

מועצה אזרית שומרון

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

הקצאה נקודתית להקמת כפר נוער 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 כפר נוער 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 כנספח 1.

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

1. תבחינים – עקרונות כלליים

- 1.1. הקצאת קרקע ו/או מבנה תעשה לפי סדר עדיפויות שתקבע מליאת המועצה ו/או ועדת ההקצאות.
- 1.2. השימושים והמטרות יהיו כמפורט בסעיף 2 להלן.
- 1.3. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוקי התכנון והבניה. לא תאושר בקשה שאינו עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה.
- 1.4. השימוש המבוקש תואם ומתיישב עם תכניות אב נושאות / 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. התאמת פרוגרמה של השימוש המבוקש לצרכי ציבור

- 2.1. השימושים להם תוקצה הקרקע נשוא נוהל זה יהיו למטרת חינוך והקמת כפר נוער. השימושים המאושרים לפי הפרוגרמה לשימוש המבוקש לצרכי ציבור וכן התבחינים הספציפיים הנדרשים הינם כמפורט להלן:

2.2. חינוך – הקמת כפר נוער

- 2.2.1. חייב בהכרה של משרד הרווחה/חינוך/תמ"ת.
- 2.2.2. למפעיל ניסיון של 7 שנים לפחות בהפעלת מוסדות חינוך.
- 2.2.3. תינתן עדיפות לבעלי ניסיון אשר עוסקים בחינוך ובניהול בהיקף של כ-1,000 תלמידים.
- 2.2.4. על הגוף המבקש להיות מלכ"ר.
- 2.2.5. למפעיל בסיס כלכלי יציב לצורך הקמת כפר הנוער והפעלתו לאחר מכן. לצורך כך על המפעיל להציג אישור רו"ח על קיום הון עצמי של לפחות 2 מיליון ₪.
- 2.2.6. למפעיל מחזור שנתי של לפחות 8 מיליון ₪.

- 2.2.7. על העמותה להציג את בעלי התפקידים ובראשם מנהל פרויקט בעל ניסיון קודם בהקמה ובניהול של כפרי נוער ונוער בסיכון של לפחות 5 שנים.
- 2.2.8. הגוף המבקש הגישה במסגרת הבקשה להקצאה לפי הליך זה, ערבות מקור בנקאית אוטונומית, בנוסח, בסכום ובמועדים כמפורט **בנספח 3**, להבטחת מילוי התחייבויותיו לפי הליך זה ולכיסוי עלות דמי החכירה כמפורט בסעיף 6.3 להלן.

2.3. תבחינים כלליים

- 2.3.1. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הינו בגדר צורך, וכן כי ניתן מענה לתושבי 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 לעמותות רשומות בלבד.
- 2.3.3. באשר לגוף אשר הינו עמותה רשומה אולם אין בידיו "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 למוסדות ציבוריים אשר יוכיחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום החינוך. 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. לא צפוי כתוצאה מהפעילות בנכס מטריד מעבר לסביר לשכנים המתגוררים בסמיכות מקום ולאוכלוסייה שבאזור, וכי אין באופי הפעילות בכדי לפגוע ברגשות תושבי הסביבה ו/או בצביון השכונה.
- 3.3. כל בקשה תבחן על ידי אנשי המקצוע ביחידות הרלוונטיות במועצה. המיקום ייקבע בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
- 3.4. במקרה של הקצאת מבנה יתחייב הגוף המקבל לשמור על המבנה, לתחזק אותו ואת סביבתו ולשמור עליו ברמה שלא תפחת מהרמה שקיבל אותה.
- 3.5. 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 לפרוגרמה 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 לתכנון מלא של הכפר, לרבות התקשרות עם כל 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 בניה על הקרקע

9.1. במקרה בו הגוף מעוניין לבנות מבנה על הקרקע, עליו להעביר למועצה בקשה להיתר בניה, לכל המאוחר 6 חודשים לאחר קבלת אישור מטעם משרד הפנים להקצאה.

- 9.1. במידה והבניה תעשה בשלבים. יש לקבל את הסכמת המועצה נ"ל בכתב אזי יחול סעיף 9.1 עפ"י השלבויות שתקבע.
- 9.2. התקופה לסיום הבניה על ידי הגוף המקבל הינה לכל המאוחר 3 שנים ממועד קבלת אישורו של שר הפנים. הסכימה המועצה לבניה דו שלבית של הכפר, ידרש הגוף המקבל להשלים את שלב א' בתוך 3 שנים כאמור וביחס לכל שלב נוסף, ידרש הגוף המבקש להשלמת הבניה בתוך 3 שנים מקבלת ההיתר הנוסף להרחבת הכפר.
- 9.3. אם בתום 3 שנים טרם הושלמה הבניה, תחזור 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 3 שנים 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 עבודה 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

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. פקסימיליה: _____
- 1.8. דואר אלקטרוני: _____

2. נסיון 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. בהגשת בקשה זו מצהיר הגוף המבקש כי הוא עומד באופן מלא בכלל התבחינים כאמור.

אני הח"מ _____, ת"ז _____, מתוקף תפקידי _____ אצל הגוף המבקש, מצהיר כי כל הפרטים שנמסרו לעיל בעניין הגוף המבקש נכונים במועד הגשת הצעות 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 שהזהרתים 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 עוה"ד

תאריך

נספח 2

פרוגרמה – כפר נוער שיקומי

הערות	שטח פיתוח פתוח-על הקרקע	מ"ר בנוי מקורה	יחידה
מגרש רכיבה, אמפי, מתקני פרגולות, אימון חצר	5000	400	חוות סוסים
	600	1300	בית ספר
פרגולה	40	500	חדר אוכל
	---	3450	מגורים / מעונות/ בוגרים
	---	160	נגריה / סדנאות
	---	200	אודטוריום
	---	40	מגדל תצפית
	---	130	בית כנסת
	650		מגרשי ספורט

נספח 3

לכבוד
מועצה אזורית שומרון

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המבקשים")
אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 981,297 ₪ (תשע מאות שמונים ואחת אלף
מאתיים תשעים ושבע שקלים חדשים) וזאת בקשר עם בקשת המבקשים להקצאה נקודתית
להקמת כפר נוער ליד היישוב ריחן ולהבטחת מילוי כל התחייבויות המבקשים ע"פ תנאי ההליך.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב
שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו,
או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת ומבלי לטעון
כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאיתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות,
שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה הסך
הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 15.12.2020 ועד בכלל.
דרישה שתגיע אלינו אחרי 15.12.2020 לא תענה.
לאחר יום 15.12.2020 ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב
(בנק/חברת
ביטוח)