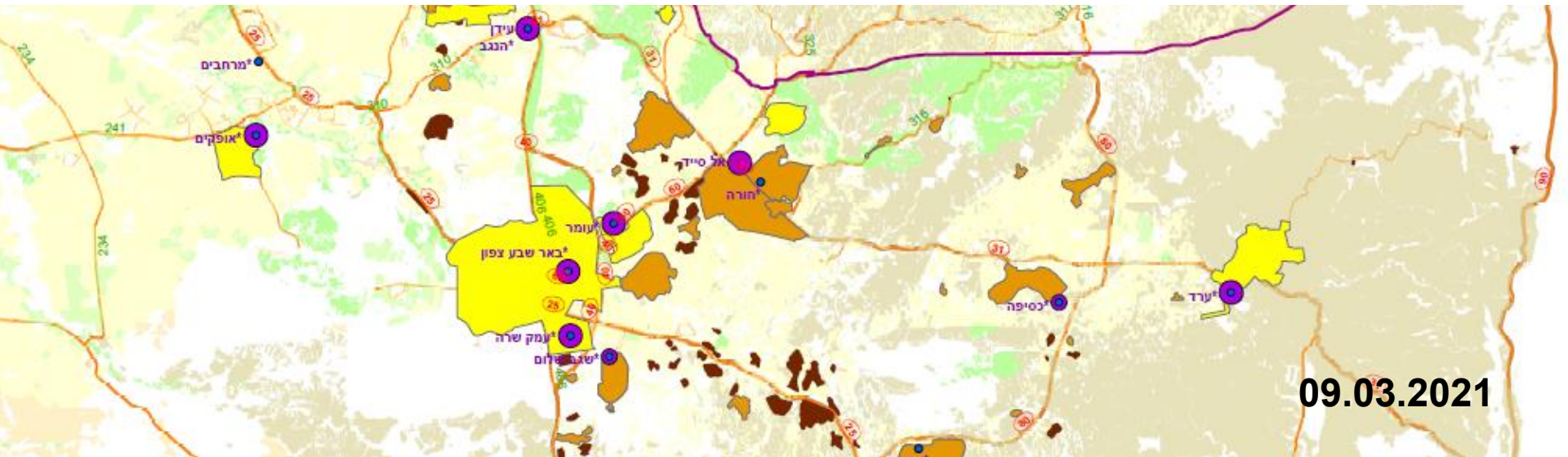


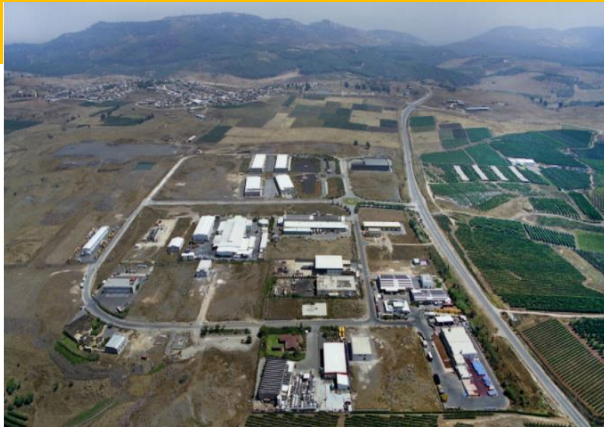
הקצאת קרקע בפטור ממכרז

מינהל אזורי תעשייה



09.03.2021

פעילות מינהל אזורי תעשייה



- המינהל משמש כזרוע העיקרית של הממשלה בתכנון ופיתוח אזורי תעשייה באזור פיתוח א'
- מעניק המלצות לרמ"י למתן פטור ממכרז למטרות תעשייה ומלאכה באזורי פיתוח א'
- מעניק סבסוד עלויות הפיתוח ליזמים
- מתווה מדיניות בתחום תכנון ופיתוח אזורי תעשייה – תכנית אסטרטגית לתכנון אזורי תעשייה
- תומך בכלים לניהול אזורי תעשייה
- עוקב אחר ההתפתחות הפיזית של מתחמי תעשייה, בדגש על הפריפריה

מינהל אזורי תעשייה פועל מכוח תקנות חוק חובת המכרזים

תקנה 25(5)(ב)-הקמת מפעל –

- הענקת זכויות במקרקעין באזור עדיפות לאומית למפעל שתחום עיסוקו תעשייה או מלאכה
- בניית מבני תעשייה להשכרה
- ובלבד שהאזור נמנה עם האזורים הכלולים במודעה בעתונות שיפרסם המשרד

תקנה 25(11) – הרחבת מפעל –

- הענקת זכויות במקרקעין גובלים למפעל קיים לצורך הרחבת המפעל
- הענקת זכויות כאמור בשטח העולה על חמישים אחוז משטח המפעל –טעונה אישור ועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל”

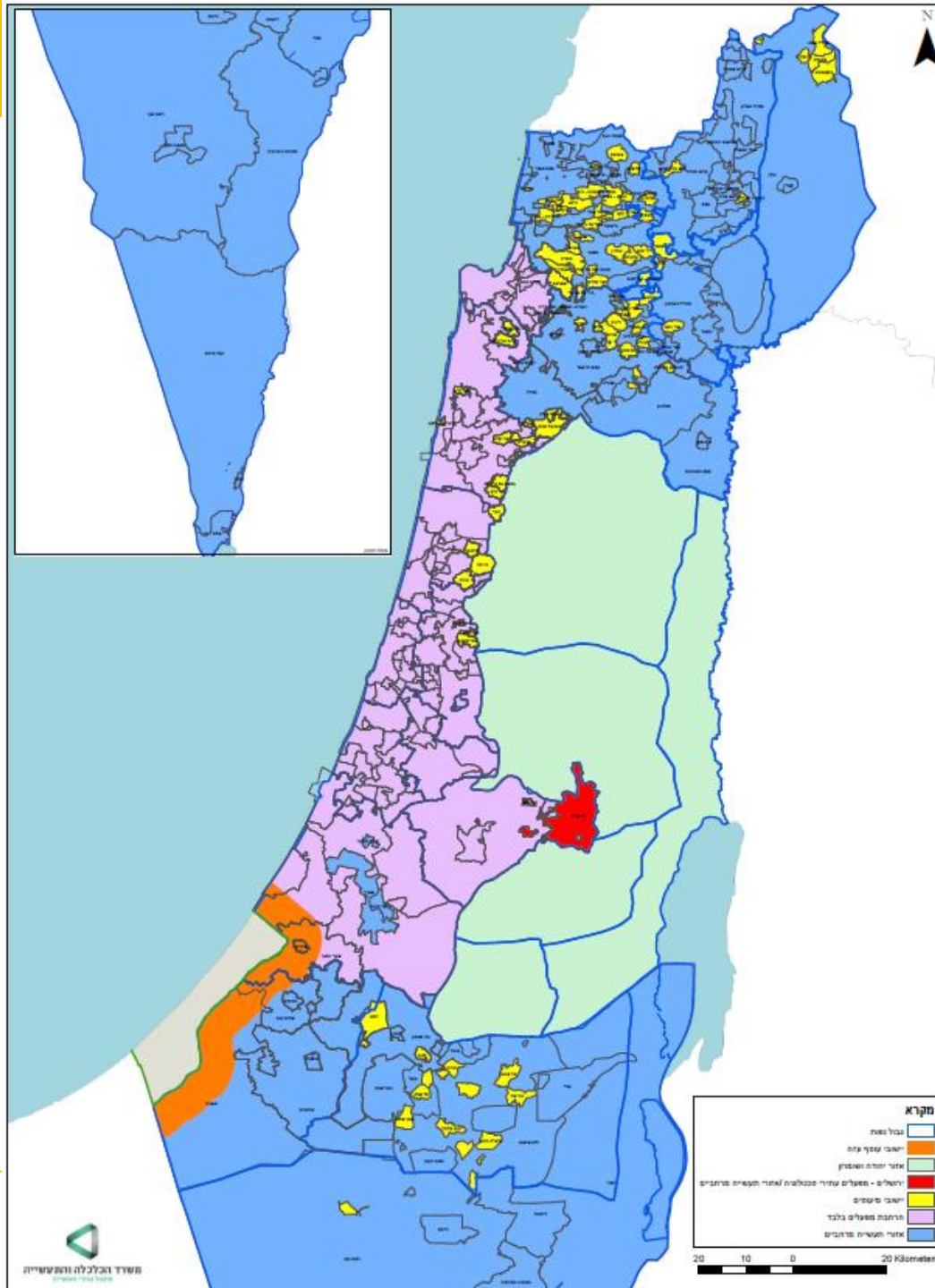
• הכל בהתאם להמלצה מנומקת של משרד מינהל אזורי תעשייה

תחום אזור פיתוח א'

1. אזור תעשייה הגדול מ-100 דונם במחוזות הצפון והדרום*
2. אזור תעשייה ביישוב מיעוטים (80% מתושביו אינם יהודים)
3. שדרות ויישובי עוטף עזה- עד 7 ק"מ מגדר הרצועה
4. העיר ירושלים- למפעלים עתירי טכנולוגיה**
5. רשויות מקומיות במחוז צפון, דרום ונפת חיפה בהן רמה חברתית כלכלית 1-3 ושיעור אבטלה ממוצע שנתי של 10% ומעלה

*למעט נפת אשקלון בה רק ברשויות מקומיות באשכול סוציו-כלכלי 1-4

** מפעל שלפחות 15% מעובדיו מהנדסים או בעלי תואר אקדמי במדעי הטבע, החברה או הרוח



פטור ממכרז

- אפשרות להקצות ליזם את גודל השטח שנחוץ לו.
- שליטה טובה יותר של המשרד ומינהל אזור התעשייה על האזור.
- חכירת הקרקע ב 31% משווי שנקבע ע"י שמאי ממשלתי (באז"ת בקו עימות חינום).
- סבסוד הוצאות הפיתוח.

השתתפות בהוצאות פיתוח

- ההטבה ניתנת על פי השטח המומלץ להקצאה (בכפוף לתקציב פנוי).
- מינהל אזורי תעשייה מסבסד רק אזורים אותם הוא מפתח, על פי טבלת הסבסוד
- ההשתתפות נעה בין 30% ל-90% בהתאם לרשימת אזורי התעשייה בטבלת הסבסוד.
- **בשל ממשלת המעבר ואי אישור התקציב טרם נפתח מקצה להשתתפות בעלויות פיתוח**

הוראת מנכ"ל 6.2 וטבלת הסבסוד:

https://www.gov.il/he/departments/policies/economy_dgi_instructions_06_02

מינהל אזורי תעשייה- הוראות מנכ"ל ותמיכות במפעלים

• הוראת מנכ"ל 6.2 "מתן המלצות להקצאת קרקע באזורי פיתוח"

- רשימת אזורי תעשייה זכאים לפטור
- טבלת מחירי הוצאות פיתוח
- קריטריונים הנדסיים לפיתוח תשתית המקרקעין לתעשייה

• הוראת מנכ"ל 6.11 "מענק עלויות פיתוח" – **טרם פורסמה**

- מענק למפעלים באזורים בהם משרד הכלכלה הוא הגורם המפתח
- המענק ינתן באבני דרך בהתאם להתקדמות הבנייה של המפעל (הגשת היתר בניה/ סיום שלד / סיום בניה)
- המענק תלוי בתקציב מאושר למתן תמיכה ע"י המשרד
- המענק בהיקף של 30%- 90% מעלויות הפיתוח של האזור הספציפי ועד לגבול של 3.5 מלש"ח.

תהליך הקצאת הקרקע

	01 מילוי טופס בקשה - היזם למינהל איזורי תעשייה
	02 בדיקת הבקשה ע"י הבודקים המקצועיים במשרד הכלכלה
	03 החלטת ועדת הקצאת קרקע לפי הוראת מנכ"ל 6.2 מינהל איזורי תעשייה
	04 שליחת המלצה לאישור עיסקה מינהל איזורי תעשייה לרשות מקרקעי ישראל
	05 אישור עיסקה ברמ"י - היזם מרשות מקרקעי ישראל
	06 תשלום הוצאות פיתוח - היזם למינהל איזורי תעשייה בחנות התשלומים. (הוצאות הפיתוח ישולמו רק לאחר אישור העיסקה ברמ"י לא כולל אזורי תעשייה מופרטים שם משולמים דמי הפיתוח למנהלת אזור התעשייה
	07 חתימת היזם על הסכם פיתוח - ברשות מקרקעי ישראל
	08 חתימת הסכם חכירה - היזם ברשות למקרקעי ישראל

טרם הגשת בקשה מומלץ להתעדכן מול מנהל מינהלת אזור התעשייה לגבי ייעוד השטח ע"פ התב"ע, דרישות מיוחדות לאזור התעשייה, ליווי התהליך וכו'


דגשים:

- בקשה ללא כלל המסמכים לא תידון
- חתימה על הסכם פיתוח: תנאי הכרחי להוצאת היתר ובניה
- מעבר מהסכם פיתוח לחכירה: רק עם אישור מינהל אזורי תעשייה כי הבנייה הסתיימה והמפעל עובד
- תנאי לקבלת המלצה להסכם פיתוח- תשלום הוצאות הפיתוח וחתימה על טופס מסירת מגרש


- תכנית עסקית מפורטת להקמת המפעל
 - כוללת את מקורות המימון.
 - תואמת את הפעילות הנוכחית של העסק והצרכים העתידיים
 - כוללת פירוט על ניסיון מקצועי של העסק ומנהליו
 - כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו 1976 .
 - סקיצה של תכנית ניצול השטח המבוקש
 - תרשים של העמדת קווי הייצור על שטחי הקרקע המבוקשים
 - דו"חות כספיים עבור שתי השנים הקלנדריות שקדמו למועד הגשת הבקשה.
 - לוח זמנים מפורט להקמת המפעל ואכלוסו.
 - **לא חובה** - עמדה בכתב של הרשות המקומית או מנהל אזור התעשייה שבו נמצאים המקרקעין
- נשוא הבקשה

כלל הדרישות והמסמכים הנדרשים לצורך בדיקת הבקשה ניתן למצוא בהוראת מנכ"ל 6.2

איתור שטחים פנויים באמצעות אתר משרד הכלכלה והתעשייה:

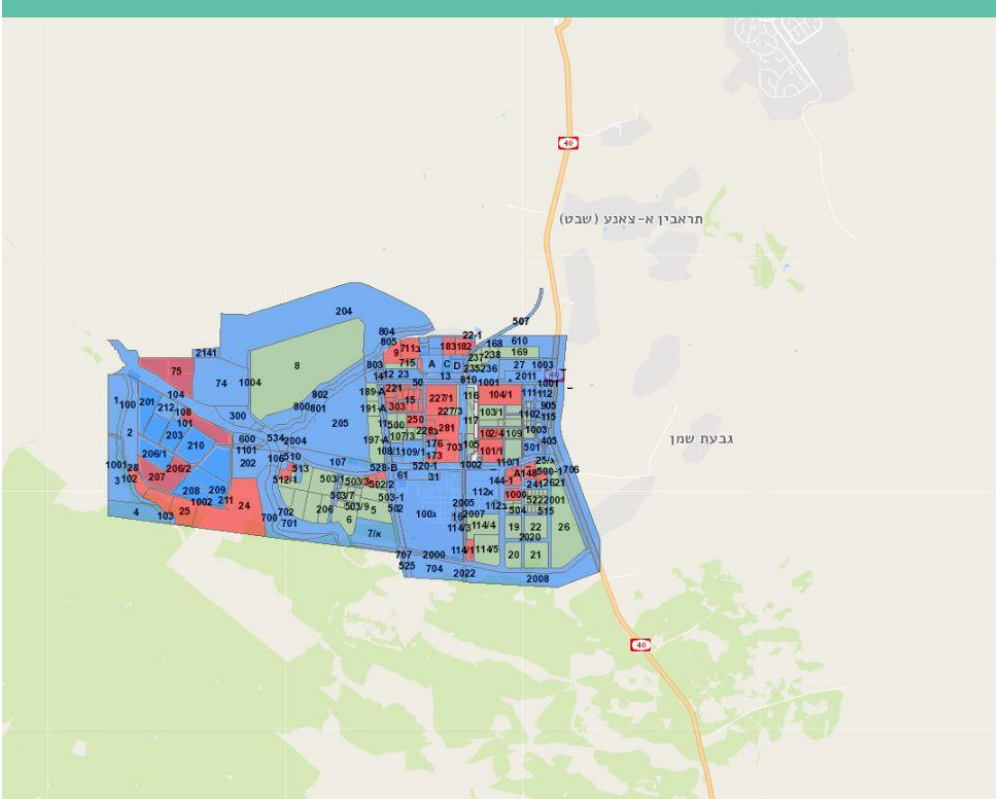


מפה ליזם



משרד הכלכלה והתעשייה
מנהל אזורי תעשייה


עברית | English | العربية



מגרש תפוס

מגרש פנוי לשיווק

מגרש לא לשיווק



שכבות מידע

נאות חובב

כל המגרשים

גודל מגרש (בין 1 ל 500 דונמים)

סווח חיפוש גודל מגרש (בין 1 ל 50 דונם)

כלים נוספים לשירותך:

מחשבון עליות ליזם

תעודות זהות-אזורי תעשייה

אתר היחידה סקר שימוש

נתוני המגרשים אינם מהווים אסמכתא כלשהי למצב המגרש בפועל, ולצורך קבלת נתונים מדויקים יש לפנות למנהל אזורי פיתוח במשרד הכלכלה. מדינת ישראל לא תישא בשום אחריות בנוגע למידע זה

מניעת אפשרות להעברת זכויות למי שלא מימש הבניה על הקרקע

- הסכם הפיתוח הראשוני יהיה לתקופה של 4 שנים וזאת על מנת לאפשר ליזם לעמוד בלוחות הזמנים לסיום הבניה.
- לא ניתן להעביר זכויות במקרה בו טרם נבנה מבנה.
- במקרה והעסק נכנס לכינוס נכסים או במקרה של צו ירושה, יוחזרו עלויות הפיתוח לכונס הנכסים או ליורש ולא ניתן יהיה למכור את המגרש לצד שלישי או להורישו.
- מתן אורכה אחת בלבד של עד שנתיים להסכם הפיתוח וזאת בתשלום נוסף לרשות מקרקעי ישראל. אורכה של מעבר לשנתיים תינתן רק בהמלצת מינהל אז"ת, במידה ויש עיכובים שאינם תלויים ביזם (למשל, הפיתוח לא הושלם).
- התניית חתימה על הסכם חכירה באישור של משרד הכלכלה שאכן הוקם המפעל אותו הצהיר היזם בבקשתו.
- על פי נהלי רמ"י לא ניתן להקצות בפטור למבנים להשכרה לחברות שאינן קשורות

מעבר להסכם חכירה מבטיח את זכויות הקניין ל-49 שנה ומאפשר מינוף של הנכס

- המעבר יהיה באמצעות הגשת בקשה מקוונת למינהל אזורי תעשייה.
- האישור ינתן רק לאחר קבלת טופס 4 ותחילת עבודה.
- לא ניתן לאשר שינוי ייעוד מתעשייה לשימושים אחרים במשך 7 שנים מיום המעבר להסכם חכירה.
- לאחר 7 שנים ועד ל-15 שנה, שינוי ייעוד גורר החזר של ההשתתפות בעלויות הפיתוח.
- העברת זכויות בתקופת החכירה – בקרוב יפורסם נוהל בנושא.