

כ"ח כסלו, תשפ"ו
18 דצמבר 2025
סימוכין: docx.267051
הקלטה: 267057

פרוטוקול וועדת הקצאות מס' 4 / 2025 מיום 18.12.2025

משתתפים :

מנכ"ל העירייה, צחי שומרוני - יו"ר הוועדה
גזבר העירייה, זאב זימל
יועמ"ש העירייה, עו"ד אורי גרינברגר
מנהל נכסים, עו"ד מאיר נמימי הלוי
מהנדס עירייה, אינג' טל בן מיכה

1. יעל 20

גוש/חלקה: גוש 11236 חלקה 21
שטח : 997 מ"ר מבנה בגודל 320 מ"ר
ייעוד לפי הפרוגרמה : שטח למבנה ציבור
מטרת השימוש : הפעלת מעון יום שיקומי לפעוטות בגילאי 0 – 3.

דיון שני

עמותת אלווין ישראל, ע"ר 580060952 (להלן: "העמותה"), מחזיקה כיום במבנה מכוח הסכם הקצאה שאושר על-ידי מועצת העיר ביום 24.5.2023, לתקופה של שנתיים, כאשר בהתאם להסכם ההקצאה תקופת ההקצאה הסתיימה ביום 15.8.2025. ביום 9.9.2025 הודיע מנהל המחלקה לשירותים חברתיים כי חוזה ההפעלה, מכוח המכרז בו זכתה עמותת אלווין ישראל, עתיד להסתיים ביום 31.12.2026, ולפיכך קיים צורך בהקצאת המבנה בהתאמה לתקופת ההפעלה האמורה. יצוין כי בהסכם ההקצאה המקורי לא ניתנה אופציה להארכת תקופת ההקצאה, ובשים לב לסד הזמנים שנוצר, לא נותר פרק זמן מספק לביצוע הליך הקצאה רגיל. לפיכך, בדיון קודם של ועדת ההקצאות מיום 28.9.2025, אישרה הוועדה יציאה להליך הקצאה לתקופה קצרה של 12 חודשים, וכן פרסום ההקצאה לציבור, תוך מתן אפשרות להגשת בקשות הקצאה נוספות או התנגדויות להקצאת הנכס בתוך 14 ימי עבודה ממועד הפרסום. ביום 2.11.2025 בוצע פרסום בעיתונות, וביום 18.12.2025 נתלו מודעות בסמוך לנכס. בחלוף 14 ימי עבודה ממועדי הפרסום לא הוגשו בקשות הקצאה נוספות, למעט בקשת עמותת אלווין ישראל, וכן לא הוגשו התנגדויות להקצאת הנכס.

החלטת הוועדה:

הוועדה שוכנעה כי קיימת הצדקה להקצאת המבנה לעמותת אלווין ישראל בהליך מקוצר ולתקופה של שנה, נוכח מועד סיום תקופת ההפעלה ביום 31.12.2026, וכן בשים לב לחשיבות הרבה שבהמשך הפעילות המבורכת של המעון השיקומי לפעוטות.

הוועדה התייעצה עם מהנדס העיר ועם היועץ המשפטי לעירייה, אשר אישרו כי הליך ההקצאה תואם את נוהל הקצאות. לאחר שמולא דו"ח התבחינים הרצ"ב על-ידי גורמי המקצוע הרלוונטיים, סבורה הוועדה כי מתקיימת הצדקה לביצוע ההקצאה. לאור האמור, ולאחר ביצוע פרסום כדון ובהיעדר התנגדויות, ולאחר קבלת חוות דעת גורמי המקצוע ומילוי דו"ח התבחינים כנדרש, מחליטה הוועדה לאשר פנייה למועצת העיר להקצאת המבנה לעמותת אלווין ישראל לתקופה של שנה אחת, ללא אופציה להארכה.

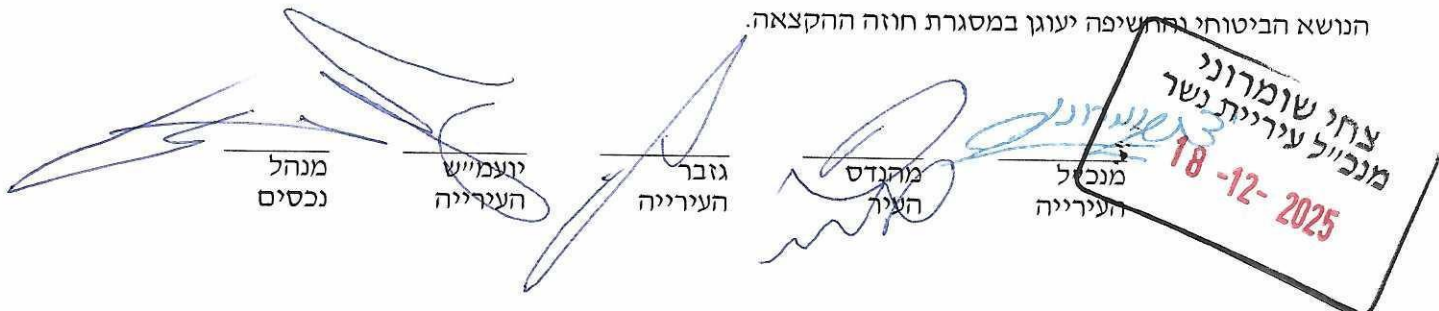
2. אצטדיון נשר

גוש/חלקה: גוש 11168 חלקה 1, גוש 11170 חלקה 2, גוש 11229 חלקות 62, 86, 88, 91, 93, 95
שטח: כ-31,241 מ"ר
ייעוד לפי הפרוגרמה: שטח למבנה ציבור
מטרת השימוש: פעילות ספורט
המבקשת: עמותת צעירים למען הכדורגל בנשר (ע"ר 580508919)

דיון שלישי

השטח כולל מבנה בשטח של כ-1,560 מ"ר ושטח דשא בשטח של כ-13,405 מ"ר. חלק מהמקרקעין בבעלות העירייה וחלקם מוחכרים לעירייה מרשות מקרקעי ישראל, כך שלעירייה זכויות במקרקעין - כנדרש לצורך ביצוע ההקצאה. החנויות המצויות בחזית האצטדיון, בשטח של כ-763 מ"ר, אינן נכללות בשטח ההקצאה. עמותת "צעירים למען הכדורגל בנשר" פנתה בבקשה להקצאת המקרקעין לצורך קיום אימונים, משחקי כדורגל, פעילויות חברתיות, חוגי העשרה וטיפולים רגשיים. הקצאה מבוקשת לתקופה של 5 שנים, עם אופציה לעירייה להאריך את תקופת ההקצאה ב-5 שנים נוספות. אחת לרבעון תבוצע בקרה על המתקן ע"י החברה הכלכלית, ובחינת דוחות כספיים של העמותה ויכולה לעמוד בהוצאות הפעלת האצטדיון.

הנושא הביטוחי והחשיפה יעוגן במסגרת חוזה ההקצאה.


מנהל נכסים
יועמיש העירייה
גזבר העירייה
מהנדס העיר
מנכ"ל העירייה

צחי שומרוני
מנכ"ל עיריית נשר
18-12-2025

העתק: רועי לוי, ראש העיר

דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה
ללא תמורה או בתמורה סמלית

18.12.25

ועדת הקצאות מיום 25.5.2025

דו"ח מפורט + פרוטוקול

מבקשת את ההקצאה	עמותת אלווין ישראל ע.ר. 580060952
פרטי המקרקעין	מבנה ציבור כתובת יעל 20 נשר
גוש וחלקה	11236 חלקה 21 מבוקש בעבור מעון יום שיקומי לפעוטות

עקרונות כלליים להקצאה – תנאי סף

מס	תנאי סף	בודק	כן/לא	הערות
1	הקצאת המקרקעין חייבת להיות למלכ"ר שמטרתו הינה חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט ובתנאי שהמקרקעין מיועדים לאחת מהמטרות האמורות.	מנהל נכסים	כן	
2	על הפעילות המבוקשת להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי נשר וסיועה לעירייה במילוי תפקידיה. אין די בכך שהגוף הפונה פועל שלא למטרות רווח בלבד	מנהל מח' נכסים	כן	
3	הקצאת מקרקעין תתאפשר רק כאשר קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין כפי שנקבע בתוכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם.	מהנדס העיר	כן	
4	לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. הוועדה רשאית להמליץ, מנימוקים שירשמו על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשת ההקצאה, לאחר עדכון האסמכתאות הנלוות לה.	מהנדס העיר	כן	
5	הוועדה תוודא כי בקרבת המקרקעין, לא מתקיימות פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב, וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש במקרקעין נוספים.	מנהל נכסים	כן	

זהות מבקש ההקצאה - על מגיש בקשת ההקצאה לעמוד בכל אחד מתנאי הסף שלהלן במצטבר:

מס	תנאי הסף	בודק	כן/לא	הערות
1	מבקש ההקצאה הינו תאגיד רשום.	מנהל נכסים	כן	
2	מבקש ההקצאה הינו מלכ"ר.	מנהל נכסים	כן	
3	הוצאות ההנהלה של מבקש ההקצאה אינן עולות על 25% מתקציבו השנתי.	גזבר	כן	
4	מבקש ההקצאה פועל לפחות 24 חודשים לפני הגשת הבקשה (למעט בתי כנסת בשכונות חדשות).	מנהל נכסים	כן	
5	מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ו/או הגיע להסדר עם העירייה, ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.	מנהל נכסים	כן	

הוועדה רשאית להמליץ שלא להקצות את המקרקעין, משיקולים שיפורטו על ידה, על אף שמבקש ההקצאה וההקצאה עמדו בתנאי הסף.



דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה
ללא תמורה או בתמורה סמלית

תבחינים להקצאת מקרקעין

להלן פירוט ומשקל הקריטריונים על פיהם תידון בקשת הקצאה ולפיהם תבחן כשלעצמה ויחסית לבקשות של מבקשי הקצאה אחרים:

קריטריון	משקל מקסימלי	ניקוד ספציפי	הערות
פעילות התורמת לקידום החזון העירוני.	20%	20%	
פעילות העונה על צורך ייחודי שלא קיים לו מענה בתחומי העיר.	20%	20%	
היתכנות כלכלית ומקצועית לתוכנית ההפעלה - לשם בחינת קריטריון זה מחויב מבקש ההקצאה להציג תוכנית הפעלה ותכנית פיננסית למימוש ההקצאה. התכנית תכלול: הוכחת מקורות מימון הן לבנייה ולפיתוח (במקרה של הקצאה הכוללת התחייבות לפיתוח ובנייה על המקרקעין) והן להפעלה השוטפת. פירוט כוח האדם אשר ינהל את הפעילות, לרבות ניסיונו המקצועי, הכשרתו ועמידתו בתנאי רישוי (ככל שאלה נדרשים).	20%	20%	
התאמה למאפייני האוכלוסייה - שימוש המתאים לאופי השכונה או השכונות הסמוכות לתחום בו נמצאים המקרקעין ולאוכלוסייה בהן.	10%	10%	
פעילות המיועדת לקהל הרחב ונגישה לשימוש.	10%	10%	
ניסיון של הגוף מבקש ההקצאה בניהול מוסדות דומים. במסגרת קריטריון זה תנתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בנשר או במקומות אחרים בארץ. "הצלחה מוכחת" תיבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר נשר וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו. מבקש ההקצאה יצטרך לצרף אישור הגורמים הרלוונטיים בעיריית נשר ו/או ברשויות מקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה. לא תתקבל בקשת הקצאה, אשר לגביה התקבלה חוות דעת שלילית מהגורמים המקצועיים הרלבנטיים בעירייה, אלא אם מצאה הוועדה לנכון שלא לדחות את הבקשה ולהמליץ אחרת, מנימוקים מיוחדים שירשמו.	10%	10%	
ניצול מיטבי של המקרקעין על ידי הגוף המבקש או תוך כדי שילוב פעילויות נוספות של גופים אחרים.	10%	10%	
	100%	100%	

בקשה אשר לא זכתה לציון 70 לפחות לא תענה, אלא מטעמים מיוחדים שירשמו, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין. בקשה אשר לא זכתה לציון 60 לפחות לא תענה, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין. (ציון מינימלי)

