



28.11.21

אל

מנכל העיריה, ערן שוורץ

ראש העיריה, אבי גרובר

הנדון: הצעה לסדר – קריטריונים להקצאות קרקע ומבנים

רקע

בהתאם לסעיף 3 ב"נוהל משרד הפנים הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" פועלת ברמת השרון ועדה מקצועית להקצאת קרקעות ומבנים, בהשתתפות היועמש, המנכ"ל, מהנדסת העיר, הגזבר ומנהל הנכסים.

בהתאם לסעיף 4 לנוהל הנ"ל, ניסחה הועדה המקצועית לפני שנים רבות קריטריונים להקצאת קרקע אשר אושרו אז במועצת העיר.

בהתאם לסעיף 3א לנוהל הנ"ל, הקימה מועצת העיר בתחילת 2019 "ועדת משנה לעניין הקצאות קרקע". בוועדה שבעה חברים, והח"מ יושב בראשה.

בינואר 2021 פניתי לעינב בן יעקב במייל ובו 3 שאלות פשוטות, לקראת דיוני וועדת המשנה להקצאות.

1. כמה נכסים של העיריה הוצעו להקצאה ב 10 שנים האחרונות?

2. מתוכם, בכמה מקרים התקבלה יותר מבקשה אחת? בכמה לא התקבלה אף בקשה?

3. לגבי המקרים לגביהם התקבלה יותר מהצעה אחת - מהו הנכס, מי הגופים שביקשו שהוא יוקצה להם, ולמי הוא הוקצה בסוף.

מיד לאחר מכן, הוציא היועץ המשפטי של העיריה שתי חוות דעת.

חוות הדעת הראשונה אוסרת למסור לי את המידע המבוקש באמתלה שהפקת המידע "תצריך משאבים רבים".

חוות הדעת השנייה קובעת שלוועדת המשנה להקצאות אין סמכות לדון בקריטריונים להקצאות. חוות הדעת השנייה מצורפת **כנספח 1**. בסעיף 5 לחוות דעתו זו קבע היועמ"ש כי ככל ורוצים לבצע שינויים בקריטריונים הקיימים להקצאות, הקריטריונים החדשים יגובשו על ידי **הועדה המקצועית** להקצאות, בכפוף לכך שמליאת מועצת העיר תגדיר קווים מנחים אשר בהתאם להם ינוסחו הקריטריונים, ותסמיך את ועדת המשנה להקצאות לדון בקריטריונים שתגבש הועדה המקצועית טרם הבאתם להצבעה במועצת העיר.

לשם כך ובהתאם לחוות הדעת פנינו ב **15.7.21**, שבעת חברי ועדת המשנה להקצאות, לראש העיריה בבקשה לכלול בסדר היום של ישיבת מועצת העיר דיון בקריטריונים להקצאות, והסמכת ועדת המשנה לדון בהם. **הפניה מצורפת כנספח 2**.

במקביל התכנסו חברי ועדת המשנה להקצאות לפגישה לא פורמלית, וגיבשו קווים מנחים מוצעים לשינויים בקריטריונים להקצאה, וזאת על מנת להביאם לדיון בישיבת מועצת העיר. **המסמך מצורף כנספח 4**. גם מסמך זה הועבר לראש העיריה.

מכיוון שלמרות מספר תזכורות הנושא לא נכלל בסדר היום של ישיבות מועצת העיר שהתכנסו מאז, הבקשה מוגשת כעת כהצעה לסדר.

הצעת החלטה:

1. מועצת העיר מנחה את הועדה המקצועית להקצאות לעדכן את "נוהל הקצאת קרקע ומבנים 2013" בהתאם לקווים המנחים המפורטים ב**נספח 3**.
2. מועצת העיר מסמיכה את ועדת המשנה להקצאות לדון בנוהל כפי שיעודכן על ידי הועדה המקצועית, ולגבש המלצותיה לגביו טרם אישורו במועצת העיר.

צחי שריב

יו"ר ועדת המשנה להקצאות

עיריית רמת-השרון



הלשכה המשפטית

שד' ביאליק 41 רמת-השרון 47206 טל': 03-548-3810 פקס: 03-549-7429

E-Mail: Fany@Ramat-Hasharon.muni.il

יום שלישי 19 ינואר 2021
ו' שבת תשפ"א

מש 21 008

לכבוד
מר ערן שוורץ
מנכ"ל העירייה
כאן

א.נ.,

הנדון: נוהל הקצאות מקרקעין – גיבוש תבחינים

סימוכין: מייל מד"ר שריב מיום 14.01.2021

בהמשך למייל שבסימוכין, להלן חוות דעת:

נוהל הקצאות

1. נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 ועדכוניו 6/2002, 7/2004, 7/2005, 4/2007) קובע כי ועדת הקצאות תגבש הצעת תבחינים להקצאת קרקעות בתחום הרשות המקומית, ואלו יידונו על ידי מועצת הרשות המקומית (ראה סעיף 4 לנוהל). המדובר בוועדת הקצאות המונה חמישה חברים – מנכ"ל, גזבר, היועץ המשפטי, מהנדס, ומנהל אגף הנכסים (ראה סעיף 3 לנוהל). ועדת הקצאות תגבש רשימה מומלצת ומנומקת של בקשות להקצאת הקרקע (ראה סעיף 7 לנוהל).
2. הנוהל קובע כי ועדת משנה "לעניין הקצאת קרקע" תמונה על ידי מועצת הרשות, והיא רשאית "להמליץ בפני מועצת הרשות בדבר קבלת המלצת ועדת ההקצאות או דחייתה...". (ראה סעיף 3א. לנוהל).
3. נוהל הקצאת קרקעות קובע בראשיתו "נוהל זה נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה (להלן: "קרקע") בפרטור ממכרז ללא תמורה (גם תמורה סמלית במשמע) מאת רשויות מקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיו"ב, כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור (להלן "הקצאת קרקע")."
4. דו"ח מבקר המדינה "דו"ח על ביקורות ברשויות מקומיות" (עמ' 180 לדו"ח) בפרק "הקצאת מקרקעין לצורכי ציבור ברשויות המקומיות והפיקוח על השימוש בהם" קובע כי "על פי תהליך ההקצאה שנקבע בנוהל, הדרג הפוליטי ברשות – ועדת המשנה ומועצת הרשות – אינו אמור להיות מעורב בבחינת הבקשות להקצאת קרקע ובהחלטה בעניינן אלא לאחר שהתקיים דיון ממצה בדרג המקצועי – ועדת ההקצאות – ואותו דרג מקצועי המליץ את המלצותיו". עוד קובע מבקר המדינה:
"הנוהל אינו מפרט את קשרי הגומלין בין ועדת המשנה של המועצה לוועדת ההקצאות של הרשות המקומית ואינו מפרט את סמכויותיה של ועדת המשנה. על הרשויות ככלל ועל עיריית ירושלים בפרט לפעול למניעת התערבות של הדרג הפוליטי (ועדת המשנה וגורמים נבחרים אחרים) בדיוני ועדת ההקצאות, שכן התערבות זו עלולה לפגוע בעצמאותה ובשיקול דעתה המקצועי של ועדת ההקצאות, והיא מנוגדת לעקרונות שבבסיס הנוהל, המדגיש את הפרדה בין הדרג המקצועי ובין דרג הנבחרים." (עמ' 207 לדו"ח).
5. בהתאם לאמור לעיל, נראה כי בעניין קביעת קריטריונים להקצאה, התפקיד מסור לוועדת ההקצאות, והכל בכפוף לכך שמליאת המועצה תגדיר עקרונות (קוים מנחים) בהתאם להם ינוסחו הקריטריונים על ידי הדרג המקצועי – ועדת ההקצאות.

ככל שמליאת מועצת העיר סבורה כי יש לקבוע קריטריונים חדשים-עדכניים, אליה להבהיר זאת בהחלטתה ולהורות לועדת ההקצאות לגבשם, לאור קוים מנחים שתקבע ותנחה בהחלטתה.

6. הן ועדת הקצאות והן ועדת משנה להקצאות בעלות מעמד מייעץ למועצת העיר (ראה ע"מ 9686/16 עיריית ירושלים נ. המרכז העולמי למורשת יהודי צפון אפריקה בירושלים ואח'). אולם, מלשון הנוהל נראה כי בעוד ועדת הקצאות מייעצת הן בנושא תבחינים והן בנושא הליך הקצאת מקרקעין, הרי שועדת משנה להקצאות בעלת סמכות למתן המלצתה לעניין דיון בהליך הקצאה של עמותות, וזאת לאחר שועדת ההקצאות השלימה בדיקתה והמליצה המלצותיה. הוראות הנוהל לא מעידות על סמכותה של ועדת משנה להקצאות לעניין גיבוש תבחינים להקצאה בטרם דיון המליאה.

7. בעניין זה, נראה כי ראוי שמועצת הרשות תקבע גדרי סמכותה של ועדת המשנה להקצאות, אשר הוקנתה לה על ידי המועצה. ככל שאלו יתוקנו ויוחלו אף על נושא הקריטריונים, הרי שהעבודה המקצועית תבוצע על ידי ועדת הקצאות (המקצועית) שתגבש המלצותיה לקריטריונים, ולאחר מכן תוכל ועדת המשנה להקצאות לבחון המלצותיה לקריטריונים. במצב דברים זה, גורם המקצוע שיסייע לועדת המשנה להקצאות יהיה מנהל אגף נכסי העירייה ו-GIS.

בשלב הבא, הן המלצות ועדת הקצאות והן המלצות ועדת המשנה להקצאות תובאנה בפני מועצת העיר לדיון לצורך אישור קריטריונים חדשים.

בכבוד רב,
מיכאל בלוס, עו"ד
היועץ המשפטי לעירייה

בכבוד רב,
קרן ג'קמן מזרחי, עו"ד
סגנית היועץ המשפטי לעירייה

העתק:

מר אבירם גרובר – ראש העירייה
רו"ח גידי טביב – גזבר העירייה
מר עינב בן יעקב – מנהל אגף נכסים ו-GIS
עו"ד קרן ג'קמן מזרחי – סגנית היועץ המשפטי לעירייה

נספח 2

From: [Isaac Shariv](#)
To: [אבי גרבר](#)
Cc: [רוני בלקין](#); [דוברת ויזר](#); [מיכאל דורון](#); [יעקב קורצקי](#); [נטע זיו](#); [ענבר לובין](#); [Baci Elkoubi](#); [מיכאל בלום](#)
Subject: דיון בתבחינים להקצאות מקרקעין במועצת העיר
Date: Thursday, July 15, 2021 9:00:49 PM
Attachments: [חווד יועמש בענין גיבוש תבחינים](#)

אבי שלום,
בחוות דעתו המצורפת קבע יועמ"ש העיריה כי תבחינים להקצאות יקבעו על ידי ועדת ההקצאות המקצועית, ויאושרו על ידי מועצת העיר.
על פי חוות דעת זו, לועדת המשנה להקצאות ותמיכות שהוקמה על ידי מועצת העיר, אין סמכות לדון בתבחינים להקצאות, אלא רק בהקצאות עצמן. (בנוסף לתמיכות)
עם זאת, קובע היועמש, כי מועצת העיר רשאית לקיים דיון בנושא, ובמידה ותחליט מועצת העיר כי יש מקום לעדכן את התבחינים ותקבע קווים מנחים לכך, אזי ועדת ההקצאות (המקצועית) תעדכן את התבחינים להקצאה בהתאם (או לפחות תשקול לעשות זאת).
לאור העובדה כי התבחינים הקיימים אושרו בינואר 2013, סבורים חברי ועדת המשנה לתמיכות והקצאות כי יש מקום לבחינה מחודשת ולרענון. לשם כך, ובהתאם לסעיף 5 בחוות הדעת המצורפת, **נבקש להביא את התבחינים לדיון בישיבת מועצת העיר לדיון.**

בנוסף, בהתאם לסעיף 7 של חוות הדעת המצורפת, **נבקש גם כי מועצת העיר**, אשר מינתה את ועדת המשנה לתמיכות והקצאות, **תקבע כי ועדת המשנה רשאית ומוסמכת לדון גם בקריטריונים להקצאות.** דבר זה יאפשר לועדת המשנה לעבוד עם הועדה המקצועית לשם הבאת קריטריונים מעודכנים לאישור מועצת העיר.

נודה להכללת שני נושאים אלו בסדר יומה של ישיבת מועצת העיר בהקדם.

בברכה
צחי שריב, יו"ר
דברת ויזר, מיכאל דורון, באצי אלקובי, נטע זיו, יעקב קורצקי, רוני בלקין
חברי ועדת המשנה לתמיכות והקצאות

Isaac (Tsachi) Shariv
W: +972 8 9346706
M: +972 54 2638999

הצעות לשינויים ותוספות בנוהל הקצאת מקרקעין רמת השרון

לדיון במועצת העיר

1. מאחר וקרקע היא משאב מוגבל ותכלה, ומאחר וצרכי הציבור גדלים עם הזמן, וראוי לשמור על עתודות קרקע לצרכים עתידיים, יש לנהוג משנה זהירות בהקצאת קרקע ציבורית. הקצאת קרקע תעשה בהתאם לסדרי עדיפויות שתקבע מועצת הרשות בדרך שתבטיח שימוש מיטבי של הקרקע עבור הצורך הציבורי שנקבע.
2. קרקע ומבנים בבעלות עיריית רמת השרון יועמדו בעדיפות ראשונה לעיריית רמת השרון, אגפיה ומחלקותיה. רק בהעדר צורך וייעוד של עיריית רמת השרון, תוקצה קרקע לגורמים חיצוניים.

בתנאי סף

3. צריך אישור ניהול תקין בתוקף על מנת לקבל הקצאה
4. על הפעילות בקרקע והשימוש בה להתאים לחזון העיר, לתוכניות אסטרטגיות ותוכניות אב נושאות שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות העירונית.
5. הצגת תוכנית מימון למלוא עלויות הבניה וההפעלה

באמות המידה

6. סדרי עדיפות בהקצאות קרקע ומבנים יקבעו על ידי מועצת העיר, בהתאם לחזון העיר ותכניותיה.
7. לגבי גופים הנותנים שירותים על-עירוניים, תינתן עדיפות לגופים שתרומתם לקידום העיר ורווחת תושביה היא המשמעותית ביותר.
8. ייקבעו קריטריונים נפרדים להקצאה לכל קטגוריה (חינוך, דת, ספורט רווחה וכו', כמפורט בפרק א' לעיל). בדומה לערים אחרות.

תקופה ההקצאה

9. תקופת ההקצאה תבחן בהתאם להיקף ההשקעה הנדרשת בנכס על ידי הגוף המקבל.
10. בהתאם להוראות נוהל ההקצאות, תינתן חוות דעת משפטית בעניין ההקצאה, אשר תוצג למועצת העיר בטרם הבאת ההקצאה לאישור מועצת העיר.

בתקופת התפעול

11. תמיכה והקצאה בו זמנית: בהתאם לנוהל מתן תמיכות, לא תינתן תמיכה מהעירייה לגוף שקיבל מקרקעין עירוני, אלא במקרים מיוחדים לפרויקטים מוגדרים, בכפוף לשיקול דעת הועדה ואישור מועצת העיר.

12. הארכה: על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור בסעיף 8 ב' לכל המאוחר שישה חודשים לפני תום 3 השנים שהוקצבו לו לפיתוח הקרקע. בקשת ההארכה תובא לאישור מועצת העיר.

פרקים חסרים בנוהל, להוספה וניסוח (קיימים בחוזר מנכ"ל משרד הפנים, ובערים אחרות):

- א. נוהל הצגת הקצאה לאישור מועצה (על פי סעיף ו' 1 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים)
- ב. נוהל הקצאה לתקופה קצרה (7 א' בחוזר מנכ"ל)
- ג. נוהל פרסום יזום של הקצאת מקרקעין
 - a. העיר תקבע אחת לשנה רשימה קצרה של מקרקעין להקצאה בתחומים ספציפיים
 - b. יופץ קול קורא לציבור באופן רחב
 - c. הנוהל יפרט אופן הפרסום בהתאם לחוזר משרד הפנים
- ד. – ספר ההקצאות, ניהולו ופרסומו (בהתאם לחוזר מנכ"ל)
- ה. חתימה על הסכם הקצאה, כולל סעיפי ביטול במקרים של הפרה