



# מועצה מקומית באר-יעקב

נספח א' לנוהל הקצאות משרד הפנים

## תבחינים להקצאת קרקע למועצה מקומית באר יעקב

אושר בישיבת מליאת המועצה מס' 38 מיום 03.12.15

### כללי

הקצאת קרקע ללא תמורה בידי המועצה מותרת רק ביחס למוסדות הפטורים ממכרז לפי תקנה 3(ד) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות (א), קרי המקרקעין מועברים למוסד ציבורי למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט ורק למלכ"רים ולגופים מאוגדים כחוק, ולמטרה התואמת את הייעוד בתב"ע. בהתאם להוראת מנכ"ל משרד הפנים (סעיף 4 לחוזר 5/01, 6/02, 7/04), להלן רשימת תבחינים מוצעת לאישור הקצאת קרקעות/מבנים בתחום המועצה המקומית באר יעקב:

### 1. מרכז הפעילות של הגוף המוקצה

הוועדה לא תמליץ על הקצאת קרקע לגוף שמענו הרשום מחוץ למועצת באר יעקב, אלא אם מדובר בגופים פעילים ברשויות מקומיות ברחבי הארץ המספקים שירותים, בין היתר לתושבי, מועצת באר יעקב.

### 2. האזור והמיקום המוקצה

האזור והמיקום ייבחנו לפי הנגישות למשתמשים ומאזן שטחי הציבור בסביבת המקרקעין המוקצים.

### 3. ניצולת הקרקע

- א. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת את השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת המתקיימת בהם.
- ב. מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

-----"וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט')-----



## מועצה מקומית באר-יעקב

- ג. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת את פיתוח המקרקעין במסגרת מבנה קיים, וזאת על מנת למצות את זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים.
- ד. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת ניצול מקסימאלי ומיטבי של המקרקעין מבחינת הגוף המבקש תוך מתן אפשרות לשילוב גופים נוספים במידת האפשר.

### 4. מידת התרומה של ההקצאה למועצה ולתושביה

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

- א. מספר המשתמשים/הנהנים מההקצאה.
- ב. משך הפעילות והשימוש בנכס. מהות הפעולה הינה מתמשכת, קבועה ולא חד פעמית.
- ג. מטרת ההקצאה לענות על מחסור קיים בפעילות מהסוג שהגוף המבקש מציע, וזאת תוך משקל לאופיים המיוחד והייחודי של השירותים המוצעים על ידי הגוף המבקש.
- ד. בזמן הדיון בהקצאה תיבחן מידת נכונותה והתחייבותה של הגוף המבקש לתרום מפעילויותיו הייחודיות או הייעודיות, למועצה ולתושביה.
- ה. תינתן עדיפות למוסדות המשרתים את בני היישוב על פני מוסדות שחלק ניכר משימושם הוא על-ידי מי שאינם תושבי היישוב.
- ו. בהקצאת קרקע למרכז קהילתי דתי ו/או לביהכ"נ תותנה ההקצאה בכך שיוכח לוועדת ההקצאות, כי מספר המבקשים ליהנות משירותי המרכז הקהילתי ו/או לביהכ"נ אינו נופל מ- 100 בתי אב.



## מועצה מקומית באר-יעקב

### 5. שוויוניות

תינתן עדיפות לעמותה אשר טרם הוקצתה לה קרקע בעבר. כמו כן, תובא בחשבון מידת התמיכה שהעמותה מקבלת מהמועצה, עדיפות תינתן לעמותה שמידת התמיכה בה קטנה יותר.

### 6. התאמת השימוש בקרקע לצרכי האזור ולצרכי אוכלוסייה בעלת צרכים

#### מיוחדים

- א. בשיקולי ההקצאה יובאו בחשבון התאמת השימוש המוצע בקרקע למרקם ואופי האיזור.
- ב. בהקצאת הקרקע תינתן עדיפות לצרכי הסביבה הקרובה על פני צרכים כלל עירוניים.
- ג. אם יוגשו בקשות שונות לשימוש בקרקע למטרות שונות, תוקצה הקרקע תוך התחשבות בצורך המידי של התושבים הקרובים לקרקע ובאפשרות ניצולה המרבי.
- ד. על הגוף המקבל להחיל הוראות בדבר הבטחת נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים בפרט אוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים אשר יואשרו וייחתמו על ידי יועץ נגישות מורשה.

### 7. התאמת השימוש בקרקע לייעוד הקרקע בתב"ע

לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.

### 8. התאמת השימוש בקרקע לפרוגרמה לצרכי ציבור

לא תאושר בקשה שאינה מתיישבת עם הפרוגרמה, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ מנימוקים שיפורטו על ידה על שינוי מהפרוגרמה.

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

--- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') ---



## מועצה מקומית באר-יעקב

### 9. שימושים אסורים בקרקע/במבנה

- א. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית/מפלגתית.
- ב. לא תעשה בקרקע פעילות עסקית או מסחרית למטרת רווח.
- ג. לא תעשה בקרקע פעילות שאינה מהפעילויות עבורן הוקצתה הקרקע לעמותה.
- ד. לגוף המקבל לא תהא סמכות להעביר את הקרקע או לשעבדה לאחר.
- ה. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית – כולל החזקה עליה – אל הרשות המקומית.

### 10. תקופת ההקצאה

- א. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. בטרם, יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת ועדת ההקצאות ברשות המקומית המאשרת, כי נערכה בדיקה, וכי הקרקע עדיין משמשת את אותו הגוף ולמטרה לשמו הוקצתה הקרקע, וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע, אשר תובא לאישור מליאת המועצה ולאחריה תועבר לאישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 190א לצו מועצות המקומיות.

- ב. משך תקופת ההקצאה לעמותה יושפע מהיקף המימון העצמי של העמותה בבניית המבנה ו/או בשיפוצו.

### 11. יחסי המועצה עם העמותה בעבר

בזמן הדיון בהקצאה ייבחנו יחסי המועצה עם העמותה בעבר (באם היו כאלה): עמידת העמותה בתנאי חוזים קודמים, תרומתה למטרות עירוניות ע"פ בקשת המועצה וכד'.

### 12. התחייבות הגוף המקבל לפתח את הקרקע

באר-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

----- "וימצאו שם באר מים חיים"... (בראשית כו' יט') -----



## מועצה מקומית באר-יעקב

- א. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה ובכפוף לכל דין תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תושב הקרקע לידי הרשות מקומית. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף המקבל כי עשה מצידו את המירב על מנת לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שיירשמו, תהא רשאית הרשות לאפשר לגוף המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות.
- ב. על הגוף המקבל להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.
- ג. לשם הארכת תקופת הפיתוח על הגוף המקבל להגיש בקשת הארכה לכל המאוחר 90 יום לפני תום 3 שנים שנקצבו לפיתוח הקרקע.

### 13. השבת הקרקע לידי המועצה

במקרים הבאים תושב הקרקע חזרה לידי המועצה:

- א. פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו.
- ב. אי השלמת הפיתוח על ידי הגוף המקבל בהתאם לתנאי ההקצאה תוך 3 שנים.
- ג. ביטול ההסכם בין המועצה לגוף המקבל.