

## מתן המלצות להקצאת קרקע בפטור ממכרז באזורי תעשייה 6.2

### 1. כללי

- 1.1. משרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "המשרד") משמש כגורם ממליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצאת קרקע בפטור ממכרז, למפעל שתחום עיסוקו תעשייה או מלאכה או בניית מבני תעשייה להשכרה לצרכי תעשייה או מלאכה בהתאם לתקנה 25(5) ולמפעל כאמור בהתאם לתקנה 25(11) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"), וגורם ממליץ ומסייע למינהל האזרחי בתחומים אלה באיו"ש. אזורי התעשייה בהם ניתנות המלצות לפטור ממכרז לפי תקנה 25(5) ואיו"ש מפורטים **בנספח 1** להוראה זו.
- 1.2. על מנת לעודד שיווקן של קרקעות לתעשייה, באזורי התעשייה בהם המשרד הוא הגורם המפתח וגובה הוצאות הפיתוח, הסמיכה החלטת ממשלה מס' 4461 מיום 13.1.2019 את מנכ"ל המשרד לבחון בשנת 2019 אם להעניק סבסוד של הוצאות פיתוח בכל או בחלק מאזורי התעשייה ואת שיעור הסבסוד, בהתאם לקריטריונים מקצועיים שגובשו ע"י מנכ"ל המשרד ביחד עם הממונה על התקציבים במשרד האוצר בשנת 2016. רשימת אזורי התעשייה בהם ניתן סבסוד מפורטת **בנספח 2**.
- 1.3. אין לראות בהוראה התחייבות מטעם המשרד למתן הטבה או זכויות כלשהן.

### 2. מטרה

- הוראה זו באה להסדיר ולקבוע את הנושאים הבאים:
- 2.1. אופן מתן המלצות להקצאת קרקע בפטור ממכרז;
- 2.2. קריטריונים מקצועיים לסבסוד עלויות הוצאות הפיתוח באזורי תעשייה בהם המשרד הוא הגורם המפתח באמצעות גורם מבצע;
- 2.3. הליכי הקצאת קרקע לאחר מתן ההמלצה;
- 2.4. קריטריונים הנדסיים לפיתוח התשתיות הציבוריות באזורי התעשייה.
- 2.5. הוראות לגבי הקצאת התקציב הנדרש להשלמות פיתוח בגין אישור המלצות להקצאת קרקע בפטור ממכרז.

### 3. הגדרות

בהוראה תיוחד למונחים הבאים ההגדרה המופיעה בסעיף זה זולת אם נאמר אחרת במפורש בגוף ההוראה:

## 3.1 "אזור תעשייה"

שטח בייעוד תעסוקה ו/או תעשייה ו/או מלאכה ו/או מתקנים הנדסיים בו מותרים שימושי תעשייה או מלאכה על פי תכנית מפורטת או תכנית מתאר אשר ניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה לתעשייה או מלאכה (תב"ע).

## 3.2 "אזור פיתוח א"

כמשמעו בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.

## 3.3 "מפת עדיפות לאומית"

3.3.1 המפה שנקבעה בהתאם להחלטת ממשלה לפי פרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית 2009-2010), התשס"ט-2009 אשר תקבע מפת עדיפות לאומית כללית המאפשרת מתן הטבות ותמריצים בתחום הכלכלה והתעשייה, כפי תוקפה מעת לעת (להלן: "מפת עדיפות").

3.3.2 רשימת היישובים הקובעת והמעודכנת על פי מפת עדיפות, המפורטת בנספח 1.

## 3.4 "אנרגיה מתחדשת"

חשמל המיוצר ממקורות שמש, רוח, גיאותרמי או ביומסה (חומר אורגני), חום השמש.

## 3.5 "בעל שליטה"

מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבד או עם קרוב משפחה מדרגה ראשונה, ב-50% לפחות בזכויות האחזקה בתאגיד.

## 3.6 "הוצאות פיתוח"

עלות פיתוח התשתיות הציבוריות באזור תעשייה.

## 3.7 "המינהל המקצועי"

המינהל המקצועי הרלוונטי במשרד לרבות גוף שהמשרד התקשר עימו, אשר תפקידו לבחון מקצועית את בקשת היזם ולהעביר חוות דעתו למינהל אז"ת לצורך מתן המלצה.

## 3.8 "המלצה"

המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז לצורך חתימת הסכם פיתוח עם רמ"י מכוח התקנות.

## 3.9 "הרשאה זמנית"

3.9.1 במקרים בהם הבקשה אינה כוללת בניה של קבע על הקרקע - הרשאה לשימוש זמני בקרקע לפרק זמן של עד 5 שנים, למעט מפעלי בטון שניתנים בהרשאה זמנית בהם פרק הזמן יהיה בהתאם לנהלי רמ"י.

3.9.2 בהמלצות לצרכי הקמת מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת - הרשאה לשימוש זמני בקרקע לפרק זמן של עד 10 שנים הועדה תהיה רשאית, לאחר בדיקת המקרה מול רשות מקרקעי ישראל ליתן המלצה לפרק זמן של עד 20 שנה.

## 3.10 "השלמות פיתוח"

ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות במגרש ובמרחב הציבורי באזור תעשייה בהתאם לקריטריונים ההנדסיים המפורטים בנספח 8 להוראה.

## 3.11 "ועדה"

ועדה בהתאם לאמור בסעיף 6 להוראה זו.

## 3.12 "גורם מבצע"

חברה מנהלת שזכתה במכרז שפורסם על ידי המשרד, לצורך ניהול ופיתוח תשתיות באזורי תעשייה, או רשות מקומית המבצעת עבודות פיתוח על פי נוהל "פיתוח תשתיות לאזורי תעשייה וביצוע פרויקטים באזורי עדיפות לאומית על ידי הרשויות המקומיות" המפורסם באתר המשרד.

## 3.13 "יזם"

אחד מאלה:

3.13.1 תאגיד, או יחיד אשר מבקשים הקצאת קרקע לצורך הקמה או הרחבה של מפעל תעשייתי, או מפעל שתחום עיסוקו הוא מלאכה (למעט מוסכים), או הקמת מבנה תעשייה להשכרה לתעשייה, או מלאכה (למעט מוסכים) והכול על פי כללי ההוראה.

3.13.2 מינהלת איזור תעשייה או רשות מקומית אשר מבקשים הקצאת קרקע לצורך הקמת מבנה תעשייה להשכרה לתעשייה או מלאכה והכול על פי כללי ההוראה.

## 3.14 "מינהל אז"ת"

מינהל אזורי תעשייה במשרד.

## 3.15 "מנהלת אזורי תעשייה"

כל אחד מאלה שתפקידו לפעול לקידום, פיתוח ושיווק אזור תעשייה אחד, או לחילופין לקידום, פיתוח ושיווק מספר אזורי תעשייה במרחב המשויכים מוניציפלית לרשויות מקומיות שונות:

3.15.1 יחידה ברשות המקומית.

3.15.2 תאגיד עירוני או יחידה בתאגיד עירוני בשליטת רשות מקומית או רשויות מקומיות. יובהר, כי פעילות תאגיד עירוני תהיה בהתאם לכל הכללים החלים עליה בהתאם לדין ולהנחיות משרד הפנים.

3.15.3 תאגיד ניהול בבעלות מספר רשויות מקומיות.

## 3.16 "מפעל תעשייתי"

מפעל תעשייתי כהגדרתו בסעיף 51 לחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.

## 3.17. "מתקן חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת"

- 3.17.1. מתקן אשר תכליתו ביצוע בדיקות, הדגמות, הפעלה וניסויים בטכנולוגיה שפותחה בישראל ובבעלות תאגיד ישראלי, להפקת אנרגיה מתחדשת.
- 3.17.2. הפעלת המתקן תלווה בתכנית מוסדרת של מדידות ביצועים, בדיקות וניסויים אשר עשויים לכלול חיבור לרשת החשמל.

## 3.18. "צד קשור"

אחד מאלה:

- 3.18.1. חברה בת של היזם, חברה מסונפת וחברה קשורה, כהגדרתן בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- 3.18.2. בעל שליטה ביזם (במידה והיזם הינו תאגיד).
- 3.18.3. תאגיד שבעל השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא בעל השליטה ביזם שהגיש את הבקשה בהתאם להוראת מנכ"ל ז.

## 3.19. "רמ"י"

רשות מקרקעי ישראל.

## 3.20. "רשות מקומית"

כהגדרתה בחוק הפרשנות התשמ"א-1981 למעט ועד מקומי.

## 3.21. "תב"ע"

תכנית בנין עיר.

## 3.22. "תכנון ופיתוח קרקע"

תכנון ופיתוח קרקע בהתאם לקריטריונים ההנדסיים.

## 3.23. תכנית מתאר או תכנית מפורטת

כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

## 3.24. "תעשייה"

אחד מענפי התעשייה (סדר C) המוגדרים בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

## 4. בקשה להמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז

ניתן להגיש בקשה להמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז עבור אחד מהשימושים הבאים:

- 4.1. להקמה או הרחבה של מפעל תעשייתי או מפעל שתחום עיסוקו הוא מלאכה;
- 4.2. לבניית מבנה תעשייה להשכרה לתעשייה או מלאכה, באחד המקרים המפורטים להלן:
- 4.2.1. בקשה המוגשת על ידי יזם שהתקשר בחוזה שכירות עם שוכר לתקופה של לפחות 10 שנים.



- 4.2.2. בקשה המוגשת על ידי יזם שטרם התקשר בחוזה שכירות עם שוכר, והועדה השתכנעה שיש צורך בהקמת מבנים לתעשייה וזאת על פי היצע המבנים להשכרה באזור התעשייה ורמת הביקושים לכך, כפי שהוצגו על ידי מינהל אז"ת.
- 4.2.3. בקשה המוגשת על ידי מנהלת אזור תעשייה, כהגדרתה בסעיף 3.15, עבור מי שאין באפשרותם לבנות בעצמם ומעוניינים לשכור שטחים לפעילותם כתעשייה או מלאכה.

4.3. להרחבת מפעל קיים במקרקעין גובלים בהתאם לתקנה 25 (11) לתקנות.

4.4. להקמת מתקן חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת.

## 5. תנאי סף להגשת בקשה להמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז

תנאי הסף המצטברים לדיון בבקשה על-פי הוראת מנכ"ל זו הם:

- 5.1. המבקש עונה להגדרה של "יזם", כאמור בסעיף 3.13 להוראה.
- 5.2. המבקש מעוניין בהקצאה שמטרתה שימוש בקרקע לצורך הקמה או הרחבה של מפעל תעשייתי, או הרחבה של מפעל קיים במקרקעין גובלים, או מפעל שתחום עיסוקו מלאכה או בניית מבני תעשייה להשכרה לתעשייה או מלאכה, הקמת מתקן חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת.
- 5.3. הקרקע נשוא הבקשה מצויה באזור תעשייה הממוקם באחד מאלה:
- 5.3.1. אזור תעשייה המפורט **בנספח 1**.
- 5.3.2. בבקשה לתקנות להמלצה להקצאת מקרקעין גובלים למפעל קיים לצורך הרחבת המפעל לפי תקנה 25 (11) - בכל רחבי הארץ.
- 5.4. המבקש אינו בעל חשבון מוגבל ואינו נמצא בהליך של כינוס נכסים או פירוק ואין לו חובות בלתי מוסדרים למשרד הכלכלה והתעשייה.
- 5.5. המבקש שילם דמי טיפול בסך 2,500 ₪. דמי הטיפול לא יוחזרו.
- 5.6. המבקש עומד בתנאי הוראת מנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה מס' 0.4 בנושא: "התניית סיוע בקיום אחריות חברתית" וצרף לבקשתו הצהרה ובקשה הנדרשת בהתאם להוראה זו.

## 6. הועדה

### 6.1. הרכב הועדה

6.1.1. החלטות במסגרת הוראה זו תתקבלנה על ידי ועדה שחבריה הם:

6.1.1.1. מנהל מינהל אז"ת או סגנו - יו"ר;

6.1.1.2. ממונה הקצאות קרקע במינהל אז"ת – חבר;

6.1.1.3. נציג סמנכ"ל מחוזות – חבר;



- 6.1.1.4. נציג המשרד שמינה מנכ"ל המשרד - חבר;
- 6.1.1.5. נציג הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה - חבר;
- 6.1.1.6. חשב המשרד או נציג שהוא מינה – חבר;
- 6.1.1.7. נציג אגף תקציבים במשרד האוצר שמינה הממונה על התקציבים במשרד האוצר – חבר.  
מוזמנים לוועדה:
- 6.1.1.8. היועצת המשפטית או מי מטעמה.
- 6.1.1.9. נציג רשות מקרקעי ישראל.
- 6.1.1.10. מנהל אזור התעשייה או נציג הרשות המקומית האחראי על ניהול אזור התעשייה. יובהר, כי נוכחות מוזמנים אלו מוגבלת לשלב הצגת הבקשה ולא ישתתפו בדיון בשלב קבלת החלטות;
- 6.1.1.11. נציג המינהל המקצועי הרלוונטי לבקשה נשוא הדיון בוועדה.
- 6.1.1.12. נציג משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים – בדיונים העוסקים בבקשות להקצאת קרקע לצורך הקמת מתקן חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת.

- 6.1.2. נציגי משרד הכלכלה והתעשייה ימונו בידי מנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה.
- 6.1.3. לכל אחד מהחברים בוועדה, למעט יו"ר הוועדה, ניתן למנות ממלא מקום. לממונה הקצאות קרקע במינהל אז"ת ימונו שלושה ממלאי מקום. לנציג סמנכ"ל מחוזות ימונו 2 ממלאי מקומות כאשר בדיון ישתתף נציג המחוז הרלבנטי לדיון.

## 6.2. סדרי עבודת הוועדה

- 6.2.1. מניין חוקי לקיום דיון ולקבלת החלטה: 4 מחברי הוועדה ובתנאי שאחד מהם יהיה יו"ר הוועדה.
- 6.2.2. החלטות הוועדה יתקבלו ברוב קולות, באין הכרעה ישמש קול היו"ר כקול מכריע.
- 6.2.3. הדיונים יתקיימו בנוכחות נציג היועצת המשפטית.
- 6.2.4. בדיונים בהם מתבצעת הקצאה כספית להשלמות פיתוח, לא יתקיים דיון ללא נוכחות נציג חשב המשרד.
- 6.2.5. עמדת היועמ"ש תכריע בעניינים משפטיים ועמדת החשב, או נציגו, תכריע בעניינים תקציביים וכספיים.

## 6.3. תפקידי וסמכויות הוועדה

- לוועדה סמכות לקבל כל החלטה הדרושה לשם הפעלת הוראה זו, ובכלל זה:
- 6.3.1. לדון ולהחליט בבקשות הנוגעות להליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז;
- 6.3.2. לדון בבקשה להרשאה לתכנון במישור רותם בהתאם למפורט **בנספח 16** "נוהל מתן הרשאה לתכנון באזור התעשייה מישור רותם";



- 6.3.3. לבקש מהמבקשים הבהרות לבקשות, ככל שנדרש;
- 6.3.4. להחליט באם להיענות לבקשה או לדחותה;
- 6.3.5. לא להתחשב כלל בבקשה שהיא בלתי סבירה או שחסרה בה התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי ההוראה על נספחיה שלדעת הוועדה מונעת הערכת הבקשה כדבעי;
- 6.3.6. לאשר את הבקשה או לאשרה בתנאים;
- 6.3.7. לדרוש מהיזם ערבות או לחלט ערבות, כולה או חלקה בהתאם לנספח 11;
- 6.3.8. להמליץ על מגרש שאינו המגרש שהיזם ציין בבקשתו, בכפוף להנמקה;
- 6.3.9. לדחות בקשות, בין היתר, מן הנימוקים הבאים:
- 6.3.9.1. אי יישום המלצה להקצאת קרקע שניתנה בעבר, או החלטה קודמת של הוועדה שניתנה ליזם או לצד קשור אליו.
- 6.3.9.2. הסתרת מידע או מסירת נתונים כוזבים למשרד על ידי היזם או לצד קשור אליו.
- 6.3.9.3. ביטול הסכם פיתוח בין רמ"י ליזם.
- 6.3.9.4. אי תשלום הוצאות פיתוח בתוך 50 ימים ממועד קבלת הודעה לתשלום.
- 6.3.9.5. במקרים בהם מטרת ההקצאה המבוקשת אינה הולמת את מאפייני אזור התעשייה או השימושים הקיימים בו.
- 6.3.9.6. במקרים בהם התכנית העסקית מעלה ספקות באשר להיתכנות הכלכלית של היזם או כאשר ישנן ספקות באשר ליכולת היזם לממש את התוכנית העסקית.
- 6.3.9.7. קיימת הסכמה עם רמ"י כי המגרשים ישווקו במכרז או שהוועדה החליטה להמליץ לרמ"י על הוצאת המגרשים למכרז.
- 6.3.9.8. במידה והיזם לא העביר את ההשלמות הנדרשות לבקשה בתוך המועד שנקבע לכך.
- 6.4. דיון בעל משמעות תקציבית יתקיים בהתאם ליתרה התקציבית הקיימת באותה עת, ככל שישנה, וזאת כפי שייקבע על ידי חשב המשרד או נציגו בפתח הישיבה.
- 6.5. סעיף 6 יחול גם על בקשות שהוגשו לפי הוראות מנכ"ל קודמות.

## 7. הגשת הבקשה, בחינתה ואישורה

### 7.1 הגשת הבקשה

- 7.1.1. בקשה להמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז תוגש למינהל אז"ת, בהתאם לסוג השימוש המבוקש (להלן: "הבקשה"), בטופס מקוון בצירוף מסמכים ונתונים, והכל בהתאם לקבוע בנוהל המצורף להוראה (להלן: "הנוהל").



7.1.2. המסמכים הנלווים לבקשה יצורפו כשהם ערוכים וחתומים כדין.

## 7.2. בחינת הבקשה על ידי מינהל אז"ת והמינהל המקצועי

בחינת הבקשה ואישורה תיעשה על ידי מינהל אז"ת והמינהל המקצועי בהתאם לנוהל.

## 7.3. בחינת הבקשה בוועדה

הוועדה תתכנס לדון בבקשות בהתאם לשיטת כל הקודם זוכה או בשיטה של הקצאה תחרותית או בשיטה של צפי עודף ביקושים על היצע, כמפורט להלן:

### 7.3.1. בשיטת כל הקודם זוכה ידונו בקשות שאינן תלויות תקציב, כדלקמן:

7.3.1.1. בקשות להמלצה על הקצאת קרקע בפטור ממכרז באזור תעשייה שבו המשרד הוא הגורם המפתח ומסבסד הוצאות הפיתוח באיזור התעשייה וקיים מלוא התקציב להשלמות פיתוח אזור התעשייה כולו או להשלמת פיתוח הקרקע נשואת הבקשה, בהתאם לקריטריונים ההנדסיים בנספח 8. אישור כי מלוא התקציב קיים יינתן על ידי חשב המשרד בכתב (להלן: בקשות בעלות תקציב ייעודי).

7.3.1.2. בקשות להמלצה על הקצאת קרקע בפטור ממכרז באזור תעשייה שבו המשרד הוא הגורם המפתח והיזם ויתר על קבלת הסבסוד, וכן צירף הצהרה חתומה על פי נספח 14 לפיה הוא מתחייב לשאת במלוא עלויות הפיתוח.

7.3.1.3. בקשות להמלצה על הקצאת קרקע בפטור ממכרז באזור תעשייה שבו המשרד אינו גורם המפתח ואינו הגורם המסבסד את הוצאות הפיתוח עבור פיתוח הקרקע.

7.3.1.4. ציון הסף הנדרש לשם אישור דיון בבקשות בשיטת כל הקודם זוכה הוא 45 נקודות (כולל), על פי אמות המידה המפורטות בסעיף 7.3.2.9, כאשר ניקוד הסף לאיתנות פיננסית הינו 6 נקודות (כולל), והציון הכולל באמות המידה של איתנות פיננסית ותכנית עסקית צריך להצטבר למינימום של 16 נקודות.

7.3.1.5. בקשות להקצאות קרקע שהניקוד שלהן הוא מתחת ל- 45 ובלבד שניקוד הסף שקיבלו באמת המידה של איתנות פיננסית הינו לפחות 6 נקודות (כולל), והציון הכולל באמות המידה של איתנות פיננסית ותכנית עסקית הינו לפחות 16 נקודות ידונו בסוף השנה הקלנדרית, וזאת במידה ויישארו מגרשים פנויים.

7.3.1.6. למען הסר ספק, לוועדה תהיה הסמכות לדחות את הבקשות האמורות בסעיף 7.3.1.5 ובקשות להקצאת קרקע בכלל ללא קשר לציון שיקבלו, מטעמים מקצועיים שיירשמו.

7.3.2. בשיטת הקצאה תחרותית ידונו בקשות שהן תלויות בתקציב לביצוע השלמות הפיתוח ושאין נכללות במסגרת המקרים המפורטים בסעיף 7.3.1 לעיל (להלן: בקשות תלויות תקציב) כדלקמן:



## 7.3.2.1. מועדי הדיון בוועדה יתקיימו באופן הבא:

הוועדות יתקיימו במועדים המפורטים להלן בכפוף לקיומו של תקציב שנותר לחלוקה ולכך שיהיו מספיק בקשות לדיון בוועדה (בשלב השני), כמפורט להלן:

### 7.3.2.1.1. יתקיימו ארבעה מקצים בשנה קלנדרית, ממועד החתימה על

ההוראה. המועד האחרון להגשת בקשות עבור כל ועדה יפורסם באתר האינטרנט של המשרד. מועדי הוועדה יקבעו לפחות 45 ימים קלנדריים לאחר המועד האחרון להגשת בקשות. במידה וכל הבקשות יוגשו במלואן וחוות הדעת של המינהל המקצועי יהיו מוכנות לפני תום 45 הימים, ובאישור מראש של כלל חברי הוועדה, ניתן יהיה לקיים את הדיון במועד מוקדם יותר.

### 7.3.2.1.2. תנאי לקיומה של ועדה כאמור בסעיפים לעיל הוא מינימום 5

בקשות שעברו את תנאי הסף וציון האיכות שלהן הוא לפחות 45 נקודות. במידה ותנאי זה לא מתקיים הבקשות ידונו בוועדה העוקבת.

## 7.3.2.2. הדיון בבקשות יהיה דו שלבי:

### 7.3.2.2.1. שלב ראשון –

הוועדה תתכנס מעת לעת ותאשר את עמידת

הבקשות בתנאי הסף. בקשה העומדת בתנאי הסף תנוקד ע"י המנהל המקצועי לפי אמות המידה הקבועות בסעיף 7.3.2.9.

### 7.3.2.2.2. ציון הסף הנדרש לצורך השתתפות בוועדה לתעדוף הבקשות

הוא 45 נקודות (כולל), למעט מקרים בהם ציון אחרת בהוראה זו, כאשר ניקוד הסף לאיתנות פיננסית הינו 6 נקודות (כולל), והציון הכולל באמות המידה של איתנות פיננסית ותכנית עסקית צריך להצטבר למינימום של 16 נקודות (להלן: "ציון הסף").

### 7.3.2.2.3. בשלב שני –

הוועדה תדון בדירוג של הבקשות שאושרו בשלב הראשון ועומדות בציון הסף ומעלה.

### 7.3.2.2.4. בהמשך להחלטת ממשלה מיום 15.4.2018, ינתן

תעדוף ליזמים, אשר עמדו בתנאי הסף כאמור, המבקשים המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז וסבסוד בתחום המזון באזור התעשייה הצפוני בקריית שמונה בסכומים האמורים בהחלטת הממשלה ובכפוף לקיומו של מקור תקציבי, עד לשנת 2021.

## 7.3.2.3. תקציב הועדות:

7.3.2.3.1. התקציב השנתי יחולק באופן שווה בין הועדות באותה שנה. הוועדה, באישור חשב המשרד ונציג אגף התקציבים, יוכלו לאשר סכום גבוה יותר בוועדה מסוימת.

7.3.2.3.2. ככל שיותר תקציב בוועדה מסוימת, יועבר התקציב לוועדה העוקבת שתתכנס וכך הלאה עד להתכנסות הוועדה האחרונה באותו חציון או עד גמר התקציב החציוני, המוקדם מבניהם, בכפוף לאישור חשב המשרד.

## 7.3.2.4. דירוג הבקשות –

הוועדה תאשר את התקציב הנדרש להשלמות פיתוח ואת הסבסוד ליזם לבקשות שקיבלו את הניקוד הגבוה ביותר בהתאם לתקציב שהוקצה לכך במועד התכנסות הוועדה, כך שהבקשה עם הניקוד הגבוה ביותר תאושר ראשונה וכך הלאה, עד לגמר התקציב במקצה.

## 7.3.2.5. בקשות שלא אושרו מפאת העדר תקציב –

בקשות שהניקוד שלהן הוא ציון הסף ומעלה, אך מפאת העדר תקציב לא אושרו בוועדה, ידונו במועד ההתכנסות הבא של הוועדה, וכך הלאה עד לסוף השנה הקלנדרית העוקבת לשנה בה הוגשו בכפוף לקיומו של תקציב ושל הסדרה המאפשרת את מתן הסבסוד כאמור. בקשות אלה תבחנה מול בקשות נוספות שיוגשו, ובלבד שיעמדו בתנאי הסף שייקבעו באותה שנה וברף המינימלי של הציון באמות המידה שייקבעו.

## 7.3.2.6. יזם המוותר על סבסוד –

יזם שבקשתו נדחתה, שלא בשל אי עמידה בתנאי הסף, והודיע כי הוא מוותר על סבסוד, תידון בקשתו לקבלת המלצה בכפוף לכך שלא הוגשה באותו חודש קלנדרי בקשה נוספת לאותו מגרש שקיבלה ניקוד גבוה יותר ובכפוף לחתימה על טופס ויתור סבסוד המצורף **כנספח 14** לפיו הוא מתחייב לשאת במלוא עלויות הפיתוח.

## 7.3.2.7. יציאה למכרז –

במקרה בו הוגשו יותר מחמש בקשות לאותו מגרש באותה ועדת תעדוף, המגרש יוצא למכרז ודמי הטיפול יוחזרו למבקשים.

## 7.3.2.8. שיבוץ מגרשים –

הוועדה לא חייבת להתחשב בבקשה עבור מגרש מסוים והיא רשאית לבצע את השיבוצים בהתאם לצרכי אזור התעשייה.

## 7.3.2.9. להלן אמות המידה לבקשות:

### 7.3.2.9.1. שיעור הסבסוד על פי טבלת הסבסוד שבנספח 2 – ככל ששיעור הסבסוד גבוה יותר, כך יינתן ניקוד גבוה יותר (עד 20 נקודות)

7.3.2.9.1.1. אזורי תעשייה בעלי שיעור סבסוד 30% - 5 נקודות.

7.3.2.9.1.2. אזורי תעשייה בעלי שיעור סבסוד 60% - 10 נקודות.

7.3.2.9.1.3. אזורי תעשייה בעלי שיעור סבסוד 75% - 15 נקודות.

7.3.2.9.1.4. אזורי תעשייה בעלי שיעור סבסוד 90% - 20 נקודות.

7.3.2.9.1.5. אזורי תעשייה ללא סבסוד – 20 נקודות.

### 7.3.2.9.2. היקף שטח הבניה ביחס לגודל שטח המגרש המומלץ. היחס יקבע בהתאם לחוות הדעת של המינהל המקצועי – עד 10 נקודות

ככל שהיקף שטח הבניה המומלץ ביחס לגודל שטח המגרש המומלץ על ידי המינהל המקצועי גדול יותר, כך יינתן ניקוד גבוה יותר (הניקוד יעוגל לנקודה הקרובה):

7.3.2.9.2.1. 60% - ומעלה - 10 נקודות.

7.3.2.9.2.2. 59% - 50% - 5 נקודות.

7.3.2.9.2.3. מתחת ל 50% - 0 נקודות.

### 7.3.2.9.3. עוצמה טכנולוגית – עד 20 נקודות

הבקשות ינוקדו על פי הסיווג לעצמה טכנולוגית של הלמ"ס (סיווג 2011)

7.3.2.9.3.1. טכנולוגיה מסורתית ובתי מלאכה – 2.5 נקודות.

7.3.2.9.3.2. טכנולוגיה מעורבת מסורתית – 7.5 נקודות.

7.3.2.9.3.3. טכנולוגיה מעורבת עילית – 15 נקודות.

7.3.2.9.3.4. טכנולוגיה עילית – 20 נקודות.

## 7.3.2.9.4 איתנות פיננסית של היזם – עד 15 נקודות

7.3.2.9.4.1 בהתאם לנספח 15 בסעיף זה נבחן מצבו הפיננסי של היזם לאור לדוחות כספיים מבוקרים של שתי השנים שקדמו לשנת הגשת הבקשה, מאזן בוחן לשנת הגשת הבקשה, מידע עסקי והיחסים הפיננסיים.

7.3.2.9.4.2 במידה והיזם הוא מינהלת אזור תעשייה או רשות מקומית כאמור בסעיף 3.15, ינקד הבודק המקצועי סעיף זה בהתייחס למסמכים המעידים על איתנות הפיננסית. הבודק רשאי לבקש כל מסמך לטובת ניקוד אמת מידה זאת.

## 7.3.2.9.5 תכנית עסקית – עד 25 נקודות

בהתאם לנספח 15 בסעיף זה נבחנת איכותה של התכנית העסקית שהוגשה, היכולת של היזם לממש אותה ולעמוד בה, לרבות מידע עסקי על היזם, ניסיון מקצועי של היזם בענף הפעילות של התכנית, התאמת התכנית לתחום הפעילות של היזם, היערכות היזם למימוש התכנית, לרבות קליטת העובדים, והכדאיות הכלכלית של התכנית.

## 7.3.2.9.6 הקמה או הרחבה של מפעל – 5 נקודות

בקשות להקמת מפעל יזכו ב-5 נקודות נוספות.

7.3.2.9.6.1 הרחבת מפעל משמעותית, כזאת ששטח ההרחבה יעלה על 50% משטח הפעילות הקיימת באזור התעשייה תזכה ב-5 נקודות נוספות.

7.3.2.9.6.2 יובהר, כי יזם הפועל כיום במבנה תעשייה להשכרה באזור הנמנה על האזורים שפורסמו במודעה (נספח 1) ומבקש הקצאת קרקע לא יקבל ניקוד לפי סעיף זה.

## 7.3.2.9.7 חלוקת הכנסות – 5 נקודות

מפעלים הקמים באזור בו ישנה חלוקת הכנסות ארנונה בין מספר רשויות יזכו בחמש נקודות.

## 7.3.2.9.8 מפעל עתיר תעסוקה - עד 15 נקודות (בנוסף)

מפעל עתיר תעסוקה הוא מפעל שלא פעל באזור הנמנה על האזורים שפורסמו במודעה (נספח 1) ומבקש להעתיק או להקים את פעילותו באזור הנמנה

על האזורים שפורסמו במודעה. כמות העובדים תבחן בהתאם לתכנית העסקית וחוות דעת הבודק המקצועי:

7.3.2.9.8.1. מעל 75 עובדים – 7.5 נקודות.

7.3.2.9.8.2. מעל 125 עובדים – 15 נקודות.

### 7.3.3. צפי לעודף ביקושים על היצע

7.3.3.1. בשיטה זו ידונו בקשות עבור אזורי תעשייה בהם מינהל אזורי תעשייה צופה עודף ביקוש על היצע (להלן: "מקצה עודף ביקוש"), ובכפוף לאישור הוועדה, ברוב קולות.

7.3.3.2. במקרים אלה רשאי המשרד לפרסם מקצה נפרד ויחולו על המקצה הסעיפים הבאים: 7.3.2.4, 7.3.2.8 ו-7.3.2.9.

7.3.3.3. ככל והבקשות שנבחרו במקצה דורשות תקציב והן אינן נכללות במסגרת המקרים המפורטים בסעיף 7.3.1, הן יעברו לדיון יחד עם שאר הבקשות שנידונות בשיטת הקצאה תחרותית כאמור בסעיף 7.3.2 ויהיו כפופות לכללים בסעיף זה.

7.3.3.4. המועד האחרון שעד אליו ניתן להגיש בקשות למקצה של עודף ביקושים, יפורסם בעיתונות ובאתר האינטרנט של המשרד.

7.3.3.5. במידה והיחס בין מספר הבקשות באזור התעשייה לבין מספר המגרשים עולה על 5 יוצאו המגרשים למכרז.

7.3.3.6. ציון הסף הנדרש לשם אישור דיון בבקשות בשיטה זו הוא 45 נקודות (כולל), על פי אמות המידה המפורטות בסעיף 7.3.2.9, כאשר ניקוד הסף לאיתנות פיננסית הינו 6 נקודות (כולל), והציון הכולל באמות המידה של איתנות פיננסית ותכנית עסקית צריך להצטבר למינימום של 16 נקודות. במקרה בו יזם שעמד בתנאי הסף הודיע כי הוא מוותר על סבסוד והתחייב לשאת במלוא עלויות הפיתוח, ובכפוף לחתימתו על טופס ויתור סבסוד המצורף כנספח 14 יתווסף לניקוד היזם 20 נק' לציון הסופי.

7.3.3.7. במידה ובתום הדיון בבקשות על פי מסלול זה נותרו מגרשים פנויים להקצאה בפטור ממכרז באזור התעשייה, הועדה תהיה רשאית להחליט על המשך שיווק המגרשים במסלול כל הקודם זוכה או במסלול הקצאה תחרותית.

## 7.4 החלטת הוועדה

7.4.1 אושרה הבקשה על ידי הוועדה:

7.4.1.1 **בשיטת כל הקודם זוכה** בה ידונו בקשות שאינן תלויות בתקציב יפורט בפרוטוקול לגבי כל מגרש מדוע אין צורך בתקציב;

7.4.1.2 **בשיטת הקצאה תחרותית** תצורף לפרוטוקול טבלה עם כל הבקשות ודירוגן ועם התקציב הנדרש להשלמות הפיתוח לכל בקשה;



- 7.4.2 תשלח הודעה לרמ"י בדבר המלצתה לאישור עסקה בצירוף תשריט המגרש שהתקבל מאת הגורם המבצע, לצורך אישור העסקה ברמ"י. עותק מההודעה על ההמלצה לאישור עסקה יישלח ליזם ולמנהל אזור התעשייה.
- 7.4.3 נדחתה הבקשה – תשלח הודעה על כך למבקש.

## 8 שטח לממכר או תצוגת תוצרי המפעל

הקצאת הקרקע היא לתעשייה ומלאכה בלבד, אולם רשאית הוועדה להמליץ כי בהיקף השטח המומלץ יכלול שטח לממכר או תצוגת תוצרי המפעל נשוא הבקשה בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח המבונה העיקרי או 200 מ"ר, לפי הנמוך מביניהם. למען הסר ספק יובהר כי יזם אשר קיבל הקצאה בפטור לא רשאי להשתמש בקרקע ובמבנים שייבנו עליה לאחסון או מכירה של מוצרים שלא יוצרו במפעל עצמו.

## 9 סבסוד הוצאות פיתוח הקרקע

9.4 סבסוד הוצאות הפיתוח ליזם במקרים בהם המשרד מסבסד, יינתנו בהתאם לאמות המידה והמשקלות הבאות:

### 9.4.1 מרחק ונגישות איזור התעשייה - 35%

- ככל שאזור התעשייה מרוחק יותר, יינתן סבסוד גבוה יותר.
- 9.4.1.1 חישוב המרחק והנגישות של אזור התעשייה נעשה ביחס לשלוש נקודות מפתח: הנמל הימי הקרוב ביותר, נתב"ג ואזור תל אביב.
- 9.4.1.2 עבור כל נקודת מפתח ביחס לאזור תעשייה מסוים ניתן ניקוד בין 0 ל-1, כאשר לזמן נסיעה ניתן משקל של 70% ולמרחק בק"מ משקל של 30%.
- 9.4.1.3 לאחר מכן ניתן משקל לכל נקודת יעד, על פי הטבלה להלן, ונוצר משתנה מרחק ונגישות אחד עבור כל אזור תעשייה הנע בין 0-10.
- 9.4.1.4 נרמול המשתנים של אזורי התעשייה הזכאים לסבסוד נעשה ביחס לארבעת אזורי התעשייה הרחוקים ביותר מכל נקודת מפתח.

נמל ימי	נתב"ג	ת"א	
5	2.5	2.5	המשקל היחסי של המרחק

התוצאה מוכפלת ב- 3.5 כך שהציון המקסימלי הוא 35%.



## 9.4.2 קשיי שיווק – 20%

9.4.2.1 הציון באמת מידה זו מביא בחשבון את היחס בין מספר הדונמים ששווקו באזור התעשייה בשנים 2014-2017 לבין היתרה הקיימת לשיווק באזור התעשייה, נכון לסוף שנת 2017.

9.4.2.2 אזור תעשייה יוגדר כבעל קשיי שיווק במידה והיה שיווק בהיקף נמוך מ-10% מיתרת השטח הזמין לשיווק באזור התעשייה בשנים 2014-2017.

9.4.2.3 היתרה לשיווק שטחי תעשייה באזור התעשייה כוללת 60 דונמים לפחות.

9.4.2.4 היתרה המקסימלית לחישוב הקריטריון נקבעה על 600 דונם על מנת למנוע הטיה עבור אזורי תעשייה גדולים במיוחד.

9.4.2.5 אזורי תעשייה שיוגדרו כסובלים מקשיי שיווק יזכו לניקוד של 20 נקודות.

## 9.4.3 הסיווג החברתי-כלכלי של הרשות המקומית - 35%

9.4.3.1 ככל שהדירוג הסוציו-אקונומי של הרשות המקומית נמוך יותר, יינתן סבסוד גבוה יותר.

9.4.3.2 באזורים בהם פועל מינהל אזורי תעשייה הדירוג הסוציו-אקונומי המקסימלי הקיים היום הוא 7. אמת מידה זו מחושבת על ידי הפחתת מספר האשכול בו מדורגת הרשות המקומית מהמספר 7.

9.4.3.3 באזורי תעשייה אשר משותפים למספר רשויות מקומיות, נקבע סיווג כלכלי-חברתי משוקלל על פי גודל האוכלוסייה בכל אחת מהרשויות המקומיות השותפות באזור התעשייה.

9.4.3.4 הניקוד מוכפל ב-6 כך שהציון המקסימלי הוא 35%. יובהר, כי הציון המקסימלי הוא 35 ובמקום שבו מדובר באשכול 1 הציון הוא 35 ולא 36.

## 9.4.4 סיכון ביטחוני וקרבה לגבול 10%

לאור הקושי במשיכת מפעלים לאזורי תעשייה אשר נמצאים באיום בטחוני או בקרבה לגבול, יינתן ניקוד של עד נקודות ליישובים מקבוצה זו.

9.4.4.1 ישובים מאויימים בהתאם לקבוע במפת העדיפות הלאומית - 2 נקודות.

9.4.4.2 ישובים סמוכי גבול בהתאם לקבוע במפת העדיפות הלאומית - 3 נקודות.

9.4.4.3 הניקוד מוכפל ב-3.3 כך שהציון המקסימלי הוא 10%.

9.5 שיעורי הסבסוד לאזור תעשייה לא יפחת מ-30% ולא יעלה על 90%. אזורי התעשייה דורגו ע"פ הניקוד שצברו וחולקו לקבוצות. לכל קבוצה ניתנה רמת סבסוד בהתאם לפירוט להלן:

9.5.1 באזורי תעשייה המדורגים בקבוצת הניקוד הגבוהה ביותר, שצברו למעלה מ-48.1 נקודות הסבסוד יהיה בגובה של 90%.

9.5.2 באזורי תעשייה המדורגים בקבוצת הדירוג השנייה, שצברו מ-48.1 עד 34 נק' כולל, הסבסוד יהיה בגובה של 75%.



9.5.3 באזורי תעשייה שדורגו בקבוצת הדירוג השלישית, שצברו מ-34 עד 27 נק' כולל, הסבסוד יהיה בגובה של 60%.

9.5.4 באזורי תעשייה שדורגו בקבוצת הדירוג הרביעית, שצברו עד 26 נק' כולל, הסבסוד יהיה בגובה של 30%.

## 9.6 להלן המקרים בהם לא יינתן סבסוד בגין הוצאות הפיתוח

9.6.1 הקצאת קרקע באזורי תעשייה שהופרטו (היו בטיפול המשרד והאחריות להמשך פיתוחם ושיווקם הועברה לרשות שבתחומה נמצא אזור התעשייה). במקרים אלו, המחיר אותו גובה הרשות מהיזמים כולל מרכיב של סבסוד שהמדינה נתנה בעבר.

9.6.2 הקצאות קרקע באזורי תעשייה שהגורם המפתח שלהם אינו המשרד.

9.6.3 הקצאת קרקע שלא לתעשייה או מלאכה.

9.6.4 שיווק קרקע במכרז (גם אם הייעוד הוא לתעשייה ומלאכה).

9.6.5 הקצאת קרקע למפעל שפועל על סמך זיכיון מהמדינה.

9.6.6 מעבר של מפעל מאזור פיתוח א' לאזור פיתוח א'- בגין גודל השטח שבו הוא פעל שלא בשכירות.

## 9.7 הגבלת גובה הסבסוד

9.7.1 גובה הסבסוד לבקשה יוגבל עד לסכום של 3.5 מיליון ₪.

9.7.2 יזם שקיבל בעבר המלצה לאישור הקצאת קרקע בעלות פיתוח מסובסדת וטרם חתם על הסכם חכירה מול רמ"י, יחושב סכום הסבסוד שקיבל בהקצאה הקודמת כחלק מהגבלת סכום הסבסוד על פי סעיף 9.7.1

9.7.3 הוועדה תהיה רשאית ברוב של 75% מחברי הוועדה שמונו לפי סעיף 6.1 לאשר סבסוד מעבר לסכום האמור, בהתאם לתקציב המיועד לאותה ועדת הקצאה, מטעמים מיוחדים שירשמו.

## 9.8 חלקו של היזם בתשלום הוצאות הפיתוח

9.8.1 גובה תשלום הוצאות הפיתוח אשר על היזם לשאת בו בתמורה לפיתוח הקרקע בהתאם לקריטריונים הנדסיים המפורטים בנספח 8, ייקבע בהתאם לדירוג אזורי התעשייה ולפי "טבלת מחירי הוצאות הפיתוח" (נספח 2) כתוקפה במועד אישור הוועדה את בקשת היזם.

9.8.2 במידה ואישור העסקה ברמ"י לא יבוצע בשנת הכספים בה אישרה הוועדה את הבקשה, הוצאות הפיתוח התקפות במועד אישור הוועדה יוצמדו למדד הסלילה והגישור, המפורסם באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, החל ממועד אישור הוועדה ועד למועד אישור העסקה ברמ"י. טבלת הוצאות הפיתוח לדונם, על עדכונה מעת לעת, זמינה לציבור באתר האינטרנט של המשרד.

9.8.3 המליצה הוועדה על הקצאת קרקע ליזם בהרשאה זמנית, יישא היזם בתשלום הוצאות הפיתוח המלאות בסך 5% לשנה, ועד לגובה של 100% מסך הוצאות





הפיתוח המלאות, ובהקצאה לצורך התקנת מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת - בסך 3% מעלות הוצאות פיתוח הקרקע המסובסדות.

9.8.4 תשלום הוצאות הפיתוח יהיה מראש לכל תקופת ההרשאה. סכומי התשלום בהרשאה זמנית לא יחשבו כתשלום ע"ח הוצאות הפיתוח, במידה ויחלט להקצות את הקרקע ליזם באופן קבוע.

## 9.9 שימוש בניגוד להמלצה להקצאת קרקע

9.9.1 יזם שניתנה לו המלצה להקצאת קרקע ועשה בה שימוש בניגוד להמלצה שנתן המשרד ותנאי ההקצאה מול רמ"י, יחוייב היזם, בנוסף לאמור בנספח 9, בתוספת תשלום של 5% מהוצאות הפיתוח המלאות (כפי שהיו במועד אישור הוועדה את בקשת היזם להמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז).

9.9.2 החיוב יהיה עבור כל שנת שימוש בניגוד להמלצה שנתן המשרד ותנאי ההקצאה מול רמ"י.

## 9.10 קיזוז כספי מהוצאות הפיתוח כאשר עבודות הפיתוח מתבצעות על ידי היזם

9.10.1 מנהל מינהל אז"ת, בהמלצת מהנדס מטעם מינהל אז"ת ובאישור חשב המשרד, רשאי לאשר קיזוז כספי מהוצאות הפיתוח ליזם שמבצע עבודות פיתוח בתחום מגרשו, אשר היו אמורות להתבצע על פי הקריטריונים ההנדסיים, זאת בכפוף לכך שהיזם קיבל את האישור האמור בטרם התחיל בביצוע עבודות הפיתוח. סכום הקיזוז ייקבע ע"י המשרד ועל פי שיקול דעתו הבלעדי.

9.10.2 הודעה בכתב על הקיזוז והנימוקים לו תישלח ליזם.

9.11 ככל שמדובר בקרקע בבעלות פרטית לא ייגבו הוצאות פיתוח על ידי מינהל אז"ת.

## 10 השלמת הליכי הקצאת הקרקע

### 10.1 תוקף ההודעה על המלצה לאישור עסקה לרמ"י

תוקף ההודעה על המלצה לאישור עסקה לרמ"י הוא שנתיים מיום הנפקת ההודעה.

### 10.2 הסדרת אישור העסקה ברמ"י

על היזם להסדיר במשרדי רמ"י את אישור העסקה במועד תקופה זו, והכול כקבוע בהנחיות רמ"י ובמועדים ובתנאים הקבועים בהודעה על המלצה לאישור עסקה ברמ"י.

### 10.3 הארכת תוקף "המלצה לאישור עסקה"

היזם או רמ"י יכולים להגיש בקשה מקוונת להארכת תוקף "המלצה לאישור עסקה" ברמ"י בהתאם לקבוע בנוהל.

### 10.4 ביטול "המלצה לאישור עסקה"

ועדת המשנה, כהגדרתה בסעיף 14, רשאית לבטל את החלטת הוועדה בדבר "המלצה לאישור עסקה" ברמ"י אם היזם לא החל בתהליך (פתיחת תיק) מול רמ"י בתוך תקופה

של שלושה חודשים ממועד משלוח ההודעה על "ההמלצה לאישור עסקה". החלטה מנומקת תשלח ליזם ולרמ"י בכתב.

## 10.5 תוקף "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז" על ידי מינהל אז"ת

10.1.1 תוקף "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז" על ידי מינהל אז"ת הוא שנתיים בלבד.

10.1.2 באחריות היזם לפנות לרמ"י ללא שיהוי על מנת לחתום על הסכם הפיתוח. יודגש, שאין במתן "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז" על ידי מינהל אז"ת כדי להקנות ליזם זכויות כלשהן בקרקע.

10.1.3 הועדה רשאית להאריך את תוקף "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז" ברמ"י, בהחלטה מנומקת בכתב, לתקופה נוספת שלא תעלה על שנה ובלבד שמדובר בנסיבות שאינן בשליטת היזם.

## 10.6 הארכת תוקף "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז"

בקשה להארכת תוקף "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז" תוגש טרם פקיעת תוקף "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז".

## 11 חתימה על הסכם פיתוח ומסירת מגרש ליזם

11.1 לאחר קבלת "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז", על היזם לפעול מול רמ"י לחתימת הסכם פיתוח.

11.2 המגרש יימסר ליזם (כמפורט בסעיף 11.3) בכפוף לקבלת הודעה מרמ"י על חתימת הסכם פיתוח עם היזם.

11.3 מסירת המגרש תתבצע באמצעות הגורם המבצע (כהגדרתו בסעיף 3.12), בצירוף טופס מסירת מגרש ומפת מדידה מצבית של המגרש המציינת קווי תשתיות וחיבורי תשתיות קיימים (מים, ביוב, ניקוז ועוד).

11.4 עותק מטופס מסירת המגרש יועבר למינהל אז"ת ולנציג מינהל אז"ת במחוז הרלוונטי על ידי הגורם המבצע (כהגדרתו בסעיף 3.12).

11.5 פיתוח המגרש יעשה בהתאם לקריטריונים ההנדסיים ובכפוף למגבלות תקציביות.

11.6 פיתוח מגרש להקמת מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת:

11.6.1 הקצאת מגרש לצורך זה תהא בשטח אשר יוכר באמצעות הרשאה זמנית כהגדרתה בהוראה זו ויפותח בהתאם לסעיף 15 לקריטריונים ההנדסיים (נספח 8).

11.6.2 המתקן יוקם ויחל לפעול בטווח של עד שנתיים מיום החתימה על הסכם הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל.

## 11.7 פיתוח חלקי של המגרש

11.7.1 המגרש יימסר ליזם כאשר הוא מפותח באופן חלקי בלבד.

11.7.2 על היזם להשלים במימונו ובאחריותו את יתרת הפיתוח הנדרש בתוך גבולות המגרש. יודגש, כי המשרד הוא הקובע הבלעדי בעניין רמת ופרטי הפיתוח למסירת המגרש וכי אין מצד המשרד או הגורם המבצע כל חבות ומחויבות לבצע או להשלים עבודות פיתוח במועד מסוים או תוך תקופה מסוימת.

11.8 יובהר, כי יתכנו נסיבות אשר יביאו לעיכוב בפיתוח המגרש או בפיתוח אזור התעשייה שאינן תלויות במשרד או במי מטעמו.

11.9 היזם יממש את הקצאת הקרקע על פי הוראות הסכם הפיתוח עם רמ"י, ההמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז ועל פי תנאי הוראה זו המתעדכנים מעת לעת.

## 11.10 מעבר מהסכם הפיתוח ברמ"י לחוזה חכירה ברמ"י

11.10.1 מעבר מהסכם הפיתוח ברמ"י לחוזה חכירה ברמ"י ייעשה רק באישור מינהל אז"ת לאחר השלמת הבניה ואיכלוס של המפעל.

11.10.2 לצורך קבלת האישור, יעביר היזם למינהל אז"ת הודעה והצהרה על השלמת הבנייה ואיכלוס המפעל, כאמור בנספח 10.

## 11.11 בקשה להארכת הסכם פיתוח

11.11.1 בקשות להארכת הסכם פיתוח יידונו ברמ"י, על פי נהליו. ככל

שרמ"י תבקש, יתן מנהל המינהל חוות דעת מקצועית בשאלה האם לדעתו נכון להסכים לבקשת ההארכה אם לאו וזאת בהתאם לנתונים המקצועיים הידועים לו בגין אותה בקשה.

11.11.2 ככל שרמ"י תעביר בקשה לעמדה בגין הארכה נוספת, הנושא

יועבר לדיון בוועדה, אשר תבחן את הנתונים המקצועיים ותגבש את המלצתה.

## 12 ביטול המלצה להקצאת קרקע

### 12.1 המקרים בהם תבוטל "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז"

12.1.1 ארע אחד מהמקרים הבאים, רשאית ועדת המשנה לבטל את ההמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז:

12.1.1.1 פנה היזם במכתב חתום למינהל אז"ת בבקשה לבטל את ההמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז לאחר ששילם את הוצאות הפיתוח.

12.1.1.2 ביטול העסקה על ידי רמ"י.

12.1.2 ארע אחד מהמקרים הבאים, רשאית הוועדה לבטל את ההמלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז:

12.1.2.1 לא פנה היזם לרמ"י בתקופה שנקבעה לכך לחתימת הסכם פיתוח.

12.1.2.2 חלפו המועדים למימוש הסכם הפיתוח והיזם לא מימש את הקצאת הקרקע.

12.1.2.3 בוטל הסכם הפיתוח בגין אי עמידת היזם בדרישות מינהל אז"ת או רמ"י לרבות אכלוס המבנה שלא למטרה שלשמה ניתנה ההמלצה או נחתם הסכם הפיתוח.

12.1.2.4 אי עמידת היזם בתנאי ההמלצה להקצאת קרקע.

12.1.3 לא נחתם הסכם פיתוח וחלפו שנתיים ממועד הנפקת "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז" ולא ניתנה הארכה של התקופה, יראה מינהל אז"ת את "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז" ואת איתור המגרש ליזם כבטלים. הודעה על כך תשלח ליזם.

12.1.4 מונה ליזם כונס נכסים כמשמעותו בחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967 ולפקודת פשיטת הרגל, תש"ם-1980 או נאמן במסגרת כל הליך חדלות פירעון ו/או כונס היזם להליכי חדלות פירעון בהתאם לחוק החברות תשנ"ט 1999 ו/או פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983 ו/או חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 וכל הליך אחר במסגרת חדלות פירעון..

## 12.2 הודעה בדבר ביטול "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז"

12.2.1 הודעה בדבר ביטול ההמלצה תישלח ליזם על ידי מינהל אז"ת.

12.2.2 הודעת מינהל אז"ת על ביטול ההמלצה תיחשב ככזו שהגיעה ליעדה 14 ימים לאחר שליחתה.

## 13 החזר תשלום הוצאות פיתוח

### 13.1 החזר תשלום הוצאות פיתוח באזורים המטופלים על ידי מינהל אז"ת

יעשה על ידי המשרד בניכוי התשלומים הנדרשים ובהתאם לאמור בנספח 9 - החזר תשלום הוצאות הפיתוח ליזם לאחר ביטול.

### 13.2 החזר תשלום הוצאות פיתוח באזורים שנמסרו לאחריות הרשות המקומית

יעשה על ידי הרשות המקומית, בכפוף לסמכותה עפ"י דין ולאחר שהועדה החליטה להמליץ על הקצאת קרקע בפטור ממכרז עבור יזם חליפי בקרקע נשוא ההמלצה ולאחר תשלום הוצאות הפיתוח על ידי היזם החליפי.

13.3 למרות האמור לעיל, החזר תשלום הוצאות הפיתוח על ידי הרשות המקומית לא יותנה באישור יזם חילופי, במקרים בהם ביטול ההקצאה נבע מהעדר יכולת לממשה כגון: בשל קרקע לא כשירה לפיתוח לתעשייה או מלאכה (לרבות גילוי עתיקות) או התברר כי בנסיבות העניין בלתי אפשרי להקצות את הקרקע ליזם חלופי. האמור בסעיף זה בכפוף לאמור בהסכם בין המשרד לרשות המקומית.

## 14 ועדת משנה

- 14.1 לצורך דיון בבקשות המנויות בסעיף 14.4 הוקמה וועדה אשר חבריה הם:
- 14.1.1 מנהל מינהל אזורי תעשייה או סגנו – חבר ויו"ר הוועדה;
  - 14.1.2 ממונה על הקצאות הקרקע- חבר.
- 14.2 פעילות ועדת המשנה תלווה על ידי נציג הלשכה המשפטית.
- 14.3 החלטות ועדת המשנה תתקבלנה ברוב קולות, באין הכרעה ישמש קול יו"ר ועדת המשנה כקול מכריע. בעניינים משפטיים תכריע עמדת היועץ המשפטי המלווה את הוועדה מטעם המשרד.
- 14.4 סוגי הבקשות שידונו בוועדת המשנה:
- 14.4.1 ביטול המלצה לאישור עסקה, כאמור בסעיף 10.4.
  - 14.4.2 ביטול המלצה להקצאה קרקע, כאמור בסעיף 12.1.1.
  - 14.4.3 שינוי המעמד המשפטי של היזם, ובלבד שלא היה שינוי במטרת ההקצאה או בתנאי ההקצאה.
  - 14.4.4 ויתור על ניכוי של חלק מהחזר הוצאות הפיתוח כאמור בנספח 9- החזר תשלום הוצאות הפיתוח ליזם לאחר ביטול.

## 15 השגה

- 15.1 ניתן להשיג על החלטת הוועדה או ועדת המשנה בכתב בתוך 45 יום ממועד שליחת ההודעה על החלטת הוועדה על גבי נספח 12.
- 15.2 ניתן להשיג על החלטת הוועדה פעם אחת בלבד.
- 15.3 התקבלה השגת יזם בתוך המועד שצוין בסעיף 15.1, תובא בפני הוועדה הרלוונטית לדיון והחלטת הוועדה הרלוונטית תשלח ליזם.
- 15.4 לא התקבלה השגה בתוך המועד האמור - יראו את החלטת הוועדה הרלוונטית כהחלטה חלוטה ומינהל אז"ת יודיע ליזם כי הבקשה לא נדונה בשל העובדה שלא הוגשה בזמן.

## 16 המלצה על שינויים בהקצאת הקרקע

- 16.1 יזם המבקש לבצע שינויים ב"המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז", רשאי לבקש זאת במקרים הבאים:
- 16.1.1 העברת זכויות או העברת המלצה להקצאת קרקע ליזם אחר
    - 16.1.1.1 העברת זכויות או העברת המלצה להקצאת קרקע ליזם אחר באחד מהמקרים הבאים:

## 16.1.1.1.1 העברת זכויות לפי הסכם הפיתוח במקרה בו טרם מומשה הבנייה על הקרקע או העברת "המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז" ליזם אחר -

16.1.1.1.1.1 העברת זכויות או המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז ליזם אחר תתאפשר רק למי שהוא צד קשור ליזם החתום על הסכם הפיתוח ואשר מתחייב לפעול לאותה מטרה שלשמה הוקצה המגרש, או למי שיבנה את המבנה להשכרה עבור פעילותו של היזם המקורי ויציג הסכם שכירות חתום עם היזם המקורי לתקופה שלא תפחת מעשר שנים.

16.1.1.1.1.2 על מקבל הזכויות ומעביר הזכויות, לקבל את המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז להעברה/קבלת הזכויות. יובהר, כי לבקשה יצורפו, מלוא המסמכים המצוינים בסעיף 4.3 לנהל, לפי העניין, ביחס ליזם החדש והבקשה תועבר לבדיקת המינהל המקצועי.

16.1.1.1.1.3 במקרה של חדלות פירעון ו/או כניסה של יזם להליכי הוצל"פ לא תתאפשר העברת הזכויות. הנכנס במקומו יהיה רשאי לבקש את החזר הוצאות הפיתוח ששולמו בהתאם לנהלי המשרד.

## 16.1.1.1.2 העברת זכויות לפי הסכם הפיתוח במקרים בהם מומשה הבנייה במגרש -

16.1.1.1.2.1 במקרים של העברת זכויות במגרש שהוקם בו מבנה על פי הסכם הפיתוח ועל פי מטרת ההקצאה, ומתבקשת העברת זכויות למטרה שונה מהמטרה שאושרה לבעלים הקודמים, ובלבד שהיא לתעשייה או מלאכה, או מתבקשת העברת זכויות למימוש המטרה שאושרה ליזם המקורי.

16.1.1.1.2.2 תוגש בקשה לקבלת המלצת הועדה להעברת זכויות וכן מלוא המסמכים המצוינים בסעיף 4.3 לנהל, לפי העניין ביחס ליזם החדש והבקשה תועבר לבדיקת המינהל המקצועי.

16.1.1.1.2.3 סעיף זה תקף גם במקרים של חדלות פירעון ואו כניסה של יזם להליכי הוצל"פ.

16.1.1.2 לעניין סעיף 16.1.1.1, "מימוש הבניה" - השלמת בניית שלד המבנה.

16.1.1.3 הוראות בדבר המלצה לאישור העברת הזכויות:

16.1.1.3.1 ההמלצה לאישור העברת הזכויות, תהיה בכפוף לקבלת כתב התחייבות חתום על ידי מקבל הזכויות בנוסח שיועבר על ידי מינהל אז"ת.

16.1.1.3.2 הועדה רשאית להתנות החלטותיה בתנאים נוספים שיבטיחו את מימוש ההחלטה. קבלת ערבויות תהיה בכפוף לאמור בנהל "קריטריונים לבקשת ערבויות – המלצות להקצאת קרקע".

16.1.1.3.3 סעיף 16.1.1 יחול גם על המלצות להקצאת קרקע בפטור ממכרז שאושרו לפי הוראות מנכ"ל קודמות.

16.1.1.3.4 יזם ששינה את מעמדו המשפטי מעוסק מורשה לתאגיד יעדכן את מינהל אזורי תעשייה בדבר השינוי בצירוף המסמכים המנויים בסעיף 4.3 לנהל (מסמכים 1-4 ומסמכים 6-9) ויצהיר בכתב כי לא חל כל שינוי במטרת ההקצאה או תנאי ההקצאה וכי לא חל שינוי במעמדו המשפטי לעניין. הבקשה ומסמכיה יעברו לבדיקת מינהל אז"ת ועדת המשנה, רשאית לאשר שינוי זה.

16.1.1.4 העברת לפחות 25% מכח ההצבעה או הבעלות בתאגיד תחשב לעניין סעיף זה כהעברת זכויות.

**16.1.2 בקשה להחלפת מגרש מזה עליו ניתנה ההודעה על המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז**

16.1.2.1 מנהל מינהל אז"ת רשאי לקבוע כי שינוי הבקשה מחייב בדיקתה מחדש על ידי המינהל המקצועי, ניקודה ועמידתה בתנאי סעיף 7.3.2 בטרם המשך הטיפול בה.

16.1.2.2 יזם המבקש לשנות את שטח ההקצאה שבגינה כבר שילם את הוצאות הפיתוח - במידה והשינוי אושר ע"י מינהל אז"ת ושטח המגרש המבוקש קטן משטח המגרש המוקצה, יבצע מינהל אז"ת או הרשות המקומית

בכפוף לסמכותה עפ"י דין, לפי העניין, החזר ליזם בהתאם להנחיות הקבועות בנספח 9 לנוהל זה.

16.1.2.3 ככל שהיזם מעוניין בהחלפת מגרש למגרש גדול יותר מהשטח עליו ניתנה המלצה, עליו להגיש בקשה חדשה להמלצה להקצאת קרקע.

## 16.1.3 בקשה להמחאת זכויות וחובות

16.1.3.1 מדיניות משרד הכלכלה והתעשייה היא להתנגד להמחאת זכויות וחובות. עם זאת, רשאי יזם, לאחר שקיבל המלצה, להגיש בקשה להסבת זכויות וחובות בהתאם להוראת מנכ"ל זו לשיקול דעתה של הוועדה. אושרה ההסבה ע"י מורשי החתימה של המשרד, יהיה הנסב אחראי לכל חובות העבר בגין ההמלצה שניתנה למסב.

16.1.3.2 במידה ואושרה המחאת זכויות וחובות, אופן ההסבה והדיווח בדבר הסבת זכויות וחובות יעשה כמפורט בנוהל.

16.2 הבקשה לביצוע שינויים בהמלצה להקצאת קרקע תוגש בטופס מקוון ותועבר לדין הוועדה.

16.3 היזם נדרש לשלם דמי טיפול בסך 1,000 ₪ למעט בקשה כאמור בסעיף 16.1.2 ו-16.1.3.

## 17 שינוי ייעוד בקרקע

17.1 יזם המבקש לשנות ייעוד השימוש בקרקע לייעוד שאינו תעשייה או מלאכה, חייב להגיש לוועדה בקשה מקוונת לשינוי הייעוד בתקופות הבאות:

17.1.1 לאחר תום תקופה של 7-15 שנים ממועד הסכם החכירה:

17.1.1.1 בקשה לפי סעיף זה יכולה להתבצע רק לאחר תום תקופה של 7 שנים ממועד חתימת הסכם החכירה ועמידתו בתנאי ההמלצה להקצאת קרקע והסכם החכירה עם רמ"י.

17.1.1.2 ככל שיאושר שינוי הייעוד, היזם יידרש להשיב את החלק היחסי של הסבסוד שניתן לו בגין יתרת התקופה שנותרה לו עד תחילת השנה ה-15 של הסכם החכירה. תקופת הסבסוד לצורך חישוב החלק היחסי הינה 8 שנים (ראה נספח 13).

17.1.1.3 תחשיב סכום החזר הוצאות סבסוד למשרד ייערך על ידי המשרד וקביעת המשרד תהיה סופית.

17.1.2 שינוי ייעוד בתקופות בין 15 שנים ומעלה ממועד חתימת הסכם החכירה:

17.1.2.1 בקשה לפי סעיף זה יכולה להתבצע רק לאחר תום תקופה של 15 שנים ממועד חתימת הסכם החכירה ועמידתו בתנאי ההמלצה להקצאת קרקע והסכם החכירה עם רמ"י.





17.1.2.2 ככל שיאושר שינוי הייעוד לא יידרש היזם לשאת בהפרש הוצאות הפיתוח אשר סובסדו על ידי המשרד.

17.1.2.3 טרם הדיון בבקשה לשינוי יעוד יפנה המשרד לקבלת חוות הדעת של הרשות המקומית או מינהלת אזור התעשייה.

## 17.2 שינוי בקרקע להקמת מתקני חלוץ והדגמה

לא יאושר שינוי ייעוד בקרקע שהוקצתה לצורך הקמת מתקני חלוץ והדגמה.

## 18 הערכת אפקטיביות

מינהל אז"ת ואגף אסטרטגיה ותכנון מדיניות במשרד יבצע הערכת אפקטיביות במסגרת "הליך לבחינת האפקטיביות הכלכלית של תכניות באחריות משרד הכלכלה והתעשייה" כאמור בהחלטת ממשלה 1466 מתאריך 22/05/2016 והמשך הבחינה בהתאם להחלטת ממשלה 4461 מיום 13.1.2019.

## 19 פרסום פרטי היזם באתר המשרד

19.1 מבקש סיוע המגיש את הבקשה לפי הוראה זו, מסכים לכך שבמידה ויזכה בהקצאת קרקע, יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הכלכלה והתעשייה או במקום אחר שיוחלט לגביו הפרטים הבאים בנוגע לזכייתו:

19.1.1 שם היזם, הענף בו הוא פועל.

19.1.2 האתר או האתרים בו ניתן לו הקצאת הקרקע והשימוש בגינו.

19.2 מינהל אז"ת רשאי לעשות שימוש בנתוני ופרטי מבקשי הסיוע, לרבות באמצעות מי מטעמו, לצורך מחקרים, סקרים, בחינת יעילות התכנית או כל צורך אחר של מינהל אז"ת ולפי שיקול דעתו הבלעדי.

## 20 הוראות כלליות

20.1 ההוראה על נספחיה וכל הטפסים הנחוצים להפעלתה יפורסמו באתר האינטרנט של המשרד.

20.2 ההוראה, הנהלים, המועדים להגשת הבקשות והתקציב אשר עומד לרשות המינהל בכל מועד ועדה, וכל הטפסים הנחוצים להגשת הבקשה יפורסמו באתר האינטרנט של המשרד: [www.economy.gov.il](http://www.economy.gov.il)

## 21 תחולה

- 21.1 תוקף הוראה זו מיום פרסומה והיא מחליפה את הוראת מנכ"ל 6.2 מתאריך 22.08.2018.
- 21.2 על בקשות שאושרו בוועדה להמלצת קרקע בפטור ממכרז עד למועד חתימת הוראה זו תחולנה הוראות המנכ"ל שהיו בתוקפן במועד אישורן אולם על החזר הוצאות פיתוח יחולו ההוראות שהיו בתוקף במועד הגשתן של אותן הבקשות.
- 21.3 במידה ונערך לגבי אזור תעשייה מסוים מקצה של צפי לעודף ביקושים על היצע, לגבי בקשות שאינן תלויות בתקציב כמשמעותן בסעיף 7.3.1.1 ובמועד פרסום הוראה זו חלק מהבקשות נדונו בוועדה וחלק טרם נדונו, תחול על כל הבקשות הוראת המנכ"ל שהייתה במועד הדיון בבקשות שכבר נדונו.
- 21.4 בקשות שנדונו במקצה האחרון (ינואר 2019) בהתאם לסעיף 7.3.2 להוראת המנכ"ל מתאריך 22/08/2018 ונדחו בשל מגבלה תקציבית, ידונו במקצה הראשון לפי תנאי ההוראה. על אף האמור בסעיף 7.3.2.1.1, בשנת 2019 יתקיימו חמישה מקצים.
- 21.5 מצאה הועדה כי יש מקום לפרסם מקצה של צפי לעודף ביקושים לגבי בקשות התלויות בתקציב והן אינן נכללות במסגרת המקרים המפורטים בסעיף 7.3.1.1, והמקצה פורסם לאחר פרסום הוראה זו, ידונו הבקשות שהוגשו לאותו אזור תעשייה בטרם פרסום הוראה זו יחד עם שאר הבקשות שיוגשו באותו מקצה בהתאם לתנאי הוראה זו וכל הבקשות ידונו בשיטת ההקצאה התחרותית.
- 21.6 הנוהל כפי שייקבע ויפורסם, מעת לעת, על ידי מינהל אז"ת הוא חלק בלתי נפרד מההוראה.

שי רינסקי

המנהל הכללי

ירושלים, ו' ניסן תשע"ט

11 אפריל 2019