

## עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה

### סימלית במועצה אזרחית הגלילית התחתון (להלן: "המועצה")

#### תוכן העניינים:

1 עמוד	כללי	ארבל
1 עמוד	הקצאת מבנים	בית קשת
2 עמוד	הקצאת מקרקעין	בית רימון
2 עמוד	תנאי סף להגשת בקשה להקצאת קרקע/מבנה	גבעת אבני
3 עמוד	סדר העדיפות בבקשות להקצאת קרקע / מבנה	הודיות
4 עמוד	הגשת מספר בקשות להקצאת עבור אותה הקרקע / אותו מבנה	הזורעים
4 עמוד	שיקולי המועצה בבחינת בקשה להקצאת קרקע / מבנה	כדורי
4 עמוד	תקופת הקצאת מקרקעין	כפר זיתים
4 עמוד	תקופת הקצאת מבנה	כפר חטים
5 עמוד	החובות המוטלות על הגוף לו מוקצית הקרקע	כפר קיש

#### א. כללי

מאחר שקרקע הנה משאב מוגבל ומתכלה ומאחר שצורכי הציבור גדלים עם הזמן וראוי לשמור על עתודות קרקע לצרכים עתידיים, יש לנהוג משנה זהירות והקפדה יתרה בהקצאת קרקע ציבורית. הקצאת קרקע תעשה לפי סדרי עדיפויות שתקבע מועצת הרשות. צרכים אלו יוגבלו בתנאי סף מינימליים ותבחינים אשר יבטיחו ניצול מיטבי של הקרקע עבור הצורך הציבורי אשר נקבע.

להלן יפורטו עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית במועצה אזרחית הגלילית התחתון. עקרונות ותבחינים אלה כפופים לאמור ב-"נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" שפורסם על ידי משרד הפנים בחוזר המנהל הכללי מס' 5/2001 ובכל תוספת, שינוי או תיקון שנקבעו בו מאז פרסומו (להלן: "נוהל הקצאת המקרקעין"). הוראותיהם של עקרונות ותבחינים אלה באים להוסיף על כל דרישה, מגבלה או הוראה שנקבעה בנוהל הקצאת המקרקעין ולא לגרוע מהם.

#### ב. הקצאת מבנים

1. ככלל, מבנים שאין למועצה צורך זמני בהם לא יוקצו, אלא יוצעו להשכרה, תמורת דמי שימוש/שכירות לפי הערכת שמאי, בדרך של מכרז פומבי.
2. במקרים חריגים ומטעמים מיוחדים שירשמו ניתן יהיה להקצות מבנים כמפורט לעיל.
3. ההקצאה תהיה בתמורה סמלית, עבור אחת המטרות הבאות ובסדר עדיפות הבא:
  - מועדון נוער
  - לצורכי ספורט
  - גן ילדים מגיל חינוך חובה
  - מעונות יום עד גיל 3
  - בית ספר
  - בית מדרש
  - בית כנסת
  - תחנת בריאות
  - עמותות רווחה / עמותות להנצחת חללי צה" ונפגעי פעולות איבה
  - איכות הסביבה.

4. תינתן עדיפות מובהקת לעמותות הקשורות למועצה.

5. לא יוקצה מבנה בניגוד לפרוגרמה המאושרת.

- |   |   |
|---|---|
| <p>6. לא יוקצה מבנה לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד המבנה.</p> <p>7. השימוש והשירות לציבור שיעשה במבנה יהיה לרווחת הציבור.</p> <p>8. לא יוקצה מבנה למטרה היכולה לגרום הפרעה או מטרד לשכנים או לסביבה.</p> <p>9. הגוף לו יוקצה מבנה יחויב לשפצו ולפתח את סביבתו ללא תמורה מצד המועצה וכתנאי להקצאה. בתום תקופת/ות ההקצאה (לפי העניין) יחזיר מקבל ההקצאה את המבנה במצב משופץ ומפותח סביבתית.</p> <p>10. לא תיעשה במבנה פעילות פוליטית או מפלגתית.</p> <p>11. עם ביטול ההקצאה ע"י המועצה או במקרה שהפעילות שלשמה הוקצה המבנה תופסק מכל סיבה שהיא, לאחר חלוף למעלה מששה חודשים או עם תחילתם של הליכי פירוק של הגוף לו הוקצה המבנה, בטלה ההקצאה והמבנה יחזור מיידית כולל החזקה בו אל המועצה.</p> <p>12. ייחתם הסכם הקצאה של המבנה כמקובל במועצה.</p> | <p><b>אילניה</b></p> <p><b>ארבל</b></p> <p><b>בית קשת</b></p> <p><b>בית רימון</b></p> <p><b>גבעת אבני</b></p> <p><b>הודיות</b></p> <p><b>הזורעים</b></p> <p><b>כדורי</b></p> <p><b>כפר זיתים</b></p> <p><b>כפר חטים</b></p> <p><b>כפר קיש</b></p> <p><b>לביא</b></p> <p><b>מסד</b></p> <p><b>מצפה</b></p> <p><b>מצפה נטופה</b></p> <p><b>שדה אילן</b></p> <p><b>שדמות דבורה</b></p> <p><b>שרונה</b></p> |
|---|---|
- ג. הקצאת מקרקעין**
- ההקצאה תהיה עבור אחת המטרות הבאות ובסדר עדיפות הבא:
- שירותי חינוך- גן ילדים, בית ספר או מוסד חינוכי אחר.
  - שירותי דת- בית כנסת, מקווה טהרה, בית עלמין.
  - שירותי תרבות וקהילה- מרכז קהילתי, ספרייה, מועדון, תנועת נוער, אולם מופעים וכן אולם תרבות.
  - שירותי רווחה- שירותים לקשיש, מועדוניות, שירותים לפרט ומעון יום.
  - שירותי ספורט- אולם ספורט, מגרש ספורט, בריכת שחיה ומתקני ספורט.
  - שירותי בריאות- מרפאות, מעבדות, תחנה לבריאות המשפחה ופונקציות נוספות הנוגעות לתחום הבריאות.
  - פעילות הנצחת נופלי מערכות ישראל ופעולות איבה - מוזיאון, אתרי הנצחה.
  - פעילות התנדבותית של התושבים למטרות חברתיות, חינוכיות, תרבותיות וכדומה.
  - שירותי חירום- משטרה, מד"א, כיבוי אש וארגוני הצלה.
  - שירותים ו/או פעילות בתחום איכות סביבה.
  - שירותים נוספים אחרים לרווחת כלל ו/או חלק מתושבי המועצה.
- ד. תנאי סף להגשת בקשה להקצאת קרקע/מבנה:**
1. השימוש במקרקעין / מבנה על פי נוהל ההקצאות יינתן לתאגידים רשומים הפועלים שלא למטרת רווח בלבד (להלן: "הגוף" או "הגוף המבקש").
  2. אישור ניהול תקין צריך להיות מוגש עם הבקשה להקצאה. זה לא רק תנאי לחוזה ההקצאה, זה תנאי מיקדמי למתן הקצאה. על הפעילות בקרקע והשימוש בה להתאים לתוכנית בניין עיר תקפה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").
  3. על הפעילות בקרקע והשימוש בה להתאים לתוכניות אב נושאות שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות הרשותית. בפרט, על השימוש המבוקש בקרקע להלום את הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה במועצה מכוחו של נוהל הקצאת המקרקעין.
  4. על השימוש המבוקש בקרקע לתת מענה לצרכי כלל תושבי המועצה או לצרכי אוכלוסיות מסוימות במועצה. במקרים רלבנטיים, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש חוות דעת של הגוף הממשלתי המוסמך בדבר הצורך בהקצאת המקרקעין.
  4. על הגוף המבקש להסכים לתוספת שימושים ושינויים במגרש המוקצה לפי שיקול דעת המועצה, לרבות התאמת התוכנית לדרישה של המועצה.
  5. לגוף המבקש כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי הוראות כל דין או שיינתנו תוך פרק זמן מוגדר. במקרים שפעילות הגוף המבקש בקרקע / מבנה טעונה רישיון או שהיא



# מועצה אזורית הגליל התחתון

גליל תחתון, מיקוד 1524800, טל. 04-6628200 פקס 04-6769272

E.mail: liate@glt.org.il מוקד מוניציפלי: 106

כתובת אתר המועצה [www.glt.org.il](http://www.glt.org.il)



עשויה להיות ממומנת או נתמכת על ידי הממשלה, במישרין או בעקיפין, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש חוות דעת של הגוף הממשלתי המוסמך.

הבקשה להקצאת קרקע / מבנה מולאה כראוי ולבקשה צורפו כל האישורים והמסמכים כמפורט בנוהל הקצאות, ולרבות המסמכים המפורטים להלן: תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עוה"ד של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית); מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף; אישור על ניהול תקין שיומץ על ידי הרשם המתאים (בכפוף לאמור בסעיף ב.2 לעיל); דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת ומאזן בוחן עדכני לתקופה שמאז הגשתו; תקציב מאושר או הצעת תקציב לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה; אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף; אישור שנתי מרשויות מס הכנסה; כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות; שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם לגוף רו"ח המועסק על ידו ובכלל זה על פי סעיף 19(ג) לחוק העמותות) ושל מורשי החתימה של הגוף; פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת; תוכניות לפיתוח המקרקעין.

על הגוף המבקש להיות בעל יכולת כספית מוכחת:

- א. הצגת מקורות מימון זמינים לביצוע של לפחות 75% מהבינוי בקרקע המיועדת להקצאה, לרבות אגרות והיטלים הקשורים לבנייה, בין מתרומות, בין מהון עצמי ובין מסבסוד ציבורי.
- ב. על הגוף המבקש להציג תכנית כספית למימון ההקמה ו/או האחזקה והתפעול של המוסד, בהתאם לנסיבות הענין.
- ג. המדד לקביעת מקורות המימון מול עלות הביצוע - יבוצע בהתאם למחירים הנהוגים במועצה.

## סדר העדיפות בבקשות להקצאת קרקע / מבנה

1. תינתן עדיפות לגופים אשר פעילותם נדרשת לצורך מתן מענה ושירות לתושבי המועצה או חלק ממנה ו/או אשר פעילותם נחוצה לציבור התושבים שבתחום המועצה.
2. תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש במועצה.
- א. הצלחה מוכחת תבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של המועצה וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות והיקפה. המועצה שומרת לעצמה את הזכות לשקול קריטריונים נוספים על מנת לבחון הצלחה מוכחת של גוף.
- ב. על הגוף המבקש לצרף את אישור הגורמים הרלוונטיים במועצה, ברשויות מקומיות אחרות ו/או בגורמים ממשלתיים, בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.
- ג. בין מספר הגופים שלהם הצלחה מוכחת כנאמר לעיל, תינתן עדיפות לגוף אשר לא הוקצו לו מקרקעין על ידי המועצה, או שסך המקרקעין שהוקצו לגוף או לגופים הקשורים עימו מבחינה ניהולית ו/או תקציבית בעבר, קטן מאלו שהוקצו, אם בכלל, לגופים אחרים.
3. תינתן עדיפות לגוף המוכיח פעילות אינטנסיבית ורחבת היקף.
4. תינתן עדיפות לגוף אשר אינו מקבל תמיכות מהמועצה בהתאם לנוהל מתן תמיכות, או שהיקף התמיכות מהמועצה בו קטן יותר, ביחס להיקף פעילותו.
5. תינתן עדיפות לגוף אשר פעילותו משרתת את מספר התושבים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בגוף אשר פעילותו משרתת קהל יעד ספציפי.
6. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה המרבי ביותר. במסגרת שיקול זה יבחנו שעות הפעילות, מספר המשתתפים ושיקולים רלוונטיים אחרים.
7. תינתן עדיפות לבקשה המאפשרת את שילוב השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת המתקיימת בהם. בכל מקרה, מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.
8. תינתן עדיפות לבקשה אשר משלבת את פיתוח המקרקעין באמצעות בנייה במסגרת מבנה קיים, וזאת על מנת למצות את זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים.
9. במידה שלא ניתן יהיה להבחין בין הגופים על פי הקריטריונים שלעיל, תינתן עדיפות לגוף אשר יסכים לשלב את הפעילות המבוקשת על ידו עם פעילות של גוף אחר המבקש את הקצאת אותם

אילניה

ארבל

בית קשת

בית רימון

גבעת אבני

הודיות

הזורעים

כדורי

כפר זיתים

כפר חטים

כפר קיש

לביא

מסד

מצפה

מצפה נטופה

שדה אילן

שדמות דבורה

שרונה



# מועצה אזורית הגליל התחתון

גליל תחתון, מיקוד 1524800, טל. 04-6628200 פקס 04-6769272

E.mail: liate@glt.org.il מוקד מוניציפלי: 106

כתובת אתר המועצה [www.glt.org.il](http://www.glt.org.il)



מקרקעין. במידה ולא תהיה הסכמה כזאת, תהיה רשאית המועצה לחזור בה מכוונתה להקצות את המקרקעין.

10. ועדת ההקצאות שומרת לעצמה את הזכות להתחשב בנימוקים נוספים שיובאו בפניה ו/או שתחליט על דעת עצמה בהתאם לצורכי השעה, לנסיבות חדשות שעשויות לעמוד בפניה ו/או כל נימוק או שיקול רלוונטי אחר, ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט ברשימת המלצותיה הכתובות את הנימוקים והשיקולים המיוחדים שעמדו ביסוד המלצתה.

## ו. הגשת מספר בקשות להקצאת עבור אותה הקרקע / אותו מבנה:

במידה וישנן בקשות מקבילות לשימוש בקרקע / מבנה עבור מטרה דומה, תינתן עדיפות לבקשתו של אותו גוף אשר יעניק את השירות החיוני ו/או המשמעותי ביותר ביחס לצרכי התושבים ו/או ינצל את הקרקע / המבנה, באופן המירבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו וזאת בהתאם לשיקול דעתה של ועדת ההקצאות.

## ז. שיקולי המועצה בבחינת בקשה להקצאת קרקע / מבנה

1. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
2. לא יוקצה מבנה לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד המבנה.
3. המועצה תבחן האם השימוש המבוקש בקרקע תואם את צרכי תושבי המועצה.
4. המועצה תבחן את מידת ההפרעה / מטרד הנגרמת לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת קרקע.
5. המועצה תבחן את גודל ואופי האוכלוסייה באזור בו מצוי המגרש המבוקש.
6. המועצה תתחשב במספר התושבים המאוגדים בגוף המבקש הקצאה.
7. המועצה תתחשב במספר התושבים אשר חתמו על הבקשה להקצאת קרקע.
8. המועצה תיקח בחשבון אם במסגרת הבקשה להקצאת קרקע יש תוכנית המציעה הסדר חנייה, נגישות נוחה לעורקי תחבורה וכן נגישות נוחה לאוכלוסיית השירות כגון הולכי רגל, קשישים, נכים וכל אוכלוסייה ייחודית אחרת.
9. כאמור בסעיף ב.4 לעיל, לא תאושר בקשה אשר אינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם, רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי פרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים עדכניים).

## ח. תקופת הקצאת מקרקעין

1. תקופת הקצאת מקרקעין לא תעלה על 25 שנה.
2. קיימת אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת, בהתאם למפורט בנוהל ההקצאות.
3. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה, תתקבל חוות דעת מהיחידה המקצועית המתאימה במועצה (הגוף המפקח) המאשרת כי בהתאם לבדיקה שנערכה, הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכן כי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.
4. יש להביא את ההסכם לאישור שר הפנים, בהתאם להוראות החוק.

## ט. תקופת הקצאת מבנה

1. תקופת הקצאת מבנה לא תעלה על תקופה של שלוש שנים.
2. קיימת אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא יעלו על שנה אחת כל אחת.
3. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה, תתקבל חוות דעת מהיחידה המקצועית המתאימה במועצה (הגוף המפקח), המאשרת כי בהתאם לבדיקה שנערכה, המבנה עדיין משמש את אותו גוף לאותו שימוש לו הוקצה וכן כי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי במבנה.

אילניה

ארבל

בית קשת

בית רימון

גבעת אבני

הודיות

הזורעים

כדורי

כפר זיתים

כפר חטים

כפר קיש

לביא

מסד

מצפה

מצפה נטופה

שדה אילן

שדמות דבורה

שרונה

## י. החובות המוטלות על הגוף לו מוקצית הקרקע / המבנה:

- |     |  |             |
|-----|--|-------------|
| 1.  | גוף לא יעשה בקרקע / במבנה פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לו, וכמו כן, לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע / המבנה או לשעבדם לאחר. | אילניה      |
| 2.  | לא תעשה בקרקע / במבנה פעילות עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.  | ארבל        |
| 3.  | לא תעשה בקרקע / במבנה פעילות פוליטית ו/או מפלגתית.   | בית קשת     |
| 4.  | במידה והגוף המבקש הוא עמותה רשומה, השימוש המבוקש יתואם את מטרותיה.   | בית רימון   |
| 5.  | שיפור השירות ומגוון השירותים לתושב, כתוצאה מההקצאה.  | גבעת אבני   |
| 6.  | אי קיום שירותים ברמה דומה בישובים הסמוכים.   | הודיות      |
| 7.  | מידת התאמת הקרקע או המבנה לבקשה: גודל, מיקום וכדומה.   | הזורעים     |
| 8.  | צמצום או מניעה של היווצרות מטרד לסביבה.  | כדורי       |
| 9.  | הסדרי חניה, נגישות לציבור ולאוכלוסיית המטרה.   | כפר זיתים   |
| 10. | חסכון בקרקע או במבנה ושימוש מיטבי בה במידת הצורך, נכוונת לחלוק את השימוש עם אחרים.   | כפר חטים    |
| 11. | תדירות השימוש ומאפיינים אחרים של ניצול מרבי ע"י הגוף המבקש.  | כפר קיש     |
| 12. | ניסיון הגוף המבקש במימוש מטרת ההקצאה.  | לביא        |
| 13. | מספר החברים בגוף 'עמותה שחתום על הבקשה להקצאה'.  | מסד         |
| 14. | לגוף המבקש יכולת כספית לביצוע מטרות ההקצאה.  | מצפה        |
| 15. | לא תעשה בקרקע / במבנה פעילות הנוגדת הוראות כל דין.   | מצפה נטופה  |
| 16. | עם פירוק הגוף או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע / יחזור המבנה, מיידית לידי המועצה, לרבות החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה.                  | שדה אילן    |
| 17. | כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין המועצה לבין הגוף, תחזור הקרקע / המבנה לידי המועצה, כולל החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה.              | שדמות דבורה |
| 18. | מימוש מטרת ההקצאה לא יעורר צורך בהעברת הקרקע / המבנה או שעבודם לאחר.   | שרונה       |
| 19. | הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין, תוך 3 שנים.  |             |

- |    |   |  |
|----|---|--|
| א. | אם בתום 3 השנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות.  |  |
| ב. | במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית המועצה לבקשת הגוף לאפשר המשך הפיתוח בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור. |  |
| ג. | על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 השנים שהוקצבו לו לפיתוח הקרקע.  |  |
| ד. | לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית למועצה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות.   |  |
| ה. | הוגשה על ידי הגוף בקשה אחרת להקצאת קרקע במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה.  |  |

### ועדת הקצאות

שרון דוידסקו - ניקומרוב  
יועצת משפטית

שלמה אלקחר  
גזבר המועצה

נפתלי פרידלנדר  
מנכ"ל המועצה

מוטי בוהדנא  
מ"מ אחראי על הנכסים ברשות

יצחק פרסמן  
מהנדס המועצה