
	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 1 מתוך 11

<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>	מס' שורה במפתח	35.11B- הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)	שם הנוהל
<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>	סעיף הפטור	35.01A- הקצאות בפטור ממכרז	מספר נוהל אב
<p style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">החלטות מועצה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 1513 מיום 17.05.2017- ביטול עסקאות ומתן אורכות לביצוען • מס' 1505 מיום 05.02.2017- מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע • מס' 217 מיום 24.04.1979 קרקע למלונאות – שינויים בדמי החכירה (היוון) (מלונאות, הרחבת מפעל) <p style="text-align: right;">החלטת הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 4239 מיום 08.11.2017 			סימוכין
<p>506- אכסניה</p> <p>534- מלון</p> <p>535- מלונת</p> <p>536- אטרקציה תיירותית</p> <p>537- חניון לילה (קמפינג)</p> <p>538- כפר נופש</p>	סמל מטרה	30	סמל גבייה
<ul style="list-style-type: none"> • הסכם הרשאה • חוזה פיתוח 	סוג חוזה		תאריך פרסום
באחריות אגף עסקאות 05.12.2017			
<p>הנוהל מבטל את נוהל מינהל מקרקעי ישראל מס' 31.10 בנושא "הקצאת קרקע והרשאות תכנון למיזמים תיירותיים" מיום 09.02.2010</p> <p>(הנוהל אושר עקרונית בהחלטת צוות מפת"ח ביום 22.02.2017)</p> <p>הנוהל אושר בהחלטת צוות מפתח ביום 25.10.2017</p> <p>תוספות אושרו בהחלטת הנהלה מס' 4239 מיום 08.11.2017</p>			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			


	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 2 מתוך 11

א. רקע כללי ומדיניות

1. א. רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) מקצה מקרקעין במכרזים, באופן הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף במכרז ולזכות בו. במקרים מיוחדים ומטעמים שיירשמו ניתן להקצות קרקע בפטור ממכרז בין היתר בהתאם למפורט בנוהל זה.
 - ב. ככלל, במתחמים ו/או מגרשים בהם התכנית קודמה על ידי רמ"י ואושרה במוסדות הרלוונטיים, ההתקשרות תיעשה בדרך של מכרז.
 2. 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](#))
 3. הקצאת קרקע ומתן הרשאות לתכנון/שימוש בפטור ממכרז למיזמים תיירותיים נעשים בתאום בין משרד התיירות לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י), בהמלצת ועדה משותפת לשני המשרדים (להלן: הועדה המשותפת).
 4. תהליך מתן ההרשאה או הקצאה בהתאם לנוהל זה מתבצע בשני שלבים:

שלב א' - הגשת בקשה למשרד התיירות ע"י המבקש, הכנה לדין 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).
 5. **הגדרות**
 - 5.1 **אטרקציה -** מיזם תיירותי ייחודי כמשמעו בסעיף 25 (14) לתח"מ 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.
 - 5.2 **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.
 - 5.3 **מיזם תיירותי -** מיזם מלונאי או אטרקציה.
 - 5.4 **הועדה 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 הועדה תתכנס לפחות אחת לרבעון.
- 5.4.1 הרכב הועדה:**
- 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;
- היועץ המשפטי או נציגו.

	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 3 מתוך 11

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 .

* 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 לתכן 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 יכולת פיננסית, יצורף אחד מהאישורים הבאים:

	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 4 מתוך 11

• אישור של סמנכ"ל בכיר פיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות על כך שמסמך יכולת פיננסית לא מהווה מניעה להעלאה לדין 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 jerusalemmipui@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 מדיק של השטח המבוקש למדידה (פוליגון סגור)

(מפת מדידה לדוגמא באתר הרשות) 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 לדין 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 נשוא הבקשה על בסיס קובץ DWG שהתקבל במייל המרחבי של יחידת המיפוי.


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

1.8.4 יזמין חו"ד תכנונית.


1.8.5 יזמין דוח פיקוח.

	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 5 מתוך 11

- 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 ממשד 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.
- 3.3 תוקף ההחלטות**

	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 6 מתוך 11

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 לשנה אחת, אלא אם כן מצוין אחרת ע"ג 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 חוו"ד תכנונית וכן פניה לפיקוח. לאחר קבלת נתונים וחוו"ד המקצועיות כאמור, המרחב יכין הצעה לוועדה משותפת כמפורט בסעיף 1.9 לעיל.
	ב. הכנת העסקה: שלב זה מתייחס לשלב הכנת העסקה בפועל- קרי, 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- https://www.gov.il/he/Departments/policies/unpopular-areas-map

	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 7 מתוך 11

(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 אזורים 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

5.4.4 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 אזורים 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.

5.4.5 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.

5.4.6 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.

5.5 תשלום

התשלום בגין הקרקע יקבע בהתאם להערכת שמאי ממשלתי או מי מטעמו.
על התשלום יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל ולמפת אזורי עדיפות לאומית בתיירות אשר תהיינה בתוקף בעת התשלום.

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 8 מתוך 11

6. שינוי יעוד

ככלל, בתקופת החכירה לא יותר שינוי יעוד מיעוד תיירותי ליעוד אחר. למרות האמור לעיל, בקשות לשינוי יעוד בתקופת החכירה יוגשו לרמ"י ולמשרד התיירות במקביל, רק בחלוף 7 שנים מיום החתימה על חוזה החכירה. לאחר אישורן בוועדה המשותפת, יבאו לדין במרחבים הרלוונטים ברמ"י.

7. הארכת מועדי ההסכם


כל בקשה לקבלת אורכה במועדים כפופה לקבלת המלצת סמנכ"ל בכיר פיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות ותטופל בהתאם להחלטות מועצה 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 יבדקו בבדיקת שלמות	-בדיקת זמינות קרקע (שלב א) -העברת מסמכים נוספים ממשרד התיירות ותכתובות לתיק בהדמיה -בקרת מסמכים ושלמותם (שלב א+ב) -הזמנת חו"ד – מיפוי, תכנון, פיקוח -עדכון חו"ד מקצועיות בהתאם לדוח -הכנת מסמכים לדין בוועדה המשותפת -הזמנת שומה	ראש צוות עסקאות
	הכנת סדר יום לוועדה	מנהל אגף עסקאות או מי מטעמו
	הכנת תשריט וטיפול בהתאם לנוהל הכנת עסקה במיפוי	מיפוי
	חו"ד תכנונית	תכנון
בשלב ב' הבקשה לקבלת דוח פיקוח תצא במקביל להזמנת השומה	דוח פיקוח	שמירה על הקרקע
	הזמנת שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה 34.04MT	שמאות

	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
עמוד 9 מתוך 11	תאריך פרסום: 05.12.2017

ה. דגשים מיוחדים לתהליך

1. אם הפיתוח מתבצע על ידי גורם מפתח באישור רמ"י- כתנאי לחתימה על הסכם 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 זמנית לשימוש בלבד. בקשה לקבלת הרשאה זמנית לשימוש למטרת אטרקציה לתקופה העולה על 10 שנים תוכל להתחדש בתנאי שהמיזם פעיל.
 - בקשה מראש להקצאה לתקופה העולה על 10 שנים תתאפשר בכפוף לאישור הנהלת רמ"י ולאחר שתוצג המלצת משרד הכלכלה ביחס להשקעות הנדרשות למימוש מטרת ההקצאה.
 - אחר 3 שנים מיום אישור עסקת ההרשאה לשימוש זמני ייבחן 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. מיזמים תיירותיים הכלולים במשבצת של ישוב חקלאי ידונו במסגרת החלטת מועצה 1455 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

ו. תנאים מיוחדים בעסקה

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


1. חוזה חכירה ייחתם רק לאחר קבלת אישור משרד התיירות ובכפוף למילוי כל תנאי הסכם הפיתוח
2. לא יותר שינוי יעוד אלא לאחר 7 שנים מיום חתימת חוזה חכירה בלבד

ז. שיעורי תשלום

מטרה	אזור	שיעור תשלום
אטרקציה תיירותית + מיזם תיירותי מלונאי:	קו עימות	0%- פטור מלא מתשלום דמי חכירה
אטרקציה תיירותית: על פי רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה +	אזור עדיפות לאומית ב	51%
"מיזם תיירותי מלונאי": כל הארץ, למעט שטח השיפוט של הרצליה ותל אביב-יפו		
אטרקציה תיירותית + מיזם תיירותי מלונאי:	איזורים שאינם אזורי עדיפות או קו עימות + הרצליה ותל אביב-יפו	91%

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

1. תקבול אגרת פתיחת תיק

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 10 מתוך 11

2. אישור מתאים בגין הסדרת הוצאות פיתוח מול הגורם המפתח.

ט. סמכויות אישור העסקה

SLA	סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: (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 פטור	סכומים עד 14,000,000 ש"ח
	ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	סכומים ללא הגבלה
SLA	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	סכומים עד 14,000,000 ש"ח
	ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	סכומים מעל 14,000,000 ש"ח

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 הרשות	ערך הקרקע עד 14 מלש"ח
	מנהל החטיבה העסקית + חשב הרשות	ערך הקרקע עד 20 מלש"ח
	מנהל הרשות + חשב הרשות	ללא הגבלה

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 ושליחה ליזם	
	שליחת התיק לתיק / סריקה	

 רשות מקרקעי ישראל	35.11B
	הקצאת מגרש או הרחבת מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות /מיזם תיירותי (אטרקציה)
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 11 מתוך 11

י.ג. מידע נוסף

1.	טופס בקשה להקצאת מגרש או להרחב מפעל בפטור ממכרז- למטרת מלונאות / מיזם תיירותי (אטרקציה)
2.	דף מידע - 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
