

תבחינים להקצאת קרקעות

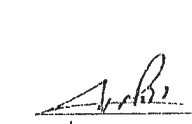
1. כללי

- א. בחוזר מנכ"ל 5/01 של משרד הפנים, פורסם נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית. נוהל זה תוקן בחוזר המנכ"ל 6/2002 וכן 7/2005 בחוזר המנכ"ל (להלן: "הנוהל").
- ב. הנוהל נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה (להלן: "קרקע") בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית מאת רשויות מקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיו"ב, כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור.
- ג. מטרת הנוהל לקדם בתחום הקצאת הקרקע, מנהל תקין, שמירת עקרון השוויון, שקיפות, חסכון, יעילות וכן למנוע פגיעה בטוהר המידות.
- ד. קיום נוהל זה אינו פוטר מחובת אישור על פי כן דין.
- ה. הקצאת הקרקע תעשה לפי סדרי עדיפויות שתקבע מועצת גדרה (להלן "המועצה") צרכים אלו יוגבלו בתנאי סף מינימאליים ופרמטרים אשר יבטיחו ניצול מיטבי של הקרקע עבור הצורך הציבורי אשר נקבע.
- ו. המועצה תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת הקרקע ועל השימוש בה. בין היתר, יכלול הפיקוח ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה.
- ז. המועצה תקיים רישום מרוכז של כל הקצאות הקרקע שאושרו בתחומה בספר הקצאות, אשר יהיה פתוח לעיון הציבור.
- ח. עפ"י הנוהל תוקם ועד הקצאות, המורכבת ממנכ"ל המועצה או נציגו, גזבר המועצה או נציגו, היועץ המשפטי של המועצה או נציגו, מהנדס המועצה ומנהל מחלקת נכסים במועצה או העובד האחראי על תחום הנכסים (להלן: "ועדת ההקצאות").
- ט. ועדת ההקצאות תידון בבקשות להקצאת הקרקע על פי התבחינים המפורטים להלן ובהתנגדויות להן ולאחר מכן תעביר המלצתה למליאת מועצה.
- י. מליאת המועצה רשאית להקים ועדת משנה לצורך בחינת המלצות ועדת ההקצאות ומתן המלצה בפני מליאת המועצה.
- יא. הקצאת הקרקע תהא לפי יוזמת המועצה או באמצעות הגשת בקשה ע"י תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח, ואשר מתחייב לפעול בהתאם להוראות הנוהל שפורסם על ידי משרד הפנים, ובהתאם לתבחינים המפורטים להלן (להלן: "גוף").
- יב. אחת לתקופה שתיקבע ע"י המועצה, תכין המועצה פרוגרמה לשטחי ציבור, במטרתה יקבעו יעודים לשימוש בקרקעות המצויים בתחום המועצה (להלן "הפרוגרמה").


מרב לרר
אחראית נכסים


ארו חן
מהנדס המועצה


מאיר בן דוד
יועץ משפטי


דוד יהלומי
גזבר המועצה


ליאור מדהלה
מנכ"ל המועצה

18.12.2016
תאריך

• שוויוניות

תינתן עדיפות לגופים אשר טרם הוקצתה להם קרקע בעבר, כמו-כן תובא בחשבון מידת התמיכה שמקבל הגוף מהמועצה, כך שתינתן עדיפות לגוף שמידת התמיכה בו קטנה יותר.

• התאמת השימוש בקרקע לצרכי האזור

בשיקול ההקצאה יובא בחשבון התאמת השימוש המוצע בקרקע למרקם ואופי האזור.

• התאמת השימוש בקרקע לייעוד הקרקע בתנ"ע

לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

• שימושים אסורים בקרקע/גמבנה

- 1) לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לגוף.
- 2) לא תיעשה בקרקע פעילות עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.
- 3) לא יעשה בקרקע שימוש לפעילות פוליטית או מפלגתית.

• פיונוח הקרקע

הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לנאי ההקצאה ובכפוף לכל דין תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם הפיתוח – תוחזר הקרקע לידי המועצה, למעט מקרים חריגים.

• יחסי המועצה עם הגוף בעבר

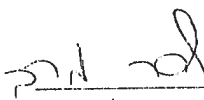
בזמן הדיון בהקצאה יבחנו יחסי המועצה עם הגוף בעבר (באם היו כאלה) ובין היתר עמידת הגוף בתנאי חוזים קודמים, תרומתה למטרות המועצה על פי בקשת המועצה.

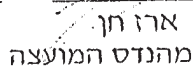
• תנ"ומת הגוף למועצה ותושביה

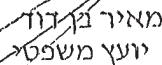
בזמן הדיון בהקצאה, תיבחן מידת נכונותו והתחייבותו של הגוף לתרום, מפעולותיו הייחודיות או הייעודיות למועצה ותושביה.

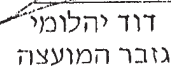
• מגבלות ותקציביות במועצה

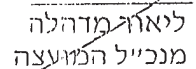
הקצאת הקרקעות תהא בהתאם למגבלות התקציב בעת ההקצאה


מרב לור
אחראית נכסים


ארוז חני
מהנדס המועצה


מאיר דן דן
יועץ משפטי


דוד יהלומי
גזבר המועצה


ליאת מדהלה
מנכ"ל המועצה

18.2.2016

תאריך

2) וננאי סף ושיקולים כלליים לתבחינים

- א. ועדת ההקצאות, לאחר התייעצות עם הגורמים המקצועיים הנוגעים בדבר, תגבש תבחינים שוויוניים ועניינים.
- ב. התבחינים יקבעו תוך התחשבות בכל חלקי הציבור במועצה, ויכללו הוראות בדבר סוג השימושים להם תוקצה הקרקע, היחס שבין הקרקע לבין צרכי כלל הציבור, צרכי התושבים המתגוררים בסמיכות לקרקע, צרכיה המיוחדים של המועצה והבטחת נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים.
- ג. תנאי הסף האדמיניסטרטיביים להקצאת קרקע יהיו עפ"י הכללים שנקבעו בנוהל, ובניהם יכללו בין השאר: צורת ההתאגדות, ותק מינימאלי, מקום ההתאגדות, ניהול ציבורי תקין, תקורה סבירה, עלויות הפעלה ותמורה לקהילה.
- ד. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה, אך קיימת אפשרות להארכתה ב-2 תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
- ה. לגוף המקבל את הקרקע לא תהא סמכות להעבירה או לשעבדה לאחר.
- ו. עם מירוק הגוף המקבלת ו/או הפסקת פעילותו ו/או עם ביטול ההסכם-תוחזר הקרקע כולל החזקה עליה מידית למועצה.
- ז. הקצאת הקרקע מותנית בעמידה מלאה בנוהל העדכני להקצאת קרקעות שפורסם ע"י משרד הפנים.
- ח. הקצאת הקרקע מותנית בכך שהפעולות ו/או התכניות אושרו כמתאימות ע"י המחלקות המתאימות במועצה.

3. אמות מידה להקצאת הקרקע

• מידות התרומה של ההקצאה למועצה

מידות התרומה של ההקצאה למועצה תיבחן באופן שניצולה יהיה מירבי ביחס לבקשות אחרות.

מידות תרומה ותיקבע בין היתר על סמך הקריטריונים הבאים:

1. מספר המשתמשים/נהנים מההקצאה.
2. משך הפעילות והשימוש בנכס (מהות הפעלה הינה מתמשכת וקבועה ולא חד-פעמית).
3. מטרת ההקצאה לענות על מחסור קיים בפעילות מהסוג שהגוף מציע וזאת תוך מתן משקל לאופיים המיוחד והיחודי של השירותים המוצעים ע"י הגוף.

 מרב לרר אחראית נכסים	 ארזי חן מהנדס המועצה	 מאיר בן זיו יועץ משפטי	 דוד יהלונאי גזבר המועצה	 ליאור מדהלה מנכ"ל המועצה
--	--	---	---	--

18/2/2016
תאריך