

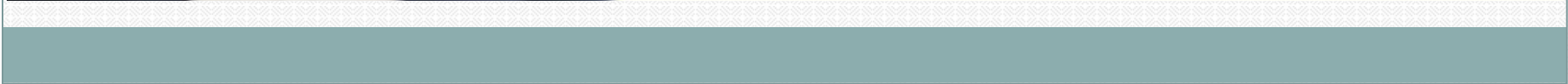
עבודת מינהל אזורי תעשייה



הרצאה בכנס התאחדות התעשיינים – סניף דרום

בית הלוחם, באר שבע 06.03.2018

יגאל צרפתי, מנהל מינהל אזורי תעשייה



עיקרי עבודת המינהל



- 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 לעלויות פיתוח ליזמים.
- מתווה מדיניות בתחום פיתוח וניהול אזורי תעשייה – תכנית אב לאזורי תעשייה.
- תומך בכלים לניהול אזורי תעשייה.
- עוקב אחר ההתפתחות הפיסית של מתחמי תעשייה, בדגש על הפריפריה.

פרויקטים עיקריים מהשנים האחרונות



פארק נ.ע.ס :

- 1,000 דונם באזור נתיבות + 2000 דונם נוספים בתכנון.
- שלב א' בפארק, כ-250 דונם, זכו להטבות מיוחדות מהמשרד בהחלטת ממשלה מ-2006
- בין ההטבות שהעניק משרד הכלכלה למפעלים שהעתיקו פעילותם לפארק : סבסוד דמי הפיתוח והשתתפות בעלויות חכירת הקרקע מרשות מקרקעי ישראל, השתתפות בעלויות תכנון והעתקת המפעל, השתתפות בעלויות הסעות עובדים והכשרת עובדים והשתתפות בעלויות תשלומי הארנונה.
- כיום מועסקים בפארק כ-3,300 עובדים.





עידן הנגב :

- פארק תעשיות בשטח מתוכנן של כ-4,000 דונם, מתוכם כ-800 נמצאים בשלבי פיתוח שונים כיום.
- הפארק משותף לרשויות רהט, להבים ובני שמעון. נמצא במיקום אסטרטגי בדרום בסמוך לכביש 6.
- הפארק מהווה דוגמה לשיתוף פעולה מוצלח בין רשויות יהודיות ובדואיות בנגב ומעסיק כיום כ-2000 עובדים.



הטבות בהקמת מפעל באזור פיתוח א'



- הטבות מס (רשות המסים)
- מענקי השקעות הון (הרשות להשקעות)
- הטבות בהקצאת מגרשים לתעשייה ומלאכה (מינהל אזורי תעשייה)
- ישנן הטבות נוספות רבות שהממשלה ומשרד הכלכלה והתעשייה מעניקה למפעלים, לעיתים על בסיס "אזורי עדיפות" ולא "אזור פיתוח א'".

איתור מגרש ליזם הוא השלב הראשון במסע של החברה להקמת מפעל חדש בישראל.

מיקום המגרש ישפיע על סל הטבות למפעל.

הטבות בהקצאת מגרשים לתעשייה ומלאכה



פטור ממכרז: תקנה 25(5)(ב) לחוק חובת המכרזים

הענקת זכויות במקרקעין באזורי עדיפות לאומית למפעל שתחום עיסוקו תעשייה או מלאכה או בניית מבני תעשייה להשכרה לפי **המלצת משרד התעשייה והמסחר**, ובלבד שהאזור נמנה עם האזורים הכלולים **במודעה בעתונות שיפרסם משרד התעשייה והמסחר לפחות אחת לשנה** והמזמינה הגשת בקשות להענקת זכויות במקרקעין כאמור; דחיית בקשה כאמור על ידי משרד התעשייה והמסחר תיעשה מנימוקים שיירשמו;

הטבות בהקצאת מגרשים לתעשייה ומלאכה



פטור ממכרז: תקנה 25(11) לחוק חובת המכרזים

הענקת זכויות במקרקעין גובלים **למפעל קיים לצורך הרחבת המפעל**, הכל בהתאם להמלצה מנומקת של המשרד האחראי לתחום פעילותו של המפעל; הענקת זכויות כאמור בשטח העולה על חמישים אחוזים משטח המפעל - טעונה אישור ועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל;

יתרונות ההקצאה בפטור 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 חינם).
- סבסוד הוצאות הפיתוח.

סבסוד הוצאות פיתוח



אזורי ה-90%

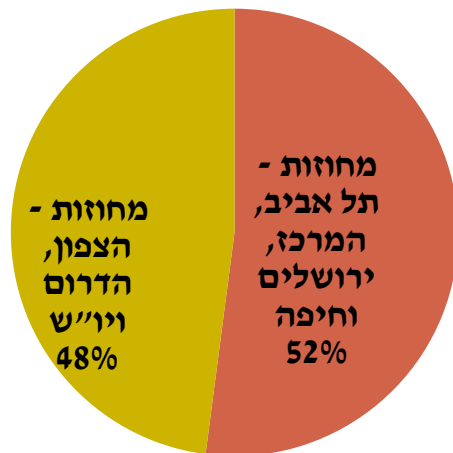
- ההטבה ניתנת על פי השטח המומלץ להקצאה (בכפוף לתקציב פנוי).
 - המינהל מסבסד רק אזורים אותם הוא מפתח, על פי טבלת הסבסוד (מבוסס על ה"מ 3298).
 - באזורים שבאחריות הרשות המקומית והמינהל חתם איתם על הסכמי "הפרטה", הסבסוד ניתן מראש לרשות בהסכם. הרשות גובה היטלי פיתוח בסכום שנקבע בהסכם.
 - הסבסוד נע בין 30% ל-90%.
- הוראת מנכ"ל 6.2 וטבלת הסבסוד:
<http://economy.gov.il/Legislation/CEOInstructions/Pages/06-02.aspx>
- אבו קורינאת
 - בני יהודה
 - בראון
 - דימונה
 - דלתון
 - ירוחם
 - מעלה אפרים
 - מצפה רמון
 - ערד
 - ערוער
 - כסרא סמייע-פקיעין
 - צבאים
 - צחר
 - צפת
 - קצרון
 - קרית ארבע
 - קרית שמונה
 - שילה
 - ספיר
 - שמעה מיתרים

נתונים: מעבר מפעלים לפריפריה

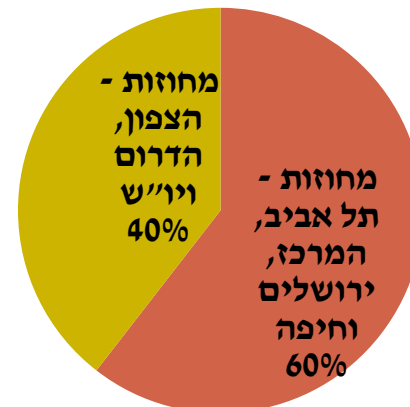


- התחלות הבניה לתעשייה מהוות אינדיקציה להתפתחות הענף בישראל בשנים האחרונות.
- משנת 1997 ועד 2016, ב-20 השנים האחרונות נבנו כ-14 מיליון מ"ר לתעשייה בישראל.
- פילוח בין מחוזות מרכזיים יותר בישראל (תל אביב, מרכז, ירושלים וחיפה) לבין פריפריאליים יותר (צפון, דרום ויו"ש) מצביע כי בעשור האחרון החלק היחסי של הפריפריה גדל ב 20% (48% לעומת 40% מהתחלות הבניה נבנו בפריפריה):

פילוח בין מרכז לפריפריה 2007-2016



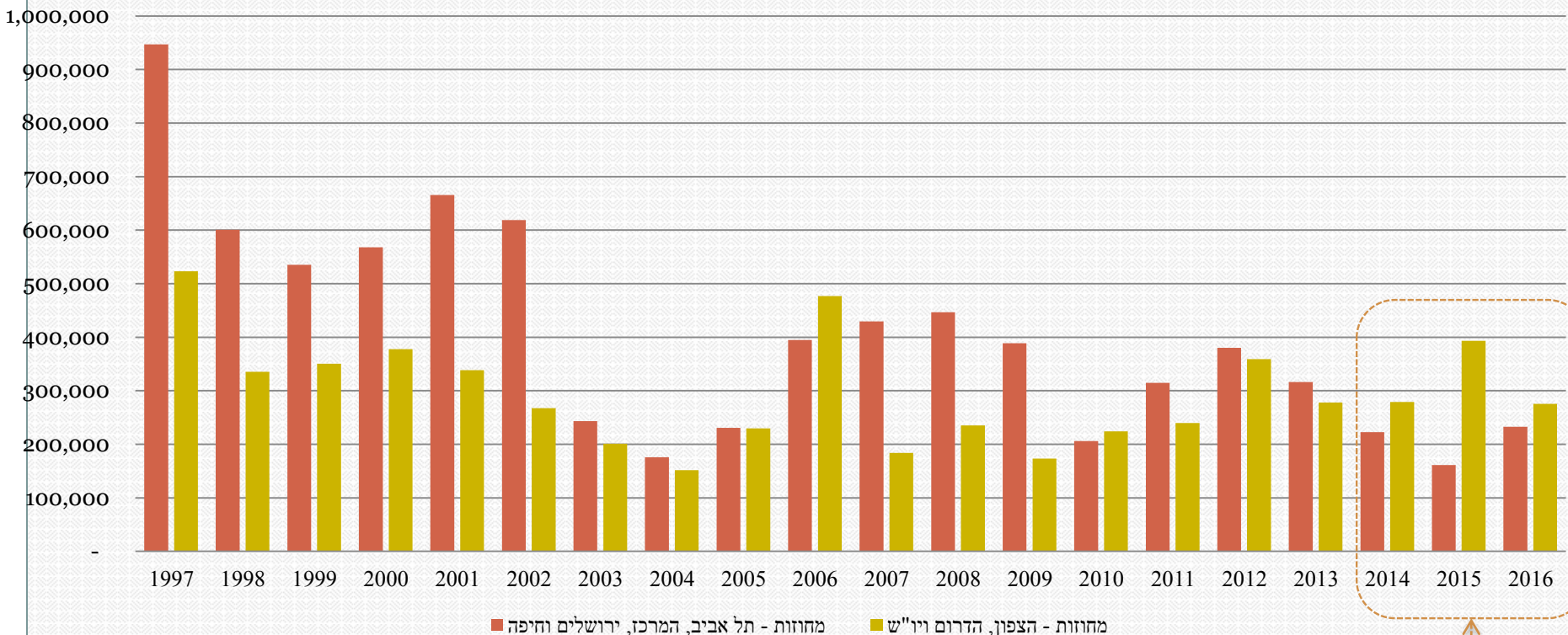
פילוח בין מרכז לפריפריה - 1997-2006



התפתחות התעשייה – מרכז ופריפריה



התחלות בניה לתעשייה (מ"ר בשנה) מרכז מול פריפריה



בשלוש השנים האחרונות היקף התחלות הבניה במחוזות הפריפריה עולה על זה שבמחוזות המרכז




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	✓

תהליך הקצאת הקרקע



	תשלום הוצאות פיתוח - היזם למינהל איזורי תעשייה בחנות התשלומים. (הוצאות הפיתוח ישולמו רק לאחר אישור העיסקה ברמ"ז) לא כולל אזורי תעשייה מופרטים שם משולמים דמי הפיתוח למנהלת אזור התעשייה	06 ∨
	חתימת היזם על הסכם פיתוח - ברשות מקרקעי ישראל	07 ∨
	חתימת הסכם חכירה - היזם ברשות למקרקעי ישראל	08

הגשת בקשות – מסמכים נדרשים



- תכנית עסקית מפורטת להקמת המפעל נשוא הבקשה הכוללת את מקורות המימון. התכנית העסקית נדרשת להיות מאושרת על ידי רואה חשבון.
- יזם שהינו חברה או שותפות רשומה - אישור על רישום ברשם החברות או רשם השותפויות. יזם שאינו חברה או שותפות רשומה - צילום תעודת זהות.
- כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו 1976 .
- סקיצה של תכנית ניצול השטח המבוקש וכן תרשים של העמדת קווי הייצור על שטחי הקרקע המבוקשים, בו יפורטו השטחים המבונים הנדרשים והשימושים של שטח הקרקע המבוקשת, כולל חלוקת השימושים בתוך השטח הבנוי.

הגשת בקשות – מסמכים נדרשים



- טופס פרטי מוטב, חתום ע"י בנק או רו"ח.
- דו"חות כספיים עבור שתי השנים הקלנאדריות שקדמו למועד הגשת הבקשה.
- לוח זמנים מפורט להקמת המפעל ואכלוסו.
- טופס הצהרות והתחייבויות וטופס אחזקות בעלי מניות.
- עמדה בכתב של הרשות המקומית או מנהל אזור התעשייה שבו נמצאים המקרקעין נשוא הבקשה

הגשת הטפסים נעשית באופן מקוון באתר המשרד

לסיוע בתהליך איתור המגרש והגשת בקשות, אתם מוזמנים לפנות למינהל אזורי תעשייה או למחוז הרלוונטי

תודה על ההקשבה



קישור למידע נוסף על הליך הקצאת הקרקע וטופס מקוון