

תבחינים ועקרונות להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית

הקדמה

בחוזר מנכ"ל של משרד הפנים שמספרו 5/01, פורסם נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "הנוהל"). הנוהל תוקן בחוזר מנכ"ל 6/02 ו- 7/05.

הנוהל נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה, בפטור ממכרז, ללא תמורה או בתמורה סמלית, מאת הרשויות המקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות, בנושאים כגון: חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה, ספורט וכו'.

מטרת הנוהל הינה קידום הקצאת הקרקע, תוך שמירה על מנהל תקין, עקרון השוויון, חסכון ויעילות, שקיפות וכו'.

תבחינים 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 הרשות או לציבורים שונים ברשות 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 הישוב ולצרכי התושבים שבה. יינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהם.

ב. כל בקשה תבחן ותוגש חו"ד של מנהלי היחידות הרלבנטיות ברשות.

ג. המיקום יקבע בהתייעצות ובהמלצת מהנדס הרשות וגורמים מקצועיים רלוונטיים.

3. **התאמת הנכס מבחינת תכנונית לפעילות המבוקשת**
א. תבוצע התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת. לדוגמא: נתוני שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכדומה.

ב. יש להשתדל 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, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים אשר יפורטו על ידה על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית למעט עדכון מסמכים.

5. מקורות כספיים למימון

א. 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.

ב. ועדת ההקצאות רשאית לבטל את ההקצאה לגוף שלא יציג בפניה תוך 6 חודשים מאישור מועצת הרשות מקורות כספיים למימון, ובתנאי שניתנה התראה מראש של 14 יום לגוף המבקש.

6. גופים המשתמשים בנכסים קיימים

על הגופים המבקשים תוספת בניה למבנה בו הם משתמשים זמן רב, להגיש בקשה לוועדה.

7. תקופת הקצאה

א. תקופת ההקצאה למי שמקבל מבנה מהרשות – עד 5 שנים. במקרים ספציפיים, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה, לכל היותר בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 5 שנים כל אחת.

ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה -תהיה עד 25 שנה ממועד אישור ההסכם על ידי שר הפנים. במקרים ספציפיים, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה, לכל היותר בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת.

ג. בתום תקופת חוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת.

ד. אישור לתקופה נוספת יינתן לאחר קבלת חוות דעת מקצועית של היחידה המתאימה ברשות המקומית המאשר כי הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.

8. תקופת בניה על קרקע

א. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין – תוך שלוש שנים. למען הסר ספק תקופת פיתוח הקרקע באה במניין תקופת ההקצאה.

ב. אם בתום 3 שנים טרם תושלם בניית המבנה, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית בתנאים המפורטים בחוזה.

ג. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המירב לסיים את הבניה כאמור ומטעמים מיוחדים אשר ירשמו רשאית הרשות לבקשת הגוף בכפוף להתחייבות הגוף לסיים את

הבניה בתוך שנתיים. לאפשר את השימוש בקרקע כפי שנקבע בבקשה ולא להחזירה לרשות. למען הסר ספק תקופת השלמת הבנייה באה במניין תקופת ההקצאה.

ד. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום שלוש שנים שנקצבו להשלמת הבניה. לא עמד הגוף בהתחייבותו תחזור הקרקע במידית לידי הרשות המקומית.

9. הפעילות בנכס

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה 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
- ד. בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.

10. איסור העברת קרקע

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את המקרקעין או לשעבדה לאחר.

11. איסור פעילות פוליטית

לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי במקרקעין.

12. פרוק או הפסקת פעילות

במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות במקרקעין מכל סיבה שהיא, יחזור הקרקע במידית כולל החזקה עליה לרשות המקומית בתנאים המפורטים בחוזה.

13. המקרקעין בתום תקופה

עם תום תקופת החוזה ו/או ביטולו ישובו המקרקעין לחזקת הרשות המקומית באופן מידי.

14. עמידה בנוהל משרד הפנים

ההקצאה מותנית בעמידה מלאה בנוהל עדכני להקצאת קרקעות שפורסם על ידי משרד הפנים.