

**נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית**

**קריטריונים להקצאת קרקעות ומבנים לבתי כנסת / או ישיבות / או ת"ת / או מעון יום / או מרכז ואולם קהילתי / או מוסדות חינוך / או חשמל שבת / או מוסדות צדקה וחסד**

**א. כללי**

עיריית מודיעין עילית (להלן "העירייה"), מבקשת לקבוע בזה קריטריונים להקצאת קרקעות ומבנים בתחומה לבתי כנסת / או ישיבות / או ת"ת / או מעון יום / או אולם קהילתי / או מוסדות חינוך בהתאם להוראת חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על התיקונים והשינויים שהוכנסו בו (להלן: "חוזר מנכ"ל" או "נוהל הקצאות") ולשים לב למאפיינים המיוחדים של העיר מודיעין עילית המחייבים התייחסות מיוחדת.

הוראות חוזר מנכ"ל / או התוספות והתיקונים שהוכנסו בו / או יוכנסו בו בעתיד / או כל נוהל אחר אשר יפורסם תחתיו בעתיד בעניין הקצאות קרקע, יהוו חלק בלתי נפרד מנוהל זה והאמור בהם יחשב כסעיף מסעיפי נוהל זה. ככל שיש סתירה לכאורה בין האמור בנהל זה לבין הוראות חוזרי המנכ"ל, יחול ויחייב האמור בהוראות חוזרי המנכ"ל.

להלן יקבעו קריטריונים ביחס להסדרת הקצאתם של שטחים או מבנים שיועדו לבתי כנסת, ישיבות, ת"ת, מעון, אולם קהילתי, ומוסדות חינוך.

הקריטריונים להלן ינסו לקבוע אמות מידה ותבחינים שיביאו לידי ביטוי, הן את הזרמים השונים המרכיבים את מודיעין עילית ומנגד, לא יתעלמו מצרכים של קבוצות ייחודיות או צרכים מיוחדים של הכלל או הפרט, תוך שוויון, הגינות ושקיפות.

יובהר כי ככלל גגות של הקצאות אינם מוקצים למבקש אלא אם נאמר במפורש אחרת בהסכם ההקצאה ובהחלטה מכוחה הוא ניתן במליאה-על פי המלצת וועדת הקצאות..

עם המבקש שיזכה בהקצאה על פי נוהל זה, ייחתם חוזה, אשר יכלול, את מלוא התנאים המפורטים והנדרשים בחוזר מנכ"ל משרד הפנים, לרבות התנאים הנוגעים לתקופת ההקצאה והתקופה למילוי ההתחייבות בהתאם לתנאי ההקצאה.

**ב. תבחינים משותפים לכלל השימושים**

1. המבקש הינו תאגיד רשום כדין הפועל שלא למטרת רווח כגון: עמותה, מלכ"ר וכו'.
2. ההקצאה תהיה בתוקף כול עוד המבקש משתמש בהקצאה למטרה לשמה ניתנה.
3. באם המבנה או חלקו פנוי / או לא בשימוש המבקש, יוחזר המבנה או חלקו לעירייה לשימוש העירייה / או מי מטעמה / או הקצאתו למוסד נוסף.
4. במשך תקופת ההקצאה שומרת העירייה לעצמה / או למי מטעמה הזכות לשימוש במבנה או חלקו בזמן בו המבנה או חלקו לא בשימוש המבקש.
5. קיומו של צורך ציבורי בפעילות ובשירותים שלשם מבוקשת ההקצאה באותו אזור. האזור והמיקום ייבחנו לפי הנגישות למשתמשים ומאזן שטחי הציבור בסביבת המקרקעין נשוא ההקצאה.
6. יכולות ארגוניות ומקצועיות של מבקש ההקצאה, ותק וניסיון על פי היקף הפעילות והתמשכותה, בהתאם לסוג ההקצאה.
7. ניצול מרבי של מקום ההקצאה על פי שעות וימי הפעילות, בהתאם לסוג ההקצאה.
8. מקורות מימון זמינים והוכחת יכולת פיננסית, בהתאם למסמכים המצורפים לתבחינים.
9. ככלל לא תומלץ הקצאה לגוף ציבורי שמענו הרשום מחוץ לעיר מודיעין עילית ואשר חבריו נושאי המשרה בו אינם תושבי העיר, זולת לגופים ציבוריים הפעילים ברמה הארצית. הוועדה תמליץ על הקצאת קרקע לגופים הפעילים בתוך תחומי העירייה.
10. הלימה עם תכנית האב והקווים האסטרטגיים לפיתוח העיר כפי שיעודכנו על ידי העירייה מעת לעת.

11. במקרים בהם יש מספר פניות תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד ספציפי או שיש נימוקים מיוחדים אחרים.
12. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת ניצול מקסימלי ומטבי של המקרקעין מבחינת הגוף המבקש.
13. תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש במודיעין עילית או במקומות אחרים בארץ. הצלחה מוכחת תיבחן לפי פירוט פעילות המבקש, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו.

#### ג. סוג השטחים (קרקעות ומבנים)

- הנוהל להלן יטפל בסוגים שונים של קרקעות ומבנים לפי החוקה כדלקמן:
1. הקצאת מבנים (מבנה קבע).
  2. הקצאת מעטפות- מבנים הטעונים השלמה ע"י הגורם שלו תבוצע ההקצאה.
  3. הקצאת קרקע או גג של מבנה קיים או עתידי, כאשר מקבל ההקצאה יידרש להשלים את עבודות הקמת המבנה על חשבונו, בהתאם לדרישות העירייה ונוהל הקצאות.

#### ד. העקרונות לקביעת הקריטריונים

- ועדת ההקצאות בקביעת הקריטריונים באה להבטיח:
1. פתרון לקהילות ולבתי כנסת קיימים ו/ או מצויים בשלבי גיבוש והתארגנות, באופן שייתן מענה לכמה שיותר קבוצות באוכלוסייה ובזרמים השונים הקיימים במודיעין עילית.
  2. כי הגורם שמקבל את ההקצאה יהיה רציני וערוך ארגונית ובעל יכולת כספית לבנות או להשלים את המבנה. הקריטריונים יוצאים מנקודת מוצא כי כמות הפתרונות והשטחים נופלת באורח משמעותי מהצרכים ולאור זאת יש להקפיד ולמנוע עד כמה שאפשר מצב בו גוף מקבל הקצאה ואין לו יכולת להשלים את המבנה והפתרון שאמור היה לתת באמצעות אותו גוף לא ניתן.
  3. יודגש כי האמור בסעיף זה נועד ליתן תמונה בדבר מתחם שיקול הדעת שיופעל על ידי ועדת ההקצאות, בבואה להוציא לפועל את הקריטריונים.

#### ה. קריטריונים ו/ או תנאים להגשת בקשה להקצאה עבור:

##### 1) בית כנסת

1. המבקש צרף לבקשה רשימה של 70 מתפללים (מינימום). על המבקש למלא את הפרטים הנדרשים בטופס המקוון שמהווה חלק ממסמכי הבקשה (להלן: "הרשימה"). בנוסף על המבקש לצרף רשימת הוראות הקבע של כל המתפללים המופיעים ברשימה והאסמכתאות יהיו תואמות לרשימת המתפללים שצורפה לטופס המקוון. בגדר מתפללים, לעניין סעיף זה, ייכללו גברים ובנים מגיל 6 ומעלה שמתפללים בבית הכנסת באופן קבוע בשבתות ובחגים. לרשימת המבקש יצורפו צילומי תעודת זהות, כולל הספח, טופס זהה עם חתימת המתפלל וכן, את כל הנתונים הנדרשים בטופס המצורף לבקשת המבקש.
  - א. מבלי לגרוע מהאמור, לא ניתן לרשום ברשימת המתפללים מטעם המבקש בחור או ילד מתחת לגיל 18 מבלי שגם אביו של אותו בחור או ילד רשום אף הוא ברשימת המתפללים מטעם המבקש.
  - ב. כל אחד מהמתפללים המופיע ברשימה צריך להיות חבר בבית הכנסת. על המבקש להעביר אסמכתא לתשלום חודשי מטעם כל מתפלל, כאשר לעניין זה יובהר כי לכל בית אב נדרשת אסמכתא לתשלום חודשי.
  - ג. מתפלל רשאי לצרף את חתימתו להצעת מבקש אחד בלבד. מתפלל שיצרף את חתימתו ליותר מרשימת מתפללים אחת, רשאית הועדה לבטל את חתימתו בכל ההצעות בהן מופיעה חתימתו ולפיקד, בקשת

- המבקש עלולה להיפסל. טרם החתמת מתפלל על רשימת המתפללים יש לוודא כי אותו מתפלל אינו מופיע ברשימה נוספת.
2. המבקש נדרש לצרף המלצה מפורטת ועדכנית מרב השכונה או רב העיר בו נמצא המגרש המיועד לבית הכנסת בדבר הצורך בהקצאה.
  3. א. כל אחד מן המתפללים המתגוררים במרחק של עד 500 מטר מהמגרש המבוקש יזכה את המבקש ב- 10 נקודות.
  - ב. כל אחד מן המתפללים המתגוררים במרחק של עד 1000 מטר מהמגרש המבוקש יזכה את המבקש ב-4 נקודות.
  - ג. כל אחד מן המתפללים המתגוררים במרחק של עד 1500 מטר מהמגרש המבוקש יזכה את המבקש ב- 2 נקודות.
  - ד. העירייה רשאית לברר בכל דרך שהיא את נכונות הנתונים ובכלל זאת באמצעות שיחות טלפון למתפללים.
  - ה. מסמכים המעידים על איתנות פיננסית ויכולת כספית מוכחת של המבקש לממש את ההקצאה ולהשלים את המבנה בהתאם לטפסים שייקבעו ויידרשו על ידי העירייה.
  - ו. כל המסמכים הנדרשים בנוהל הקצאות משרד הפנים, המפורטים בטופס הבקשה.
  4. בשקלול ההצעות יינתן על ידי הועדה, במסגרת שיקול דעתה, משקל כדלקמן: מספר המתפללים והמרחק, ע"פ הניקוד ביחס למתפללים כאמור בסעיף 3 לעיל.

## **2) ישיבה / ת"ת**

1. לישיבה 120 תלמידים (מינימום) לת"ת 200 תלמידים (מינימום). על מבקש ההקצאה לצרף רשימה מפורטת של התלמידים, לרבות ת.ז. של כל אחד מהתלמידים ואישור לימודים ביחס לכל תלמיד.
2. תלמוד תורה - תנאי להקצאה כי 90% מכמות התלמידים בתלמוד תורה הינם תושבי מודיעין עילית.
3. ישיבה- עד מחצית מכמות התלמידים שפירט המבקש בבקשתו הינם תושבי מודיעין עילית. כל תלמיד תושב מודיעין עילית יזכה את המבקש ב- 5 נקודות לכל תלמיד מ 75% ומעלה יזכה את המבקש ב- 7.5 נקודות לכל תלמיד.

## **3) מקוואות**

1. הבקשה להקצאת מבנה/ מקרקעין לטובת הקמת מקווה, תוגש על ידי עמותה, כאשר תינתן עדיפות לעמותה המפעילה בית כנסת בסמוך למקום ההקצאה.
2. קיום צורך באזור הגאוגרפי ביישוב והיעדר קיום מקווה אחר בטווח סביר.
3. עדיפות תינתן להקמת מקווה בקומות ובמשולב עם שימוש ציבורי אחר, וביחוד בשילוב עם בית כנסת.
4. לפחות 70 בתי אב חתמו על הבקשה להקצאת הקרקע/ מבנה ומתגוררים בשכונה נשוא ההקצאה.
5. מקבל ההקצאה מתחייב להשלים את בניית המקווה ולהפעילו בתוך 36 חודשים מהחתימה על הסכם ההקצאה.
6. מקבל ההקצאה יהיה מחויב לבנות את המקווה על פי הוראות היתר הבניה והתוכניות שאושרו על ידי העירייה ובכל הנוגע להיבטים ההלכתיים, לפעול על פי הנחיות המרא דאתרא ובפיקוחו בכל שלבי הבניה.
7. מקבל ההקצאה מתחייב להפעיל את המקווה על פי הנחיות ובפיקוח העירייה.
8. קיום אפשרות גישה ונגישות ראויים בהתאם לדין.
9. הצגת יכולת כספית מוכחת להקמת המקווה והפעלתו בהתאם לטפסים שייקבעו ויידרשו על ידי העירייה.

## **4) מעון יום**

1. תינתן עדיפות למבקש המציע בניית מבנים רב תכליתיים הכוללים שילוב מעון יום עם מוסדות ציבור/ חינוך נוספים.
2. תינתן עדיפות למציע אשר מנהל מוסדות חינוך נוספים באותו המבנה.
3. המבקש יציג יכולת פיננסית למימון עלויות הבנייה ו/ או עלויות התכנון בהתאם לדרישת העירייה ובהתאם לטפסים שייקבעו ויידרשו על ידי העירייה. המבקש יציג מכתב חתום על ידי ר"ח ובו פירוט של מקורות המימון

- וכן, הצהרה חתומה על ידי עו"ד מטעם הגורמים המפורטים. יובהר כי תנאי לחתימת הסכם הקצאה עם המבקש שיבחר הוא חתימה על מסמך לפיו מקבל ההקצאה נושא במלוא העלות של בית ו/ או תכנון המעון לרבות הפקדת התשלום בקופת העירייה בהתאם לדרישות וללוח"ז שיקבעו ע"י העירייה.
4. המבקש מתחייב כי ככל שיזכה בהליך, תנאי לקבלת ההקצאה הוא המצאת ערבות ביצוע בסכום שיקבע ע"י העירייה.
5. המבקש מתחייב להשלים את דרישות המשרד הממונה על מעונות היום לרבות קבלת סמל מוסד ורישיון הפעלה למעון היום מטעם המשרד הממונה.
6. כל הוראות נוהל זה הן בנוסף לכל נוהל ממשלתי אחר ככל שהוא קיים ונוגע לעניין.

#### **5) מרכז ואולם קהילתי**

1. למבקש יש יכולת כספית מוכחת למימון הקמת המבנה. לצורך הוכחת סעיף זה על המבקש להגיש אישור רו"ח על יכולת גיוס כספים שנתית של מינימום 50 מיליון ש"ח בשנתיים האחרונות בכל אחת מהשנים שקדמו למועד הפרסום. בנוסף, על המבקש שיבחר יהיה להגיש לעירייה ערבות בנקאית בסך של 3 מיליון ש"ח בתוקף עד לסיום הקמת המבנה לשביעות רצון העירייה.
2. המבקש הינו בעל ניסיון של חמש שנים לפחות בחמש השנים האחרונות בתכנון, הקמה, הפעלת ותחזוקת אולמות קהילתיים ללא מטרות רווח כלל.
3. המבקש מתחייב להפעיל את האולם ולפעול על פי כל רישיון שידרש (כולל ביטוחים).
4. המבקש מתחייב להקים אולם קהילתי אשר ייתן מענה לתושבים במחירי עלות ו/או לאירועים ציבוריים בתעריף שיאושר ויבוקר ע"י העירייה ויכלול רק שיפוי בגין ההוצאות.
5. אין באמור בקריטריונים אלו כדי לגרוע מהקריטריונים הקבועים בחוזר מנכ"ל משרד הפנים.

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

1. על מוסד החינוך חלה חובת רישוי למוסד חינוכי ממוסד החינוך.
2. כל גן חייב בסמל גוף המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך.
3. המבקש בעת הבקשה חייב להציג רשימת ילדים הקלוטים במערכת משרד החינוך, מינימום 15 ילדים באותו שנתון, למעט גני חינוך מיוחד.
4. המבקש יצרף לבקשתו רשימת תלמידים וכתובותיהם.
5. לפחות 80% מתלמידי הגן תושבי מודיעין עילית.
- גני ילדים (שאינם בחינוך המיוחד) - הועדה תבחן את המדדים הבאים ביחס לכל מבקש וכן תקבל את חוות דעת מנהלת אגף החינוך ותחליט על מקבל ההקצאה בהתאם לצרכי העירייה:
- א. מס' הילדים הקלוט בסמל/ במוסד עפ"י רישומי משרד החינוך הגבוה ביותר מבין המבקשים.
- ב. אחוז גבוה יותר של ילדים בגני הילדים הם תושבי השכונה נשוא ההקצאה. לעניין זה יובהר כי המינימום הנדרש הוא 50% לפחות, קרי, ש 50% מילדי גני הילדים שהגיש המבקש הם תושבי השכונה נשוא ההקצאה.
- ג. גנים לבנים יוקצו רק למוסדות בהם יש רצף חינוכי לבית ספר יסודי.

#### **7) בתי ספר יסודי ועל יסודי/ חינוך רגיל וחינוך מיוחד**

1. כל בית ספר יישא במעמד משפטי של רשות/ מוכש"ר/ פטור
2. בתי ספר (שאינם בחינוך המיוחד) - הועדה תבחן את המדדים הבאים ביחס לכל מבקש וכן תקבל את חוות דעת מנהלת אגף החינוך ותחליט על מקבל ההקצאה בהתאם לצרכי העירייה
3. לפחות 80% מתלמידי בית הספר הם תושבי העיר מודיעין עילית עם עדיפות לתושבי השכונה בה מתבקשת הקצאת המבנה.

4. מספר התלמידים לא יפחת מהתנאים המפורטים ברישוי משרד החינוך.  
הועדה תבחן את המדדים הבאים ביחס לכל מבקש וכן תקבל את חוות דעת מנהלת אגף החינוך ותחליט על מקבל ההקצאה בהתאם לצרכי העירייה:

- א. הגוף מבקש ההקצאה מפעיל בית ספר יסודי/ על יסודי (שאינם בחינוך המיוחד) במשך שנתיים לפחות.
- ב. מס' הילדים הקלוט בסמל/ במוסד עפ"י רישומי משרד החינוך הגבוה ביותר מבין המבקשים.
- ג. אחוז גבוה יותר של ילדים בבית ספר הם תושבי השכונה נשוא ההקצאה. לעניין זה יובהר כי המינימום הנדרש הוא 50% לפחות, קרי, ש 50% מילדי בית ספר שהגיש המבקש הם תושבי השכונה נשוא ההקצאה.
- ד. רצף חינוכי- היות ומערכת החינוך נמצאת ב"רצף חינוכי" ילקח בחשבון נושא המיקום. לדוג: גן ילדים ליד ביי"ס יסודי וכן להיפך. כל זאת לטובת התלמידים וניהול שוטף של המוסד.

#### 8) חשמל ע"פ ההלכה

המבקש הינו אישיות משפטית מסוג תאגיד או מוסד רשום כדין הפועל שלא למטרת רווח כגון: עמותה, הקדש, חברה לתועלת הציבור שהינה מלכ"ר, אגודה עותומנית מלכ"רית.

#### 9) ארגוני צדקה/או חסד/או בריאות /או רווחה

הקמת מבנה / מרכז לוגיסטי/ מחסן לצורכי אחסון /או אחזקה /או ניהול פעילות צדקה וחסד בתחום מזון, ביגוד, מוצרי צריכה לתושבים, ציוד רפואי, בריאות הנפש, טיפולים פרא רפואיים, מועדוניות, דיור לחוסים, מרכז שיקומי מרכזי יום לבעלי מוגבלויות לתושבי העיר מודיעין עילית  
הועדה תבחן את המדדים הבאים ביחס לכל מבקש:  
גוף ללא מטרת רווח  
נושא בכל עלויות הבניה  
מתחייב שהפעילות משרתת את תושבי העיר מודיעין עילית לצורך הוכחת

#### 1. הגשת הבקשות

הגשת הבקשות תהא בהתאם לתנאים המפורטים בנוהל זה וכן התנאים המפורטים בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001, או כל סעיף/ים אשר יפורסם/מו תחתיו או בנוסף לו על ידי מנכ"ל משרד הפנים, המהווים חלק בלתי נפרד מנוהל זה.

14/7/2021

עדכון התבחינים אושר בוועדת הקצאות בתאריך

ואושר על ידי מועצת העיר בישיבתה מיום 5/9/2021

על החתום  
חברי הועדה

 אביבה לוי	 דבורה שאולוב	 זאב יורובסקי	 יאיר קירשבוים	 אבי עדן
יועמ"ש העירייה	אחראי נכסים	מ"מ מהנדס העירייה	מנכ"ל העירייה	גזבר העירייה