

עיריית טבריה

נוהל הקצאות

נוהל ותבחינים להקצאת מקרקעין בטבריה  
ללא תמורה או בתמורה סמלית<sup>1</sup>

**תוכן עניינים**

|    |   |
|----|---|
| 2  | ..... כללי                                      |
| 2  | ..... הגדרות                                    |
| 3  | ..... א. הרכב ועדת הקצאות וסדרי פעולתה          |
| 4  | ..... ב. עקרונות כלליים להקצאה                  |
| 6  | ..... ג. דרישות להקצאה                          |
| 6  | ..... ד. הבחנה בין מבקשי הקצאה                  |
| 7  | ..... ה. תהליך ההקצאה                           |
| 9  | ..... ו. ביטול הקצאה                            |
| 10 | ..... ז. החזרת נכס בתום תקופה                   |
| 10 | ..... ח. נושאים שונים                           |
| 11 | ..... ט. ועדת חריגים                            |
| 12 | ..... תבחינים להקצאת מקרקעין                    |
| 12 | ..... נספח א' תבחינים לגופי דת                  |
| 13 | ..... נספח ב' תבחינים לגופי חינוך, תרבות וספורט |
| 15 | ..... נספח ג' תבחינים למוסדות שירותים חברתיים   |
| 18 | ..... נספח ד' תבחינים להקצאת מקלטים בשעת רגיעה  |

---

<sup>1</sup> בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים

## הקצאת מקרקעין

### כללי

להלן תבחינים להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית בעיריית טבריה בכפוף ובהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית (חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001, 6/2002, 7/2004). מסמך זה יותאם באופן שוטף לשינויים ועדכונים שיפורסמו מטעם משרד הפנים מעת לעת.

הוראות נוהל זה יחולו על הקצאת מקרקעין הן על דרך מתן רשות שימוש במבנים עירוניים והן על דרך מתן זכות חכירה במקרקעין לא מפותחים – הכל כמוגדר להלן – אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### אחריות

לשכת מנכ"ל, באמצעות הממונה על הנכסים, היא הגוף המופקד על תהליך ההקצאה, מימוש ההקצאה, הבקרה על התהליך וביטול ההקצאה במידת הצורך.

### הגדרות

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>"הקצאת מקרקעין"</b> | מתן זכות שימוש (ללא תמורה או בתמורה סמלית) במקרקעין עירוניים או חלק מהם או במבנים עירוניים לגופים הפועלים בתחום העיר טבריה בנושאים המפורטים בתבחינים להלן: |
| <b>"רשות שימוש"</b>    | במבנים עירוניים תינתן למקבל ההקצאה "רשות שימוש" לתקופה קצובה.  |
| <b>"חכירה"</b>         | במקרקעין לא מפותחים תינתן זכות חכירה לתקופה של עד 20 שנה עם אופציה לעירייה להאריך התקופה בתקופה נוספת של 5 שנים.   |
| <b>"מלכ"ר"</b>         | תאגיד רשום הפועל ללא כוונת רווח.   |
| <b>"מקרקעין"</b>       | קרקע עירונית וכל הבנוי והנטוע עליה או חלק ממקרקעין עירוניים, לרבות מקלט.   |
| <b>"מקלט"</b>          | כמשמעותו בסעיף 21 לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951.   |

"בקשה להקצאה" בקשה המוגשת לפי נוהל זה בהתאם לשימוש המבוקש.

**א. הרכב ועדת הקצאות וסדרי פעולתה**

1. הועדה להקצאת מקרקעין תכלול 5 חברים (להלן: "הועדה") והרכבה יהיה כדלקמן:--
  - 1.1 מנכ"ל העירייה או נציגו שהינו עובד העירייה.
  - 1.2 היועמ"ש לעירייה או נציגו שהינו עו"ד באגף היועץ המשפטי לעירייה.
  - 1.3 גזבר העירייה או נציגו שהינו עובד מינהל הכספים.
  - 1.4 מהנדס העיר או נציגו שהינו עובד מינהל התכנון.
  - 1.5 הממונה על נכסי העירייה.
2. מנכ"ל העירייה ישמש כיו"ר הועדה. על אף האמור באם מנכ"ל העירייה ימנה נציג מטעמו כחבר בוועדה, אזי ישמש כיו"ר הועדה מהנדס העיר, ככל שלא מינה נציג מטעמו. ככל מקרה אחר, יקבע מנכ"ל העירייה את זהות יו"ר הועדה מבין חבריה.
3. הועדה תמנה ממלא מקום ליו"ר מתוך חברי הועדה.
4. מניין חוקי לפתיחת ישיבת הועדה יהא שלושה חברים לפחות ובלבד שהיועץ המשפטי או נציגו הינו אחד מהם.
5. בהיעדר הקוורום הנדרש תוך מחצית השעה תדון הועדה בכל קוורום ובלבד שנוכחים יו"ר הועדה או נציגו היועץ המשפטי או נציגו.
6. חוות דעת היועץ המשפטי תחייב את הועדה.
7. ועדת ההקצאות תדון גם בהתנגדות להקצאה.
8. הועדה תדון בבקשות שהוגשו ונבדקו על ידי מחלקת הנכסים ונמצאו עומדות דרישות הקבועות בנוהל להגשת בקשת להקצאת קרקע ובנוהל משרד הפנים על תיקוניו.
9. **ועדת משנה להקצאות** – מועצת הרשות רשאית להקים ועדת משנה להקצאות שהרכבה תואם את ההרכב הסיעתי של המועצה ובלבד שיהיה בה חבר אופוזיציה אחד לפחות. ועדת המשנה רשאית להמליץ למועצה אם לקבל או לדחות את המלצת ועדת ההקצאות. בקשה ועדת המשנה לדחות את המלצת ועדת ההקצאות – תנמק החלטתה בכתב. **ועדת המשנה אינה רשאית לקבל החלטה במקום ועדת ההקצאות**.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> ראה סעיף 40 להלן

## ב. עקרונות כלליים להקצאה

10. ההקצאה תהיה למטרות שימושים ציבוריים לגופים מלכ"רים ו/או חברות לתועלת הציבור בתחומי חינוך, תרבות אמנות חברה דת בריאות מדע רווחה קהילה ספורט נוער אזרחים ותיקים, איכות חיים וכיוצ"ב.
11. הועדה לא תמליץ על הקצאת קרקע לגוף שמענו הרשום מחוץ לטבריה<sup>3</sup> אלא אם כן המדובר בגופים פעילים ברשויות מקומיות ברחבי הארץ המספקים שירותים, בין היתר, לתושבי טבריה.
12. הקצאת המקרקעין תיעשה עפ"י סדר עדיפויות כקבוע בנוהל זה.
13. על הפעילות המבוקשת להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי טבריה.
14. על הפעילות המבוקשת להיות בעלת התאמה לפרוגרמה לשטחי ציבור או לתכניות אב נושאות שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות העירונית (להלן "פרוגרמה") התאמת הפעילות המבוקשת לאופי האוכלוסייה באזור ולצורכי תושבי האזור בכלל ואלה הגרים בסמיכות להקצאה בפרט וכן יישקל מתן מענה לצרכי אוכלוסיות מפוזרות.
15. האזור והמיקום ייבחנו לפי הנגישות למשתמשים ומאזן שטחי הציבור בסביבת המקרקעין המוקצים.
16. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת את השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת המתקיימת בהם.
17. מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.
18. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת את פיתוח המקרקעין (בנייה) במסגרת מבנה קיים, וזאת על מנת למצות את זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים.
19. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת ניצול מקסימלי ומיטבי של המקרקעין מבחינת הגוף המבקש, תוך מתן אפשרות לשילוב גופים נוספים במידת האפשר.
20. ככל ששידרש, הגוף לו יוקצו המקרקעין יתחייב לפתחם ולהשלים את פיתוחם תוך 3 שנים (להלן: "תקופת הפיתוח") מיום אישור הסכם ההקצאה ע"י מועצת העיר לעירייה תהיה האופציה להאריך את תקופת הפיתוח בשנתיים נוספות, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. אם לא יסתיים הפיתוח בתום התקופה יוחזרו המקרקעין לעירייה. מבלי שתקום לעירייה חבות כלשהי לשיפוי מקבל ההקצאה בגין השקעתו במקרקע. על מבקש ההארכה להגיש בקשה לעירייה לא יאוחר מ-3 חודשים לפני תוך תקופת הפיתוח.

<sup>3</sup> למעט באישור ועדת חריגים ראה סעיף 55 לנוהל.

<sup>4</sup> פרוגרמה – לרבות תכנית בניין עיר.

21. למען הסר ספק תקופת ההקצאה כולל את תקופת הפיתוח.
22. תנאי סף להגשת בקשה ו/או הצעה להקצאת מקרקעין.
- בנוסף לכל התנאים המפורטים לעיל, על מגיש הבקשה להקצאת מקרקעין עירוניים לעמוד בכל אחד מתנאי הסף שלהלן במצטבר.
- 22.1 הוכחת מעמדו המשפטי של מבקש ההקצאה והיותו מלכ"ר או חל"צ.<sup>5</sup>
- 22.2 אישור מלכ"ר ואישור ניהול תקין.
- 22.3 תצהיר בדבר היעדר עבירות בנייה של הגוף מבקש ההקצאה.<sup>2</sup>
- 22.4 מסמכים נוספים בהתאם לדרישות חוזר מנכ"ל משרד הפנים.
- 22.5 במידה שמבקש ההקצאה מחזיק במקרקעין עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי מבקש ההקצאה משתמש באופן חוקי ומיטבי במקרקעין אלה בהתאם למטרת הקצאתם, וכי הפעילות המבוקשת כיום אינה יכולה להתבצע בכפיפה אחת במקרקעין שהוקצו בעבר.
- 22.6 מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי ה עירייה ו/או הגיע להסדר עם העירייה ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
- 22.7 קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין העירוניים על פי תכניות מתאר מקומיות ומפורטות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 החלות עליהם, לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם.
- 22.8 עם אישור ההקצאה מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על החוזה המשמש את העירייה הרלבנטי לשימוש המבוקש (להלן: "החוזה"). החוזה יכלול, בין היתר התחייבויות של מבקש ההקצאה כדלקמן :-
- 22.8.1 שלא לקיים במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבורם הוקצו המקרקעין לא כל שכן שלא לקיים במקרקעין פעילות אסורה על פי כל דין.
- 22.8.2 שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות עסקית ומסחרית שאינה בהתאם למטרות ולייעוד שהתבקש והותר בהקצאה ובלבד שכל ההכנסות מהשימוש כאמור מיועדות למימון פעילות הגוף, במסגרת ההקצאה ולא למטרת רווח.
- 22.8.3 שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות פוליטית או מפלגתית ו/או לא לעשות שימוש בהם לפעילות זו.
- 22.8.4 שלא לקיים במקרקעין שהוקצו פעילות המיועדת לקידום עניינו של סקטור עסקי ו/או מקצועי.
- 22.8.5 שלא לשעבד את המקרקעין שהוקצו ו/או להעבירם לתפעול ו/או שימוש של גוף אחר.
- 22.8.6 התחייבות של מבקש ההקצאה לאפשר קיומה של פעילות נוספת במקרקעין שהוקצו, תוך תיאום ושיתוף עם עיריית טבריה ו/או

<sup>5</sup> יש לצרף את מסמכי היסוד העדכניים של מבקש ההקצאה.

<sup>6</sup> בעמותה שטרם מלאו שנתיים להקמתה ושרק עקב כל לא יכולה לקבל אישור ניהול תקין מרשם העמותות תנהג העירייה בהתאם להנחיות משרד הפנים בעניין זה.

<sup>7</sup> לא תידון בקשתו של גוף טרם הסדרת עבירת בנייה הקיימות במקרקעין שבחזקתו של מבקש ההקצאה.

מי מטעמה ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מבקש ההקצאה במקרקעין שהוקצו ו/או בשימוש בהם, בהתאם למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מבקש ההקצאה.

### ג. דרישות לצורך הקצאה

23. לצורך הקצאת מקרקעין על מבקש ההקצאה להציג:-

- 23.1 תוכנית בנייה (פרוגרמה) מאושרת על ידי מוסדות המבקש.
- 23.2 דו"ח רו"ח המפרט עלות פיתוח המקרקעין והבינוי המבוקש (להלן: "הדו"ח").
- 23.3 הצגת אישור מספק להנחת דעת ועדת ההקצאות בהתאם לקריטריונים שייקבעו על ידי ועדת ההקצאות בדבר קיומם של מקורות מימון זמינים בערך 50% לפחות מעלות הפרויקט כמפורט בדו"ח.
- 23.4 הצגת תוכנית כספית להנחת דעת ועדת ההקצאות למימון יתרת עלות הביצוע כמפורט בדו"ח, מאושרת על ידי רו"ח והוכחת מקורות מימון.
- 23.5 הצגת תוכנית כספית למימון ציוד ואחזקת המקרקעין ותפעולם בהתאם לשימוש המיועד להתבצע בהם לאחר השלמת פיתוחם לתקופה של 5 שנים לפחות.
- 23.6 הצגת עלות שכר כל אחד מחמשת הבכירים אצל מבקש ההקצאה.
- 23.7 עם אישור ההקצאה, מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על חוזה עם העירייה. מובהר כי במקרה של הקצאת מקרקעין ייחתם הסכם חכירה ובמקרה של הקצאת מבנה ייחתם הסכם רשות שימוש. ההסכמים יהיו בנוסח המאושר ע"י היועץ המשפטי לעירייה.
- 23.8 עם הקצאת המקרקעין ומתן החזקה בהם למבקש ההקצאה יהיו כל הוצאות הפיתוח, התפעול והפעילות המתבצעת בהם על חשבונות והוצאותיו של מבקש ההקצאה.

### 24. הקצאת מקלט

התבחינים שפורטו לעיל ויפורטו להלן יחולו גם על מתן רשות שימוש זמני במקלט לגוף ו/או ליחיד.

### ד. הבחנה מבין מבקשי הקצאה

לאחר שנקבע סוג השימוש המתאים ביותר במקרקעין המיועדים להקצאה ובמידה שקיימות מספר בקשות לשימוש כאמור במקרקעין אלה, על ידי הגופים הפונים שנמצאו מתאימים והשימוש מתאים למטרותיהם ופעולותיהם, יוקצו המקרקעין על פי העקרונות הבאים, בהתאם לשיקול הדעת המנומק של הועדה.

25. תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש בטבריה או במקומות אחרים בארץ.

6

"הצלחת מוכחת" – תיבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר טבריה וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד

והיקפו. הגוף הפונה יצטרך לצרף אישור הגורמים הרלבנטיים בעיריית טבריה ו/או ברשויות המקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

26. בין מספר הגופים שלהם הצלחה מוכחת כאמור לעיל, יועדף הגוף אשר לא הוקצו לו מקרקעין במסגרת השכונה בהם נמצאים המקרקעין המיועדים להקצאה או שסך המקרקעין שהוקצו לגוף או לגופים הקשורים עמו מבחינה ניהולית או תקציבית בעבר, קטן יותר מזה שהוקצה אם בכלל לגופים האחרים וזאת באופן יחסי לגודל הארגון ולפעילותו.

27. תינתן עדיפות לגוף אשר אינו מקבל תמיכות מעיריית טבריה לפי נוהל מתן תמיכות או שהיקף התמיכות העירוניות בו קטן יותר, יחסית להיקף פעילותו.

28. במידה שלא ניתן להבחין בין הגופים על פי התבחינים הנ"ל, תינתן עדיפות לגוף אשר יסכים לשלב את הפעילות המבוקשת על ידו עם פעילות של גוף אחר המבקש את הקצאת אותם מקרקעין.

### **גופים המשתמשים בנכסים קיימים**

29. מחזיקים אשר נכון למועד קביעת קריטריונים אלו מחזיקים במבנים ברחבי העיר, לרבות מקלטים עפ"י חוזים קיימים, ללא תמורה או בתמורה סמלית, לצורך שימושים שונים שאינם גני ילדים, מעונות יום, ואשר לא קיבלו את המקרקעין ו/או רשות השימוש על פי נוהל הקצאות של משרד הפנים תוארך זכותם בחוזה עד לסוף השנה הקלנדרית בה אישרה מועצת העיר נוהל זה. חוזים המתייחסים לשימוש לגני ילדים ומעונות יום יוארכו עד לסוף שנת הלימודים.

30. על גופים כאמור בפרק זה לעיל להגיש בקשה להקצאה/מתן רשות שימוש למחלקת נכסי העירייה.

### **ה. תהליך ההקצאה**

31. הקצאת קרקע יכולה להיות לפי יוזמת העירייה או לפי בקשת גוף כלשהו, לאחר שנעשתה בדיקה בדבר צרכי העירייה בקרקע.

32. פניית הגוף להקצאת מקרקעין תהיה על גבי טופס בקשה אליו יצורפו הוכחת יכולת כלכלית ומסמכים רלוונטיים כפי דרישה העירייה (להלן: "הבקשה ו/או ההצעה") וכאמור בנוהל זה הבקשה תוגש לאגף מבני ציבור – נכסי העירייה.

33. מובהר בזאת כי אין בעצם הגשת הבקשה להקצאה משום התחייבות של העירייה לדון בה ו/או לאשרה.

34. פרסום ראשון – העירייה תפרסם הודעה בעיתונות ובמקרקעין נשוא ההודעה, בדבר האפשרות להקצאת קרקע אם הוגשה פנייה בעניין תצוין עובדה זו בהודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה.

7

35. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע תוך 60 ימים ממועד הפרסום. אם הועברה אליה פנייה להקצאה ישא המבקש בעלות הפרסום.

36. לשכת מנכל העירייה והממונה על נכסי העירייה הנכסי העירייה בשיתוף נציג אגף היועץ המשפטי, נציג מהנדס עיר וגזברות העירייה יבחנו במסגרת סינון ראשוני אם מולאו הבקשות בהתאם לנוהל זה ולטופס הבקשה להקצאת מקרקעין וכיין רשימת בקשות שמולאו כנדרש.
37. פרסום שני – רשימת הבקשות שעומדות בתנאים תפורסם בעיתונות כדי לאפשר לציבור להגיש התנגדויות תוך 45 ימים מיום הפרסום. בעלות הפרסום ישאו הגופים המציעים ברשימת הבקשות בחלקים שווים.
38. בקשה להקצאה תובא לדיון בועדת ההקצאות לאחר מילוי כל התנאים המוקדמים הנדרשים על פי הנוהל.
39. היה והוגשו התנגדויות תזמן הועדה את המתנגדים להשמיע טענותיהם בפניה. לדיון זה יזומנו גם המבקשים.
40. הועדה תיוועץ עם מהנדס הרשות ו/או נציגו וכן עם נציגי האגפים העירוניים הנוגעים בדבר וכן עם המינהל הקהילתי וכן עם גורמים מקצועיים רלוונטיים נוספים, באשר לחיוניות ולתועלת שבהקצאת הקרקע בהתאם לתבחינים שנקבעו ופורסמו על ידי ובכלל זה מסמכי העירייה. התייחסות הגורמים המקצועיים תוגש לועדה.
41. עם קבלת המלצות הגופים המקצועיים תדון הועדה בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו ובמסגרת הקריטריונים ותמליץ על הגוף ו/או הגופים להם יוקצו המקרקעין.
42. ועדת ההקצאות רשאית להמליץ כי אין מקום להקצאת הקרקע בשלב זה. ועדת המשנה להקצאות, ככל שתוקם תדון בהמלצת ועדת ההקצאות.
- קיבלה ועדת המשנה להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות יועבר העניין לאישור מועצת העיר. החליטה ועדת המשנה לדחות את המלצת ועדת ההקצאות היא תנמק את החלטה בכתב והדיון יוחזר לועדת ההקצאות שתבחן הבקשה ואת הערות ועדת המשנה להקצאות. המלצת ועדת ההקצאות בדיון החוזר תועבר שוב לועדת המשנה להקצאות וממנה למועצת העיר להחליטה סופית (בין אם קיבלה ועדת המשנה להקצאות את המלצתה "השנייה" של ועדת ההקצאות ובין אם לאו). ועדת המשנה רשאית להסכים כי המלצות הועדה המקצועית בדיון השני יובאו ישירות לדיון והכרעה במועצת העיר ללא צורך בכינוס נוסף של ועדת המשנה.
43. מועצת הרשות לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני הועדות (הקצאות ומשנה), תדון בהמלצות הועדות. ויודגש בפני מועצת העיר תונח המלצת ועדת ההקצאות המקצועית יחד עם המלצת ועדת המשנה וכן כל המסמכים שהוגשו לועדת ההקצאות ובכלל זה מסמכי התנגדויות והדיונים בהן, ככל שהתקיימו, וכל מסמך אחר הרלוונטי להקצאה.
44. הודעה על החלטת מועצת העירייה תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את המקרקעין וכן לפונים אחרים באותו עניין. תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה, תינתן אפשרות לגופים השונים לעיין בהחלטות ובנימוקים להקצאות (למעט חלקים שיש בהם סוד מקצועי או סוד מסחרי). בקשה לעיון תוגש בכתב למרכז/ת הועדה להקצאות.

- א. ההקצאה תשמש אך ורק למוטרה שלשמה ניתנה.
- ב. הגוף יעמוד בתנאים המיוחדים ובתנאים הכלליים שקבעה הרשות המקומית בקשר להקצאה.
- ג. הגוף יעביר לרשות המקומית תכניות מפורטות לפיתוח הקרקע חתומות בידי מהנדס תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה.
- ד. הגוף יתחייב להשלים את פיתוח הקרקע תוך שלוש שנים מיום חתימת החוזה (עם אפשרות להארכה לתקופה מוגבלת של שנתיים נוספות).
- ה. אם לא יעמוד הגוף בתנאי זה ולא יינתן לו זמן נוסף למילוי התחייבותו יבוטל החוזה והקרקע תחזור מידיית לחזקת הרשות המקומית.
- ו. מקובל על הגוף כי במקרה כזה לא יושבו לו הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע שלא הושלם.
- ז. הגוף ימציא לרשות המקומית מדי שנת כספים, דיווחים כספיים ואח' בקשר לשימוש בקרקע במועדים במתכונת שתקבע הרשות המקומית.
- ח. הגוף יאפשר למבקרים ולמפקחים מטעם הרשות המקומית לבקר בקרקע ובבנוי עליה במשרדיו ובמתקניו ולעיין בספרי החשבונות שלו.
- ט. הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבויות כאשר הרשות המקומית מהווה מבוטח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.
- י. הגוף יתחייב כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע המוקצית תהיה בהתאם לחוקים, לתקנות, להוראות ולדין המסדירים אותה.
- יא. הגוף מתחייב שבמקרה של פירוק או הפסקת פעילותו תוחזר החזקה בקרקע באופן מידי לרשות המקומית וכן כל זכות הנובעת מכך.
- יב. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול ההסכם והשבת הקרקע מידיית לחזקת הרשות המקומית.

46. החלטת המועצה בדבר קבלת המלצת ועדת ההקצאות איננה מהווה החלטה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות. לאחר האישור העקרוני של מועצת העיר להקצאה, יערך הסכם בין מקבל ההקצאה לבין הרשות המקומית. הסכם זה יחד עם חוות דעת משפטית מפורטת הכוללת אישור על קיום ההקצאה בהתאם לנוהל ההקצאות, יובא ההסכם לאישור המועצה ברוב מוחלט של חברי המועצה לאחר שניתן הודעה כדין לכל חברי המועצה שאישור החוזה יידון באותו הישיבה, לאחר אישור המועצה יועבר החוזה **(ככל שמדובר בהקצאה לתקופה העולה על 5 שנים)** לאישור שר הפנים.

47. כל גוף המגיש בקשה להקצאה יהא מודע לכך כי עצם הגשת הבקשה להקצאה כל החומרים העומדים לעיון הועדה (מלבד אלו שיש בהם סוד מסחרי) יהיו גלויים לצדדים שלישיים.

### 1. ביטול הקצאה

48. בנוסף לצעדים השמורים לעירייה על פי דין בגין פגם שנפל בהליך ההקצאה ו/או בגין הפרת החוזה מצד מבקש ההקצאה תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים.

48.1 שימוש במקרקעין שהוקצו שלא על פי מטרות ההקצאה.

- 48.2 היקף האוכלוסייה הנהנית מהמפעילות המתנהלת במקרקעין שהוקצו ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
- 48.3 הפעילות המתבצעת במקרקעין שהוקצו אינה מהווה עוד חלק מצורכי השכונה/האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצו המקרקעין מלכתחילה.
- 48.4 ככל שהפעילות המתבצעת במקרקעין כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
- 48.5 הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
- 48.6 המקרקעין שהוקצו דרושים לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למקבל ההקצאה.
- הודעה של 90 יום מראש. במקרים של מוסדות חינוך 90 יום לפני תחילת שנת הלימודים.
- 48.7 הגוף המקבל את הקרקע לא השלים את פיתוח הקרקע בתוך 3 שנים ולא קיבל אורכה לתקופה של עד שנתיים נוספות ובלבד שהגיש בקשה לאורכה לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תוך 3 שנים שהוקצבו לפיתוח הקרקע.
- 48.8 כל מקרה אחר של הפרת ההסכם ו/או פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי דין מקנים עילת ביטול.
- 48.9 ביטול ההסכם וההקצאה הינו בסמכות ראש העיר או מי שיאציל לו ראש העיר סמכות זו והוא כפוף לשימוע שיערך בפני ראש העיר או מי שראש העיר הסמיכו לכך ולחוות דעת היועץ המשפטי לעירייה ולכללי המשפט המנהלי ובהם סבירות, חובת הנמקה וביקורת שיפוטית.
- 48.10 על אף האמור לעיל ביטול הקצאה מחמת צורך עירוני ולא מחמת הפרת ההסכם תיעשה לאחר שראש העיר התייעץ עם ועדת ההקצאות המקצועית שדנה בעניין לאחר ששמעה את הגורמים הנוגעים בעניין ומסרה חוות דעתה בעניין זה.
- 48.11 עם ביטול ההסכם מכל עילה שהיא יוחזרו המקרקעין לרבות החזקה בהם מיידית לעירייה.
- 48.12 בכל עת, טרם חתימת הסכם ההקצאה/רשות השימוש, תהא רשאית העירייה לחזור בה מתהליך ההקצאה.
- 48.13 אי המצאת פוליסת ביטוח צד ג' על פי דרישות העירייה, תוך 14 יום מיום שנדרש לכך.

#### החזרת הנכס בתום תקופה .ז

49. בתחום תקופת החוזה בין העירייה לגוף המבקש, מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס לעירייה (לרבות כל הבנוי והמחובר אליו דרך קבע).

50. העירייה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

51. העירייה לא תידרש ולא תתבע ולא תשיב בכל השקעה שנעשתה בנכס ע"י הגוף המבקש.

52. באם תידרש העירייה לנקוט בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה הגוף את העירייה בגין הוצאות אלה.

#### ח. נושאים שונים

53. בנוסף לעקרונות אלה, רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים ענייניים רלוונטיים ומיוחדים שיובאו בפניה, בהתאם לצורכי השעה ולבעיות החדשות שעשויות לעמוד בפניה בתחום הקצאת מקרקעין עירוניים, ובלבד שועדת ההקצאות תפרט בכתב את האופן שבו שקלה את שיקולה וקיבלה את החלטתה.

54. ועדת הקצאות תקבל דיווח אחת לשנה מאגף למבני ציבור ונכסים בעירייה על עמידת הגוף שלו הוקצו המקרקעין בתנאי ההקצאה.

55. **הקצאה לתקופה קצרה של עד שנה** תיעשה כקבוע בסעיף 7 א' (תיקון מס' 1) לנוהל משרד הפנים.

56. **בקשה להגדלת שטח מקורי** תיעשה כקבוע בסעיף 7 ב' (תיקון מס' 1) לנוהל משרד הפנים.

#### ט. ועדת חריגים

57. גופים אחרים אשר מהות פעילותם או היקפה אינה נכללת בנספחים ב', ג', ד' ו-ה' או גוף הרשום מחוץ לטבריה ויש לו מספר מוסדות בטבריה אשר בפעילותם כדי לתרום לפעילות העירונית, יובאו בקשותיהם בפני ועדת חריגים, שחבריה יהיו היועץ המשפטי לעירייה, מנהל אגף נכסי העירייה ומהנדס העיר. המלצת ועדת החריגים תובא לאישור ועדת ההקצאות על גופים אלה להגיש בקשה להקצאת מקרקעין ולהציג תכנית פעולת הכוללת: מהות הפעילות הצפויה, מספר משתתפים צפוי לרבות מספר תושבי טבריה ותרומתם הצפויה לקהילה וכן את כל יתר המסמכים כנדרש בנוהל זה.

58. **פטור חריג מביצוע נוהל הקצאת מקרקעין** יעשה כקבוע בסעיף 11 (תיקון 3) לנוהל משרד הפנים.

#### תבחינים

#### נספח א'

## תבחינים להקצאות לגופי דת

### מוסדות דת

#### בתי כנסת

59. בכפוף לכל הוראות נוהל זה, הקצאת מקרקעין לצורך הפעלתם של בתי כנסת תעשה לאחר שנתקבלה בקשה חתומה על ידי לפחות 50 בתי אב, ובהתאם להנחיות ולתכנון הנהוגות בעירייה.

60. במידה והוקצו מקרקעין לשימוש בית כנסת, ונמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע ו/או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין לעירייה והחזרה יבוטל.

## נספח ב'

## תבחינים לגופי חינוך, תרבות וספורט

### מוסדות חינוך

תבחינים אלו יחולו במצטבר על הקצאת מקרקעין למוסדות חינוך לילדים מגילאי גן חובה ועד כתי"ב.

#### גני ילדים חינוך רגיל וחינוך מיוחד (גילאי חובה 3-6)

62. כל גן ישא במעמד משפטי של החינוך המוכר שאינו רשמי.

63. כל גן חייב בסמל גוף המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך.
64. הבעלות/גן חייב ברישיון מטעם האגף לחינוך מוכר שאינו רשמי במשרד החינוך.
65. תלמידי הגן הינם בגילאי חובה על פי חוק לימוד חובה ובקשה להקצאת מקרקעין לגן ילדים שאינם במסגרת חוק לימוד חובה תובא לדיון בועדת חריגים.
66. לפחות 80% מתלמידי הגן יהיו תושבי האזור.
67. מספר הילדים בכיתת גן תקנית לא יפחת מ-25 ילדים לכתה הראשונה. על מנת לפתוח כתה שנייה ידרשו לפחות 34 ילדים בכיתת הגן הראשונה. אולם, על-מנת להפעיל שתי כתות גן ידרשו לפחות 62 ילדים בסה"כ.

#### **בתי ספר א-י"ב חינוך רגיל וחינוך מיוחד**

68. כל בית ספר ישא במעמד משפטי של החינוך המוכר שאינו רשמי ובמגזר החרדי ישא לחילופין במעמד משפטי של החינוך "הפטור"<sup>8</sup>.
69. כל בית ספר חייב בסמל גוף המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך וברישיון מטעם האגף לחינוך מוכר שאינו רשמי במשרד החינוך.
70. יידרש רצף חינוכי של כתות א' – ח"ו ו/או ז' – ט' ו/או ז' – ט – י"ב.
71. לפחות 80% מתלמידי הגוף הינם תושבי העיר טבריה ובעדיפות לתושבי השכונה בה מתבקשת הקצאת המבנה, למעט מקרים בהם מדובר במוסד חינוך מיוחד או מוסד חינוך שיש בו מעל ל-200 תלמידים.
72. מספר התלמידים לא יפחת מ-35 תלמידים לשכבה, ולבית ספר לפחות 200 תלמידים (א-ו), 250 תלמידים (א-ח) 100 תלמידים ז' – ט' , 200 תלמידים (ז-יב) 120 תלמידים (ט-י"ב).
73. תינתן עדיפות למוסד שאין לו מבנה זמן רב, ושאינו לו גורם מתקצב חיצוני קבוע.
74. תינתן עדיפות לקבלת רשות שימוש למוסד.

<sup>8</sup> המעמד המשפטי כמוסד מוכר שאינו רשמי או מוסד פטור – כפי שנקבע ע"י משרד החינוך.

- א. הפועל בהתאם להנחיות הרישום של משרד החינוך ומנח"י או מנח"ח.
- ב. שיש בו אינטגרציה.
- ג. מקבל תלמידים מכל הזרמים והחוגים.
- ד. משלב תלמידי חינוך מיוחד.

75. לא תינתן הקצאה למוסד שמתקיימת בו אפליה על רקע עדתי.

#### **סדרי עדיפויות להקצאת מקרקעין עירוניים לבתי ספר**

## הקצאת מקרקעין תתבצע על פי ההיררכיה הבאה:

ככלל עדיפות תינתן למוסד חינוכי שרוב תלמידיו מקרב השכונה בה נמצאים המקרקעין המוקצים ולמוסדות חינוך בגילאי חוק חינוך חובה.

76. מוסד שחטיבת הביניים שלו הינה "רשמית" והחטיבה העליונה במעמד משפטי "מוכר שאינו רשמי" בבעלות עירונית.
77. מוסד שחטיבת הביניים שלו הינה "רשמית" והחטיבה העליונה במעמד משפטי "מוכר שאינו רשמי" בבעלות שאינה עירונית.
78. בית ספר לחינוך מיוחד שהבעלות עליו אינה רשמית.
79. בית ספר במעמד "מוכר שאינו רשמי" או פטור 9.
80. **במגזר החרדי** – בית ספר "מוכר שאינו רשמי" המועל ע"י מוסד ותיק בעיר, אשר יכולתו הכלכלית והניהולית מוכחת.

## מוסדות תרבות, אמנות ספורט ונוער 10

81. תינתן עדיפות למוסדות תרבות, אמנות, ספורט ונוער התורמים בפעילותם לקהילה ולעיר בכללותה.
82. גופים מלכ"רים המוכרים עלי ידי מינהל הספורט הממלכתי של משרד החינוך.
83. גופי תרבות, אמנות ספורט ונוער הפועלים בתחומי העיר טבריה.
84. תנועות נוער המוכרות על ידי משרד החינוך. חניכי תנועת הנוער יהיו תושבי העיר טבריה. לצורך חכירה כהגדרתה לעיל, יעמוד מספר החניכים בסניף תנועת הנוער לפחות על 100 חניכים. לצורך מתן רשות שימוש יעמוד מספר החניכים בסניף תנועת הנוער לפחות על 50 חניכים.

---

<sup>9</sup> מובהר כי בהתמודדות על הקצאה/רשות שימוש בין מוסדות במגזר החרדי תינתן עדיפות לרשתות כאמור.

<sup>10</sup> בסעיף זה בהתמודדות אחרת לא תינתן עדיפות לרשתות הנ"ל. אין מדובר בסעיפים המבטאים סדר עדיפויות.

## תבחינים להקצות למוסדות שירותים חברתיים ושירותי קהילה

### גופים הנותנים שירותים חברתיים

ככלל, תינתן עדיפות למתן שירותי חברה ורווחה באמצעות העירייה. תבחינים אלו יחולו על הקצאת מקרקעין לגופים המעניקים שירותים חברתיים חלופיים ו/ו כתוספת לשירותי הרווחה בעירייה.

### **תבחינים כללים**

85. מטרות וקווי המדיניות של הגוף הפונה תהיינה בהלימה למינהל השירותים חברתיים הן בתחומי הרווחה והן בתחומי הבריאות.
86. תינתן עדיפות לגוף שהוא בבחינת גורם משלים/משיק/ מחליף/ בעל ערך מוסף למינהל השירותים החברתיים.
87. תינתן עדיפות לגוף המעניק עדיפות לתושבי טבריה.
88. תינתן עדיפות לגוף אשר לו ניסיון מוכח בפעילות המבוקשת על ידי.

### **מעונות יום (גילאי 4-0)**

89. כל מעון חייב בסמל מוסד של משרד התמ"ת.
90. רישיון ההפעלה של מעון מהועדה העליונה של משרד התמ"ת.
91. כל הוראות נוהל זה הן בנוסף לכל נוהל ממשלתי אחר ככל שהוא קיים והנוגע לעניין זה.

### **גופים בתחום ילד, נוער ומשפחה**

92. נוער חסר קורת גג – גוף אשר לפחות 30 מטופלים שהו בו במהלך השנה ובכל זמן נתון שוהים בו 30 מטופלים, עדיפות למטופלים תושבי טבריה.
93. נוער הומו- לסבי- גוף אשר במהלך השנה טיפל ב-30 מטופלים ובכל זמן נתון 30 מטופלים. עדיפות למטופלים תושבי טבריה.
94. מעונות רב תכליתיים – גוף אשר יש בו 30 מטופלים במהלך השנה, מהם 30 מטופלים במכסות רווחה. עדיפות למטופלים תושבי טבריה.

95. מועדונים לילדים בסיכון – גוף אשר שוהים בו 30 מטופלים במהלך של שנה, עדיפות למטופלים תושבי טבריה.
96. מרכז חירום לילדים בסיכון – מסגרת אשר שוהים בה 30 מטופלים בכל זמן נתון מהם כ-15 תושבי טבריה (אינטרני) ו-30 מטופלים בכל זמן נתון (אקסטרני).
97. מרכז קשר – מסגרת אשר מטפלת ב-50 משפחות בשנה בהסדרי ראייה ותחת פיקוח.

98. אלימות במשפחה – גוף אשר מטפל בכ-50 בתי אב במהלך שנה בפעילות קבוצתית ופרטנית במטרה למנוע אלימות במשפחה.
99. חיי נישואין ומשפחה – גוף אשר מייצע ל-100 מטופלים לפחות בשנה בחיי משפחה ונישואין בתחנות לייעוץ בחיי משפחה ונישואין.

#### **גופים הנותנים שירותים בתחום זקנה**

100. מרכזים רבי שירותים – גוף אשר נותן שירותי חברה, תרבות ופנאי, שירותי עבודה סוציאלית, שירותי חוק סיעוד למועדונים לגיל הזהב לפחות ל-150 קשישים ומעלה.
101. מועדונים לגיל הזהב – גוף אשר נותן שירותי חברה, תרבות ופנאי, שירותי חוק סיעוד למועדונים לגיל הזהב לפחות ל-150 קשישים ומעלה.
102. פינות חמות – מסגרת המאפשרת לפחות ל-150 קשישים להתכנס לצורכי פעילות חברתית בין פעם לשלוש פעמים בשבוע.
103. מרכז גריאטרי – גוף אשר משכן ומטפל בקשישים עצמאיים מבחינה תפקודית ועד קשישים סיעודיים, סיעודיים מורכבים ותשושי נפש, ואשר כ-75% מדייריו הינם תושבי טבריה.
104. קהילה תומכת – גוף אשר נותן שירותים תומכים חברתיים, רפואיים ונפשיים על בסיס אזורי לפחות ל-100 בתי אב קשישים ברחבי העיר.
105. טיפול אשפוזי לזקן – גוף המעניק שירותי תמיכה, אשפוז חירום ואשפוז ממושך לאוכלוסיית גיל הזהב ובני משפחת ואשר כ-80% מלקוחותיו הינם לתושבי העיר טבריה.
106. מוקדי קשב/יעוץ לקשיש – גוף המהווה מוקד הנותן שירות טלפוני/שירות פנים אל פנים לקשישים ובני משפחתם ואשר כ-80% מלקוחותיו הינם תושבי העיר טבריה.
107. מוקדי תרבות ופנאי לקשיש – גוף המעניק שירות ל-150 קשישים בתחום התרבות והפנאי ואשר כ-80% מלקוחותיו הינם מתושבי העיר טבריה.

#### **גופים הנותנים שירות בתחום נכויות**

16

108. מרכז רב שירותים לעיוור – גוף אשר ייתן שירות לפחות ל-200 עיוורים וכבדי ראייה במהלך השנה.
109. מרכז חברתי לאנשים עם צרכים מיוחדים – גוף אשר נותן שירות של פעילות חברתית/מועדונים במהלך השנה לפחות ל-15 איש בכל זמן נתון מתוכם לפחות 90% תושבי טבריה.
110. מרכז תעסוקתי לאנשים עם צרכים מיוחדים – גוף אשר יהווה מרכז תעסוקה, שיקום ופנאי לאנשים עם צרכים מיוחדים ואשר ייתן שירות לפחות ל-10 איש בכל זמן נתון, מתוכם לפחות 90% תושבי טבריה.

111. מעון יום שיקומי לפעוטות עם אוטיזם, אר נותן שירות במהלך בכל שנת הלימודים לפחות ל-30 פעוטות, מתוכם לפחות 90% תושבי טבריה.
112. הוסטל לאנשים עם אוטיזם בתפקיד נמוך ואשר ייתן שירות לפחות ל-24 איש בכל זמן נתון מתוכם לפחות 90% תושבי טבריה.
113. בית קבוצתי מוגן לאנשים עם נכות פיזית קשה ו/או פיגור שכלי ואשר ייתן שירות לפחות ל-19 איש בכל זמן נתון מתוכם לפחות 90% תושבי טבריה.

#### **גופים הנותנים שירותים בתחום משאבי הקהילה – רשות שימוש בלבד**

114. מחסן לחלוקת מזון – גוף בעל ניסיון מוכח בהפעלת מערכות הזנה יבשה ויכולת להפיצם למשפחות הנמצאות בטיפול לשכות הרווחה בעיר טבריה. על הגוף לעמוד בסטנדרטים תברואתיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
115. בתי תמחוי – גוף היכול לספק ארוחות חמות לבודדים ומשחות במצוקה. על הגוף לעמוד בסטנדרטים תברואתיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
116. מרכזי ביגוד וציוד – גוף שביכולתו לנהל גיוס והפצה של ציוד ביתי וביגוד יד שניה, כאשר הגיוס וההפצה נערכים בתאום מלא ובדיווח להנהלת מינהל שירותים חברתיים.

#### **גופים הנותנים שירותים בתחום דרי רחוב והתמכרויות**

117. דרי רחוב – גוף אשר 90% ממטופליו הינם תושבי טבריה ואשר שוהים בו מ-1 דרי רחוב ומעלה בכל זמן נתון.
118. התמכרויות – מרפאות לחלוקת מתדון אשר להן אישור משרד הבריאות. גופים המטפלים במכורים לסמים, בעלי אישור ממשרד הרווחה, בעלי יכולת לטפל לפחות ב-15 מטופלים עדיפות לתושבי טבריה.

119. עיריית טבריה מוכנה להתיר שימוש במקלט בזמן רגיעה לגוף למטרות חינוך מדע, צדקה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, תרבות פעילות ביטחונית וכיו"ב ו/או ליחיד שהינו אמן בהתאם לתבחינים המפורטים להלן.

120. השימוש במקלט הוא זמני ובתנאי שהמקלט אינו נחוץ במהלך תקופת ההקצאה לצורכי ביטחון ושאינן נעשות בו עבודות שיפוץ.
121. העירייה תפעל על פי ההנחיות וההוראות של פיקוד העורף לשמירת המקלטים הציבוריים ראויים לשימוש בשעת חירום.
122. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ככל שתאושר ההקצאה המבוקשת יידרש מבקש ההקצאה לחתום על חוזה למתן רשות שימוש זמנית במקלטי (להלן: "החוזה") וכי האגף לביטחון ולשירותי חירום רשאי להפסיק את תקופת השימוש במקלט לאלתר, הכל כמפורט בהוראות החוזה.
123. המשתמשים במקלט ישלמו דמי אחזקה שנתיים על פי התעריף השנתי ככל שייקבע על ידי הועדה.

### **הגשת בקשה לשימוש במקלט ע"י גוף**

124. הבקשה תוגש על פי טופס שיקבע ע"י העירייה (להלן: "הבקשה").
125. מנהל מח' מקלטיים יעביר את הבקשה לבדיקת היחידות העירוניות האחראיות על אופי השימוש המבוקש עם עותק למנהלת מערך הקצאות ושימוש בנכסים במחלקת הנכסים.
126. לאחר קבלת המלצת היחידות העירוניות תועבר הבקשה למנהלת מערך הקצאות ושימוש בנכסים להמשך תהליך ההקצאה בהתאם לפרק ה' דלעיל.