



תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

בהתאם להוראות נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

יוני 2026

1. כללי:-

- 1.1 תבחינים אלו מתייחסים להקצאת קרקע ו/או מבנים של המועצה המקומית אבן יהודה (להלן: "המועצה") ללא תמורה או בתמורה סמלית.
- 1.2 האמור בתבחינים אלו כפוף להוראות הדין, לרבות הנחיות משרד הפנים כפי שיעמדו בתוקף מעת לעת, ובכלל זאת להוראות "נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" שפורסם על ידי משרד הפנים בחוזר מנכ"ל מס' 5/2001, ולהוראות כל תוספת שינוי או תיקון שנקבעו בו מאז פרסומו ו/או יקבעו בו בעתיד (להלן: "נוהל הקצאות").
- 1.3 מודגש, כי האמור בתבחינים אלו בא להוסיף על כל דרישה, מגבלה או הוראה שנקבעה בנוהל הקצאות, ולא לגרוע מהם.
- 1.4 הואיל וקרקע הינה 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.
- 1.5 הקצאה לפי תבחינים אלו תיעשה באופן הוגן ועל פי שיקולים ענייניים בלבד.

2. השימושים בקרקעות ו/או מבנים שיוקצו:-

- 2.1 מקרקעין ו/או מבנים של המועצה יוקצו לאחת או יותר מהמטרות הבאות, בהתאם לסדרי עדיפויות שתקבע מועצת הרשות (מודגש כי סדר הבאת הנושאים שלהלן אינו מעיד על סדר העדיפויות של המועצה):-
 - 2.1.1 **שירותי חינוך**- כגון מעונות, מוסדות חינוך קדם יסודיים ו/או יסודיים ו/או על יסודיים, חינוך מיוחד, חינוך אקדמאי, הכשרה מקצועית וכו'.
 - 2.1.2 **שירותי רווחה**- כגון מעונות יום, מרכז הכשרה מקצועית לאוכלוסיות ייחודיות, מרכז שיקום, מועדוני קשישים, מועדוני נוער בסיכון, מרכז יום לקשיש, מועדוניות לאוכלוסיות בסיכון או צרכים מיוחדים, הוסטלים וכו'.
 - 2.1.3 **שירותי דת**- כגון בתי כנסת המתאימים לזרמים שונים, מקוואות וכו'.
 - 2.1.4 **שירותי תרבות וקהילה**- מרכזים קהילתיים שונים (כגון מועדון קשישים, ספריה, מועדון נוער, אודיטוריום וכו'), מבנים לתנועת נוער, מרכז יום לקשיש, אולם מופעים, מרכזי תרבות, מוזיאון וכו'.
 - 2.1.5 **שירותי ספורט**.
 - 2.1.6 **שירותי בריאות** לרבות בריאות הנפש.
 - 2.1.7 **שירותים נוספים אחרים לרווחת כלל ו/או חלק מתושבי המועצה**.
- 2.2 על הפעילות והשימוש בקרקע/מבנה שהוקצו להתאים ליעוד הקרקע בהתאם לתוכניות בניין עיר תקפות ועל פי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.



- 2.3 על הפעילות והשימוש בקרקע/ מבנה שהוקצו להתאים לפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה על ידי המועצה בהתאם להוראות נוהל הקצאות.
- 2.4 קרקע/מבנה יוכלו להיות מוקצים למטרה מהמטרות המפורטות בסעיף 2.1 לעיל, בהתקיים אלה :-
 - 2.4.1 הפעילות הצפויה בקרקע/במבנה מתאימה לאופי האזור.
 - 2.4.2 לא צפוי כתוצאה מהפעילות מטרד מעבר לסביר לשכנים המתגוררים בסמיכות מקום ולאוכלוסייה שבאזור.
 - 2.4.3 אין באופי הפעילות כדי לפגוע ברגשות תושבי הסביבה.
 - 2.4.4 בבחינת בקשה להקצאת קרקע יינתן דגש לאופי הפעילות הצפויה במקום ולהיקפה המשוער, להימצאות פעילות דומה על ידי גוף אחר בסמיכות, וכן לקיומן של חלופות אחרות בסמיכות למקום בהן ניתן לשלב את הפעילות המבוקשת.
 - 2.4.5 יינתן משקל לאפשרות שילובן של פעילויות ישוביות נוספות בקרקע/מבנה.
 - 2.4.6 במידת הצורך תיבחן אפשרות לחלוקת מבנה להקצאות נפרדות לגופים שונים.
- 2.5 בכל מקרה, לא תיעשה בקרקע ו/או במבנה שהוקצו פעילות שונה מהפעילות עבורה אושרה ההקצאה. כמו כן, לא תיעשה בקרקע ו/או במבנה שהוקצו פעילות עסקים ומסחרים למטרות רווח.
- 2.6 כמו כן בכל מקרה לא יעשה שימוש בקרקע/מבנה שהוקצו פעילות פוליטית או מפלגתית.

3. הגופים להם ניתן להקצות קרקעות ו/או מבנים-

- 3.1 בקשה להקצאת קרקע/מבנה יכול להגיש רק תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח (למשל, עמותה או חברה לתועלת הציבור) (להלן: "הגוף מבקש ההקצאה").
- 3.2 תנאי מקדמי לאישור הקצאה הינו כי הגוף מבקש ההקצאה או חזו באישור ניהול תקין תקף שניתן לו על ידי רשם העמותות מכוח חוק העמותות, התש"ס-1980 או מסמך מקביל מאת רשם ההקדשות מכוח הפרק הראשון לחלק התשיעי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- 3.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.2 לעיל, הגוף מבקש ההקצאה יידרש לאחוז בכל האישורים, ההיתרים והרשיונות הנדרשים על פי הוראות כל דין לצורך קיום הפעילות אותה הוא מתעתד לקיים בקרקע/המבנה המוקצים. על אף האמור רשאית ועדת ההקצאות לאפשר לגוף מבקש ההקצאה להציג את האישורים הנדרשים תוך פרק זמן מוגדר. במקרים שפעילות הגוף מקבל ההקצאה טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת על ידי הממשלה, במישרין או בעקיפין, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש מהגוף מבקש ההקצאה להציג בפניה גם את חוות הדעת של הגוף הממשלתי המוסמך.
- 3.4 לגוף מבקש ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע/המבנה לאחר, לרבות לא לשעבדם לאחר.
- 3.5 עם פירוק הגוף מבקש ההקצאה או הפסקת פעילותו, או עם ביטול הסכם ההקצאה שנכרת מולו (להלן: "הסכם ההקצאה"), יחזרו הקרקע/המבנה המוקצים לרבות החזקה בהם לידי המועצה, כפי מצבם במועד הפירוק ו/או הפסקת הפעילות ו/או ביטול הסכם ההקצאה.



4. הגשת בקשה להקצאת קרקע/מבנה :-

- 4.1 הבקשה להקצאה מולאה כראוי וצורפו לה כל המסמכים כנדרש על פי נוהל הקצאות.
- 4.2 על הגוף מבקש ההקצאה להיות בעל יכולת כספית מוכחת לביצוע השימושים המיועדים בקרקע/מבנה המוקצים ככל שבקשת ההקצאה שהגיש תאושר. ככל שבקשת ההקצאה כוללת כוונה לבניית מבנה, על הגוף המבקש להציג מקורות מימון זמינים לביצוע של לפחות 75% מהבינוי בקרקע המיועדת להקצאה, לרבות תשלומים נלווים לבנייה (כגון אגרות והיטלי פיתוח, אגרות בניה וכו'), בין מתרומות בין מהון עצמי, בין מהקצבות מגורמים ממשלתיים ו/או מוסדיים שונים ובין מסבסוד ציבורי.
- 4.3 על הגוף מבקש ההקצאה להציג תכנית כספית למימון האחזקה והתפעול של השימושים מושא בקשת ההקצאה.

5. סדר העדיפות בבקשות להקצאת קרקע/מבנה

- 5.1 במקרה שבו תוגשנה שתי בקשות מקבילות או יותר לשימוש בקרקע/במבנה למטרה דומה, יוקצו המקרקעין לפי העקרונות הבאים :-
 - 5.1.1 תינתן עדיפות לגוף אשר יעשה במקרקעין/במבנה את השימוש המיטבי/ במסגרת שיקול זה יבחנו שעות הפעילות, מספר המשתתפים וכן כל שיקול רלוונטי אחר.
 - 5.1.2 תינתן עדיפות לגוף שהציג הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש באבן יהודה או במקומות אחרים בארץ. הצלחה מוכחת תיבחן על פי פירוט הפעילות בבקשת ההקצאה, כשהמועצה שומרת לעצמה את הזכות לבצע בחינות ובדיקות נוספות בעניין זה. כן שומרת לעצמה המועצה את הזכות לשיקול קריטריונים נוספים על מנת לבחון הצלחה מוכחת כאמור.
 - 5.1.3 תינתן עדיפות לגוף המוכיח פעילות אינטנסיבית רחבת היקף.
 - 5.1.4 תינתן עדיפות לגוף אשר פעילותו הינה בגדר צורך, והמשרת את מספר התושבים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בגוף אשר פעילותו משרתת קהל יעד ספציפי עם חשיבות ערכית מיוחדת.
 - 5.1.5 תינתן עדיפות לבקשה המאפשרת את שילוב השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת המתקיימת בהם בכפוף להנחיות המועצה בנושא, ובהתאם לשיקול דעתה.
 - 5.1.6 ככל מקרה, מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.
 - 5.1.7 ככל שנדרשת בניה/שיפוץ - יכולת כספית מוכחת של הגוף מבקש ההקצאה להקים על המקרקעין מבנה בהתאם למטרות ההקצאה.
 - 5.1.8 במידה שלא ניתן להבחין בין הגופים המתחרים על פי העקרונות דלעיל, תינתן עדיפות לגוף אשר יסכים לשלב את הפעילות המבוקשת על ידו עם פעילות של גוף אחר המבקש את הקצאת אותם המקרקעין. במידה ולא תהיה הסכמה כזו של שני הגופים (או יותר) המבקשים את ההקצאה, תהיה המועצה רשאית לנקוט בכל פעולה בהתאם לשיקול דעתה, ובכלל זה לחזור בה מכוונתה להקצות את המקרקעין/מבנה.



- 5.2 במידת הצורך ובמידה וקיימת היתכנות, רשאית המועצה להעניק הקצאות למספר גופים תוך חלוקת מבנה קיים ביניהם. גוף שיסרב לחלוק מבנה בהתאם להחלטת מועצה כאמור, לא יהיה רשאי להגיש בקשה להקצאה זהה במבנה/קרקע אחרים.
- 5.3 ועדת ההקצאות שומרת לעצמה את הזכות להתחשב בנימוקים נוספים שיובאו בפניה ו/או שתחליט עליהם בהתאם לצורכי השעה, לנסיבות חדשות שעשויות לעמוד בפניה ו/או כל נימוק או שיקול רלוונטי אחר, ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט בהמלצותיה את הנימוקים והשיקולים המיוחדים שעמדו ביסוד המלצתה.

6. שיקולי המועצה בבחינת בקשת הקצאה

- 6.1 כאמור לעיל, לא תאושר הקצאה לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם היעוד התכנוני על פי תוכנית בניין עיר תקפה.
- 6.2 לא תאושר הקצאה לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לצרכי ציבור. על אף האמור, תהיה ועדת ההקצאות רשאית להמליץ, מנימוקים שירשמו, על שינוי הפרוגרמה לצרכי ציבור. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה להקצאה שהוגשה ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים עדכניים ככל שחלו שינויים בנתוני הבקשה).
- 6.3 המועצה תבחן האם השימוש המבוקש תואם את צרכי תושבי המועצה, בין היתר בהסתמך על האגף/הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לשימוש שעתיד להיות מבוצע בקרקע/במבנה אם וככל שתאושר ההקצאה.
- 6.4 המועצה תבחן את מידת ההפרעה/המטרד שתיגרם לסביבה הקרובה מהשימוש המבוקש בבקשת ההקצאה.
- 6.5 המועצה תבחן את גודל ואת אופי האוכלוסייה באזור בו ממוקמים המקרקעין מושא הבקשה להקצאה.
- 6.6 הקצאה תתאפשר בהתאם לנסיבות הרלבנטיות למקרקעין ובשים לב למהות ההקצאה.
- 6.7 המועצה רשאית להתחשב במספר התושבים המקבלים שירותים על ידי הגוף מבקש ההקצאה ו/או במספר התושבים אשר חתמו על הבקשה להקצאת הקרקע/המבנה בעבור הגוף המבקש.
- 6.8 המועצה תיקח בחשבון האם במסגרת הבקשה להקצאת קרקע יש תוכנית המציעה הסדר חניה, נגישות נוחה לעורקי תחבורה וכן נגישות נוחה לאוכלוסייה העתידה לקבל את השירות מושא בקשת ההקצאה, כגון הולכי רגל, קשישים, נכים וכל אוכלוסייה ייחודית אחרת, על מנת שנתוני הנכס מושא בקשת ההקצאה יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
- 6.9 המועצה תבחן האם השימוש המבוקש מתאים לאופי השכונה ולצורכי התושבים המתגוררים בה.
- 6.10 המועצה תבחן האם ההקצאה תואמת את עקרונות הדמוקרטיה והשוויון.



7. תקופת ההקצאה

- 7.1 תקופת ההקצאה תהיה מוגבלת, בהתאם לנסיבות ובכפוף לנוהל הקצאות והוראות הדין.
- 7.2 תקופת הקצאה לא תעלה על 25 שנים. במקרים מתאימים תתאפשר הארכה של תקופת ההקצאה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת, והכל בהתאם להוראות הדין ולהוראות נוהל הקצאות כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי לבקשת ההקצאה.
- 7.3 בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה, תתקבל חוות דעת מהיחידה המקצועית המתאימה במועצה (הגוף המפקח) המאשרת כי בהתאם לבדיקה שנערכה הקרקע/המבנה עדיין משמשים את הגוף מקבל ההקצאה לאותו שימוש לו הוקצו, וכן כי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי.
- 7.4 מודגש, כי הקצאת קרקע טעונה אישור מליאת המועצה ברוב חבריה וברשות שאינה רשות איתנה גם אישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

8. פיתוח הקרקע המוקצית

- 8.1 הגוף מקבל ההקצאה יחוייב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה ובכפוף לכל דין תוך 3 שנים. אם בתוך 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע למועצה.
- 8.2 במקרים חריגים בהם יוכיח הגוף מקבל ההקצאה כי עשה מצידו את המרב לפתח את הקרקע, אך פיתוחה טרם הושלם, רשאית המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו לבקשת הגוף להאריך את תקופת פיתוח המקרקעין בתקופה נוספת של עד שנתיים נוספות, בהן ישלים הגוף את פיתוח המקרקעין.
- 8.3 על הגוף להגיש בקשה להארכת תקופת הפיתוח לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום ה- 3 שנים שהוקצבו לו לפיתוח הקרקע.
- 8.4 לא עמד הגוף בהתחייבותו לפיתוח הקרקע גם בתום התקופה המוארכת, תחזור הקרקע מיידית למועצה. ככל שיגיש גוף זה בקשה נוספת להקצאה, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום התחייבויותיו של הגוף לפיתוח הקרקע כאמור.

9. התחייבויות הגוף מקבל ההקצאה למשך כל תקופת ההקצאה

- 9.1 הגוף מקבל ההקצאה יעשה שימוש במקרקעין/במבנה המוקצים בהתאם למטרת ההקצאה, באופן מיטבי לטובת ולתועלת ציבור תושבי המועצה- כולם או חלק מסוים מהם.
- 9.2 הגוף מקבל ההקצאה לא יעשה במקרקעין/במבנה כל שימוש אחר שאינו מפורט בהסכם ההקצאה כמטרת ההקצאה.
- 9.3 אם במהלך תקופת ההקצאה יתברר כי המקרקעין אינם משמשים למטרת ההקצאה המקורית מכל סיבה שהיא, לרבות בשל מיעוט משתתפים ו/או פעילות בהיקף נמוך משמעותית ביחס לפעילות המתוכננת על פי בקשת ההקצאה, יוחזרו המקרקעין/המבנה מיידית למועצה, וחוזר חלילה. ההקצאה יבוטל.
- 9.4 הפרה מהותית של הסכם ההקצאה שלא תוקנה בתוך פרק הזמן שנקצב לתיקונה על ידי המועצה, תביא לביטול ההקצאה והשבת המקרקעין/המבנה מיידית למועצה.

