

## החלטת הנהלה

מספר החלטה	: 4534	מועד החלטה	: 06/02/2019
נושא	: הקצאת מקרקעין לתעשייה בפטור ממכרז באיזור התעשייה הדרומי באשקלון		

### רקע מקוצר:

בהמשך להחלטת הנהלה מספר 4141, מיום 24.5.17, מובאת בזאת לאישור ההנהלה בקשת המרחב העסקי לעדכון להחלטת ההנהלה האמורה באשר למספר וזהות המגרשים אשר יוקצו בפטור ממכרז באיזור התעשייה הדרומי באשקלון בהתאם לתקנה (28)3 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

### פרטי המגרשים

16 מגרשים בשטח כולל של כ- 253 דונם באיזור התעשייה הדרומי אשקלון.  
מצב תכנוני: תכנית 94/101/02/4 שפורסמה ברשומות ביום 30.11.95 ושטחה כ-2,100 דונם.

### רקע:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון והחברה הכלכלית לאשקלון יזמו את תכנית 94/101/02/4 במטרה להרחיב ולהסדיר פארק תעשייה בדרום אשקלון, בשטח של 2,172.425 דונם (להלן – התכנית). בהתאם לתכנית, מרוכזת באיזור זה התעשייה הכבדה, המלאכה והתעשייה הזעירה וכן מסחר ושירותי מסחר משולבים וכן תכליות נוספות שישרתו את האוכלוסיה המקומית והפריפריית.
2. אשקלון הוגדרה כאיזור עדיפות לאומית עד ליום 31.12.10 ובהתאם לתקנה 25(5)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 ניתן היה להקצות את מגרשי התעשייה באיזורי התעשייה שלה בפטור ממכרז, בכפוף לקבלת המלצת משרד הכלכלה.  
למרות האמור לעיל, עקב טעות, העיר אשקלון המשיכה להופיע בפרסומים של משרד הכלכלה כאיזור עדיפות לאומית גם אחרי מועד זה ועד ליום 5.5.13 ומשרד הכלכלה המשיך לצייד את היזמים בהמלצות לקבלת מגרשים בפטור ממכרז.  
לפיכך, בעצה אחת עם משרד הכלכלה, הוחלט כי ניתן יהיה לבצע עסקות בפטור ממכרז, כאמור, על בסיס המלצות משרד הכלכלה שהתקבלו עד ליום 5.5.13.
3. נכון להיום, איזור התעשייה בעיר אשקלון מסווג כאיזור עדיפות לאומית א', לצרכי הרחבה בלבד, וזאת עד ליום 31.12.17.
4. במהלך השנים 1995 – 2015 אושרו כ-70 עסקאות להקצאת מגרשים בתחום התכנית, הן במכרז והן בפטור ממכרז.

5. בהתאם למידע שנמסר מעיריית אשקלון בשנת 2017, נותרו 10 מגרשים שטרם הוקצו מסיבות שונות – פלישות, צורך בחלוקה סטטוטורית, אי קבלת מסמכים מחכ"ל ובקשות שונות של החכ"ל, העיריה ומשרד הכלכלה.
6. על רקע חתימת הרשות על הסכם גג עם עיריית אשקלון, אשר הינו אחד מההסכמים הגדולים שנחתמו, ונוכח היקף יחידות הדיור ששווקו ועתידות להיות משווקות בזמן הקרוב, כמו גם ההיקף המצומצם של המגרשים שנותרו, הובאה לדיון בהנהלת הרשות הצעה להחלטה להקצות את 10 מגרשים, אשר סומנו בתשריט שצורף כנספח להצעה ובו פורטו המגרשים ושטחיהם, בפטור ממכרז לפי תקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים.
7. ביום 24.5.17, נתקבלה החלטת הנהלת הרשות כדלקמן:
- "הנהלת הרשות, בנסיבות המתוארות לעיל (כמות מצומצמת של מגרשים, קידום ויישום הסכם גג מהגדולים ביותר, קידום ופיתוח אזור התעסוקה של העיר אשקלון), בהן מדובר במספר מצומצם של מגרשים שנותרו לשיווק ולנוכח הצורך הדחוף במקומות תעסוקה איכותיים, נראה כי אין מניעה לעשות שימוש בתקנת הפטור המבוקשת, בדיוקים הבאים:
1. החלטה זו תיוחד ל-10 המגרשים שנותרו באזור התעשייה הדרומי באשקלון בלבד.
  2. התשלום בגין העסקות יהא תשלום מלא ללא סבסוד עלויות פיתוח.
  3. מנהל המרחב יגבש כללים אשר יבטיחו את ביצוע הבנייה והעתקתם של מפעלים אלו, כגון ערבויות לשם הבטחת הבינוי וכד'".
  8. לאחר קבלת החלטת ההנהלה החלו להגיע למרחב יזמים, מצויידיים בהמלצות משרד הכלכלה להקצאת מגרשים, שלא נכללו בהחלטת ההנהלה.
  9. כיום יש בידי המרחב המלצות משרד הכלכלה להקצאת 5 מגרשים מתוך 10 המגרשים שפורטו בהחלטת ההנהלה, שחלקם פוצלו (באישור ועדות התכנון) למספר מגרשים – סה"כ 8 מגרשים. כמו כן, קיימות המלצות להקצאת 8 מגרשים שלא נכללו בהחלטת ההנהלה (שמקור היו 7 מגרשים שאחד מהם פוצל) סה"כ 16 מגרשים בשטח כולל של כ-253 דונם.
  10. יצויין כי קיימים עוד 9 מגרשים פנויים אשר ביחס אליהם טרם ניתנה המלצת משרד הכלכלה. 3 מגרשים מתוך ה-9 עתידיים להיות מוקצים בפטור ממכרז כהרחבת מפעל.
  11. על רקע האמור, וכפי שיפורט להלן, מועלית הצעה זאת לאפשר הקצאתם של 16 המגרשים אשר ביחס אליהם ניתנה כבר המלצה בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת ההנהלה מס' 4141.

### הסוגיה לדיון:

12. עיריית אשקלון, אשר חתמה על הסכם גג עם הרשות, נמצאת בתנופת בניה חסרת תקדים, מנסה לחזק את כלכלת העיר ולייצר פתרונות תעסוקה, אשר יתנו מענה לגידול המשמעותי הצפוי במספר התושבים. במסגרת זאת פועלת העירייה להביא לעיר מפעלים גדולים, שיספקו, בין היתר, מקומות עבודה נוספים, החסרים בעיר.
13. בתחום העיר אשקלון אושרו בתכניות שונות כ- 26,997 יח"ד, מתוכן שווקו 7,605 יח"ד. כמו כן במסגרת מכרזים תלויים ועומדים פורסמו 1,525 יח"ד נוספות וקיימת יתרה לשיווק של 18,153 יח"ד.

14. המרחב ערך בדיקה של כל המגרשים שאינם מבוזרים באיזור התעשייה. מבדיקה זו עולה כי נותרו 25 מגרשים פנויים להקצאה (יתרת המגרשים בהסכם פיתוח תקף). 3 מתוכם מבוקשים להרחבת מפעל, בהתאם לתקנה 25(11) לתקנות חובת המכרזים.
15. כאמור, לא ניתן להקצות את המגרשים המיועדים להקצאה חדשה בפטור ממכרז לפי תקנה 25(5)(ב) לתקנות חובת המכרזים.
16. לפיכך מוצע בזאת, לקבל החלטה המרחיבה במעט את החלטת הנהלה 4141 כך שתתאפשר הקצאה בפטור ממכרז של 16 המגרשים שבגינם משרד הכלכלה השלים את הבדיקות ונתן המלצות אשר הגיעו למרחב, בהתאם לתקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים, בכפוף לאישור שר האוצר.
17. ערב העלאת הנושא לדיון הודיע המרחב למשרד הכלכלה שלא תאושרנה הקצאות נוספות בפטור ממכרז וביקש שלא ימשיכו לדון בבקשות של יזמים ולא יוציאו המלצות נוספות לפטור ממכרז באיזור התעשייה באשקלון.

#### **בתאריך 06/02/2019 סוכם:**

הנהלת הרשות מאשרת, בנסיבות העניין, בהתחשב בצרכיה של העיר אשקלון ולאור העובדה כי באותו ענין אושרו הקצאות מגרשים בפטור ממכרז, הרחבת החלטתה גם ביחס למגרשים נשוא הצעה זו. הובהר, כי החלטת ההנהלה הקודמת שניתנה בעניין זה, לא התכוונה להגביל את מספר המגרשים. במידה ויימצא כי קיימים מגרשים נוספים העומדים באותם תנאי החלטה זו, הם יובאו לדיון בנפרד.

באחריות המרחב לאפיין שניים שלושה מגרשים לשם שיווקם במכרז פומבי.