

## תבחינים להקצאת קרקעות

### 1. כללי

- א. בחוזר מנכ"ל 5/01 של משרד הפנים, פורסם נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית. נוהל זה תוקן בחוזר המנכ"ל 6/2002 וכן 7/2005 בחוזר המנכ"ל (להלן: "הנוהל").
- ב. הנוהל נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה (להלן: "קרקע") בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית מאת רשויות מקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיוב', כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור.
- ג. מטרת הנוהל לקדם בתחום הקצאת הקרקע, מנהל תקין, שמירת עקרון השוויון, שקיפות, חסכון, יעילות וכן למנוע פגיעה בטוהר המידות.
- ד. קיום נוהל זה אינו פוטר מחובת אישור על פי כל דין.
- ה. הקצאת הקרקע תעשה לפי סדרי עדיפויות שתקבע מועצת בני עי"ש (להלן: "המועצה"). צרכים אלו יוגבלו בתנאי סף מינימאליים ופרמטרים אשר יבטיחו ניצול מיטבי של הקרקע עבור צורך הציבורי אשר נקבע.
- ו. המועצה תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת הקרקע ועל השימוש בה. בין היתר יכלול הפיקוח ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה.
- ז. המועצה תקיים רישום מרוכז של כל הקצאות הקרקע שאושרו בתחומה בספר הקצאות, אשר היה פתוח לעיון הציבור.
- ח. ע"פ נוהל תוקם ועדת הקצאות, המורכבת ממנכ"ל המועצה או נציגו, גזבר המועצה או נציגו, היועץ המשפטי של המועצה או נציגו, מהנדס המועצה ומנהל מחלקת נכסים במועצה או העובד האחראי על תחום הנכסים (להלן: "ועדת ההקצאות").
- ט. ועדת ההקצאות תידון בבקשות להקצאת הקרקע על פי התבחינים המפורטים להלן ובהתנגדויות להן ולאחר מכן תעביר המלצתה למליאת מועצה.
- י. מליאת המועצה רשאית להקים ועדת משנה לצורך בחינת המלצות ועדת ההקצאות ומתן המלצה לפני מליאת המועצה.
- יא. הקצאת הקרקע תהא לפי יוזמת המועצה או באמצעות הגשת בקשה ע"י תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח, ואשר מתחייב לפעול בהתאם להוראת הנוהל/שפורסם ע"י משרד הפנים, ובהתאם לתבחינים המפורטים להלן (להלן: "גוף").
- יב. אחת לתקופה שתיקבע ע"י המועצה, תכים המועצה פרוגרמה לשטחי ציבור, במסגרתה יקבעו יעודים לשימוש בקרקעות המצויים בתחום המועצה (להלן: "הפרוגרמה").



## 2. תנאי סף ושיקולים כלליים לתבחינים

- א. ועדת ההקצאות, לאחר התייעצות עם הגורמים המקצועיים הנוגעים בדבר, תגבש תבחינים שוויוניים ועניינים.
- ב. התבחינים יקבעו תוך התחשבות בכל חלקי הציבור במועצה, ויכללו הוראות בדבר סוג השימושים להם תוקצה הקרקע, היחס שבין הקרקע לצרכי כלל הציבור, צרכי התושבים המתגוררים בסמיכות לקרקע, צרכיה המיוחדים של המועצה והבטחת נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים.
- ג. תנאי הסף האדמיניסטרטיביים להקצאת קרקע יהיו ע"פ הכללים שנקבעו בנוהל, וביניהם יכללו בין השאר: צורת ההתאגדות, ותק מינימאלי, מקום ההתאגדות, ניהול ציבורי תקין, תקורה סבירה, עלויות הפצה ותמורה לקהילה.
- ד. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה, אך קיימת אפשרות להארכתה ב- 2 תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
- ה. לגוף המקבל את הקרקע לא תהא סמכות להעבירה או לשעבדה לאחר.
- ו. עם פירוק הגוף המקבל ו/או הפסקת פעילותו ו/או עם ביטול ההסכם- תוחזר הקרקע כולל החזקה עליה מיידית למועצה.
- ז. הקצאת הקרקע מותנית בעמידה מלאה בנוהל העדכני להקצאת קרקעות שפורסם ע"י משרד הפנים.
- ח. הקצאת הקרקע מותנית בכך שפעולות ו/או התכניות שאושרו כמתאימות ע"י המחלקות המתאימות במועצה.

## 3. אמות מידה להקצאת הקרקע

### מידת התרומה של ההקצאה למועצה

מידת התרומה של ההקצאה למועצה תבחן באופן שניצולה יהיה מירבי ביחס לבקשות אחרות.  
מידת התרומה תיקבע בין היתר על סמך הקריטריונים הבאים:

1. מספר המשתמשים/נהנים מההקצאה.
2. משך הפעילות והשימוש בנכס (מהות ההפעלה הינה מתמשכת וקבועה ולא חד-פעמית).
3. מטרת ההקצאה לענות על מחסור קיים בפעילות מהסוג שהגוף מציע וזאת תוך מתן משקל לאופיים המיוחד והייחודי של השירותים המוצעים ע"י הגוף.

### שוויוניות

תינתן עדיפות לגופים אשר טרם הוקצתה להם קרקע בעבר. כמו כן תובא בחשבון מידת התמיכה שמקבל הגוף מהמועצה, כך שתינתן עדיפות לגוף שמידת התמיכה בו קטנה יותר.

### התאמת השימוש בקרקע לצרכי האזור

בשיקול ההקצאה יובא בחשבון התאמת השימוש המוצע בקרקע למרקם ואופי האזור.





## ☒ התאמת השימוש בקרקע לייעוד הקרקע בתב"ע

לא תוקצה קרקע לשימוש אשר אינה עונה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

## ☒ התאמת השימוש בקרקע לפרוגרמה

לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ על שינוי הפרוגרמה.

## ☒ שימושים אסורים בקרקע/במבנה

1. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה לגוף.
2. לא תיעשה בקרקע פעילות עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.
3. לא יעשה בקרקע שימוש לפעילות פוליטית או מפלגתית.

## ☒ פיתוח הקרקע

הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה ובכפוף לכל דין - תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם הפיתוח - תחוזק הקרקע לידי המועצה, למעט מקרים חריגים.

## ☒ יחסי המועצה עם הגוף בעבר

בזמן הדיון בהקצאה יבחנו יחסי המועצה עם הגוף בעבר (באם היו כאלה), ובים היתר עמידת הגוף בתנאי חוזים קודמים, תרומתה למטרות המועצה על פי בקשת המועצה.

## ☒ תרומת הגוף למועצה ותושביה

בזמן הדיון בהקצאה, תיבחן מידת נכונותו והתחייבותו של הגוף לתרום מפעולותיו הייחודיות או הייעודיות למועצה ותושביה.

## ☒ מגבלות תקציביות במועצה

הקצאת הקרקעות תהא בהתאם למגבלות התקציב בעת ההקצאה.

