



מועצה מקומית תעשייתית

חוברת מידע ליזם חדש



יולי 2024
V2.1 7.24



תוכן העניינים

3	<u>דבר פתיחה</u>
4	<u>כללי</u>
5	<u>תעודת זהות</u>
6	<u>אבני היסוד</u>
7	<u>שרותי אזור התעשייה</u>
8	<u>מפת אזור התעשייה</u>
9	<u>יתרונות ייחודיים נאות חובב</u>
11	<u>יתרון כלכלי מובהק</u>
12	<u>הכל במקום אחד</u>
13	<u>מדיניות המועצה (הקצאות קרקע)</u>
14	<u>מפעלים קיימים</u>
15	<u>בעלי תפקידים (יצירת קשר)</u>
16	<u>איך מתחילים ?</u>
17	<u>תהליך הקצאת קרקע (סכמטי)</u>
18	<u>תהליך הקצאה במועצה</u>
19	<u>דרישות המועצה לתחילת תהליך</u>
20	<u>תהליך הקצאה במשרד הכלכלה</u>
21	<u>תהליך הקצאה ברמ"י</u>
22	<u>עלויות ליזם</u>
24	<u>קישורים שימושיים</u>





יזם יקר,

אנו שמחים על פניתך והתעניינותך בהקמת מפעל בפארק התעשייה נאות חובב.

המועצה, חברי ההנהלה ועובדיה מחוייבים לפיתוח אזור התעשייה וקליטת יזמים חדשים לאור העובדה שנאות חובב מהווה עוגן כלכלי ותעסוקתי מרכזי לתושבי האזור, ועתודות הקרקע לפיתוח תעשייה בפארק הן מהבודדות בהיקפן במדינת ישראל.

עובדי המועצה מרכזים נסיון רב שנים בתעשייה ופיתוח תעשייה ונותנים שרות לתעשייה מעל 35 שנים.

למועצה יתרונות יחודיים ומעטפת הטבות ותנאים שלא קיימים במקומות אחרים במדינה.

בפניך הזדמנות עסקית נדירה להצטרף למפעלים המצליחים הקיימים בפארק ולהצעיד את התעשייה הישראלית קדימה, הנהלת המועצה ועובדיה הינם שותפים לתהליך ומחוייבים לספק לך את הסיוע הנדרש לתהליך הקצאת הקרקע, התכנון וההקמה.

חוברת זאת באה להקל עליך לקבל את המידע הדרוש לתחילת התהליך, במקביל תוכל לפנות [לרכז הקצאות הקרקע](#) בכל שאלה.

בהצלחה!



הפארק התעשייתי נאות חובב הוקם בשנת 1974, כאתר המתמחה בתעשייה כימית.

המועצה הוקמה במתכונתה הנוכחית כמועצה תעשייתית ב-1989, וכוללת 9 נציגים: 3 נציגי ממשלה, 3 נציגי מפעלים ו-3 נציגי רשויות סמוכות.

הפארק ממוקם כ-12 ק"מ דרומית לעיר באר-שבע, כ-24 ק"מ מערבית לירוחם וכ-10 ק"מ מצפון לקריית ההדרכה של צה"ל (עיר הבה"דים).

שטח המועצה הכולל הוא כ-77,000 דונם, מתוכם כ-24,000 דונם במתחם המערבי, ומתחם מזרחי - רמת בקע ומתקנים נוספים בשטח של כ-51,000 דונם נוספים.

כיום בתהליכי קידום שטחי תעשייה נוספים בהיקף של כ-2,500 דונם נוספים.

בפארק התעשייה מועסקים מעל 11,000 עובדים בכל מעגלי הייצור. היקף היצוא מהפארק עולה על 4 מיליארד ₪ בשנה.

תחומי עיסוק מרכזיים באזור התעשייה: כימיה, פרמצבטיקה, תעשייה כבדה, טיפול בפסולת, אנרגיה, גזים עוד. בשנים האחרונות מקודמים מתחמי תעשיית בניה ובטון, ותעשייה הבטחונית ומתחם תעשייה כבדה.



תעודת זהות



35 שנה

של פעילות תעשייתית



80,000 דונם

שטח המועצה



11,000

עובדים כיום



70

גופים עסקיים



אתר פסולת
מקומי



אתרי אנרגיה
סולארית



מסוף מטענים

אבני היסוד שיזמים בונים עליהם



שרותי אזור תעשייה

המועצה מעניקה למפעלים שירותים עירוניים כגון: אחזקה ופיתוח של תשתיות כבישים תאורה ושטחים ציבוריים, שרותי נקיון גינון בשצ"פ, שירותי טיאוט במפעלים, פינוי פסולת וגזם ללא חיוב. בנוסף, נחנך במועצה לאחרונה [מרכז אלי הורביץ](#) - מרכז מבקרים חדשני בנושאי כימיה, תעשייה וקיימות.



ליווי יזמים בכל
שלבי הקליטה



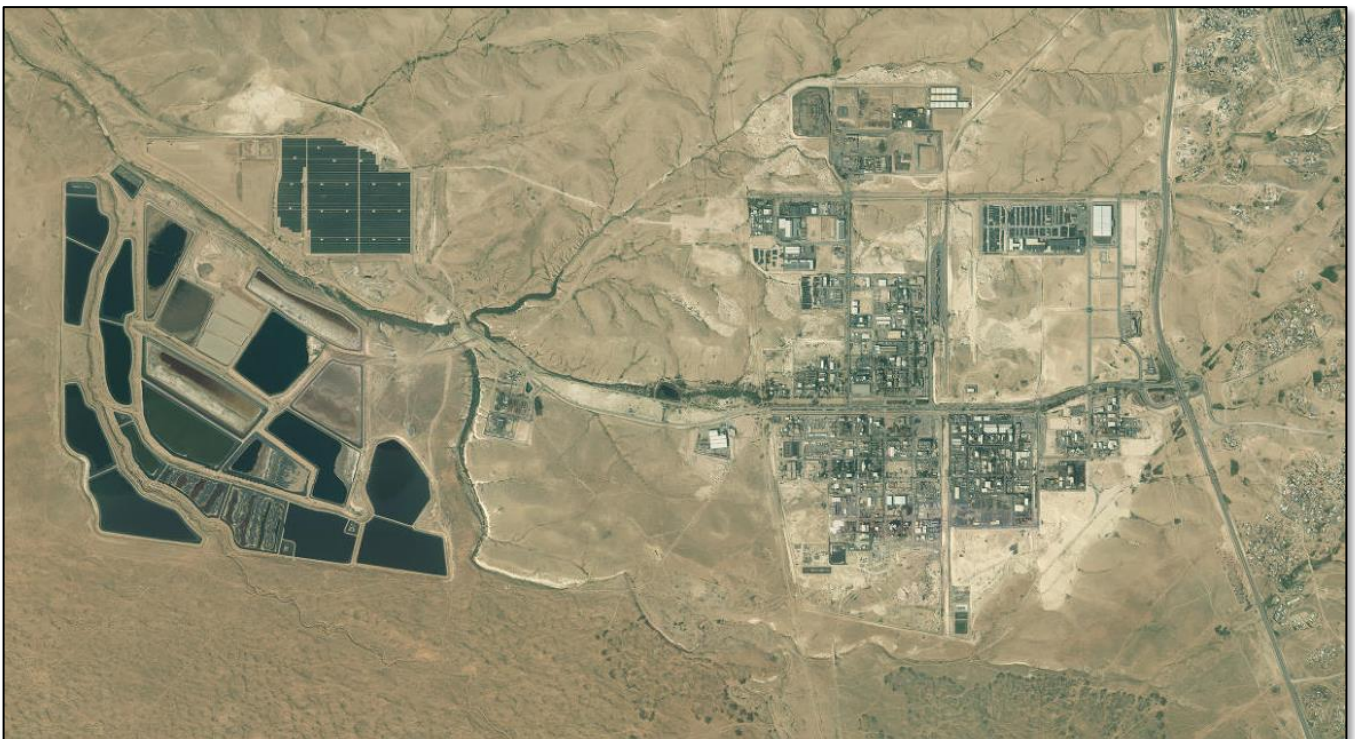
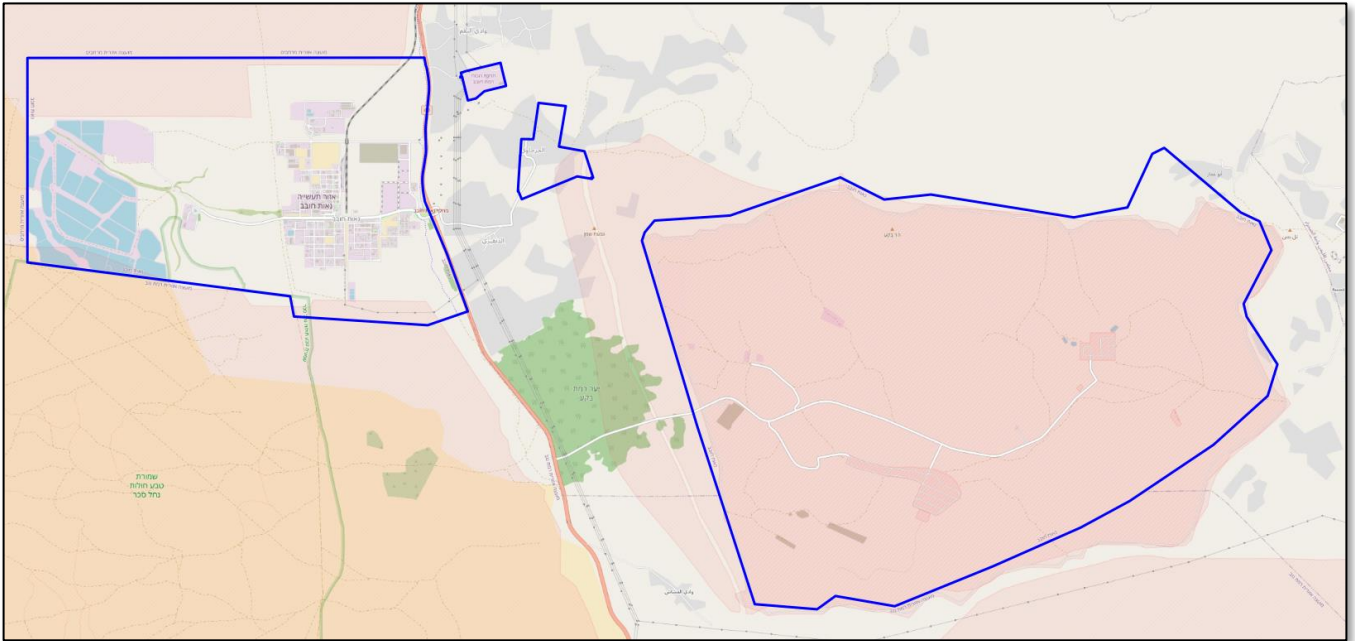
סמכות לרישוי
עסקים



ועדה מקומית
לתכנון ובנייה



מפת אזור התעשייה



אתר ה- GIS של המועצה



יתרונות ייחודיים לנאות חובב

המועצה התעשייתית נאות חובב, הינה מודל ייחודי לניהול אזור תעשייה במדינה, כל עובדי המועצה מחוייבים לקידום התעשייה. ומתן השרות למפעלים ופיתוח האזור הנם נדבכים משמעותיים בפעילות המועצה.

במועצה אין תושבים, עבודת המועצה מתמקדת בתעשייה, ואינה מושפעת משיקולים עירוניים אזוריים כגון: חינוך, רווחה, תרבות וכו'.

במועצה קיימת ועדה מקומית לתכנון ובניה וגם מחלקת רישוי עסקים, נותני השירות מתמקצים ומתמחים בתעשייה בלבד. קיום הועדות תחת המועצה מאפשר קידום היתרים ואישורים בצורה מהירה ויעילה יותר.

קידום פרוייקטי פיתוח והבאת יזמים חדשים הם עיסוק מרכזי בשדרת הניהול.

נאות חובב מוגדרת כאזור פיתוח א', ויזמים העומדים בקריטריונים זכאים למענקים של עד 30% מעלויות הפיתוח בערוץ הקצאת קרקע בפטור ממכרז באמצעות משרד הכלכלה.

עתודות קרקע לפיתוח והקצאה מאוד משמעותיות, ניתן לקדם מגרשים בכל גודל ולמגוון שימושים תעשייתיים.

מבנה ארגוני מכוון לקידום ופיתוח אזור התעשייה, פיקוח אחר הפעילות השוטפת של המפעלים מתוקף חוק בתחומי איכה"ס, רישוי עסקים ותכנון ובניה.

עלויות ארנונה מהנמוכות במדינה, גם בהשוואה לאזורי תעשייה אחרים.



הזדמנות ליהנות מכל היתרונות



יתרון כלכלי מובהק



הטבות אופציונאליות נוספות ממשרד הכלכלה:

אפשרות להטבות מס ומענקים מתוקף החוק לעידוד השקעות הון באזורי עדיפות לאומית (והטבות נוספות מתוקף הכרה כמפעל מאושר)

[קישור](#)



מענקי
פריון



מענקי חוק
עידוד
השקעות
הון



דיווח פחת
מואץ



מס חברות
מופחת



הכל ליזם במקום אחד



מדיניות המועצה בנושא המצאת עמדת המועצה לצורך הקצאות קרקע

1. המועצה מקומית תעשייתית נאות חובב (להלן: "המועצה") פועלת לקידום ופיתוח הפעילות התעשייתית בשטחה על פי מדיניות סדורה, תוך ליווי היזם בהליך הקצאת הקרקע לצורך קידום ההליך במהירות וביעילות.
2. בהתאם לנוהל רמ"י "הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאיזור עדיפות לאומית א' והרחבת מפעל" מס' 35.02B להקצאת קרקע ללא מכרז לצורך קבלת מהמלצת משרד הכלכלה להקצאת קרקע בפטור ממכרז, נדרשת בין היתר עמדת המועצה.
3. עמדת המועצה תתבסס על תהליך בחינה פנימי הבוחן את עמידת המיזם בהתאם לשלושה קריטריונים מצטברים להלן:
 - א. מיזמים יצרניים, תעשייתיים בתחומי: תעשייה כימית, פארמה, ייצור אנרגיה, טיפול בשפכים/פסולות, מחזור, גז, תשתיות ובטונים ותעשייה כבדה.
 - ב. התאמת תוכנית המיזם לתוכניות החלפה בשטחים הרלוונטיים (אין במתן עמדת המועצה אישור לעמידה בתוכניות החלפת).
 - ג. התאמת המיזם לנהלי משרד הכלכלה (הוראת מנכ"ל 6.20 ותקנות נוספות).
4. ככלל, בקשות לקבלת עמדת המועצה שאינן עומדות בקריטריונים דלעיל (אחד או יותר) לא יועלו לדיון. יחד עם זאת, למועצה שמורה הזכות להעלות לדיון בקשה שאינה עומדת בשלושת הקריטריונים כאמור, וזאת בהמלצת הועדה המקצועית, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.
5. תהליך בחינת בקשה:
 - א. הגשת המסמכים המופיעים באתר המועצה, מלאים וחתומים.
 - ב. בחינת עמידת המיזם בקריטריונים.
 - ג. ככל ונקבע כי המיזם עומד בקריטריונים - תתקיים ועדה מקצועית להקצאת קרקע.
 - ד. דיון במליאת המועצה.
 - ה. הגשת עמדת המועצה למשרד הכלכלה.
6. דיוני המליאה בנושא הקצאות קרקע יהיו גלויים לציבור ופרוטוקול המליאה יפורסם באתר המועצה. בברכה,

יוסי מלכה מנכ"ל המועצה

קישור למדיניות
באתר המועצה



מפעלים קיימים

כיום קיימים במתחם כ- 45 מפעלים פעילים, 15 בתהליכי היתר ובניה.
נכון להיום קיימים עוד עשרות יזמים בתהליך הקצאת קרקע.

מפעלים קיימים

לדף המפעלים
באתר המועצה

בעלי תפקידים ואנשי קשר



קישור לאתר
היזמים

הטיפול ביזמים חדשים מתבצע בשוטף
ע"י רכז הקצאות קרקע, מיכאל גולברג
[במייל](#) ובכל ערוץ אחר:

טלפון במשרד 08-6543124, נייד: 053-8552525

בכל שעה ניתן לפנות גם למוקד המועצה 08-6543140

קישור
לאתר
המועצה

כמובן ששאר גורמי המועצה זמינים לשרותכם:

עו"ד ד"ר גדי אלפסי, ראש המועצה
טלפון בלשכה 08-6543117

יוסי מלכה, מנכ"ל המועצה
טלפון: 08-6543118

יוגב אזולאי, מנהל אגף ההנדסה
טלפון: 08-6543110

ישראל אושר, מנהל אגף הגנת הסביבה
טלפון: 08-6543101

יורם קויטה, מנהל אגף התפעול
טלפון: 08-6543102

לירז שוורץ-טל, גזברית המועצה
טלפון: 08-6543161



איך מתחילים ?



קישור לאתר
היזמים

תהליך הקצאת הקרקע והמידע הנדרש מפורטים בעמודים הבאים.

פניה ראשונית יכולה להתבצע בכל עת, ישירות לרכז הקצאות הקרקע, מיכאל גולברג בנייד 053-8552525 או [במייל](#).

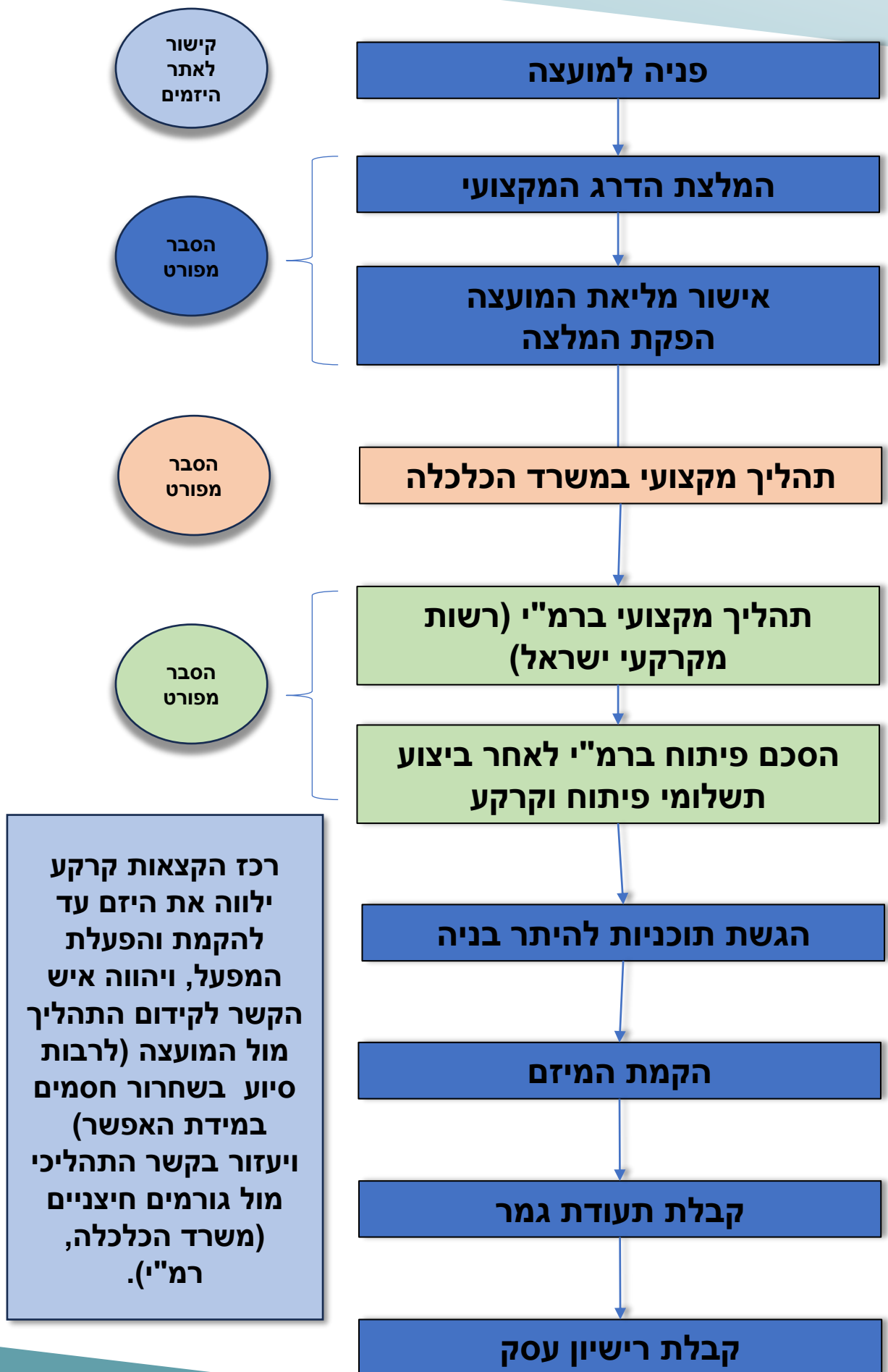
בנוסף, למועצה אתר יזמים בכתובת: (קישור לאתר למעלה)
<https://rhv.bartech-net.co.il/land/>

לשם קידום הבקשה יש למלא טופס פרטים בסיסי.
באתר קיימת אפשרות לפתיחת בקשה מקוונת, או להורדת הטופס הנדרש למילוי ידני. [קישור לטופס](#)

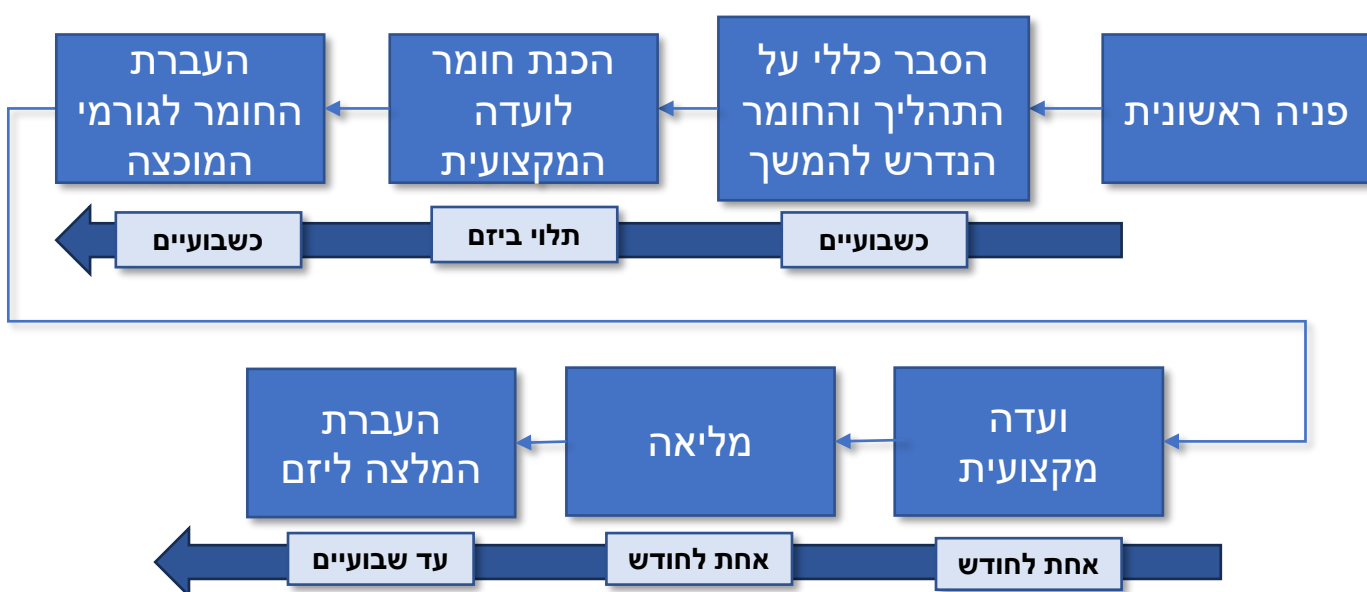
תהליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז מפורט בהוראות מנכ"ל משרד הכלכלה. [קישור לאתר](#)



תהליך הקמת מפעל חדש (סכמתי)



תהליך בקשה להקצאת קרקע במועצה



- א. פניה ראשונית של יזם לרכז הקצאות קרקע. הרכז ילווה את היזם בתהליך הגשת בקשה והכנת החומר לועדה המקצועית ומילוי דרישות המועצה.
- ב. ועדה מקצועית בראשות מנכ"ל המועצה ומנהלי אגפים. במידה והמיזם מאושר - יופק טופס המלצה למליאה.
- ג. השלמות ותיקוני החומר המקצועי - הכנה למליאה.
- ד. הצגת המיזם למליאת המועצה, מענה לשאלות, אישור המליאה.
- ה. העברת המלצה ליזם, והודעה למשרד הכלכלה.



דרישות המועצה לפתיחת בקשה



מועצה מקומית תעשייתית

קישור לפתיחת
בקשה מקוונת

דרישות המועצה לפתיחת בקשה

- א. מילוי טופס בקשה.
- ב. תוכנית עסקית בסיסית.
- ג. סקיצה רעיונית להעמדת המפעל, שימושים
- ד. מצגת עסקית קצרה על החברה הקיימת.
- ה. פרזנטציה קצרה לגבי המיזם ותהליכי העבודה.
- ו. מענה להיבטים סביבתיים.

נתונים עסקיים

- הסבר על העסק הקיים - רקע על הפעילות הנוכחית, נכסי/מתקני החברה, פעילות תעשייתית.
- הרכב בעלים, בעלי תפקידים, מבנה החברה, יועץ מלווה.
- תוכנית עסקית שעקרונותיה - הצגת המיזם, יתרון תחרותי וניתוח השוק, פוטנציאל רווח, תחזית רווחים וכיסוי השקעה, אופק כלכלי רב שנתי, אפשרויות צמיחה והרחבה, לקוחות וספקים, סקר שוק.
- תוכנית הקמה - עלות הקמה, מימון, לוח להקמה, פירוט המימון ומפרטי הבניה.



הנדסה

- מגרש מבוקש, אחוז בינוי מבוקש, סקיצה של ניצול הקרקע
- פירוט הבניה המתוכננת על המגרש, מבנים ושימושים עיקריים.
- התאמה לתוכנית ולשימושים המותרים, תחומי עיסוק ושימוש במקרקעין.
- תשתיות נדרשות, אילוצי פיתוח ובניה.



סביבה

- סכמת ייצור (ח"ג, תהליכים, מכונות ותוצרים).
- מפגעי סביבתיים: זיהום אוויר, שפכים, רעש, פסולת.
- חומרי גלם, חומ"ס וטיפול בתוצרי לוואי.



תפעול

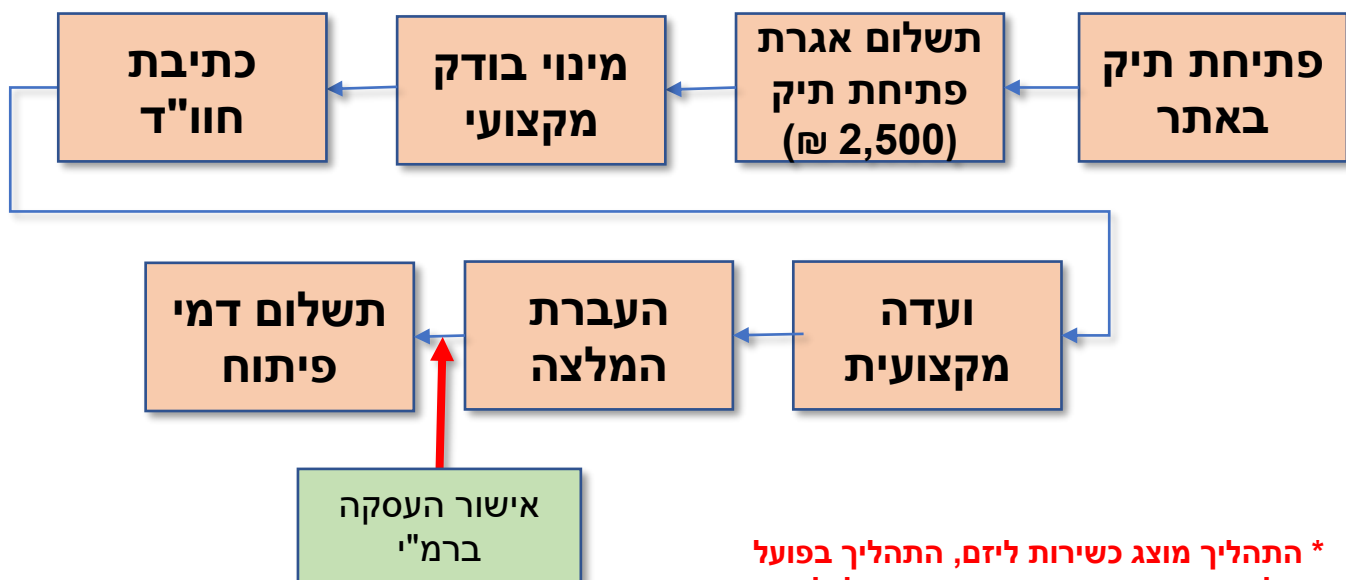
- כמות עובדים צפויה, קבלנים, גידול עתידי.
- סכמת שרשרת האספקה (חומרים, תוצ"ג, אחסנה, פריקה והעמסה).
- צריכת חשמל, מים, גז, פינוי פסולות ושפכים סניטריים.



תהליך הקצאת קרקע במשרד הכלכלה



משרד הכלכלה והתעשייה
מינהל אזורי תעשייה



* התהליך מוצג כשירות ליזם, התהליך בפועל על פי מדיניות ובאחריות משרד הכלכלה

הקצאת קרקע בפטור ממכרז הינה הטבה משמעותית שמוענקת ליזמים המבקשים להקים מפעל תעשייתי באזור עדיפות לאומית א'. [קישור](#)

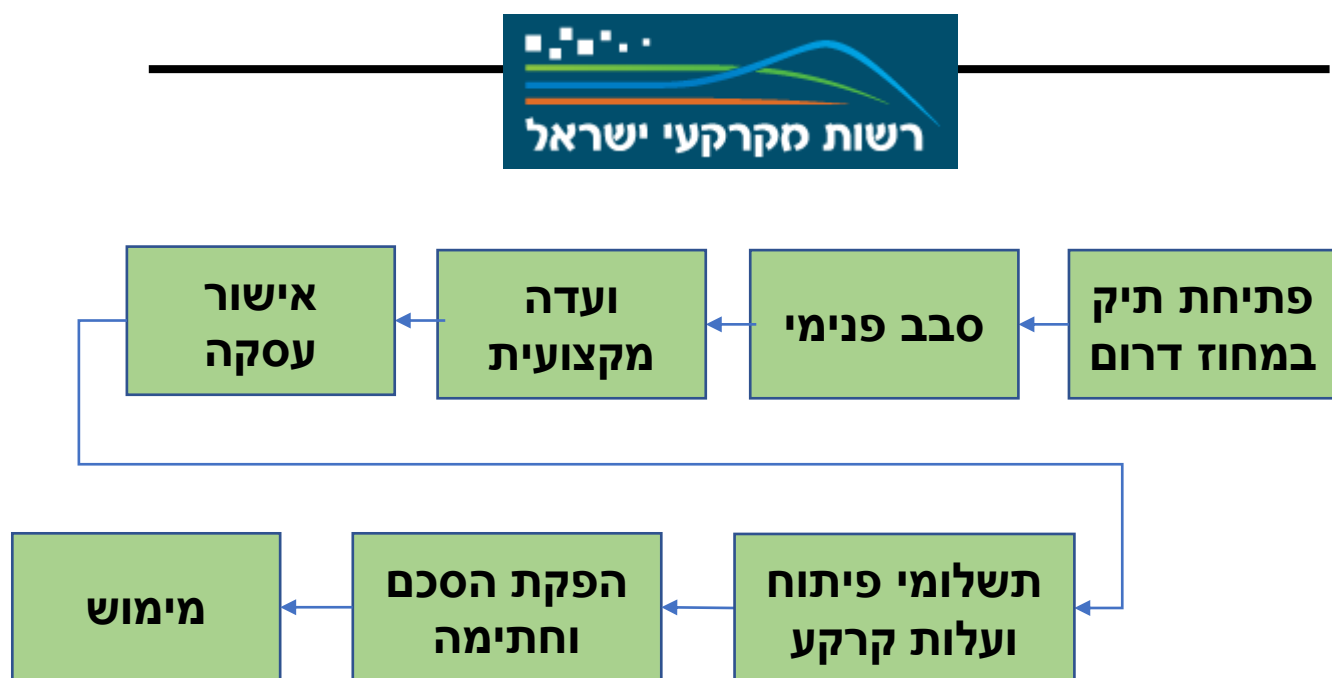
תהליך הקצאת קרקע בפטור ממכרז מתבסס על הוראת מנכ"ל משרד הכלכלה מס' 6.20. [קישור](#)

תהליך ההקצאה מפורט באתר משרד הכלכלה.

אפשרות להטבות מס ומענקים מתוקף החוק לעידוד השקעות הון באזורי עדיפות לאומית (והטבות נוספות מתוקף הכרה כמפעל מאושר) [קישור](#)



תהליך הקצאת קרקע ברשות מקרקעי ישראל



* התהליך מוצג כשירות ליזם, התהליך בפועל על פי מדיניות ובאחריות רשות מקרקעי ישראל

תהליך ההקצאה מפורט באתר רשות מקרקעי ישראל.

[קישור](#)

התהליך מתבסס על נוהל רשות מקרקעי ישראל מס'

35.02B. [קישור](#)

קישור לטופס הבקשה בו מפורטות הדרישות לתהליך

במנהל מקרקעי ישראל. [קישור](#)

עלות פיתוח כיום כ- 210,340 ₪ לדונם.

קישור:

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

נספח 2 (שורה 31)

עלות הקרקע ברמ"י (סכום סופי יקבע במעמד חתימה על הסכם הפיתוח) 250,000 – 450,000 ₪ לדונם.

קישור: [/https://apps.land.gov.il/forms/IndustrialAreas](https://apps.land.gov.il/forms/IndustrialAreas)

עלויות הארנונה: (לפי צו הארנונה 2024)

קרקע תפוסה: 1.39 ₪ למ"ר (שטח המגרש בניכוי מה שבנוי/אחסנה)

מבנים לתעשייה: 37.44 ₪ למ"ר (כל מה שבנוי)

שטחי אחסנה לתעשייה: 10.07 ₪ למ"ר (משטחים המשמשים לאחסנה פתוחה)

קישור לצו הארנונה 2025

קישור לאתר המועצה

הערה:

מובהר כי כלל המידע לעיל מובא לנוחות היזמים בלבד ואין להסתמך עליו. המידע הינו מידע ראשוני ומבוסס על אומדנים, האומדנים אינם סופיים ועשויים להשתנות ממגוון סיבות.

האחריות לבירור הנתונים המדויקים לרבות עלויות הפיתוח המעודכנות מוטלת על היזמים, המועצה אינה אחראית לנתונים והתאמתם למגרש הרלוונטי ו/או ליזמים.

המידע כפוף להחלטות רגולטוריות לרבות של גורמי המועצה ו/או רשויות רלוונטיות ולשינויים כפי שיתעדכנו מעת לעת.



עלויות ליזם - המשך

בנוסף לאמור בשקף הקודם, להלן הוצאות נוספות שיש לקחת בחשבון:

- א. דמי טיפול במשרד הכלכלה – 2,500 ₪ שישולמו במעמד פתיחת תיק (לאחר קבלת המלצת המועצה).
- ב. דמי טיפול ברמ"י – 3,120 ₪ שישולמו במעמד פתיחת תיק (לאחר קבלת המלצת משרד הכלכלה).
- ג. מס רכישה, בהתאם להנחיות ברשויות המס הרלוונטיות.
- ד. אגרות והיטלי תכנון ובניה – בקשה לתיק מידע, פתיחת בקשה להיתר, אגרות בניה, היטלי פיתוח וכו.

הערה:

מובהר כי כלל המידע לעיל מובא לנוחות היזמים בלבד ואין להסתמך עליו. המידע הינו מידע ראשוני ומבוסס על אומדנים, האומדנים אינם סופיים ועשויים להשתנות ממגוון סיבות. האחריות לבירור הנתונים המדויקים לרבות עלויות הפיתוח המעודכנות מוטלת על היזמים, המועצה אינה אחראית לנתונים והתאמתם למגרש הרלוונטי ו/או ליזמים. המידע כפוף להחלטות רגולטוריות לרבות של גורמי המועצה ו/או רשויות רלוונטיות ולשינויים כפי שיתעדכנו מעת לעת.



ריכוז קישורים שימושיים

[אתר הועדה מקומית לתכנון ובניה נאות חובב](#)

[אתר ה- GIS של המועצה](#)

[מפת מגרשים פנויים – מנהל אזורי תעשייה](#)

[קישורים חיצוניים:](#)

