



05 מאי 2026

י"ח אייר תשפ"ו

## המועצה האזורית עמק זרעאל

### עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

#### כללי

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 ועדכוניו, המועצה האזורית עמק זרעאל מאשרת את העקרונות והתבחינים להקצאת מקרקעין, אשר ישמשו את ועדת ההקצאות בבואה לדון בבקשות להקצאת נכסים בפטור ממכרז, ללא תמורה או בתמורה סמלית.

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 ממנו - קישור לנוהל משרד הפנים – הקליקו כאן

#### מטרות ההקצאה

המקרקעין יוקצו לצרכים ציבוריים ולמתן שירותים לתושבי ותושבות המועצה, ובכלל זה:

1. חינוך
2. רווחה
3. דת
4. קהילה ותרבות
5. ספורט
6. בריאות
7. חברה
8. מדע
9. מכינות קדם צבאיות
10. שירותים נוספים לטובת הציבור בהתאם לצרכי המועצה

**על מגיש.ת הבקשה לעמוד בכל אחד מתנאי הסף הבאים להקצאת נכס של המועצה, במצטבר:**

1. היות מבקש.ת ההקצאה "מוסד ציבורי" או עמותה ללא מטרות רווח.
2. מבקש.ת ההקצאה מקיים.ת את מלוא החובות וההתחייבויות שיש לו/לה למועצה, ואין למועצה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.ה.



3. על השימוש המבוקש בקרקע להלום את הפרוגרמה לשטחי ציבור, שהוכנה במועצה מכוחו של נוהל הקצאת המקרקעין.
4. ככל שמבקשת ההקצאה מחזיקה בנכסי המועצה שהוקצו לו/לה בעבר, יש לוודא כי מבקשת ההקצאה משתמשת באופן מיטבי בנכסים שהוקצו בעבר, בהתאם למטרת ההקצאה, ושהפעילות המבוקשת בנכס הנוסף אינה יכולה להתבצע בהם.
5. לגוף המבקש כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על-פי הוראות כל דין או שינתנו תוך פרק זמן מוגדר. במקרים שפעילות הגוף המבקש בקרקע טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת על-ידי הממשלה, במישרין או בעקיפין, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש חוות דעת של הגוף הממשלתי המוסמך.
6. בבקשה להקצאת קרקע יצורפו כל המסמכים כנדרש, ובכלל זה:
  - א. תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עוה"ד של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
  - ב. מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף.
  - ג. אישור על ניהול תקין שיומצא על-ידי הרשם המתאים. גופים אשר הינם תאגידיים כאמור, אך אין בידם "אישור ניהול תקין" מאת רשם העמותות מכוחו של חוק העמותות, תש"ם 1980 להלן: "חוק העמותות" או מסמך מקביל מאת רשם ההקדשות מכוחו של הפרק הראשון א' לחלק התשיעי של חוק החברות, תשנ"ט - 1999 יטופלו על-ידי ועדת ההקצאות, אך יובא לידיעתם כי משרד הפנים דורש, בנוסף לאישורים נוספים, "אישור ניהול תקין" כתנאי לאישור חוזה ההקצאה.
  - ד. דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת ומאזן בוחן עדכני לתקופה שמאז הגשתו.
  - ה. תקציב מאושר או הצעת תקציב לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה;
    - ו. אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף;
    - ז. אישור שנתי מרשויות מס הכנסה; כתובת המשרד הראשי;
    - ח. שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח.
    - ט. אם לגוף רו"ח המועסק על ידו ובכלל זה על פי סעיף 19(ג) לחוק העמותות ושל מורשי החתימה של הגוף;
    - י. פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת; תוכניות לפיתוח המקרקעין.
7. אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה או מהנדס המועצה בדבר התאמה בין יעוד הנכס על-פי תוכניות המתאר החלות עליו, על-פי חוק התכנון והבנייה תשנ"ה - 1965, לבין סוג הפעילות/השימוש המבוקש.

ככל שהשימוש המבוקש אינו תואם את תוכניות המתאר כאמור, נדרש קיומם של התנאים הבאים:

  - א. היעדר צורך בשימוש בנכס על פי הייעוד הקיים.
  - ב. המלצת המחלקה לתכנון עיר או מנהל ההנדסה לשינוי ייעוד.



- ג. היעדר מניעה משפטית לשינוי הייעוד.
- ד. התחייבות של מבקש.ת ההקצאה ליזום על חשבונו.ה את ההליכים החוקיים הנדרשים לשינוי הייעוד.
- ה. השימוש המבוקש תואם את הפרוגרמה של המועצה.
8. התחייבות מראש של המבקש.ת לתנאי החוזה המשמש את המועצה לשימוש המבוקש. בכל מקרה, יכלול החוזה את התנאים הבאים:
- א. הסכמה של מקבל.ת ההקצאה כי ככל שתאפשר בנכס פעילות לטובת הציבור, בנוסף לפעילותו, הרי שלפי דרישה של המועצה יאפשר קיומה של פעילות זו, תוך תיאום ושיתוף פעולה עם המועצה ו/או מי מטעמה, ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מקבל.ת ההקצאה בנכס ו/או בשימוש בו בהתאם למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מקבל.ת ההקצאה.
- ב. בנוסף לסעדים השמורים למועצה בגין הפרת חוזה, תהא המועצה זכאית לבטל את החוזה, ומקבל.ת ההקצאה לא י.תהיה זכאות לפיצוי כלשהו בגין הביטול במקרים הבאים:
- 1) היעדר שימוש בנכס ו/או שימוש בנכס שלא על-פי מטרת ההקצאה. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס לשימוש זה.
- 2) הפעילות המתבצעת בנכס אינה מהווה עוד חלק מצרכי המועצה/ישוב, (בהתאם לסיווג יעד השימוש בנכס, שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה) ו/או מכביד על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה.
- 3) אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל המועצה להביא לביטול ההסכם, כאמור, על ידי הודעה של 90 יום מראש, וככל שהמבנה נדרש לה לצורך אחר.
9. מקבל.ת ההקצאה י.תתחייב:
- א. שלא לקיים בנכס כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, פרט לשימוש הנלווה לפעילות המתקיימת בנכס ושכל הכנסותיו.ה מיועדות למימון פעילות זו.
- ב. שלא להעביר זכויותיו.ה לאחר.ת או לשעבדן.
- ג. שלא לקיים בנכס כל פעילות פוליטית או מפלגתית ו/או לא לעשות בו שימוש לפעילות זו.
- ד. שלא לקיים בנכס פעילות המיועדת לקידום עניינו של סקטור עסקי ו/או מקצועי.
- ה. עם פירוק התאגיד מקבל ההקצאה, יחזור הנכס, כולל החזקה עליו, באופן מידי אל המועצה.
- ו. עם ביטול ההסכם, מכל עילה שהיא, תחזור הקרקע לרבות החזקה בה, מיידית, למועצה.
10. אם מדובר בהקצאת קרקע לפיתוח (לבנייה) על מבקש.ת ההקצאה להציג:
- א. דו"ח או הערכת שמאי.ת/מהנדס.ת המפרט עלות ביצוע הפרוייקט, בינוי+פיתוח.
- ב. הצגת אישור מקורות מימון זמינים.



- ג. הצגת תוכנית כספית למימון יתרת עלות הביצוע כמפורט בדו"ח השמאי, מאושרת על-ידי רו"ח.
- ד. המבקשת י.תסכים לתנאי החוזה המשמש את המועצה בנוגע לפיתוח קרקע, הכולל את התנאים שצויינו בסעיף 5 לעיל וכן, את התנאים הבאים:
- 1) הפיתוח יעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 3 שנים.
- 2) אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח הקרקע, הנכס יחזור לידי המועצה, אלא אם כן, הגישה מקבלת ההקצאה בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים, לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום שלוש השנים שנקצבו לפיתוח, והבקשה התקבלה.
- הבקשה תהיה מנומקת ותציין את הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד.
- 3) מבקשת ההקצאה י.תצהיר כי ידוע לו/לה שהמועצה רשאית להאריך את המועד לביצוע הפרויקט במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו. במקרה שהוארך המועד כאמור, וביצוע הפרויקט לא הסתיים, תחזור הקרקע למועצה.
11. בכל הקצאת נכס, יש לוודא כי הפעילות המיועדת להתבצע בנכס על-פי הבקשה, הינה במסגרת תפקידיה וסמכויותיה של המועצה על-פי כל דין. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנים + אפשרות הארכה בתקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
12. **הבחנה בין שימושים, קביעת השימוש המתאים ביותר בנכס נושא ההקצאה (קריטריונים וניקוד בנספח א')**
- במקרה של מספר בקשות להקצאה, שכל אחת מהן עונה על כל הדרישות הכלולות בתנאי הסף, תחליט ועדת ההקצאות, בשלב ראשון, על השימוש המתאים ביותר לנכס נושא ההקצאה בהתאם לשיקול דעתה ולאחר מכן, תדון בעדיפות שבין המבקשים (אם קיימים מספר מבקשים. ות לאותו נושא).
- קביעת השימוש המתאים ביותר תיעשה על-פי העקרונות הבאים:**
- א. תינתן עדיפות לפעילות ערכית בתחומי חינוך וההשכלה, המיועדת לילדים וילדות, בני ובנות נוער ואוכלוסייה מבוגרת.
- ב. השימוש המבוקש בנכס מהווה מענה לצורכי הציבור. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך של תושבי ותושבות המועצה או/ו היישוב ולפיכך:
- החלטה בדבר השימוש המתאים בנכס צריכה להתקבל על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלבנטיים במועצה, בדבר הפעילות הרצויה בנכס נושא ההקצאה ובדבר מידת הצורך בה.
- ג. תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן, מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מסוים.
- ד. יש לוודא כי בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זרה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסי המועצה ו/או שאינם נכסי המועצה. זאת, אלא אם כן מדובר



בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה, תוך שימוש  
בנכס נוסף.

13. התאמת המבוקש לסביבת הנכס :

- א. יש לוודא התאמת השימוש לאופי המועצה והיישוב שבתחומו נמצא הנכס.
- ב. אין בפעילות המיועדת להתבצע בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבות ותושבי היישוב.

14. דגשים בנושא הקצאת קרקע :

- א. המועצה תבחן את גודל האוכלוסייה ואופייה, באזור בו מצוי המגרש המבוקש.
- ב. 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. ות, נכים. ות וכל אוכלוסייה ייחודית אחרת וזאת, על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
- ג. יש לוודא שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
- ד. המועצה לא תאשר בקשה אשר אינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה.

15. הבחנה בין מבקשי ההקצאה :

לאחר שנקבע סוג או נושא השימוש המתאים ביותר בנכס המיועד וככל שקיימות מספר בקשות לשימוש כאמור בנכס, יש להבחין בין המבקשים. ות ולהכריע בדבר קבלת הבקשות, על פי העקרונות הבאים :

- א. תינתן עדיפות לגופים שיש להם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, במועצה או במקומות אחרים בארץ. המועצה שומרת לעצמה את הזכות לשקול קריטריונים נוספים על מנת לבחון הצלחה מוכחת של גוף.
- ב. בין מספר המבקשים. ות העונים. ות לקריטריון הנ"ל, יועדף הגוף אשר הנכסים המועצתיים, שהוקצו לו בעבר לאותה מטרה, קטן יותר.
- ג. תינתן עדיפות לגוף אשר פעילותו הינה בגדר צורך והמשרת את מספר התושבות והתושבים הגדול ביותר, אלא אם כן, מדובר בגוף אשר פעילותו משרתת קהל יעד ספציפי, כגון: צרכי רווחה, חינוך וכיו"ב.
- ד. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה המרבי ביותר. במסגרת שיקול זה ייבחנו שעות הפעילות, מספר המשתתפים. ות ושיקולים רלוונטיים אחרים.
- ה. 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. הגוף המבקש בעל יעוד ומטרות חברתיות, חינוכיות וערכים אוניברסליים.  
16. שונות:

- א. בהתאם להוראות נוהל ההקצאות, במקרה של בקשת הארכה, תינתן חוות דעת משפטית בעניין ההקצאה, בטרם העברת נושא ההקצאה לאישור מליאת המועצה בכפוף להוראות נוהל ההקצאות. מליאת המועצה תבחן את חוות הדעת המשפטית ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם.
- ב. לאחר אישור מליאת המועצה, יש להביא את ההסכם לאישור שר הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות והמועצות (נוסח חדש).



## נספח א' – שיטת ניקוד לבחינת בקשות להקצאה

פירוט	משקל	קריטריון
מבוסס נתונים, חוות דעת מקצועית	25%	צורך ציבורי מוכח
תרומה לקהילה / אוכלוסיות יעד המציעה י.תציג תוכנית לאופן התרומה והיקפה	25%	ערך חברתי/קהילתי
מספר משתמשים.ות שנת	10%	היקף הנהנים.ות (בשים לב למסוימות קהל היעד)
0-3 שנים : 0 נקודות 4-10 שנים : 7 נקודות מעל 10 שנים : 15 נקודות	15%	ותק וניסיון
שעות פעילות, יחס משתמשים.ות-שטח	15%	ניצול הנכס
	10%	התרשמות כללית

סולם ניקוד משוכלל :

\* תנאי סף : מעל 60 נקודות

כללים :

1. כל קריטריון ינוקד מ-1 עד 10
2. הציון המשוקלל יקבע את הדירוג
3. ניתן לסטות מהניקוד רק בנימוק חריג ומפורט