

תבחינים - כללי

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. ההקצאה תהיה בתמורה סמלית. לפי התבחינים הבאים:
 - 2.1 ההקצאה תהיה לאחת המטרות הבאות:
 - 2.1.1 עמותות רווחה. או מסגרות רווחה שונות (מועדונית, מרכז נוער לסיכון, וכיו"ב).
 - 2.1.2 מעונות יום עד גיל 3.
 - 2.1.3 בית כנסת/מקווה
 - 2.1.4 צורכי ספורט.
 - 2.1.5 איכות הסביבה.
 - 2.1.6 מועדון ותיקים/ מועדון אזרחים ותיקים.
 - 2.1.7 מועדון / תנועת נוער.
 - 2.1.8 גן ילדים מגיל חינוך חובה.
 - 2.1.9 בית ספר.
 - 2.1.10 תחנת בריאות.
 - 2.2 תינתן עדיפות מובהקת לעמותות הקשורות למועצה.
 - 2.3 ההקצאה לא תעלה על תקופה של שלוש שנים בתוספת אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא יעלו על שנה אחת כל אחת.
 - 2.4 לא יוקצה מבנה בניגוד לפרוגרמה המאושרת.
 - 2.5 לא יוקצה מבנה לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד המבנה.
 - 2.6 השימוש והשירות לציבור שיעשה במבנה יהיה לרווחת הציבור.
 - 2.7 לא יוקצה מבנה למטרה היכולה לגרום הפרעה או מטרד לשכנים או לסביבה.
 - 2.8 תבוצע התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי, עיצוב המבנה וכדומה על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
 - 2.9 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.

- 2.10 לא תיעשה במבנה פעילות פוליטית או מפלגתית .
- 2.11 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 .
- 2.12 ייחתם הסכם הקצאה של המבנה כמקובל במועצה .

הקצאת קרקע

3. הקצאת קרקע תעשה לאחת המטרות הבאות :
- 3.1 עמותות רווחה .
- 3.2 מעונות יום עד גיל 3 .
- 3.3 בית כנסת/ מקווה .
- 3.4 צורכי ספורט .
- 3.5 איכות הסביבה .
- 3.6 מועדון ותיקים/ מועדון אזרחים ותיקים.
- 3.7 מועדון נוער .
- 3.8 גן ילדים מגיל חינוך חובה .
- 3.9 בית ספר .
- 3.10 תחנת בריאות .
4. הקרקע תוקצה לתאגיד/עמותה הפועל שלא למטרות רווח, אשר הציג אישורים ומסמכים המוכיחים כי הינו עומד בקריטריונים שנקבעו בנוהל ההקצאות ו/או בתיקונים של הנוהל.
5. השימוש והשירות לציבור שיעשה בקרקע יהיה לרווחת הציבור. לא תיעשה בקרקע שהוקצתה פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח .
6. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לגוף. כמו כן, לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע או לשעבדה לאחר .
7. הקצאת הקרקע והשימוש שייעשה בה יהיו בהתאם לפרוגרמה המאושרת ולייעוד הקרקע .
8. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית .
9. לא ייעשה שימוש בקרקע הנוגד הוראות כל דין .
10. על מבקש ההקצאה להציג, כתנאי להקצאה, מסמכים המעידים להנחת דעתה של ועדת ההקצאות על יכולת כספית מוכחת אשר לא תפחת מ-90% מסכום עלות פיתוח הקרקע

והבניה, כפי שתקבע ע"י מהנדס המועצה, אלא אם התקבל תקצוב חיצוני ו/או נחתם הסכם עם המועצה לשיפוץ/פיתוח משותף.

11. החליטה מליאת המועצה על הקצאה, ייחתם תחילה הסכם פיתוח בו יתחייב מבקש ההקצאה להשלים את פיתוח הקרקע והבניה בתוך 36 חודשים. לאחר השלמת הבניה ופיתוח הקרקע לשביעות רצון המועצה, על פי חוות דעת מהנדס המועצה, ייחתם הסכם הקצאה.

12. תקופת הפיתוח והבניה תוגבל, לאחר התייעצות עם מהנדס המועצה ובהתאם ללוח הזמנים שתקבע הועדה לכל שלבי הבניה, החל מהגשת תוכניות ראשוניות, לרבות תוכניות של איחוד וחלוקה במקום שנדרש, דרך קבלת היתרי בניה ועד מועד סיום הבניה לתקופה שבסה"כ שלא תעלה על 36 חודשים.

13. אם בתום 36 חודשים לא תושלם הבניה, תחזור החזקה בקרקע לידי המועצה. במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שיירשמו, רשאית המועצה, לבקשת הארכה שיגיש הגוף לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 36 החודשים שנקצבו לפיתוח הקרקע, לאפשר המשך תקופת פיתוח בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף להתחייב להשלים את הפיתוח והבניה עד תום התקופה כאמור. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לידי המועצה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות.

14. הוגשה ע"י אותו הגוף בקשה להקצאת קרקע במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום התחייבותו הקודמת. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה בהתייחס בין השאר, לאמור לעיל.

15. ניצול מיטבי של הקרקע עבור השימוש שנקבע: ככל שגדול מסי המשתמשים הפוטנציאל עפ"י השימוש המבוקש, תינתן עדיפות לשימוש זה. הערכים הנ"ל ייקבעו עפ"י החלטת ועדת הקצאות, שתקבע בכל מקרה לגופו, לאחר התייעצות עם גורמים מקצועיים, ומאידך, ככלל הקצאת קרקע תאושר רק אם הוכח להנחת דעתה כי מספר המשתמשים בכל זמן נתון לא יפחת מ 30 איש.

16. בכפוף לאמור בסעיף 9, אם יוגשו מספר בקשות במקביל לשימוש בקרקע למטרה דומה, תוקצה הקרקע לגוף שאופן ניצול הקרקע על ידו יהיה מרבי ומטבי בהשוואה לבקשות אחרות שייבחנו. למשל: אם במסגרת פעילות מסוימת יעשה שימוש בקרקע לזמן קצר במהלך היום, או שישתתפו בה מסי מסוים של אנשים, ואילו בפעילות דומה

מקבילה של גוף אחר ייעשה בקרקע שימוש במשך זמן ארוך יותר או שישתתפו בפעילות יותר אנשים בהשוואה לגוף ראשון, תינתן עדיפות לגוף הפעיל יותר.

17. בבחינת הבקשות תתחשב הועדה בקיומן בתחום הרשות המקומית, של אותן הפונקציות לגביהן מבוקש השימוש, ולאור זאת נחיצותן. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש. "תרומה מוכחת" תיבחן על פי פעילות המבקש בתחום המועצה או ברחבי הארץ (במידה ויש) - מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הפעילות ותרומה לקהילה.

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

19. תבוצע התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי, עיצוב המבנה וכדומה על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.

20. לא תוקצה קרקע אלא לאחר שהועדה השתכנעה כי הפעילות ו/או השימוש לשמן מבוקשת ההקצאה לא יגרמו להפרעה או למטרד לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת הקרקע.

21. יינתן משקל לשיקול דעת הועד המקומי ביישוב ביחס לבקשת ההקצאה

22. הועדה תתחשב בצורכיהן ובדעתם של התושבים המתגוררים בסמוך לקרקע.

23. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות הארכה בתקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של המועצה להחליט כי ההקצאה תהיה לתקופה קצרה יותר.

24. עם תחילת הליכי פירוק הגוף המקבל או הפסקת הפעילות השימוש שלשמו הוקצתה הקרקע לתקופה העולה על שנה, תחזור הקרקע וכל הבנוי עליה מיידית – כולל החזקה עליה – אל המועצה.

25. כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, תחזור הקרקע וכל הבנוי עליה - כולל החזקה עליה – מיידית, אל המועצה.

26. בכל עת בתקופת ההקצאה תהיה הקרקע והבנוי עליה שייכים למועצה וזאת מבלי להטיל על המועצה חבות כלשהי לרבות בנזיקין.

27. הועדה תהא רשאית להוסיף תבחינים ובלבד שיהיו שוויוניים וענייניים בהתחשב בכל חלקי האוכלוסייה במועצה, בהתאם לצרכי השעה ולסוגיות חדשות שעשויות לעמוד בתחום הקצאת נכסים.

תבחינים נוספים לפי מטרת ההקצאה:

28. מוסדות רווחה ו/או שירותים חברתיים

תבחינים אלו יחולו על הקצאת מקרקעין לגופים המעניקים שירותים חברתיים חלופיים ו/או כתוספת לשירותים החברתיים של המועצה.

28.1 קריטריונים כלליים:

- א. גופים מלכ"רים הפועלים לקידום רווחת הקהילה, אשר שמו כמטרה לסייע לאוכלוסיות בסיכון, אוכלוסיות חלשות ונזקקות, אוכלוסיות אזרחים ותיקים וכן לציבור העולים החדשים.
- ב. מטרות וקווי המדיניות של הגוף הפונה תהיינה תואמות לאגף לשירותים חברתיים, הן בתחומי הרווחה והן בתחומי הבריאות.
- ג. תינתן עדיפות לגוף שהוא בבחינת גורם משלים/משיק/מחליף/בעל ערך מוסף לאגף לשירותים חברתיים.
- ד. תינתן עדיפות לגוף המעניק עדיפות לתושבי המועצה.
- ה. תינתן עדיפות לגוף אשר לו ניסיון מוכח בפעילות המבוקשת על ידו.
- ו. לפחות 70% מהנהנים מהפעילות יהיו תושבי המועצה.

29. מעונות יום שיקומיים (גילאי 0-3)

- 29.1 לגוף בעל סמל ארגון מוכר ממשרד התמ"ת או הרווחה או מי שקיבל את אישורו של משדר התמ"ת או הרווחה לעניין עמידתו בתנאים שקבע המשרד לצורך קבלת סמל ארגון. בנוסף יצרף המציע התחייבות לעמוד בתנאים שקבע משרד התמ"ת או הרווחה לקבלת סמל מעון מאת המשרד (אי עמידה בהתחייבות זו תשלול את זכאותו של המציע לשימוש במבנה או לכל זכות אחרת בו).
- 29.2 על המציע לצרף להצעתו תצהיר מפורט החתום בפני עו"ד המאשר העדר עבר פלילי, המציע יהיה חייב להחתים כל עובד מטעמו, בטרם תחילת העסקתו בדבר עמידת העובד בתנאי סעיף זה ולהמציא אישור מוסמך של הגורמים הרלוונטיים לכך.
- 29.3 התאמת המציע לאופי של אוכלוסיית היעד המציע יפרט בהצעתו את התייחסותו לשאלת התאמתו להפעלת מעון המיועד לשרת את אוכלוסיית היעד המפורטת לעיל, לרבות העמדת כוח אדם מתאים.



30. מוסדות דת

30.1 בתי כנסת ו/או מקווה

בכפוף לכל הוראות נוהל זה, תעשה הקצאת מקרקעין לצורך הפעלתם של בתי כנסת ו/או מקוואות בהתאם להנחיות ולתכנון מחלקת ההנדסה במועצה, ובהתייעצות עם רב המועצה.

31. מוסדות חינוך, תרבות וספורט

מוסדות חינוך

תבחינים אלו יחולו במצטבר על הקצאת מקרקעין למוסדות חינוך לילדים מגילאי חובה עד כיתה יב'.

31.1 גני ילדים

לפני דיון בבקשה על פי הקריטריונים, ייבדק על ידי גורמי המועצה השונים כי המקרקעין אינו נחוץ לצרכי המועצה ולמטרותיה, ויתקבל אישור מאגף החינוך כי המקרקעין אינו נחוץ לצרכיה למשך כל תקופת ההקצאה המבוקשת.

31.1.1 כל גן יישא במעמד משפטי של החינוך המוכר שאינו רשמי.

31.1.2 כל גן חייב בסמל גוף המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך.

31.1.3 כל גן חייב ברישיון מטעם האגף לחינוך מוכר שאינו רשמי במשרד החינוך.

31.1.4 לפחות 70% מתלמידי הגן יהיו תושבי המועצה.

31.1.5 מספר הילדים בכיתת הגן לא יפחת מ- 25 ילדים לכיתה הראשונה. על מנת לפתוח כיתה שנייה ידרשו לפחות 35 ילדים בכיתת הגן הראשונה. אולם, על מנת להפעיל שתי כיתות גן יידרשו לפחות 60 ילדים סה"כ.

31.2 בתי ספר (א-יב)

לפני דיון בבקשה על פי הקריטריונים, ייבדק על ידי גורמי המועצה השונים כי המקרקעין אינו נחוץ לצרכי המועצה ולמטרותיה, ויתקבל אישור מאגף החינוך כי המקרקעין אינו נחוץ לצרכיה למשך כל תקופת ההקצאה המבוקשת.

31.2.1 כל בית ספר יישא במעמד משפטי של החינוך המוכר שאינו רשמי. מובהר בזאת כי לא ניתן יהיה לקיים במקרקעין המבוקשים בית ספר

במעמד משפטי של "החינוך המוכר שאינו רשמי" יחד עם בית ספר שאינו נושא מעמד משפטי זה.

- 31.2.2 כל בית ספר חייב בסמל מוסד המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך וברישיון מטעם האגף לחינוך מוכר שאינו רשמי במשרד החינוך.
- 31.2.3 לבקשת ההקצאה תצורף תכנית לרצף חינוכי, א'-ו' או ז'-ט' או ט'-יב'.
- 31.2.4 לפחות 60% מתלמידי הגוף הינם תושבי המועצה.
- 31.2.5 ביה"ס לא מקיים תהליך מיון כתנאי לקבלת התלמיד.
- 31.2.6 לא יוקצה מקרקעין עירוני למטרות הפעלת ביה"ס, אשר הפעלתו עלולה לגרום פגיעה ממשית בכל אופן שהוא לרישום למוסדות החינוך הציבוריים.

32. מעונות יום (גיל 0-3)

- 32.1 לגוף בעל רישיון הפעלה מטעם משרד החינוך ואגף מעונות היום או מי שקיבל את אישורו של משרד החינוך לעניין עמידתו בתנאים שקבע המשרד לצורך קבלת רישיון הפעלה. בנוסף יצרף המציע התחייבות לעמוד בתנאים שקבע משרד החינוך (אי עמידה בהתחייבות זו תשלול את זכאותו של המציע לשימוש במבנה או לכל זכות אחרת בו).
- 32.2 על המציע לצרף להצעתו תצהיר מפורט החתום בפני עו"ד המאשר העדר עבר פלילי, המציע יהיה חייב להחתים כל עובד מטעמו, בטרם תחילת העסקתו בדבר עמידת העובד בתנאי סעיף זה ולהמציא אישור מוסמך של הגורמים הרלוונטיים לכך.
- 32.3 התאמת המציע לאופי של אוכלוסיית היעד - המציע יפרט בהצעתו את התייחסותו לשאלת התאמתו להפעלת מעון המיועד לשרת את אוכלוסיית היעד המפורטת לעיל, לרבות העמדת כוח אדם מתאים.

33. מוסדות להשכלה גבוהה

המועצה רואה חשיבות רבה בקידום ההשכלה הגבוהה במועצה האזורית לרבות הקמת מכוני מחקר ומוסדות חינוך אקדמאים. על המציע לעמוד בדרישות הבאות, באופן מצטבר:

33.1 להיות גוף המוכר על ידי המועצה להשכלה הגבוהה.

33.2 ברישום למוסד תינתן קדימות לתושבי המועצה.

34. מוסדות תרבות, ספורט, מדע ונוער

34.1 תינתן עדיפות למוסדות תרבות, ספורט, מדע ונוער לרבות: אומנות, תיאטרון, לימודי משחק, מוסיקה ומחול, התורמים בפעילותם לקהילה בתחומי המועצה.

34.2 תינתן עדיפות למציע שהוא בבחינת גורם משלים/משיק/מחליף בעל ערך מוסף לאגף החינוך.

34.3 גופים מלכ"רים המוכרים על ידי איגוד מקצועי ספורטיבי כלשהו ו/או מוכר ע"י משרד המדע, התרבות והספורט.

34.4 תנועות נוער המוכרות על ידי משרד החינוך.

34.5 לפחות 60% מהחניכים במוסדות התרבות, ספורט, מדע ונוער יהיו תושבי המועצה.



35. מוסדות הפועלים בתחום איכות הסביבה

גופים מלכ"רים הפועלים לקידום איכות הסביבה לרבות ארגוני בעלי חיים המעניקים שירותים חלופיים ו/או כתוספת לשירותים שניתנים ע"י המועצה.

35.1 קריטריונים כלליים

- א. תינתן עדיפות לגוף שהוא בבחינת גורם משלים/משיק/מחליף/בעל ערך מוסף לשירותים שנותנת המועצה בתחום איכות הסביבה .
- ב. תינתן עדיפות לגוף אשר לו ניסיון מוכח בפעילות המבוקשת על ידו.
- ג. לפחות 60% מהנהנים מהפעילות יהיו תושבי המועצה.

36. הקצאת מקלטים בשעת רגיעה

- 36.1 המועצה מוכנה להתיר שימוש במקלט בזמן רגיעה לגוף למטרות חינוך, מדע, צדקה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, תרבות, פעילות ביטחונית וכו"ב.
- 36.2 השימוש במקלט הוא זמני ובתנאי שהמקלט אינו נחוץ במהלך תקופה ההקצאה לצורכי ביטחון ושאינן נעשות בו עבודות שיפוץ דחופות.
- 36.3 המועצה תפעל על פי ההנחיות וההוראות של פיקוד העורף לשמירת המקלטים הציבוריים ראויים לשימוש בשעת חירום.
- 36.4 המשתמשים במקלט ישלמו דמי אחזקה שנתיים על פי שומה שנקבעת במועצה.
- 36.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי ככל שתאושר ההקצאה המבוקשת יידרש מבקש ההקצאה לחתום על חוזה למתן רשות שימוש זמנית במקלט (להלן: "החוזה") וכי המועצה רשאית להפסיק את תקופת השימוש במקלט לאלתר, הכול כמפורט בהוראות החוזה.

הגשת בקשה לשימוש במקלט על ידי גוף

- 36.7 הקריטריונים להקצאת מקלט תבחן לכל תחום בהתאם לתבחינים שפורטו לעיל . בנוסף תעבור הבקשה לקבלת אישור/המלצה/חו"ד של מחלקת הביטחון במועצה.
- 36.8 לאחר קבלת המלצת המחלקות הרלבנטיות , תועבר הבקשה ע"י מחלקת הביטחון לוועדה להקצאת מקרקעין להמשך תהליך ההקצאה.