

כ"ב ניסן, תשע"ד  
22 אפריל, 2014

**הנדון: תבחינים ועקרונות להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית**

**כללי:**

רצ"ב תבחינים ועקרונות להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, על ידי המועצה האזורית גוש עציון (להלן – "המועצה"), בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 ולתיקונים לנוהל כפי שמתפרסמים מעת לעת, ובהתאם לנוהל החל באזור יהודה והשומרון.

תבחינים אלה אושרו על ידי מליאת המועצה האזורית גוש עציון, בישיבה מן המניין מס' 3 שנערכה ביום כ"ח אדר ב' תשע"ד (30/3/2014).

מועד תחילת התבחינים והעקרונות – יום פרסומם, כ"ב ניסן תשע"ד (22/4/2014). תבחינים קודמים – בטלים.

**קריטריונים להקצאה**

**1. התאמה פרוגרמה של השימוש המבוקש לצרכי ציבור**

- א. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות, ספורט, שירות לטובת הקהילה, התיישבות, מרעה או שמירת שטחים.
- ב. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי המועצה או לציבורים שונים במועצה.
- ג. תינתן עדיפות מובהקת לעמותות או גופים המשרתים את מטרות המועצה.
- ד. רשימת הקריטריונים אינה רשימה סגורה. במקרים בהם המועצה תבקש להקצות מקרקעין לשימושים מעבר למפורט בבקשה דלעיל, תובא הבקשה לאישור בפני מליאת המועצה.

**2. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה**

- א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור, הישוב והשכונה שבתחומם נמצא הנכס, ולצרכי התושבים שבהם. יחד עם זאת, יינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהם.
- ב. כל בקשה תבחן על ידי מנהלי היחידות הרלוונטיות במועצה. המיקום יקבע בהתייעצות עם הגורמים מקצועיים רלוונטיים, ואפשר שבכלל זה גם מנהלי הקהילות ו/או מזכירי הישובים.

אלון שבות  
אלעזר  
איבי הנחל  
בת עין  
גבעות  
הר גילה  
כפר אלדד  
כפר עציון  
כרמי צור  
מגדל עז  
מעלה עמוס  
מעלה רחבעם  
מצד  
נווה דניאל  
נוקדים  
פני קדם  
קדר  
ראש צורים  
שדה בועז  
שדה בר  
תקוע

### 3. התאמת הנכס מבחינת תכנונית לפעילות המבוקשת

- א. תבוצע ע"י מבקש ההקצאה 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.

### 4. הבחנה בין מבקשי ההקצאה

- א. הקצאות יינתנו לעמותות רשומות. ביחס לגוף שהוא עמותה רשומה אולם אין בידיה "אישור ניהול תקין", אזי הבקשה תטופל ע"ה הוועדה, 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 הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש.
- ג. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה מרבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים, שירותים לתושבי ישובים שכנים, וכיוצ"ב.
- ד. יידרשו הוכחת פעילות של לפחות שנה, בגינה מבוקשת ההקצאה, וכן הוכחת ניסיון בהקמה ובתפעול של המוסד.

### 5. 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.

### 6. התאמת הבקשה לפרוגרמה וליעוד הקרקע

- א. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ב. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו בהתאמה לחוזה שניתן למועצה על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, או על ידי ההסתדרות הציונית.

### 7. מקורות כספיים למימון

על מנת לוודא יכולות כלכלית של הגוף המבקש לבנות את הבניה המבוקשת, לתכנן את השינויים הנדרשים, לשמר, לתפעל ו/או לתחזק את המבנה המבוקש לשימוש. הוועדה רשאית לבקש הצגת מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה, לאחזקה, לתפעול או לשימוש המבוקש.

אלון שבות  
אלעזר  
איבי הנחל  
בת עין  
גבעות  
הר גילה  
כפר אלדד  
כפר עציון  
כרמי צור  
מגדל עז  
מעלה עמוס  
מעלה רחבעם  
מצד  
נווה דניאל  
נוקדים  
פני קדם  
קדר  
ראש צורים  
שדה בועז  
שדה בר  
תקוע

**8. גופים המשתמשים בנכסים קיימים**

- א. תנאי לקבלת זכות שימוש היא העברת שם המשלם בחשבונות החשמל, מים, ארנונה, גז, טלפון וכל חשבון אחר שעל השוכר לשאת בו מכח החוזה ו/או עפ"י דין.
- ב. על גופים המשתמשים בנכסים קיימים, והחוזה עימם הסתיים, להגיש בקשה לוועדה.
- ג. על מבקש ההקצאה להתחייב לבטח את הנכס לכל סיכון של מבנה, רכוש ואדם ולהתחייב לשפות את המועצה בכל מקרה של תביעה.
- ד. בעת קבלת החלטה על הקצאת קרקע, הוועדה תיקח בחשבון את תקופת השימוש והשקעות שנעשו על ידי גופים אלו בנכס לפני הדיון בוועדת הקצאות.

**9. תקופת הקצאה**

- א. תקופת ההקצאה למי שמקבל מבנה מהמועצה – עד 5 שנים.
- ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה – תהיה עד 20 שנה מתום הבניה.
- ג. במקרים ספציפיים, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה, בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 5 שנים כל אחת.
- ד. בתום תקופת החוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת.
- ה. בכל מקרה של הפרה שבוצעה במקרקעין, במסגרת חוזה שניתן למועצה מהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש או מההסתדרות הציונית, תפקע ההפקעה מאליה, ללא צורך בהודעה מראש של המועצה.

**10. הפעילות בנכס**

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עברה 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.
- ד. לא תעשה בנכס כל פעילות העומדת בניגוד להוראות כל דין.
- ה. לא תעשה בנכס כל פעילות העומדת בניגוד לחוקי העזר שהתקינה המועצה, או העומדת בסתירה או החורגת מהנחיות המועצה.
- ו. ככל שמדובר בנכס שהוקצה לגוף, במסגרת חוזה שניתן למועצה מהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש או מההסתדרות הציונית, הרי שלא תעשה בנכס כל פעילות הסותרת את החוזה שניתן למועצה.
- ז. הגוף לו יוקצה מבנה יחויב לפתח ולשמור על תקינות ומראה הסביבה, ללא תמורה מצד המועצה, כתנאי להקצאה. בתום תקופת/ות ההקצאה, לפי העניין, יחזיר מקבל ההקצאה את המבנה במצב משופץ ומפותח סביבתית.

אלון שבות  
 אלעזר  
 איבי הנחל  
 בת עין  
 גבעות  
 הר גילה  
 כפר אלדד  
 כפר עציון  
 כרמי צור  
 מגדל עז  
 מעלה עמוס  
 מעלה רחבעם  
 מצד  
 נווה דניאל  
 נוקדים  
 פני קדם  
 קדר  
 ראש צורים  
 שדה בועז  
 שדה בר  
 תקוע

12. איסור העברת קרקע

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע או לשעבדה.

13. איסור פעילות פוליטית

הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.

14. פרוק או הפסקת פעילות

במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס לידי המועצה.

15. הנכס בתום תקופה

בתום החוזה ביו המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס לידי המועצה. המועצה תהא רשאית להשתמש באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שונות וגם כאלה שהיו זהות או דומות ככול שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.

  
רועי וולר  
מנכ"ל המועצה

העתקים :

ראש המועצה, דויד פרל

ס. ראש המועצה, משה סוויל

גזבר המועצה, ענבר לוי

מהנדס המועצה, איציק רוזנברג

אדריכל המועצה, רונן נדבורני

מבקר המועצה, שי צפורי

ממונה על חוק חופש המידע, עמוס חופי

יועמ"ש המועצה, עו"ד עקיבא סילבצקי

אלון שבות  
אלעזר  
איבי הנחל  
בת עין  
גבעות  
הר גילה  
כפר אלדד  
כפר עציון  
כרמי צור  
מגדל עז  
מעלה עמוס  
מעלה רחבעם  
מצד  
נווה דניאל  
נוקדים  
פני קדם  
קדר  
ראש צורים  
שדה בועז  
שדה בר  
תקוע