

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**לשכת הממונה ביהודה ושומרון**

בס"ד

כ"ז בחשון התשס"ח  
8 בנובמבר 2007  
ימ 2007-2367  
תיק 6602 כללי

אל: ראשי הרשויות המקומיות ביהודה ושומרון  
היועצים המשפטיים ברשויות המקומיות ביהודה ושומרון

שלום וברכה,

הנדון: נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

הנני מעבירה לכם בזה נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית ברשויות  
המקומיות ביהודה ושומרון.

טא לפעול על פי נוהל מחייב זה בלבד!

בכבוד רב,  
רות ניסן  
הממונה ביהודה ושומרון

העתק: עו"ד יהודה זמרת, היועץ המשפטי  
עו"ד דרורי לסקר, הלשכה המשפטית

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

החל על הישובים הישראליים באיו"ש

נוהל זה נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה (להלן: "קרקע") בפטור ממכרז ללא תמורה (גם תמורה סמלית במשמע) מאת רשויות מקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיו"ב, כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור (להלן - הקצאת קרקע).

נוהל זה מכוון לקדם, בתחום הקצאת קרקע, מנהל תקין, שמירת עקרון השוויון, חסכון, יעילות, שקיפות ולמנוע פגיעה בטוהר המידות.

קיום נוהל זה אינו פוטר מחובת אישור על פי כל דין, תחיקת בטחון או כל נוהלמחייב אחר, בין השאר מדובר באישורים כגון אישור הממונה לפי סעיף 115 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981 (להלן: "תקנון המועצות המקומיות"), ולפי סעיף 59 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), התשל"ט-1979 (להלן: "תקנון המועצות האזוריות").

אחד הנושאים החשובים בתהליך הינו נושא השקיפות של החליף לשם הבטחתו ולשם שמירת שוויון הזדמנויות בין הצרכים השונים ובין הגופים המבקשים לקבל קרקע, תפעל הרשות לפי ההנחיות כדלהלן.

1. הגדרות

רשות מקומית - מועצה מקומית, לרבות עירייה, או מועצה אזורית.

גוף - תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח.

ממונה - כהגדרתו בסעיף 1 לתקנון המועצות המקומיות ובסעיף 1 לתקנון המועצות האזוריות.

עיתונות -

- א. עיתון ארצי נפוץ - כהגדרתו בסעיף 1א(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי תוקפו בישראל מעת לעת (להלן - עיתון ארצי נפוץ);
- ב. על אף האמור בסעיף קטן (א), ביישוב שבו קיים שיעור ניכר של ציבור שאינו קורא אף לא אחד משלושת העיתונים הנפוצים כמשמעותם בסעיף קטן (א), יהיה פרסום אחד בעיתון מתוך רשימה המתאימה לציבור באותו יישוב, כפי שיקבע ראש הרשות המקומית, ואחד בעיתון ארצי נפוץ כאמור בסעיף קטן (א);
- ג. במקום שבו מופיע עיתון מקומי לפחות אחת לשבוע - פרסום נסף בעיתון המקומי.

2. פרוגרמה

אחת לתקופה שתקבע הרשות המקומית, אך לא יאוחר מתום שנה למועד פרסום נוהל זה בחוזר הממונה, תכין הרשות המקומית פרוגרמה לשטחי ציבור. במסגרת הפרוגרמה ייקבעו ייעודים לשימוש בקרקעות המצויים בתחום הרשות המקומית. הפרוגרמה, ובכלל זה שלביות הפיתוח, תתואם עם לשכת התכנון באיו"ש.

החל מתום שנה כאמור, לא תוקצה על-ידי הרשות המקומית קרקע, אלא אם היא כלולה במסגרת פרוגרמה מאושרת כאמור.

### 3. ועדת הקצאות

בקשות להקצאת קרקע מאת רשות מקומית יידונו בועדה מיוחדת באותה רשות מקומית (להלן - ועדת הקצאות).

ועדת ההקצאות תמנה חמישה חברים כמפורט להלן:

- א. מזכיר הרשות המקומית או עובד בכיר אחר של הרשות המקומית שימנה ראש הרשות המקומית;
- ב. גזבר הרשות המקומית או נציגו שהינו עובד גזברות הרשות המקומית;
- ג. היועץ המשפטי לרשות.
- ד. מהנדס הרשות המקומית;
- ה. העובד האחראי על תחום הנכסים ברשות המקומית, או בעל תפקיד דומה.

3. א. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 3, מועצת הרשות המקומית רשאית למנות מקרב חברי המועצה ועדת משנה לעניין הקצאת קרקע. הרכב ועדת המשנה יהיה תואם ככל שניתן את ההרכב הסיעתי של המועצה ובלבד שיהיה בו נציג אחד לפחות מהאופוזיציה. לענין סעיף זה, "נציג אחד לפחות מהאופוזיציה" - מי שמתקיימים בסיעתו הוראות סעיף 36(ד)(1) לתקנון המועצות המקומיות. ועדת המשנה רשאית להמליץ בפני מועצת הרשות המקומית בדבר קבלת המלצת ועדת ההקצאות או דחייתה. ביקשה ועדת המשנה לדחות את המלצת ועדת ההקצאות, תנמק החלטתה בכתב.

חברי ועדת ההקצאות יהיו אנשים שאינם במצב של ניגוד עניינים ואין להם עניין אישי במישרין או בעקיפין בהחלטות ועדת ההקצאות. הוראות הכללים למניעת ניגודי עניינים של נבחרים הציבור ברשויות המקומיות יחולו על חברי הועדה. החלטה שנתקבלה בועדת ההקצאות כאשר אחד מחבריה נוגע בדבר בטלה ומבוטלת ואין לפעול על פיה.

כל ישיבה של ועדת ההקצאות חייבת בהשתתפות היועץ המשפטי של הרשות המקומית או נציגו (להלן - היועץ המשפטי). השתתפותו בישיבה של היועץ המשפטי תהווה תנאי לקיומה. כמו כן, חוות דעתו של היועץ המשפטי בנוגע לענין משפטי, תחייב את ועדת ההקצאות.

בפני ועדת ההקצאות יהיה מונח ספר ההקצאות (כאמור בסעיף 10) שרישומיו עודכנו עד 30 ימים לפני מועד הדיון כאמור בסעיף 7א.

במקרה בו באותו אזור ישנה קרקע (בכל שטח שהוא) שהוקצתה לגוף (או לגוף אחר) למטרה דומה, אך פיתוחה לא הושלם בניגוד להתחייבות הגוף, יוגש דיווח חוות דעת של היועץ המשפטי על האמצעים שנקטו להשבת הקרקע לרשות המקומית. הדיווח חוות הדעת יוגש לוועדה לפני מועד הדיון כאמור בסעיף 7א.

ועדת ההקצאות תדון בבקשות לפי ההליך המפורט להלן ועל פי התבחינים שייקבעו ואשר יפורסמו לציבור, כמפורט להלן.

### 4. תבחינים להקצאת קרקעות

ועדת ההקצאות, לאחר התייעצות עם הגורמים המקצועיים הנוגעים בדבר ברשות המקומית, תגבש הצעת תבחינים להקצאת קרקעות בתחום הרשות המקומית. התבחינים יהיו שוויוניים וענייניים בהתחשב בכל חלקי האוכלוסיה בתחום הרשות המקומית. התבחינים יכללו הוראות בדבר סוג השימושים להם תוקצה הקרקע, הוראות בדבר היחס שבין הקרקע לבין צרכי כלל התושבים, צרכי התושבים המתגוררים בסמיכות לקרקע,



הוראות בדבר צרכיה המיוחדים של אותה רשות; הוראות בדבר הבטחת נגישות הקרקע ושימושיה לכלל התושבים וכיוצא ב. בכל מקרה, התבחינים לא יסתרו הוראות נוהל זה. תוך 10 ימים מאישור התבחינים על ידי מועצת הרשות המקומית, תפרסם הרשות המקומית בעיתונות הודעה בדבר קיום התבחינים והאפשרות לעיין בהם במשרדי הרשות המקומית.

#### 5. העקרונות לפיהם יסבעו התבחינים

מאחר שקרקע הנה 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. התבחינים שיקבעו יתנו ביטוי הולם לעקרונות הבאים.

א. הקצאת קרקע תיעשה לפי סדרי עדיפויות שתקבע מועצת הרשות המקומית. צרכים אלו יוגבלו בתנאי סף מינימליים ופרמטרים אשר יבטיחו ניצול מיטבי של הקרקע עבור הצורך הציבורי אשר נקבע (כגון: מספר מינימלי של משתמשים בקרקע זו לצורך שנקבע).

ב. ככלל, כאשר מוגשות בקשות מקבילות לשימוש בקרקע למטרה דומה, תוקצה הקרקע לבקשת גוף באופן שניצולה יהיה על-ידי מרבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו (למשל: אם במסגרת פעילות מסוימת ייעשה שימוש בקרקע לזמן קצר במהלך היום או שישתתפו בה מספר מסויים של אנשים ואילו בפעילות דומה מקבילה של גוף אחר ייעשה בקרקע שימוש במשך זמן ארוך יותר או שישתתפו בפעילות יותר אנשים בהשוואה לגוף הראשון, תוקצה הקרקע לגוף הפעיל יותר). יש להתייחס אף לאפשרות לקיים שימושים משולבים בקרקע.

ג. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית תכנון מאושרת לפי חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, מסי 79 לשנת 1966, או לפי מערכת הנחיות מאושרת לפי צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה והשומרון) (מסי 997 התשמי"ב-1982, לפי הענין).

ד. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם רשאית ועדת החקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים מעודכנים).

ה. התבחינים יכללו, בין השאר, את העקרונות הבאים: תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. אולם בסדרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה ברשות המקומית המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותה גוף לאותו שימוש לה תוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. כמו כן, יש לוודא כי לא חל שינוי בתכנית המתאר המפורטת החלה במקום. מועצת הרשות המקומית תקיים דיון לבחינה מחודשת של צרכי הציבור ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם. לאחר אישור מועצת הרשות המקומית, יש להביא את ההסכם לאישור הממונה, בהתאם להוראות סעיף 115 לתקנון המועצות המקומיות ולפי סעיף 59 לתקנון המועצות האזוריות, לפי הענין.

ו. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין או תחיקת בטחון - תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית. במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצוד את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שיישרמו, רשאית

הרשות המקומית, לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.

על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 שנים שנקצבו לפיתוח הקרקע.

לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לידי הרשות המקומית. הערה על-כך תירשם בספר ההקצאות. הוגשה על-ידי הגוף בקשה להקצאת קרקע אחרת במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי-קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס, בין השאר, לאמור לעיל.

ז. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה לגוף. כמו כן, לא תיעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.

ח. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע או לשעבדה לאחר.

ט. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.

י. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית - כולל החזקה עליה - אל הרשות המקומית.

יא. כפוף לכל דין ותחיקת בטחון, עם ביטול ההסכם בין הרשות המקומית לגוף המקבל, כמפורט להלן, תחזור הקרקע - כולל החזקה עליה - מיידית, אל הרשות המקומית.

#### 6. פרטי בקשה להקצאה:

גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יגיש לרשות המקומית בקשה בכתב על גבי טופס שיקבע לענין זה. טופס הבקשה יכלול את הפרטים הבאים:

א. שם הגוף.

ב. צורת ההתאגדות (כגון: עמותה).

ג. כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות המקומית.

ד. שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם לגוף רו"ח המועסק על-ידו ובכלל זה על-פי סעיף 19ג) לחוק העמותות, התשי"ם-1980, כפי תוקפו בישראל מעת לעת) ושל מורשי החתימה של הגוף.

ה. פירוט פעילות הגוף ככלל, ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת.

ו. תכניות לפיתוח הקרקע.

ז. פירוט מקורות כספיים מובחים (להנחת דעת הרשות המקומית) לפיתוח הקרקע.

ח. פירוט הסיוע הציבורי (למשל: ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס, קרן העזבונות, הסוכנות היהודית) שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כוח אדם, הנחות ממסים, סיוע שווה - כסף וכיוצ"ב). בכל מקרה, יש לפרט (מיקום, שטח, ייעוד, שימוש נוכחי) האם בעבר הוקצתה קרקע לגוף על-ידי גורם ציבורי.



### לטופס הבקשה יצורפו המסמכים הבאים:

- א. תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עורך הדין של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- ב. מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף.
- ג. אישור על ניהול תקין שיומץ ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין.
- ד. אם הבקשה מוגשת מ-1.1 עד 30.6 - הדו"ח הכספי המבוקר של הגוף לשנה שקדמה לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- אם הבקשה מוגשת בין 1.7 ל-30.9 - דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת, דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- אם הבקשה מוגשת ב-1.10 או לאחר-מכן - דו"ח כספי מבוקר של הגוף לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- בכל מקרה, יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי הגוף כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם.
- במקרה בו מדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות (ועקב כך אין לגוף דו"ח כספי מתקופה שקדמה לבקשה) רשאית הרשות לפוטרו מהגשת דו"ח כספי כאמור.
- ה. תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי הממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההוצאה הכוללת לשכר עבודה).
- ו. אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף.
- ז. אישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
- ח. הוכחת הצורך בהקצאת קרקע - במקרים הרלבנטיים (בין השאר, על-ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד-הציבור בקרקע טעונה רשיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, על-ידי הממשלה. למשל: חוות דעת והמלצת היחידה המתאימה במשרד החינוך בדבר הצורך בהקמת בית-ספר באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד ראש הממשלה או משרד הפנים בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד הבריאות בדבר הצורך בהקמת תחנת טיפת חלב באזור).

### 7. הליך הקצאת קרקע

- הקצאת קרקע תחייב לפי יוזמת הרשות המקומית ויכול שתהיה גם לפי פניית גוף. על הליך ההקצאה יחולו ההוראות כמפורט להלן:
- א. במקרה של פניה להקצאת קרקע, תעניין ועדת ההקצאות בספר ההקצאות כאמור בסעיף 10 להלן, תקבל במידת הצורך חוות-דעת מהיועץ המשפטי כאמור בסעיף 3,

ותקבע האם ניתן, בנסיבות המקרה, לשקול את הקצאת הקרקע המבוקשת באופן המתואר להלן.

ב. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע. אם הוגשה פניה בעניין – תצוין עובדה זו בהודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה על-פי הפרוגרמה. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות – הכל בכפוף לקבוע בפרוגרמה – תוך 60 ימים ממועד הפרסום. ועדת ההקצאות תודא, כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת הגיעה לידיעתם של התושבים השכנים שבסמוך לקרקע.

בעלות הפרסום בעיתונות – שיעשה על ידי הרשות המקומית – תישא הרשות המקומית, ואם הועברה אליה פניה להקצאה – ישא בה הגוף הפונה.

ג. הועדה תבחן במסגרת סינון ראשוני אם מולאו הבקשות על מכלול הפרטים המצוינים בסעיף 5, ותכין רשימת בקשות שפרטיהן מולאו כמדרש.

ד. רשימת הבקשות כאמור בסעיף קטן (ג), תפורסם בעיתונות כדי לאפשר לציבור להגיש התנגדויות תוך 45 ימים מיום פרסום ההודעה כאמור. בהודעה המתפרסמת יפורט מיקומה המדויק של הקרקע, שמות הגופים הכלולים ברשימת הבקשות, ומטרת השימוש בקרקע של כל אחד מהגופים. בעלות הפרסום – שיעשה על ידי הרשות המקומית – יישאו הגופים המצוינים ברשימת הבקשות בחלקים שווים.

היה ולא הוגשו התנגדויות יועברו הבקשות לדיון בוועדת ההקצאות כמפורט להלן. היה והוגשו התנגדויות, ועדת ההקצאות רשאית, אם תמצא לנכון, לזמן את המתנגדים – כולם או חלקם – לחשמיע את טענותיהם בפניה.

ועדת ההקצאות תיוועץ עם מהנדס הרשות המקומית וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים, ובכלל זה בלשכת התכנון באיו"ש, באשר לחיוניות ולתועלת שבהקצאת הקרקע לצורך המבוקש, זאת במסגרת התבחינים והכללים אשר אושרו ופורסמו על-ידי הרשות וכן באשר לתכנון הנגישות למבנה וכיוצא"ב. לשם כך יועברו לגורמים המקצועיים הן הבקשות והן ההתנגדויות שהוגשו לבקשות. במידת הצורך, תיערך התייעצות מקבילה גם עם הגורם המתאים בשלטון המרכזי בישראל (משרד ראש הממשלה, משרד הפנים, משרד החינוך, נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות וכו').

ה. עם העברת המלצות הגופים המייעצים תדון ועדת ההקצאות בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו ובמסגרת התבחינים תגבש רשימה מומלצת ומונומקת, בה ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע. המלצת ועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית תוך זמן סביר מקבלת ההתנגדויות וחוות הדעת המקצועית. הועדה רשאית להמליץ כי אין מקום להקצאת הקרקע בשלב זה לגוף כלשהו.

ה.1. לפני קיום דיוני ועדת משנה כאמור בסעיף 3א, אם הוקמה, ולפני קיום דיוני מועצת הרשות המקומית, יחיו נתונים בפניהן המלצת ועדת ההקצאות, כל המסמכים שהוגשו לוועדת ההקצאות, ובכלל זה מסמכי ההתנגדויות והדיונים בהן, ככל שהתקיימו, וכל מסמך אחר הרלוונטי להקצאה.

ה. מועצת הרשות המקומית, לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדת ההקצאות, תדון בהמלצת ועדת ההקצאות. הודעה על החלטת הרשות המקומית תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן לפונים האחרים באותו עניין. מבקשי הבקשות השונות יהיו רשאים תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית ובנימוקיה, למעט בחלקים של החלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי. החלטת המועצה לעיל אינה מהווה החלטה לפי סעיף 115 לתקנון המועצות המקומיות ולפי סעיף 59 לתקנון המועצות האזוריות, לפי הענין. הרשות המקומית תבחר זאת לגוף מקבלת ההקצאה בהודעתה אליו על החלטתה.



### 7א. הקצאת לתקופה קצרה (עד שנה מולל):

על הקצאת קרקע לתקופה של שנה או פחות, יחול נוהל זה, כאשר במקום החליף שבסעיף 7 לנוהל זה יחול הליך מקוצר, כמפורט להלן:

- א. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע, תוך הדגשה שמדובר בהקצאה בחליף מקוצר. אם הוגשה פניה בעניין – תצוין עובדה זו בהודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע והשימוש המתוכנן בה על פי הפרוגרמה. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע לאותו שימוש או למטרות אחרות – או להביע התנגדות – הכל בכפוף לקבוע בפרוגרמה – תוך 14 ימי עבודה מיום הפרסום. פרטי בקשה להקצאה יהיו כאמור בסעיף 6 לנוהל זה. ועדת ההקצאות תוודא כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת הגיעה לידיעתם של התושבים השכנים שבסמוך לקרקע. בעלות הפרסום בעיתונות – שיעשה על ידי הרשות המקומית – תישא הרשות המקומית, ואם הועברה אליה פניה להקצאה – ישא בה הגוף הפונה.
- ב. ועדת ההקצאות תעיין בספר ההקצאות כאמור בסעיף 10 לחלו, ותקבל במידת הצורך חוות דעת מאת היועץ המשפטי במקרה האמור בסעיף 3 לנוהל זה. ועדת ההקצאות תתייעץ עם מהנדס הרשות המקומית וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהקצאת הקרקע לצורך המבוקש, במסגרת התבחינים והכללים אשר אושרו ומורסמו על ידי הרשות המקומית. נתקבלה חוות דעת מקצועית שלילית לענין פניה להקצאת הקרקע, תדחה ועדת ההקצאות את הבקשה, אלא אם כן מצאה לנכון מנימוקים מיוחדים להמליץ אחרת למועצת הרשות המקומית. ועדת ההקצאות תערוך סינון של הבקשות אשר לא מולאו כראוי בהתאם לאמור בסעיף 6 לנוהל זה. לאחר מכן תדון ועדת ההקצאות בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו ובמסגרת התבחינים תגבש רשימה מומלצת ומנומקת, בה ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע. הועדה רשאית להמליץ כי הקרקע לא תוקצה כלל המלצת ועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית במהירות האפשרית.
- ג. מועצת הרשות המקומית, לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהוגח בפני ועדת ההקצאות, תדון בהמלצת ועדת ההקצאות. הודעה על החלטת הרשות המקומית תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את הקרקע וכן למונים האחריים באותו ענין. מבקשי הבקשות השונות יהיו רשאים תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטת הסופית ובנימוקה, למעט בחלקים של ההחלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.
- ד. לאחר שנבחר הגוף לו תוקצה הקרקע והודעה על כך הועברה לו ולמונים האחריים, בתום 30 ימים ממועד מסירת ההודעה כאמור בסעיף קטן (ג), יגובש תוחה בין הגוף לבין הרשות המקומית. בחוזה ייכללו ההתחייבויות האמורות בסעיפים 8(א), (ב), (ו-י) לנוהל זה.
- ה. קרקע שהוקצתה בחליף מקוצר לא תוארך תקופת ההקצאה כאמור בסעיף 5(ה). לנוהל זה ולא יוגדל שטח ההקצאה כאמור בסעיף 7 לנוהל זה. כמו כן, לא תוקצה אותה קרקע בשנית לאותו גוף בחליף מקוצר.



### ב. בקשה להגדלת ההקצאה

- א. גוף שהוקצתה לו קרקע (להלן שטח ההקצאה המקורית), המבקש להגדיל את שטח ההקצאה המקורית על מנת להרחיב את פעילותו, יהא רשאי להגיש בקשה להגדלת הקצאה ובלבד שהשטח המבוקש הנוסף אינו עולה על 500 מ"ר, הוא צמוד לשטח ההקצאה המקורית, הוא אינו עולה בשטחו על 25% משטח ההקצאה המקורית והוא דרוש לאותו שימוש הקיים בקרקע המקורית. על הגוף המבקש להוכיח כי התוספת נחוצה מתמת שינוי שחל בנסיבות מאז ההקצאה המקורית.
- ב. הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות כי הוגשה בקשה להגדלת ההקצאה ופרטי הבקשה וכי ניתן להגיש בקשה להקצאת הקרקע או התנגדות בתוך חודש מיום הפרסום. הרשות המקומית תציין כי צפויה להינתן עדיפות למבקש הגדלת ההקצאה וכי היא זכאית שלא לאשר את ההרחבה ואו לא להקצות את הקרקע הנוספת כלל.
- ג. ועדת החקצאות תעניין בספר החקצאות כאמור בסעיף 10 להלן, ותקבל במידת הצורך חוות דעת מאת היועץ המשפטי במקרה האמור בסעיף 3 לנוהל זה. ועדת החקצאות ותנייע עם מהנדס הרשות המקומית וכן עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים באשר לחיוניות ולתועלת שבהגדלת שטח ההקצאה. נתקבלה חוות דעת מקצועית שלילית – תדחה ועדת החקצאות את הבקשה, אלא אם מצאה מקום להמליץ אחרת מנימוקים מיוחדים.
- ד. ועדת החקצאות תדון בבקשה לאחר שתשמע את החתנגדונית ותבחן את הבקשות שהוגשו. ועדת החקצאות במסגרת שיקוליה תעניק עדיפות לגוף מבקש ההגדלה ותחליט אם להמליץ לאשר הגדלת השטח, להקצות שטח זה לגוף אחר או לסרב ותעביר החלטה למועצה.
- ה. מועצת הרשות המקומית, לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדת החקצאות תדון בהמלצת ועדת החקצאות ותחליט אם לקבל את בקשת הגדלת שטח ההקצאה או לסרב או שלא להקצות את השטח הנוסף כלל. מועצת הרשות המקומית תנמק החלטתה ותודיע לגופים המבקשים ולגופים אשר הגישו התנגדות. גופים אלו יהיו רשאים לעיין בהחלטה ובנימוקיה בתוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה, למעט עיון בחלקי החלטה או הבקשה אשר העיון בהם עלול לדעת מועצת הרשות המקומית לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.
- ו. לאחר שהתקבלה הבקשה והודע על כך כאמור, יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית, ויחולו כל הוראות סעיף 8 לנוהל זה. בכל מקרה, תקופת החוזה לא תחרוג ממועד סיום תקופת ההקצאה של שטח ההקצאה המקורית.
8. עריכת הסכם בין הרשות המקומית לבין הגוף המקבל:
- לאחר שנבחר הגוף לו תוקצה הקרקע, ולאחר שחודעה על כך הועברה לו ולפונים האחרים כאמור לעיל, יגובש חוזה בין הגוף לבין הרשות המקומית. החוזה יכלול גם את ההתחייבויות שלהלן אשר יהוו תנאים יסודיים להסכם:
- א. ההקצאה תשמש אך ורק למטרה לשמה נתנה.
- ב. הגוף יעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה הרשות המקומית בקשר להקצאה.
- ג. הגוף יעביר לרשות המקומית תכניות מפורטות לפיתוח הקרקע, חתומות בידי מהנדס, תוך 6 חדשים מיום חתימת החוזה.

ד. הגוף יתחייב לחשלים את פיתוח הקרקע תוך 3 שנים מיום חתימת החוזה, ויתחיל את הפעילות בה. אם לא יעמוד הגוף בתנאי זה ולא יינתן לו פרק זמן נוסף למילוי התחייבותו, כאמור בסעיף 5(ו) לעיל, יבוטל החוזה והקרקע תוחזר מיידית לחזקת הרשות המקומית. מקובל על הגוף כי במקרה כזה, לא יושבו לו הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע - שלא השלם.

ה. הגוף ימציא לרשות המקומית מדי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בקרקע במועדים ובמתכונת שתקבע הרשות המקומית.

ו. הגוף יאפשר למבקרים ולמפקחים מטעם הרשות המקומית לבקר בקרקע ובבנוי עליה, במשרדיו ומתקניו ולעיין בספרי החשבונות שלו.

ז. הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבויות, כאשר הרשות המקומית מהווה מבטוח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.

ח. הגוף יתחייב כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע המוקצית תהיה רק בהתאם לחוקים, לתקנות, להוראות ולדין המסדירים אותה.

ט. הגוף יתחייב כי במקרה של פירוק או של הפסקת פעילותו תוחזר החזקה בקרקע, באופן מייד, לרשות המקומית וכן כל זכות הטבעת מכך.

י. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול ההסכם והשבת הקרקע מיידית לחזקת הרשות המקומית.

יא. חוזה זה טעון אישור מועצת הרשות המקומית לפי הוראות סעיף 115 לתקנון המועצות המקומיות ולפי סעיף 59 לתקנון המועצות האזוריות, לפי הענין, ואישור הממונה, הכל בכפוף להוראות הדין ותחיקת הבטחון.

אישור מועצת הרשות המקומית לחוזה כאמור בסעיף קטן (יא) יהיה ברוב מוחלט של חבריה, לאחר שניתנה הודעה כדין לכל חברי המועצה שאישור החוזה יידון באותה ישיבה.

ההסכם יוגש לאישור מועצת הרשות המקומית ברוב חבריה, לאחר שקיבלו חוות דעת משפטית ממרשית בכתב לחוזה ובה, בין השאר, אישור על קיום הליך ההקצאה לפי נוהל זה. ללא חוות דעת היועץ המשפטי כאמור, אין להביא את ההסכם להצבעה במועצת הרשות המקומית.

לאחר אישור מועצת הרשות המקומית, יועבר ההסכם לאישור הממונה כאמור לעיל.

#### 9. פיקוח על השימוש בקרקע

הרשות המקומית תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת הקרקע ועל השימוש בה. בין השאר, יכלול הפיקוח ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה. על הביקור יערך דו"ח על טופס שייקבע לעניין זה.

#### 10. ריכוז מידע על הקצאת קרקעות ברשות המקומית - ספר ההקצאות

רשות מקומית תקיים רישום מרוכז של כל הקצאות הקרקע שאושרו בתחומה (להלן - ספר ההקצאות). בין היתר, יכלול הרישום פירוט מתי הוחלט על הקצאת הקרקע, אם הוגשה בקשה להארכת הזמן לפיתוח הקרקע, ואם הוחלט בבקשה זו.

בספר ההקצאות, ירוכז מידע גם על הקצאות קרקע שאושרו טרם פרסום נוהל זה.



ספר ההקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור.

### 11. הקצאה דחופה (עד שלושה חודשים)

טברה הרשות המקומית כי נתקיימו נסיבות דחופות, למניעת נזק של ממש, המצדיקות הקצאת קרקע או מבנה שלא על פי נוהל זה, לשימוש המידי של נוף, כהגדרתו בסעיף 1, תפנה בבקשה מנומקת לממונה (להלן – הבקשה המיוחדת). לבקשה המיוחדת יצורפו כל המסמכים המהווים לה תשתית.

למען הסר ספק, לא תיענה בקשה מיוחדת כאמור של רשות מקומית, אם הדחיפות להגשתה התהוותה עקב מחדל או מעשה של הגורם המבקש את ההקצאה.

במקביל להגשת הבקשה המיוחדת, חובה על הרשות המקומית לפעול בנוגע להקצאה זו על פי הוראות סעיף 7א לעיל, וזאת אם בבקשה המיוחדת מטעם הרשות המקומית צוין כי משך ההקצאה יהיה פחות משלושה חודשים.

אישור הממונה להקצאת הקרקע או המבנה על פי הבקשה המיוחדת ינתן מראש ויוגבל לתקופה של עד שלושה חודשי שימוש בלבד, וכל עוד מתקיימות הנסיבות המיוחדות שעל בסיסן ניתן אישור הממונה.

### 12. תחולה

הוראת מעבר:

1. נוהל זה אינו חל דטרואקטיבית על התקשרויות להקצאת קרקע שאושרו על ידי מועצת הרשות המקומית טרם פרסום הנוהל למיכר עסקאות להקצאת קרקע אשר אושרו על ידי מועצת הרשות המקומית לפני הראשון בחודש המתחיל לאחר פרסום נוהל זה, גם אם עדין לא אושרו על ידי הממונה, לא יחול עליהן הנוהל עסקאות אשר טרם אושרו ע"י מועצת הרשות המקומית עד מועד זה- יחול עליהן הנוהל.

עם זאת יש לשים לב:

עסקאות שלא חל עליהן הנוהל כיוון שאושרו כאמור בטרם פרסום הנוהל מחוייבות בהוראות הכלליות ואמות המידה שזכרו במסק הדין בבג"צ בענין פלומנטל (בג"ץ 3638/99 פלומנטל נ' עיריית רחובות, פ"ד נד(4) 220 (2000): פרסום לציבור, מתן הזדמנות להתנגד או לבקש הקרקע לצורך ציבורי אחר, קיום דיון מקיף במועצה תוך בחינת השימוש הציבורי היעיל והנחוץ ביותר לאותו שטח בהתחשב באוכלוסייה הסמוכה ואוכלוסיית הרשות כולה וכיוצ"ב. בטרם מתן אישורו, יבחן הממונה בכל מקרה אם התקיימו העקרונות הללו במסגרת החליך.

2. הנוהל חל גם על הקצאה לתקופה קצרה שאינה דורשת אישור הממונה:

למען הסר ספק יובהר, כי חובה על הרשויות המקומיות לפעול בהתאם לנוהל גם בהקצאת קרקע לתקופה הפחותה מ-5 שנים, הגם שאין צורך באישור הממונה להסכם לפי 115 לתקנון המועצות המקומיות.