



נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

נוהל זה נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה (להלן: "קרקע") בפטור ממכרז ללא תמורה (גם בתמורה סמלית במשמע) מאת הרשות המקומית לגופים, הפועלים בתוך תחום הרשות המקומית בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיוצא בזאת, כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור (להלן: "הקצאת קרקע").

מובהר בזאת, כי נוהל זה אינו פוטר את הרשות המקומית מחובת קבלת אישור על פי כל דין. בין היתר, מדובר באישורים, כגון אישור משרד הפנים לפי סעיף 190 א לצו המועצות המקומיות (א), תשי"א-1950.

נוהל זה מכוון לקדם בתחום הקצאת הקרקע מנהל תקין, שמירת עקרון השוויון, חיסכון, יעילות ושקיפות, וכן למנוע פגיעה בטוהר המידות. בכדי לקדם ערכים אלו, תפעל הרשות המקומית על פי נוהל זה, כדלקמן:

1. הגדרות

"רשות מקומית" - עירייה, מועצה מקומית, מועצה אזורית.

"גוף" - תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח.

"עיתונות" -

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 המקומי.

ג. יישוב בו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10% 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 מ-3 העיתונים הנפוצים, יהיה פרסום אחד בעיתון מקומי מתוך רשימה שיקבע ראש המועצה המתאימה לציבור באותו יישוב, אחד בעיתון ארצי נפוץ ואחד בעיתון מקומי.

2. פרוגרמה

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 על-ידי הרשות המקומית קרקע, אלא אם היא כלולה במסגרת פרוגרמה כאמור.



מועצה מקומית באר-יעקב

3. וועדת הקצאות

בקשות להקצאת קרקע מאת רשות מקומית יידונו בוועדה מיוחדת באותה רשות (להלן - "וועדת הקצאות"). וועדת הקצאות תמנה 5 חברים, כמפורט להלן:

- א. **מנכ"ל הרשות** או נציגו שהינו עובד הרשות, וברשויות שאין 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 המקומית;
- ד. **מהנדס הרשות** או נציגו שהינו עובד מחלקת הנדסה של הרשות;
- ה. **מנהל מחלקת הנכסים** ברשות, וברשויות שאין בהן מחלקת נכסים - העובד האחראי על תחום הנכסים ברשות;

חברי ועדת הקצאות יהיו אנשים שאינם במצב של ניגוד עניינים, ואין להם עניין אישי במישרין או בעקיפין בהחלטת וועדת הקצאות. הוראות הכללים למניעת ניגודי עניינים של נבחרי ציבור ברשויות המקומיות יחולו על חברי הוועדה. החלטה שהתקבלה בוועדת הקצאות, כאשר אחד מחבריה נוגע בדבר, בטלה ומבוטלת, ואין לפעול על-פיה.

כל ישיבה של וועדת הקצאות חייבת בהשתתפות של היועץ המשפטי של הרשות או נציגו (להלן: "היועץ המשפטי"). השתתפותו בישיבה של היועץ המשפטי תהווה תנאי לקיומה. כמו כן, חוות דעתו של היועץ המשפטי בעניין משפטי תחייב את וועדת הקצאות.

בפני וועדת הקצאות יהיה מונח ספר הקצאות, שרישומיו עודכנו עד 30 יום לפני מועד הדיון.

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 או חוות דעת של היועץ המשפטי על האמצעים שנקטו להשבת הקרקע לרשות המקומית. הדיווח או חוות הדעת יוגש לעיון הוועדה לפני מועד הדיון בבקשה.

וועדת הקצאות תדון בבקשות לפי ההליך המפורט בנוהל זה, ועל-פי תבחינים שנקבעו ואשר פורסמו לציבור כמפורט להלן.

4. וועדת משנה בענייני הקצאות

מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 3 לעיל, רשאית מועצת הרשות המקומית למנות מקרב חברי המועצה וועדת משנה לעניין הקצאת קרקע. הרכב הוועדה 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 פסקה 149ג(1) לפקודת העיריות [נוסח חדש]. וועדת המשנה רשאית להמליץ בפני מועצת הרשות בדבר קבלת המלצת וועדת הקצאות או דחייתה. ביקשה וועדת המשנה לדחות את המלצת וועדת הקצאות, תנמק החלטתה בכתב.



5. קריטריונים להקצאת קרקעות

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

וועדת ההקצאות, לאחר התייעצות עם הגורמים המקצועיים הנוגעים בדבר ברשות המקומית, תגבש הצעת תבחינים להקצאת קרקעות בתחום הרשות המקומית. התבחינים יהיו שוויוניים וענייניים, 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; הוראות בדבר הבטחת נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים וכיו"ב.

בכל מקרה, התבחינים לא יסתרו או הוראות נוהל זה.

תוך 10 ימים מאישור התבחינים על-ידי מועצת הרשות המקומית, תפרסם הרשות בעיתונות הודעה בדבר קיום תבחינים והאפשרות לעיין בהם במשרדי הרשות המקומית.

התבחינים יכללו, בין היתר, את העקרונות הבאים:

א. הקצאת קרקע תעשה לפי סדר עדיפויות שתקבע מועצת הרשות. צרכים אלו יוגבלו בתנאי סף מינימאליים ופרמטרים אשר יבטיחו ניצול מיטבי של הקרקע עבור הצורך הציבורי אשר נקבע, כגון: מספר מינימאלי 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 מרבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו. למשל, אם במסגרת פעילות מסוימת ייעשה 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, הקרקע תוקצה לגוף הפעיל יותר.

ג. לא תוקצה קרקע לשימוש, שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע, כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ד. לא תאושר בקשה, אשר אינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. יחד עם זאת, רשאית וועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה שנית, זולת הגשת מסמכים מעודכנים.

ה. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנים עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.

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 לה הוקצתה, וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. מועצת העיר תקיים דיון לבחינה מחודשת של צרכי הציבור ותחליט אם לאשר את ההסכם.



לאחר אישור מועצת העיר, יש להביא את ההסכם לאישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקי' העיריות/סעיף 190 א' לצו המועצות המקומיות (א).

1. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה ולהסכם שיחתם ובכפוף לכל דין - תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם הפיתוח כמתחייב מההסכם שנחתם עם הרשות המקומית כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית.

רק במקרים חריגים בהם יוכח על-ידי הגוף, כי עשה מצדו את המרב 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.

על הגוף להגיש בקשת ארכה כאמור לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום 3 השנים שנקצבו לפיתוח הקרקע. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לרשות המקומית. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. הוגשה על-ידי הגוף בקשה להקצאת קרקע אחרת במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת הפיתוח בקרקע 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.

2. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה לגוף. כמו כן, לא תיעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.

ח. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע או לשעבד אותה לאחרים.

ט. לא ייעשה שימוש בקרקע למטרות פוליטיות או לפעילות מפלגתית.

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

יא. בכפוף לכל דין, עם ביטול הסכם ההקצאה בין הרשות המקומית לגוף המקבל, כמפורט להלן, תחזור הקרקע, כולל החזקה עליה, מיידית אל הרשות המקומית.

מצורפת לנוהל זה רשימת תבחינים, אשר אושרה על-ידי מליאת המועצה בישיבתה מיום 03.12.15 כנספח א' לנוהל.

6. הגשת בקשה להקצאת קרקע

גוף המבקש, כי תוקצה לו קרקע, יגיש לרשות המקומית בקשה בכתב ע"ג טופס שיקבע לעניין זה. טופס הבקשה יכלול את הפרטים הבאים:

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, הגזבר, רו"ח ושל מורשי החתימה של הגוף;

ה. פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת;

ו. תכניות לפיתוח הקרקע;

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



- ז. פירוט מקורות כספיים מוכחים, להנחת דעת הרשות, לפיתוח הקרקע;
- ח. פירוט הסיוע הציבורי שהוענק לגוף בשנה הקודמת (סיוע ממשלתי/של רשות מקומית/מפעל הפיס/הסוכנות היהודית וכו'). יש לפרט האם בעבר הוקצתה לגוף קרקע על ידי גוף ציבורי.

לטופס הבקשה יצורפו המסמכים הבאים:

- א. תעודה של רישום הגוף או אישור עו"ד של הגוף בדבר המעמד המשפטי של הגוף (אם אין להציג תעודה רשמית);
- ב. מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף;
- ג. אישור בדבר ניהול תקין שיומצא ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין;
- ד. אם הבקשה מוגשת מיום 01/01 עד 30/06 – 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.
- אם הבקשה מוגשת בין 01/07 ל- 30/09 – 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 לפטורו מהגשת הדו"ח הכספי האמור, בכפוף להצגת אסמכתאות לאיתנות פיננסית כפי שתדרוש הרשות.
- 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 הרלבנטיים, בין השאר, על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות המוסד הציבורי 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 לענייני דתות בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד הבריאות בדבר הצורך, למשל, בהקמת תחנת טיפת חלב באזור.

מצורפת לנוהל זה טופס בקשה להקצאת מקרקעין כנספח ב' לנוהל.



7. הליך הקצאת הקרקע

הליך הקצאת הקרקע יהיה לפי יוזמת הרשות המקומית, ויכול שתהיה גם לפי פניית הגוף. על הליך ההקצאה יחולו ההוראות, כמפורט להלן:

א. במקרה של פניה להקצאת קרקע מאת גוף, תעיין ועדת ההקצאות בספר ההקצאות, תקבל, במידת הצורך, חוות דעת משפטית מיועמ"ש, אשר תקבע, האם בנסיבות המקרה, ניתן לשקול את הקצאת הקרקע המבוקשת.

ב. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת הקרקע. אם הוגשה פנייה בעניין- תצוין עובדה זו בהודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה לפי הפרוגרמה. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות, הכול בכפוף לפרוגרמה, תוך 60 יום ממועד הפרסום.

ג. וועדת ההקצאות תוודא, כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת הגיעה לידיעתם של התושבים השכנים בסמוך לקרקע.

ד. בעלות הפרסום בעיתונות, שיעשה על ידי הרשות המקומית, תישא הרשות המקומית, אלא אם הועברה אליה פניה להקצאה, שאז יישא בעלות הפרסום הגוף המבקש.

ה. על האמור בס"ק ד' לעיל, במקרה בו הוגשה בקשה מטעם גוף להקצאת קרקע, והגוף מבקש שלא לפרסם את פרטי הגוף המבקש או את פרטי הפעילות בגינה מתבקשת ההקצאה על רקע חשש ממשי לפגיעה בביטחון הציבור וככל שקיומו של חשש כאמור אושר בחוות דעת בכתב של יועמ"ש הרשות, תהא הרשות רשאית לפרסם את ההודעה בעיתונות ללא פרסום פרטי הגוף המבקש או את הפעילות המבוקשת על ידו. וועדת ההקצאות תדון ותחליט בבקשות להקצאת קרקע בכפוף לכל דין ובהתאם להוראות הנוהל.

ו. הוועדה תבחן במסגרת סינון ראשוני אם מולאו הבקשות על מכלול הפרטים המצוינים, ותכין רשימה של בקשות שפרטיהן מולאו כנדרש בלוויית כל המסמכים הנדרשים.

ז. רשימת הבקשות תפורסם בעיתונות, כדי לאפשר לציבור להגיש התנגדויות תוך 45 יום מיום פרסום ההודעה כאמור. בהודעה המתפרסמת יפורט מיקומה המדויק של הקרקע, שמות הגופים הכלולים ברשימת הבקשות, מטרת השימוש בקרקע של כל אחד מהגופים. בעלות הפרסום, שיעשה על ידי הרשות המקומית, יישאו הגופים המצוינים ברשימת הבקשות בחלקים שווים.

היה ולא הוגשו התנגדויות, יועברו הבקשות לדין בוועדת ההקצאות. היה והוגשו התנגדויות, וועדת ההקצאות רשאית, אם תמצא לנכון לזמן את המתנגדים, כולם או חלקם להשמיע את טענותיהם בפניה.

וועדת ההקצאות תיוועץ עם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה 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 וכיוצא באלה. לשם כך, יועברו לגורמים המקצועיים, הן הבקשות והן ההתנגדויות שהוגשו לבקשות. במידת הצורך תיערך התייעצות מקבילה גם עם הגורם המתאים בשלטון המרכזי (משרד החינוך, המשרד לשירותי דת, נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות וכו'). התייחסות הגורמים המקצועיים תוגש לוועדת ההקצאות.



התקבלה חוות דעת מקצועית שלילית לעניין פניה להקצאת קרקע, יובא העניין להכרעת וועדת ההקצאות. הוועדה תדחה את הבקשה, אלא אם כן מצאה לנכון מנימוקים מיוחדים שירשמו להמליץ אחרת למועצת הרשות.

ח. עם העברת המלצות הגופים המייעצים, תדון וועדת ההקצאות בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו ובמסגרת הקריטריונים תגבש רשימה מומלצת ומנומקת, בה ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע. המלצת וועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית תוך זמן סביר מקבלת ההתנגדויות וחוות הדעת המקצועיות.

הוועדה רשאית להמליץ, כי אין מקום להקצאת הקרקע בשלב זה לגוף כלשהו.

ט. לפני קיום דיוני וועדת משנה, אם הוקמה, ולפני קיום דיוני מועצת הרשות, יהיו נתונים בפניהן המלצות וועדת ההקצאות, כל המסמכים שהוגשו לוועדת ההקצאות, ובכלל זה מסמכי ההתנגדויות והדיונים בהן, ככל שהתקיימו, וכל מסמך אחר הרלבנטי להקצאה.

י. מועצת הרשות המקומית, לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני וועדת ההקצאות, תדון בהמלצת וועדת ההקצאות. הודעה על החלטת הרשות המקומית תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן לפונים האחרים באותו עניין.

מבקשי הבקשות השונות יהיו רשאים בתוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית ובנימוקיה, למעט בחלקים של החלטה או של הבקשה, אשר עיון בהם עלול, לדעת מועצת הרשות לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.

החלטת המועצה לעיל אינה מהווה החלטה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות/סעיף 190 (א) לצו המועצות המקומיות. הרשות המקומית תבהיר זאת לגוף המקבל בהודעתה אליו על החלטתה.

8. הקצאה לתקופה קצרה (עד שנה כולל)

על הקצאת קרקע לתקופה של שנה או פחות, יחול נוהל זה, באופן שבמקום ההליך המתואר לעיל יחול הליך מקוצר, כמפורט להלן :

א. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע, תוך הדגשה שמדובר בהקצאה בהליך מקוצר. אם הוגשה פניה בעניין, תצוין עובדה זו בהודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה על פי הפרוגרמה. הציבור יזמן להגיש בקשות להקצאת קרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות, או להביע התנגדות, הכול בכפוף לקבוע בפרוגרמה, תוך 14 ימי עבודה מיום הפרסום. פרטי הבקשה להקצאה אותם פרטים כמו בקשה להקצאה ארוכת טווח.

ב. וועדת ההקצאות תוודא, כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת הגיע לידיעתם של התושבים השכנים בסמוך לקרקע.

ג. בעלות הפרסום בעיתונות, שיעשה על-ידי הרשות המקומית, תישא הרשות המקומית, ואם הועברה אליה פניה להקצאה, יישא בה הגוף הפונה.

ד. וועדת ההקצאות תעיין בספר ההקצאות ותקבל במידת הצורך חו"ד משפטית כאמור בסעיף 3 לעיל.



מועצה מקומית באר-יעקב

- ה. וועדת ההקצאות תתייעץ עם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהקצאת הקרקע לצורך המבוקש, במסגרת הקריטריונים והכללים אשר אושרו ופורסמו על-ידי הרשות.
- ו. התקבלה חוות דעת מקצועית שלילית לעניין פניה להקצאת קרקע, תדחה ועדת ההקצאות את הבקשה, אלא אם כן מצאה לנכון, מנימוקים מיוחדים שירשמו, להמליץ אחרת למועצת הרשות.
- ז. וועדת ההקצאות תערוך סינון של הבקשות, אשר לא מולאו כראוי. לאחר מכן תדון וועדת ההקצאות בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו ובמסגרת הקריטריונים, תגובש רשימה מומלצת ומנומקת בה ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע.
- ח. הוועדה רשאית להמליץ, כי הקרקע לא תוקצה כלל. המלצת הוועדה תועבר למועצת הרשות המקומית במהירות האפשרית.
- ט. מועצת הרשות, לאחר שקיבלה לעיונה את כל החומר שהונח בפני וועדת ההקצאות, תדון בהמלצת וועדת ההקצאות.
- י. הודעה על החלטת הרשות המקומית תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן לפונים האחרים באותו עניין.
- יא. מבקשי הבקשות השונות יהיו רשאים בתוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית ובנימוקה, למעט בחלקים של ההחלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.
- יב. לאחר שנבחר הגוף לו תוקצה הקרקע והודעה על כך הועברה לו ולפונים האחרים, בתום 30 ימים ממועד מסירת ההודעה כאמור יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית.
- יג. קרקע שהוקצתה בהליך מקוצר לא תוארך תקופת ההקצאה ולא יוגדל שטח ההקצאה. כמו כן, לא תוקצה אותה קרקע בשנית לאותו גוף בהליך מקוצר.

9. בקשה להגדלת הקצאה

א. גוף שהוקצתה לו קרקע (להלן: "שטח ההקצאה המקורית"), המבקש להגדיל את שטח ההקצאה המקורית, על-מנת להרחיב את פעילותו, יהא רשאי להגיש בקשה להגדלת ההקצאה, ובלבד ש:

- 1) השטח המבוקש הנוסף אינו עולה על 500 מ"ר;
- 2) השטח המבוקש צמוד לשטח ההקצאה המקורית;
- 3) השטח המבוקש אינו עולה בשטחו על 25% משטח ההקצאה המקורית;
- 4) השטח המבוקש דרוש לאותו שימוש הקיים בקרקע המקורית.
- 5) על הגוף המבקש להוכיח, כי התוספת נחוצה מחמת שינוי שחל בנסיבות מאז ההקצאה המקורית.

ב. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות, כי הוגשה בקשה להגדלת ההקצאה ופרטי הבקשה, וכי ניתן להגיש בקשה להקצאת הקרקע או התנגדות בתוך חודש מיום הפרסום. הרשות תצוין, כי צפויה להינתן עדיפות למבקש הגדלת ההקצאה, וכי היא זכאית שלא לאשר את ההגדלה ו/או לא להקצות את הקרקע הנוספת כלל.

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



- ג. וועדת ההקצאות תעיין בספר ההקצאות, ותקבל במידת הצורך חו"ד משפטית מאת היועמ"ש במקרה האמור בסעיף 3 לעיל לנוהל זה.
- ד. וועדת ההקצאות תתייעץ עם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהגדלת שטח ההקצאה.
- ה. התקבלה חוות דעת מקצועית שלילית, תדחה ועדת ההקצאות את הבקשה, אלא אם מצאה מקום להמליץ מנימוקים מיוחדים שירשמו.
- ו. ועדת ההקצאות תדון בבקשה, לאחר שתשמע את ההתנגדויות ותבחן את הבקשות שהוגשו. וועדת ההקצאות במסגרת שיקוליה תעניק עדיפות לגוף המבקש את ההגדלה ותחליט אם להמליץ לאשר את הגדלת השטח, להקצות שטח זה לגוף אחר או לסרב להקצות את הקרקע ותעביר החלטה למועצת הרשות.
- ז. מועצת הרשות, לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני וועדת ההקצאות, תדון בהמלצת וועדת ההקצאות, ותחליט אם לקבל את בקשת הגדלת שטח ההקצאה, או לסרב, או שלא להקצות את השטח הנוסף כלל.
- ח. מועצת הרשות המקומית תנמק החלטתה ותודיע לגופים המבקשים ולגופים אשר הגישו התנגדות. גופים אלה יהיו רשאים לעיין בהחלטתה ובנימוקיה בתוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה, למעט עיון בחלקי החלטה או בקשה אשר עיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.
- ט. לאחר שהתקבלה הבקשה והודע על כך כאמור, יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית.
- י. בכל מקרה, תקופת החוזה לא תחרוג ממועד סיום תקופת ההקצאה של שטח ההקצאה המקורית.

10. עריכת הסכם בין הרשות המקומית לגוף המקבל

- לאחר שנבחר הגוף לו תוקצה הקרקע, ולאחר שהודעה על כך הועברה לו ולפונים האחרים כאמור לעיל, יגובש חוזה בין הגוף המקבל לבין הרשות המקומית. החוזה יכלול את ההתחייבויות שלהלן, אשר יהוו תנאים יסודיים להסכם:
- א. ההקצאה תשמש אך ורק למטרה לשמה ניתנה;
- ב. הגוף יעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה הרשות המקומית בקשר להקצאה;
- ג. הגוף יעביר לרשות המקומית תכניות 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 הגוף המקבל לא יעמוד בתנאי זה ולא יינתן לו פרק זמן נוסף למילוי התחייבותו, 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 ולמפקחים מטעם הרשות המקומית לבקר בקרקע ובבנוי עליה, במשרדיו ובמתקניו ולעניין בספרי החשבונות שלו.
- ז. הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבויות, באופן שהרשות המקומית מהווה מבוטח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.
- ח. הגוף יתחייב, כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע המוקצית תהיה רק בכפוף לכל דין.
- 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 ולהשבת הקרקע מיידי לרשות המקומית.
- יא. החוזה טעון אישור מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפק' העירונית/סעיף 190 א לצו המועצות המקומיות (א) ואישור שר הפנים.
- יב. אישור מועצת הרשות המקומית לחוזה ההקצאה יהיה ברוב מוחלט של חבריה, לאחר שניתנה הודעה כדין לכל חברי המועצה שאישור החוזה ידון באותה ישיבה.
- יג. ההסכם יוגש לאישור מועצת הרשות ברוב חבריה, לאחר שקיבלו חוות דעת משפטית מפורטת בכתב לחוזה ובה, בין היתר, אישור על קיום הליך ההקצאה לפי נוהל זה. ללא חוות דעת משפטית כאמור, אין להביא את ההסכם להצבעת מליאת המועצה. לאחר אישור המליאה, יועבר ההסכם לאישור שר הפנים.

11. פיקוח על השימוש בקרקע

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

12. ריכוז מידע על הקצאת קרקעות ברשות המקומית - ספר הקצאות

א. רשות מקומית תקיים רישום מרוכז של כל הקצאות הקרקע שאושרו בתחומה (להלן - "ספר הקצאות"). בין היתר, יכלול הרישום פירוט, מתי הוחלט על הקצאת הקרקע, אם הוגשה בקשה להארכת הזמן לפיתוח הקרקע, ואם הוחלט בבקשה זו.

ב. בספר ההקצאות ירוכז מידע גם על הקצאות קרקע שאושרו טרם פרסום הנוהל.

ג. ספר ההקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור.

ד. סברה הרשות המקומית, כי התקיימו נסיבות דחופות למניעת נזק של ממש, המצדיקות הקצאת קרקע או מבנה שלא על פי נוהל זה, לשימושו המיידי של גוף, תפנה בבקשה מנומקת לשר הפנים (להלן - "בקשה מיוחדת"). לבקשה המיוחדת יצורפו כל המסמכים המהווים לה תשתית. בהתאם להנחיות משרד הפנים, לא תיענה בקשה מיוחדת, כאמור, של הרשות המקומית, אם הדחיפות להגשתה התהוותה בשל מחדל או מעשה של הגורם המבקש את ההקצאה.



מועצה מקומית באר-יעקב

ה. במקביל להגשת הבקשה המיוחדת, חובה על הרשות המקומית לפעול בנוגע להקצאה זו לפי נוהל הקצאה מקוצרת, זולת אם בבקשה המיוחדת מטעם הרשות המקומית צוין, כי משך ההקצאה יהיה פחות מ- 3 חודשים.

ו. אישור שר הפנים להקצאת קרקע או המבנה על פי הבקשה המיוחדת יינתן מראש ויוגבל לתקופה של עד 3 חודשי שימוש בלבד, וכל עוד מתקיימות הנסיבות המיוחדות שעל בסיסן ניתן אישור שר הפנים.