



## תבחינים להקצאת קרקעות – עיריית יהוד-מונוסון

### מבוא

1. בתבחינים אלה "נוהל הקצאות קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" של משרד הפנים כפי שהתפרסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2001 (לרבות תיקונים מאוחרים) ייקרא "הנוהל".
2. עפ"י הנוהל ובהתאם לכל דין, מוגשים בזאת ע"י ועדת ההקצאות, תבחינים להקצאת קרקעות בתחום עיריית יהוד-מונוסון.
3. מובהר בזאת כי העירייה רשאית שלא להקצות קרקע הגם שהינה מופיעה בפרוגרמה, בהתאם לשיקולי העירייה ובכפוף לכל דין, וזאת גם אם המבקשים יעמדו בתנאי הסף וביתר התנאים שבתבחינים אלה.

### מטרות ההקצאה

4. העירייה תקצה קרקעות ומבנים למטרות הבאות:
  - דת, חינוך, ספורט ורווחה –
  - ובמסגרת פעילות לטובת הציבור בלבד.

### תנאי סף

5. המבקש הינו תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח ולטובת הציבור באחד התחומים המפורטים לעיל (דת, חינוך, ספורט ורווחה).
6. פרט לאופי המלכ"רי של הפעילות בנכס נשוא ההקצאה, על הפעילות להיות בעלת ערך מוסף ו/או תרומה לתושבי יהוד-מונוסון, באחד מתחומי ההקצאה כמפורט לעיל, ומיועדת לרווחת אוכלוסייה בהיקף סביר המצדיק את ההקצאה.
 

זאת, לפי פנייה מפורטת בכתב שיגיש מבקש ההקצאה לעירייה, אשר תתייחס לנושאים אלה.

אישור ההקצאה מותנה בכך שחוות דעת של ראש המחלקה הרלוונטית בעירייה ו/או האחראי על הפעילות הרלוונטית בעירייה (דת \ חינוך \ ספורט \ רווחה) תוגש לועדת ההקצאות, עפ"י פנייתה, ותאשר את נכונות האמור בבקשה בעניינים אלה.
7. המבקש הגיש לעירייה בקשה בכתב בהתאם לנוהל ולכל הוראה נוספת שקבעה העירייה לעניין זה ובלבד שאין בה סתירה לנוהל ולהוראות כל דין.

### תנאים כלליים

8. תבחינים אלו נועדו להוסיף להוראות הנוהל ולהוראות כל דין.
9. תקופת ההקצאה תהיה כקבוע בנוהל. הקצאת קרקע לתקופה העולה על חמש שנים טעונה אישור שר הפנים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לפקודת העיריות.
10. במידה שמבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים שהוקצו לו בעבר ללא תמורה או בתמורה סמלית, בין אם לפי נוהל זה ובין אם בדרך אחרת, המבקש יוכיח להנחת דעת העירייה כי הינו משתמש באופן נאות בנכסים שהוקצו לו בעבר, בהתאם למטרת ההקצאה, ובהיקף סביר של פעילות, וכן יוכיח כי הפעילות המבוקשת בנכס הנוסף אינה יכולה להתבצע בנכסים שכבר הוקצו לו או חלקם.

גם לעניין זה תינתן חוות דעת מפורטת בכתב של ראש המחלקה הרלוונטית בעירייה ו/או האחראי על הפעילות הרלוונטית בעירייה (דת \ חינוך \ ספורט \ רווחה) אשר תוגש לועדת ההקצאות.

11. בקרבת הנכס, לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בין אם בנכסים עירוניים ובין אם בנכסים שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב, וקיים צורך ציבורי ממשי בהרחבת היקפה באזור הרלוונטי תוך שימוש בנכס נוסף.
12. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית תקפה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
13. הנכס (קרקע \ מבנה) כלולים בפרוגרמה יישובית מלאה המאושרת על-ידי אגף ההנדסה וההקצאה המבוקשת תואמת את הפרוגרמה.
14. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה לגוף.
15. כמו כן, לא תעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
16. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.
17. לא ייעשה שימוש בקרקע הנוגד הוראות כל דין.
18. עם פירוק הגוף מקבל ההקצאה או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית – כולל החזקה בה – לידי העירייה.
19. כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, תחזור הקרקע – כולל החזקה בה – מיידית, לידי העירייה.
20. הקרקע המוקצת הינה קרקע עירונית גם לאחר הקצאתה ועל מקבל ההקצאה להבטיח נגישות מלאה וזכות מעבר לכלל הציבור.

#### **הסכם הקצאה בכתב**

21. ההקצאה כפופה לכריתת הסכם בכתב בין הרשות המקומית לבין המבקש אשר תואם את הוראות הנוהל ואת תוכן תבחינים אלה, וכן כל דרישה נוספת שהעירייה תמצא לנכון להציב למבקש במסגרת ההסכם ובלבד שאינה סותרת את הוראות כל דין.
22. בהסכם יתחייב מקבל ההקצאה כי במידה שתתאפשר בנכס נשוא ההקצאה פעילות נוספת לטובת הציבור, בנוסף לפעילות שהוא מתכוון לבצע בנכס, הרי שלפי דרישה של עיריית יהוד-מונוסון הוא יאפשר קיומה של פעילות זו, תוך תיאום ושיתוף פעולה עם עיריית יהוד-מונוסון ו/או מי מטעמה.

#### **התחייבויות מקבל ההקצאה**

- מקבל ההקצאה מחויב:
23. שלא לקיים בנכס כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, פרט לשימוש הנלווה לפעילותו בנכס ושכל הכנסותיה מיועדות להחזר הוצאות פעילות זו.
  24. שלא להעביר זכויותיו בנכס לאחר, לכל פרק זמן שהוא, בכל מסגרת שהיא, ושלא לשעבדן.

25. שלא לקיים בנכס כל פעילות פוליטית או מפלגתית.
26. שלא לקיים בנכס פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצה הנכס.
27. להציג תכנית כספית מאושרת ע"י רו"ח להוכחת יכולת אחזקת המבנה \ הקרקע ולביצוע הפעילות נשוא ההקצאה בתקופת ההקצאה.
28. התוכנית תפרט את מקורות המימון ותכלול בין היתר דו"ח כספי ובו פרטים מספיקים ונאותים על מקורות המימון.
29. לשלם לעירייה ארנונה עירונית ולשלם למוסדות וגופים כל תשלום אחר החל על מחזיק בנכס.
30. לאפשר לעירייה לבצע ביקורות ולהגיש לה דו"חות שונים לפי הקבוע בנוהל ו/או כפי שתורה לו העירייה מעת לעת.
31. המבקש מצהיר כי הוראות הנוהל מוכרות לו היטב ומתחייב לפעול לפיהן.

#### **ביטול ההקצאה**

32. בנוסף לסעדים השמורים לעירייה בגין הפרת חוזה, ובנוסף להוראות הנוהל ולהוראות כל דין, תהא עיריית יהוד-מונוסון זכאית לבטל את החוזה \ ההקצאה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין הביטול במקרים הבאים:
33. העדר שימוש בנכס ו/או שימוש בנכס שלא על-פי מטרת ההקצאה ו/או שלא לפי כל דין.
34. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס בפועל ירד במהלך תקופת ההקצאה מההערכה שעל פיה הוחלט להקצות את הנכס.
35. הפעילות המתבצעת בנכס אינה תואמת את צרכי האוכלוסייה באזור הרלוונטי ו/או מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה.
36. אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, ללא התחייבות לפיתוח, תוכל העירייה להביא לביטול ההסכם, כאמור, על-ידי הודעה של 90 יום מראש, בכל זמן שהוא במהלך ביצוע ההסכם, בשל צורך ציבורי המצדיק זאת, בהחלטת מועצה ובאישור היועץ המשפטי לעירייה.
37. עם פירוק התאגיד מקבל ההקצאה, יחזור הנכס, לרבות החזקה בו, באופן מידי אל עיריית יהוד-מונוסון.
38. עם ביטול ההסכם שבין המבקש לעירייה מכל עילה שהיא תחזור הקרקע לרבות החזקה בה, מיידית, לעיריית יהוד-מונוסון.

#### **הטלת חובת פיתוח הקרקע על מקבל ההקצאה במקרים מסוימים.**

39. העירייה רשאית להתנות את מתן ההקצאה בפיתוח הקרקע ו/או המבנה נשוא ההקצאה – בהתאם להוראות הנוהל ובכפוף להוראות כל דין.
- בהקצאת קרקע לפיתוח, על מבקש הקצאה להציג לעירייה, בלוח הזמנים הקבוע בנוהל ו/או שתקבע ועדת ההקצאות (ובלבד שאין קביעותיה בעניין זה סותרות את הוראות הנוהל):
40. תוכניות מפורטות לפיתוח הקרקע חתומות בידי מהנדס או אדריכל.

41. דו"ח שמאי או מהנדס המפרט עלות ביצוע הפיתוח.
42. הוכחת יכולת להקמת המבנה ואחזקתו וכן הצגת תכנית כספית למימון עלות הביצוע כמפורט בדו"ח השמאי (או המהנדס), מאושרת על-ידי רו"ח.
43. התוכנית תפרט את מקורות המימון ותכלול בין היתר דו"ח כספי ובו פרטים מספקים ונאותים על מקורות המימון.
44. הפיתוח והבינוי מותנים באישור מוסד התכנון המוסמך אשר השגתו הינה באחריות המבקש.
45. הפיתוח יעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על שלוש שנים.
46. אם בתום שלוש שנים טרם הושלם שלב פיתוח הקרקע, יחזור הנכס לידי העירייה, אלא אם האריכה העירייה את התקופה.

#### **קביעת סדרי עדיפויות לשימוש בנכס נושא ההקצאה**

47. במקרה של מספר בקשות להקצאה שכל אחת מהן עונה על כל הדרישות שבתבחינים אלה, בנוהל ובהוראות כל דין, וחוסר יכולת של העירייה להיענות לכל הבקשות בהתאם למשאבי הקרקע הזמינים עפ"י הפרוגרמה, תחליט העירייה בעניין העדיפות שבין המבקשים בהתאם לסדר העדיפות הבא.
48. עדיפות ראשונה תינתן לפעילות שהקהל המיועד ליהנות ממנה הינו בגדר אוכלוסייה חלשה ו/או נזקקת כגון: עולים חדשים, קשישים, נכים, חולים, נזקקים ואוכלוסייה המדורגת בדירוג סוציו אקונומי נמוך, וכיוצ"ב.
49. קריטריון משני בעניין זה הינו גודל האוכלוסייה שצפויה לפי הערכת העירייה ליהנות מהשימוש בנכס.
- ככל שהאוכלוסייה הצפויה להשתמש בנכס נושא ההקצאה גדולה יותר - במסגרת בקשה מסוימת, כך העירייה בכפוף ליתר ההוראות שבתבחינים אלה, בנוהל ובכל דין, תיתן עדיפות לבקשה זו.

#### **התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס**

50. יש לוודא התאמת השימוש לאופי השכונה בה מצוי הנכס נושא ההקצאה וכן במידת האפשר אף לשכונות הסמוכות, ולצרכי התושבים שבהן.
51. לפעילות המיועדת לקהל רב מכל תחומי יהוד-מונוסון, יוקצו ככל האפשר, נכסים שאינם נמצאים בשכונות מגורים, בעלי נגישות טובה ובקרבת מוסדות אחרים המספקים שירות לכלל תושבי יהוד-מונוסון.
52. ככלל, לא תאושר הקצאת נכס בשכונת מגורים לפעילות המיועדת לקהל שאינו תושב השכונה או השכונות הסמוכות, אלא אם כן נתקיימו התנאים הבאים:
- נשללה אפשרות למיקום הפעילות בנכס במיקום מתאים יותר מבחינת קהל היעד.
- בתחומי השכונה קיימים ופועלים מגוון שירותים לתושבי השכונה, ו/או נשמר פוטנציאל קרקעות להפעלת שירותים מסוג זה.

-אין בפעילות המיועדת להתבצע בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.

#### התאמת הנכס מבחינת שיטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת

53. בטרם אישור ההקצאה יש לוודא כי נתוני הנכס מתאימים לצרכי השימוש המבוקש בו מבחינת שטח, נגישות, מאפיינים פיזיים וכד', על מנת שלא יימסר נכס שאינו מתאים לפעילות המתוכננת בו ומאידך על מנת שלא יימסר נכס שלפי מאפייניו חורג במידה בלתי סבירה מעבר לצורכי הפעילות המבוקשת בו - ואשר ניתן היה להקצותו לשימוש אחר נרחב יותר.

#### הליך האישור

מבלי להקיף ומבלי למצות את השלבים השונים הקבועים בעניין זה, ובכפוף להוראות הנוהל ולהוראות כל דין, הליך האישור של בקשות להקצאת קרקע - כולל גם את השלבים הבאים:

54. תוך עשרה ימים מהיום בו אושרו התבחינים במועצת העיר תפרסם העירייה בעיתונות הודעה בדבר קיום התבחינים והאפשרות לעיין בהם במשרדי העירייה ובאתר האינטרנט של העירייה.

55. בקשות פרטניות להקצאה יידונו בועדת ההקצאות ובהתאם לנוהל הן טעונות אישור מועצת העיר.

56. בקשה פרטנית להקצאה לתקופה העולה על 5 שנים, העומדת בכל תנאי התבחינים והנוהל, אשר עברה את כל הליכי האישור לרבות אישורה באופן פרטני במועצת העיר, טעונה אישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.