, יינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהם.
 - ג. כל בקשה תבחן לגופה לאחר שתוגש חו"ד של מנהלי היחידות הרלבנטיות במועצה, ובמיוחד כאשר הפעילות מיועדת לקהל מכל רחבי היישוב [ולא לקהל המתגורר בשכונה מסוימת]. המיקום יקבע בהתייעצות ובהמלצת אדריכל המועצה וגורמים מקצועיים רלוונטיים.
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 יינתנו לעמותות רשומות בלבד. ביחס לגוף שהוא עמותה רשומה אולם אין בידו "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 למוסדות ציבוריים שיוכיחו תרומה למען הקהילה או למען

אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש.

- ג. "תרומה מוכח" "תבחן על פי פעילות המבקש בתחום בית-דגן, או ברחבי הארץ, [באם יש], -מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הפעילות ותרומה לקהילה.
- ד. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה מירבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים וכיוצ"ב..
- ה. ככל שגדול מספר המשתמשים הפונציאלי על פי השימוש המבוקש, תינתן עדיפות לשימוש זה.
- ו. ככלל, כאשר מוגשות בקשות מקבילות לשימוש בקרקע למטרה דומה, תוקצה הקרקע לבקשת גוף באופן שניצולה יהיה על ידו מירבי בהשוואה לבקשות אחרות שייבחנו ולגוף הפעיל יותר בהשוואה לאחרים.
- ז. תינתן עדיפות לגוף אשר המועצה חפצה בפניו המייד ממוקם הימצאו, לצרכים דחופים שלה, לצורכי ציבור שונים.

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 בתחום המועצה.

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 לשטחי 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

- א. על מנת לוודא שיש ביכולת כלכלית של הגוף המבקש לבנות את הבניה המבוקשת, ו / או לתחזק את המבנה המבוקש לשימוש, על המבקש להציג מסמכים בנקאיים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה או לשימוש המבוקש..
- ב. ועדת ההקצאות רשאית לבטל את ההקצאה לגוף שלא יציג בפניה תוך 6 חודשים מאישור המועצה, מקורות כספיים למימון, ובתנאי שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

8. עקרונות לחוזי ההקצאה

- א. 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.
- ב. 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** מהמועצה - עד 5 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, בשתי תקופות 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**
- א. הגוף יעביר לרשות המקומית ולוועדת התכנון המוסמכת, בקשה להיתר בניה, לא יאוחר מ 6 - חודשים לאחר אישור שר הפנים.
- ב. התקופה לסיום הבניה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין - הינה תוך 3 שנים.
- ג. אם בתום 3 שנים טרם תושלם הבניה, תחזור הקרקע למועצה, בתנאים המפורטים בחוזה הפיתוח מנימוקים ענייניים, ניתן יהיה להאריך את תקופת הבניה על פי חוזה הפיתוח, לאחר בדיקת הוועדה בדבר סיבות העיכוב בסיום הבניה..
- 11. הפעילות ושימוש בנכס**
- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עברה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
- ג. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין
- ד. הרשות המקומית תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת הקרקע ועל השימוש בה. בין השאר, יכלול הפיקוח ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה. על הביקור ייערך דו"ח על טופס שייקבע לעניין זה.
- 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 או תעמולתי בנכס.
- 14. פרוק או הפסקת פעילות**
- במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס לרשות המקומית בתנאים המפורטים בחוזה.
- 15. הנכס - בתום תקופה**
- א. בתום החוזה בין המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס למועצה.
- ב. המועצה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות

- ציבוריות שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.
- ג. המועצה לא תשיב כל השקעה שנעשתה בנכס ע"י הגוף המבקש, גם בסיום תקופת השימוש.
- ד. הגוף המבקש מתחייב לפנות את המקרקעין על כל הבנוי ולהשיב החזקה לידי המועצה. באם תידרש המועצה לנקוט בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה הגוף את המועצה בכל הוצאותיה לרבות שכר מומחים ויועצים מטעמה.

תבחינים להקצאת קרקע