


שם הנוהל	מספר נוהל אב	סימוכין	מס' שורה במפתח	תאריך פרסום
הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל	35.01A	קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל <sup>1</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>פרק 4.1- הקצאת קרקע עירונית- כללי</li> <li>פרק 4.2- הנחות בהקצאת קרקע</li> <li>סימן א': הנחות אזור</li> <li>פרק 5.2- השכרת משנה או החכרת משנה</li> <li>פרק 5.3- דמי חכירה שנתיים, היוון זכויות וחדוש חכירה</li> <li>סימן ג': תעסוקה</li> <li>פרק 5.4- העברת זכויות</li> <li>סימן ג': העברת זכויות בקרקע לתעסוקה</li> <li>פרק 5.5- תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש</li> <li>סימן ד': שינוי ייעוד במגורים ותעסוקה</li> <li>פרק 5.7 – ביטול עסקאות ומתן אורכות</li> </ul> <b>החלטות הנהלה</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>מס' <a href="#">4577</a> מיום 24.03.2019- סוגיות בהקצאות למטרות תעשייה ומלאכה</li> <li>מס' <a href="#">4811</a> מיום 13.05.2020- הקצאות בפטור ממכרז למטרת הקמת מבנה תעשייה להשכרה וסוגיית צירוף שותפים בהסכמי פיתוח</li> <li>מס' <a href="#">5184</a> מיום 27.10.21 – מדיניות הקצאת קרקע בפטור ממכרז למפעלי בטון (כולל העדכון מיום 22.12.21)</li> <li>מס' 5312 מיום 03.08.2022 – עדכון בנוהל ביצוע 35.02B- הקצאת קרקע בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה</li> </ul>	2.1.1- תעשייה בקו עימות ובאיזור עדיפות כולל מבנים להשכרה 2.1.2- הרחבת מפעל- תעשייה	12.02.2025
			סעיף הפטור	באחריות אגף עסקאות
			סמל גבייה	נוהל זה מעדכן ומחליף את נוהל 35.02B שפורסם ביום 29.11.2022
			סמל מטרה	מהות העדכון:
			תוצרי התהליך	- עודכנו הנחיות בעניין תיאום, המלצות ואישורים ממשרד הכלכלה, ראו סעיף 1.3
				- עודכנו הנחיות בעניין תנאים לחתימת הסכם, ניצול זכויות בנייה, סיום בנייה, ראו סעיף 1

<sup>1</sup> החלטות מועצה (מבטלות):

- מס' 1568 מיום 28.10.2018- העברת זכויות במקרקעין במגזר העירוני - נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
- מס' 1565 מיום 18.10.2018- הקצאת קרקע, היוון וחדוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני - מגורים, תעסוקה, מוסדות ציבור
- מס' 1513 מיום 17.05.2017- ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען
- מס' 1585 מיום 13.01.2019- מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

	<b>נוהל מס' 35.02B</b>	
	<b>הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל</b>	
<b>תאריך פרסום: 12.02.2025</b>	<b>תאריך נוהל מקור: 15.06.2016</b>	<b>עמוד 2 מתוך 9</b>

- עודכנו הגדרות, ראו סעיף 2
- עודכנו ונוספו הנחיות בנושא הרחבת מפעל, ראו סעיף 3.2
- סעיף 3.3 עודכן בהתאם להחלטת הנהלה 5184 בנושא "מדיניות הקצאת קרקע בפטור ממכרז למפעלי בטון"
- בסעיף 6.3- תקופת הסכם הפיתוח עודכנה ל 60 חודשים
- עודכנו ונוספו תנאים מיוחדים, ראו סעיפים 7.1, 7.2.1, 7.7, 7.8
- עודכנו סמכויות אישור, ראו סעיף 10


העדכון אושר בצוות מפתח ב- 16.01.2025

**הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל**

**1. רקע כללי ומדיניות**

<b>1.1</b>	רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) מקצה מקרקעין במכרזים, באופן הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף במכרז ולזכות בו. במקרים מיוחדים המנויים בחוק חובת מכרזים ובתקנותיו - ניתנת הקצאת קרקע בפטור ממכרז.
<b>1.2</b>	ההקצאה תבוצע לפי מלוא זכויות הבניה המותרות לתעשייה עפ"י תכנית מפורטת (תב"ע).
<b>1.3</b>	תנאים להקצאה בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית: <ul style="list-style-type: none"> <li>1.3.1 המצאת המלצה של משרד הכלכלה או מרכז ההשקעות שבמשרד הכלכלה (כמפורט בסעיף 4).</li> <li>1.3.2 המצאת פרוטוקול ועדת תיאום במשרד הכלכלה.</li> <li>1.3.3 המצאת חוות דעת הבודק המקצועי מטעם משרד הכלכלה.</li> <li>1.3.4 קיימת תכנית מאושרת לתעשייה בשטח המבוקש.</li> <li>1.3.5 השטח מפותח או קיים הסדר לפיתוח בשטחי תעשייה באיזורי עדיפות לאומית וקו עימות אשר כלולים במודעה שמפרסם משרד הכלכלה, לפחות אחת לשנה - על פי תקנה 25(5)(ב).</li> <li>1.3.6 היזם יחוייב לנצל זכויות בניה בהיקף הבינוי המינימלי שהומלץ על ידי משרד הכלכלה ולא פחות מ- 40% עיקרי משטח המגרש.</li> <li>1.3.7 אם המלצת משרד הכלכלה היא לשטח בינוי עיקרי נמוך מהאמור בסעיף 1.3.6, על המבקש לצרף חוות דעת של המנהל המקצועי מטעם משרד הכלכלה המנמקת ומצדיקה את שיעור הבינוי הנמוך.</li> </ul>
<b>1.4</b>	תנאי לחתימת הסכם חכירה הינו סיום בנייה של שלד וגג בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש כפי שאושר בוועדת עסקות בהתאם לסעיפים 1.3.6. ו- 1.3.7 לעיל וכן המלצה של משרד הכלכלה למעבר מהסכם פיתוח להסכם חכירה כולל התייחסות לכך שיש אכלוס תעשייתי. במידה ובהמלצת משרד הכלכלה לא צויין כי נבדק אכלוס תעשייתי, יש לקבל דו"ח פיקוח ולוודא כי הנכס מאוכלס וקיים שימוש תעשייתי.
<b>1.5</b>	יזם אשר תפס חזקה בקרקע לפני אישור העסקה ברמ"י, יהיה מנוע מלהגיש בקשה להקצאה, במשך תקופה של שנתיים מיום פינוי השטח בפועל ולאחר תשלום דמי שימוש והכל בהתאם לנהלי רמ"י וקובץ החלטות המועצה <sup>2</sup> .
<b>2 הגדרות</b>	
<b>2.1</b>	אזורי עדיפות לאומית –
2.1.1	ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' וב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 ואזור קו עימות (בקובץ החלטות המועצה).

<sup>2</sup> סיכום דיון ועדת עסקות מסלול אדום מס' 50003046 מיום 7.2.2024

	<b>נוהל מס' 35.02B</b>	
	<b>הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל</b>	
<b>תאריך פרסום: 12.02.2025</b>	<b>תאריך נוהל מקור: 15.06.2016</b>	<b>עמוד 3 מתוך 9</b>

2.1.2 אזור עדיפות מכח סעיף 40ד(ג) לחוק עידוד השקעות הון וזאת בתנאי שהוגשה לרמ"י בקשה מלאה להקצאת קרקע לתעשייה לא יאוחר מהמועד שזה נחשב כאזור עדיפות ובכלל זה התקופה הנוספת על פי סעיף 40ד(ג) לחוק עידוד השקעות הון<sup>3</sup>.

**2.2** אזור קו עימות – כהגדרתו בסעיף 40 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985.

**2.3** יזם – תאגיד או יחיד.

**2.4** מתחם מיקרו תעשייתי- מתחם תעשייתי הפונה בעיקר ליזמים ותעשיינים קטנים ובינוניים, הפועלים בתחום תעשייתי דומה, לשכור שטחי יצור במתחם, ומבוסס על חללי עבודה וייצור מודולרים להשכרה, מתקנים משותפים כגון חדרי ישיבות, Makers Place, הפצה ולוגיסטיקה ומעטפת שירותים רחבה כגון ליווי עסקי, הנהלת חשבונות, יעוץ משפטי, וכו'.

המתחם יהווה אקו-סיסטם עם התמחות מסוימת, לקידום חדשנות בענף ולמיצוי היתרון לגודל של התעשיינים.

**2.5** צד קשור – אחד מאלה:

2.5.1 מי שמחזיק במישרין או בעקיפין בלפחות 25% ממניות היזם, או שהיזם מחזיק במישרין או בעקיפין בלפחות 25% ממניותיו, או שניים שגורם אחד מחזיק במישרין או בעקיפין בלפחות 25% ממניות כל אחד מהם;

2.5.2 בן משפחה של היזם או של מי שמחזיק במישרין או בעקיפין בלפחות 25% ממניות היזם. לעניין סעיף זה – "בן משפחה" כמשמעותו בחוק ניירות ערך התשכ"ה – 1968. "בן משפחה" לפי חוק ניירות ערך: בן זוג וכן אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה.

### 3 הוראות כלליות

#### 3.1 הקצאת קרקע למטרת בניית מבנים להשכרה באזורי עדיפות לאומית א' וקו עימות :


##### 3.1.1 כללי:

- כלל, הקצאת קרקע למבנים להשכרה תתבצע במכרז פומבי.
- רמ"י רשאית להקצות קרקע למטרת בניית מבנים להשכרה בפטור ממכרז, רק כאשר היזם והשוכר הם "צד קשור". בהמלצת משרד הכלכלה להקצאה, יאשר משרד הכלכלה כי מדובר ב"צד קשור" ויציין את זהות הצד הקשור.
- הקצאה כזו תתאפשר גם לגורם מטעם הרשות המקומית (חברה כלכלית) המבצע את הבניה על מנת לפתח את התעשייה ביישוב.
- אם מדובר בהקצאה לגורם מטעם הרשות המקומית (חברה כלכלית) תתאפשר קבלת המלצה ממשרד הכלכלה אף אם טרם ידועה, בשלב זה, זהות השוכרים. אולם, כתנאי למעבר להסכם חכירה המחייב אכלוס

<sup>3</sup> סעיף 40ד(ג) לחוק עידוד השקעות הון קובע כך:

"יישוב או אזור שנכלל בתחומי האזורים הקבועים בתוספת השנייה, והוצא ממנה עקב ביטולה, פקיעתה, אי-תחולתה או שינויה, או מאחר שאינו עומד עוד בתנאים הקבועים בה, יראו מפעל שנכלל בתחום אותו יישוב או אזור טרם הוצאתו מתחום התוספת כאמור, ועקב כך הורע מעמדו, כאילו התוספת בנוסחה הקודם ממשיכה לחול עליו או כאילו הוא ממשיך לעמוד בתנאים הקבועים בה, לפי העניין, למשך שנה נוספת."

יובהר למען הסר ספק כי סעיף 40ד(ג) לחוק עידוד השקעות הון חל רק על הקצאה ראשונית בקרקע על פי המלצת משרד הכלכלה בתקנת פטור 25(5)(ב) לתקנות חובת המכרזים ולא חל על פעולות עסקיות והטבות אחרות הניתנות לביצוע באזורי עדיפות לתעשייה על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובכלל זה הקניית בעלות ומתן הנחת אזור למשל בתוספת בניה/שינוי יעוד/חידוש וכו'.

	<b>נוהל מס' 35.02B</b>	
	<b>הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל</b>	
<b>תאריך פרסום:</b> 12.02.2025	<b>תאריך נוהל מקור:</b> 15.06.2016	<b>עמוד 4 מתוך 9</b>

- תעשייתי יש לקבל אישור משרד הכלכלה על זהות השוכרים. יש לעגן תנאי מיוחד בהתאם, ראו סעיף 7.5.
- משרד הכלכלה יפקח על המשכיר, על השוכרים והסכם השכירות לטווח ארוך שייחתם ביניהם (של 10 שנים לפחות).
- בכל בקשה להקצאת קרקע עבור מבנים להשכרה תובא העסקה לאישור וועדת מסלול ירוק.
- שינוי מטרה מ"מפעל לתעשייה" ל"מבנים להשכרה" לאחר הקמת המבנה התעשייתי, יתבצע בתנאים הבאים:
  - א. החוכר יחזיר את ההנחה בקרקע שהוענקה על ידי רמ"י בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית.
  - ב. החוכר יחזיר את הסבסוד של הוצאות הפיתוח שהוענק על ידי משרד הכלכלה בהתאם לתנאי המשרד.

### 3.1.2 מבנים להשכרה למטרת הייטק (תעשייה עתירת ידע) :

- תינתן הקצאה בפטור ממכרז בשטחי תעשייה ליזמים אשר יבנו את המבנים על פי ההוראה שיפרסם משרד הכלכלה.
- תותר בניה של עד 20% מהשטח המבונה של המתחם ולא יותר מ-1,500 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם, לשימושים מסחריים ובתמורה מלאה בכפוף להנחת אזור.
- תינתן אפשרות להשכרה גם לצד שאינו קשור בכפוף לפיקוח על התנהלות המשכירים השוכרים באזורי תעשייה. הפיקוח יעשה על ידי המנהל לאזורי תעשייה במשרד הכלכלה.


### 3.1.3 מיקרו תעשייה:

- נתקבל אישור ממשרד הכלכלה כי מדובר במתחם מיקרו תעשייתי.
- תינתן אפשרות להקצות קרקע בפטור ממכרז ליזם שיבנה את המתחם, בכפוף לקבלת המלצת משרד הכלכלה.
- תותר בניה של עד 20% מהשטח המבונה של המתחם ולא יותר מ-1,000 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם, לשימושים מסחריים ובתמורה מלאה בכפוף להנחת אזור.
- תינתן אפשרות להשכרה גם לצד שאינו קשור.

3.1.4 במבנים להשכרה למטרת היי-טק ולמטרת מיקרו תעשייה, נדרש לקבל את הפרוגרמה התכנונית הקובעת את תמהיל סוגי השימושים השונים וכן את היקפם של השטחים המבוקשים. בעת הטיפול בעסקה ייבחן האם נדרשת התייחסות מיוחדת של שמאי מטעם רמ"י בהערכת שווי הקרקע.

## 3.2 הרחבת מפעל (בכל היישובים)

- 3.2.1 הרחבת מפעל תותר במקרקעין גובלים **למפעל קיים** אם לא קיימת הפרת הסכם, וזאת בכפוף להמלצה מנומקת של המשרד האחראי לתחום פעולתו של המפעל.
- 3.2.2 הענקת זכויות כאמור בשטח העולה על 50% משטח המפעל הקיים טעונה אישור ועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל.
- 3.2.3 ביחס למגרש הרחבת מפעל יפתח חוזה (תיק עסקה) נפרד במערכת. סוג ההקצאה יהיה הסכם פיתוח לחכר. יש לקלוט קשר של הרחבת מפעל בין החוזים (התיקים).

	<b>נוהל מס' 35.02B</b>	
	<b>הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל</b>	
<b>תאריך פרסום:</b> 12.02.2025	<b>תאריך נוהל מקור:</b> 15.06.2016	<b>עמוד 5 מתוך 9</b>

- 3.2.4 לאחר סיום הבנייה ועמידה בתנאי הסכם הפיתוח, אכלוס תעשייתי וחתימה על הסכם חכירה יש לבצע מיד איחוד חוזים לפי תהליך מפת"ח 3.2.1.7.1 ("איחוד חוזים – איחוד טכני של חוזים").
- 3.2.5 השטח שייחשב לעניין כללי הקניית הבעלות, יהא בהתייחס לשטח המפעל כולו, קרי שטח המפעל המקורי + שטח ההרחבה כמקשה אחת, ויראו את שני ההסכמים אף טרם האיחוד, כהסכם אחד.
- 3.2.6 מניין שבע השנים מיום חתימת הסכם החכירה לפני אפשרות ביצוע עסקת שינוי יעוד, בכל המגרשים המשמשים את המפעל (המקורי וההרחבות) - יחולו מיום חתימת הסכם החכירה במגרש ההרחבה או חתימת הסכם החכירה המאוחד, המוקדם מבין שני המועדים<sup>4</sup>.
- 3.2.7 יש לעגן בהסכם הפיתוח תנאים מיוחדים בהתאם לכללים האמורים בסעיפים 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, ראו להלן נוסח התנאים בסעיפים 7.8.1, 7.8.2, ו-7.8.3.

### 3.3 מפעלי בטון

הקצאת קרקע למפעלי בטון תבוצע לפי הסכם הרשאה זמנית לתקופה של 14 שנה עם אופציה להארכה של 7 שנים מתחדשות, כל עוד המפעל פעיל ובהתאם לשיקול דעתה של רמ"י. סה"כ תקופת ההרשאה הכוללת לא תעלה על 49 שנים.

אם הבינוי גדול או שווה ל- 20% משטח העסקה, תערך עיסקת חכירה לתקופה של 49 שנה.

3.4 הקצאת קרקע להקמת מוסכים ותחנות כח תתאפשר אך ורק באמצעות מכרז פומבי.

### 3.5 הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה (חנות מפעל)


בעת הקצאת קרקע למלאכה או תעשייה מסורתית על פי נוהל זה, רמ"י רשאית לכלול בהיקף השטח המוקצה שטח המיועד לממכר או תצוגת תוצרי המפעל, בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח המבונה העיקרי או 200 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם. למען הסר ספק יובהר כי יזם אשר קיבל הקצאה בפטור לא רשאי להשתמש בקרקע ובמבנים שייבנו עליה לאחסון חומרי גלם או מוצרים שלא יוצרו או משמשים לייצור במפעל עצמו או מכירה של מוצרים שלא יוצרו במפעל עצמו.

## 4 מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

[טופס בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז לתעשייה](#)

<sup>4</sup> ועדת עסקות מסלול אדום - סיכום דיון 50002928 מיום 10.01.2024

	<b>נוהל מס' 35.02B</b>	
	<b>הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל</b>	
תאריך פרסום: 12.02.2025	תאריך נוהל מקור: 15.06.2016	עמוד 6 מתוך 9

## 5 תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך-


הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	בדיקת המסמכים, פתיחת חוזה (תיק) וניתובו	ארכיב
	בדיקת מסמכים, ניתוב החוזה (תיק) להמשך טיפול	מקדם עסקה
	הכנת תרשים תשריט/ עסקה	מיפוי
-יבוצע במקביל להזמנת שומה	בתהליך 2.1.1 (תעשייה בקו עימות ובאזורי עדיפות)- יוגש תצהיר מעל 20 דונם נדרש דוח פיקוח בתהליך 2.1.2 (הרחבת מפעל)- דוח פיקוח שומה בהתאם לנוהל <a href="#">34.01A</a> פרק "הזמנת שומה"	שמירה על הקרקע (רק מעל 20 דונם)
		שמאות

## 6 דגשים מיוחדים לתהליך


<p><b>6.1</b> בעת ביצוע הקצאה בפטור ממכרז באזור עדיפות לאומית לתעשייה ומלאכה או לבניית מבנים להשכרה לתעשייה נדרשות המלצות של משרד הכלכלה כמפורט להלן:</p> <p><b>6.1.1 הקצאה לפי תקנה 25(5)א :</b> המצאת כתב אישור מרכז ההשקעות שבמשרד הכלכלה כי המפעל הינו מפעל מאושר כהגדרתו בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959.</p> <p><b>6.1.2 הקצאה לפי תקנה 25(5)ב :</b> המצאת המלצת משרד הכלכלה המאשרת קידום עסקה אל מול היזם ("המלצה לבנה").</p>	<p><b>6.2</b> מטרת ההקצאה בהסכם הפיתוח והחכירה תהיה על פי המופיע בהמלצת משרד הכלכלה.</p> <p><b>6.3</b> תקופת הסכם הפיתוח תהיה לתקופה של 60 חודשים. ניתן <u>אישור גורף</u> מאת מנהל המינהל לאזורי פיתוח כגורם ממליץ, לאשר ארכות שלא תעלנה במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע לסיום הבניה. רשות מקרקעי ישראל תיידע את מנהל מינהל אזורי פיתוח על כל מתן אורכה להסכם פיתוח באמצעות דוא"ל <a href="mailto:Allocation@economy.gov.il">Allocation@economy.gov.il</a> - ממונה ארצית הקצאות קרקע, מינהל אזורי תעשייה.</p> <p><b>6.4</b> הסכם חכירה יחתם רק לאחר קבלת אישור משרד הכלכלה.</p>
--	---

## 7 תנאים מיוחדים בעסקה

<p><b>בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה</b></p> <p><b>7.1</b> היקף הבינוי המינימאלי המהווה תנאי לחתימת ההסכם (יש לבחור את התנאי המתאים לעסקה):</p> <p><b>7.1.1 במקרה שהיקף הבינוי המינימלי, בהמלצת משרד הכלכלה, הוא 40% או יותר משטח המגרש:</b> תנאי לחתימת הסכם חכירה הינו ניצול זכויות בניה בהיקף מינימאלי של <b>Y</b> מ"ר, כפי שצוין בהמלצת משרד הכלכלה מיום _____, ולא פחות מ- <b>X</b> מ"ר עיקרי המהווים 40% משטח המגרש. <math>Y = \text{היקף זכויות הבניה עיקרי} + \text{שירות כפי שמצויין בהמלצה} = X = \text{היקף זכויות הבניה העיקריים}</math>.</p> <p><b>7.1.2 במקרה שהיקף הבינוי המינימלי בהמלצת משרד הכלכלה נמוך מ 40% מ"ר משטח המגרש:</b></p>
---

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>נוהל מס' 35.02B</b>	
	<b>הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל</b>	
<b>תאריך פרסום: 12.02.2025</b>	<b>תאריך נוהל מקורי: 15.06.2016</b>	<b>עמוד 7 מתוך 9</b>

	<p>תנאי לחתימת הסכם חכירה הינו ניצול זכויות בניה בהיקף מינימאלי של <b>Y</b> מ"ר בהתאם להמלצת משרד הכלכלה מיום _____, שהוא <b>X</b> מ"ר עיקרי.  <math>(Y = \text{היקף זכויות הבניה עיקרי} + \text{שירות כפי שמצויין בהמלצה} = X = \text{היקף זכויות הבניה העיקריים})</math>.</p>
<b>7.2</b>	<p>לא יותר שינוי יעוד אלא לאחר 7 שנים מיום חתימת הסכם חכירה בלבד ובכפוף לאישור מראש ובכתב של רמ"י בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת.</p> <p style="text-align: center;"><b>7.2.1 בעסקאות עתירות שטח מעל 20 דונם:</b></p> <p>לא יותר שינוי יעוד אלא לאחר 7 שנים מיום חתימת הסכם חכירה בלבד ובכפוף לאישור מראש ובכתב של רמ"י בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת ובכלל זה סימן ה' בפרק משנה 5.5 בקובץ החלטות המועצה: שינוי יעוד בתעסוקה בשטח מעל 20 דונמים.</p>
<b>7.3</b>	<p>מעבר להסכם חכירה יותנה בקבלת אישור משרד הכלכלה לאחר השלמת הבניה והאכלוס התעשייתי, ובכפוף לאישור מראש ובכתב של רמ"י.</p>
<b>7.4</b>	<p>לא תותר העברת זכויות בתקופת הסכם הפיתוח. יחד עם זאת, רמ"י תאשר העברת מניות בתאגיד באופן שבעלי המניות המקוריים ימשיכו להחזיק בלא פחות מעשרים וחמישה אחוזים מהון המניות של התאגיד, בכפוף להמלצת המשרד הממשלתי הרלוונטי.</p>
<b>7.5</b>	<p>העברת זכויות עד 7 שנים מיום חתימת הסכם החכירה – כפופה לקבלת המלצה של משרד הכלכלה ובאישור רמ"י מראש ובכתב בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י.</p>
<b>7.6</b>	<p>העברת זכויות לאחר 7 שנים מיום החתימה על הסכם החכירה, ובתנאי שמומשה מטרת החכירה, תהיה כפופה לאישור רמ"י מראש ובכתב בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י.</p>
<b>7.7</b>	<p style="text-align: center;"><b>במבנים להשכרה</b></p> <p>כאשר מדובר במבנים להשכרה יש לעגן בנוסף גם את התנאים המיוחדים הבאים:  ההקצאה הינה למטרת מבנה להשכרה לחברת _____ (לציין את זהות הצד הקשור הספציפי השוכר שמצויין בהמלצת משרד הכלכלה) ולה בלבד.  משרד הכלכלה הוא הגורם המפקח על הסכמי השכירות.</p>
<b>7.8</b>	<p style="text-align: center;"><b>בהרחבת מפעל:</b></p> <p>בהרחבת מפעל יש לעגן בנוסף גם את התנאים המיוחדים הבאים:</p> <p>7.8.1 ידוע ליזם/חוכר כי לאחר חתימת הסכם חכירה יאוחדו שני ההסכמים (המפעל המקורי ושטח ההרחבה) להסכם חכירה אחד, בהתאם לנהלי רמ"י.</p> <p>7.8.2 ידוע ליזם/חוכר כי השטח שייחשב לעניין כללי הקניית הבעלות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י יהא שטח המפעל כולו כמקשה אחת, כלומר: שטח המפעל המקורי + שטחי ההרחבות שאושרו על ידי רמ"י, ויראו את כל ההסכמים כהסכם אחד לעניין זה. היזם/החוכר לא יבוא בכל טענה/דרישה /או תביעה בעניין זה.</p> <p>7.8.3 מניין שבע השנים מיום חתימת הסכם החכירה לביצוע עיסקת שינוי יעוד בכל המגרשים המשמשים את המפעל (המקורי + ההרחבות) יחולו מיום חתימת הסכם החכירה במגרש ההרחבה או מיום חתימת הסכם החכירה המאוחד, המוקדם מבין שני המועדים.</p>

	<b>נוהל מס' 35.02B</b>	
	<b>הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל</b>	
<b>תאריך פרסום: 12.02.2025</b>	<b>תאריך נוהל מקור: 15.06.2016</b>	<b>עמוד 8 מתוך 9</b>

## 8 שיעורי תשלום

קו עימות	0%- פטור מלא מתשלום דמי חכירה
אזור עדיפות א	31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת מפעל
אזור עדיפות ב	51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים, תשלום דמי חכירה מהוונים 91% מלאים בעת הקמת מפעל.
	לרשימת ישובים באזור עדיפות לאומית – משרד הכלכלה (תעשייה)- ראו סעיף 4.2.11 בקובץ החלטות המועצה (בשים לב לסעיף 4.2.9 לקובץ החלטות המועצה).
<b>ההפחתה בתשלום – תקרת ההנחה של דמי החכירה באזורי עדיפות א' ו- ב' תוגבל כדלקמן:</b>	
	- הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. אם ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 ₪ לא יחולו הנחות.
	- הפחתת דמי חכירה מהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 ₪ למ"ר לא יחולו הנחות.
<b>הוראת מעבר</b>	
	- באזורי תעשייה ומלאכה אשר בתאריך 26.12.2012 <sup>5</sup> היתה להם תכנית בתוקף, אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה באזור קו עימות וחלקים באזורי עדיפות לאומית אחרים, מינימום 20% באזור "קו עימות" – תחושב ההנחה כנהוג באזור קו עימות לכל המתחם המאושר באותה תכנית <sup>6</sup> .

## 9 רשימת מסמכי השלמה (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)

<b>9.1</b>	אישור מתאים בגין הסדרת הוצאות פיתוח מול : משרד הכלכלה (המלצה צהובה), או חברה מפתחת, או חברה מנהלת, ו/או אגרות והיטלים לרבות חתימה על הסכם תשתיות.
<b>9.2</b>	אגרת פתיחת חוזה (תיק).

## 10 סמכויות אישור העסקה


<b>סמכויות אישור עסקה בעסקה להרחבת מפעל - תקנת פטור 25 (11) - אם שטח ההרחבה עולה על 50% משטח המפעל הקיים</b>	
ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	בכל המקרים ללא תלות בגודל השטח או בסכום ערך הקרקע

<b>סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם:</b> (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
ועדת עסקות מרחבית	סכומים עד 5,000,000 ש"ח
ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	סכומים מעל 5,000,000 ש"ח

<b>סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם ובכל עסקה להקצאת קרקע למבנים להשכרה לתעשייה:</b> (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
ועדת עסקות מסלול ירוק	סכומים עד 5,000,000 ש"ח
ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	סכומים מעל 5,000,000 ש"ח

<sup>5</sup> מועד קבלת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273

<sup>6</sup> בהתאם להוראת מעבר 66 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>נוהל מס' 35.02B</b>	
	<b>הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל</b>	
<b>תאריך פרסום: 12.02.2025</b>	<b>תאריך נוהל מקור: 15.06.2016</b>	<b>עמוד 9 מתוך 9</b>

### 11 סמכות אישור העסקה במחשב

	מנהל מרחב/סגן מנהל מרחב	סכומים עד 5,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	סכומים מעל 5,000,000 ש"ח

### 12 סמכויות חתימה על הסכם

	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים	סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים	סכומים עד 7,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות + חשב	סכומים עד 14,000,000 ש"ח
	מנהל חטיבה עסקית + חשב	סכומים עד 20,000,000 ש"ח
	מנהל הרשות + חשב	ללא הגבלה

בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו.

### 13 השלמת העסקה/ התהליך

	מקדם העסקה יפעל בהתאם לנוהל אב לרבות קליטת החלטה במערכת בהתאם לסמכויות, הנפקת מפרט כספי, שובר תשלום, ודיווח לרשות המס.
	המבקש ישלם את התמורה המלאה בהתאם לשובר תשלום או תשלום של 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה.
	המבקש ימציא המלצת משרד הכלכלה המאשרת את הסדרת תשלומי הוצאות פיתוח לרבות הפקדת ערבות בנקאית וחתימה על הסכם תשתיות ("המלצה צהובה").
	חתימה על הסכם פיתוח ללא זכויות עתידיות וחתימה על בקשה להיתר בניה (אם הוגש ונבדק כי תואם את הזכויות שנרכשו בעסקה)
	יש לוודא שכל המסמכים, לרבות מסמכי העסקה, סרוקים בחוזה (תיק) בהדמיה (רמידוקס).

### 14 טפסים ומידע נוסף

<b>14.1</b>	<a href="#">טופס בקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז לתעשייה</a>
-------------	---

**גלית ויטנברג**  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

**עידן ורטהיים**  
מנהל אגף בכיר עסקאות