



תבחינים להקצאת קרקע ונוהל עבודת ועדת הקצאות קרקע

תוכן

- 2..... תבחינים להקצאה בהתאם לנוהל הקצאות קרקע
- 2..... מבוא
- 3..... נוהל הגשת בקשה להקצאת קרקע למוסדות ציבור
- 7..... נהלי עבודת הועדה להקצאת קרקע וקריטריונים להקצאה
- 9..... קביעת תבחין לעניין נוהל הקצאות קרקע:
- 10..... תבחין פיתוח קרקע במסגרת הקצאת קרקע:
- 12..... תבחין הקצאה לבית כנסת – שימושים מותרים

G: אקבצי עבודה מחלקת נכסים\נהלים\קובץ תבחינים להקצאת קרקע ונהלי עבודת הועדה.docx

תבחינים להקצאה בהתאם לנוהל הקצאות קרקע

מבוא

עיריית אשדוד מודיעה בזאת כי היא אימצה את "נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" כפי שפורסם על ידי משרד הפנים בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 מיום 12.09.2001 על תיקוניו (להלן: "הנוהל");

בהתאם להוראות הנוהל כאמור, נקבעו נהלי עבודת הועדה להקצאת קרקע וקריטריונים להקצאה ואושרו על ידי מועצת העיר מיום 3.11.2004 (להלן: "התבחינים").

בנוסף, בישיבת מועצת העיר מיום 06.07.2016 אושר תבחין נוסף, לקבלת רשות שימוש נוספת לרשת החינוך המנהלת את המוסד.

הנוהל והתבחינים פתוחים לעיון הציבור באמצעות אתר האינטרנט העירוני <http://www.ashdod.muni.il> וכן, במשרדי מחלקת הנכסים בעיריית אשדוד.

נוהל הגשת בקשה להקצאת קרקע למוסדות ציבור

א. הגופים הזכאים להגיש בקשה להקצאת קרקע מעיריית אשדוד או לקבלת רשות שימוש במבנה קיים

1. בקשה להקצאת קרקע תתקבל אך ורק :-
 על ידי גופים מאוגדים כחוק, עמותות ו/או חברות שהנם מלכ"ר, שקיימו את חובותיהם והתחייבויותיהם הכספיות כלפי עיריית אשדוד.

ב. מסמכי הבקשה

2. הבקשה תוגש על גבי טופס שהוכן לכך. בבקשה יפורטו:

א	שם הגוף המבקש + כתובתו ומס' טלפון.
ב	מקומות בהם מקיים הגוף פעילות נוספת, בתחום הרשות.
ג	שמות חברי ההנהלה, שמות בעלי זכות חתימה.
ד	המטרה לשמה מבוקשת הקרקע. פרוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע. פרוגרמה של הבניין עם פרוט שטחים ואומדן עלות הקמת הבניין.
ה	פרוט יכולת כספית להקמת המבנה בקרקע.
ו	פרוט הסיוע הציבורי, שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כח אדם, הנחות ממסים, סיוע שווה כסף וכיו"ב).
ז	האם הוקצתה לגוף קרקע בעבר, ע"י גורם ציבורי כלשהו.
3. לבקשה יצורפו:

א	תעודת עמותה או כל תאגיד אחר.
ב	אשור על ניהול תקין שיומצא ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין.
ג	תקנון העמותה ומסמכי יסוד.
ד	אשור רו"ח או עו"ד בדבר מינוי בעלי זכות החתימה בציון שם, ת.ז. וכתובת.
ה	פרוגרמה בפרוט שטחי הבניה ועלויות ותכניות לפיתוח הקרקע.

ו הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע, לרבות רשימת משתמשים פוטנציאליים, בציון שם, כתובת, חתימה ומס' ת.ז. (כאשר הקרקע מבוקשת להקמת ביכני"ס יש להגיש רשימה של 100 משפחות במגזר החרדי, 200 משפחות באזורים אחרים), תתכן סטיה ממספר זה לצורך מתן מענה לאוכלוסיות מיוחדות קטנות בהיקפן.

ז אשור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף.

ח אשור מלכ"ר מס הכנסה.

ט הוכחת יכולת כספית בסך 50% מהעלות המשוערת בפרוגרמה.

י תקציב – מאושר ע"י הנהלת העמותה לשנה השוטפת.

יא **אם הבקשה מוגשת מ 1.1 עד 30.6** – הדו"ח הכספי המבוקר של הגוף לשנה שקדמה לשנה הקודמת, ודו"ח כספי מבוקר לשנה הקודמת ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

אם הבקשה מוגשת בין 1.7 עד 30.9 – דו"ח כספי מבוקר לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

אם הבקשה מוגשת ב 1.10 או לאחר מכן – דו"ח כספי מבוקר של הגוף לשנה הקודמת, דו"ח כספי מסוקר ל 30/6 של השנה השוטפת ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

בכל מקרה יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכס הגוף כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם. במקרה בו מדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות (ועקב כך אין לגוף דו"ח כספי מתקופה שקדמה לבקשה) רשאית הרשות לפטור מהגשת דו"ח כספי כאמור;

4. רשימת שמאים מוסמכים תונח באגף ההנדסה, המבקשים יפנו לרשימת השמאים באם ידרשו לכך.

5. הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע – במקרים הרלוונטיים (כגון על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד – הציבור בקרקע טעונה רישיון ושהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת במישרין או בעקיפין על ידי הממשלה כגון ח"ד והמלצה ממוסד החינוך בדבר הצורך בהקמת בי"ס.

6. במידה שתאושר הבקשה, הגוף יחתום על הסכם שיכלול, בין השאר, את ההוראות הבאות:

א איסור על הגוף המקבל:

- להעביר הקרקע לאחר ו/או לתת רשות שימוש לאחר.
- לבצע פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה הקרקע.

- לעשות בקרקעי פעילות עסקית ומסחריות למטרות רווח.
- ב החזרת הקרקע לעירייה מיד עם פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו ו/או דרישתה הראשונה של העירייה.
- ג ההקצאה תשמש אך ורק למטרה לשמה ניתנה.
- ד הגוף יעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה הרשות המקומית בקשר להקצאה.
- ה הגוף יעביר לרשות המקומית תכניות מפורטות לפיתוח הקרקע, חתומות בידי מהנדס, **תוך 6 חודשים** מיום אישור החוזה.
- ו הגוף יתחייב להשלים את פיתוח הקרקע **תוך 3 שנים** מיום אישור החוזה, ויתחיל את הפעילות בה. אם לא יעמוד הגוף בתנאי זה ולא יינתן לו פרק זמן נוסף למילוי התחייבויותיו, כאמור בסעיף 5 לחוזר מנכ"ל מיום 5/2001 יבוטל החוזה והקרקע תוחזר מיידית לחזקת הרשות המקומית. במקרה כזה, לא יושבו לו הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע.
- ז הגוף ימציא לעירייה מדי שנת כספים דיווחים כספיים ותצהיר בקשר לשימוש בקרקע, הדיווחים ימסרו לעירייה עד 30.9 בכל שנה וישמשו את העירייה לצורך בדיקת קיומה של העמותה.
- ח הגוף יאפשר למבקרים ולמפקחים מטעם העירייה לבקר בקרקע ובבנוי עליה, במשרדיו ומתקניו ולעין בספרי החשבוניות שלו.
- ט הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבויות, כאשר העירייה מהווה מבטח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.
- י הגוף יתחייב כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע המוקצית תהיה רק בהתאם לחוקים, לתקנות, להוראות ולדין המסדירים אותה.
- יא הגוף יתחייב כי במקרה של פירוקו או של הפסקת פעילותו תוחזר החזקה בקרקע, באופן מידי, לעירייה וכן כל זכות הנובעת מכך.
- יב אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול ההסכם והשבת הקרקע מיידית לחזקת העירייה.
- 7. עבודות פיתוח ו/או בניה בקרקע לא יחלו, אלא רק לאחר קבלת אישור משרד הפנים להסכם וקבלת היתר בניה מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אשדוד.
- 8. ההסכם עם העירייה טעון אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת עיריות (סעיף 190א לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א – 1950 בהתאמה), ואישור שר הפנים, הכל בכפוף להוראות הדין.

9. מתן רשות שימוש במבנים ציבוריים

א להקצאת מבנה ציבורי לתקופה העולה על 4 שנים ללא תמורה, יבוצע הליך ההקצאה במלואו ועל המבקש למלא אחר כל הקריטריונים.

ב במתן רשות שימוש במבנים ציבוריים – לתקופה של עד 4 שנים, תידון הבקשה על פי קריטריונים, שיהיו בתוקף. הפרסום יתבצע על פי נוהל משרד הפנים.

תשומת לב מגישי הבקשות:

❖ נוהל זה משלים את נוהל משרד הפנים שהתפרסם בחוזר מנכ"ל 5/2001 על תיקוניו.

❖ בקשה שאינה עונה על הדרישות המפורטות לעיל, לא תתקבל ולא תובא לדיון.

❖ היה ולא תושלם הגשת כל המסמכים וחתימת חוזה, ע"י הגוף המבקש, תוך 6 חודשים מיום החלטת המועצה, בדבר אישור ההקצאה, רשאית הועדה להביא לביטולה של הבקשה להקצאת הקרקע.

נהלי עבודת הועדה להקצאת קרקע וקריטריונים להקצאה

בהתאם להוראת מנכ"ל משרד הפנים (סעיף 4 לחוזר 5/2001 ולחוזר 6/2002) נקבע בזאת הנוהל ותבחינים להקצאת מקרקעין בתחום העיר אשדוד.

1. הועדה תתכנס אחת לחודש, לפחות. הועדה תדון בבקשות שהוגשו למנהלת מחלקת הנכסים ונבדקו על ידי הועדה ונמצאו כעומדות בדרישות הקבועות בנוהל להגשת בקשה להקצאת קרקע ובנוהל משרד הפנים, על תיקוניו.

כל בקשה תובא לדיון, לא יאוחר מחודשיים מיום הגשתה.

2. הועדה לא תמליץ על הקצאת קרקע לגוף שמענו הרשום מחוץ לאשדוד ואשר נושאי המשרה (מנהל, גזבר, מזכיר) והחברים בו אינם תושבי העיר, אלא אם כן המדובר בגופים פעילים ברמה הארצית (כגון: יד שרה, איל"ן, האגודה למלחמה בסרטן וכיו").

3. הועדה תמליץ על הקצאת קרקע רק במידה שהשימוש המבוקש אפשרי על פי יעוד הקרקע, כפי שנקבע בתכניות מפורטות החלות על הקרקע.

4. במידה שגוף מבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים, שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי הוא משתמש בנכסים שהוקצו לו, על פי מטרת ההקצאה.

5. שיקולי הועדה להמלצה / המלצה שלילית להקצאה:

א. התאמת השימוש לאופי השכונה הסמוכה / הרובע שבתחומו נמצאת הקרקע נשוא הבקשה.

ב. השימוש המבוקש לבתי כנסת ומקוואות ישרת את תושבי הרובע וצרכיהם.

ג. העדפת פעילות שתשרת מספר רב של תושבי הרובע.

ד. האם בקרבת הנכס מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה. במידה שהתשובה חיובית – תשקול הועדה האם קיים צורך ממשי בהרחבת היקף הפעילות באותו האזור או הרובע, תוך שימוש בנכס הנוסף.

ה. יש לשמור על יחס סביר בין שטח הקרקע, נשוא ההקצאה, לבין היקף הבניה הדרושה על פי הפרוגרמה שהוגשה, לצורך ביצוע הפעילות המבוקשת.

6. הוגשה יותר מבקשה אחת להקצאת הקרקע, תכריע הועדה בבקשות על פי השיקולים הבאים:

- א** תבחן אפשרות לשלב בין הבקשות ו/או בין הפעילויות עבורן הוגשו הבקשות להקצאת הקרקע ו/או למצוא פתרון הנדסי, שיאפשר הקמת מבנה ושימוש של יותר מגוף אחד בקרקע.
- ב** בהעדר אפשרות לבצע שילוב, כאמור בסעיף א לעיל, ואין עדיפות לאחד הגופים המבקשים, תכריע הועדה בבקשות על פי השיקולים הבאים:
 - ב(1)** תועדף הבקשה שהשימוש המוצע בה מתאים ביותר לנתוני המגרש ולאופי הסביבה הקרובה אליה.
 - ב(2)** תועדף הקצאה לגוף שלא הוקצתה לו קרקע.
 - ב(3)** תינתן עדיפות לגוף שאינו מקבל תמיכות או שהיקף התמיכות בו קטן יותר.

7. בקשה לביצוע פעילות נוספת בקרקע ו/או הרחבת הבניה בקרקע שהוקצתה בעבר

ככלל, גוף שהוקצתה לו קרקע רשאי לפעול רק למטרה לשמה הוקצתה לו הקרקע ולמטרה זו בלבד ובמסגרת היקף הבניה, שנקבע בהסכם. ביצוע פעילות נוספת בקרקע ו/או הרחבת הבניה בקרקע מעבר לקבוע בהסכם, תתאפשר רק בכפוף לאמור להלן:

- 1 הגשת בקשה להקצאת קרקע.
- 2 ביצוע כל התחייבויות הכספיות של הגוף המבקש כלפי העיריה ועל פי כל דין אחר.
- 3 דיון בוועדה, לרבות פרסום וביצוע יתר הליכי נוהל הקצאת מקרקעין, על פי הקריטריונים.

8. החלטות הועדה והמלצותיה למועצת העיר ינומקו.

- ❖ נוהל זה משלים את נוהל משרד הפנים שהתפרסם בחוזר מנכ"ל 5/2001 על תיקוניו.
- ❖ אישור הבקשה על ידי הועדה אינו מהווה הקצאה ו/או הענקת זכות כלשהי בקרקע ועל הגוף המבקש והרשות המקומית למלא אחר הוראות הנוהל, שפורסם על ידי מנכ"ל משרד הפנים, לרבות פרסום הבקשה, שמיעת התנגדויות, אישור מועצת הרשות המקומית ומשרד הפנים להקצאה ולהסכם שיחתם בין הצדדים.
- ❖ העירייה לא תחתום, כבעלת נכס, על בקשה להיתר בניה אלא לאחר השלמת כל הליך ההקצאה ואישור ההסכם על ידי משרד הפנים.
- ❖ היה ולא תושלם הגשת כל המסמכים וחתימת חוזה, ע"י המבקש **תוך 6 חודשים** מיום החלטת המועצה, בדבר אישור ההקצאה, רשאית הועדה להביא לביטולה של הבקשה להקצאת הקרקע.

קביעת תבחין לעניין נוהל הקצאות קרקע:

בישיבת מועצת העיר מיום 06.07.2016 אושר תבחין לקבלת רשות שימוש נוספת לרשת החינוך המנהלת את המוסד.

מהות:

דיון בבקשות העמותות לקבלת רשות שימוש נוספת לרשת החינוך המנהלת את המוסד: מעיין החינוך התורני או רשת החינוך העצמאי.

החלטה:

הועדה ממליצה לאשר תבחין בנוהל הקצאות קרקע לעניין אשורי ההקצאה המבוקשים ע"י עמותות גם עבור רשת החינוך המפעילה את המוסד- "רשת החינוך העצמאי" או "רשת מעיין החינוך התורני"

העירייה מאשרת רשות שימוש נוספת לרשתות הנ"ל.
יש לבצע פרסום התבחין בעיתונות כנדרש בנוהל הקצאות קרקע.
תקופת רשות השימוש תהא לשנות הלימודים תשע"ז ו-תשע"ח, ותתחדש לתקופות נוספות של שנתיים, כפוף לקבלת הסכמת כ"א ממוסדות החינוך.
תקופת השימוש המקסימלית תהא בהתאם לתקופת השימוש המקסימלית שניתנה לעמותה המקורית.

ההחלטה אושרה בוועדת ההקצאות המקצועית בפרוטוקול מס' 6/16 ובישיבת מועצת העיר מיום 06/07/16.

תבחין פיתוח קרקע במסגרת הקצאת קרקע:

בישיבת מועצת העיר מיום 02.11.2022 אושר תבחין פיתוח קרקע בהתאם לנוהל הקצאות קרקע, כדלקמן:

רקע:

1. בהתאם להחלטת מועצת העיריה מס' 9/21 מיום 3/11/21 בנושא הגבלת משך תקופת הקצאת קרקע, מועצת העיר החליטה להסמיק את יו"ר וועדת הקצאות מקצועית בראשות מנכ"ל העירייה יחד עם היועמ"ש וחברי הוועדה על מנת שתגובש הצעה שתבחן את משך זמן ההקצאה ותובא לדיון בו. המשנה ולאישור מועצת העיר.
2. לאור האמור, התקיים דיון בוועדת הקצאות קרקע מקצועית מס' 6/22 מיום 14.6.22 והועדה הסמיכה את עו"ד סימה אזוגי-קלנג ועו"ד מירב ביטון להגיש הצעה לצורך קביעת הנחיות למשך פרק הזמן המוקצבים לעמותות לצורך פיתוח והתווית שיקול הדעת למתן אורכות במסגרת סעיף ו' בנוהל הקצאות קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, חוזר משרד הפנים 5/2001 (להלן: "נוהל הקצאות קרקע").

הנחיות מומלצות:

1. **נוהל הקצאות קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, קובע בסעיף ו' כדלקמן:**

"הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין, תוך **3 שנים**. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצדו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים הפיתוח כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית הרשות, לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של **עד שנתיים נוספות**. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר **שלושה חודשים** לפני תום 3 השנים שנקצבו לפיתוח הקרקע. לא עמד הגוף בהתחייבותו תחזור הקרקע מיידית לרשות המקומית. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. 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 הענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה בהתייחס בין השאר לאמור לעיל".

סיכום:

הצעת תבחינים לאישור הארכת תקופת פיתוח הקרקע במסגרת נוהל הקצאות קרקע ואכיפה בהתאמה:

1. היה ובמסגרת פיתוח הקרקע, חל עיכוב בקבלת היתר הבניה בשל נסיבות שאינן תלויות בגוף המקבל, תיבחן האפשרות למתן ארכה נוספת של שנה מיום שהנסיבות המונעות/מעכבות את קבלת ההיתר הסתיימו, זאת מעבר לתקופת ההקצאה שבהסכם הפיתוח ומטעמים מיוחדים שירשמו.
2. קיבל הגוף היתר בניה ולא השלים את פיתוח הקרקע בהתאם להיתר ולהסכם הפיתוח, על הגוף המקבל להגיש בקשה מנומקת הכוללת הסבר ואסמכתאות לעיכוב, לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3

השנים שנקצבו לפיתוח הקרקע ובהתאמה לבקשה תיבחן האפשרות למתן ארכה נוספת של עד שנה מטעמים שירשמו.

3. בתום התקופה המצטברת לפיתוח כאמור, לרבות הארכה ככל שנתנה היה והגוף המקבל עדין לא עמד בהתחייבותו לפיתוח הקרקע, יבוצעו ההליכים כדלקמן:

א. מחלקת נכסים תשלח מכתב התראה למקבל ההקצאה ותזמן אותו לשימוע לפני ביטול ההקצאה בפני ועדת הקצאות.

ב. ועדת ההקצאות תשמע את מקבל ההקצאה ובתום השימוע תקבל החלטה האם ליתן לו ארכה סופית ואחרונה בת עד שנה נוספת מטעמים מיוחדים שירשמו או לדרוש מסירת החזקה בקרקע מיידית לעירייה.

ג. לא תושב החזקה בקרקע לעירייה, מחלקת נכסים תחל בהליכי אכיפה להחזרת הקרקע על פי דין. לרבות דרישת תשלום פיצוי על כל יום עיכוב בפינוי, בסכום של 500 ₪ ליום בהתאם להסכם הפיתוח.

ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו הגוף המקבל טרם החל בפיתוח הקרקע, העירייה תהא רשאית להשתמש בקרקע לצורכי התארגנות אתר ו/או כל צורך ציבורי זמני אחר מבלי לפגוע בכל הליך אחר בו תנקוט העירייה בהתאם לנוהל הקצאות קרקע ו/או לפי כל דין רלוונטי. במידה והגוף המקבל יהא מעוניין להתחיל בביצוע עבודת הפיתוח, העירייה תפנה הקרקע בתוך 60 ימים מיום קבלת ההודעה בכתב מגוף המקבל.

בנוסף, מוצע להוסיף סעיף בחוזה הפיתוח לפיו בגין הפרת הסכם הפיתוח תשלם העמותה פיצוי מוסכם בגובה 100,000 ₪.

תבחין הקצאה לבית כנסת – שימושים מותרים

בישיבת מועצת העיר מיום 02.11.2022 אושר תבחין הקצאה לבית כנסת שימושים מותרים בהתאם לנוהל הקצאות קרקע, כדלקמן:

לאור קבלת התנגדויות לבקשות להקצאת קרקע למטרת הפעלת בית כנסת ו/או מרכז רוחני במהלך השנה האחרונה, אשר נדונו בוועדת הקצאות קרקע מקצועית להתנגדויות (להלן: "הוועדה") נראה, כי קיים פער בהגדרת פעילות בית כנסת ומרכז רוחני, וברצון הוועדה ליישר קו עם הגדרת השימושים המותרים בכל מקרה בו קיימת הקצאת קרקע למטרת הקמת ו/או הפעלת בית כנסת.

עמדת הוועדה המקצועית, כי הקצאה לבית כנסת זהה להקצאה למטרת הפעלת מרכז רוחני, מאחר ומדובר בסוג פעילות זהה לפעילות של בית כנסת. כאשר פעילות מרכז רוחני כחלק מפעילות בית הכנסת: בית הכנסת משמש כסוג של מרכז רוחני, המקום בו מרוכזים בו חיי הרוח והתרבות של עם או ציבור מסוים, מקום מפגש של אנשים העושים פעילויות בתחום האמונה והמסורת היהודית.

בנוסף, מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, של מנהל התכנון, בפרק ג' ע"מ 80 מפרט בשימוש הקצאות לבית כנסת, כי מבנה של בית כנסת יכול מרכיבי יסוד הבאים:

- א. אולם תפילה מרכזי, עזרת נשים, מבואה, שירותים וכד'.
- ב. בית הכנסת עשוי לשמש בו-זמנית גם כבית מדרש.
- ג. לעיתים כולל המבנה גם אולם קטן המשמש לאירועים כגון בריתות, קידושים וכד'.
- ד. חצר צמודה/מרפסת לא מקורה לסוכה.

לסיכום:

הוועדה ממליצה על הוספת התבחין בפני מועצת העיר ובהתאמה לבקשות המוגשות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כי בכל בקשה להקמת ו/או הפעלת בית כנסת יוגדרו גם שימושים של מרכז רוחני ככוללים בית כנסת, כולל/בית מדרש, אולם כינוסים/לימוד, אולם לאירועים קטנים- ברית, קידוש, שבת חתן/שבת בר-מצוה ולהבדיל אזכרות וכד'.