

מועצה אזורית שומרון



תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

**תבחינים
להקצאת קרקע ציבורית**

**קריית חינוך
בלתי פורמאלי לנוער
ליד היישוב ריחן**

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

פרוגרמה נקודתית להקמת קריית חינוך בלתי פורמאלי לנוער ליד היישוב ריחן

בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "הנוהל"), יפורטו להלן תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות ומבנים בהתאם לנוהל משרד הפנים אשר פורסם בחוזר מנכ"ל מס' 5/2001.

מובהר כי נוהל זה הינו לצורך הקצאה נקודתית של מקרקעין ליד היישוב ריחן לצורך הקמת קריית חינוך בלתי פורמאלי לנוער ואין באמור בנוהל זה כדי להשליך על הליכי הקצאת מקרקעין אחרים אשר קיימת ו/או תקיים המועצה בעתיד.

על הגוף המבקש להגיש את כלל המסמכים הנדרשים בהליך זה, להוכיח את עמידתו בתבחינים ולהגיש טופס פרטי המבקש המצ"ב נספח 1.

מובהר כי הקצאת המקרקעין נשוא הליך זה מותנית באישור מליאת המועצה, שר הפנים והמינהל האזרחי וללא כלל האישורים כאמור, לא תאושר ההקצאה.

תיאור המקרקעין:

הנכס המדובר הינו קרקע בחלק המסומן באות B בתב"ע 103/4 באזור ריחן (ראה נספח 3).

מובהר כי בשטח המסומן באות C באותה תב"ע מופעלת חווה חקלאית אשר אינה מהווה חלק מהקרקע המיועדת להקצאה. לזוכה לא תהיה שום טענה על הימצאותה של חווה זו בצמוד ובסמוך למקרקעין המיועדים לקריית החינוך לנוער וכל שימוש ייעשה לצד פעילות החווה.

1. תבחינים – עקרונות כלליים

- 1.1. הקצאת קרקע ו/או מבנה תעשה לפי סדר עדיפויות שתקבע מליאת המועצה ו/או ועדת ההקצאות מבין כלל הבקשות שיונחו בפניה.
- 1.2. השימושים והמטרות יהיו כמפורט בסעיף 2 להלן.
- 1.3. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוקי התכנון והבניה. לא תאושר בקשה שאינו עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה הנקודתית כפי המפורט בנספח 2 ואולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה או על שינוי במרכיביה כולם או חלקם.
- 1.4. השימוש המבוקש תואם ומתיישב עם תכניות אב נושאיות / תכניות אסטרטגיות / מסמכי מדיניות של המועצה שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות העירונית.
- 1.5. האזור והמיקום ייבחנו לפי הנגישות למשתמשים ומאזן שטחי הציבור בסביבת המקרקעין המוקצים וברחבי המועצה בכלל.
- 1.6. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת את השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת/נוספת המתקיימת בהם.

2. השימושים במקרקעין בהתאם לפרוגרמה

- 2.1. השימושים להם תוקצה הקרקע נשוא נוהל זה יהיו למטרת קריית חינוך בלתי פורמאלי לנוער.

השימושים המאושרים לפי הפרוגרמה לשימוש המבוקש לצרכי ציבור וכן התבחינים הספציפיים הנדרשים לשימוש במקרקעין המתוארים, הינם כמפורט להלן:

2.2. הקמת והפעלה של קריית חינוך בלתי פורמאלי לנוער

- 2.2.1.1. למפעיל ניסיון של 4 שנים לפחות בהפעלת מסגרות ותוכניות חינוך בלתי פורמאליים לבני נוער.
- 2.2.2. תינתן עדיפות לבעלי ניסיון בהפעלת מסגרות ותוכניות כאמור ל- 500 נערים/נערות לפחות (במצטבר).
- 2.2.3. על הגוף המבקש להיות מלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח).
- 2.2.4. למפעיל בסיס כלכלי יציב לצורך הקמת קריית החינוך והפעלתה לאחר מכן. לצורך כך על המפעיל להציג אישור רו"ח על קיום הון עצמי ומקורות מימון מאושרים של לפחות 2 מיליון ₪.
- 2.2.5. למפעיל מחזור שנתי של לפחות 5 מיליון ₪ לשנה - בשנים 2022-2023.
- 2.2.6. על הגוף המבקש להציג את בעלי התפקידים בארגון ואת זהות מנהל הפרויקט בעל ניסיון קודם של לפחות 5 שנים בהקמה והפעלה של מסגרות ותוכניות חינוך בלתי פורמאלי בישראל.
- 2.2.7. הגוף המבקש הגיש במסגרת הבקשה להקצאה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת מילוי התחייבויותיו ולכיסוי עלות דמי החכירה בגין הקרקע.

2.3. תבחינים כלליים

- 2.3.1. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הינו בגדר צורך שנקבע בפרוגרמה האזורית, וכן כי מטרת ההקצאה תספק מענה לכלל תושבי המועצה והסביבה. לפיכך באותם מקרים בהם יש מספר פניות תועדף הפעילות אשר תשרת את מספר התושבים הרב ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד ספציפי או שקיימים נימוקים מיוחדים אחרים, והכל בהתאם להמלצת המחלקה הרלוונטית במועצה.
- 2.3.2. ההקצאות יינתנו למלכ"רים רשומים בלבד אשר עיקר עיסוקן וניסיוןן בהפעלת מסגרות ותוכניות חינוך פורמאלי או בלתי פורמאלי.
- 2.3.3. באשר לגוף אשר הינו עמותה רשומה אולם אין בידי "אישור ניהול תקין", תטופל הבקשה על ידי המועצה, אולם יובא לידי המבקש כי דרישת משרד הפנים כתנאי לאישור החוזה הינה "אישור ניהול תקין", בנוסף לשאר האישורים הנדרשים על פי הנוהל.
- 2.3.4. תינתן עדיפות לגופים אשר יוכיחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום החינוך הבלתי פורמאלי לנוער. יובהר כי תרומת הגוף תיבחן בהתאם לסוג הפעילות אותו מעניק, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורי הגופים הרלוונטיים בדבר פעילות הגוף ותרומתו לקהילה וכיו"ב.
- 2.3.5. על הגוף המבקש להציג במסגרת מסמכי הבקשה יכולות כספיות, ארגוניות ומקצועיות של הגוף הציבורי עפ"י מחזור כספי שנתי והיקפי פעילות דומה בשנתיים שקדמו לבקשת ההקצאה, וכן תוכנית מפורטת הכוללת תקציב מפורט לפעילותו במסגרת ההקצאה.
- 2.3.6. המועצה רשאית להתנות הקצאת מקרקעין ו/או מבנה, כמפורט בנוהל זה, וכן להוסיף תנאים ותבחינים נוספים במסגרת הליך הקצאת מקרקעין, ככל הדבר רלוונטי ו/או נדרש על פי החלטת המועצה ו/או על פי החלטת ועדת ההקצאות ו/או על פי כל נוהל ו/או דין.

3. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה

- 3.1. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור או השכונה בתחומה נמצא הנכס ולצרכי התושבים בה. כמו כן, יינתן מענה לאוכלוסיות ספציפיות, בהתאם לצרכיהם.
- 3.2. **מובהר כי בשטח המסומן באות C באותה תב"ע מופעלת חווה חקלאית אשר אינה מהווה חלק מהקרקע המיועדת להקצאה. לזוכה לא תהיה שום טענה על הימצאותה של חווה זו בצמוד ובסמוך לקרקע המיועדת להקצאה וכל שימוש ייעשה לצד פעילות החווה.**
- 3.3. לא צפוי כתוצאה מהפעילות בנכס מטרד מעבר לסביר לשכנים המתגוררים בסמיכות מקום ולאוכלוסייה שבאזור, וכי אין באופי הפעילות בכדי לפגוע ברגשות תושבי הסביבה ו/או בצביון השכונה.
- 3.4. כל בקשה תבחן על ידי אנשי המקצוע ביחידות הרלוונטיות במועצה. המיקום ייקבע בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
- 3.5. במקרה של הקצאת מבנה יתחייב הגוף המקבל לשמור על המבנה, לתחזק אותו ואת סביבתו ולשמור עליו ברמה שלא תפחת מהרמה שקיבל אותה.
- 3.6. המיקום יקבע בהתייעצות ובהמלצת מהנדס המועצה וגורמים מקצועיים רלוונטיים.

4. התאמת הנכס מבחינה תכנונית לפעילות המבוקשת

- 4.1. תבוצע התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד' על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
- 4.2. המועצה תפעל לכך שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
- 4.3. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהא מרבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים וכיו"ב. על אף האמור לעיל, שעות הפעילות תקבענה ותהיינה על פי כל דין.

5. התאמת הבקשה לפרוגרמת השטחים לצרכי ציבור וליעוד הקרקע

- 5.1. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- 5.2. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לשטחי ציבור אשר אושרה על ידי ועדת ההקצאות, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה.
- 5.3. שונתה הפרוגרמה כאמור לעיל, ניתן יהא לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון רלוונטי למסמכים).

6. מקורות מימון לגוף המבקש

- 6.1. על מנת לוודא את יכולתו הכלכלית של הגוף המבקש, על המבקש להציג בפני ועדת ההקצאות מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה בנכס ו/או לשימוש המבוקש.
- 6.2. ועדת ההקצאות רשאית לבטל את ההקצאה לגוף אשר לא יציג בפניה תוך 6 חודשים מאישור מועצת המועצה, מקורות כספיים למימון, ובלבד שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

- 6.3. מובהר כי ההקצאה מותנית בכיסוי עלות דמי החכירה ששילמה המועצה עבור המקרקעין על ידי מקבל ההקצאה, וזאת כתמורה סמלית עבור השימוש במקרקעין.
- 6.4. **על המבקש להתחייב לשאת בעלויות ובהוצאות הישירות והעקיפות לתכנון המלא של קריית החינוך ולקבלת היתר בניה כדון, לרבות התקשרות עם אדריכלים וכל היועצים הנדרשים לצורך כך, אשר יאושרו על ידי המועצה.**

7. נימוקים נוספים

7.1. בנוסף לתבחינים המצוינים לעיל, רשאית ועדת ההקצאות לקחת בחשבון נימוקים עניינים ורלוונטיים אשר יובאו בפניה על ידי הגוף המבקש, והכל בהתאם לצרכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בתחום הקצאת נכסים עירוניים.

8. תקופת ההקצאה

- 8.1. תקופת ההקצאה לגוף המקבל במסגרת הנוהל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה-לא תעלה על 25 שנה מתום הבניה.
- 8.2. במקרים ספציפיים תהא אפשרות להאריך את תקופת ההקצאה בשתי תקופות נוספות אשר לא יעלו על 10 שנים, כל אחת. אולם בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה וכי הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.
- 8.3. כמו כן, בתום תקופת החוזה יהיה הגוף המקבל רשאי להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת.
- 8.4. המועצה וועדת הקצאות רשאיות לסטות מהמועדים הקבועים לעיל תוך הצגת נימוקים והכל בהתאם להוראות נוהל הקצאת מקרקעין של משרד הפנים ועל פי כן דין.

9. תקופת הבניה על הקרקע

- 9.1. **המועצה דורשת מהזוכה בהקצאה להקים קריית חינוך בלתי פורמאלי לנוער.**
- 9.2. לצורך כך על הגוף הזוכה להציג במהלך הגשת הבקשה לו"ז מדורג להקמה של המבנים והמתקנים הכלולים בפרוגרמה הנקודתית (נספח 2) בפרקי זמן שלא יעלו על הרצ"ב:
- 9.2.1. הגשת היתר בניה תוך חצי שנה מיום אישור ההקצאה ע"י מו"ז שומרון.
- 9.2.2. קבלת היתר בניה לאחר תיקונים תוך שנה מיום אישור ההקצאה ע"י מו"ז שומרון.
- 9.2.3. הבניה והפיתוח הסביבתי של קריית החינוך - תוך 4 שנים מיום קבלת היתר הבניה מאת הוועדה המקומית לתו"ב (מיום השלמת התנאים להיתר).
- 9.3. אם לא תהיה עמידה במועדים המופיעים בסעיף 9.2 לעיל אזי תוחזר הקרקע למועצה (הערה על כך תירשם בספר ההקצאות).
- 9.4. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה, רשאית המועצה לבקשת הגוף, אשר תוגש לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום המועדים לעיל שנקצבו לבניה להאריך את תקופת הבניה, לשנתיים נוספות.
- 9.5. על הגוף להתחייב להשלים את הבניה עד תום התקופה כאמור. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית למועצה (הערה על כך תירשם בספר ההקצאות).

9.6. 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 המלצתה בכתב.

10. הפעילות בנכס

- 10.1. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- 10.2. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- 10.3. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.
- 10.4. הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.
- 10.5. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית כולל החזקה אל המועצה.

11. איסור העברת הקרקע ו/או המבנה

- 11.1. לגוף המקבל לא תהא סמכות להעביר את הקרקע ו/או המבנה או לשעבדם ו/או להתיר לאחר שימוש בהם, למעט באישור מראש ובכתב מהמועצה.

12. פירוק או הפסקת הפעילות בנכס

- 12.1. במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס כל סיבה שהיא, יחזור הנכס למועצה בתנאים המפורטים בחוזה.

13. הנכס בתום תקופת החוזה

- 13.1. בתום החוזה בין המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת החוזה ואם בשל הפסקת החוזה במהלך התקופה והתנאים המפורטים בחוזה, יוחזר הנכס למועצה.
- 13.2. כמו כן, המועצה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה ובאמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שונות לרבות מטרות שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.

נספח 1
טופס פרטי המבקש

פרטי המבקש

1. פרטים על המבקש

- 1.1. שם הגוף המבקש: _____
- 1.2. מס' הזיהוי: _____
- 1.3. מען הגוף המבקש (כולל מיקוד): _____
- 1.4. שם איש הקשר אצל הגוף המבקש: _____
- 1.5. תפקיד איש הקשר: _____
- 1.6. טלפונים: _____
- 1.7. דואר אלקטרוני: _____

2. ניסיון המבקש להוכחת עמידה בתבחינים הקבועים בסעיף 2 למסמכי ההליך

על גוף המבקש לצרף מסמכים ולפרט את אופן עמידתו בכל אחד מהתבחינים המפורטים בסעיף 2 למסמכי ההליך ולהגישם לכתובת המייל: libig@shomron.org.il בהגשת בקשה זו מצהיר הגוף המבקש כי הוא עומד באופן מלא בכלל התבחינים כאמור.

אני הח"מ _____, ת"ז _____, מתוקף תפקידי כ _____ אצל הגוף המבקש, מצהיר כי כל הפרטים שנמסרו לעיל בעניין הגוף המבקש נכונים במועד הגשת ההצעות בהליך זה.

תאריך: _____ חתימה + חותמת: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ ח.פ./ע.מ. _____ (להלן: "הגוף המבקש") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה בשם הגוף המבקש, ולאחר שהזרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני. עוד הריני לאשר כי נתקבלו אצל הגוף המבקש כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של הגוף המבקש ועל פי כל דין לחתימת הגוף המבקש על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את הגוף המבקש.

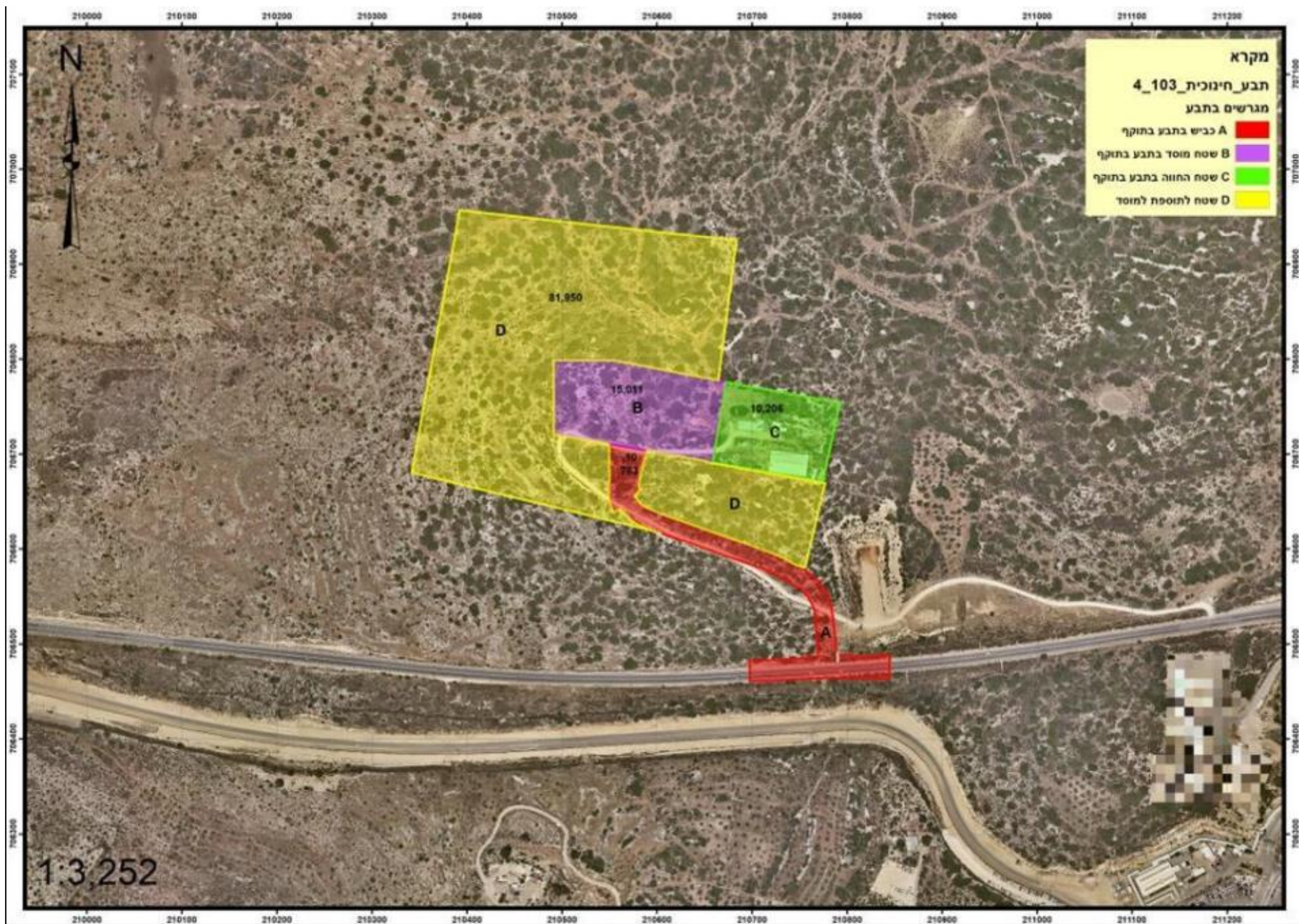
חותמת + חתימת עו"ד

תאריך

נספח 2
פרוגרמה
קריית חינוך בלתי פורמאלי לנוער

שטח לפיתוח ומתקנים "על הקרקע"	מ"ר בנוי מקורה	יחידה
5000	400	מרחבים וכיתות לסדנאות ופעילויות שוטפות
40	500	חדר אוכל
---	3450	מגורים / מעונות / בוגרים
---	160	נגריה / סדנאות
---	200	אודיטוריום
---	40	מגדל תצפית
---	130	בית כנסת
650		מגרשי ספורט

נספח 3
תב"ע ותשריט



מקרא
תבע-חינוכית_4_103
מגרשים בתבע
A כניש בתבע בתוקף
B שטח מוסד בתבע בתוקף
C שטח החוזה בתבע בתוקף
D שטח לתוספת למוסד

1:3,252