

נוהל פרסום הרשאות / הקצאות מחוץ לתחומי יישובים ישראלים

1. כללי

א. בהתאם לעמדת המדינה בעתירה בבג"ץ 8217/15 ש.ע.ל - שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים נ' שר הביטחון, הרי מתכבד המינהל האזרחי להסדיר במסגרת נוהל את זה אופן הפרסום של הרשאות לתכנון, הקצאות או חוזים אחרים דומים שהממונה לרכוש הממשלתי צד להם, כפי שיפורט בנוהל, הניתנים על מקרקעין אשר נמצאים מחוץ לתחומי היישובים השונים ביהודה ושומרון.

ב. יודגש, כי גם אם השטח האמור מצוי בתחום מועצה אזורית, כהגדרתה בצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783), תשל"ט-1979 (להלן: "צו המועצות האזוריות"), אך מחוץ לתחום היישובי כהגדרתו בצו, אזי, נדרש לפעול לפרסום בהתאם להוראות נוהל זה.

2. **מטרה:** קביעת דרך פעולה לפרסום הרשאות/הקצאות/חוזים אחרים דומים שהממונה לרכוש הממשלתי צד להם המפורטים בנוהל זה, כגון הרשאות לשימוש זמני, המצויות מחוץ לתחום יישובים ביהודה ושומרון.

3. הגדרות –

א. **מועצה אזורית** – כהגדרתה בצו בדבר ניהול מועצות אזוריות.

ב. **תחום יישוב** – כהגדרתו בצו בדבר ניהול מועצות אזוריות.

ג. **מקרקעין** – לצורך הוראות נוהל זה, "מקרקעין" לגביהם תחול חובת הפרסום, הם מקרקעין מסוג רכוש ממשלתי, כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון), מס' 59), **התשכ"ז-1967**, להוציא מקרקעין מסוג אדמות יהודים (ראו: בג"ץ 3103/06 ולירו נ' מדינת ישראל) וקרקעות בבעלות פרטית שנתפסו לצרכים צבאיים (ראו: בג"ץ 606/78, 610/78 סולימאן תופיק אויב ואח' נגד שר הביטחון) ומנוהלות אף הן ע"י הממונה. כך, גם לא יעסוק הנוהל בנכסים נטושים (מכוח הצו בדבר נכסים נטושים (רכוש הפרט) (יהודה ושומרון) (מס' 58), תשכ"ז-1967).

- ד. **"הממונה"** - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה והשומרון), (מס' 59), התשכ"ז-1967 (ידוע גם כקמ"ט אפוטרופוס).
- ה. **הרשאה לתכנון** – מתן זכות לגורם שלישי (משרד הבינוי והשיכון, רשות מקומית, וכד'), במסגרתה מקבל ההרשאה יוכל לקדם הליכי תכנון במקרקעין נושא ההרשאה, על אף שהוא נעדר זיקה קניינית לתא שטח זה.
- ו. **הרשאה לשימוש זמני** – הרשאה, שאיננה הרשאה לתכנון, המוגבלת בזמן (עד 7 שנים) המאפשרת שימוש בקרקע למטרת ההרשאה. יובהר כי במסגרת הרשאות אלה חל איסור מוחלט לבנות כל מבנה קבע, ובסוף תקופת ההרשאה הקרקע מוחזרת לבעליה, קרי הממונה, באותו מצב בו היא ניתנה.
- ז. **הסכם פיתוח תשתיות** – הסכם בין רשות מקומית/אזורית או קבלן לבין רמ"י, שמאפשר לרשות המקומית/קבלן מטעמה לפתח את הקרקע, לדוגמא לטובת הקמת תשתיות. לאחר סיום פיתוח, החברה המפתחת למעשה משיבה את הקרקע לבעליה, - קרי הממונה.
- ח. **הסכם פיתוח** - מדובר בחוזה, מוגבל בזמן (תוקפו לכ-3 שנים), המקנה זכויות במקרקעין לבעל החוזה, לרוב יזם, על מנת לבנות – אזור תעשייה / מגורים – בהתאם לתב"ע שאושרה, תוך הגדרת לוחות זמנים ברורים לסיום הבניה. מטרתו של הסכם פיתוח היא לעקוב אחר התקדמות היזם וביצוע הבנייה בפועל. חוזים אלו, בד"כ, יינתנו במקרים בהם הקרקע משווקת בפטור ממכרז. בתום הבנייה היזם יקבל חוזה חכירה על הקרקע.
- ט. **הקצאה** – השלב בו ניתנות הזכויות במקרקעין לגורם שלישי באמצעות חוזה. הכוונה במקרה דנן כוללת גם מכרזים או פעילויות כלכליות שמקודמות על ידי גורמים שלישיים (אל מול משרדי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש) על שטח נתון.

4. השיטה –

- א. עם קבלת בקשה לקידום פעולה במקרקעין **מחוץ לגבולות תחום היישוב**, תפורסם כוונת הממונה להתקשר עם הגורם המבקש, או מי מטעמו, במסגרת אחד ההסכמים או ההרשאות המפורטים בסעיף ההגדרות לנוהל זה, זאת בכפוף ליתר הוראותיו של הנוהל.
- ב. הפרסום יעשה על ידי הגורם המבקש והמנהא"ז, לפי העניין, כפי שיפורט להלן, לתקופה של 30 יום (שייספרו החל מהפרסום האחרון שיבוצע).
- ג. נוסחי הפרסום, בשפה העברית והערבית, יוכנועל ידי הממונה ויאושרו על-ידי תחום תשתית במנהא"ז, **והפרסומים יבוצעו בשפה העברית ובשפה הערבית**, כמפורט להלן.

ד. הגורם המבקש או המנהא"ז, לפי העניין, יבצע את הפרסום באופן הבא:

1. פרסום בעיתונות הישראלית הנפוצה באזור (עיתון יומי אחד) – באחריות הגורם המבקש את ההרשאה לתכנון, ההקצאה או חוזה/הסכם אחר הנמנה על סעיף ההגדרות של נוהל זה, לאחר שיקבל נוסח מאושר לפרסום מידי הממונה.

2. פרסום בעיתונות בשפה הערבית הנפוצה בישראל – באחריות הגורם המבקש את ההרשאה לתכנון, ההקצאה או חוזה/הסכם אחר הנמנה על סעיף ההגדרות של נוהל זה, לאחר שיקבל נוסח מאושר לפרסום מידי הממונה.

3. פרסום בתחום שטח המקרקעין נושא ההודעה, באמצעות תליית הודעה במקום בולט, באחריות היזם המבקש.

4. פרסום באתר האינטרנט הרשמי של המנהא"ז – באחריות הממונה.

5. פרסום בלוח המודעות במת"ק הרלוונטי ומתן ההודעה גם לנציג הקישור הפלסטיני-באחריות הממונה להעביר לידי המת"ק הגזרתי נוסח לפרסום, בצירוף הנחייה לגבי אופן הפרסום כאמור.

ה. בסמכות ראש המנהל האזרחי להחריג מקרים פרטניים, בנסיבות מיוחדות, מן הצורך בפרסום כאמור בנוהל זה. בהחלטתו זו ישקול ראש המנהל האזרחי, בין היתר, את השיקולים הבאים:

1. חשיבות מיוחדת לסדר הציבורי באזור;

2. האם השטח המיועד להקצאה – יש בו בינוי קיים;

3. האם התכנון המיועד מקודם על-ידי המנהל האזרחי עצמו;

4. האם פרויקט ההקצאה מצומצם בהיקפו.

ו. חוזים/הסכמים במקרקעין **המפורסמים במכרז פומבי** (גם אם המקרקעין מצויים מחוץ לתחומי הישובים), אינם טעונים פרסום נוסף על פי הוראות סעיף 4(ד) לנוהל זה (מעבר לפרסום המכרז כמקובל), ויש לראות בפרסום במכרז פומבי לציבור כפרסום כוונת הממונה לעניין הוראות הנוהל. לא יתאפשרו הליכי השגה מחוץ למסגרת המכרז כאמור.

ז. כמו כן, ככל שביחס למקרקעין מסוימים פורסמה, בהתאם לנוהל זה, כוונת הממונה להתקשר עם הגורם המבקש, או מי מטעמו, במסגרת אחד ההסכמים או ההרשאות המפורטים בסעיף ההגדרות לנוהל זה, לא יעשה פרסום נוסף ביחס להתקשרות עתידית של הממונה בהסכם כלשהו ביחס לאותם המקרקעין.

ח. האמור בנוהל זה בא להוסיף על האמור בכל נוהל עבודה אחר הנוגע להקצאה או מתן הרשאה או כל זכות אחרת במקרקעין, ואיננו גורע ממנו או משנה אותו.

נספח א' – נוסח פרסום

הודעה על כוונת הממונה על הרכוש הממשלתי לתת הרשאה לתכנון/הקצאה

בכוונת הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון, [להקצות/לתת הרשאה לתכנון/לתת הרשאה לשימוש זמני] [את/ב] מקרקעין שפרטיהם להלן. ואלה הם פרטי המקרקעין:

תא שטח בגודל של..... דונם, באדמות הכפר גוש פיסקאלי... מעווקא..., כמסומן בצבע אדום במפה המצורפת להודעה זו.

ההקצאה/ ההרשאה לתכנון / הרשאה לשימוש זמני תיכנס לתוקפה תוך 30 יום ממועד פרסומה של הודעה זו.

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

