

עיריית הרצליה

ה ל ש כ ה ה מ ש פ ט י ת

יב' בסיון תשס"ב
23 במאי 2002
מספרנו : 161/02

לכבוד

גבי י. גרמן - ראש העיריה
מר ח. פלד - סגן ומ"מ רה"ע
גבי ר. בללי - חברת מועצה
מר ד. סוקט - מהנדס העיר
גב. ל. סדובניק, עו"ד - מנהל מח' נכסים וביטוחים
מר ד. מור - מזכיר העיר

הנדון: תבחינים להקצאת קרקעות

מצ"ב התבחינים כפי שאושרו בישיבת המועצה מיום 21.5.02.

בדרכה,

ענת בקרן-קרן, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה

שופטים/ 161-02 תבחינים להקצאת קרקעות

רח' הנריב 2, ת.ר. 1 הרצליה 46485 / טל': 09-9591518 / פקס: 09-9591582

2 Hanadiv St., Herzliya 46485 Israel / Tel: 972-9-9591518 / Fax: 972-9-9591582

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית שפורסם ע"י מנכ"ל משרד הפנים בחוזר מנכ"ל מסי 5/2001 מספטמבר 2001 (להלן: "הנוהל"), ועל פי החלטת מועצת עיריית הרצליה מיום 21.5.02, מפורטים להלן התבחינים למתן הקצאות שנקבעו ע"י עיריית הרצליה (להלן: "העירייה"), וזאת בנוסף לעקרונות שנקבעו בנוהל בנושא התבחינים:

א. כללי

1. מועצת עיריית הרצליה (להלן: "המועצה") וועדת ההקצאות של עיריית הרצליה (להלן: "הועדה") תדונה בהקצאת קרקעות ומבנים (להלן: "מקרקעין") ללא תמורה או בתמורה סמלית בהתאם לנוהל כפי שיעודכן ו/או ישונה מעת לעת.
2. ההקצאות תבוצענה אם יקבע כי נכון וראוי לבצען, על פי עקרונות של סבירות ושוויון בין מבקשי ההקצאה השונים.
3. בבואה לדון ולהחליט בכל בקשה להקצאה תשקול הועדה את הבקשה ואת נסיבותיה תוך ישום ענייני שוויוני ואחיד של התבחינים המפורטים להלן, ובחינת הצרכים של כלל תושבי העיר.

ב. מטרת ההקצאה

העירייה תקצה מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית לגופים בעלי אופי ציבורי, הפועלים לרווחת הקהילה, למטרות ולסוגי שימושים כדוגמת שירותי חינוך, תרבות, מדע, דת רווחה, ספורט, בריאות, דת, שרותים קהילתיים, ובתנאי שהעירייה רשאית להתקשר ולהקצות למבקש ההקצאה את המקרקעין ללא מכרז.

ג. תבחינים

1. העירייה לא תקצה בשנה קלנדרית יותר משתי הקצאות של מקרקעין פנויים המיועדים לצרכי ציבור.
2. הגוף המבקש הגיש בקשת הקצאה ועמד בתנאי הסף המפורטים בסעיף ד' להלן.
3. ההקצאה תבטיח ניצול מיטבי ומירבי של המקרקעין, לרבות מבחינת תדירות השימוש ומספר המשתמשים, שהינם מבין תושבי העיר.

4. תרומת מטרת ההקצאה לצרכי העיר ותושביה - תנתן עדיפות לבקשת הקצאה העונה באופן המיטבי והמירבי על צרכי העיר ותושביה, במועד הגשת בקשת ההקצאה, מבלי שיהיה בכך למנוע הקצאת מקרקעין לצרכים ציבוריים כלל ארציים, שיעלו בקנה אחד עם מטרות העיריה.
5. בקשת ההקצאה תיבחן על רקע צרכי כלל תושבי העיר, תוך מתן משקל לצורך בביצוע הקצאות בתחומי העיר הרצליה לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים.
6. בכנוף לאמור בסעיף 5 לעיל, תבחן התאמת השימוש בגינו מבוקשת ההקצאה לאזור בו מצויים המקרקעין לרבות מבחינה תכנונית, לעניין יצירת מטרדים, נגישות תחבורתית והסדרי חניה.
7. קיומו של שימוש דומה שעברו מבוקשת ההקצאה בערים סמוכות ו/או בעיר הרצליה עצמה.
8. מספר ההקצאות שניתנו בהרצליה לאותה מטרה ושימוש ו/או למטרה ושימושים דומים.
9. היקף התמיכה הניתנת לגוף מבקש ההקצאה ע"י העיריה, ככל שניתנת.
10. ההקצאה תעלה בקנה אחד עם יעודי הקרקע החלים על המקרקעין המוקצים, על פי התוכניות כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
11. ההקצאה תעלה בקנה אחד עם הפרוגרמה הקיימת.
12. הפעילות למענה מבוקשת ההקצאה איננה פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, פעילות פוליטית או מפגלתית.
13. הפעילות בגינה מבוקשת ההקצאה תואמת את פעילויות הגוף המבקש ומטרותיו.
14. ותקו ונסיונו של הגוף מבקש ההקצאה במימוש המטרות למען מבוקשת ההקצאה.
15. הגוף מבקש ההקצאה מקיים את הפעילות בגינה מבוקשת ההקצאה במשך תקופה של חמש שנים לפחות.
16. פעילות הגוף בתחומי העיר הרצליה ותרומתו לתושבי העיר.

17. התחייבות הגוף מבקש ההקצאה לתוספת שימושים ומשתמשים במקרקעין המוקצים, לפי שיקול דעת וצרכי העיריה, לרבות במקרה שבו מבוקשת על ידי הגוף הקצאה חוזרת של המקרקעין, לשימוש בגינו הוקצו לו המקרקעין בעבר ע"י העיריה.
18. הועלה בפני הועדה נימוק חדש ענייני ורלוונטי ביחס להקצאה מסויימת, אשר איננו כלול בתבחינים אלה, רשאית הועדה להתחשב בו, ובלבד שפרטה בכתב את האופן שבו שקלה שיקוליה וקבלה החלטתה.

ד. תנאי סף

1. מבקש ההקצאה הינו תאגיד רשום בישראל.
2. מבקש ההקצאה הינו גוף הפועל שלא למטרה של עשיית רווחים.
3. הגשת טופס בקשה הכולל את כל הפרטים הנדרשים ובצרוף כל המסמכים הנדרשים על פי הנוהל ודרישות העיריה.
4. הוכחת יכולת כספית מוכחת של הגוף מבקש ההקצאה :
 - 4.1 הצגת מקורות מימון זמינים ומוכחים לפיתוח המקרקעין ולביצוע הפרויקט בגין מבוקשת ההקצאה, לרבות פירוט הסיוע הציבורי הניתן למימון הפרויקט, ככל שקיים.
 - 4.2 הצגת תוכנית כספית ומקורות למימון הפעילות עבורה מבוקשת ההקצאה, שתבטיח קיומה במהלך כל תקופת ההקצאה.
5. ככל שהפעילות ו/או מימונה כרוכים במתן רשיון ו/או אישור מגוף כלשהוא, חוות דעתו של אותו גוף מאשר.

ועדה להקצאת קרקעות - תבחינים

מצ"ב הצעת תבחינים לעבודת הועדה להקצאת קרקעות.
גב' רזניק הודיעה בפתח הדיון כי לא תשתתף בו ולא תצביע, בהיותה מנועה מלעשות כן.
עו"ד ענת בהרב קרן, מסרה שהצורך בקביעת תבחינים להקצאת קרקעות בא בעקבות פס"ד של בג"צ הקובע כי קרקעות הינן משאב יקר ומצומצם ויש להקצותן בתהליכים של מנהל תקין תוך שמירה על עקרונות של שוויון, חסכון, יעילות ושקיפות. הועדה להקצאת קרקעות כבר מונתה במועצה וכעת יש צורך לאשר תבחינים על פי העקרונות שנקבעו בנוהל משהפ"נ. ישנה חובת פרסום על אימוץ הקריטריונים העירוניים. לאחר מכן יזכנו נוהל להגשת בקשות, ופרוגרמה להקצאה שתוכן תוך שנה.

מר וייס בקש כי תקבע גם אבחנה המבהירה את מועד תחולת התבחינים כדי לציין אם התחולה רטרואקטיבית, ובמיוחד לגבי שינוי / תוספת על הקצאה קיימת.
עו"ד בהרב קרן השיבה שכל בקשה שתגיע מהיום ולהבא תצטרך לעמוד בתבחינים האלה. אולם אם הקרקע עדיין לא הוקצתה, ההקצאה תצטרך לעמוד בקריטריונים גב' גרמן אמרה כי העדות של מר וייס ראויה לעיון ודיון בנפרד מאישור התבחינים בשלב זה. בגמר הדיון בתבחינים תשמע חוות הדעת של היועצת המשפטית בעניין תחולת התבחינים ומועדה.

גב' טולקובסקי העירה במספר נושאים :

* בסעיף 4 במסמך התבחינים נאמר שלא תהייה מניעה להקצות מקרקעין לצרכים ציבוריים כלל ארציים שיעלו בקנה אחד עם מטרות העירייה.
לעומת זאת בנוהל משרד הפנים נאמר בפתיח שמדובר בהקצאת קרקע לגופים הפועלים בתוך הרשות. יש כאן אי התאמה. הציעה לבטל הקטע המתחיל במלים "מבלי שיהיה בכך למנוע וכו'..."

עו"ד ענת בהרב קרן השיבה שהנושא אכן עלה בוועדה שהכינה התבחינים ודעת הועדה היתה שכך ראוי לאשר זאת.

רה"ע הביעה דעתה שלא יתכן שכל עיר תדאג רק לעצמה. אם תהייה הגבלה אי אפשר יהייה להקצות קרקע לטובת בית משפט, או לארגונים בהקשר ארצי כגון מוזיאון ליהדות רוסיה או יהדות מרוקו. הדבר אינו הגיוני.

דוגמאות נוספות : בית "ניצן" ארצי או בית אקי"ם ארצי לא יוכלו להיות בשום מקום בארץ והדבר אינו מתקבל על הדעת. בכל מקרה התבחינים מועברים למשרד הפנים לעיונו.
מר פלד הוסיף שיתכן שהעירייה תחליט להקים מוזיאון לזכרו של הרצל - האם זה עניין מקומי, או כלל ארצי.

* סעיף 5 - בסעיף זה צויין שינתן משקל לצורך בביצוע הקצאות לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים. לעומת זאת בנוהל משהפ"נ נאמר שהתבחינים יהיו שוויוניים וענייניים בהתחשב בכל האוכלוסיות בתחום הרשות המקומית. הצרכים המוגדרים בנוהל כגון דת, תרבות, ספורט ורווחה. לדעת גב' טולקובסקי אוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים כלולה ממילא בקטגורייה של רווחה. עצם אזכורם בנפרד מהקטגוריה הכוללת, פוגע בשוויונות והענייניות של יתר התחומים ולכן אין מקום לציין העדפה זו. התוצאה עלולה להיות בהקצאת יתר לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים.

רה"ע השיבה שמהפ"נ מסר לרשויות סמכות לקבוע קריטריונים. הוא עשה כן כדי שיקבעו קריטריונים מעבר לנוהל. אחרת היה קובע שהנוהל קובע לכל דבר ועניין ואין להוסיף או לגרוע ממנו. עפ"י הנחיות המשרד, על כל עירייה לבוא ולומר מהם ההדגשים שלה, והקריטריונים שיש להם למעשה המדריך עבור הועדה. לגבי האוכלוסיות החלשות - בד"כ אין להן פה והדגש לאזכור בתבחינים הוא כדי שהועדה תתן לפניות כאלו את הדעת.

* סעיף 17 בתבחינים מאפשר לגוף המבקש להשתמש בקרקע המוקצית לו לפי שיקול דעתו ועפ"י צרכי העירייה. לעומת זאת בנוהל משהפ"נ נקבע שלא יעשו שימוש או פעילות שונים מהפעילות שעבורה הוקצתה הקרקע הן בהקצאה המקורית והן באופן נלווה. האיסורים כוללים פעילות מסחרית, פוליטית ועסקית. גב' טולקובסקי מבקשת כי יוסף סייג בסעיף 17 וניסוחו יהייה שתוטפת שימושים ומשתמשים יהיו עפ"י שיקול דעת וצרכי העירייה ובלבד שאין הם סותרים האמור בנוהל משהפ"נ בסעיפים 5 ו' ו - ט'.

רה"ע השיבה שהסייג המבוקש רשום בצורה ברורה בסעיף 12 במסמך התבחינים ועל פיו הפעילות המבוקשת לא תהייה עסקית למטרות רווח, או למטרות פוליטיות, או למטרה מפלגונית הן בשימוש העיקרי והן בשימוש משני.

עו"ד בהרב קרן הוסיפה הבהרה שכל שימוש חייב מלכתחילה להיות על פי הנוהל.

* סעיף 18 - יש להוסיף גם בסעיף זה של התבחינים סייג המבהיר כי האמור בסעיף מתקיים ובלבד שאינו סותר האמור בסעיף 5 בנוהל משהפ"נ.

נושאים נוספים החסרים בנוהל לדעת גב' טולקובסקי

*

(1) בחוזר המנכ"ל (נוהל משהפ"נ) נאמר ש"התבחינים שהמועצה תאשר יכללו בין השאר את העקרונות הבאים; " וכו'. כלומר ניתן לרשום תבחיני העירייה ובלבד שיכללו את כל העקרונות הרשומים בנוהל. נענתה ע"י היוע"מ שאכן הדברים מופיעים בנוהל, אך כל העקרונות יכללו בהסכם שיהיה בין העירייה לבין המבקש. בכל מקרה לא תוקצה הקרקע בניגוד לנוהל ולא תבוצע ההקצאה ללא הכללת העקרונות הנ"ל. לשאלת רה"ע השיבה היוע"מ שלכאורה לפי הנוהל על התבחינים לכלול העקרונות הנזכרים, אלא שהעקרונות אינם תבחינים. גב' בללי טענה שהחלה גורפת של העקרונות עלולה לעתים להיות לרעת העירייה, כגון בעניין הגבלת הזמן. ברור שבכל מקרה יכלול ההסכם גם לוח זמנים לביצוע וזה צריך להופיע בהסכם, אך זה איננו קריטריון, אלא עקרונות. גב' גרמן סכמה שהפתרון לסוגיה הינו בכך שהעירייה מעבירה למשהפ"נ את התבחינים שיאשרו ע"י המועצה כחלק נוסף לנוהל משהפ"נ.

גב' מור בקשה כי בסעיף ד', יוסף לרשום "תאגיד רשום בישראל".
רה"ע מקבלת התיקון שבקשה גב' מור.

מחליטים לאשר התבחינים להקצאת קרקעות.

(1134)