

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים בפטור ממכרז

ללא תמורה או תמורה סמלית

אושרו בישיבת מועצת העיר מתאריך 28.7.09

בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית שפורסם בחוזר מנכ"ל 5/2001, מוגשים בזאת ע"י ועדת ההקצאות, תבחינים להקצאת קרקעות בתחום עיריית גבעת שמואל:

1. **מטרות השימוש** – יהיו כדלקמן: רווחה, תרבות, ספורט, בריאות, מדע, חינוך שאינו חינוך חובה עפ"י החוק, דת, תנועות נוער, חינוך חובה עפ"י החוק.
2. **ניצול מיטבי של הקרקע עבור השימוש שנקבע:**

- ככל שמס' המשתמשים הפוטנציאלי גדול עפ"י השימוש המבוקש, תינתן עדיפות לשימוש זה.
- ומאידך, תהיה התייחסות למספר מינימאלי של משתמשים בקרקע כתנאי לאישור ההקצאה המבוקשת.
- הערכים הנ"ל ייקבעו עפ"י החלטת ועדת הקצאות, שתקבע בכל מקרה לגופו, לאחר התייעצות עם גורמים מקצועיים וקבלת חוות דעתם. ועדת ההקצאות תעביר המלצותיה למועצת הרשות, אשר תקבע האם השימוש המבוקש הינו השימוש המיטבי של הקרקע עבור הצורך שנקבע.
- ככלל, כאשר מוגשות בקשות מקבילות לשימוש בקרקע או נכס למטרה דומה יבחן תחילה השימוש על פי תנאי הפרוגרמה ולאחר מכן הצורך המתאים ביותר.
- תוקצה הקרקע לבקשת גוף באופן שניצולה יהיה על ידו מירבי בהשוואה לבקשות אחרות שייבחנו. למשל: אם במסגרת פעילות מסוימת ייעשה שימוש בקרקע לזמן קצר במהלך היום, או שישתתפו בה מס' מסוים של אנשים, ואילו בפעילות דומה מקבילה של גוף אחר ייעשה בקרקע שימוש במשך זמן ארוך יותר או שישתתפו בפעילות יותר אנשים בהשוואה לגוף ראשון, תוקצה הקרקע לגוף הפעיל יותר.
- יש לוודא כי בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.
- יש לוודא התאמת השימוש לאופי השכונה/השכונות הסמוכות שבתחומם נמצא הנכס, ולצורכי התושבים באותו אזור.

3. בהקצאת קרקע לפיתוח (להקמת נכס):

- יש לוודא כי ניצול אחוזי הבניה יהיה בהתאם להיקף הפעילות המבוקשת ולקהל היעד שלה ולהקפיד כי תישמר האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבניה והקרקע, שאינם נחוצים לצורך פעילות זו, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
- יש לוודא כי נתוני הנכס מתאימים לצרכי השימוש המבוקש, ובכלל זה מבחינת שטח, נגישות, אופי המבנה וכד'.
- יש לוודא כי התכניות שהוגשו על ידי המבקש תואמות את השימוש המבוקש ואת המתכונת והתנאים שתקבע העירייה. יש לוודא אם המקורות הכספיים המפורטים בבקשה מספיקים להקמת הנכס.
- הגוף המקבל את הקרקע יחוייב בפיתוחה הקרקע ובהקמת המבנה חשבונו ובהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין – תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע והקמת המבנה כאמור (פיתוח הקרקע והקמת המבנה יקראו להלן - "פיתוח הקרקע"), תחזור הקרקע על כל הבנוי עליה לידי העירייה.
- במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שיירשמו, רשאית הרשות לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע 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 העירייה. 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.

4. ייבחן קיומן בתחום העירייה, של אותן הפעילויות לגביהן מבוקש השימוש, ולאור זאת נחיצותן.

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

6. **תיבחן מיזת ההפרעה / גרימת מטרד** לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת הקרקע.
7. יבחן קיומו של הסדר נגישות לכלל התושבים.
8. **לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה**. אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, שינוי פרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים מעודכנים).
9. **תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה** + אפשרות הארכה של עד שתי תקופות נוספות שלא יעלו על **10 שנים** כל אחת.
10. הגוף המקבל יחוייב בביצוע ביטוחים מתאימים כאשר העירייה תהווה מבוטחת נוספת וכל ביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת.
11. הגוף המקבל יתחייב כי במידה ותתאפשר פעילות לטובת הציבור, בנוסף לפעילותו, יאפשר קיומה של פעילות זו לפי דרישה של העירייה ותוך שיתוף פעולה איתה ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מקבל ההקצאה.
12. **לא תיעשה בקרקע ו/או במבנה פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה** לגוף.
13. כמו כן, **לא תעשה בקרקע ו/או במבנה פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח**.
14. **לא יעשה שימוש בקרקע ו/או במבנה לפעילות פוליטית או מפלגתית**.
15. **לא ייעשה שימוש בקרקע ו/או במבנה הנוגד הוראות כל דין**.
16. **עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע ו/או המבנה מיידית – כולל החזקה עליה – אל העירייה**.
17. **כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, תחזור הקרקע ו/או המבנה – כולל החזקה עליה – מיידית, אל העירייה**.
18. ההסכם שיחתם עם המבקש יוגש לאישור מועצת העירייה. לאחר אישור מועצת העירייה יועבר ההסכם לאישור שר הפנים.
19. במקרה של הקצאה של מבנה לשימוש בלבד תוכל העירייה להביא ההסכם לביטול על ידי הודעה מראש של 90 יום מראש וזאת במידה והמבנה דרוש לה לצורך אחר.
20. בנוסף לסעדים העומדים לעירייה בגין הפרת חוזה, במקרה של הפרת חוזה באחד או יותר מהמקרים המפורטים להלן, תהא העירייה לבטל את החוזה ולמקבל ההקצאה לא תהיה כל תביעה או טענה כנגד העירייה:
- א. שימוש ו/או העדר שימוש שלא על פי מטרת ההקצאה.
- ב. היקף האוכלוסיה הנהנית מהפעילות בנכס ירד באופן ניכר.

ג. הפעילות בנכס אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה ו/או מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם סביר ו/או טעם מוצדק.