

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ברמת ישי

בהתאם לנוהל משרד הפנים בדבר הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "הנוהל")

1. התאמה פרוגרמתית של השימוש המבוקש לצורכי ציבור

- א. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות, ספורט, פעילות התנדבותית, מתקני תשתית, שירותי חירום ושירותים אחרים.
- ב. מאחר שקרקע הינה משאב מוגבל ומתכלה ומאחר שצורכי הציבור גדלים עם הזמן וראוי לשמור על עתודות קרקע לצרכים עתידיים, הקצאת קרקע תיעשה לפי סדרי עדיפויות שתקבע המועצה או לפי החלטות מועצה ספציפיות.
- ג. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי המועצה או לציבורים 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 הפעולה הצפויה

- א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור או השכונה שבתחומה נמצא הנכס ולצורכי התושבים שבה.
- ב. יינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהן.
- ג. כל בקשה תיבחן לגופה לאחר שתוגש חוות דעת של מנהלי היחידות הרלוונטיות במועצה, ובמיוחד כאשר הפעילות מיועדת לקהל מכל רחבי היישוב (ולא לקהל המתגורר בשכונה מסוימת). המיקום יקבע בהתייעצות ובהמלצת גורמי התכנון במועצה וגורמים מקצועיים רלוונטיים, אם יש בהם צורך.

3. התאמת הנכס מבחינה תכנונית לפעילות המבוקשת

- א. תבוצע התאמת נתוני הנכס לצורכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכדומה, על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרת 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 לתאגיד רשום בפועל שלא למטרות רווח.
- ב. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות, שיש צורך בתרומה להן, בתחום השימוש המבוקש.
- ג. "תרומה מוכחת" תבחן ראשית על פי פעילות המבקש בתחום מועצה מקומית רמת ישי, ושנית ברחבי הארץ, ככל שיש – 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 הפוטנציאלי 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 בפינויו המידי ממקום הימצאו, לצרכים דחופים שלה, לצורכי ציבור שונים.
- ח. על המבקש למסור את כל הפרטים הנדרשים בטופס הבקשה וצרף אליו את המסמכים הנדרש, כמפורט בסעיף 6 לנוהל.

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 ולייעוד הקרקע

- א. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ובכפוף לאישור מתאים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה שרמת ישי במרחב תכנונה.
- ב. אם הוכנה פרוגרמה מתאימה, לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לשטחי ציבור שאושרה ע"י וועדת הקצאות. אולם, רשאית ועדת ההקצאות 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 מקורות כספיים למימון, ובתנאי שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

8. עקרונות לחוזי ההקצאה

- א. 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 יפנו 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 ההקצאה

- א. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה – תהיה עד 25 שנה מתום הבניה. במקרים ספציפיים רשאית הועדה להאריך את תקופת ההקצאה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
- ב. בתום תקופת חוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת.

10. פיתוח הקרקע

- א. הגוף יעביר למועצה ולוועדת התכנון המוסמכת, בקשה להיתר בניה לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר אישור שר הפנים ויציג בפני המועצה היתר בניה כדין לא יאוחר מ 12 חודשים לאחר אישור שר הפנים.
- ב. הגוף המקבל את הקרקע יחוייב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה ובכפוף לכל דין – תוך 24 חודשים לכל היותר לאחר אישור שר הפנים.
- ג. אם בתום 24 חודשים מיום ההקצאה טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי המועצה.
- ד. במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצדו את המירב לפתח את הקרקע, אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שיירשמו, רשאית המועצה, לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר שישה חודשים לפני תום 24 חודשים שנקצבו לפיתוח הקרקע.
- ה. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לידי המועצה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. הוגשה על ידי הגוף בקשה להקצאת קרקע אחרת במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס, בין השאר, לאמור לעיל.

11. הפעילות והשימוש בנכס

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
- ג. הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי או תעמולתי בנכס.
- ד. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.
- ה. מחלקת ההנדסה 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. פירוק או הפסקת פעילות

במקרה של פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס מיידית- כולל החזקה עליו- לידי המועצה בתנאים המפורטים בחוזה.

14. הנכס בתום תקופת ההקצאה

א. בתום החוזה בין המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס- כולל החזקה עליו- מיידית למועצה.

ב. המועצה לא תידרש ולא תתבע ולא תשיב כל השקעה שנעשתה בנכס ע"י הגוף המבקש.

ג. הגוף המבקש מתחייב לפנות את המקרקעין על כל הבנוי בהם ולהשיב החזקה לידי המועצה. באם תידרש המועצה לנקוט בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה הגוף את המועצה בכל הוצאותיה לרבות שכר מומחים ויועצים מטעמה.

ועדת ההקצאות