


 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	<i>תאריך מקור: 05.12.2017</i>	עמוד 1 מתוך 13

<p>2.2.1- מלונאות מיזם תיירותי באזורים שאינם מבוקשים למטרות תיירות (ועדה משותפת) וכן מיזם תיירות למשקיע זר</p> <p>2.2.2- אטרקציה- מיזם תיירותי באזורים שאינם מבוקשים למטרות תיירות (ועדה משותפת) // מיזם תיירות למשקיע זר / מיזם תיירותי ייחודי שאינו מיזם מלונאי</p> <p>2.2.3- הרחבת מפעל תיירות</p>	<p>מס' שורה במפתח</p>	<p>35.11B- הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)</p>	<p>שם הנוהל</p>
<p>25 (11) – הרחבת מפעל</p> <p>25 (13)-הקצאה למשקיע זר למטרת מיזם תיירות או מיזם מלונאי</p> <p>25 (14)-אטרקציה</p> <p>25 (15)(א)-מיזם תיירותי לרבות מיזם מלונאי</p>	<p>סעיף הפטור</p>	<p>35.01A- הקצאות בפטור ממכרז</p>	<p>מספר נוהל אב</p>
<p>חוקים</p> <ul style="list-style-type: none"> • צו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות)(הוראת שעה), התשע"ו – 2016. • תקנות חובת המכרזים התשנ"ג – 1993 (להלן תח"מ) • חוק חובת המכרזים – התשנ"ב – 1992 • חוק לעידוד השקעות הון תש"ט-1959 <p>החלטות מתוך קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹</p> <ul style="list-style-type: none"> • פרק 1: הגדרות כלליות • סעיף 4.1 הקצאת קרקע עירונית- כללי • סעיף 4.1.3 הרשאה זמנית • סעיף 4.2.4 הנחות אזור- הקצאת קרקע לתיירות <p>החלטת הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 4239 מיום 08.11.2017- נוהל הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה) <p>החלטות נוספות</p> <ul style="list-style-type: none"> • החלטת וועדה משותפת מיום- 06.01.2020 לעניין תוקף המלצת המנכ"ל (ראו פרק ב סעיף 3.3.2) 			<p>סימוכין</p>
<p>2.2.3</p> <p>519- תיירות</p> <p>981-תעשייה עתירת ידע</p> <p>302- תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה</p> <p>500- מסחר ושרותים אחרים</p>	<p>2.2.2</p> <p>519-תיירות – 519</p> <p>807-ספורט ו/או נופש</p> <p>536-אטרקציה תיירותית</p>	<p>2.2.1</p> <p>521- ארוח כפרי</p> <p>503-בתי-מלון הארחה וקיט</p> <p>98-דירת נופש</p> <p>505-חניון</p> <p>506-אכסניה</p> <p>519-תיירות</p> <p>534-מלון</p> <p>538-כפר נופש</p> <p>537-חניון לילה (קמפינג)</p>	<p>סמל מטרה</p>

¹ החלטות מועצה (מבוטלות):

- 1513 מיום 17.05.2017- ביטול עסקאות ומתן ארכות
- 1585 מיום 13.01.2019- מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע
- 1594 מיום 29.01.2019- הקצאת קרקע, היוון והידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני - מגורים, תעסוקה, מוסדות ציבור

<ul style="list-style-type: none"> הסכם הרשאה לשימוש -חוזת הרשאה לשימוש -חוזת הרשאה לשימוש יו"ש הסכם הרשאה -הסכם הרשאה לתכנון -הסכם הרשאה לתכנון יו"ש הסכם פיתוח -מבוא להסכם פיתוח -מבוא להסכם פיתוח יו"ש 	<p>תוצרי תהליך</p>	<p>2.2.1 ו- 2.2.3: 30 – דמי היוון 2.2.2: 60 – דמי שימוש</p>	<p>סמל גבייה</p>
<p>תאריך פרסום: 22.04.2021</p>			
<p>באחריות אגף עסקאות</p>			
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב-05.12.2017</p> <p>מהות העדכון: - הוסרו הפניות להחלטות המועצה, ובמקומן נוספו הנחיות לפרקים הרלוונטים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: קובץ החלטות המועצה) -עודכנו סעיפים 1 ו-2 בפרק א -רקע כללי ומדיניות. -עודכן סעיף 6 בפרק ב' – תשלום. -עודכן פרק ד- הנחיות לתהליך העבודה- הזמנה עתידית לתיק כל 3 שנים לצורך דוח פיקוח לבחינת מימוש מטרת ההרשאה. -עודכן פרק ה- דגשים מיוחדים לתהליך- סעיף 5- תנאי להמרה מהסכם פיתוח להסכם חכירה. סעיפים 6, 7- הנחיות לעניין שימוש מסחרי. -עודכן פרק ו- תנאים מיוחדים בעסקה -עודכן פרק ז- התאמה לסעיף 4.2.2 (ז) בקובץ החלטות המועצה (מבני קיט וצימרים) -עודכן פרק יב- השלמת העסקה: עותק מהחוזת יסלח למשרד התיירות.</p>			
<p>עדכון הנוהל אושר בהחלטת צוות מפתח מיום 29.01.2020 בוצע עדכון טכני בנוהל- רשימת מסמכים בטופס הבקשה ובתהליך אב- פיקוח, לפי החלטת הנהלה 5376 וכן אישור עו"ד לתאגיד בהתאם להחלטת הנהלה 5362 12.02.2025- בוצע תיקון טכני- נוסח תנאי מיוחד מס' 2 בנוהל זה, על סמך אישור הנוסח הזהה עבור נוהל 35.02B.</p>			
<p>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</p>			

	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	<i>תאריך מקור: 05.12.2017</i>	עמוד 3 מתוך 13

א. רקע כללי ומדיניות

1. ככלל :
 - הקצאת קרקע עירונית, תיעשה במכרז פומבי, בהסכם חכירה מהוון.
 - במתחמים ו/או מגרשים בהם התכנית קודמה על ידי רמ"י ואושרה במוסדות הרלוונטיים, ההתקשרות תיעשה בדרך של מכרז.
2. למרות האמור לעיל רשאית רשות מקרקעי ישראל (להלן:רמ"י) להקצות קרקע בפטור ממכרז בהתאם לחוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992 ותקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993 בחוזה פיתוח מהוון.
3. מטרת ההקצאה/הרשאה על פי נוהל זה הקמה או הרחבה של מתקן תיירותי לרבות: בית מלון; מלונת, כפר נופש, אכסניה, חניון לילה (קמפינג) אטרקציה תיירותית. (ראו [נספח 4](#))
4. הקצאת קרקע ומתן הרשאות לתכנון/שימוש בפטור ממכרז למיזמים תיירותיים נעשים בתאום בין משרד התיירות לבין רמ"י, בהמלצת ועדה משותפת לשני המשרדים (להלן: הוועדה המשותפת).
5. תהליך מתן ההרשאה או הקצאה בהתאם לנוהל זה מתבצע בשני שלבים:

שלב א'- הגשת בקשה למשרד התיירות על ידי המבקש, הכנה לדיון בוועדה המשותפת ומתן החלטת הוועדה המשותפת – תהליך משותף למשרד התיירות ולרמ"י (ראו חלק ב סעיפים 1-3).

שלב ב'- הכנת עסקת הרשאה ל- תכנון/שימוש או עסקה להקצאת מקרקעין בפטור ממכרז – תהליך המתבצע במרחב הרלוונטי ברמ"י (ראו חלק ב' סעיף 5) .
6. הגדרות
 - 6.1 **אטרקציה תיירותית** - מיזם תיירותי ייחודי כמשמעו בסעיף 25 (14) לתקנות חובת המכרזים המהווה מוקד משיכה לתייר לענייני פנאי בילוי ונופש וכיוצא באלה, ואינו מתקן מלונאי, אשר שר התיירות או מי שהסמיכו לכך אישר כו כי הקצאת המקרקעין בפטור ממכרז, חיונית להצלחתו של המיזם.
 - 6.2 **מיזם תיירותי-מלונאי** - אמצעי אכסון תיירותי כגון: מלון, מלונת, מלון סוויטות, מלונת סוויטות, כפר נופש, אכסניית נוער, חניון קמפינג. וכיוצא באלה ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות .
 - 6.3 **מיזם תיירותי** - מיזם מלונאי או אטרקציה .
 - 6.4 **הוועדה המשותפת** - ועדה משותפת למשרד התיירות ולרמ"י שתפקידיה :
 - לדון בתכנון והקמת מיזמים תיירותיים לרבות מתן המלצות לביצוע פעולות לצורך הקמת מיזמים תיירותיים בפטור ממכרז, הרשאות לתכנון הרשאות לשימוש זמני והקצאות קרקע במכרז או בפטור ממכרז .
 - תיאום בין משרד התיירות ורמ"י לקידום תכנון וביצוע של מתחמי תיירות הוועדה תתכנס לפחות אחת לרבעון .

6.4.1 הרכב הוועדה:

יושבי ראש :


מנכ"ל רמ"י או נציגו .

מנכ"ל משרד התיירות או נציגו .

חברים מטעם רמ"י

מנהל אגף בכיר עסקאות או נציגו

מנהל המרחב או נציגו;

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	תאריך מקור: 05.12.2017	עמוד 4 מתוך 13

היועץ המשפטי או נציגו.

חברים מטעם משרד התיירות -

סמנכ"ל בכיר פיתוח תשתיות והשקעות או נציגו;

מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב או נציגו ;

היועץ המשפטי של משרד התיירות או נציגו;

מרכזי הוועדה –

מנהל אגף בכיר עסקאות או נציגו;

מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות או נציגו.

- **קוורום מחייב של ישיבות הוועדה :** השתתפות של שני יושבי הראש או נציגיהם.

* הוועדה רשאית להזמין לדיונים גורמים רלוונטים נוספים מתוך המשרדים או גורמים אחרים כגון נציגי רשות

מקומית וחברות ממשלתיות ל פיתוח תיירות או גורמים אחרים הרלוונטיים למיזמם.

ב. הגשת הבקשה ואופן הטיפול (ראו תרשים תהליך [נספח 3](#))

1. שלב א'- הגשת בקשה למשרד התיירות, הכנה לדיון בוועדה המשותפת ומתן החלטת הוועדה המשותפת – תהליך משותף למשרד התיירות ולרמ"י

1.1 היזם יגיש למשרד התיירות טופס בקשה להקמת המיזם התיירותי אותו הוא מבקש לתכנן או להקים באמצעות הטופס המונפק על ידי משרד התיירות להלן "טופס הבקשה" :

1.2 משרד התיירות יפנה לצוות המטפל במרחב העסקי הרלוונטי ברמ"י בצירוף טופס הבקשה , לצורך בדיקת זמינות הקרקע וקליטת הבקשה.

1.3 ייפתח תיק עסקה בכוכב בהתאם לנוהלי רמ"י (ראו סעיף 4 להלן- [הנחיות לגבי בקרת מסמכים וקליטת עסקאות בפטור ממכרז לתיירות](#)) .

- יסרוק את "טופס בקשה - משרד התיירות" ואת כל החומר הנדרש בטופס בקשה - משרד התיירות לתיק בהדמיה.

- ינתב את התיק בהדמיה לראש צוות עסקאות.

1.4 ראש צוות עסקאות:

- יבדוק את זמינות הקרקע לרבות בדיקת נסח טאבו ודוח ספר הנכסים.

- יעביר את ממצאי הבדיקה בכתב למנהל אגף כלכלה, השקעות ותקציב במשרד התיירות, ויסרוק את המכתב לתיק בהדמיה ויכתב את סגן מנהל המרחב לממצאי הבדיקה.

1.5 מספר תיק עסקה יצויין בכל ההתכתבות בין שני המשרדים.

1.6 אם הקרקע לא זמינה - ראש צוות עסקאות או מי מטעמו יהפוך את תיק העסקה בכוכב – "לא פעיל".

1.7 אם הקרקע זמינה, משרד התיירות יבדוק את הבקשה ובהתאם יגיש לראש צוות עסקאות ברמ"י את המסמכים והאישורים הבאים (ראש צוות עסקאות יכתב את מנהל המרחב העסקי בדבר קבלת המסמכים):

א. פרטי היזם: שם, מס' האישיות המשפטית, כתובת, פרטי יצירת קשר, אם מדובר בתאגיד- יש לצרף תעודת התאגדות ונסח עדכני מרשם החברות.

ב. אישור אגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות אודות האיתנות הפיננסית של היזם ויכולתו לממש את המיזם בהתאמה לפרוגרמה והתכנית העסקית. בצירוף מסמך יכולת פיננסית.

כאשר מדובר בעסקה מול חברה כלכלית בבעלות רשות מקומית ואין באפשרות החברה להציג מסמך

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	תאריך מקור: 05.12.2017	עמוד 5 מתוך 13

יכולת פיננסית, יצורף אחד מהאישורים הבאים:

• אישור של סמנכ"ל בכיר פיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות על כך שמסמך יכולת פיננסית לא מהווה מניעה להעלאה לדיון בוועדה המשותפת.

• אישור החשב של החברה הכלכלית המפרט את מקורות המימון (משרד התיירות, תורמים בהתאם להחלטת ממשלה וכיוצ"ב)

ג. פרוגרמה של המיזם, שנבדקה ואושרה על ידי הוועדה לבדיקת תכניות במשרד התיירות,

בצירוף מכתב חתום על ידי אגף תכנון פיזי במשרד התיירות המאשר כי הפרוגרמה המצורפת נבדקה ואושרה.

ד. תשריט* השטח המבוקש בצירוף קובץ DWG – אוטוקד- בדיסק*. קובץ זה ישלח על ידי היזם לכתובת מייל מתאימה של יחידת המיפוי במרחב ברמ"י (באחריות יחידת המיפוי לוודא קבלת הקובץ).

משרד התיירות ימסור ליזם את כתובת המייל המתאימה לשליחת הקבצים:

מודד מרחב עסקי צפון tzafonmipui@land.gov.il

מודד מרחב עסקי חיפה haifamipui@land.gov.il

מודד מרחב עסקי מרכז merkazmipui@land.gov.il

מודדת מרחב עסקי ת"א telavivmipui@land.gov.il

מודדת מרחב עסקי ירושלים jerusalemipui@land.gov.il

מודד מרחב עסקי דרום darommipui@land.gov.il

* התשריט יוגש בהתאם לתקנות המדידה והנחיות המרכז למיפוי ישראל המבוצעת ברשת ישראל; תקפה במהלך החצי השנה האחרונה; חתומה ע"י מודד מוסמך; בהנחיות כדלקמן:

- רקע אנליטי של גושים וחלקות

- גבולות מגרשים על פי תוכנית בתוקף וטבלת שטחים

- תרשים סביבה

- איתור מדויק של השטח המבוקש למדידה (פוליוגן סגור)

(מפת מדידה לדוגמא באתר רמ"י < לאנשי מקצוע > **מודדים מוסמכים**)

• במקרים בהם מדובר בבקשה להקצאת חלק ממגרש יש להמציא תשריט חלוקה חתום ע"י ועדה מקומית.

ה. כל חומר רלוונטי נוסף שהתקבל ממשרד התיירות ונדרש לצורך הדיון כגון: התייחסות רשות מקומית, רט"ג, קק"ל, רשות העתיקות.

ו. מכתב מאת מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות-מכתב המאשר את בדיקת הבקשה על ידי משרד התיירות וממליץ על העלאת הנושא לדיון בוועדה המשותפת.

1.8 הכנת המסמכים לוועדה המשותפת:


1.8.1 ראש צוות עסקאות יעביר את כל המסמכים לתיק העסקה בהדמיה.

1.8.2 יבדוק את התאמת הבקשה לסעיפי הפטור בחוק.


1.8.3 יעביר את התיק למחלקת מיפוי להכנת תשריט השטח נושא הבקשה על בסיס קובץ DWG שהתקבל במייל המרחבי של יחידת המיפוי.

אם לא התקבל קובץ DWG - ישלח מכתב דרישה ליזם להמציא הקובץ החסר עם העתק למנהל אגף כלכלה, השקעות ותקציב במשרד התיירות.

1.8.4 יזמין חו"ד תכנונית.

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	<i>תאריך מקור: 05.12.2017</i>	עמוד 6 מתוך 13

- 1.8.5 יזמין דוח פיקוח.
- 1.8.6 יכין הצעה לוועדה המשותפת ב"מערכת החלטות ועדה משותפת".
- 1.8.7 ראש הצוות יעביר לסגן מנהל המרחב העסקי את כל המסמכים לצורך הדיון הוועדה לרבות ההצעה.
- 1.9 עד 60 ימים מיום קבלת כל מסמכי החובה ממשרד התיירות - סגן מנהל המרחב העסקי יגיש למנהל אגף העסקאות או מי מטעמו את המסמכים כדלהלן:
- א. בקשת היזם.
- ב. כל המסמכים המפורטים בסעיפים 1.7 ו- 1.8 לעיל.
- 1.10 מנהל אגף בכיר עסקאות או מי מטעמו יבחן את ההצעות שהגיש המרחב העסקי, ירכז את ההצעות הבשלות לדיון בוועדה המשותפת (הצעה בשלה לדיון כאשר לא חסר אף מסמך, וכל המידע מפורט כנדרש) ויקבע סדר יום בתיאום עם משרד התיירות.
- הצעות שיוגשו למנהל אגף בכיר עסקאות ללא כל החומר הנדרש, יוחזרו למרחב העסקי ו/או למשרד התיירות לצורך השלמה לקראת דיון.
- 1.11 מנהל אגף בכיר עסקאות יעביר במייל את סדר היום בצירוף המסמכים המפורטים לעיל לכל חברי הוועדה המשותפת. סדר היום ישלח לחברי הוועדה לפחות 7 ימים לפני מועד הדיון, למעט מקרים מיוחדים באישור יו"ר הוועדה.
- 2. הדיון בוועדה**
- 2.1 מרכז הוועדה מטעם רמ"י יכין את הפרוטוקול ויעבירו להערות לכל חברי הוועדה המשותפת.
- 2.2 מרכז הוועדה מטעם רמ"י יפיץ פרוטוקול סופי והחלטה, בתוך 14 יום מיום הדיון בוועדה המשותפת.
- 2.3 אם הוועדה תחליט כי נדרש חומר נוסף לצורך דיון - תוחזר הבקשה להשלמה למשרד התיירות ו/או למרחב העסקי - בהתאם לעניין.
- 2.4 מרכז הוועדה מטעם רמ"י יגיש את פרוטוקול הוועדה המשותפת לסמנכ"ל בכיר פיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות.
- 2.5 מרכז הוועדה מטעם רמ"י או מי מטעמו יסרוק את הפרוטוקול הסופי לתיק העסקה.
- 3. יישום החלטות הוועדה המשותפת**
- 3.1 מרכז הוועדה מטעם משרד התיירות יודיע במכתב ליזמים את החלטות הוועדה המשותפת, המפורטות בפרוטוקול. עם העתק ל:
- א. מנכ"ל רמ"י
- ב. מנהל המרחב העסקי
- ג. מנהל אגף בכיר עסקאות
- ד. מרכז הוועדה ברמ"י
- 3.2 **המלצת מנכ"ל משרד התיירות להרשאה לתכנון או להרשאת שימוש זמנית או להקצאת הקרקע, תכלול:**
- פרטי המבקש.
 - אישורים על יכולת פיננסית של היזם.
 - מטרת ההקצאה / ההרשאה.
 - מאפיינים פיסיים וכלכליים עיקריים של המיזם (מיקום, מהות, גודל והרכב).
 - עמידה בחוזרי מנכ"ל משרד התיירות אם ידרש.

	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	<i>תאריך מקור: 05.12.2017</i>	עמוד 7 מתוך 13

3.3 תוקף החלטות

- 3.3.1 תוקף החלטות הוועדה המשותפת הוא לשנה מיום קבלת ההחלטה ועד לקבלת המלצת מנכ"ל משרד התיירות. המרחב העסקי יעקוב אחר ביצוע החלטת הוועדה המשותפת וידווח למרכזי הוועדה המשותפת אחת לשנה.
- 3.3.2 תוקף המלצת מנכ"ל משרד התיירות הוא לשלוש שנים, אלא אם כן מצוין אחרת על גבי ההמלצה. המלצת מנכ"ל משרד התיירות תנתן בטווח של עד שנה מיום קבלת החלטה בוועדה המשותפת.
- 3.3.3 על ההמלצה להיות בתוקף בעת הגשת הבקשה המלאה לרבות כל מסמכי החובה ברמ"י (שלב ב).
- 3.3.4 עם קבלת המלצת מנכ"ל משרד התיירות, מנהל המרחב או מי מטעמו יפנה ליזם בבקשה להגיש את בקשתו לרמ"י בהתאם להנחיות נוהל זה.

4. הנחיות לגבי בקרת מסמכים וקליטת עסקאות בפטור ממכרז לתיירות :

- 4.1 מערכת כוכב הותאמה לקליטת עסקאות במטרות הנכללות בנוהל זה. תיק העסקה הנפתח עוד בשלב א' (השלב המתנהל בין משרד התיירות לבין רמ"י) בטרם ולקראת הדיון בוועדה המשותפת, ישמש גם את קליטת העסקה לאחר קבלת המלצת המשרד. לצורך כך מסך בקרת מסמכים מחולק לשלושה סוגים: מסמכי טרום עסקה (משרד התיירות-רמ"י), מסמכי חובה (יזם-רמ"י), מסמכי השלמה (יזם-רמ"י)
- א. טרום עסקה:** רמ"י-משרד התיירות יובהר כי בשלב פתיחת התיק, מערכת כוכב תבקר קבלת מסמכי "טרום עסקה" בלבד. עם קבלתם ניתן יהיה לפנות למחלקות המקצועיות כמפורט להלן:
- המסמכים שהתקבלו ממשרד התיירות בשלב א' (בסעיף 1.8 לעיל) מופיעים ברשימת מסמכים לבדיקה במערכת כוכב ויקושרו לתיק העסקה. עם ביצוע בקרת מסמכים במערכת כוכב תתאפשר העברת העסקה לצוות מיפוי להכנת תרשימים, לצוות תכנון לקבלת חו"ד תכנונית וכן פניה לפיקוח.
- לאחר קבלת נתונים וחו"ד המקצועיות כאמור, המרחב יכין הצעה לוועדה משותפת כמפורט בסעיף 1.9 לעיל.
- ב. הכנת העסקה:** שלב זה מתייחס לשלב הכנת העסקה בפועל - לאחר שהתקבלה המלצת משרד התיירות לביצוע העסקה. מנכ"ל משרד התיירות או מי מטעמו ישלח המלצתו ליזם, למנהל רמ"י, למנהל אגף עסקאות ולמנהל המרחב העסקי. מנהל המרחב העסקי או מי מטעמו יפנה ליזם בבקשה לפעול בהתאם להנחיות נוהל זה לצורך ביצוע העסקה. היזם יפנה לרמ"י באמצעות טופס הבקשה הייעודי למטרה זו ומצרף את כל מסמכי החובה לבקשתו. משלב זה, הטיפול יתבצע בהתאם לנוהל אב 35.01A "הקצאות בפטור ממכרז".
- 4.2 יובהר כי בקרת המסמכים תבוצע רק בשלב בדיקת השלמות במעמד הכנת עסקה.

5. שלב ב'- עסקת הרשאה לתכנון/שימוש או להקצאת מקרקעין בפטור ממכרז – תהליך המתבצע ברמ"י

- 5.1 לאחר קבלת ההמלצה, היזם יגיש לרמ"י " [טופס בקשה להקצאת מגרש או להרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות / מיזם תיירותי \(אטרקציה\)](#)" בצירוף מסמכי החובה המפורטים בטופס הבקשה.
- 5.2 מקדם העסקה במרחב העסקי יטפל בבקשה בהתאם למפורט בנוהל אב מס' 35.01A בנושא "הקצאות בפטור ממכרז".
- 5.3 **הרשאה לתכנון/שימוש** מפת אזורים לא מבוקשים באתר משרד התיירות-

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	תאריך מקור: 05.12.2017	עמוד 8 מתוך 13

<https://www.gov.il/he/Departments/policies/unpopular-areas-map>

(קישור ל"מפת אזורים לא מבוקשים" באתר משרד התיירות)

5.3.1 תנאים למתן הרשאה לתכנון לתיירות - מלונאות

- המלצת מנכ"ל משרד התיירות.
- פרוטוקול של הוועדה המשותפת לרמ"י ולמשרד התיירות.
- המקרקעין כלולים ברשימת האזורים שאינם מבוקשים למטרות תיירות, כפי שתיקבע בידי הוועדה המשותפת לרמ"י ולמשרד התיירות ומאושרת על ידי אגף התקציבים במשרד האוצר
- המקרקעין כלולים במודעה בעיתונות שמפרסם משרד התיירות לפחות אחת לשנה.

5.3.2 תנאים למתן הרשאה לתכנון לתיירות- מיזם שאינו מלונאי –אטרקציה

- המלצת מנכ"ל משרד התיירות.
- פרוטוקול של הוועדה המשותפת לרמ"י ולמשרד התיירות.

5.3.3 הסכם הרשאה

לאחר אישור עסקת הרשאה לתכנון ו/או שימוש, יחתם הסכם הרשאה בנוסח הקבוע ברמ"י.

5.4 הקצאה בפטור ממכרז

5.4.1 תנאים להקצאה בפטור ממכרז לתיירות - מלונאות

- המלצת מנכ"ל משרד התיירות.
- פרוטוקול של הוועדה המשותפת לרמ"י ולמשרד התיירות ובו המלצה לקיום המיזם.
- קיומה של תכנית מאושרת להקמת המיזם בשטח המבוקש.
- המקרקעין כלולים ברשימת האזורים שאינם מבוקשים למטרות תיירות, כפי שתיקבע בידי הוועדה המשותפת לרמ"י ולמשרד התיירות ומאושרת על ידי אגף התקציבים במשרד האוצר.
- המקרקעין כלולים במודעה בעיתונות שמפרסם משרד התיירות לפחות אחת לשנה.

5.4.2 תנאים להקצאה בפטור ממכרז לתיירות – אטרקציה

- המלצת מנכ"ל משרד התיירות או מי שהסמיכו כי הקצאת המקרקעין ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם.
- פרוטוקול של הוועדה המשותפת לרמ"י ולמשרד התיירות ובו המלצה לקיום המיזם.
- קיומה של תכנית מאושרת להקמת המיזם בשטח המבוקש.

5.4.3 חוזה פיתוח

לאחר אישור עסקת הקצאה בפטור ממכרז ועמידת היזם בתנאי העסקה לרבות ביצוע תשלום, יחתם חוזה פיתוח בנוסח הקבוע ברמ"י. לאחר עמידת היזם בתנאי חוזה הפיתוח, יחתם חוזה חכירה בכפוף להמצאת אישור משרד התיירות.


6. תשלום

6.1 שווי הקרקע ייקבע על פי השומה.

6.2 היזם ישלם לרמ"י דמי חכירה מופחתים בהתאם למפות אזורי עדיפות לאומית בתיירות למלונאות, מלוניות ואטרקציות,

על פי החוק לעידוד השקעות הון, כפי שיעודכנו מעת לעת, כדלהלן:

א. באזור קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	תאריך מקור: 05.12.2017	עמוד 9 מתוך 13

יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים, לא כולל היוון יתרת שנות חכירה.
 ב. שאר האזורים במפות תיירות בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון - 51% מערך הקרקע.
 ג. רשימת יישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למטרת הקמת מתקן תיירות ללינה בהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו-2016: כל הארץ למעט שטח השיפוט העירוני של עיריות הרצליה ותל אביב יפו.
 6.3 בהקצאת קרקע למבני קיט, צימרים שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה, תחול הנחת אזור הנהוגה להקצאת קרקע למגורים, כמפורט בטבלה בסעיף ז' "שיעורי תשלום".

7. הארכת מועדי ההסכם
 כל בקשה לקבלת אורכה במועדים כפופה לקבלת המלצת סמנכ"ל בכיר פיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות ותטופל בהתאם לקובץ החלטות המועצה ונהלי רמ"י. בקשה לאורכה כאמור לא תחייב דיון בוועדה המשותפת.

ג. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.
 (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

טופס בקשה להקצאת מגרש או להרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות / מיזם תיירותי (אטרקציה)

ד. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך
 -התהליך יתבצע כמפורט בנוהל אב 35.01A

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת מסמכים ממשרד התיירות והעברתם לארכיב	מנהל המרחב העסקי/ מי מטעמו
שלב א- סריקת המסמכים שהתקבלו ממשרד התיירות לתיק בהדמיה שלב ב- סריקת טופס הבקשה ומסמכי החובה שהתקבלו מהיזם לתיק בהדמיה	פתיחת תיק עסקה בכוכב סריקת מסמכים לתיק ניתוב התיק בהדמיה לראש צוות עסקאות (בהתאם לנוהל הפעלת ארכיבים)	ארכיב
- בדיקות התאמה: האם המלצת משרד התיירות תואמת לנתוני הנכס שהוצגו בוועדה המשותפת ובמידת הצורך יש לעדכן חו"ד מקצועיות בהתאם. - בדיקה שהתקבלו כל מסמכי החובה מלאים כנדרש, כולל קובץ DWG ביחידת המיפוי לצורך הכנת תרשימים -דרישת מסמכי השלמה בהתאם לצורך וקליטתם -מסמכי השלמה ייבדקו בבדיקת שלמות - יש לבצע הזמנה עתידית לתיק לאחר 3 שנים ממועד אישור עסקת ההרשאה – לצורך הזמנת דוח פיקוח לבחינת מימוש מטרת ההרשאה. בהתאם לממצאי דוח זה, בסמכות המרחב להחליט האם נדרש המשך מעקב	בדיקת זמינות קרקע (שלב א) העברת מסמכים נוספים ממשרד התיירות ותכתובות לתיק בהדמיה בקרת מסמכים ושלמותם (שלב א+ב) - הפקת נסח רישום באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין -הזמנת חו"ד – מיפוי, תכנון, פיקוח -עדכון חו"ד מקצועיות בהתאם לדוח הכנת מסמכים לדיון בוועדה המשותפת -הזמנת שומה - הכנת העסקה והדפסת טפסי עסקה לדיון בוועדת עסקות	ראש צוות עסקאות
	הכנת סדר יום לוועדה	מנהל אגף עסקאות או מי מטעמו
	הכנת תשריט וטיפול בהתאם לנוהל הכנת עסקה במיפוי	מיפוי
נדרש בהרשאה לתכנון בתהליך 2.2.2 אטרקציה	חו"ד תכנונית	תכנון

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	תאריך מקור: 05.12.2017	עמוד 10 מתוך 13

<p>דוח פיקוח נדרש בתהליך 2.2.3 הרחבת מפעל- תיירות, וכן בתהליך 2.2.2 אטרקציה- בהסכם פיתוח לחכר בלבד. בשלב ב' הבקשה לקבלת דוח פיקוח תצא במקביל להזמנת השומה. - מתן דוח פיקוח אודות מימוש מטרת ההרשאה לאחר 3 שנים ממועד אישור העסקה. - בכל התהליכים.</p>	<p>דוח פיקוח בתהליך 2.2.1 מלונאות, ובתהליך 2.2.2 בבקשה להרשאה לתכנון אטרקציה – יוגש "תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין עבור הקצאה חדשה"</p>	<p>שמירה על הקרקע</p>
	<p>הזמנת שומה בהתאם לנוהל אב שמאות, פרק הזמנת שומה 34.01A</p>	<p>שמאות</p>

ה. דגשים מיוחדים לתהליך

1. אם הפיתוח מתבצע על ידי גורם מפתח באישור רמ"י-
כתנאי לחתימה על חוזה פיתוח יציג היזם אישור הגורם המפתח בגין הסדרת הוצאות הפיתוח לרבות חתימה על הסכם תשתיות.
2. בקשות למטרת אטרקציה
 - בקשות אלו יבוצעו במסגרת עסקת הרשאה לשימוש בלבד לתקופה אשר אינה עולה על 10 שנים. בקשה לקבלת הרשאה זמנית לשימוש למטרת אטרקציה לתקופה העולה על 10 שנים תוכל להתחדש בתנאי שהמיזם פעיל ובקבלת אישור מראש ובכתב של רמ"י.
 - בקשה מראש להקצאה לתקופה העולה על 10 שנים תתאפשר בכפוף לאישור הנהלת רמ"י ולאחר שתוצג המלצת משרד התיירות ביחס להשקעות הנדרשות למימוש מטרת ההקצאה.
 - אחר 3 שנים מיום אישור עסקת ההרשאה לשימוש זמני יבחן מימוש מטרת ההרשאה. אם המטרה לא מומשה- עסקת ההרשאה תבוטל.
3. תותר בניה קשיחה בקרקע בתנאי שקיימת תכנית בתוקף המאשרת זאת.
4. יזם אשר תפס חזקה בקרקע לפני אישור העסקה ברמ"י, יהיה מנוע מלהגיש בקשה להקצאה או להרשאה, לתקופה של שנתיים מיום פינוי השטח בפועל ולאחר תשלום דמי שימוש והכל בהתאם לנהלי רמ"י.
5. ההמרה מהסכם פיתוח להסכם חכירה תתאפשר בכפוף לבניית מלוא קיבולת הבנייה המותרת לצורך רישוי עפ"י תכנית או עפ"י הפרוגרמה המאושרת ע"י רמ"י ומשרד התיירות.
6. שימוש מסחרי לא יעלה על 10% מזכויות הבניה שימומשו או מזכויות הבניה בהתאם לתכנית מאושרת לפי הנמוך מביניהם.
7. השימוש המסחרי יאושר בתנאי שייבנה בהינף אחד בשילוב עם המיזם התיירותי.
8. מיזמים תיירותיים הכלולים במשבצת של ישוב חקלאי ייבחנו בהתאם להוראות פרק משנה 8.12 לקובץ החלטות המועצה.

ו. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה

1. חוזה חכירה ייחתם רק לאחר קבלת אישור משרד התיירות ובכפוף למילוי כל תנאי חוזה הפיתוח. ההמרה מהסכם פיתוח להסכם חכירה תתבצע לאחר בניית מלוא זכויות הבניה בהתאם לפרוגרמה שאושרה ע"י משרד התיירות ושעל בסיסה ניתן הפטור.
2. לא יותר שינוי יעוד אלא לאחר 7 שנים מיום חתימת הסכם חכירה בלבד, ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת רמ"י, בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה עת.

2.1 בעסקאות עתירות שטח מעל 20 דונם: 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.
3. לא תותר העברת זכויות בתקופת הסכם הפיתוח.
4. היזם מתחייב כי החלק המסחרי כמפורט בחוזה, ייבנה בהינף אחד בשילוב עם בניית המיזם התיירותי.
5. במקרים בהם הזכויות שאושרו כוללות גם שטחי מסחר: יעוגן תנאי מיוחד מתאים ביחס להיקף שטחי המסחר המאושרים. הערה: תנאי זה ינוסח על ידי מקדם העסקה בהתאם לנתוני העסקה.

ז. שיעורי תשלום

שיעור תשלום	אזור	מטרה
0%- פטור מלא מתשלום דמי חכירה	קו עימות	אטרקציה תיירותית + מיזם תיירותי מלונאי: לרבות מבני קיט וצימרים - שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה
31%	אזור עדיפות לאומית א	מבני קיט וצימרים - שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה
51%	אזור עדיפות לאומית ב	אטרקציה תיירותית: <u>על פי רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה +</u> לרבות מבני קיט וצימרים - שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה
91%	איזורים שאינם אזורי עדיפות או קו עימות + מיזם תיירותי מלונאי בהרצליה ותל אביב-יפו	"מיזם תיירותי מלונאי": כל הארץ, למעט שטח השיפוט של הרצליה ותל אביב-יפו אטרקציה תיירותית + מיזם תיירותי מלונאי:

תקרת הנחה- בחלק השטח המיועד לשימוש מסחרי הפחתת דמי החכירה המהווים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. על ערך קרקע שמעל 300 ₪ למ"ר- לא יחולו הנחות.

ח. רשימת מסמכי השלמה (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)

1. תקבול אגרת פתיחת תיק.
2. אישור מתאים בגין הסדרת הוצאות פיתוח מול הגורם המפתח.

SLA	ט. סמכויות אישור העסקה
	סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	עד 5,000,000 ש"ח ועדת עסקות מרחבית
	עד 14,000,000 ש"ח ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת פטור
	ללא הגבלה ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	תאריך מקור: 05.12.2017	עמוד 12 מתוך 13

	סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת פטור	עד 14,000,000 ש"ח
	ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	ללא הגבלה

י. סמכות אישור העסקה במחשב

SLA		
	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

יא. סמכויות חתימה על החוזה

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות / סגן ראש צוות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים	ערך הקרקע עד 1.5 מלש"ח
	מנהל מרחב + ראש תחום מרחב עסקי - כספים	ערך הקרקע עד 7 מלש"ח
	מנהל אגף בכיר עסקאות + חשב רמ"י	ערך הקרקע עד 14 מלש"ח
	מנהל החטיבה העסקית + חשב רמ"י	ערך הקרקע עד 20 מלש"ח
	מנהל הרשות + חשב רמ"י	ללא הגבלה
	בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו.	

יב. השלמת העסקה/ התהליך

SLA		
		הנפקת שובר תשלום ושליחתו ליזם
		שליחת הסכם/חוזה לחתימת היזם- לאחר תקבול בחשבון
		קבלת הסכם/חוזה חתום על ידי היזם
		החתמת מורשי החתימה ברמ"י ע"ג ההסכם/חוזה ושליחת עותק חתום ליזם
		שליחת עותק מהחוזה החתום למשרד התיירות
		שליחת כל המסמכים לרבות החוזה החתום לסריקה לתיק בהדמיה

יג. מידע נוסף

1.	טופס בקשה להקצאת מגרש או להרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות / מיזם תיירותי (אטרקציה)
2.	דף שירות - הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות / מיזם תיירותי (אטרקציה)
3.	תרשים תהליך
4.	תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי 2012

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B	
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	
תאריך פרסום: 22.04.2021	<i>תאריך מקור: 05.12.2017</i>	עמוד 13 מתוך 13
