



משרד הכלכלה והתעשייה
מינהל אזורי תעשייה

14/04/2019

ט' ניסן תשע"ט

דברי הסבר לשינויים בהוראת מנכ"ל 6.2 - עדכון למנהלי אזורי תעשייה

מנהלי אזורי תעשייה שלום רב,

הוראת המנכ"ל 6.2 – "מתן המלצות להקצאת קרקע בפטור ממכרז באזורי תעשייה" מהווה את הבסיס לעבודת מינהל אז"ת בנושא של המלצות להקצאת קרקע לרשות מקרקעי ישראל.

במסגרת עדכון רציף של ההוראה, ביצענו שינויים רבים בסדרי העבודה של ועדת התיאום, משלב הגשת הבקשה ועד לטיפול בבקשות לאחר ההמלצה והארכת הסכמי פיתוח. תשומת לב מיוחדת הוקדשה לתיקון הקריטריונים לניקוד בקשות, בהתאם להערות שקיבלנו ממנהלי אזורי תעשייה. כמו כן עדכנו את נוהל ההוראה. הנוהל מתמצת את המסמכים הנדרשים להגשת בקשה ומומלץ להנגישו ליזמים בטרם הגשת בקשה בטופס המקוון.

ההוראה והנוהל זמינים בקישור:

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

בנספח למכתב מפורטים כל השינויים שנערכו בהוראה. להלן עיקרי השינויים:

- **הארכת הסכמי פיתוח** – הארכה ראשונה של הסכמי פיתוח תיעשה על פי **נוהל B 35.16 של רמ"י**, ללא צורך באישור ועדה של מינהל אז"ת. שימו לב שרמ"י מעדכנים את מינהל אז"ת בבקשות להארכת הסכמי פיתוח ויש לנו אפשרות להביע התנגדות. במקרים בהם יזמים לא מראים התקדמות בבנייה – **אנא עדכנו אותנו ואת רמ"י** על מנת למנוע הארכות מיותרות שלא יתממשו לכדי הקמת מפעל. על פי הנוהל יש לנו 7 ימים בלבד להגיב. כעקרון רמ"י לא מאשרים הארכת הסכמי פיתוח מעבר לשנתיים נוספות למועד שנקבע בהסכם. במידה וישנן נסיבות מיוחדות, רמ"י יפנו אלינו להמלצה והנושא יועבר להחלטת הועדה.
- **תנאי סף וקריטריונים לניקוד בקשות** – הקריטריונים לניקוד בקשות שונו, בהתאם להערות מנהלי אזורי תעשייה והבודקים המקצועיים. בנוסף, הכנסנו תנאי סף לניקוד איתנות פיננסית (6 מתוך 15) ולניקוד המצרפי של איתנות פיננסית + תכנית עסקית (16 מתוך 40).
- **דיוני תעדוף** – ישנם כ-20 אזורי תעשייה בהם למינהל אז"ת אין מספיק תקציב להשלמת פיתוח (**הרשימה בקישור להלן**). סבסוד בקשות באזורים אלה דורשות הליך תחרותי בדיון תעדוף. סדרי הועדה בהליך התעדוף שונו **ונקבעו 4 מועדים בשנה להגשת בקשות על פי מקצי התעדוף**.
- יזמים המעוניינים לקבל המלצה לפטור בלבד מבלי להתמודד בהליך התחרותי זכאים לוותר על הסבסוד באמצעות חתימה על נספח 14 להוראה.
- **ביטול המלצה במקרה של חדלות פירעון ואו כניסה של יזם להליכי הוצל"פ** – במקרים אלה תבוטל ההמלצה להקצאת קרקע. יש להבהיר לכונס כי במקרה והיזם לא החל בבנייה, אין לכונס כל זכות על הקרקע.



משרד הכלכלה והתעשייה
מינהל אזורי תעשייה

נושאים חשובים נוספים לתשומת ליבכם:

1. **מעבר מהסכם פיתוח לחכירה** – מעבר מהסכם פיתוח לחכירה נעשה באישור מינהל אז"ת, לאחר שבדקנו כי המפעל אכן עובד על פי המטרה לשמה הוא הוקם. נוהל זה הכרחי למניעת ניצול לרעה של הטבת הפטור ממכרז. ישנם בנקים שלא היו מודעים לנוהל זה והתנו את המשך מימון המפעל במעבר להסכם חכירה. על כן שלחנו לאיגוד הבנקים את המכתב המצ"ב על מנת שיידעו את הבנקים שאבן הדרך מבחינתנו היא התחלת פעילות המפעל ולא השלמת הבניה בלבד.
אם אתם ממשיכים להיתקל בקשיים בנושא זה, אנא פנו למינהל אז"ת במייל Esty.Lifshits@Economy.gov.il
2. **דיווחים ועדכון מגרשים** – בחודשים האחרונים חלק ממנהלי אזורי התעשייה ביצעו עדכון וסנכרון נתונים לגבי סטטוס היזמים באזור התעשייה בין המינהלת למינהל אז"ת. חשוב שכל מינהלת תדווח אחת לחציון על התקדמות מימוש הקצאות הקרקע והשיווק במגרשים שטרם מומשו. מניסיון, הדרך היעילה ביותר לסנכרן את המידע היא לקבוע פגישה עם מנחם יחזקאלי ולעדכן מולו ומול צוות הקצאות הקרקע וה-gis את סטטוס המגרשים.
3. **פורמט המלצות למינהלת** – אנו פועלים להסדיר את נושא המלצות המינהלת \ הרשות המקומית להקצאות קרקע. עד כה, המלצות המינהלות התקבלו ללא כל הנחיות מצד מינהל אז"ת. המטרה היא ליצור מספר כללים אחידים אותן המינהלת צריכה לקיים על מנת שנוכל להתייחס להמלצתה. נמשיך לעדכן בנושא זה.

לסיום, אאחל לכולנו חג שמח. אני מודע לכך שלעיתים המערכת עמוסה עד מאוד ולא תמיד כל מנהל אזור תעשייה מקבל את היחס האישי המגיע לו. יש לזכור שבשנת 2018 שוקו מספר שיא של כ-1,300 דונם בפטור ממכרז, בין היתר בזכותכם. בחג החירות הזה יצאנו לחופשי מהבירוקרטיה של הארכות הסכמי פיתוח, ואנו מקווים שנמשיך להשתחרר מעבדות הניירת לחירות העשייה וקידום התעשייה.

בברכת פסח שמח,

מתן רטנר

מנהל תחום קידום אזורי תעשייה



משרד הכלכלה והתעשייה
מינהל אזורי תעשייה

נספח: פירוט השינויים בהוראת המנכ"ל

סעיף	המצב הקיים בהוראה מיום ה-22.08.2018	השינוי בהוראה החדשה	הנמקה (רציונאל)
הגדרת אזור תעשייה	שטח בייעוד תעסוקה בו מותרים שימושי תעשייה ומלאכה או שטח בייעוד תעשייה ומלאכה על פי תכנית מפורטת או תכנית מתאר אשר ניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה לתעשייה או מלאכה (תב"ע).	שטח בייעוד תעסוקה ו/או תעשייה ו/או מלאכה או מתקנים הנדסיים בו מותרים שימושי תעשייה או מלאכה על פי תכנית מפורטת או תכנית מתאר אשר ניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה לתעשייה או מלאכה (תב"ע).	נוסף שטח בייעוד מתקנים הנדסיים על מנת להכשיר מקרים בהם הייעוד הוא מתקנים הנדסיים אך תקנון התב"ע מאפשר בנייה של מפעלי תעשייה
הגדרת אזור פיתוח א'	אין הגדרה	אזור פיתוח א" – כמשמעו בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.	בהתאם להגדרות החוק
הגדרת הרשאה זמנית	במקרים בהם הבקשה אינה כוללת בניה של קבע על הקרקע - הרשאה לשימוש זמני בקרקע לפרק זמן של עד 5 שנים	נוסף: "למעט מפעלי בטון שניתנים בהרשאה זמנית בהם פרק הזמן יהיה בהתאם לנהלי רמ"י."	בהתאם לשינוי הנוהל ברמ"י – רמי מקצים למפעלי בטון הרשאה זמנית ל-14 שנה. הנושא נדון בבג"ץ.
הרשאה זמנית למתקני חלוץ	הרשאה זמנית למתקני חלוץ למשך 10 שנים בלבד	הועדה תהיה רשאית, לאחר בדיקת המקרה מול רשות מקרקעי ישראל ליתן המלצה לפרק זמן של עד 20 שנה.	בהתאם לפניה של משרד האנרגיה ובהסכמת רמ"י
הגדרת "יזם"	"תאגיד, שותפות רשומה או יחיד..."	נמחק שותפות רשומה	שותפות רשומה מוגדרת בחוק כתאגיד
הגדרת מלאכה	3.14.1. כהגדרתו בסדר 7 בסיווג האחיד של משלחי היד של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למעט מוסכים. 3.14.2. המינהל המקצועי יבחן את בקשת היזם, התכנית העסקית, עיקר פעילות היזם והמועסקים בו בכפוף להגדרה בסעיף 3.13.1.	ההגדרה נמחקה	ההגדרה הקיימת לא תואמת את מדיניות המשרד. משפטית אין חובה בהגדרה
הרכב הועדה	נציג סמנכ"ל מחוזות הרלבנטי לדיון	נציג סמנכ"ל מחוזות; לנציג סמנכ"ל מחוזות ימונו 2 ממלאי מקומות כאשר בדיון ישתתף נציג המחוז הרלבנטי לדיון;	להקל על המחוז בשליחת נציג לועדה



משרד הכלכלה והתעשייה
מינהל אזורי תעשייה

סמכויות הוועדה לגבי הרשאה לתכנון	לא קיים	נוספה הסמכות לדון בהרשאה לתכנון במישור רותם בהתאם לנוהל בנספח 16
ציון סף בשיטת כל הקודם זוכה	ניקוד סף במסלול זה הוא 45	נוסף לציון הסף הכולל (45) : ניקוד הסף לאיתנות פיננסית הינו 6 נקודות (כולל), והציון הכולל באמות המידה של איתנות פיננסית ותכנית עסקית צריך להצטבר למינימום של 16 נקודות ; תנאי זה תקף גם לדיון בסוף השנה לגבי בקשות שקיבלו ניקוד נמוך מ-45
מועדי הדיון בשיטת הקצאה תחרותית	יתקיימו 4 מקצים בשנה קלנדרית שמועדים יפורסם מראש בכל רבעון בעיתונות ובאתר האינטרנט של המשרד	בכל שנה קלנדרית יתכנסו עד 4 ועדות במהלך השנה. המועד האחרון להגשת בקשות עבור כל ועדה יפורסם באתר האינטרנט של המשרד. מועדי הוועדה יקבעו לפחות 45 ימים קלנדריים לאחר המועד האחרון להגשת בקשות. בשנת 2019 יתקיימו 5 ועדות, בהתאם לסעיף התחולה תנאי לקיומה של ועדה הוא מינימום 5 בקשות שעברו את תנאי הסף וציון האיכות שלהן הוא לפחות 45 נקודות. במידה ותנאי זה לא מתקיים הבקשות ידונו בוועדה העוקבת. כללי ציון הסף בשיטת כל הקודם זוכה תקפים גם בשיטת ההקצאה התחרותית.
עדיפות לתחום הפוד - טק בקרית שמונה	לא קיים	בהמשך להחלטת ממשלה 3740 מיום 15.4.2018, ינתן תעדוף ליזמים, אשר עמדו בתנאי הסף כאמור, המבקשים המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז וסבסוד בתחום המזון באזור התעשייה הצפוני בקריית שמונה בסכומים האמורים בהחלטת הממשלה ובכפוף לקיומו של מקור תקציבי, עד לשנת 2021.
בקשות שלא אושרו מפאת העדר תקציב	ידונו ברבעון העוקב, עד לסוף השנה הקלנדרית שבה הוגשו	ידונו במועד ההתכנסות הבא של הוועדה, וכך הלאה עד לסוף השנה הקלנדרית



משרד הכלכלה והתעשייה
מינהל אזורי תעשייה

	העוקבת לשנה בה הוגשו בכפוף לקיומו של תקציב ושל הסדרה המאפשרת את מתן הסבסוד כאמור		
חלוקת הניקוד השתנתה לאור הניסיון הנצבר. כמו כן, שונו הגדרות במספר אמות מידה: שיעור ניצול אחוזי בנייה – ימדד על פי שטח המגרש הקמת מפעל – ינתן ניקוד גם להרחבת מפעל משמעותית, כזאת ששטח ההרחבה יעלה על 50% משטח הפעילות הקיימת.	שיעור הסבסוד – עד 20 נק' שיעור ניצול אחוזי בנייה – עד 10 נק' עצמה טכנולוגית – עד 20 נק' איתנות פיננסית – עד 15 נק' תכנית עסקית – עד 25 נק' הקמת מפעל – 5 נק' חלוקת הכנסות – 5 נק' מפעל עתיר תעסוקה – עד 15 נק' (בונוס)	שיעור הסבסוד – עד 25 נק' שיעור ניצול אחוזי בנייה – עד 15 נק' עצמה טכנולוגית – עד 15 נק' איתנות פיננסית – עד 15 נק' תכנית עסקית – עד 20 נק' הקמת מפעל – 5 נק' חלוקת הכנסות – 5 נק' מפעל עתיר תעסוקה – עד 15 נק' (בונוס)	אמות המידה לבחינת בקשות בהקצאה תחרותית
הסעיף נוסף בעקבות מקרים בהם נפתחו אזורי תעשייה מבוקשים לשיווק שדורשים שיווק בשיטת צפי לעודף ביקושים אולם למנהל אז"ת לא היה תקציב מלא לפיתוח האזור. במקרים אלה נדרש תעודף כפול – על מגבלת הקרקע ועל מגבלת התקציב. הסעיף קובע כללים לדיון בשיטה זו.	ככל והבקשות שנבחרו במקצה דורשות תקציב והן אינן נכללות במסגרת המקרים המפורטים בסעיף 7.3.1, הן יעברו לדיון יחד עם שאר הבקשות שנידונות בשיטת הקצאה תחרותית כאמור בסעיף 7.3.2 ויהיו כפופות לכללים בסעיף זה.	בשיטה זו לא נדונו בקשות שתלויות בתקציב	שיטת צפי עודף ביקושים על היצע ומגבלת תקציב
כאשר אזור תעשייה יוצא לשיווק בשיטת "צפי עודף ביקוש על היצע", ההנחה היא שתתקבלנה יותר בקשות ממגרשים. במידה ולא התקבלו יותר בקשות שעברו תנאי סף ממגרשים, ניתן להמשיך לשווק את האזור בשיטת כל הקודם זוכה.	הועדה רשאית להחזיר את המגרשים הנותרים לשיטת כל הקודם זוכה	אין התייחסות	שיטת צפי עודף היצע – מקרים בהם נותרו מגרשים בתום הדיונים
נוספה הבהרה	נוסף: "למען הסר ספק יובהר כי יזם אשר קיבל הקצאה בפטור לא רשאי להשתמש בקרקע ובמבנים שייבנו עליה לאחסון או מכירה של מוצרים שלא יוצרו במפעל עצמו."	רשאית הוועדה להמליץ כי בהיקף השטח המומלץ יכלל שטח לממכר או תצוגת תוצרי המפעל נשוא הבקשה בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח המבונה העיקרי או 200 מ"ר, לפי הנמוך מביניהם	שטח לממכר או תצוגת תוצרי המפעל
עדכון נתונים	ניקוד סעיף קשיי שיווק נקבע מנתוני 2014-2017	ניקוד סעיף קשיי שיווק נקבע מנתוני 2011-2014	סבסוד הוצאות פיתוח הקרקע
נועד להגביל מפעלים	נוסף גבול של עד 3.5 לשווי	לגובה הטבת הסבסוד לא	הגבלת גובה



משרד הכלכלה והתעשייה
מינהל אזורי תעשייה

הסבסוד	היה גבול	הסבסוד שהיזם זכאי לקבל (כולל בקשות קודמות למגרשים שטרם נחתם עבורם הסכם חכירה). הוועדה תהיה רשאית ברוב של 75% מחברי הוועדה לאשר סבסוד מעבר לסכום האמור, בהתאם לתקציב המיועד לאותה ועדת הקצאה, מטעמים מיוחדים שירשמו	שתופסים שטח נרחב אולם התרומה הכלכלית שלהם למשק מוגבלת מלקבל הטבה ללא הגבלת ערך.
הרשאה זמנית	המליצה הוועדה על הקצאת קרקע ליזם בהרשאה זמנית, יישא היזם בתשלום הוצאות הפיתוח בסך 5% ובהקצאה לצורך התקנת מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת - בסך 3% מעלות הוצאות פיתוח הקרקע המסובסדות, ככל שבאזור התעשייה המסוים קיימת זכאות לסבסוד, עבור כל שנה.	המליצה הוועדה על הקצאת קרקע ליזם בהרשאה זמנית, יישא היזם בתשלום הוצאות הפיתוח המלאות בסך 5% לשנה, ועד לגובה של 100% מסך הוצאות הפיתוח המלאות, ובהקצאה לצורך התקנת מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת - בסך 3% מעלות הוצאות פיתוח המסובסדות.	בנוסח הקודם לא היה ברור אם מפעל המקבל הרשאה זמנית יחויב בהוצאות פיתוח מלאות או מסובסדות. הנוסח החדש מבהיר כי עבור הרשאה זמנית רגילה העלות היא מתוך עלויות הפיתוח המלאות ועבור מתקן חלוץ עבור המסובסדות.
בקשה להארכת הסכם פיתוח	סעיף 12 מפרט לגבי ההליכים לקבלת המלצה להארכת הסכם פיתוח	הסעיף נמחק. במקומו נכנס לסעיף 11: 11.11 בקשה להארכת הסכם פיתוח 11.11.1 בקשות להארכת הסכם פיתוח יידונו ברמ"י, על פי נהליו. ככל שרמ"י תבקש, יתן מנהל המינהל חוות דעת מקצועית בשאלה האם לדעתו נכון להסכים לבקשת ההארכה אם לאו וזאת בהתאם לנתונים המקצועיים הידועים לו בגין אותה בקשה. 11.11.2 ככל שרמ"י תעביר בקשה לעמדה בגין הארכה נוספת, הנושא יועבר לדיון בוועדה, אשר תבחן את הנתונים המקצועיים ותגבש את המלצתה.	בעקבות הבנות בין רמ"י למינהל אז"י, הארכות הסכמי פיתוח ינתנו לשנתיים הראשונות באופן אוטומטי, ביידוע של מינהל אז"י. רמ"י יכולים לבקש את חו"ד מנהל המינהל הארכות מעבר לשנתיים (הארכה שנייה והלאה) ידונו בוועדה. האחריות לטיפול בהארכות הוא של רמ"י ולא של היזם מול מינהל אז"י. הסעיף נמחק בהתאם מסמכויות ועדת המשנה.
ביטול המלצה במקרה של חדלות פירעון ואו כניסה של יזם להליכי פירעון	לא קיים	נוספה התייחסות לביטול ההמלצה במקרה של חדלות פירעון ואו כניסה של יזם להליכי פירעון	חדלות פירעון ואו כניסה של יזם להליכי פירעון משמעותם שהיזם לא יכול לבנות את המפעל והקרקע חוזרת למדינה. במידה והיזם מימש את הבניה, כונס הנכסים יכול להעביר את הזכויות על המגרש והמבנה בהתאם להוראה.



משרד הכלכלה והתעשייה
מינהל אזורי תעשייה

נועד למנוע מקרים של מכירת מניות בחברה על מנת לעקוף את כללי העברת הזכויות	העברת לפחות 25% מכח ההצבעה או הבעלות בתאגיד תחשב לעניין סעיף זה כהעברת זכויות.	ניתן להעביר שליטה בתאגיד ללא אישור מינהל אז"ת	העברת שליטה בתאגיד
על מנת לשמור על אחידות בדיון ובניקוד, במקרים בהם החלו דיונים במקצה צפי עודף ביקושים על היצע עודף ואין צורך בתקציב, יחולו כללי ההוראה הקודמת.	במידה ונערך לגבי אזור תעשייה מסויים מקצה של צפי לעודף ביקושים על היצע ובמועד פרסום הוראה זו, חלק מהבקשות נדונו בוועדה וחלק טרם נדונו, תחול הוראת המנכ"ל שהייתה במועד הדיון בבקשות שכבר נדונו		תחולה