<u>נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית</u>
(העתק של חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2001 שפורסם בחוזר 5/2001 בספטמבר 2001
ובו שולבו התיקונים שפורסמו בחוזר 06/2002, 07/2004, 07/2005, 04/2007)

א. נוהל זה נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה (להלן: "קרקע") בפטור ממכרז ללא תמורה (גם תמורה סמלית במשמע) מאת רשויות מקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת בריאות ,רווחה, ספורט וכיוצ"ב, כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור (להלן: הקצאת קרקע").
נוהל זה מכוון לקדם, בתחום הקצאת קרקע, מנהל תקין ,שמירת עקרון השוויון, חסכון ,יעילות ושקיפות ולמנוע פגיעה בטוהר המידות.
קיום נוהל זה אינו פוטר מחובת אישור על פי כל דין בין השאר מדובר באישורים כגון: אישור משרד הפנים לפי סע' 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

אחד הנושאים החשובים בתהליך הינו נושא השקיפות של ההליך לשם הבטחתו ולשם שמירת שוויון הזדמנויות בין הצרכים השונים ובין הגופים המבקשים לקבל קרקע, תפעל הרשות לפי ההנחיות כדלהלן.

ב. נוהל זה אינו חל רטרואקטיבית על התקשרויות להקצאת קרקע שאושרו על ידי מועצת הרשות המקומית טרם פרסום הנוהל .לפיכך עסקאות להקצאת קרקע אשר אושרו על ידי מועצת הרשות המקומית לפני 1.10.01 גם אם עדיין לא אושרו על ידי שר הפנים, לא יחול עליהן הנוהל. עסקאות "בצנרת" אשר טרם אושרו ע"י מועצת הרשות המקומית עד מועד זה יכול עליהן הנוהל.
עסקאות שלא חל עליהן הנוהל, כיוון שאושרו כאמור בטרם פרסום הנוהל מחויבות בהוראות הכלליות ואמות המידה שנזכרו בפסק הדין בבג"צ בעניין בלומנטל: פרסום לציבור, מתן הזדמנויות להתנגד או לבקש הקרקע לצורך ציבורי אחר ,קיום דיון מקיף במועצה תוך בחינת השימוש הציבורי היעיל והנחוץ ביותר לאותו שטח בהתחשב באוכלוסייה הסמוכה ואוכלוסיית הרשות כולה וכיוצ"ב.
בטרם מתן אישורו ,יבחן שר הפנים בכל מקרה אם התקיימו העקרונות הללו במסגרת ההליך.

ג. הנוהל חל גם על ההקצאה לתקופה קצרה שאינה דורשת אישור שר הפנים. למען הסר ספק יובהר כי חובה על הרשויות המקומיות לפעול בהתאם לנוהל גם בהקצאת קרקע לתקופה הפחותה מ-5 שנים ,הגם שאין צורך באישור שר הפנים להסכם לפי סעיף 188 לפקודת העיריות או סעיף 190 א לצו המועצות המקומיות.
אולם נוכח הקושי בהפעלת הנוהל ,במתכונתו המלאה, על הקצאת מבנה או קרקע לתקופה קצרה , יובא להלן במסגרת תיקונים לנוהל, נוהל במתכונת מקוצרת עבור הקצאות לתקופה קצרה עד שנה.

1. <u>הגדרות</u>

רשות מקומית-עירייה, מועצה מקומית או מועצה אזורית גוף-תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח

<u>עיתונות</u>

א. עיתון ארצי נפוץ-כהגדרתו בסעיף 1א (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
(להלן: "עיתון ארצי נפוץ") או:

ב. במקום שבו מופיע עיתון מקומי לפחות אחת לשבוע-פרסום נוסף בעיתון מקומי.
ג. יישוב בו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות עשרה אחוזים מכלל האוכלוסייה, פרסום אחד בעיתון המתפרסם בשפה הערבית ,אחד בעיתון ארצי נפוץ בעברית ואחד בעיתון מקומי כאמור או :
ביישוב שבו קיים שיעור ניכר של ציבור שאינו קורא אף לא אחד משלושת העיתונים הנפוצים כמשמעותם
בסעיף קטן (ב), יהיה פרסום אחד בעיתון מקומי מתוך רשימה שיקבע ראש המועצה המתאימה לציבור
באותו יישוב, אחד בעיתון ארצי נפוץ כאמור בסעיף קטן (א) ואחד בעיתון מקומי כאמור בסעיף קטן (ב).

2. <u>פרוגרמה</u>

אחת לתקופה שתקבע הרשות המקומית, אך לא יאוחר מתום שנה למועד פרסום נוהל זה בחוזר מנכ"ל , תכין הרשות המקומית פרוגרמה לשטחי ציבור. במסגרת הפרוגרמה יקבעו ייעודים לשימוש בקרקעות המצויות בתחום הרשות המקומית.
החל מתום שנה כאמור, לא תוקצה ע"י הרשות המקומית קרקע, אלא אם היא כלולה במסגרת פרוגרמה כאמור.

3. <u>ועדת הקצאות</u>

בקשות להקצאת קרקע מאת רשות מקומית יידונו בועדה מיוחדת באותה רשות (להלן "ועדת הקצאות").
ועדת הקצאות תמנה חמישה חברים כמפורט להלן <u>:</u>
א. מנכ"ל הרשות או נציגו שהינו עובד הרשות, וברשויות שאין בהן מנכ"ל – מזכיר הרשות או עובד בכיר אחר של הרשות שימנה ראש הרשות.
ב. גזבר הרשות או נציגו שהינו עובד גזברות הרשות .
ג. היועץ המשפטי לרשות או נציגו שהינו עובד הלשכה המשפטית של הרשות , וברשויות שאין בהן יועץ משפטי פנימי-היועץ המשפטי החיצוני של הרשות.
ד. מהנדס הרשות או נציגו שהינו עובד מחלקת ההנדסה של הרשות.
ה. מנהל מחלקת הנכסים ברשות, וברשויות שאין בהן מחלקת נכסים -העובד האחראי על תחום הנכסים ברשות.

חברי ועדת ההקצאות יהיו אנשים שאינם במצב של ניגוד עניינים ואין להם עניין אישי במישרין או בעקיפין בהחלטות ועדת ההקצאות. הוראות הכללים למניעת ניגודי עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות יחולו על חברי הועדה. החלטה שנתקבלה בועדת ההקצאות כאשר אחד מחבריה נוגע בדבר בטלה ומבוטלת ואין לפעול על פיה.

כל ישיבה של ועדת הקצאות חייבת בהשתתפות היועץ המשפטי של הרשות או נציגו (להלן :" היועץ המשפטי"). השתתפותו בישיבה של היועץ המשפטי תהווה <u>תנאי</u> לקיומה כמו כן ,חוות דעתו של היועץ המשפטי בנוגע לעניין משפטי , תחייב את ועדת ההקצאות.

בפני ועדת ההקצאות יהיה מונח ספר ההקצאות (כאמור בסעיף 10) שרישומיו עודכנו עד 30 ימים לפני מועד הדיון כאמור בסעיף 7 א.

במקרה בו באותו אזור ישנה קרקע (בכל שטח שהוא) שהוקצתה לגוף (או לגוף אחר) למטרה דומה ,אך פיתוחה לא הושלם בניגוד להתחייבות הגוף ,יוגש דיווח/חוות דעת של היועץ המשפטי על האמצעים שננקטו להשבת הקרקע לרשות מקומית.

הדיווח /חוות דעת של היועץ המשפטי על האמצעים שננקטו להשבת הקרקע לרשות מקומית. הדיווח /חוות הדעת יוגש לועדה לפני מועד הדיון כאמור בסעיף 7 א.

ועדת ההקצאות תדון בבקשות לפי ההליך המפורט להלן ועפ״י התבחינים שיקבעו ואשר יפורסמו לציבור כמפורט להלן.

3.א מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 3 מועצת הרשות המקומית רשאית למנות מקרב חברי המועצה ועדת משנה
לעניין הקצאת קרקע. הרכב ועדת המשנה יהיה תואם ככל שניתן את ההרכב הסיעתי של המועצה ובלבד
שיהיה בו נציג אחד לפחות מהאופוזיציה.
לעניין סעיף זה ״נציג אחד לפחות מהאופוזיציה״-מי שמתקיימים בסיעתו הוראות פיסקה 149 ג(ג)(1)
לפקודת העיריות (נוסח חדש). ועדת המשנה רשאית להמליץ בפני מועצת הרשות בדבר קבלת המלצת ועדת
ההקצאות או דחייתה. ביקשה ועדת המשנה לדחות את המלצת ועדת ההקצאות, תנמק החלטתה בכתב.

4. <u>קריטריונים להקצאת קרקעות</u>

ועדת ההקצאות ,לאחר התייעצות עם הגורמים המקצועיים הנוגעים בדבר ברשות המקומית, תגבש הצעת תבחינים להקצאת קרקעות בתחום הרשות המקומית.
התבחינים יהיו שוויוניים ועניינים בהתחשב בכל חלקי האוכלוסייה בתחום הרשות המקומית.
התבחינים יכללו הוראות בדבר סוג השימושים להם תוקצה הקרקע ,הוראות בדבר היחס שבין הקרקע לבין צרכי כלל התושבים, צרכי התושבים המתגוררים בסמיכות לקרקע ,הוראות בדבר צרכיה המיוחדים של אותה רשות, **הוראת בדבר הבטחת נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים וכיו״ב.**

בכל מקרה, התבחינים לא יסתרו הוראות נוהל זה.

תוך 10 ימים מאישור התבחינים ע״י מועצת הרשות המקומית, תפרסם הרשות המקומית בעיתונות הודעה בדבר קיום התבחינים והאפשרות לעיין בהם במשרדי הרשות המקומית.

5. <u>התבחינים יכלו בין השאר את העקרונות הבאים</u> :

מאחר שהקרקע הינה משאב מוגבל ומתכלה ומאחר שצורכי הציבור גדלים עם הזמן וראוי לשמור על עתודות
קרקע לצרכים עתידיים, יש לנהוג משנה זהירות והקפדה, והקפדה יתרה בהקצאת קרקע ציבורית.

א. הקצאת קרקע תעשה לפי סדרי עדיפויות שתקבע מועצת הרשות. צרכים אלו יוגבלו בתנאי סף מינימליים
ופרמטרים אשר יבטיחו ניצול מיטבי של הקרקע עבור הצורך הציבורי אשר נקבע (כגון : מספר מינימלי
של משתמשים בקרקע זו לצורך שנקבע).

ב. ככלל, כאשר מוגשות בקשות מקבילות לשימוש בקרקע למטרה דומה תוקצה הקרקע לבקשת גוף באופן
שניצולה יהיה על ידו מירבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו (למשל : אם במסגרת פעילות מסוימת יעשה
שימוש בקרקע לזמן קצר במהלך היום או שישתתפו בה מספר מסוים של אנשים ואילו בפעילות דומה
מקבילה של גוף אחר ייעשה בקרקע שימוש במשך זמן ארוך יותר או שישתתפו בפעילות יותר אנשים
בהשוואה לגוף הראשון, תוקצה הקרקע לגוף הפעיל יותר).

ג. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון
והבניה ,תשכ״ה-1965.

ד. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה ,ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה,
ללא צורך בהגשת שנית (זולת הגשת מסמכים מעודכנים).

ה. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה+ אפשרות להארכה **בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים**
כל אחת. אולם בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה
המקצועית המתאימה ברשות המקומית המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף
לאותו שימוש לו הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. מועצת העיר תקיים דיון
לבחינה מחודשת של צרכי הציבור ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם. לאחר אישור מועצת העיר יש
להביא ההסכם לאישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות וסעיף 190 א לצו
המועצות המקומיות בהתאמה.

ו. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין –תוך 3 שנים .אם בתום 3
שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית .
במקרים חריגים בהם יוכח ע"י הגוף כי עשה מצידו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו ,רשאית הרשות לבקשת הגוף ,לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות.על הגוף המשתמש 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 לרשות המקומית. הערה על כך תירשם בספר הקצאות. הוגשה ע"י הגוף בקשה להקצאת קרקע אחרת במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת הקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס, בין השאר לאמור לעיל .

ז. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לגוף. כמו כן, לא תעשה בקרקע פעילות עסקית
ומסחרית למטרות רווח.

ח. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע או לשעבדה לאחר.

ט. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.

י. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית כולל החזקה עליה אל הרשות
המקומית.

יא. כפוף לכל דין, עם ביטוח ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, כמפורט להלן, תחזור הקרקע -כולל החזקה
עליה- מיידית ,אל הרשות המקומית.

6. <u>פרטי בקשה להקצאה</u>

גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יגיש לרשות בקשה בכתב על גבי טופס שיקבע לעניין זה.

<u>טופס הבקשה יכלול את הפרטים הבאים:</u>

א. שם הגוף
ב. צורת ההתאגדות (כגון: עמותה).
ג. כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות.
ד. 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 התש"ם -1980) ושל מורשי החתימה של הגוף.
ה. פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת.
ו. תוכניות לפיתוח הקרקע.
ז. פירוט מקורות כספיים מוכחים (להנחת דעת הרשות) לפיתוח הקרקע.
ח. פירוט הסיוע הציבורי (למשל: ממשלה רשויות מקומיות מפעל הפיס קרן העיזבונות ,הסוכנות היהודית) שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כוח אדם, הנחות ממיסים, סיוע שווה-כסף וכיו"ב). בכל מקרה יש לפרט (מיקום, שטח ,ייעוד ,שימוש נוכחי) האם בעבר הוקצתה קרקע לגוף על ידי גורם ציבורי.

<u>לטופס הבקשה יצורפו המסמכים הבאים:</u>

א. תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עורך הדין של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
ב. מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף.
ג. אישור על ניהול תקין שיומצא ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין.
ד. אם הבקשה מוגשת מ-1.1 עד 30.6 -הדו"ח הכספי המבוקר של הגוף לשנה שקדמה לשנה הקודמת מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של 60 יום לפני הגשת הבקשה.
אם הבקשה מוגשת בין 1.7 ל- 30.9 -דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת ,דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
אם הבקשה מוגשת ב-1.10 או לאחר מכן- דו"ח כספי מבוקר של הגוף לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
בכל מקרה יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי הגוף כולל השקעות, פיקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם.
במקרה בו מדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות (ועקב כך אין לגוף דו"ח כספי מתקופה שקדמה לבקשה) רשאית הרשות לפטרו מהגשת דו"ח כספי כאמור.
ה. תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי הממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההוצאה הכוללת לשכר עבודה).
ו. אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף.
ז. אישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
ח. הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע-במקרים הרלוונטיים (בין השאר, ע"י חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד-הציבור בקרקע טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין ,על ידי הממשלה. למשל: חוות דעת והמלצת היחידה המתאימה במשרד החינוך בדבר הצורך בהקמת בית ספר באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד בענייני דתות בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד הבריאות בדבר הצורך בהקמת תחנת טיפת חלב באזור).

7. **<u>הליך הקצאת הקרקע</u>**

הקצאת קרקע תהיה לפי יוזמת הרשות המקומית ויכול שתהיה גם לפי פניית גוף.
על ההליך ההקצאה יחולו ההוראות כמפורט להלן :

א. במקרה של פניה להקצאת קרקע , תעיין ועדת ההקצאות בספר ההקצאות כאמור בסעיף 10 להלן, תקבל במידת הצורך חוות דעת מהיועץ המשפטי כאמור בסעיף 3 ותקבע האם ניתן בנסיבות המקרה, לשקול את הקצאת הקרקע המבוקשת באופן המתואר להלן.

ב. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע. אם הוגשה פנייה בעניין-תצוין עובדה זו בהודעה , בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה על פי הפרוגרמה. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות -הכל בכפוף לקבוע בפרוגרמה - תוך 60 ימים ממועד הפרסום. ועדת ההקצאות תוודא כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת הגיעה לידיעתם של התושבים השכנים שבסמוך לקרקע.
בעלות הפרסום בעיתונות -שיעשה על ידי הרשות המקומית-תישא הרשות המקומית, ואם הועברה אליה פניה להקצאה-ישא בה הגוף הפונה.

ב1. על אף האמור בסעיף קטן ב, במידה והוגשה פניה מטעם גוף להקצאת קרקע שלא לפרסם את פרטי הגוף המבקש או את הפעילות שבגינה מתבקשת ההקצאה ,על רק חשש ממשי לפגיעה בביטחון הציבור וככל שקיומו של חשש כאמור, אושר בחוות דעתו בכתב של היועץ המשפטי לרשות המקומית ,תהא הרשות רשאית לפרסם את ההודעה בעיתונות כאמור בסעיף קטן ב, ללא פרסום פרטי הגוף המבקש או הפעילות המבוקשת על ידו. הועדה תדון ותחליט בבקשות להקצאת הקרקע בכפוף לכל דין ובהתאם לכל הוראות הנוהל.

ג. הועדה תבחן במסגרת סינון ראשוני אם מולאו הבקשות על מכלול הפרטים המצוינים בסעיף 5 , ותכין רשימת בקשות שפרטיהן מולאו כנדרש.

ד. רשימת הבקשות כאמור בסעיף קטן (ג),תפורסם בעיתונות כדי לאפשר לציבור להגיש התנגדויות תוך 45 ימים מיום פרסום ההודעה כאמור. בהודעה המתפרסמת יפורט מיקומה המדויק של הקרקע, שמות גופים הכלולים ברשימת הבקשות ,ומטרת השימוש בקרקע של כל אחד הגופים. בעלות הפרסום -שיעשה על ידי הרשות המקומית-ישאו הגופים המצוינים ברשימת הבקשות בחלקים שווים.
היה ולא הוגשו התנגדויות יועברו הבקשות לדיון בועדת ההקצאות כמפורט להלן.
היה והוגשו התנגדויות, ועדת ההקצאות רשאית, אם תמצא לנכון, לזמן את המתנגדים-כולם או חלקם-להשמיע את טענותיהם בפניה.
ועדת ההקצאות תיוועץ עם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהקצאת הקרקע לצורך המבוקש במסגרת הקריטריונים והכללים אשר אושרו ופורסמו על ידי הרשות **וכן באשר לתכנון הנגישות למבנה וכיו"ב.** לשם כך יועברו לגורמים המקצועיים הן הבקשות והן ההתנגדויות שהוגשו לבקשות .במידת הצורך , תיערך התייעצות מקבילה עם הגורם המתאים בשלטון המרכזי (משרד הדתות משרד החינוך, נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות וכו'). התייחסות הגורמים המקצועיים תוגש לוועדת ההקצאות.
נתקבלה חוות דעת מקצועית שלילית לעניין פנייה להקצאת הקרקע ,יובא העניין להכרעת ועדת ההקצאות. הועדה תדחה הבקשה , אלא אם כן מצאה לנכון מנימוקים מיוחדים להמליץ אחרת למועצת הרשות.

ה. עם העברת המלצות הגופים המייעצים תדון וועדת הקצאות בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו ובמסגרת הקריטריונים תגבש רשימה מומלצת ומנומקת, בה ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע .המלצת ועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית תוך זמן סביר מקבלת ההתנגדויות וחוות הדעת המקצועית.
הועדה רשאית להמליץ כי אין מקום להקצאת הקרקע בשלב זה לגוף כלשהו.

ה1. לפני קיום דיוני ועדת משנה כאמור בסעיף 3א, אם הוקמה ולפני קיום דיוני מועצת הרשות המקומית, יהיו נתונים בפניהן המלצת ועדת ההקצאות, כל המסמכים שהוגשו וועדת הקצאות ובכלל זה מסמכי ההתנגדויות והדיונים בהן, ככל שהתקיימו, וכל מסמך אחר הרלוונטי להקצאה.

ו. מועצת הרשות המקומית ,לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדת הקצאות, תדון בהמלצת ועדת ההקצאות. הודעה על החלטת הרשות המקומית תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן לפונים האחרים באותו עניין. מבקשי הבקשות השונות יהיו רשאים תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית ובנימוקיה, למעט בחלקים של ההחלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי. החלטת המועצה לעיל אינה מהווה החלטה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (וסעיף 190 א' לצו המועצות המקומיות בהתאמה) הרשות המקומית תבהיר זאת לגוף מקבל ההקצאה בהודעתה אליו על החלטתה.

7.א. **<u>הקצאה לתקופה קצרה (עד שנה כולל):</u>**

על הקצאת קרקע לתקופה של שנה או פחות, יחול נוהל זה, כאשר במקום ההליך שבסעיף7 לנוהל זה יחול הליך מקוצר, כמפורט להלן:

א. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע, תוך הדגשה שמדובר בהקצאה בהליך מקוצר. אם הוגשה פנייה בעניין תצוין עובדה זו בהודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה על פי הפרוגרמה. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות-או להביע התנגדות-הכל בכפוף לקבוע בפרוגרמה -תוך 14 ימי עבודה מיום הפרסום. פרטי הבקשה להקצאה יהיו כאמור בסעיף 6 לנוהל זה .
ועדת הקצאות תוודא כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת הגיעה לידיעתם של התושבים השכנים שבסמוך לקרקע.
בעלות הפרסום בעיתונות -שיעשה על ידי הרשות המקומית -תישא הרשות המקומית, ואם הועברה אליה פניה להקצאה -ישא בה הגוף הפונה.

ב. ועדת ההקצאות תעיין בספר ההקצאות כאמור בסעיף 10 להלן, ותקבל במידת הצורך חוות דעת מאת היועץ המשפטי במקרה האמור בסעיף 3 לנוהל זה. ועדת ההקצאות תתייעץ עם מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהקצאת הקרקע לצורך המבוקש, במסגרת הקריטריונים והכללים אשר אושרו ופורסמו על ידי הרשות.
נתקבלה חוות דעת מקצועית שלילית לעניין פנייה להקצאת הקרקע ,תדחה ועדת ההקצאות את הבקשה אלא אם כן מצאה לנכון מנימוקים מיוחדים להמליץ אחרת למועצת הרשות. ועדת ההקצאות תערוך סינון של הבקשות אשר לא מולאו כראוי בהתאם לאמור בסעיף 6 לנוהל זה. לאחר מכן תדון ועדת ההקצאות בבקשות ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע. הועדה רשאית להמליץ כי הקרקע לא תוקצה כלל. המלצת ועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית במהירות האפשרית.

ג. מועצת הרשות המקומית, לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדת ההקצאות, תדון בהמלצת ועדת ההקצאות. הודעה על החלטת הרשות המקומית תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן לפונים האחרים באותו עניין. מבקשי הבקשות השונות יהיו רשאים תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית ובנימוקיה, למעט בחלקים של ההחלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או מקצועי.

ד . לאחר שנבחר הגוף לו תוקצה הקרקע והודעה על כך הועברה לו ולפונים האחרים ,בתום 30 ימים ממועד מסירת ההודעה בס"ק ג', יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית .בחוזה ייכללו ההתחייבויות האמורות בסעיפים 8 א, ב ,ו , ז, ח, ט ,י לנוהל זה.

ה. קרקע שהוקצתה בהליך מקוצר לא תוארך תקופת ההקצאה כאמור בסעיף 5ה לנוהל זה ולא יוגדל שטח ההקצאה כאמור בסעיף 7ב לנוהל זה. כמו כן לא תוקצה אותה קרקע בשנית לאותו גוף בהליך מקוצר.

7 ב.

1. גוף שהוקצתה לו קרקע (להלן: שטח ההקצאה המקורית) המבקש להגדיל את שטח הקצאה המקורית, על מנת להרחיב את פעילותו ,יהא רשאי להגיש בקשה להגדלת הקצאה ובלבד שהשטח המבוקש הנוסף אינו עולה בשטחו על 500 מ"ר, הוא צמוד לשטח ההקצאה המקורית , הוא אינו עולה בשטחו על 25% משטח ההקצאה המקורית והוא דרוש לאותו שימוש הקיים בקרקע המקורית. על הגוף המבקש להוכיח כי התוספת נחוצה מחמת שינוי שחל בנסיבות מאז ההקצאה המקורית.

2. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות כי הוגשה בקשה להגדלת ההקצאה ופרטי בקשה וכי ניתן להגיש בקשה להקצאת הקרקע או התנגדות בתוך חודש מיום הפרסום. הרשות תציין כי צפויה להינתן עדיפות למבקש הגדלת ההקצאה וכי היא זכאית שלא לאשר את ההרחבה ו/או לא להקצות את הקרקע הנוספת כלל.
3. ועדת ההקצאות תעיין בספר ההקצאות כאמור בסעיף 10 להלן, ותקבל במידת הצורך חוות דעת מאת היועץ המשפטי במקרה האמור בסעיף 3 לנוהל זה. ועדת ההקצאות תתייעץ עם מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהגדלת שטח ההקצאה.
נתקבלה חוות דעת מקצועית שלילית -תדחה ועדת ההקצאות את הבקשה, אלא אם מצאה מקום להמליץ אחרת מנימוקים מיוחדים.
4. ועדת ההקצאות תדון בבקשה לאחר שתשמע את ההתנגדויות ותבחן את הבקשות שהוגשו. ועדת ההקצאות במסגרת שיקוליה תעניק עדיפות לגוף מבקש ההגדלה ותחליט אם להמליץ לאשר הגדלת השטח ,להקצות שטח זה לגוף אחר או לסרב ותעביר החלטה למועצה .
5. מועצת הרשות המקומית לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדת הקצאות תדון בהמלצת ועדת ההקצאות ותחליט אם לקבל את בקשת הגדלת שטח ההקצאה או לסרב או שלא להקצות את השטח הנוסף כלל. מועצת הרשות המקומית תנמק החלטתה ותודיע לגופים המבקשים ולגופים המבקשים ולגופים אשר הגישו התנגדות, גופים אלו יהיו רשאים לעיין בהחלטה ובנימוקיה בתוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה, למעט עיון בחלקי החלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.
6. לאחר שהתקבלה הבקשה והודע על כך כאמור , יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית ויחולו כל הוראות סעיף 8 לנוהל זה. בכל מקרה ,תקופת החוזה לא תחרוג ממועד סיום תקופת ההקצאה של שטח ההקצאה המקורית.

8. <u>עריכת הסכם בין הרשות המקומית לבין הגוף המקבל</u>

לאחר שנבחר הגוף לו תוקצה הקרקע, ולאחר שהודעה על כך הועברה לו ולפונים האחרים כאמור לעיל, יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית .החוזה יכלול גם את ההתחייבויות
שלהלן אשרי יהוו תנאים יסודיים להסכם:

א. ההקצאה תשמש אך ורק למטרה לשמה נדונה.
ב. הגוף יעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה הרשות המקומית בקשר להקצאה.
ג. הגוף יעביר לרשות המקומית תוכניות מפורטות לפיתוח הקרקע ,חתומות בידי מהנדס ,תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה.
ד. הגוף יתחייב להשלים את פיתוח הקרקע תוך 3 שנים מיום חתימת החוזה , ויתחיל את הפעילות בה. אם לא יעמוד הגוף בתנאי זה ולא יינתן לו פרק זמן נוסף למילוי התחייבותו , כאמור בסעיף 5 ו' לעיל, יבוטל החוזה והקרקע תוחזר מיידית לחזקת הרשות המקומית. מקובל על הגוף כי במקרה כזה ,לא יושבו לו הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע-שלא הושלם.
ה . הגוף ימציא לרשות המקומית מדי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בקרקע במועדים ובמתכונת שתקבע הרשות המקומית.
ו. הגוף יאפשר למבקרים ולפקחים מטעם הרשות המקומית לבקר בקרקע ובבנוי עליה, במשרדיו ומתקניו ולעיין בספרי החשבונות שלו.
ז . הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבויות ,כאשר הרשות המקומית מהווה מבוטח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.
ח. הגוף יתחייב הגוף יתחייב הגוף יתחייב כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע המוקצית תהיה רק בהתאם לחוקים, לתקנות ,להוראות ולדין המסדירים אותה.
ט. הגוף יתחייב כי במקרה של פירוקו או של הפסקת פעילותו תוחזר החזקה בקרקע באופן מיידי לרשות המקומית וכן כל זכות הנובעת מכך.
י. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול ההסכם והשבת הקרקע מיידית לחזקת הרשות המקומית.

יא. חוזה זה טעון אישור מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (סעיף 190א לצו המועצות המקומיות (א),התשי״א-1950 -בהתאמה), ואישור שר הפנים , הכל בכפוף להוראות הדין.

אישור מועצת הרשות המקומית לחוזה כאמור בסעיף י״א יהיה ברוב מוחלט של חבריה, לאחר שניתנה הודעה כדין לכל חברי המועצה שאישור החוזה יידון באותה ישיבה.
ההסכם יוגש לאישור מועצת הרשות המקומית ברוב חבריה, לאחר שקיבלו חוות דעת משפטית מפורטת בכתב לחוזה ובה, בין השאר אישור על קיום הליך ההקצאה לפי נוהל זה. ללא חוות דעת היועץ המשפטי כאמור, אין להביא את ההסכם להצבעה במועצת הרשות.
לאחר אישור מועצת הרשות יועבר ההסכם לאישור שר הפנים כאמור לעיל.

9 . <u>פיקוח על השימוש בקרקע</u>

הרשות המקומית תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת הקרקע ועל השימוש בה.
בין השאר יכלול הפיקוח ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה. על הביקור ייערך דו״ח על טופס שייקבע לעניין זה.

10. <u>ריכוז מידע על הקצאת קרקעות ברשות המקומית-ספר ההקצאות</u>

רשות מקומית תקיים רישום מרוכז של כל הקצאות הקרקע שאושרו בתחומה (להלן: ספר ההקצאות), בין היתר ,יכלול הרישום פירוט מתי הוחלט על הקצאת הקרקע ,אם הוגשה בקשה להארכת הזמן לפיתוח הקרקע ,ואם הוחלט בבקשה זו. בספר ההקצאות, ירוכז מידע גם על הקצאות
קרקע שאושרו טרם פרסום נוהל זה .ספר הקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור.

11. <u>הקצאה בנסיבות מיוחדות</u>

סברה הרשות המקומית כי נתקיימו נסיבות דחופות, למניעת נזק של ממש המצדיקות הקצאת קרקע או מבנה שלא על פי נוהל זה לשימוש המיידי של גוף כהגדרתו בסעיף 1, תפנה בבקשה מנומקת לשר הפנים (להלן-הבקשה המיוחדת).
לבקשה המיוחדת יצורפו כל המסמכים המהווים לה תשתית .

למען הסר ספק ,לא תיענה בקשה מיוחדת כאמור של רשות מקומית, אם הדחיפות להגשתה התהוותה עקב מחדל או מעשה של הגורם המבקש את ההקצאה.

במקביל להגשת הבקשה המיוחדת ,חובה על הרשות המקומית לפעול בנוגע ההקצאה זו על פי הוראות סעיף 7 א׳ לעיל, זולת אם בבקשה המיוחדת מטעם הרשות המקומית צוין כי משך ההקצאה יהיה פחות משלושה חודשים.

אישור שר הפנים להקצאת הקרקע או המבנה על פי הבקשה המיוחדת ינתן מראש ויוגבל לתקופה של עד שלושה חודשי שימוש בלבד ,וכל עוד מתקיימות הנסיבות המיוחדות שעל בסיסו ניתן אישור שר הפנים.

מדינת ישראל
משרד החינוך התרבות והספורט
מינהל הפיתוח

<u>נוהל העמדת מבנה שנבנה מתקציבי מדינה לשימוש של מוסד חינוך שאינו רשמי/אינו בבעלות רשות מקומית ע"י רשות מקומית /אזורית</u>

רשות מקומית (להלן: "הרשות") המבקשת להעמיד מוסד חינוך אשר נבנה מתקציבי מדינה לשימוש של מוסד חינוך שאינו רשמי צריכה לקבל לכך הסכמה <u>מראש ובכתב</u> של מינהל הפיתוח במשרד החינוך, התרבות והספורט (להלן: "משרד החינוך").
לשם כך על הרשות לפנות בבקשה מנומקת בכתב ובה עליה לפרט באיזה מבנה מדובר, לשימושו של איזה מוסד/בעלות היא מבקשת להעמיד את המבנה, את משך זמן העמדת המבנה, תנאי העמדת המבנה ואת הנימוקים לבקשה.

משרד החינוך ישקול לאשר את העניין בין היתר בהתחשב בתנאים הבאים:

1. אין מוסד חינוך רשמי הזקוק למבנה הנדון.
2. המבנה מתאים מכל הבחינות (המצאות פיזי, פדגוגית וכו') למוסד לרשותו מבקשים להעמיד את המבנה.
3. במידה שמדובר במוסד קיים – למוסד לרשותו מבקשים להעמיד את המבנה יש רישיון והוא פועל על פי תנאי הרישיון.
4. המוסד/הבעלות תקבל את המבנה כבר- רשות בלבד.
5. הרשות תינתן עד 5 שנים, לכל היותר, בכל פעם (דהיינו – יש לשוב ולהגיש בקשה לאישור המשרד לכל תקופת הארכה).
6. הרשות פעלה עפ"י הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים לעניין הקצאת מקרקעין לגופים פרטיים והוראות כל דין החל על העניין עת ביקשה להעמיד את המקרקעין לרשות אותו מוסד/בעלות.
7. במשרה של פקיעת הרישיון שניתן לבעלות – תהיה התחייבות של הבעלות להשיב את המבנה מיידית לידי הרשות. הרשות תציג בטוחה (כגון: ערבות בנקאית) שקיבלה מהבעלות לצורך הבטחת עמידתה של הבעלות בהתחייבות זו, טרם יינתן אישורו של המשרד.
8. לא יותר שימוש במבנה לכל צורך למעט שימושו כמוסד חינוך, עפ"י האישור של המשרד, אלא אם כן ניתן אישור מראש ובכתב של המשרד לשימוש האחר.
9. בכל מקרה של העמדת מבנה כאמור בנהלים אלה, תינתן בטוחה של הרשות לגבי עמידה בכל התנאים האמורים בנוהלי משרד החינוך, לרבות נוהל זה.
10. לא תותר תוספת בנייה חדשה למבנה ללא אישור מינהל הפיתוח.
11. שינויים במבנה, כגון הריסת קירות, ייעשו רק באישור מינהל הפיתוח. בכל מקרה, המחזיק בנכס יחזיר את מצב המבנה לקדמותו כאשר יפסיק את השימוש בו, אלא אם כן קיבל אישור אחר ממינהל הפיתוח.
12. ייתכנו תנאים נוספים עפ"י נסיבותיו המיוחדות של כל מקרה לגופו.

<u>העמדת יבילים לשימושם של מוסדות חינוך לא רשמיים/לא בבעלות של רשות מקומית</u>
האפשרות להעמיד מבנים יבילים לטובת מוסדות חינוך שאינם רשמיים /אינם בבעלות רשות מקומית תישקל רק במקרים בהם לא קיים מבנה אחר כלשהו ברשות והוכח הצורך להנחת דעתו של המשרד.