

# נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

## בהתאם לנוהל הקצאות של משרד הפנים

### שלב 1

הגשת בקשה להקצאת קרקע או מבנה ללא תמורה לצורך פעילות ציבורית בהתאם לפרוגרמות ולייעודים שנקבעו לשימוש בקרקעות המצויים בתחום הרשות המקומית. את הבקשה יש להגיש על טופס בצרוף כל המסמכים הנדרשים.

### שלב 2

דיון ראשון בועדת הקצאות. בחינה האם הבקשה עומדת בתבחינים שנקבעו על-ידי המועצה המקומית והאם ישנו צורך ציבורי בקיום הפעילות המבוקשת.

### שלב 3

פרסום ראשון בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת הקרקע ו/או המבנה – אם הוגשה פניה בעניין תצויין עובדה זו בהודעה בעיתון ארצי נפוץ: ידיעות אחרונות, ישראל היום, ישראל פוסט.

או פרסום נוסף במקומון המתפרסם לכל הפחות אחת לשבוע.

או

2 עיתונים מקומיים + אחד ארצי.

חובת יידוע תושבים שכנים.

### שלב 4

הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת קרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות בכפוף לקבוע בפרוגרמה תוך 60 ימים ממועד הפרסום. לאחר 60 ימים - דיון שני בועדת הקצאות לבחינה האם התקבלו בקשות נוספות בנוגע לקרקע או למבנה אותו עתידים להקצות, וריכוז רשימת בקשות העומדות בדרישות שלב 2 לעיל.

### שלב 5

פרסום בעיתונות בדבר הכוונה להקצות את הקרקע ו/או המבנה לגופים המנויים ברשימת הבקשות שפנו להקצאת קרקע והזמנת הציבור להגיש התנגדויות תוך 45 ימים מיום פרסום ההודעה.

על הקצאת קרקע לתקופה של שנה או פחות יחול נוהל זה בהליך מקוצר. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע תוך הדגשה שמדובר בהקצאה בהליך מקוצר. הציבור יוזמן להגיש בקשות או להביע התנגדות תוך 14 ימים מיום פרסום ההודעה.

### שלב 6

לאחר 45 ימים – דיון בועדת הקצאות. דיון בבקשות שהתקבלו, בהתייחס להתנגדויות ולאחר התייעצות עם גורמים מקצועיים. הועדה תגבש רשימה מומלצת בה ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות.

המלצותיה של ועדת ההקצאות יועברו לדיון במועצת הרשות המקומית.

## **שלב 7**

דיון במועצת הרשות המקומית על סמך המלצותיה של ועדת הקצאות.  
הודעה על החלטת הרשות המקומית לאיזה מבין הגופים תוקצה הקרקע או המבנה תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן לפונים האחרים באותו עניין.

## **שלב 8**

חתימת הסכם הקצאה בין הרשות המקומית לגוף המבקש.

## **שלב 9**

אישור ההסכם על-ידי המועצה ברוב חבריה, יובהר ויודגש, כי המעבר בין השלבים אינו אוטומטי וכפוף להחלטת הגוף הדרוש בבקשה. כמו כן, יובהר כי בכל שלב יכול הגוף הדרוש בבקשה להחליט לדחות את הבקשה.

ועדת ההקצאות תעדכן את כל הפונים אליה, לאחר כל שלב, בנוגע לסטטוס פניתם.

## **שלב 10**

אישור רשות מקרקעי ישראל (בעלת הקרקע) את דבר ההקצאה בהתאם לחוזה.

## **שלב 11**

אישור שר הפנים

## תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית בהתאם לנוהל משרד הפנים:

### קריטריונים להקצאה:

#### התאמה פרוגרמתית של השימוש המבוקש לצרכי ציבור

- א. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרות דת, חינוך, תרבות, מדע, צדקה, רווחה ובריאות.
- ב. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי המועצה או לציבורים שונים במועצה, לפיכך:  
באותם מקרים בהם יש מספר פניות, תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד ספציפי, או שיש נימוקים מיוחדים אחרים.

#### התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה

- א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור או השכונה שבתחומה נמצא הנכס, ולצרכי התושבים שבה. יחד עם זאת, יינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהם.
- ב. כל בקשה תבחן ותוגש חו"ד של מנהלי היחידות הרלבנטיות במועצה, ובמיוחד כאשר הפעילות מיועדת לקהל מכל רחבי המועצה. המיקום יקבע בהתייעצות ובהמלצת מהנדס המועצה וגורמים מקצועיים רלוונטיים.

#### התאמת הנכס מבחינת תכנונית לפעילות המבוקשת

- א. תבוצע התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד' על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
- ב. יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

#### הבחנה בין מבקשי ההקצאה

- א. הקצאות יינתנו לעמותות רשומות בלבד. ביחס לגוף שהוא עמותה רשומה אולם אין בידי "אישור ניהול תקין", אזי הבקשה תטופל ע"י הועדה, אולם יובא לידיעת המבקש כי משרד הפנים דורש "אישור ניהול תקין" כתנאי לאישור החוזה. אישור זה הינו בנוסף לשאר האישורים הנדרשים לפי הנוהל.
- ב. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכחו תרומה למען הציבור או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש.
- ג. "תרומה מוכחת" תבחן על פי פעילות המבקש בתחום המועצה או ברחבי הארץ (באם יש) – מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הפעילות ותרומה לקהילה.
- ד. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה מירבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים, וכיו"ב.

#### נסיבות מיוחדות

בנוסף לעקרונות אלה, רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים ענייניים רלוונטיים ומיוחדים שיבואו בפניה, בהתאם לצרכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בתחום הקצאת נכסים במועצה.

### התאמת הבקשה לפרוגראמה וליעוד הקרקע

- א. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע.
- ב. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגראמה לשטחי ציבור שאושרה ע"י וועדת הקצאות. אולם רשאית ועדת הקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגראמה.

שונתה הפרוגראמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון מסמכים).

### מקורות כספיים למימון

ע"מ לוודא שיש ביכולת כלכלית של הגוף המבקש לבנות את הבניה המבוקשת, ו/או לתחזק את המבנה המבוקש לשימוש, על המבקש להציג מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה או לשימוש המבוקש.

## עקרונות לחוזי ההקצאה

### תקופת הקצאה

- א. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה – תהיה עד 25 שנה מתום הבנייה.
- ב. במקרים ספציפיים, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה, בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת, אולם בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה וכי הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.

### תקופת בניה על הקרקע

- א. במקרה והגוף המבקש מעוניין לבנות מבנה על הקרקע, עליו להעביר למועצה בקשה להיתר בניה, לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר אישור שר הפנים.
- ב. התקופה לסיום הבנייה הינה תוך 3 שנים ממועד קבלת אישור שר הפנים.
- ג. אם בתום 3 שנים טרם הושלמה הבנייה, תחזור הקרקע למועצה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות.
- ד. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצדו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה, רשאית המועצה לבקשת הגוף, אשר תוגש לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום 3 שנים שנקצבו לבנייה להאריך את תקופת הבנייה לשנתיים נוספות.
- ה. על הגוף המבקש להתחייב להשלים את הבנייה עד תום התקופה כאמור. לא עמד הגוף המבקש התחייבותו, תחזור הקרקע מיידית למועצה (הערה על כך תירשם בספר ההקצאות).

### הפעילות בנכס

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- ג. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.

### איסור העברת קרקע

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע או לשעבדה.

### איסור פעילות פוליטית

הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.

### פרוק או הפסקת פעילות

במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס למועצה בתנאים המפורטים בחוזה.

### הנכס בתום תקופה

- א. בתום החוזה בין המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס למועצה.
- ב. המועצה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שונות וגם כאלה שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.