

עיריית רמת השרון

מחלקת נכסים ו-G.I.S



עיריית רמת השרון - פרסום קריטריונים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

בהתאם לסעיף 4 לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית שפרסם משרד הפנים (להלן: "הנוהל"), מתכבדת עיריית רמת השרון להודיע בזאת כי בישיבת מועצת העירייה מספר 46 שהתקיימה ביום 6.1.13, אישרה מועצת העירייה קריטריונים להקצאת קרקעות ומבנים על ידי העירייה ללא תמורה או בתמורה סמלית.

בהתאם להוראות הנוהל, הקריטריונים יהיו פתוחים לעיון הציבור במשרדי העירייה.

כמו כן, ניתן לקבל את הקריטריונים במחלקת נכסי העירייה וה-GIS בשעות קבלת קהל.

בכבוד רב,

עיריית רמת השרון



עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה

סימלית בעיריית רמת השרון (להלן: "העירייה")

להלן יפורטו עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית בעיריית רמת השרון. עקרונות ותבחינים אלה כפופים לאמור ב-"נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" שפורסם על ידי משרד הפנים בחוזר המנהל הכללי מסי 5/2001 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**- כגון מעונות, מוסדות חינוך קדם יסודיים ו/או יסודיים ו/או על יסודיים, חינוך מיוחד, חינוך אקדמאי, הכשרה מקצועית וכיו"ב.
2. **שירותי רווחה וצדקה** כגון מעונות יום, מרכז הכשרה מקצועית לאוכלוסיות ייחודיות, מרכז שיקום, מועדוני קשישים, מועדוני נוער בסיכון, מרכז יום לקשיש, מועדוניות לאוכלוסיות בסיכון או צרכים מיוחדים, הוסטלים וכד'.
3. **שירותי דת**- כגון מקוואות, בתי כנסת וכדומה.
4. **שירותי תרבות וקהילה**- מרכזיים קהילתיים שונים (כגון מועדון קשישים, ספרייה, מועדון נוער, אודיטוריום ועוד), מועדון תנועת נוער, מרכז יום לקשיש, אולם מופעים, מרכזי תרבות, מוזיאון וכיו"ב.
5. **שירותי ספורט**
6. **שירותי בריאות**
7. **שירותי מדע**
8. **שירותים נוספים** אחרים לרווחת כלל ו/או חלק מתושבי העיר.

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").

עיריית רמת השרון

מחלקת נכסים ו-G.I.S



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, "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 העיר או לצרכי אוכלוסיות מסוימות בעיר. 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 העירייה, לרבות התאמת התוכנית לדרישה של העירייה.
7. לגוף המבקש כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי הוראות כל דין או שינתנו 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 לחקצאת קרקע מולאה כראוי ולבקשה צורפו כל המסמכים כנדרש, ובכלל זה: תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עו"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 2.3 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 75% מהבינוי בקרקע המיועדת להקצאה, לרבות אגרות והיטלים הקשורים לבנייה, בין מתרומות, בין מהון עצמי, בין מהקצבות מגורמים ממשלתיים ו/או מוסדיים שונים ובין מסבסוד ציבורי.

עיריית רמת השרון

מחלקת נכסים ו-G.I.S



2. על הגוף המבקש להציג תכנית כספית למימון האחזקה והתפעול של המוסד.
3. המדד לקביעת מקורות המימון מול עלות הביצוע - יבוצע בהתאם למחירים וכללים הנהוגים בעיר רמת השרון.

ג. סדר העדיפות בבקשות להקצאת קרקע

1. תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש בעיר רמת השרון, או במקומות אחרים בארץ.
 - א. הצלחה מוכחת תבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר רמת השרון וברחבי הארץ, מספר חסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות והיקפה. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לשקול קריטריונים נוספים על מנת לבחון הצלחה מוכחת של גוף.
 - ב. על הגוף המבקש לצרף את אישור הגורמים הרלוונטיים בעיריית רמת השרון, ברשויות מקומיות אחרות ו/או בגורמים ממשלתיים, בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.
 - ג. בין מספר הגופים שלהם הצלחה מוכחת כנאמר לעיל, תינתן עדיפות לגוף אשר לא הוקצו לו מקרקעין על ידי העירייה, או שסך המקרקעין שהוקצו לגוף או לגופים הקשורים עימו מבחינה ניהולית ו/או תקציבית בעבר, קטן מאלו שהוקצו, אם בכלל, לגופים אחרים.
2. תינתן עדיפות לגוף המוכיח פעילות אינטנסיבית ורחבת היקף.
3. תינתן עדיפות לגוף אשר פעילותו הינה בגדר צורך והמשרת את מספר התושבים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בגוף אשר פעילותו משרתת קהל יעד ספציפי כגון פעילות הבאה לשרת ולחזק את אוכלוסיית השכונה ו/או מתחם המגורים הסובב.
4. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה המרבי ביותר. במסגרת שיקול זה יבחנו שעות הפעילות, מספר המשתתפים ושיקולים רלוונטיים אחרים.
5. תינתן עדיפות לבקשה המאפשרת את שילוב השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת המתקיימת בהם בכפוף להנחיות העירייה בנושא ובהתאם לשיקול דעתה של ועדת ההקצאות. בכל מקרה, מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.
6. תינתן עדיפות לבקשה אשר משלבת את פיתוח המקרקעין באמצעות בנייה במסגרת מבנה קיים, וזאת על מנת למצות את זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים.
7. במידה שלא ניתן יהיה לקבוע עדיפות בין הגופים על פי הקריטריונים בסעיפים ג'1- ג'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 של שני הצדדים, תהיה רשאית

עיריית רמת השרון

מחלקת נכסים ו-G.I.S



8. העירייה לנקוט בכל פעולה בהתאם לשיקול דעתה ובכלל זה, 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 המרבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו וכן, לבקשות אשר יתאימו באופן המרבי לצרכי האוכלוסייה כפי שיוגדרו על ידי העירייה ובהתאם לשיקולים ולנימוקים של העירייה אשר יפורטו בכתב.

ה. שיקולי העירייה 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. העירייה תבחן האם השימוש המבוקש בקרקע תואם את צרכי תושבי העירייה.
3. העירייה תבחן את מידת ההפרעה / מטרד הנגרמת לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת קרקע.
4. העירייה תבחן את גודל ואופי האוכלוסייה באזור בו מצוי המגרש המבוקש.
5. העירייה תתחשב במספר התושבים המאוגדים בגוף המבקש הקצאה.
6. העירייה תתחשב במספר התושבים אשר חתמו על הבקשה להקצאת קרקע.
7. העירייה 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 וזאת על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
8. יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

עיריית רמת השרון

מחלקת נכסים ו-G.I.S



9. העירייה תבחן האם השימוש המבוקש מתאים לאופי השכונה/ הרובע/ השכונות הסמוכות לנכס ולצרכי התושבים שבהם.
10. לפעילויות המיועדות לקהל רב מכל תחומי העיר רמת השרון יוקצו ככל האפשר נכסים שאינם נמצאים בשכונות מגורים, בעלי נגישות טובה ככל האפשר ובקרבת מוסדות אחרים המספקים שירותים לכל תושבי רמת השרון.
11. כאמור בסעיף 4. 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 ככל שחלו שינויים בנתוני הבקשה).

תקופת ההקצאה

1. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה.
2. קיימת אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלה על 10 שנים כל אחת.
3. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה, תתקבל חוות דעת מהיחידה המקצועית המתאימה בעירייה (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. בהתאם להוראות נוהל ההקצאות, תינתן חוות דעת משפטית בעניין ההקצאה בטרם העברת נושא ההקצאה לאישור מועצת העיר,
5. בכפוף להוראות נוהל ההקצאות, מועצת העיר תבחן את חוות הדעת המשפטית ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם.
6. לאחר אישור מועצת העיר, יש להביא את ההסכם לאישור שר הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

החובות המוטלות על הגוף לו מוקצית הקרקע למשך כל תקופת ההקצאה:

1. עם קבלת הקצאת הקרקע ובהתאם לדרישות העירייה, ייתן הגוף תרומה לקהילה (תושבי רמת השרון) בתחום שימוש ובהיקפים אשר ייקבעו על ידי העירייה. כמו כן תופסק מתן כל תמיכה (עתידי) מהעירייה לגוף בהתאם לנוהל מתן תמיכות.
2. גוף לא יעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לו.
3. לא תעשה בקרקע פעילות עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.

עיריית רמת השרון

מחלקת נכסים ו-G.I.S



4. לא תעשה בקרקע פעילות פוליטית ו/או מפלגתית.
5. לא תעשה בקרקע פעילות הנוגדת הוראות כל דין.
6. עם פירוק הגוף או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית לידי העירייה, לרבות החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה.
7. בכפוף לכל דין ולאמור בהסכם ההקצאה, עם ביטול ההסכם בין העירייה לבין הגוף, תחזור הקרקע לידי העירייה, כולל החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה.
8. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע, לשעבדה או להעניק בה כל זכות קניינית לאחר.
9. 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 העירייה 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 8 ב' לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 השנים שהוקצבו לו לפיתוח הקרקע.
 - ד. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לעירייה. 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 לחמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס לסעיפים 8 א'- 8 ד' לעיל.