

תבחינים להקצאת מקרקעין במועצה אזורית נחל שורק ללא תמורה או בתמורה סמלית

1. בקובץ זה יפורטו הקריטריונים והעקרונות להקצאת קרקע או מבנה בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית מאת המועצה האזורית נחל שורק לגופים הפועלים בתוך המועצה לרווחת הציבור.
2. בתבחינים ייכללו הוראות בדבר סוג השימושים להם תוקצה קרקע, הוראות בדבר הבטחת נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים, הוראות בדבר היחס שבין הקרקע לבין צרכי כלל תושבי המועצה, כמו גם צרכי התושבים המתגוררים בסמיכות לקרקע, והכל תוך התחשבות ושימת לב לאופי ולצרכיהם הייחודיים של תושבי המועצה.
3. בבסיס התבחינים עומד עקרון השוויון והרצון להתחשב בכל חלקי האוכלוסייה בתחום המועצה.
4. התבחינים נוסחו בהתאם ל"נוהל הקצאת קרקעות ובמנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" שפורסם במסגרת חוזר המנהל הכללי 5/2001, ולתיקונים וההבהרות שפרסם משרד הפנים לנוהל מעת לעת.

א. רקע – המועצה האזורית נחל שורק

5. מועצה אזורית נחל שורק יושבת בדרום מחוז המרכז ומשתרעת על שטח של 28,000 דונם. המועצה מונה שבעה ישובים – דתיים וחרדים, 4 מושבי עובדים, מושב שיתופי, קיבוץ ויישוב קהילתי. המועצה הינה המועצה האזורית הדתית-חרדית היחידה בארץ ומונה כ-9,000 תושבים. המושבים גני טל ונצר חזני הוקמו בשטח המועצה לאחר פינוי גוש קטיף ונקראים על שם היישובים שישבו בחבל עזה. בנוסף מתגוררים רבים ממפוני גוש קטיף ביישוב יד בנימין.

ב. תנאי סף

6. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
7. 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 בהגשתה בשנית (למעט הגשת מסמכים מעודכנים).

ג. עקרונות מנחים בעת דיון בבקשת הקצאה

8. הקצאת הקרקע תיעשה למען פעילויות ציבוריות במסגרת השירותים שיפורטו להלן:
 - א. שירותי דת: ישיבות, כוללי אברכים, בתי כנסת.
 - ב. שירותי חינוך: בתי ספר, גני ילדים, מרכזים לחינוך בלתי פורמאלי.
 - ג. שירותי רווחה: מעונות יום, שירותים לקשיש.

- ד. פעילות התנדבותית של ולמען התושבים.
- ה. שירותים אחרים, ובלבד שהם שירותים ציבוריים המיועדים לרווחת הכלל.
9. הוועדה תוודא כי ישנה התאמה בין מטרות ההקצאה לבין מטרות העמותה כפי שהן באות לידי ביטוי בתקנון העמותה.
10. ככלל, כאשר מוגשות בקשות מקבילות לשימוש בקרקע למטרה דומה, תוקצה הקרקע לבקשת גוף באופן שניצולה יהיה על-ידו מירבי בהשוואה לבקשות אחרות שתיבחנה. כך למשל, אם במסגרת פעילות מסוימת ייעשה שימוש בקרקע לזמן קצר במהלך היום או שישתתפו בה מספר מסויים 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.
11. הוועדה תעמיד לנגד עיניה את עקרון הניצול המיטבי והמירבי של הקרקע, כך שהוועדה תאפשר ככל שהדבר ניתן לשלב גופים נוספים או שימושים נוספים באותה קרקע ותיתן עדיפות לבקשה המאפשרת את שילוב השימוש בקרקע עם פעילות אחרת המתקיימת בה.
12. תינתן עדיפות להקצאה אשר נותנת מענה למספר תושבים מירבי.
13. תינתן עדיפות לגוף מקומי.
14. הוועדה תבחן את הצורך בפעילות שלשמה מבוקשת ההקצאה בשים לב לקיומו של אותו סוג פעילות בקרבת מקום, ולצורך ולביקוש שיש לאותה פעילות באזור בו מצויים המקרקעין.
15. הוועדה תבחן את התאמתה של אותה פעילות לסביבה שבה מצויים המקרקעין.
16. הוועדה תבחן ותתאים את הפעילות הציבורית המבוקשת לגודל הקרקע שתקצה, ובכל מקרה לא תקצה שטח הגדול מן השטח הנדרש לקיומה של הפעילות המבוקשת.
17. הוועדה רשאית להתחשב בנימוקים נוספים שיובאו לפנייה בהתאם להתפתחות המועצה ולצורכי השעה, ובלבד שיהיו נימוקים ענייניים ויפורטו בהחלטתה המנומקת של הוועדה.
18. הוועדה תוודא כי הגוף המבקש יבטיח את נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים.

ד. תנאים להקצאה

19. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות הארכה בתקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת **היחידה המקצועית המתאימה** במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. מליאת המועצה תקיים דיון לבחינה מחודשת של צרכי הציבור ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם. לאחר אישור המליאה יובא ההסכם לאישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 190א לצו המועצות המקומיות.
20. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין – תוך 3 שנים. אם בתוך 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי המועצה.

- א. במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצדו את המירב על מנת 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 המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.
- ב. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 השנים שנקבעו לפיתוח הקרקע.
- ג. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לידי המועצה, והערה על כך תירשם בספר ההקצאות.
- ד. הוגשה על ידי 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.
21. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עברה הוקצתה לגוף.
22. לא תיעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרת רווח.
23. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.
24. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע או לשעבדה לאחר.
25. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית – כולל החזקה עליה – אל המועצה.
26. כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, כמפורט להלן, תחזור הקרקע – כולל החזקה עליה – מיידית, אל המועצה.

ה. הגשת בקשה להקצאה

27. גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יגיש למועצה בקשה בכתב על גבי טופס המצורף **כנספח א'** לתבחינים אלה.
28. טופס הבקשה כולל בין היתר את הפרטים הבאים:
- א. שם הגוף.
- ב. צורת ההתאגדות.
- ג. כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום המועצה.
- ד. שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם לגוף רו"ח המועסק על-ידי 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. תכניות לפיתוח הקרקע.

- ז. פירוט מקורות כספיים מוכחים לפיתוח הקרקע, להנחת דעת המועצה.
- ח. פירוט הסיוע הציבורי (למשל: ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס, קרן העזבונו, הסוכנות היהודית) שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כוח אדם, הנחות ממסים, סיוע שווה-כסף וכיו"ב). בכל מקרה, יש לפרט (מיקום, שטח, ייעוד, שימוש נוכחי) האם בעבר הוקצתה קרקע לגוף על-ידי גוף ציבורי.
29. לטופס הבקשה יצורפו המסמכים הבאים:
- 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 שהוצא על ידי הרשם המתאים הצריך לעניין.
- ד. דו"ח כספי –
- i. אם הבקשה מוגש מיום 1.1 עד 30.6 – הדו"ח הכספי המבוקר של הגוף לשנה שקדמה לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- ii. אם הבקשה מוגשת בין יום 1.7 ל-30.9 – דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת, דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת ומאזן בוחן לתקופה המחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- iii. 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.
- iv. הדו"ח הכספי יכלול פרטים על נכסי הגוף, כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם.
- v. במידה ומדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות, ועקב כך אין בידו דו"ח כספי מן התקופה שקדמה לבקשה, רשאית המועצה לפורטו מהגשת דו"ח כספי כאמור.
- ה. תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות של 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 הרלבנטיים (בין השאר, על-ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד-הציבור בקרקע טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפים, על-ידי הממשלה. למשל: חוות דעת והמלצת היחידה המתאימה במשרד החינוך בדבר הצורך בהקמת בית ספר באזור,

אישור היחידה המתאימה במשרד לענייני דתות בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור,
אישור היחידה המתאימה במשרד הבריאות בדבר הצורך בהקמת תחנת טיפת חלב
באזור, וכיו"ב).