



תבחינים להקצאת מקרקעין בעיר רמת גן ללא תמורה או בתמורה סמלית

בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים ולהוראות כל דין

פרק א': כללי, הגדרות, עקרונות כלליים ותנאי סף

1. מטרת הנוהל:

להסדיר את אופן הקצאת המקרקעין של עיריית רמת גן לגופים הפועלים ללא כוונת רווח, לצרכי חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט. הנוהל נועד להבטיח שוויון הזדמנויות, שקיפות מלאה ומקסום התועלת הציבורית מהמשאב הקרקעי העירוני.

כפיפות לדין ולנוהל משרד הפנים:

נוהל זה כפוף להוראות כל דין ולהנחיות משרד הפנים כפי שפורסמו בחוזר מנכ"ל 5/2001 (להלן: "נוהל משרד הפנים"), על עדכוניהן כפי שיהיו מעת לעת. הוראות נוהל זה באות להוסיף על הוראות נוהל משרד הפנים ועל כל דין אחר החל על הקצאת מקרקעין על ידי רשות מקומית, ואין בהן כדי לגרוע מהן. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות נוהל זה לבין הוראות נוהל משרד הפנים או הוראות הדין, יגברו הוראות הדין ונוהל משרד הפנים.

2. הגדרות:

- 2.1 המקרקעין: קרקע לצרכי ציבור ("מגרשים חומים"), שלד מבנה או מבנים קיימים שבבעלות/ חכירת/ חזקת העירייה.
- 2.2 הקצאה: הענקת זכות שימוש, ללא תמורה או בתמורה סמלית
- 2.3 שימוש מעורב/רב-תכליתי: שימוש במקרקעין על ידי מספר גופים או למספר מטרות ציבוריות במקביל או בשעות שונות.

3. הרכב ועדת הקצאות וסדרי פעולתה

הועדה להקצאת מקרקעין תכלול 5 חברים (להלן: "הועדה") והרכבה יהיה כדלקמן:

- מנכ"ל העירייה או נציגו שהינו עובד העירייה – יו"ר הועדה.
- היועמ"ש לעירייה או נציגו שהינו עובד הלשכה המשפטית בעירייה – נוכחות חובה כתנאי לקיום הועדה.
- גזבר העירייה או נציגו עובד גזברות העירייה.
- מהנדס העיר או נציגו שהינו עובד אגף הנדסה בעירייה.
- מנהל אגף נכסי העירייה.

4. תקופת ההקצאה:

הקצאת קרקע

- 4.1. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה (כולל תקופת הפיתוח).
- 4.2. קיימת אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
- 4.3. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה, תתקבל חוות דעת מהיחידה המקצועית המתאימה בעירייה, המאשרת כי בהתאם לבדיקה שנערכה הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכן כי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.
- 4.4. הקצאת קרקע פנויה מחייבת השלמת פיתוח תוך 3 שנים, עם אופציה להארכה של שנתיים נוספות בנסיבות חריגות. אם לא יסתיים הפיתוח בתום התקופה יוחזרו המקרקעין לעירייה. למען הסר ספק תקופת ההקצאה כוללת את תקופת הפיתוח.

הקצאת מבנה

- 4.5. תקופת ההקצאה תהיה לתקופה של שלוש שנים לפחות. יחד עם זאת, הועדה שומרת לעצמה את הסמכות לחרוג מתקופה זו ולקבוע תקופת הקצאה קצרה יותר או שונה, בהתאם לנסיבות ונימוקים מיוחדים אשר יפורטו בפרוטוקול ועדת הקצאות, ובכפוף לשיקול דעתה המקצועי של ועדת הקצאות.

5. תנאי סף מצטברים למבקש:

- 5.1. מעמד משפטי: מלכ"ר רשום (עמותה/חל"צ) עם אישור ניהול תקין בתוקף.
- 5.2. היעדר חובות: הגוף עומד בכל התחייבויותיו הכספיות והאחרות כלפי העירייה.
- 5.3. התאמה תכנונית: קיימת הלימה בין ייעוד המקרקעין לפי חוק התכנון והבניה לבין הפעילות המבוקשת.

פרק ב': תבחינים (קריטריונים) לדירוג ובחירה

ועדת הקצאות תדון בבקשות ו/או בהצעות להקצאת מקרקעין למטרות הקבועות בסעיף (3) (2) (ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח – 1987, אשר כוללים בין היתר, חינוך, דת, רווחה, צדקה, בריאות, ספורט, תרבות וכיו"ב.

להלן התבחינים להקצאת מקרקעין, בנוסף לתנאים הקובעים במסמך זה, נוהל משרד הפנים וכל דין:

6. תבחינים:

6.1. כללי:

- 6.1.1. הקצאת המקרקעין תעשה על פי סדר עדיפויות שתקבע העירייה.
- 6.1.2. המטרה – שימושים ציבוריים בלבד לגופים מלכ"רים בתחומי החינוך, הרווחה, הדת, תרבות, קהילה וספורט וכיו"ב. על הפעילות המבוקשת להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי רמת גן וסיועה לעירייה במילוי תפקידיה. אין די בכך שהגוף הפונה פועל שלא למטרות רווח.

- 6.1.3. הצלחה מוכחת ניסיון קודם בניהול פעילות דומה, היקף קהל יעד והמלצות גורמים מקצועיים.
- 6.1.4. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת ניצול מקסימלי ומיטבי של המקרקעין מבחינת הגוף המבקש תוך מתן אפשרות לשילוב גופים נוספים, במידת האפשר.
- 6.1.5. תינתן עדיפות לגוף אשר פעילותו משרתת את מספר התושבים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בגוף אשר פעילותו משרתת קהל יעד ספציפי.
- 6.1.6. תינתן עדיפות לבקשה אשר משלבת את פיתוח המקרקעין באמצעות בנייה במסגרת מבנה קיים, וזאת על מנת למצות את זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים.
- 6.1.7. תינתן עדיפות מובנית לשימוש במבנים קיימים על פני הקצאת קרקע פנויה, לצורך שימור עתודות קרקע.
- 6.1.8. ועדת ההקצאות שומרת לעצמה את הזכות להתחשב בנימוקים נוספים שיובאו בפניה ו/או שתחליט על דעת עצמה בהתאם לצורכי השעה, לנסיבות חדשות שעשויות לעמוד בפניה ו/או כל נימוק או שיקול רלוונטי אחר, ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט ברשימת המלצותיה הכתובות את הנימוקים והשיקולים המיוחדים שעמדו ביסוד המלצתה.

6.2. מוסדות דת:

- 6.2.1. תינתן עדיפות לבית כנסת שיצרף הצהרה שיש לו יותר מ 15 מתפללים וכן שהמתפללים גרים ברדיוס של עד 1,000 מ"ר.
- 6.2.2. הצורך בהקצאת מקרקעין עירוניים להקמת בתי כנסת לזרמים ביהדות שאינם אורתודוקסים, כגון זרם קונסרבטיבי וזרם הרפורמי ייקבע בהתאם למיקום ריכוזי האוכלוסייה המשתייכת אליהם חלקם היחסי באוכלוסיית העיר רמת גן, ובהתחשב בבתי כנסת קיימים הפועלים ברחבי רמת גן לשירות זרמים אלה.
- 6.2.3. הקצאת מבנה לזרמים ביהדות שאינם אורתודוקסים, כגון זרם קונסרבטיבי וזרם רפורמי, תיקבע בהתאם לפריסת האוכלוסייה המשתייכת אליהם ברחבי העיר כולה, כמענה קהילתי-עירוני רחב שאינו מוגבל למרחק גיאוגרפי של המתפללים מהמבנה. בהקצאת מבנה ינתן משקל לזרם שאין בבעלותו או בשימוש מבנה דת קיים בתחומי העיר, וזאת כדי להבטיח ייצוג הולם ומענה לכלל הקהילות בעיר.

6.3. מוסדות חינוך:

- 6.3.1. גני ילדים ומעונות יום:
- 6.3.1.1. כל גן ילדים חייב ברישיון מטעם משרד החינוך.
- 6.3.1.2. כל גן ילדים חייב בסמל מוסד המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך.

6.3.1.1.3. כל גן ילדים יישא במעמד משפטי של החינוך המוכר שאינו רשמי.

6.3.1.1.4. כל מעון יום חייב רישיון להפעלה וסמל מוסד של משרד התמ"ת. כל הוראות נוהל זה הן בנוסף לכל נוהל ממשלתי אחר ככל שהוא קיים והנוגע לעניין זה.

6.3.1.1.5. התחייבות כי 80% מהילדים במעון היום יהיו תושבי רמת גן.

6.3.1.1.6. בהקצאה לגן ילדים, תינתן עדיפות לגוף שמתחייב לתת עדיפות לתושבי רמת גן ובכפוף לחוות דעת אגף החינוך.

6.3.2. בתי ספר

6.3.2.1.1. כל בית ספר יישא במעמד משפטי של החינוך המוכר שאינו רשמי.

6.3.2.1.2. כל בית ספר חייב בסמל מוסד המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך וברישיון מאת משרד החינוך.

6.3.2.1.3. תינתן התחייבות לכך שלפחות 80% מתלמידי בית הספר יהיו תושבי רמת גן. יודגש כי קריטריון זה לא יחול על בתי ספר קיימים המעניקים מענה לקבוצה ייחודית בעלת צרכים מיוחדים, אשר אין לה חלופה חינוכית מתאימה אחרת, וזאת בהתאם לחוות דעת אגף החינוך. באשר לבתי ספר חדשים, החריג האמור יחול בכפוף להצגת תחזית מבוססת לגידול בצרכים ייחודיים.

6.3.2.1.4. במידה והעירייה תבחר לבצע רישום אזורי תהיה עדיפות לתושבי השכונה בה מתבקשת הקצאה המבנה, למעט מקרים בהם מדובר בחינוך מיוחד.

6.3.2.1.5. בית הספר מתחייב לקבל תלמידים מכל הזרמים והחוגים ולשלב תלמידי חינוך מיוחד.

6.3.3. מוסד להשכלה גבוהה :

6.3.3.1. אישור של המועצה להשכלה גבוהה ו/או הועדה לתכנון ותקצוב במועצה להשכלה גבוהה.

6.3.4. מוסד להשכלה גבוהה לנוער :

6.3.4.1. אישור של המועצה להשכלה גבוהה ו/או הועדה לתכנון ותקצוב במועצה להשכלה גבוהה.

6.3.4.2. יש ניסיון בהפעלת מרכז אוניברסיטאי לנוער.

6.3.4.3. תינתן עדיפות לגוף שמתחייב לתת עדיפות לנערים תושבי רמת גן.

6.3.5. מוסדות תרבות, ספורט ונוער :

6.3.5.1. אחד מאלה – גופים מלכ"רים המוכרים על ידי מינהל הספורט הממלכתי של משרד החינוך, או, תנועות נוער המוכרות על ידי משרד החינוך.

6.3.5.2. 90% מחניכי תנועת הנוער או הגופים המוכרים על ידי מינהל הספורט הממלכתי של משרד החינוך יהיו תושבי העיר רמת גן ותינתן עדיפות לבעלי מספר משתתפים גבוה.

6.3.5.3. תינתן עדיפות למוסדות תרבות, ספורט ונוער התורמים בפעילותם לקהילה ובעלי ותק, מספר משתתפים גבוה והטרוגניות.

6.4. מוסדות שירותים חברתיים :

6.4.1. במסגרת זו רשאית העירייה להקצות מבנים לשימושים הבאים : מעונות רב תכליתיים, מועדוניות לילדים בסיכון, מרכז קשר, מרכז אלימות במשפחה, קהילה הגאה מועדונים לגיל הזהב, מרכז חברתי לאנשים עם מוגבלות, מרכז תעסוקתי לאנשים עם צרכים מיוחדים, הוסטל, בית מוגן.

6.4.2. מטרות וקווי המדיניות של הגוף הפונה תהיינה בהלימה למינהל השירותים החברתיים הן בתחומי הרווחה והן בתחומי הבריאות.

6.4.3. תינתן עדיפות לגוף שהוא בבחינת גורם משלים/משיק/מחליף/בעל ערך מוסף למנהל השירותים החברתיים.

6.4.4. תינתן עדיפות לגוף המעניק עדיפות לתושבי רמת גן.

6.4.5. ניסיון בהפעלת מבנה דומה מאגף רווחה של רשות מקומית בו הפעיל המוסד מבנה 3 שנים לפחות.

6.4.6. אחוז מטופלים תושבי העיר ומספר מטופלים בהתאם להנחיות אגף רווחה ושירותים חברתיים.

6.5. שונות :

6.5.1. על אף האמור בתבחינים בנוהל זה, רשאית ועדת ההקצאות, על פי שיקול דעתה, לדון ולאשר בקשות להקצאת מקרקעין אשר אינן עומדות במלואן או בחלקן בתבחינים שנקבעו, וזאת בנסיבות מיוחדות, משיקולים ציבוריים, חינוכיים, קהילתיים או אחרים, כפי שתמצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין.

פרק ג: תהליך ההקצאה (שלב אחר שלב)

7. הקצאת מקרקעין הינה בהתאם לנהלי משרד הפנים. על מציעים העומדים בתבחינים הקבועים בנוהל לצרף את הטופס המצורף כחלק בלתי נפרד מתבחינים אלו. מובהר כי תנאי לתחילת הליך הקצאה הוא בחינת ואישור ועדת ההקצאות כי ההקצאה תואמת את הוראות התב"ע, הפרוגרמה וצרכי השכונה נשוא ההקצאה.

פרק ד': פיקוח ואכיפה

8. דיווח שנתי: כל גוף שקיבל הקצאה יגיש דוח פעילות שנתי המפרט את הפעילות ועמידתו במטרות ההקצאה, דו"ח לגבי מספר הילדים במקרה של מוסד חינוך או תנועת נוער, דו"ח המפרט את מספר המתפללים ועמידתם בתבחינים בנוהל זה ודו"חות כספיים מבוקרים.
9. העברת דו"ח ניהול תקין בתוקף מדי שנה.
10. ספר ההקצאות: אגף הנכסים ינהל רישום פומבי של כל ההקצאות, כולל מועד סיום ההקצאה ומטרות השימוש.

פרק ה': ביטול הקצאה

11. ביטול הקצאת מקרקעין

העירייה תהא רשאית לבטל הקצאה ו/או חוזה הקצאה ו/או חוזה חכירה בהתאם לחוזה ההקצאה, לנוהל הקצאות, והדין.

בנוסף, בכל הסכם הקצאה תכלול העירייה סעיף ביטול, המאפשר לעירייה להביא לסיום את ההקצאה, כולה או חלקה, לפני תום תקופתה, בהודעה מוקדמת של 60 ימים, מכל סיבה שהיא, ללא חובת הנמקה וללא כל פיצוי לעמותה, והכול לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה. בין השאר, רשאית העירייה לסיים את ההקצאה באופן האמור גם בשל התנהלותה הערכית של העמותה, עובדיה, נושאי משרה בה או מי מטעמה על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, וכן בשל פעילות הנוגדת את עקרונות היסוד של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית, או את ערכיה ועקרונותיה של עיריית רמת גן.