

עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה

סמלית בעיריית אשקלון להלן: ("העירייה")

להלן יפורטו עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית בעיריית אשקלון. עקרונות ותבחינים אלה כפופים לאמור ב-"נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" שפורסם על ידי משרד הפנים בחוזר המנהל הכללי מס' 2001/5 ובכל תוספת, שינוי או תיקון שנקבעו בו מאז פרסומו (להלן: "נוהל הקצאת המקרקעין"). הוראותיהם של עקרונות ותבחינים אלה באים להוסיף על כל דרישה, מגבלה או הוראה שנקבעה בנוהל הקצאת המקרקעין ולא לגרוע מהם.

א. המקרקעין יוקצו למתן שירותים כדלקמן:

1. **שירותי חינוך:** גן ילדים, בית ספר, מכינות, או מוסד חינוכי אחר.
2. **שירותי דת:** בית כנסת, מרכז רוחני, מקווה טהרה וכדומה.
3. **שירותי תרבות וקהילה:** מרכז קהילתי, ספרייה, מועדון, תנועת נוער, אולם מופעים וכדומה.
4. **שירותי רווחה:** שירותים לקשיש, מועדוניות, שירותים לפרט, מעון יום וכדומה.
5. **שירותי ספורט:** אולם ספורט, מגרש ספורט, בריכת שחיה, מתקני ספורט וכדומה.
6. **שירותי בריאות:** מרפאות, מעבדות, תחנה לבריאות המשפחה וכדומה.
7. **שירותי חירום:** משטרה, מד"א, כיבוי אש וארגוני הצלה.
8. **פעילות התנדבותית של התושבים למטרות חברתיות, חינוכיות, תרבותיות וכדומה.**
9. **שירותים נוספים אחרים לרווחת כלל ואו חלק מתושבי הרשות.**

ב. תנאי סף להגשת בקשה להקצאת קרקע:

1. השימוש במקרקעין על פי נוהל ההקצאות יינתן לתאגידים רשומים הפועלים שלא למטרת רווח בלבד (להלן: "הגוף" או "הגוף המבקש"), כמו כן, תהיה הלימה בין מטרות העמותה לבקשה.
2. גופים אשר הינם תאגידים כאמור, אך אין בידם "אישור ניהול תקין" מאת רשם העמותות מכוחו של חוק העמותות, תש"ס-1980 (להלן: "חוק העמותות") או מסמך מקביל מאת רשם ההקדשות מכוחו של הפרק הראשון א' לחלק התשיעי של חוק החברות, תשנ"ט-1999, יטופלו על ידי וועדת ההקצאות, אך יובא לידיעתם כי משרד הפנים דורש, בנוסף לאישורים נוספים, מסמך על "אישור ניהול תקין" כתנאי לאישור חוזה ההקצאה.
3. על הפעילות בקרקע והשימוש בה להתאים לתוכנית בניין עיר תקפה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").
4. על הפעילות בקרקע והשימוש בה להתאים לתוכניות אב נושאות שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות העירונית. בפרט, על השימוש המבוקש בקרקע להלוו את הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה בעירייה מכוחו של נוהל הקצאת המקרקעין.
5. על השימוש המבוקש בקרקע לתת מענה לצרכי כלל תושבי הרשות או לצרכי אוכלוסיות מסוימות ברשות. במקרים רלבנטיים, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש חוות דעת של הגוף הממשלתי המוסמך בדבר הצורך בהקצאת המקרקעין.
6. על הגוף המבקש להסכים לתוספת שימושים ושינויים במגרש המוקצה לפי שיקול דעת הרשות, לרבות התאמת התוכנית לדרישה של הרשות.
7. לגוף המבקש כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי הוראות כל דין או שיינתנו תוך פרק זמן מוגדר. במקרים שפעילות הגוף המבקש בקרקע טעונה רישיון או שהיא עשויה

להיות ממומנת או נתמכת על ידי הממשלה, במישרין או בעקיפין, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש חוות דעת של הגוף הממשלתי המוסמך.

8. הבקשה להקצאת קרקע מולאה כראוי ולבקשה צורפו כל המסמכים כנדרש, ובכלל זה: תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עוה"ד של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית); מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף; אישור על ניהול תקין שיומצא על ידי הרשם המתאים (בכפוף לאמור בסעיף 2.ב לעיל); דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת ומאזן בוחן עדכני לתקופה שמאז הגשתו; תקציב מאושר או הצעת תקציב לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה; אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף; אישור שנתי מרשויות מס הכנסה; כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות; שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם לגוף רו"ח המועסק על ידו ובכלל זה על פי סעיף 19(ג) לחוק העמותות) ושל מורשי החתימה של הגוף; פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת; תוכניות לפיתוח המקרקעין.
9. על הגוף המבקש להיות בעל יכולת כספית מוכחת:

1) הצגת מקורות מימון זמינים לביצוע של לפחות 50% מהבינוי בקרקע המיועדת להקצאה, לרבות אגרות והיטלים הקשורים לבנייה, בין מתרומות, בין מהון עצמי ובין מסבסוד ציבורי.

2) על הגוף המבקש להציג תכנית כספית למימון האחזקה והתפעול של המוסד.

3) אחרי פרסום שני על העמותה להציג בין 50%-75% מקורות מימון זמינים לבינוי, וזה יאושר בכפוף לחוות דעת גזברות.

ג. סדר העדיפות בבקשות להקצאת קרקע:

1. תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש בעיר אשקלון, או במקומות אחרים בארץ.

א. הצלחה מוכחת תבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר אשקלון וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות והיקפה. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לשקול קריטריונים נוספים על מנת לבחון הצלחה מוכחת של גוף.

ב. על הגוף המבקש לצרף את אישור הגורמים הרלוונטיים ברשות, ברשויות מקומיות אחרות ו/או בגורמים ממשלתיים, בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

2. בין מספר הגופים שלהם הצלחה מוכחת כנאמר לעיל, תינתן עדיפות לגוף אשר לא הוקצתה לו קרקע על ידי הרשות במהלך השנה הקודמת למועד ההחלטה.

3. תינתן עדיפות לגוף המוכיח פעילות אינטנסיבית ורחבת היקף.

4. אם ידוע שלעמותה יש חריגות בניה בנכס אחר ו/או שימוש בנכס שלא למטרת הנכס תהיה לה עדיפות נמוכה יותר.

5. תינתן עדיפות לגוף אשר פעילותו משרתת את מספר התושבים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בגוף אשר פעילותו משרתת קהל יעד ספציפי.

6. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה המרבי ביותר. במסגרת שיקול זה יבחנו שעות הפעילות, מספר המשתתפים ושיקולים רלוונטיים אחרים.

7. תינתן עדיפות לבקשה אשר משלבת את פיתוח המקרקעין באמצעות בנייה במסגרת מבנה קיים, וזאת על מנת למצות את זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים.

8. במידה שלא ניתן יהיה להבחין בין הגופים על פי הקריטריונים בסעיפים ג' 1-6, תינתן עדיפות לגוף אשר יסכים לשלב את הפעילות המבוקשת על ידו עם פעילות של גוף אחר המבקש את הקצאת אותם

מקרקעין. במידה ולא תהיה הסכמה כזאת, תהיה רשאית המועצה לחזור בה מכוונתה להקצות את המקרקעין.

9. ועדת ההקצאות שומרת לעצמה את הזכות להתחשב בנימוקים נוספים שיובאו בפניה ו/או שתחליט על דעת עצמה בהתאם לצורכי השעה, לנסיבות חדשות שעשויות לעמוד בפניה ו/או כל נימוק או שיקול רלוונטי אחר, ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט ברשימת המלצותיה הכתובות את הנימוקים והשיקולים המיוחדים שעמדו ביסוד המלצתה.

ד. הגשת מספר בקשות להקצאת עבור אותה הקרקע:

במידה וישנן בקשות מקבילות לשימוש בקרקע עבור מטרה דומה, תינתן עדיפות לבקשתו של אותו גוף אשר ינצל את הקרקע באופן המירבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו.

ה. שיקולי הרשות בבחינת בקשה להקצאת קרקע:

1. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
2. הרשות תבחן האם השימוש המבוקש בקרקע תואם את צרכי תושבי העירייה.
3. הרשות תבחן את מידת ההפרעה / מטריד הנגרמת לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת קרקע.
4. הרשות תבחן את גודל ואופי האוכלוסייה באזור בו מצוי המגרש המבוקש.
5. הרשות תתחשב במספר התושבים המאוגדים בגוף המבקש הקצאה.
6. הרשות תתחשב במספר התושבים אשר חתמו על הבקשה להקצאת קרקע.
7. הרשות תיקח בחשבון אם במסגרת הבקשה להקצאת קרקע יש תוכנית המציעה הסדר חנייה, נגישות נוחה לעורקי תחבורה וכן נגישות נוחה לאוכלוסיית השירות כגון הולכי רגל, קשישים, נכים וכל אוכלוסייה ייחודית אחרת.
8. כאמור בסעיף 4.ב לעיל, לא תאושר בקשה אשר אינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם, רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידיה, על שינוי פרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים עדכניים).

ו. תקופת ההקצאה:

1. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה.
2. קיימת אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
3. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה, תתקבל חוות דעת מהיחידה המקצועית המתאימה ברשות (הגוף המפקח) המאשרת כי בהתאם לבדיקה שנערכה הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכן כי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.
4. הרשות תבחן את חוות הדעת, ותחליט אם לאשר את הארכת החסכם.

ז. תחובות המוטלות על הגוף לו מוקצית הקרקע:

1. גוף לא יעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לו.
2. לא תעשה בקרקע פעילות עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.
3. לא תעשה בקרקע פעילות פוליטית ו/או מפלגתית.
4. במידה והגוף המבקש הוא עמותה רשומה, השימוש המבוקש יתואם את מטרותיה.
5. שיפור השירות ומגוון השירותים לתושב, כתוצאה מההקצעה.
6. אי קיום שירותים ברמה דומה בישובים הסמוכים.
7. מידת התאמת הקרקע או המבנה לבקשה: גודל, מיקום וכדומה.
8. צמצום או מניעה של היווצרות מטריד לסביבה.

9. הסדרי חניה, נגישות לציבור ולאוכלוסיית המטרה.
10. חסכון בקרקע או במבנה ושימוש מיטבי בה במידת הצורך, נכונות לחלוק את השימוש עם אחרים.
11. תדירות השימוש ומאפיינים אחרים של ניצול מרבי ע"י הגוף המבקש
12. ניסיון הגוף המבקש במימוש מטרת ההקצאה.
13. מספר החברים בגוף 'עמותה שחתום על הבקשה להקצאה'.
14. לגוף המבקש יכולת כספית לביצוע מטרות ההקצאה.
15. לא תעשה בקרקע פעילות הנוגדת הוראות כל דין.
16. עם פירוק הגוף או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית לידי הרשות, לרבות החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה.
17. כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין המועצה לבין הגוף, תחזור הקרקע לידי הרשות, כולל החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה.
18. מימוש מטרת ההקצאה לא יעורר צורך בהעברת הקרקע או שעבודה לאחר.
19. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין, תוך 3 שנים.
 - א. אם בתום 3 השנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית.
 - ב. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית הרשות לבקשת הגוף לאפשר המשך הפיתוח בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.
 - ג. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור בסעיף ו' 2 לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 השנים שהוקצבו לו לפיתוח הקרקע.
 - ד. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לרשות. הערה על כך תרשם בספר ההקצאות.
 - ה. הוגשה על ידי הגוף בקשה אחרת להקצאת קרקע 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 לסעיפים 19 א' - 19 ד' לעיל.


 עו"ד אייל איזמן
 יועמ"ש


 מר עידן דוד
 מנכ"ל העירייה


 גב' מירי אוחנה
 נציגת גזבר


 גב' אורטל לוי
 מנהלת אגף נכסים


 אינג' ויקטוריה ברנגל
 מהנדסת העיר