



תבחינים להקצאת קרקעות בפטור ממכרז ללא תמורה או תמורה סמלית

עפ"י נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, המפורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על כל תיקוניו ועדכוניו, מוגשים בזאת ע"י ועדת ההקצאות תבחינים להקצאת קרקעות לצרכי ציבור בתחום המועצה המקומית חריש.

קרקע - מגרש או חלק ממנו, לרבות מבנה קיים.

מטרות השימוש – יהיו כדלקמן: רווחה, תרבות, ספורט, בריאות, מדע, חינוך שאינו חינוך חובה עפ"י החוק, דת, צדקה, חינוך חובה עפ"י החוק.

תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה.

עקרונות כלליים להקצאה

1. תנאי סף להגשת בקשה ו/או הצעה להקצאת מקרקעין: בנוסף לכל התנאים המפורטים לעיל, על מגיש הבקשה להקצאת מקרקעין עירוניים לעמוד בכל אחד מתנאי הסף שלהלן במצטבר:

- 1.1. הוכחת מעמדו המשפטי של מבקש ההקצאה והיותו מלכ"ר, בצירוף אישור נוהל תקין בתוקף.
- 1.2. גוף ששכר חמשת הבכירים בו אינו עולה על שכר מנכ"ל משרד ממשלתי. במידה שמבקש ההקצאה מחזיק במקרקעין עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי במקרקעין אלה, בהתאם למטרת הקצאתם, וכי הפעילות המבוקשת כיום אינה יכולה להתבצע בכפיפה אחת במקרקעין שהוקצה בעבר.
- 1.3. מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי הרשות המקומית ו/או הגיע להסדר עם הרשות המקומית, ואין לרשות המקומית תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
- 1.4. קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין העירוניים על פי תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965) החלות עליהם, לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה.



ניצול מיטבי של הקרקע עבור השימוש שנקבע :

- ❖ על המגיש בקשה להקצאה להצהיר על היותו תושב חריש או שבכוונתו להתגורר בחריש.
- ❖ על המגיש בקשה להקצאה להתחייב כי ישתמש בקרקע/במבנה המוקצה בייעוד כפי שנקבע על ידי המועצה.
- ❖ ככל שגדול מס' המשתמשים תושבי היישוב הפוטנציאלי עפ"י השימוש המבוקש, תינתן עדיפות לשימוש זה. ומאידך, תהיה התייחסות למספר מינימאלי של המשתמשים בקרקע כתנאי לייעוד המבוקש.
- ❖ הערכים הנ"ל ייקבעו בכל מקרה לגופו עפ"י החלטת ועדת הקצאות, לאחר התייעצות עם גורמים מקצועיים. ועדת ההקצאות תעביר המלצותיה למועצת הרשות, אשר תקבע האם השימוש המבוקש הינו השימוש המיטבי של הקרקע עבור הצורך שנקבע.
- ❖ תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש.
- ❖ "הצלחה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום היישוב חריש וברחבי הארץ- מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.
- ❖ בשיקול דעת הרשות להקצות קרקע משותפת למספר מבקשים, **לרוחב או לגובה**, לניצול מיטבי של הקרקע.

2. ייבחן **קיומן בתחום הרשות המקומית, של אותן הפונקציות לגביהן מבוקש השימוש**, ולאור זאת נחיצותן, וכן **תישקל מידת הפרעה/גרימת מטרד** לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת הקרקע.

3. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת ניצול מקסימלי ומיטבי של הקרקע מבחינת הגוף המבקש, תוך מתן אפשרות לשילוב גופים נוספים במידת האפשר.

4. תיבחן התאמת נתוני הנכס המוקצה למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד'.

5. **הגוף המקבל את הקרקע (במקרה שללא מבנה קיים) יחויב בפיתוחה** בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין – **תוך 3 שנים**, כאשר תנאי להקצאת הקרקע יהיה יכולת מוכחת של הגוף המבקש לקבלה. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית. במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שיירשמו, רשאית הרשות לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש





בקרע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.

על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 שנים שנקצבו לפיתוח הקרקע. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לידי הרשות המקומית. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות.

הוגשה ע"י 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.

6. הקצאת מקרקעין לבנייה הכוללת פיתוח - על מבקש ההקצאה להציג:

6.1. פרוגרמה מאושרת, תכניות לפיתוח הקרקע, לרבות הצגת בקשה להיתר בניה, לכל המאוחר 6 חודשים לאחר קבלת אישור מטעם משרד הפנים.

6.2. דו"ח המפרט עלות פיתוח המקרקעין (להלן: "הדו"ח").

6.3. הצגת אישור מספק בדבר קיומם של מקורות מימון זמינים באומדן של 50% לפחות מעלות הפרויקט כמפורט בדו"ח.

6.4. הצגת תכנית כספית למימון יתרת עלות הביצוע כמפורט בדו"ח, מאושרת על ידי רו"ח.

6.5. הצגת תכנית כספית למימון ציוד ואחזקת המקרקעין ותפעולם, בהתאם לשימוש המיועד להתבצע בהם לאחר השלמת פיתוחם לתקופה של 5 שנים לפחות.

6.6. עם אישור ההקצאה כאמור, מתחייב מבקש ההקצאה לעמוד בהוראות סעי' 5 שלעיל בדבר פיתוח המקרקעין, ולהכליל בחוזה שיחתם מול הרשות המקומית בהתאם.

7. נימוקים נוספים

בנוסף לתבחינים המצויינים לעיל, רשאית ועדת ההקצאות לקחת בחשבון נימוקים ענייניים ורלוונטיים אשר יובאו בפניה על ידי הגוף המבקש, והכל בהתאם לצרכי השעה בתחום הקצאת נכסים עירוניים. כמו כן יצוין, כי המועצה וועדת הקצאות רשאיות לסטות מהתבחינים הקבועים לעיל תוך הצגת נימוקים והכל בהתאם ובכפוף להוראות נוהל הקצאת מקרקעין של משרד הפנים ועל פי כל דין.

8. עם אישור ההקצאה, מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על החוזה המשמש את הרשות המקומית והרלבנטי לשימוש המבוקש על ידו (להלן: "החוזה"). החוזה יכלול, בין היתר, את התנאים הבאים:

8.1. מבקש ההקצאה מתחייב:

8.1.1. שלא לקיים במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבורם הוקצו המקרקעין.





8.1.2. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, פרט שימוש הנלווה לפעילותן במקרקעין אלה ושכל הכנסותיו מיועדות למימון פעילות זו. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות פוליטית או מפלגתית ו/או לא לעשות שימוש בהם לפעילות זו.

8.1.3. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו פעילות המיועדת לקידום עניינו של סקטור עסקי ו/או מקצועי.

8.1.4. שלא לשעבד את המקרקעין שהוקצו ו/או להעבירם לתפעול ו/או שימוש של גוף אחר.

8.1.5. התחייבות של מבקש ההקצאה לאפשר קיומה של פעילות נוספת במקרקעין שהוקצו, תוך תיאום ושיתוף עם מועצה מקומית חריש ו/או מי מטעמה ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מבקש ההקצאה במקרקעין שהוקצו ו/או בשימוש בהם, בהתאם למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מבקש ההקצאה.

8.1.6. לא ייעשה שימוש בקרקע הנוגד הוראות כל דין.

8.1.7. נוסף לסעדים השמורים לרשות המקומית על פי כל דין בגין הפרת החוזה מצד מבקש ההקצאה תהא הרשות המקומית זכאית לבטל את החוזה, ומבקש ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין הביטול במקרים הבאים:

- שימוש במקרקעין שהוקצו ו/או שימוש בהם שלא על פי מטרות ההקצאה.
- היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת במקרקעין שהוקצו ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
- הפעילות המתבצעת במקרקעין שהוקצו אינו מהווה עוד חלק מצורכי השכונה/האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצו המקרקעין מלכתחילה.
- הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
- המקרקעין שהוקצו דרושים לרשות המקומית לצורך אחר. במקרה זה תינתן למבקש ההקצאה הודעה של 90 יום מראש.

9. עם פירוק הגוף המקבל מקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידיית- כולל החזקה עליה- אל הרשות המקומית, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בחוזה בין הצדדים.

10. בכפוף לכל דין, עם סיום / ביטול ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, תחזור הקרקע- כולל החזקה עליה- מידית, אל הרשות המקומית.