

**תבחינים להקצאת קרקע/מבנה מ.מ. אפרת
ללא תמורה או בתמורה סמלית
בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים**

להלן תבחינים להקצאת מקרקעין (קרקע/מבנה) ללא תמורה או בתמורה סמלית בכפוף ובהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז ללא תמורה או, 7/2005, 7/2004, 6/2002, בתמורה סמלית (חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 7/2007) יותאם באופן שוטף לשינויים ועדכונים שיפורסמו ע"י משרד הפנים.

תבחינים שקבעה מ.מ. אפרת להקצאת קרקע/מבנה

בישיבת מועצה מספר 3/18 מיום 12/3/2018

למגרש 1104 תב"ע 410/5/4 ייעוד מבנה ציבור ייעוד הקצאה בית כנסת

כללי

1. תנאי סף שעל מגיש הבקשה להקצאת נכס עירוני לעמוד בכל אחד מהם במצטבר:

1.1 היותו של מבקש ההקצאה

תאגיד רשום הפועל שלא למטרות רווח

וכי ההקצאה מבוקשת לאחת ממטרות אלה.

1.2 במידה שמבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי

מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי בנכסים שהוקצו בעבר, בהתאם למטרת

ההקצאה, והפעילות המבוקשת בנכס הנוסף אינה יכולה להתבצע בהם.

1.3 התאמה בין ייעוד הנכס על פי תכניות המתאר החלות עליו, לבין סוג הפעילות/ השימוש

המבוקש.

1.4 בכל מקרה יכלול החוזה את התנאים הבאים:

1.4.1 הסכמה של מקבל ההקצאה כי במידה שתתאפשר בנכס פעילות לטובת הציבור,

בנוסף לפעילותו הרי שלפי דרישה של מ.מ. אפרת יאפשר קיומה של פעילות זו, תוך

תיאום ושיתוף פעולה עם מ.מ. אפרת ו/או מי מטעמה, ובלבד שלא יהיה בפעילות

הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מקבל ההקצאה בנכס ו/או בשימוש בו בהתאם

למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מקבל ההקצאה.

(1.4.2) מקבל ההקצאה יאפשר למועצה למצות את זכויות הבניה בנכס המוקצה ו/או כל

זכויות בניה שתתאפשרנה כולל בניה נוספת על הגג וכד'.

1.4.2 בנוסף לסעדים השמורים למועצה בגין הפרת חוזה, תהא העירייה זכאית לבטל את

החוזה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי ובכפוף לכל דין בגין הביטול במקרים

הבאים:

- 1.4.2.1 העדר שימוש בנכס ו/או שימוש בנכס שלא על פי מטרת ההקצאה.
- 1.4.2.2 היקף האוכלוסיה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד במידה ניכרת מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס לשימוש זה באופן שלו הייתה מבוקשת היום ההקצאה לא היו מאשרים אותה.
- 1.4.2.3 הפעילות המתבצעת בנכס חדלה להיות חלק מצרכי השכונה/האזור, ו/או מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה (בהתאם לסיווג יעד השימוש בנכס, שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה)
- 1.4.2.4 אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל מ.מ. אפרת להביא לביטול ההסכם, כאמור, על ידי הודעה של 90 יום מראש, ובמידה שהמבנה נדרש לה לצורך אחר.
- 1.4.3 מקבל ההקצאה יתחייב:
- 1.4.3.1 שלא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה לגוף וכי לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
- 1.4.3.2 לגוף מקבל ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר הנכס או לשעבדו לאחר.
- 1.4.3.3 לא יעשה בנכס שימוש לפעילות פוליטית מפלגתית.
- 1.4.4 עם פירוק הגוף מקבל ההקצאה, או הפסקת הפעילות יוחזר הנכס מיידית כולל החזקה בו למ.מ.אפרת.
- 1.4.5 עם ביטול ההסכם מכל עילה שהיא יוחזר הנכס לרבות החזקה בו, מיידית, למ.מ.אפרת.

1.5 על כל גוף הפונה בבקשה להקצאת נכס, להמציא למועצה את המסמכים המפורטים

להלן: ו/או כל מסמך אחר שידרש ע"י משרד הפנים ו/או עפ"י כל דין

(1) תעודת רישום העמותה

(2) תקנון העמותה.

(3) אישור עו"ד/ רו"ח בענין המוסמכים לחתום בשם העמותה.

(4) תעודת מלכ"ר (טופס 805)

(5) אישור ניהול תקין של העמותה (מאת רשם העמותות).

(6) מסמכי מעמד העמותה במס הכנסה ובמע"מ.

(7) דו"ח כספי (לשנה קודמת) + מאזן בוחן.

(8) פרוגרמה תכנונית.

(9) אומדן של מהנדס בהתאם לפרוגרמה.

(10) מכתב מקורות מימון מתוכננים (100%)

(11) פירוט הסיוע הציבורי (תמיכות).

12) האם הוקצה נכס בעבר.

13) דו"ח על פעילות העמותה בשנה החולפת.

14) רשימת מתפללים (ת"ז, גיל, כתובת-מס', בית, מס' דירה) (לבקשה להקצאה לבי"כ) בעלי

נכס/שוכרים, דוא"ל, טלפון נייד. יש להגיש על קובץ EXEL ו-נייר.

מודגש בזה כי המצאת כל המסמכים המפורטים לעיל מהווה תנאי סף שבלעדיו לא ניתן

להעלות את הבקשה לדיון בועדה להקצאת קרקעות של המועצה.

את כל המסמכים יש להמציא בצורת תיק מסודר לאגף הנכסים של המועצה.

1.5.1 התאמה לפרוגרמה מאושרת: לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם

הפרוגרמה, אולם ועדת ההקצאות תהא רשאית להמליץ, מנימוקים שיפורטו, על שינוי הפרוגרמה.

1.5.2 המבקש יחתום על חוזה פיתוח ורשות, הכולל את התנאים שצוינו בסעיף 1.5 לעיל וכן את התנאים הבאים.

1.5.2.1 הפיתוח יעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 3 שנים.

1.5.2.2 אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח הנכס, יחזור הנכס לידי המועצה, אלא אם כן הגיש מקבל ההקצאה, לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום שלוש השנים שנקצבו לפיתוח, הוגשה בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים.

הבקשה תהיה מנומקת ותציין את הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד כאשר על מקבל ההקצאה להוכיח כי עשה מצידו את המרב לפתח את הנכס אך טרם השלים את פיתוחו. כן על מקבל ההקצאה להתחייב להשלים את פיתוחו עד תום התקופה המוארכת כאמור.

1.5.2.3 מבקש ההקצאה יצהיר כי ידוע לו שהמועצה רשאית להאריך את המועד לביצוע הפרויקט לבקשת מבקש ההקצאה במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו. במקרה שהוארך המועד כאמור, וביצוע הפרויקט לא הסתיים יחזור הנכס שהמועצה והערה על כך תירשם בספר ההקצאות.

1.5.2.4 הוגשה ע"י מבקש ההקצאה בקשה להקצאת נכס אחר במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הנכס כאמור ניתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור, החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על הענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס, בין השאר, לאמור לעיל.

1.6 בכל הקצאת נכס יש לוודא כי הפעילות המיועדת להתבצע בנכס על פי הבקשה הינה במסגרת תפקידיה וסמכויותיה של המועצה על פי כל דין וכפוף לאישור המועצה ושר הפנים.

לא די בפעילות בעלת אופי מלכ"רי בלבד, על הפעילות להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי אפרת וסיועה למועצה במילוי תפקידיה.
1.7 תקופת ההקצאה לא תעלה על 24 שנה.

2. הבחנה בין שימושים - קביעת השימוש המתאים ביותר בנכס נושא ההקצאה:

במקרה של מספר בקשות הקצאה, שכל אחת מהן עונה על כל הדרישות הכלולות בתנאי הסף, תחליט ועדת ההקצאות, בשלב ראשון על השימוש המתאים ביותר לנכס נושא ההקצאה ולאחר מכן תדון בעדיפות שבין המבקשים (אם קיימים מספר מבקשים) להשתמש בנכס בהתאם לשימוש שנבחר.

קביעת השימוש המתאים ביותר תעשה על פי עקרונות הבאים:

- 2.1 **"קהל יעד מועדף"**: תועדף פעילות שהקהל המיועד להנות ממנה הינו בגדר אוכלוסייה אפרת הנזקקת לשירות זה:
- 2.2 השימוש המבוקש בנכס מהווה מענה לצורכי הציבור יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך של תושבי אפרת ולפיכך:
 - 2.2.1 החלטה בדבר השימוש המתאים בנכס צריכה להתקבל על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלוונטיים במועצה ו/או משרדי ממשלה בדבר הפעילות הרצויה בנכס נושא ההקצאה ובדבר מידת הצורך בה.
אם קיימת סתירה בין המלצות הגורמים העירוניים המקצועיים להמלצת משרדי הממשלה, תועדף המלצת המועצה אלא אם כן קיימים טעמים מיוחדים לסטייה ממנה.
 - 2.2.2 תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.
 - 2.2.3 יש לוודא כי בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.
 - 2.2.4 "הצלחה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום מ.מ. אפרת וברחבי הארץ- מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

2.3 התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס

- 2.3.1 יש להעדיף התאמת השימוש לאופי השכונה/ הרובע/ השכונות הסמוכות (להלן: "השכונה") שבתחומם נמצא הנכס, ולצורכי התושבים שבהם.

- 2.3.2 ככלל, לא תאושר הקצאת נכס בשכונת מגורים לפעילות המיועדת לקהל שאינו תושב השכונה או הרובע או השכונות הסמוכות אלא אם כן נתקיימו התנאים הבאים:
- 2.3.2.1 אין בפעילות המיועדת להתבצע בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.

2.4 התאמת הנכס מבחינת שיטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת

- בהקצאת נכס לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבניה יהיה מתאים להיקף הפעילות וקהל היעד שלה, ובהתאם להקפיד על שמירת האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבניה והנכס לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
- יש לוודא כי נתוני הנכס מתאימים לצרכי השימוש המבוקש בו מבחינת שטח, נגישות, אופי המבנה וכד', על מנת שנתוני הנכס לא יהווה מכשול להשגת מטרות הקצאה והפעילות, מחד וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצורכי הפעילות ואשר ניתן היה להקצותן לשימוש אחר.
- הבחנה בין מבקשי ההקצאה
- לאחר שנקבע סוג השימוש המתאים ביותר בנכס המיועד להקצאה ובמידה שקיימות מספר בקשות לשימוש כאמור בנכס, יש להבחין בין המבקשים ולהכריע בדבר קבלת הבקשות, על פי העקרונות הבאים:
- תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בעיר או במקומות אחרים בארץ.
- בשיקול המועצה יהיה שלא להקצות נכס למבקש הקצאה שלא קיים מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי המועצה ואין המועצה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
- בין מספר מבקשים העונים לקריטריון הנ"ל יועדף הגוף אשר אינו פועל עדיין במסגרת השכונה בה נמצא הנכס או שסך הנכסים העירוניים שהוקצו לו בעבר קטן יותר.
- 2.5. המועצה רשאית להתחשב בכל שיקול אחר אף שלא נוזכר לעיל בהתאם לאופי הבקשה
- 2.6. המועצה רואה לעצמה לשנות את תנאי ההקצאה לפי שיקול דעתה ובכפוף לדרישות משרד הפנים, וכן שומרת לעצמה את הזכות לבטל את החלטת ההקצאה בכל עת ובכל סיבה שהיא.
- 2.7. העמותה תתחייב לביצוע 20 חניות ע"ח העמותה במגרש או בסמוך לו.

- 2.8 העמותה תשתמש בכל פוטנציאל הבניה במגרש.
- 2.9 היתר הבניה למבנה ביי"כ לא ינתן עד לאחר ביצוע מושלם של חניה ע"פ סעיף 2.7
- 2.10 ההקצאה היא לשימוש ביי"כ ולתפילה, אין לעשות שימוש או פעילות אחרת ללא רשות המועצה במבנה.
- 2.11 העמותה מתחייבת לבנות ל-100 משפחות מינימום.
- 2.12 מי ששייך לעמותה אחרת צריך להעביר מסמך שמסיר את שמו ממנה.

תבחינים להקצאת בתי כנסת

כללי:

מועצה מקומית אפרת תקצה מקרקעין לשם בניית בתי כנסת, ככל שלפי קביעת מחלקת ההנדסה ניתן להקצות לשם כך מקרקעין מבלי שהדבר יפגע במתן שירותים אחרים לתושבים, וזאת בהתאם לתנאים המפרטים להלן:

1. קיים צורך אובייקטיבי בהקמת בית הכנסת הנוסף, ויש ציבור אשר זקוק לו, הן בשל ריבוי אוכלוסייה לעומת מספר תושבים, והן בשל קיומו של נוסח תפילה שונה. השיקול הראשון יהיה בעל משקל מכריע. על המבקש להצביע על מספר בתי האב אשר צפויים להשתמש במבנה.
2. יכולת כספית מוכחת להקמת בית הכנסת המבוקש והעונה על צרכי העמותה. ככל שהיכולת הכספית תלויה בקבלת כספים מהמועצה, כי אז על העמותה לעמוד בכלל הדרישות לשם קבלת תמיכות על פי נוהל קבלת תמיכות.
3. מספר בתי אב המאוגדים בעמותה המבקשת חתמו על בקשה להקצאת קרקע לא יפחת מ-50% ממספר בתי האב אשר אמורים להשתלב בבית הכנסת, בהתאם לפריסה השכונתית. ובתנאי שהמבנה המוקם ייתן מענה ראוי גם ל-בתי האב הנותרים שעדיין לא מתגוררים בשכונה או משויכים לעמותה במועד קבלת ההקצאה.
4. רמת שימוש בבית הכנסת ע"י הקהילה – שימוש יום יומי
5. התאמת מגרש לבקשה (גודל מגרש למספר מתפללים).
6. רישום כמלכ"ר ו/או תאגיד ללא מטרת רווח לפני הגשת הבקשה
7. השימוש המבוקש תואם את מטרות הגוף.
8. שלבי ביצוע לצורך הגדרת עמידה בתנאי הקצאה:
 - א) יש להוציא היתר בתוך 6 חודשים מיום אישור הממונה וגמר בניית קומה ראשונה.
9 חודשים מיום אישור הממונה.
 - ב) יש להשלים שלד בתוך 20 חודשים מיום הוצאת ההיתר.
 - ג) יש להשלים הבנייה בתוך 30 חודשים מיום הוצאת ההיתר.
9. במידה וההקצאה המבוקשת הינה לבניה קומה נוספת מעל מבני ציבורי קיים על הגוף המבקש להתחייב.
 - א. העתקת הפעילות במבנה הקיים למשך כל תקופת הבניה על חשבון מבקש ההקצאה בהתאם לדרישות שייקבעו ע"י המועצה בהתאם לאופי המבנה.
 - ב. לחילופין ובכפוף לקיום כל תנאי שתידרש ע"י המועצה, הגשת תכנית אופרטיבית מוכחת לבניה מעל מבנה קיים הנותנת מענה לדרישות שייקבעו ע"י המועצה.

1. מענה לכל צרכי התפעול של המבנה הקיים בהתאם לאופיו וכ"כ צרכי הבטיחות נגישות, מפגעים, לשביעות רצון המועצה להבטחת פעילות רציפה במבנה הקיים.
2. יכולת מוכחת והתחייבות להשלמת הבניה תוך 36 חודשים.
3. זמינות כספית של עלות כל המבנה טרם התחלת הבניה.
4. הגשת נספח בטיחות מיוחד ע"י מהנדס בטיחות לכל מהלך ותקופת הבניה בדגש על רציפות הפעלה של המבנה.
5. אישור מח' ביטחון על הסדרי ביטחון נדרשים לבניה כמקביל לפעולה המבנה.

10. למועצה תעמוד הזכות לקבוע תבחינים ספציפיים ומיוחדים להקצאת כל מגרש או מבנה, תוך שינוי ו/או הוספה ו/או גריעה מהמופיע במסמך זה.

11. שילוב מע' פוטו וולטאיות במבנה

1. המועצה משאירה בידה את הזכויות על הגג של המבנה שיבנה על הקרקע אותה המועצה מקצה לבניית מבנה.
2. מקבל הזכויות על הקרקע ידאג כי התוכניות האדריכליות ותוכניות החשמל יתאימו להקמת מערכות פוטו וולטאיות על גג המבנה. על האדריכל ויועץ החשמל להיוועץ עם יועץ המע' הפוטו וולטאיות של המועצה לשם הסדרת הנושא.
3. המועצה או מי מטעמה ירכיבו את המע' הפוטו וולטאית על גג המבנה על חשבון המועצה וכל ההכנסות ממכירת החשמל לחח"י, יהיו שייכות למועצה.
4. המועצה תהיה רשאית לעשות כן בכל זמן לפי שיקול דעתה ותהיה רשאית לחבר את המערכת החשמל של מבנה הציבור.

הקצאת גג מבנה של המועצה לבניית קומה נוספת

1. המועצה משאירה בידה את הזכויות על הגג החדש שיווצר בשל הקומה שתוקם על גג מבנה המועצה, או במבנה עצמאי, ובכלל זה כלל זכויות הבניה ושומרת על זכותה לעשות כל שימוש שברצונה לעשות בשטח הגג.
2. מקבל הזכויות על גג מבנה המועצה לבניית הקומה החדשה ידאג שהתוכניות האדריכליות ותוכניות החשמל יתאימו להקמת מערכות פוטו וולטאיות על הקומה החדשה שתיווצר, ללא עלות נוספת. על האדריכל ויועץ החשמל להיוועץ עם יועץ המע' הפוטו וולטאיות של המועצה לשם הסדרת הנושא, ולקבל לשם כך את אישורה מראש.
3. במידה וקיימת מע' פוטו וולטאית על גג מבנה המועצה :
 - א. מקבל הזכויות לבניית הקומה החדשה יישא בעלויות פירוק, אחסנה וההרכבה המלאה של המערכת הפוטו – וולטאית ולבדיקת תקינות המערכת לאחר חיבורה לרשת החשמל.
 - ב. העמותה לה מוקצה גג המבנה תישא בהפסדים של ההכנסות של מכירת החשמל לחברת החשמל מרגע ניתוק המע' הפוטו וולטאית, וזאת עד להתקנתה על הגג החדש. כן ישא מקבל הזכויות לבניית הקומה החדשה בהפסד ההכנסות ממכירת החשמל לחב' החשמל החל מרגע ניתוק המערכת מחיבורה לרשת החשמל ועד להרכבתה וחיבור לרשת החשמל. כמו כן יישא

הגוף המקבל את הזכויות בעלויות הכרוכות בקבלת אישורי הוועדה לתו"ב/חח"י/קמ"ט/כיבוי
אש להתקנה המחודשת ככל שידרשו.

ג. העמותה תדאג להרכבתה מחדש של המע' הפוטו וולטאית על גג המבנה על חשבונה בהתאם
להוראות המועצה. מובהר בזאת למען הסר ספק כי כל ההכנסות ממכירת החשמל לחח"י, יהיו
שייכות למועצה.

למועצה תעמוד הזכות לקבוע תבחינים ספציפיים ומיוחדים להקצאת כל מגרש או מבנה, תוך שינוי
ו/או הוספה ו/או גריעה מהמופיע במסמך זה.