



הרחבה דרומית – פארק ישראל מעלה אדומים

הזדמנות אסטרטגית לתעשייה

פארק התעשייה מעלה אדומים מציע הזדמנות ליזמים ומשקיעים להשתלב באזור תעשייה מתפתח עם פוטנציאל צמיחה משמעותי. ההרחבה הדרומית של הפארק מהווה שער כניסה לפיתוח עסקי אסטרטגי באזור ירושלים, עם קישוריות מצוינת לצירי תנועה מרכזיים ותשתיות מתקדמות. המיקום האסטרטגי והתכנון המודרני של האזור מציבים אותו כיעד מועדף למפעלי תעשייה, מסחר וטכנולוגיה המחפשים להרחיב את פעילותם או להקים מפעל חדש באזור מרכז הארץ.

שינוי מדיניות שיווק הקרקעות

בשנים האחרונות חל שינוי במדיניות שיווק הקרקעות לתעשייה. המעבר ממערכת הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה לשיטת מקצה תחרותי.



כיום

שלושה מסלולי הקצאה
שקיפות ותחרותיות מלאה



בעבר

תעשייה: הקצאה ישירה ללא מכרז
מסחר: מכרז פומבי סטנדרטי

גודל מגרש (דונם)	סה"כ גודל מגרשים (דונם)	מספר מגרשים	ייעוד	סוג מכרז	גורם שיווק
11,12,6,5	35	4	מסחר	פומבי	רמ"י
3-5	38	10	תעשייה	פומבי	רמ"י
3-5	150	41	תעשייה	מקצה תחרותי	משרד הכלכלה

תוכנית הקלאסטרים – מנוע צמיחה לאומי

תוכנית הקלאסטרים היא מדיניות לאומית של משרד הכלכלה שמטרתה לקדם צמיחה כלכלית מואצת באמצעות ריכוז מפעלים ויזמים בתחומים אסטרטגיים. ריכוז גיאוגרפי של עסקים בתחומים משלימים יוצר יתרונות תחרותיים משמעותיים: שיתופי פעולה, העברת ידע, מאגר כישורים משותף ואקוסיסטם תעשייתי תומך. באזור התעשייה מעלה אדומים נבחרו שני קלאסטרים אסטרטגיים המתאימים לאופי האזור ולצרכים הלאומיים.



תעשייה ביטחונית והגנת המולדת

מפעלי ייצור, פיתוח רכיבים ומערכות למערכת הביטחון. הגדרה: מפעלים שלפחות 50% מפעילותם מיועדת לתעשייה ביטחונית,



דזרטק ואקלים

טכנולוגיות ירוקות למדבר: אנרגיה מתחדשת (סולארי, רוח), התייעלות אנרגטית, טכנולוגיות שימור מים, פתרונות לאקלים קיצוני ומערכות חכמות לניהול משאבים.

חשוב לדעת: במגרשים המיועדים לקלאסטר, יש לוודא התאמה לקריטריון המרכזי בהליך ההקצאה התחרותית של משרד הכלכלה. מפעלים שפעילותם מתאימה לאחד או יותר מהקלאסטרים האלה יקבלו עדיפות משמעותית בתהליך הדירוג.

מפעלים שהקמתם וקליטתם באיזור התעשייה אסורה בתכלית

מכון פסדים	אסבסט (ייצור או אחסון)	תחנות כוח
אחסנת דליקים- מעל 10 מ"ק על קרקעי	אחסנת גז- מעל 8 טון ומעלה על קרקעי	בית זיקוק
ייצור חומרי נפץ	ייצור חומרי הדברה	גריסת וטחינת אבן
בתי מטבחים	ייצור גזים דליקים	אספלט
עיבוד עור בורסקאות	צביעה- טקסטיל	משחטות
מפעלים תורמי תמלחות	עיבוד בשר שר ועוף	

מפת ההקצאות – סקירה מרחבית

המפה מציגה את החלוקה המרחבית של שלושת אזורי ההקצאה בהרחבה הדרומית של פארק התעשייה. כל אזור מיועד למסלול הקצאה שונה, בהתאם לגודל המגרשים, ייעודם והיקף הפיתוח המתוכנן. חלוקה זו מאפשרת גיוון עסקי ויצירת אקוסיסטם תעשייתי-מסחרי משולב.

1	הקצאה תחרותית – משרד הכלכלה כ-150 דונם 41 מגרשים מיועד למפעלים חלקם תואמים לקלאסטרים תעשייתיים (דזרטק ובטחון), הרחבות קיימות והקצאות לתעשייה (עודף ביקוש)
2	מכרז פומבי רמ"י – תעשייה כ-38 דונם 10 מגרשים
3	מכרז פומבי רמ"י – מסחר כ-35 דונם 4 מגרשים מיועד למסחר ושירותים ולמשרדים

סקרא:

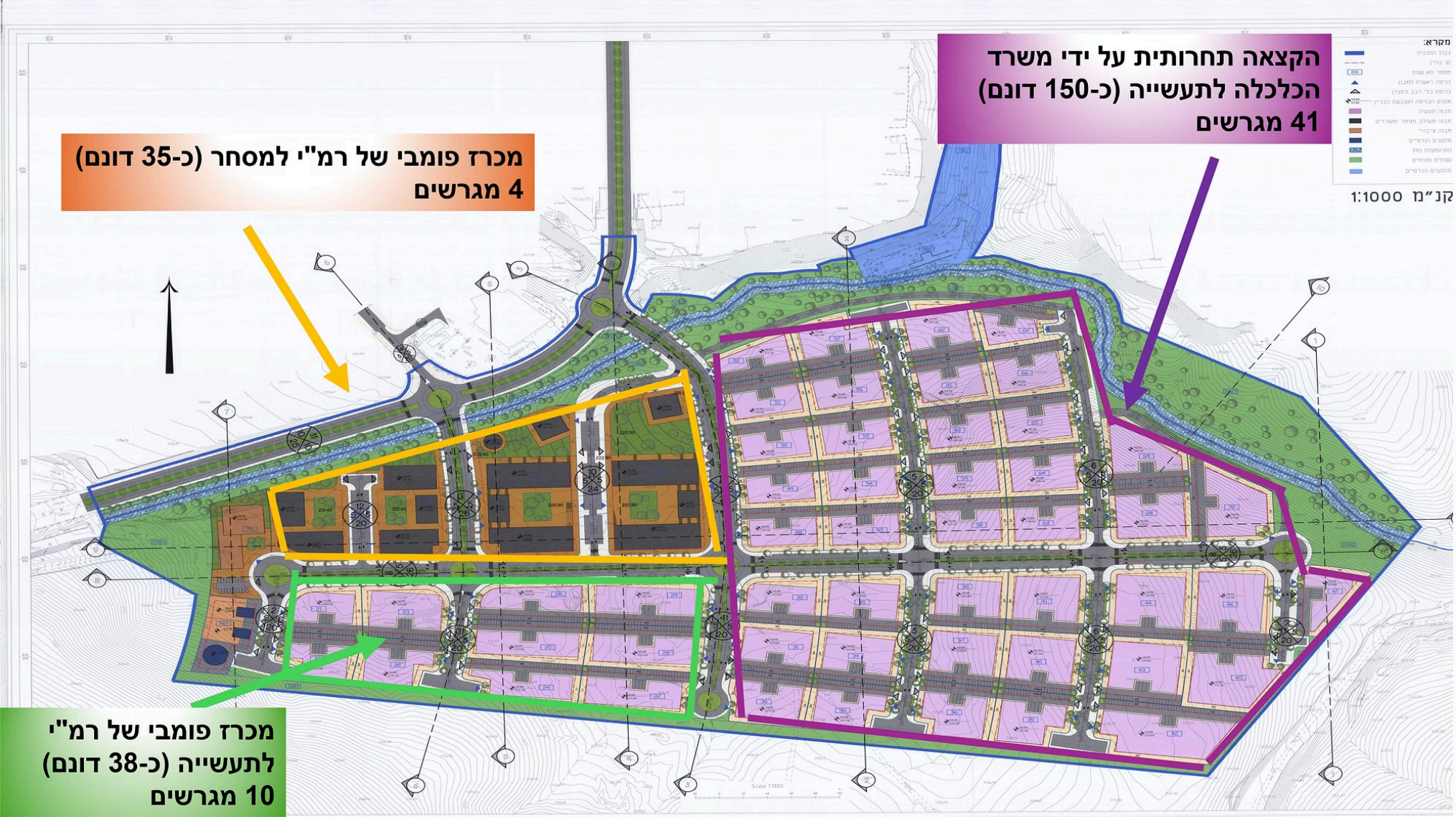
—	גבול רכיבים
—	סל גזרין
—	חסימי חא סנסו
▲	כרסה ראפרת למנון
▲	כרסה גל רוב קולוני
▲	תמלע רכסוה רחבטע כררין
—	חנה חשורה
—	חנה חשורב חסור חשורין
—	חנה פירבור
—	חולסוה רודסרין
—	חורחשורוה חול
—	חשורין חשורין
—	חולסוה רודסרין

ק"נ 1:1000

**הקצאה תחרותית על ידי משרד
הכלכלה לתעשייה (כ-150 דונם)
41 מגרשים**

**מכרז פומבי של רמ"י למסחר (כ-35 דונם)
4 מגרשים**

**מכרז פומבי של רמ"י
לתעשייה (כ-38 דונם)
10 מגרשים**



משרד הכלכלה: מקצה תחרותי לתעשייה

משרד הכלכלה מפעיל מסלול ייחודי להקצאת קרקעות תעשייתיות המבוסס על איכות ההצעה ותרומתה למשק, ולא רק על מחיר. מסלול זה מאפשר למפעלים, בעלי תרומה כלכלית משמעותית ופוטנציאל צמיחה גבוה, לזכות בקרקע תעשייתית. ההקצאה מתבצעת בחלוקה להרחבות למפעלים קיימים, קלאסטרים תעשייתיים ייעודיים והקצאה כללית (עודף ביקוש על היצע).

עיקרי המסלול

גודל כולל: כ-150 דונם

מספר מגרשים: 41 מגרשים

אופן הקצאה: הליך תחרותי מבוסס איכות

קריטריונים: התאמה לקלאסטרים, תרומה כלכלית, תעסוקה

גורם מקצה: משרד הכלכלה והתעשייה

יתרונות המסלול

אין תחרות על מחיר הקרקע

התמקדות באיכות המפעל

התאמה לקלאסטרים אסטרטגיים

עדיפות להרחבות מפעלים

01

פרסום קול קורא

משרד הכלכלה מפרסם קול קורא מפורט הכולל קריטריונים, לוחות זמנים ותנאי סף

02

הגשת בקשה

היזם מגיש בקשה מפורטת הכוללת תיאור המפעל, תכנית עסקית והתאמה לקריטריונים

03

בדיקה ודירוג

יועצים פיננסיים משרדי רו"ח בוחנים ומדרגים את ההצעות ומעבירים המלצות

04

אישור ועדת הקצאות

ועדת ההקצאות במשרד הכלכלה דנה ומאשרת את המועמדים הזוכים

05

חתימה על הסכמים

הכרזה על זוכה וחתימה על הסכם תשתיות וחווה פיתוח עם המינהל האזרחי



כיצד מדרג משרד הכלכלה בהליך הקצאה תחרותי?

בהליך הקצאה תחרותי של משרד הכלכלה, הבחירה אינה מבוססת על מחיר הקרקע, אלא על איכות ההצעה ותרומתה הכלכלית למשק, לאזור ולמדיניות הלאומית. הדירוג מתבצע על בסיס **קריטריונים מצטברים**, שלכל אחד מהם משקל בציון הסופי. מערכת הדירוג נועדה להבטיח שהזוכים יהיו מפעלים שיתרמו תרומה משמעותית לכלכלה ולתעסוקה האזורית.

להלן שמונה קריטריונים מרכזיים המשמשים לדירוג ההצעות. כל קריטריון נבחן בקפידה על ידי יועצים מקצועיים, והציון המצטבר קובע את הדירוג הסופי:

קריטריוני הדירוג – חלק א'

התאמה לקלאסטרים

בחינת ההתאמה של המפעל לאחד משלושת הקלאסטרים שנקבעו לאזור:

דזרטק: אנרגיה מתחדשת, טכנולוגיות סביבתיות

ביטחוני: תעשייה ביטחונית והגנת המולדת

מפעלים המשתלבים בקלאסטרים אלה מקבלים עדיפות משמעותית.

1

תרומה לתעסוקה

הערכת התרומה התעסוקתית הכוללת:

מספר עובדים קיים ומתוכנן – היקף כוח האדם

איכות התעסוקה – מקצועית, טכנולוגית, יציבה

העדפה לתעסוקה מקומית ואזורית

לוחות זמנים ריאליים לגיוס עובדים

תעסוקה איכותית וממושכת מקבלת ציון גבוה יותר.

2

היקף ההשקעה והיתכנות כלכלית

בחינת ההיבט הפיננסי והכלכלי של המיזם:

היקף ההשקעה במבנים, ציוד, טכנולוגיה ותשתיות

מקורות מימון ברורים וסולידיים

תכנית עסקית מפורטת וריאלית

תחזיות הכנסות והוצאות

1

חדשנות וערך מוסף

הערכת הייחודיות והחדשנות של המפעל:

שימוש בטכנולוגיות מתקדמות ועדכניות

פיתוח מוצרים ו/או תהליכים ייחודיים

יתרון יחסי לשוק הישראלי או פוטנציאל לייצוא

חיבור בין תעשייה מסורתית לחדשנות טכנולוגית

2

קריטריוני הדירוג – חלק ב'

ניסיון ויכולת ביצוע של היזם

הערכת האמינות והיכולת של היזם לממש את התכנית: ניסיון מוכח בהקמה והפעלה של מפעלים דומים פעילות עסקית קיימת ומוכחת לעומת יזמות "על הנייר" עמידה בעבר בלוחות זמנים ובדרישות רגולטוריות יציבות פיננסית וניהולית של החברה והבעלים ניסיון מוצלח בעבר מהווה אינדיקטור חזק להצלחה עתידית.

1

לוחות זמנים ומוכנות לביצוע

הערכת היכולת לממש את הפרויקט בפועל: מועד צפוי ריאלי להתחלת בנייה מועד תחילת פעילות מסחרית רמת בשלות תכנונית (תוכניות, היתרים) זמינות היתרי בנייה ויכולת קידום מהירה מפעלים המוכנים לקידום מהיר מקבלים עדיפות.

2

תרומה אזורית ואסטרטגית

הערכת התרומה הרחבה לאזור ולמשק: חיזוק אזור התעשייה והעיר מעלה אדומים יצירת אקוסיסטם תעשייתי (ספקים, שירותים, שיתופי פעולה) חיבור לפעילות קיימת באזור יצירת תועלות חיצוניות

1

הרחבת מפעל קיים


עדיפות למפעלים הפועלים ומבקשים להרחיב: מפעלים עם פעילות יצרנית קיימת ומוכחת ההרחבה יכולה להיות ממבנה בבעלות או בשכירות יתרון למיזמים בעלי רציפות תעסוקתית סיכון מימוש נמוך יותר הרחבות מפעלים קיימים מקבלות ציון גבוה משמעותית.

2

רמ"י: מכרז פומבי מסורתי

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מפעילה מסלול הקצאה נפרד באמצעות מכרזים פומביים מקוונים. בניגוד להקצאה התחרותית של משרד הכלכלה, במכרז הפומבי של רמ"י התחרות מבוססת **אך ורק על הצעת המחיר על ערך הקרקע** – הזוכה הוא המציע שהציע את המחיר הגבוה ביותר מעל מחיר המינימום שנקבע מראש. מסלול זה מתאים ליזמים שמעוניינים בהליך פשוט יותר ואינם עומדים בקריטריונים של משרד הכלכלה, או שלא מעוניינים לעבור את הליך הדירוג המורכב.

<input type="checkbox"/>	מכרז מקוון בלבד	<input type="checkbox"/>	תחרות על מחיר בלבד	<input type="checkbox"/>	זכיה והסכם
	כל ההליך מתבצע באתר רשות מקרקעי ישראל – הגשה, הצעות מחיר והפקדת ערבויות		הקריטריון היחיד לזכיה הוא הצעת המחיר הגבוהה ביותר על ערך הקרקע. הוצאות הפיתוח קבועות ואינן חלק מהתחרות		הזוכה – המציע בעל ההצעה הגבוהה ביותר על ערך הקרקע. לאחר הזכיה, חתימה על הסכם תשתיות עם רמ"י

 **אחריות היזם: המידע המוצג כאן הוא חלקי וכללי בלבד. באחריות היזמים לקרוא בעיון את חוברת המכרז המלאה באתר רמ"י, לבחון את כל התנאים, ההגבלות והמסמכים הנדרשים לפני הגשת הצעה.**

מבנה מכרז רמ"י – עיקרי הדברים

מכרזי רמ"י מתנהלים על פי מבנה סטנדרטי שנקבע מראש ומפורסם בחוברת המכרז. הבנת המבנה והכללים חיונית להגשת הצעה נכונה ולמניעת טעויות שעלולות לפסול את ההצעה. להלן עיקרי המאפיינים של מכרזי רמ"י:

- **חכירה מהוונת**

תקופת חכירה ראשונית של **49** שנים + אופציה להארכה
ב-**49** שנים נוספות (סה"כ עד **98** שנים)

- **הגשה דיגיטלית**

הגשה מקוונת בלבד דרך מערכת המכרזים הממשלתית, כולל
הפקדת ערבות דיגיטלית

- **גמישות בהגשה**

ניתן להגיש הצעה אחת למספר מגרשים שונים, אך ניתן לזכות
רק במגרש אחד בלבד

- **ההצעה האחרונה קובעת**

ניתן לעדכן ולשנות את ההצעה עד למועד סגירת המכרז.
ההצעה האחרונה שהוגשה היא זו שתיבחן



פרסום רמ"י – מגרשי תעשייה במכרז פומבי

טבלה זו מציגה את **עלויות הבסיס** שיש לקחת בחשבון לפני התחרות על המחיר. כל יזם המעוניין להשתתף במכרז צריך להבין את מבנה העלויות:

מחיר מינימום: ערך הקרקע המינימלי לזכיה – זהו נקודת הפתיחה למכרז, והצעות נמוכות מערך זה ייפסלו

הוצאות פיתוח: סכום **קבוע ואחיד** עבור התשתיות (כבישים, ביוב, מים, חשמל, תאורה וכו') – סכום זה אינו חלק מהתחרות

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	סה"כ הוצ' פיתוח	כנגד חשבונית	כנגד קבלה	הצעה אחת	שתי הצעות	+3 הצעות
20	3,155	3,210,359	806,920	2,403,439	665,000	399,000	200,000
21	3,034	3,087,236	775,973	2,311,263	504,000	303,000	152,000
22	3,389	3,448,465	866,767	2,581,698	704,000	423,000	212,000
23	3,910	3,978,607	1,000,018	2,978,589	650,000	390,000	195,000
24	3,834	3,901,273	980,580	2,920,693	858,000	515,000	258,000
25	4,083	4,154,642	1,044,264	3,110,378	720,000	432,000	216,000
26	3,727	3,792,396	953,214	2,839,182	619,000	372,000	186,000
27	4,201	4,274,713	1,074,444	3,200,269	988,000	593,000	297,000
28	4,433	4,510,784	1,133,780	3,377,004	780,000	468,000	234,000
29	4,643	4,724,468	1,187,489	3,536,979	819,000	492,000	246,000

מנגנון תמחור דינמי – דירוג התמורה לפי תחרות

רמ"י מיישמת מנגנון תמחור המבוסס על רמת התחרות בפועל על כל מגרש. ככל שמספר ההצעות הכשרות גדל, כך מחיר המינימום לזכיה יורד. מנגנון זה נועד לעודד תחרות. הטבלה להלן מציגה את **מחירי הקרקע** (ללא הוצאות פיתוח) בהתאם למספר ההצעות:

מגרש	הצעה אחת	2 הצעות	+3 הצעות
20	₪ 665,000	₪ 399,000	₪ 200,000
21	₪ 504,000	₪ 303,000	₪ 152,000
22	₪ 704,000	₪ 423,000	₪ 212,000
23	₪ 650,000	₪ 390,000	₪ 195,000
24	₪ 858,000	₪ 515,000	₪ 258,000
25	₪ 720,000	₪ 432,000	₪ 216,000
26	₪ 619,000	₪ 372,000	₪ 186,000
27	₪ 988,000	₪ 593,000	₪ 297,000
28	₪ 780,000	₪ 468,000	₪ 234,000
29	₪ 819,000	₪ 492,000	₪ 246,000

שימו לב: מחירים אלה הם עבור הקרקע בלבד, ואינם כוללים את הוצאות הפיתוח הקבועות המפורטות בטבלה הקודמת.

1

הצעה כשרה אחת

במקרה שבו הוגשה הצעה כשרה יחידה, התמורה עבור הקרקע תיקבע בהתאם לערך הגבוה ביותר המופיע בטבלה – **מחיר תקרה** שנקבע מראש.

2

שתי הצעות כשרות

כאשר הוגשו שתי הצעות כשרות, מחיר הקרקע ייקבע ברמה בינונית, בהתאם למדרג שנקבע בטבלה.

3

שלוש הצעות ומעלה

במקרה של תחרות רחבה (+3 הצעות כשרות), מחיר הקרקע ייקבע בהתאם לערך הנמוך ביותר בטבלה – הקרוב למחיר המינימום.

דוגמה להגשה – מכרז פומבי מקוון ברמ"י

הליך ההגשה למכרז פומבי של רמ"י הוא דיגיטלי ומתבצע כולו באמצעות מערכת המכרזים הממשלתית. חשוב להכיר את השלבים ולהיערך מראש עם כל המסמכים הנדרשים. להלן השלבים המלאים:

הרשמה למערכת



יצירת חשבון במערכת המכרזים הממשלתית והזדהות דיגיטלית (באמצעות תעודת זהות או חתימה דיגיטלית)

בחירת מגרש והצעת מחיר



בחירת מגרש מתוך הרשימה המפורסמת והזנת הצעת המחיר למרכיב הקרקע (מעל למחיר המינימום)

הפקדת ערבות



הפקדת ערבות בנקאית דיגיטלית בסכום הנדרש (כמפורט בחוברת המכרז)

העלאת מסמכים



העלאת כל המסמכים הנדרשים כמפורט בחוברת המכרז (עמודים 19-20) וחתימה על טופס ההצעה (עמודים 1-6)

המתנה להכרזה



לאחר סגירת המכרז, בדיקת ההצעות והכרזה על זוכה. הזוכה יקבל הודעה והזמנה לחתימה על הסכם



טיפ חשוב: ניתן לעדכן את ההצעה מספר פעמים עד למועד סגירת המכרז. עקבו אחר התחרות והתאימו את ההצעה בהתאם.

הגשה במקצה תחרותי – משרד הכלכלה

בקשה להקצאה תחרותית דרך משרד הכלכלה דורשת הכנה מעמיקה ומסמכים מקיפים. בניגוד למכרז רמ"י המבוסס על מחיר בלבד, כאן נדרש להציג את **כל המימדים של המפעל** – מהפרופיל העסקי ועד לתכנון האסטרטגי. הבקשה צריכה לשכנע את ועדת ההקצאות שהמפעל שלכם ייצור ערך משמעותי למשק ולאזור.

התאמה לקלאסטר (רק במגרשים המיועדים)
זיהוי הקלאסטר הרלוונטי (דזרטק / ביטחוני)
הסבר מפורט כיצד המפעל משתלב בקלאסטר
תרומה לאקוסיסטם התעשייתי

תיאור פעילות קיימת ומתוכננת
פעילות יצרנית נוכחית (אם רלוונטי)
תיאור מפורט של הפעילות המתוכננת
מוצרים ושירותים

פרופיל החברה והבעלים
פרטי החברה, היסטוריה ופעילות נוכחית
מבנה הבעלות והניהול
דוחות כספיים ויציבות פיננסית

תעסוקה ותרומה כלכלית
מספר מועסקים קיים ומתוכנן
סוג התעסוקה ואיכותה
תרומה למשק המקומי והאזורי

היקף השקעה ולוחות זמנים
פירוט השקעה במבנים, ציוד וטכנולוגיה
מקורות מימון וביטוחים
לוח זמנים לבנייה ותחילת פעילות

תכנית עסקית
אסטרטגיה עסקית ויעדים
ניתוח שוק ותחרות
תחזיות הכנסות והוצאות
נקודת איזון ורווחיות

השוואה בין שני המסלולים

הבחירה בין הקצאה תחרותית של משרד הכלכלה למכרז פומבי של רמ"י תלויה באופי המפעל, ביכולות היזם ובאסטרטגיה העסקית. כל מסלול מציע יתרונות שונים ומתאים לפרופיל אחר של יזמים. הטבלה הבאה מסכמת את ההבדלים המרכזיים:

נושא	רמ"י - מכרז פומבי	משרד הכלכלה - מקצה תחרותי
למי מתאים	כל יזם או תעשיין, ללא תלות בפרופיל או קלאסטר	מפעלים קיימים המבקשים הרחבה, מפעלים איכותיים המתאימים לקלאסטרים, יזמים בעלי ניסיון מוכח
אופי ההליך	תחרות פשוטה ישירה על מחיר הקרקע בלבד	תחרות מבוססת איכות, התאמה לקריטריונים ותרומה כלכלית
אופן הבחירה	ההצעה הגבוהה ביותר זוכה (מעל מחיר המינימום)	ניקוד מצטבר לפי 8 קריטריונים איכותיים (קלאסטרים, תעסוקה, חדשנות וכו')
קריטריונים מרכזיים	מחיר הקרקע בלבד - ללא בחינה של איכות או תרומה	התאמה לקלאסטרים, תרומה לתעסוקה, היקף השקעה, ניסיון היזם, לוחות זמנים, הרחבת מפעל קיים
יתרון עיקרי	ללא צורך בהצגת תכנית עסקית או עמידה בקריטריונים לתעשייה	מאפשר זכיה למפעלים העומדים בקריטריונים, ללא תחרות על מחיר. דגש על תרומה כלכלית, תעסוקתית ואסטרטגית

המלצה: מפעלים קיימים עם ניסיון מוכח והתאמה לקלאסטרים מומלץ להגיש בקשה דרך משרד הכלכלה. יזמים חדשים או כאלה שאינם עומדים בקריטריונים הרחבים יכולים לבחור במסלול רמ"י.

שאלות

נשמח לענות על שאלותיכם ולדון בנושאים שהוצגו. אל תהססו לשאול!