**תיק ליזם**

**ספטמבר 2020**

תוכן עניינים

**מידע כללי אודות אזור התעסוקה החקלאי "קמה"1**

**תשריט המגרשים באזור התעסוקה 2**

**תפקידי מנהלת אזור התעסוקה3**

**מפרט שירותי מנהלת אזור התעסוקה 4**

**ועדת מיון וקליטת מפעלים 5**

**תהליך טיפול ביזם (מסלול הקצאת קרקע במכרז)6**

**תהליך טיפול ביזם (מסלול הקצאת קרקע ללא מכרז)7**

**פירוט עלויות היזם (משוער)8**

**נספחים:**

**מצגת שיווק נספח א'**

**טופס בקשה ראשוני לבחינת אפשרות להקמת מפעל באזור תעסוקה חקלאי "קמה"**  **נספח ב'**

**מידע כללי אודות אזור התעסוקה החקלאי "קמה":**

אזור תעסוקה חקלאי "קמה" הינו מתחם ייחודי המאגד את מגוון השירותים ורכיבי שרשת השיווק החקלאי תחת קורת גג אחת כדי לספק מענה מיטבי לדרישות השוק וצרכי החקלאיים.

מדובר בפרויקט ייחודי המציב סטנדרט חדש בכל הקשור בטיפול בתוצרת חקלאית.

התוכנית משתרעת על פני 781 דונם, מתוכם 190 דונם לשיווק מגרשים חדשים בייעוד תעשייה חקלאית.

התכנית מאפשרת הקמת מוקדים לעיבוד, מיון, אחסון ושיווק התוצרת החקלאית בהיקפים גדולים.

בנוסף, התכנית מאפשרת הקמת חנויות מפעל, ואפשרות למשרדים לחברות העוסקות בענף החקלאות או מנהלות עסקים באזור התעסוקה.

אזור התעסוקה החקלאי קמה הוא המקום האידיאלי לעסקים בענף החקלאות – מקטן ועד גדול.

אזור התעסוקה נהנה ממיקום אטרקטיבי, על צומת דרכים אסטרטגי - צומת הכניסה הראשי לנגב (צומת קמה), ממנו מסופק חלק ניכר מהתוצרת החקלאית בישראל.

אזור התעסוקה ממוקם על כביש 6, במרחק של כשעת נסיעה מתל אביב ומירושלים, ובסמיכות ל-3 תחנות רכבת המצויות במרחק של כ-20 דק' נסיעה (להבים, נתיבות וקרית-גת).

כחלק מהיותה חקלאית, פועלת המועצה האזורית בני שמעון למיצוב אזור תעסוקה "קמה" כמרכז חקלאי אזורי משמעותי.

הנהנים הישירים משיתוף הפעולה הם החקלאים, התעשיות החקלאיות, ומעל לכל- הצרכנים בישראל, הזוכים למגוון מוצרי חקלאות ישראלית טרייה באיכות מעולה.

אזור התעסוקה "קמה" מנוהל על ידי מנהלת ייעודית שהוקמה תחת חב' בני שמעון יזום ופיתוח - זרוע הביצוע של המועצה.

**תשריט המגרשים באזור התעסוקה:**



**תפקידי מנהלת אזור התעסוקה:**

תפקידי המנהלת כוללים: תכנון, פיתוח, ניהול ואחזקה של אזור התעסוקה, ייזום פרויקטים ושירותים באזור התעסוקה, בחינת יוזמות להקמת עסקים, מתן חוות דעת לרשויות המוסמכות ביחס ליוזמות אלו, הבטחת האכיפה של החוקים, התקנות והנהלים החלים על אזור התעסוקה, ליווי היזמים במימוש יוזמות באזור התעסוקה וסיוע בידיהם במסגרת סמכויותיה.

המנהלת תנהל את אזור התעסוקה, מתוך מטרה כי אזור התעסוקה ישמור על צביון איכותי ורמת אחזקה גבוהה, לרווחת באי המקום ויזמיו.

המנהלת תפעל לקביעת מדיניות ברורה לפיתוח, אכלוס יזמים ואספקת שירותים בכפוף לתוכניות הפיזיות, הכלכליות והעסקיות, ומדיניות המשתלבת עם המרחב כולו.

המנהלת תספק ליזמים, בין היתר, את השירותים הבאים: ליווי וסיוע ליזמים, גינון ציבורי, טיאוט רחובות ציבוריים, שילוט הכוונה, ותאורת רחובות.

המבנה הארגוני של המנהלת ומתן השירותים יותאמו לשלבי הפיתוח והאכלוס של אזור התעסוקה בשני שלבים, כדלקמן:

בשלב הראשון – **פיתוח, הקמה ואכלוס אזור התעסוקה**, המנהלת תעסוק בתחומים הבאים:

* תאום בין הגופים השונים המעורבים בהקמת התשתיות הפיזיות באזור התעסוקה.
* פקוח על התקדמות עבודות התשתית.
* ניתוח צרכים, והגדרה מפורטת לפיתוח "סל השירותים" שיינתנו בפארק התעסוקה.
* טיפול, ליווי וייעוץ ליזמים לכל אורך מסלול הקצאת הקרקע.
* שיווק הפארק, תוך משיכת יזמים ומפעלים יציבים להשקעה בפארק.
* הכנת תקנון הפעלה והסכם, המותאמים לתנאים הייחודיים של פארק התעסוקה והרשויות השותפות.

בשלב שני- המנהלת תפעל ל**ניהול אזור התעסוקה** ותעסוק בתחומים הבאים:

* תחזוקה פיזית של התשתיות בתחום הפארק.
* ניהול שוטף של המתקנים בפארק.
* פיקוח ואכיפה של חוקי העזר העירוניים.
* שיווק פארק התעסוקה.
* טיפול, ליווי וייעוץ ליזמים חדשים.

**מפרט שירותי מנהלת אזור התעסוקה**:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| מס"ד | נושא | הגורם המבצע | | | אופן המימון | | | הערות |
| מנהלת אזור התעסוקה | מ.א בני שמעון | מפעל | מנהלת אזור התעסוקה | מ.א בני שמעון | מפעל |
| 1 | ניקיון שטחי ציבור | × |  |  | × |  |  |  |
| 2 | חיטוי והדברת מזיקים בשטחים ציבוריים | × |  |  | × |  |  |  |
| 3 | אחזקה שוטפת של כבישים, מדרכות ותמרור | × |  |  | × |  |  |  |
| 4 | תחזוקת תאורה | × |  |  | × |  |  | במסגרת קרן פחת |
| 5 | תחזוקת ביוב |  | × |  |  |  | × | כללי רשויות המים |
| 6 | תחזוקת רשת מים |  | × |  |  |  | × | כללי רשויות המים |
| 7 | הספקת מים |  | × |  |  |  | × | לפי שימוש |
| 8 | טיפול ברעש מפעלים | פיקוח |  | × |  |  | × |  |
| 9 | שפכים תעשייתיים | פיקוח |  | × |  |  | × |  |
| 10 | טיפול בזיהום אויר | פיקוח |  | × |  |  | × |  |
| 11 | ניקוז מי גשם משטחים ציבוריים |  | × |  |  | × |  |  |
| 12 | תאורת רחוב | × |  |  | × |  |  |  |
| 13 | גינון ציבורי | × |  |  | × |  |  |  |
| 14 | תחזוקת גדרות וחזות מפעלים | פיקוח |  | × |  |  | × |  |
| 15 | סילוק פסולת ביתית (שאינה נובעת מתהליכי ייצור של העסקים) עד למכסה שתקבע בהסכם | × |  |  | × |  |  |  |
| 16 | סילוק פסולת תעשייתית עד למכסה שתקבע בהסכם | × |  |  |  |  | × |  |
| 17 | עמידה באיכויות שפכים |  |  | × |  |  | × | בהתאם לתקנות שפכי תעשייה והנחיות הרשויות הרלוונטיות |
| 18 | ניקיון שטחים ציבוריים | × |  |  | × |  |  |  |
| 19 | שילוט הכוונה | × |  |  | × |  |  |  |
| 20 | פיקוח (תכנון עירוני, וטרינרי ותברואי, רישוי עסקים, פיקוח עירוני) | פיקוח | פיקוח |  |  |  |  |  |
| 21 | שילוט מפעלים |  |  | × |  |  | × | לפי מפרט, ובכפוף לחוק עזר של מ.א בני שמעון |

**ועדת מיון וקליטת מפעלים:**

מנהלת אזור התעסוקה "קמה" תפעל להקים ועדת מיון וקליטה של מפעלים.

בוועדה זו יהיו חברים נציגים של הרשות המקומית, החברה הכלכלית בני שמעון יזום ופיתוח, נציג מפעלים קיימים, ונציג יישוב סמוך- בית קמה. במידת הצורך יצטרפו לוועדה נציגי משרדי ממשלה רלוונטיים.

המנהלת גיבשה רשימת נושאים שעל הועדה לשקול בעת החלטתה בעניין בקשת ההקצאה, ובין השאר את התאמתה של הבקשה להוראות התכנית. יודגש כי אין מדובר ברשימה סגורה והועדה רשאית לשקול שיקולים נוספים הרלוונטיים לעניין, לרבות כל שיקול שבעיניה הוא רלבנטי לעניין, ובלבד שאין מדובר בשיקול זר. כן יודגש, כי אין צורך שהבקשה תעמוד בכל הקריטריונים הדרושים, אלא מדובר במבחני עזר, כאשר הועדה תשקול בסופו של דבר את מכלול השיקולים ביחס לאותה בקשה.

**להלן רשימת הנושאים שהועדה רשאית לשקול**:

א. התאמת הבקשה להוראות התכנית.

ב. הצגת פעילות עם זיקה חקלאית, המותרת על פי התכנית.

ג. התרשמות הועדה מהתכנית העסקית.

ד. התרשמות הועדה ביחס לניסיון המציע בתחום, ויכולתו הכלכלית להוציא לפועל את המיזם ביחס לתכנית המוצעת.

ה. עדיפות להעתקת מפעלים מצפון לדרום.

ו. מספר עובדים צפוי לדונם.

ז. היחס בין השטח הבנוי המתוכנן לשטח ההקצאה המבוקש, ולשטח הפנוי לשיווק בכל שלב.

ח. היקף ההשקעה המתוכנן של היזם במיזם, תוך מתן עדיפות למפעלים בינוניים וגדולים.

ט. יזמות חדשה לעומת הרחבה או העתקה של מפעלים קיימים.

י. פיזור וגיוון התעסוקה באזור התעסוקה.

\* הועדה רשאית לדרוש הסברים והבהרות מהיזם ביחס לבקשה שהגיש ו/או לזמנו לדיון בפניה.

\*\*החלטת הועדה תהיה ברוב קולות. במקרה של שוויון בהצבעה תהא ליו"ר הועדה זכות הכרעה.

**תהליך הטיפול ביזם (מסלול הקצאת קרקע במכרז)**

1. ראיון והסברים בין היזם לנציגי מנהלת אזור התעסוקה "קמה"

2. מילוי טופס בקשת היזם למיון ראשוני כולל פרטי עסק ותשלום דמי טיפול 2,000 ₪

3. זכיה במכרז ברשות מקרקעי ישראל

4. חתימה על חוזה יזם-מנהלת

5. חתימה על נספח ו' של רשות מקרקעי ישראל

6. מכתב של מנהלת אזור התעסוקה לרשות מקרקעי ישראל להמלצה או דחיית הבקשה

7. פתיחת תיק ברשות מקרקעי ישראל

8. חתימה על חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל

9. תשלום הוצאות פיתוח לרשות מקרקעי ישראל

10. תשלום דמי חכירה מהוונים לרשות מקרקעי ישראל

11. דיווח ותשלום מס רכישה

12. מסירת מגרש ליזם על-ידי המנהלת

13. תכנון והגשת תיק לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני שמעון

14. תשלום אגרת בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה

15. העמדת ערבות לתקופת הבנייה

16. קבלת היתר בנייה

17. התחלה וסיום בנייה וקבלת תעודת גמר למבנה (טופס אכלוס)

18. החזרת ערבות ליזם בסיום הבנייה

19. קבלת רישוי עסק

\*\* ייתכנו שינויים והחלפות במסלול הטיפול ביזם

**תעריפי הגבייה של הגופים השונים נתונים לשינויים בהתאם להחלטותיהם הפנימיות.**

**תהליך הטיפול ביזם (מסלול הקצאת קרקע ללא מכרז)**

(הסכומים המופיעים מטה לתשלומי היזם הינם הערכה בלבד)

1. ראיון והסברים בין היזם לנציגי מנהלת אזור התעסוקה "קמה"
2. מילוי טופס בקשת היזם למיון ראשוני כולל פרטי עסק ותשלום דמי טיפול 2,000 ₪
3. אפשרות לביקור נציג המנהלת במפעל קיים להתרשמות
4. חתימה על חוזה יזם-מנהלת
5. חתימה על נספח ו' של רשות מקרקעי ישראל
6. אישור המנהלת לרשות מקרקעי ישראל
7. כינוס ועדת איתור מיון וקליטה של אזור תעסוקה קמה להמלצה או דחיית הבקשה
8. הגשת בקשה מלאה להקצאת קרקע ופתיחת תיק במשרד הכלכלה
9. בדיקת התיק ע"י חטיבות מקצועיות במשרד הכלכלה להמלצה או דחייה
10. דיון בוועדת איתור שמורכבת ממשרד הכלכלה ומנהלת אזור התעסוקה קמה לאישור וקביעת הקצאת מגרש
11. פתיחת תיק ברשות מקרקעי ישראל
12. חתימה על חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
13. תשלום הוצאות פיתוח לרשות מקרקעי ישראל
14. תשלום דמי חכירה מהוונים לרשות מקרקעי ישראל
15. דיווח ותשלום מס רכישה
16. מסירת מגרש ליזם על-ידי המנהלת
17. פתיחת תיק מידע, תכנון והגשת תיק לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני שמעון
18. תשלום אגרת בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה
19. העמדת ערבות לתקופת הבנייה
20. קבלת היתר בנייה
21. התחלה וסיום בנייה וקבלת תעודת גמר למבנה (טופס אכלוס)
22. החזרת ערבות ליזם בסיום הבנייה
23. קבלת רישוי עסק

**תעריפי הגבייה של הגופים השונים נתונים לשינויים בהתאם להחלטותיהם הפנימיות.**

**פירוט עלויות היזם (משוער):**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| פירוט העלות | | מנהלת א.תעסוקה קמה | רשות מקרקעי ישראל | בני שמעון | משרד הכלכלה |
| שלב הקצאת הקרקע | דמי טיפול מנהלת **לדונם** חד פעמיים (מוגבל עד לסך של 150,000 ₪) | 5,000 ₪ |  |  |  |
|  | דמי טיפול לפתיחת תיק | 2000 ₪ | 3120 ₪ |  | 2,500 ₪ |
|  | דמי פיתוח **לדונם** |  | 305,065 ₪ |  |  |
|  | דמי היוון **לדונם** רמ"י- **הערכה בלבד** |  | 150,000 ₪ |  |  |
| מס רכישה | מס רכישה 5% מתוך העסקה עם רשות מקרקעי ישראל |  |  |  |  |
| שלב הבניה | אגרת בניה לתעשייה **למ"ר** (מתעדכן מהועדה לתו"ב בני שמעון |  |  | 32.89 ₪ |  |
| ארנונה | סיווג מלאכה (202) **למ"ר** לשנה (לפי תעריף הארנונה המתעדכן של מ.א בני שמעון) |  |  | 53.53 ₪ |  |
| סיווג תעשייה (401) **למ"ר** לשנה (לפי תעריף הארנונה המתעדכן של מ.א בני שמעון) |  |  | 38.02 ₪ |  |
| סיווגלוגיסטיקה לחקלאות (לדוג' חדרי קירור) - המועצה פועלת להוספת סיווג זה לצו הארנונה |  |  |  |  |
| דמי הקמה למערכת הביוב | ביב מאסף- למטר רבוע בנייה |  |  | 6.09 ₪ |  |
| ביב מאסף- למטר רבוע קרקע |  |  | 12.17 ₪ |  |
| מכון לטיפול בשפכים- למטר רבוע בנייה |  |  | 6.14 ₪ |  |
| מכון לטיפול בשפכים- למטר רבוע קרקע |  |  | 12.27 ₪ |  |
| דמי ניהול | למ"ר בנוי לכל שנה (צמוד מדד) |  |  | 24 ₪ |  |
| למ"ר קרקע תפוסה לכל שנה (צמוד מדד) |  |  | 3 ₪ |  |

\*יובהר כי כלל הסכומים הנקובים אינם סופיים, הינם **משוערים** בלבד ואין להסתמך עליהם כאומדן להיקף העלות הסופי.

\*\* במידה וישנה סתירה בין הסכומים המפורטים לעיל, לבין הסכומים המצוינים ב"הסכם הפיתוח עם רמ"י" או ב"הסכם יזם מנהלת" – אזי הסכומים המפורטים בחוזים שנחתמו הם הקובעים.

**טופס בקשה ראשוני לבחינת אפשרות להקמת מפעל באזור תעסוקה חקלאי "קמה"**

שמי \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ואני בעליה של חברת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מס' ח.פ.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הנמצאת בכתובת\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

החברה שבבעלותי עוסקת ב\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מזה כ- שנים.

במפעל שבבעלותי מועסקים \_\_\_\_\_\_\_ עובדים.

החלטתי להקים/ להעביר את המפעל שברשותי לאזור תעסוקה חקלאי קמה מכיוון ש \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ו/או לצורך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

לצורך הקמת המפעל אני נדרש למגרש בגודל \_\_\_\_\_\_\_\_\_דונם.

אני מתכוון לבנות את המפעל על שטח כ \_\_\_\_\_\_\_\_ מ"ר בנוי (לרבות משרדים ומקלט), בהתאם לחלוקה הנ"ל: לייצור \_\_\_\_\_ מ"ר. לאחסון חומרי גלם \_\_\_\_\_\_ מ"ר, לאחסנת המוצר הגמור \_\_\_\_\_\_\_ מ"ר, ושטח להקמת סככות \_\_\_\_\_\_ מ"ר.

צפי להרחבה עתידית של המפעל - \_\_\_\_\_\_ מ"ר בנוי.

מעוניין בהקמת חנות מפעל? כן/ לא

1. אנו הח"מ מתחייבים לאשר את השתתפותנו בעלות הטיפול הניתן לנו במסגרת המוסכמת שתקבע עמנו, דמי הטיפול ישולמו עבור השירותים השונים שיינתנו על ידנו.
2. אנו מתחייבים לשתף פעולה עם המנהלת, למסור לה כל נתון שיידרש כולל נתונים עסקיים.
3. בקשה זו חתומה על ידינו ומחייבת אותנו בחתום לאמור לעיל.
4. אין במילוי טופס זה התחייבות כלשהי של המנהלת כלפי היזם.
5. מובהר בזאת, כי אזור תעסוקה חקלאי "קמה" מוגדר על פי התב"ע כאזור לתעשייה נקייה עם הנחיות מיוחדות הקשורות בזיקה **חקלאית** של המפעל, והמפעל אותו אני מעוניין להקים בשטח הפארק עומד בתנאים אלו. קראתי את הוראות התכנית והמפעל עומד בתנאים.

שם נציג הבעלים ו/או הבעלים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מייל: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

טלפון\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_: פלאפון: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נא לצרף צ'ק לפקודת בני שמעון יזום ופיתוח ע"ס 2000 ש"ח, לפתיחת תיק טיפול בבקשה.**

**לשאלות ובירורים: טלפון:** 08-9915851 **מייל:** [ligal@bns.org.il](mailto:ligal@bns.org.il)