



ספטמבר 2020

עיריית כפר יונה

תבחינים בנושא

הקצאת קרקע ו/או מבנה

אושר בישיבת מועצת עירייה מיום 1.9.2020

1. וועדת הקצאות תבחן בקשות להקצאה על פי התבחינים הבאים :

א. מידת התרומה של ההקצאה לקהילה

1. מידת התרומה של הקצאת הנכס לתושבי העיר ורווחתם באופן שניצולה יהיה מרבי ביחס לבקשות אחרות.
2. מידת התרומה תקבע בין היתר על סמך :
 - א) מספר המשתמשים / הנהנים מההקצאה.
 - ב) משך הפעילות והשימוש המיטבי בנכס, תינתן עדיפות לקיום פעילות 3 ימים בשבוע לפחות.
 - ג) תרומה להשגת מטרות / יעדי העירייה.
 - ד) ההקצאה עונה על מחסור קיים בפעילות מהסוג שהעמותה מציעה. זאת תוך מתן משקל לאופיים המיוחד והייחודי של השירותים המוצעים על ידה.

ב. שוויוניות

תינתן עדיפות לעמותה העומדת בכל דרישות נוהל זה ונוהל משרד הפנים בנושא, אשר טרם הוקצתה לה קרקע בעבר.

ג. התאמת השימוש במקרקעין לצרכי האזור

בשיקולי ההקצאה יובאו בחשבון התאמת השימוש המוצע ביחס למרקם ואופי השכונה ובכפוף לפרוגרמה. כמו כן, תבחן מידת ההפרעה / מטרד הנגרמת לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש.

ד. התאמת השימוש במקרקעין לייעודו בתב"ע

לא יוקצו מקרקעין לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעודם, כפי שנקבע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, או מבנה בנוי על המקרקעין הנ"ל.

ה. שימושים אסורים במקרקעין

1. לא יעשה שימוש במקרקעין לפעילויות הבאות :



(א) פעילות פוליטית או מפלגתית.

(ב) פעילות עסקית או מסחרית למטרות רווח.

(ג) פעילות שאינה מהפעילויות עבורן הוקצתה.

2. מחלקת נכסים תערוך אחת לששה חודשים ביקורות על מנת לוודא השימוש במקרקעין.

1. תקופת ההקצאה

1. תקופת ההקצאה תהיה לתקופות כאמור בנוהל משרד הפנים.
2. ככלל, הקצאת מבנה בנוי תהיה לתקופה של 5 שנים והקצאת קרקע לבנייה תהיה לתקופה של 25 שנים והארכות של 10 שנים ועוד 10 שנים. יובהר כי כל בקשה תישקל לגופה ובהתאם לצורך הציבורי בהקצאה.
3. משך תקופת ההקצאה לעמותה יושפע מהיקף המימון העצמי של העמותה בבניית המבנה ו/או בשיפוצו.
4. וועדת ההקצאות רשאית, בנסיבות מיוחדות ועל פי שיקול דעתה, לקבוע הקצאה לתקופה קצרה עם אופציה להארכת התקופה לאחר שיובהר כי העמותה פועלת בהתאם למטרות ההקצאה.

2. יחסי העירייה עם העמותה בעבר

הוועדה תדון בבקשה תוך שהיא בוחנת את קשרי העירייה עם העמותה בעבר, באם היו קשרים כאלו, לרבות עמידת העמותה בתנאי חוזה קודמים, לרבות בדרישות לביטוח הנכס, תרומתה למטרות עירוניות על פי בקשת העירייה וכיוצ"ב.

ח. תרומת העמותה לעיר ולתושביה

בשיקולי הוועדה בזמן הדיון בהקצאה תבחן מידת נכונותה והתחייבותה של העמותה לתרום מפעולותיה הייחודיות או הייעודיות לעיר ו/או לתושביה.

ט. התאמת ההקצאה לסביבה וניצול מקסימלי של הקרקע

בשיקולי הוועדה יובא בחשבון אם במסגרת הבקשה להקצאה יש תכנית המציעה הסדר חניה, נגישות נוחה לעורקי תחבורה וכן נגישות נוחה לאוכלוסיות השונות כגון הולכי רגל, ילדים, קשישים, בעלי מוגבלויות וכל אוכלוסייה ייחודית אחרת, על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.

הוועדה תשתדל ככל האפשר שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבנייה, ככל שקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.



2. לא תאושר בקשה אשר אינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם רשאית ועדת הקצאות להמליץ, מטעמים שיפורטו על ידיה בכתב, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה כאמור, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה ללא צורך בהגשתה בשנית, זולת הגשת מסמכים עדכניים.

3. בחינת הגופים המבקשים וההבחנה ביניהם :

א. תועדף הקצאה לגוף בעל ניסיון ותרומה לקהילה בתחום ההקצאה המבוקשת. וכן פעילות הגוף המבקש בתחומי העיר כפר יונה ותרומתו לתושבי העיר.

ב. במקרה של הקצאת קרקע ייבדק האם לגוף המבקש יכולת כספית מוכחת לביצוע של לפחות 75% מהפיתוח והבינוי, לרבות אגרות והיטלים, הקשורים לבנייה.

ג. ייבחן האם לגוף המבקש קיימת יכולת למימון, האחזקה והתפעול של המבנה והפעילות המבוקשת לתקופת ההקצאה.

ד. ייבדק האם לגוף המבקש כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי הוראות כל דין לביצוע השימוש המבוקש.

4. בחינת השימוש המבוקש :

א. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו הינו מיטבי. לצורך בדיקת הניצול המיטבי של הנכס תיבחן תדירות הפעילות והשימוש המתוכנן בנכס נשוא ההקצאה (כגון: ימי פעילות, שעות הפעילות וכו') וכן ייבדק מספר התושבים שאמורים להשתתף בפעילות המבוקשת ובמבנה נשוא ההקצאה.

במקרה בו מוגשות בקשות מקבילות לשימוש למטרה דומה תינתן עדיפות לבקשת הגוף שאופן ניצול הנכס על ידו הינו המיטבי ביותר ביחס לבקשות האחרות.

ב. ייבחן מתן שירות דומה בערים סמוכות ו/או בשכונות אחרות בכפר יונה ו/או באותה שכונה.