

הקצאות בפטור ממכרז למטרות תעשייה ומלאכה

אריאל מזוז
אגף עסקאות

התאחדות
התעשיינים
בישראל



רשות מקרקעי ישראל
חטיבה עסקית

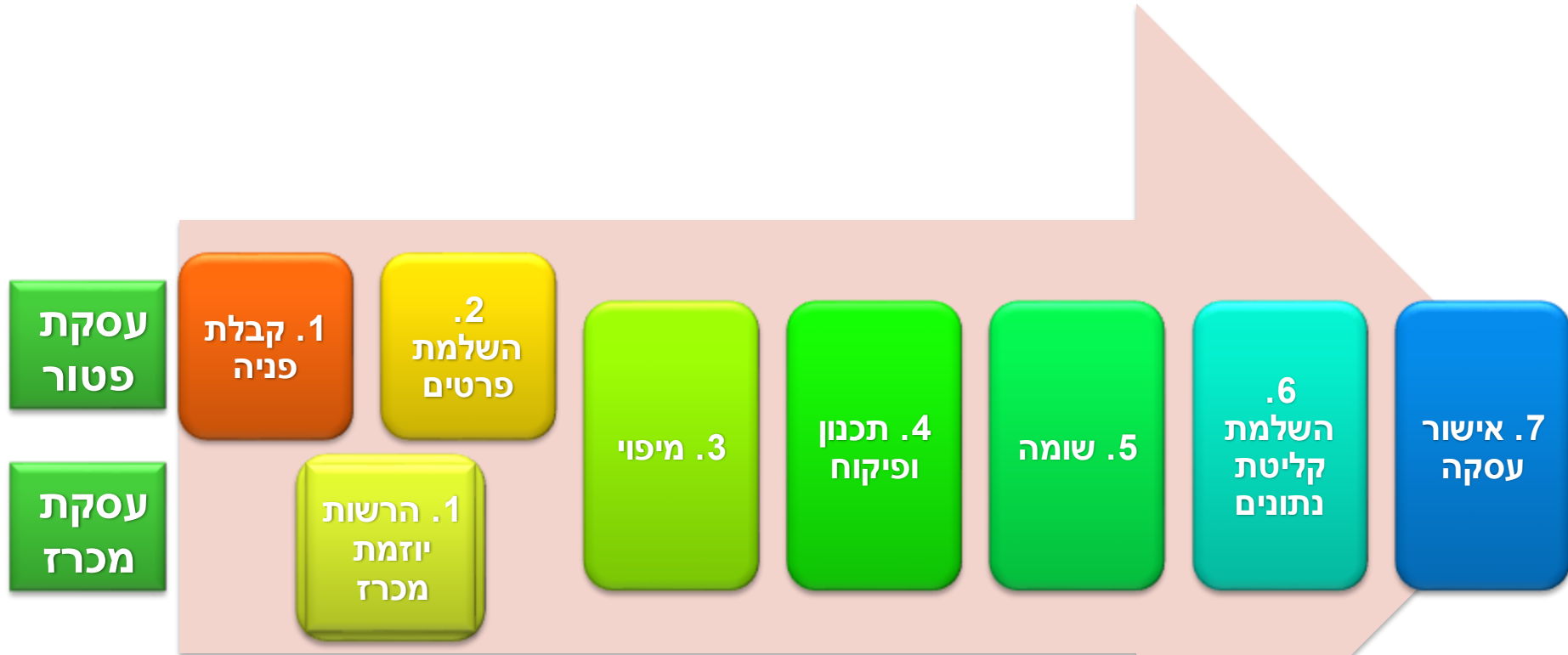


משרד הכלכלה
והתעשייה

תוכן

- תהליך טיפול הבקשה ברמ"י.
- מדיניות הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה.
- חסמים.
- חזון.

תהליך אישור עסקה



סמכויות והרכב וועדות העסקאות (1)

וועדת עסקות מרחבית

אישור עסקאות בפטור ממכרז
עד לשטח 20 דונם כאשר ערך
הקרקע אינו עולה על 5 מליון ₪
למעט עסקאות בפטור המחייבות
אישור ועדת הפטור או ועדת
המשנה

הרכב הוועדה:

יו"ר: מנהל מרחב עסקי או סגנו,

חברים:

- ✓ ראש תחום בכיר כספים או סגנו,
- ✓ יועץ משפטי מרחבי או סגנו,
- ✓ ראש צוות קידום עסקאות,
- ✓ מתכנן המרחב או סגנו,
- ✓ המודד המרחבי או סגנו,
- ✓ מנהל מרחב השמירה או סגנו,
- ✓ ראש תחום מידע מקרקעין מרחבי.
- ✓ שמאי מרחבי

וועדת עסקות צוותית

אישור עסקאות בפטור ממכרז
עד לשטח 5 דונם כאשר ערך הקרקע
אינו עולה על 1.5 מיליון ₪
תקנה 25(1) לתקנות חובת
המכרזים

הרכב הוועדה:

יו"ר: ראש צוות בכיר לקידום עסקות או

סגנו,

חברים:

- ✓ ראש תחום בכיר כספים או נציגו,
- ✓ יועץ משפטי מרחבי או נציגו,
- ✓ מקדם עסקות,
- ✓ מתכנן המרחב או נציגו,
- ✓ המודד המרחבי או נציגו,
- ✓ מנהל מרחב השמירה או נציגו,
- ✓ ראש תחום מידע מקרקעין מרחבי.
- ✓ שמאי מרחבי או נציגו

סמכויות והרכב וועדות העסקאות (2)

וועדת עסקות מסלול אדום

אישור עסקות ללא הגבלת סכום או שטח או עסקות המחייבות את אישור ועדת הפטור או המשנה בהתאם לחוק חובת המכרזים ותקנותיו וסעיף 2.25 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

הרכב הוועדה:

יו"ר: מנהל רשות מקרקעי ישראל או מנהל החטיבה העסקית.

חברים:

- ✓ מנהל אגף עסקאות.
- ✓ יועמ"ש הרשות
- ✓ חשב הרשות.
- ✓ שמאית הרשות.
- ✓ מנהלי מרחבים עסקיים או סגניהם.
- ✓ חברי הנהלת רמ"י לפי הענין.
- ✓ מבקר פנים : משקיף.

וועדת עסקות מסלול ירוק

אישור עסקאות בפטור כאשר ערך הקרקע עולה על 5 מליון ₪, או עסקות המחייבות את אישור ועדת הפטור או המשנה בהתאם לחוק חובת המכרזים ותקנותיו וסעיף 2.25 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

הרכב הוועדה:

יו"ר: מנהל אגף עסקאות או סגנו.

חברים:

- ✓ ס/חשב הרשות
- ✓ יועמ"ש החטיבה העסקית או סגנו.
- ✓ נציג אגף תו"פ
- ✓ נציג אגף שומה
- ✓ נציג חטיבת השמירה
- ✓ רכזי עסקאות
- ✓ מבקר פנים : משקיף

סמכויות והרכב וועדות העסקאות (3)

וועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל

המלצה לאישור עסקות השכרה או החכרה שאינם קרקע עירונית בשטח מעל 100 דונם, אישור עסקאות שינוי יעוד ו/או ניצול שבהן שטח העסקה עולה על 20 דונם.

הקניית זכויות לזרים בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל ובכפוף לאישורים משרד הבטחון ומשרד החוץ.

הרכב הוועדה:

- יו"ר: נציג משרד רוה"מ או סגן הממונה על התקציבים
- ✓ יועמ"ש רמ"י.
 - ✓ מנכ"ל משרד הפנים או נציגו,
 - ✓ מנכ"ל משרד המשפטים או נציגו,
 - ✓ מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה או נציגו,
 - ✓ נציג משרד רוה"מ או ממלא מקומו,
 - ✓ סגן הממונה על התקציבים או נציגו.
 - ✓ נציגי הנהלת רמ"י: מנהל אגף עסקאות ושמאית הרשות

וועדת פטור של מועצת מקרקעי ישראל

אישור עסקאות בפטור כאשר ערך הקרקע עולה על 5 מליון ₪, או עסקות המחייבות את אישור הוועדה בהתאם לחוק חובת המכרזים ותקנותיו

הרכב הוועדה:

- יו"ר: מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון .
חברים:
- ✓ יועמ"ש רמ"י,
 - ✓ חשב רמ"י,
 - ✓ מנכ"ל משרד הפנים או נציגו,
 - ✓ מנכ"ל משרד המשפטים או נציגו,
 - ✓ נציג משרד רוה"מ או ממלא מקומו,
 - ✓ סגן הממונה על התקציבים או נציגו.
 - ✓ נציגי הנהלת רמ"י :
 - ✓ מנהל אגף עסקאות ושמאית הרשות.

- פרסום בעיתונות של משרד הכלכלה.
- רשימת אזורי עדיפות לאומית של משרד הכלכלה הנקבעים מכח התוספת השניה לחוק עידוד השקעות הון .
- הוראת מנכ"ל משרד הכלכלה מס' 6.2.
- סעיפים 4.2.3, 4.5.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- נוהל רמ"י מס' B35.02 : הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות.
- החלטות הנהלה 4577, 5312, 5184.
- תקנות לפטור ממכרז : 25(5)א, 25(5)ב, 25(11) .

מדיניות הקצאה בפטור ממכרז

- הקצאה בפטור ממכרז תתבצע לגבי אזורי תעשייה הנמצאים באזור עדיפות לאומית
- האזור נמנה עם האזורים המפורסמים במודעה בעיתונות המפורסמת ע"י משרד הכלכלה והמזמינה הגשת בקשות להענקת זכויות במקרקעין כאמור.
- קיימת תכנית בתוקף.
- השטח מפותח או קיים הסדר לפיתוחו.
- המלצת משרד הכלכלה תתייחס לבינוי מינימלי בשיעור 40% משטח המגרש. המלצה בשטח בנוי נמוך מהאמור תוגש בצירוף חוות דעת המנהל המקצועי המנמקת ומצדיקה את שיעור הבינוי .
- 15% מסך המגרשים בתב"ע ישווקו במכרז פומבי .
- מבנים להשכרה יוקצו בפטור ממכרז רק אם מדובר בהקצאה לחברות בעלות קשר ביניהן כגון חברות בנות או חברת אם וחברת בת , או בחברה כלכלית של של רשות מקומית באזורים שאינם אזורי ביקוש וקיים צורך לפתח את התעשייה בישוב.

מדיניות הקצאה בפטור ממכרז - המשך

- תקופת הסכם הפיתוח תיקבע ל-4 שנים עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות בהתאם לפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- לא יינתנו אורכות מעבר ל-6 שנים.
- לא תותר העברת זכויות במהלך הסכם פיתוח. (העברת מניות ?)
- לא יותר ביצוע שינוי יעוד בקרקע אלא רק בחלוף 7 שנים מיום החתימה על חוזה חכירה ולאחר מימוש מטרת ההקצאה.
- לא יותר שימוש מסחרי בשטח ההקצאה פרט לשימושים נלווים כגון חנות המפעל ולאחר שיוכח כי השימוש תומך תכנון ואושר ע"י משרד הכלכלה.

חסמים והאמצעים שנקטים לקיצור לו"ז לאישור

עסקה

- שומה.

- מענה : טבלאות.

- תקנה 28 ב' לתקנות חובת המכרזים.

- מענה : הגדלת שווי ההתקשרות הדורשת אישורה של ועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל.
צמצום ועדות.

- שימושים מסחריים העולים על 20% מהשטח הבנוי בעסקה .

- מבנים להשכרה.

- מתן הרשאות לתכנון ליזמים.

- בינוי "אקטנסיבי" .

- הקניית זכויות לזרים.

עדכון מקובץ החלטות מועצה: 19.1.2022

4.1.2. מגורים ותעסוקה

(ב) הקצאה בפטור ממכרז

(1) ככלל, החכרת קרקע למגורים ותעסוקה בדרך של פטור ממכרז בתנאי חכירה מהוונים, תיעשה בהסכם פיתוח. בהתקיים תנאיו של הסכם הפיתוח יהיה היזם זכאי לחתום על הסכם חכירה. סך התקופה של הסכם הפיתוח והסכם החכירה לא תעלה על 49 שנים (להלן בסעיף קטן זה - תקופת החכירה) עם אפשרות לתקופה נוספת של 49 שנים. מקום בו הוקצתה הקרקע עם זכויות עתידיות, לפי פרק משנה זה, ההקצאה תיעשה בהסכם חכירה ישיר.

(2) אם בשטח ההקצאה כלולים מבנים התשלום עבור המבנים יהיה בשיעור של 100% מערכם על פי שומה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

(3) החוכר ישלם עבור הקצאת קרקע למטרת מגורים או תעסוקה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע על פי שומה.

(4) עבור הקצאת קרקע במכר למטרת מגורים או תעסוקה, ישלם הרוכש 100% מערך הקרקע על פי שומה.

(5)

(א) השומה להקצאת קרקע תיערך למלוא זכויות הבנייה ולשימוש המיטבי על פי תוכנית. באזור עדיפות לאומית וכאשר ההקצאה נערכת לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993, השומה תיערך בהתאם לשימוש ונוהלי הרשות.

(ב) על אף האמור בסעיף משנה (ב)(5)(א) השומה להקצאת קרקע למטרת מגורים בניה עצמית תערך למלוא זכויות הבנייה על פי תכנית תקפה בתוספת זכויות עתידיות. באזור עדיפות לאומית ההקצאה תערך לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות.

(6) בהקצאות לתעסוקה בהן הופסקה הפעילות שלשמה הוקצתה הקרקע, הרשות רשאית לבטל את הסכם החכירה ולהחזיר לחוכר את דמי החכירה ששולמו בעד יתרת תקופת החכירה.

(7) בהקצאות בפטור ממכרז, למטרות תעשייה ומלאכה על בסיס המלצה של משרד הכלכלה, באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות, הנהלת הרשות רשאית לקבוע טבלאות ערכי קרקע.

עדכון מקובץ החלטות מועצה: 19.1.2022

5.5.50 פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת פטור מהיתר לעבודות ומבנים - במפעלי תעשייה

תוספת שנייה לטעף 5.5.6: פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת פטור מהיתר לעבודות ומבנים - במפעלי תעשייה

(א) הרשות לא תיגבה מבעל זכויות דמי היתר במקרים המפורטים בסעיף זה:

(1) מבנה טכני שאינו מיועד לשהיית בני אדם בגודל מרבי של 12 מ"ר.

(2) ממגורה, סילו, נוספת או החלפה של ממגורה קיימת, בגודל מרבי של 20 מ"ר.

(3) מתקן טכני - מכשיר הנדסי, יחידת ציוד, מיכל או מכונה, שאינם מיועדים לשהות בני אדם ושאנם מייצרים שפכים חדשים, ונדרשים לצורך פעולות טכניות או תפעוליות, לרבות קירוי ותשתית עזר נלווית למתקן, בגודל מרבי של 35 מ"ר.

(4) מכולה לצרכי אחסון שאינה מיועדת לשהות בני אדם, בגודל מרבי של 20 מ"ר.

(5) מחסן העשוי מחומרים קלים או מכולה, שאינם מיועדים לשהות בני אדם, בגודל מרבי של 30 מ"ר.

(6) משטח תפעול או משטח אחסון, בגודל מרבי של 30 מ"ר.

(7) מדרגות, משטחי גישה, שבכות, מעקות, סולמות או גידור לבטח המשמשים לצרכים תפעוליים או בטיחותיים, המעוגנים למבנים או מתקנים קיימים.

(8) גגון או סוכך מחומרים קלים, בגודל מרבי של 50 מ"ר.

(9) החלפת רכיב המהווה חלק ממתקן או מבנה קיים שנבנה על פי דין.

(10) הארכת צנרת קיימת או שינוי תוואי צנרת עד קוטר 12 צול, ובלבד שהעבודה נעשית בצמידות לצנרת שהותקנה כדין ולמעט הקמת גשר לצנרת.

(11) גדרות.

(12) תעלות פנימיות במגרש לצרכי ניקוז פנימיים או לצרכי תקשורת, ובלבד שאינם לשם שימוש הזרמת ביוב, מי שתיה או חומרים מסוכנים.

(13) קירוי מסועים מחומרים קלים בלבד עד 100 מטר אורך ורוחב עד 1 מטר.

(ב) הגבלת היקף העבודות יהיה בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) שטחם הכולל של המבנים והעבודות המפורטים בסעיפים קטנים (א)(1), (א)(3), (א)(4), (א)(5), (א)(8), ו-(א)(9) לא יעלו על 150 מ"ר בשנה קלנדרית;

(2) סך כל העבודות לאורך כל השנים לא יעלה על 500 מ"ר או 10% משטח המגרש, הנמוך מביניהם.

(ג) סעיף זה ייכנס לתוקף עם כניסת תוקפן של תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון) התשפ"א-2021.

תקנות הפטור עבור התעשייה

▪ יחידות טכניות - צי'לר, שנאי, חדר חשמל, משאבה, קומפרסור

▪ מחסן ציוד

▪ משטח תפעול על הקרקע

▪ משטחי גישה + גידור: משטחים, שבכות, מעקות וסולמות

▪ גגון או סוכך המחובר למבנה קיים

▪ סככת צל (מחומרים קלים) + סגירה משלושה כיוונים

▪ מבנה זמני, עירום עפר ואתר התארגנות זמני - הארכת תקופה

▪ תאי שירותים ומלתחות

▪ חיפוי מחומרים קלים למסועים, גשרי צנרת וכבלים

▪ (שהתקבל בהיתר) לייעוד דומה

▪ תוספת צנרת או שינוי תוואי

▪ גלריה תפעולית

עדכון מקובץ החלטות מועצה: 16.3.2022

4.5.5. חובת שיווק מגרשים בייעוד תעשייה במכרז

(א) ככלל, הרשות תשווק באמצעות מכרז 15% מהמגרשים בייעוד תעשייה בכל אזור תעשייה באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות, שניתנו בהרשאה לתכנון למשרד הכלכלה והתעשייה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), באישור הנהלת הרשות, ניתן יהיה להקצות מגרשים בפטור ממכרז בשיעור העולה על 85% באותו אזור תעשייה, וזאת במקרים בהם הוקצו כבר בפטור ממכרז מרבית המגרשים באותו אזור התעשייה, או שמדובר בבקשה להרחבת מפעל הפועל באותו אזור תעשייה או בשל נסיבות מיוחדות אחרות.

- קשר מקוון בין שני המשרדים .

- תהליך אחד רציף המתחיל ממשרד הכלכלה והמסתיים ברמ"י.

- **One Stop Shop – היזם מפקיד את כל המיסמכים לביצוע**
ההקצאה פעם אחת בלבד.

תודה על ההקשבה!