

ו' בחשוון התשס"ז
18 באוקטובר 2007
2007-0002-1001

חוזר מנכ"ל 11/2007

(חוזר זה מבטל ומחליף את חוזר מנכ"ל 10/2007)

הנדון: נוהל הקצאה בהליך תחרותי של מענקים,
להקמת והרחבת בתי מלון באזורי עדיפות לאומית

משרד התיירות מסייע ליזמים בהקמת מתקני איכסון באמצעות חוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959, בהתאם לחוק.

נוהל הליך זה, כפוף לחוק ולהוראות כל דין, ולקיומו של תקציב מתאים.

בברכה,



שאול צמח
מנכ"ל

נוהל הקצאה בהליך תחרותי של מענקים, להקמת והרחבת בתי מלון

א. מבוא

1. ביום 14.5.2007 אישרה מנהלת מרכז השקעות מנגנון להליך תחרותי לשם הענקת סיוע ממשלתי על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 (להלן – "החוק לעידוד השקעות הון" או "החוק").
2. בתאריך 12/7/2007 פורסם הצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי איזורים מיוחדים לענין מפעלי תיירות) התשס"ז-2007 (להלן – "הצו");
3. מטרת נוהל זה היא להציג את המנגנון להליך תחרותי לשם הענקת סיוע ממשלתי על פי החוק לעידוד השקעות הון להקמת מלונות, על פי הערכת המצב התיירותית הלאומית, ובאופן שיסייע בהגשמת מטרות החוק ומדיניות משרד התיירות (להלן – "הליך ההקצאה"), ואשר אושר כאמור על ידי מנהלת מרכז ההשקעות.
4. מפאת מגבלות תקציב, יינתנו, על פי החוק לעידוד השקעות הון, "כתבי אישור" להקמה או להרחבה של בתי מלון בלבד, על פי התנאים והכללים שבחוק לעידוד השקעות הון, נהלי מרכז השקעות, ונוהל זה ובכפוף לקיום תקציב לנושא זה.
5. המפעלים התיירותיים שעמדו, עד לפרסום חוזר זה, בכל התנאים והדרישות של וועדת ההשקעות במשרד התיירות (להלן – "וועדת ההשקעות"), אך לא אושרו סופית על ידי מנהלת מרכז ההשקעות מפאת היעדר תקציב, יאושרו על ידי מרכז ההשקעות בהתאם לנהלים המקובלים, אם וככל שוועדת ההשקעות תעביר למנהלת מרכז ההשקעות את המלצתה לגבי מי ממפעלים אלה (להלן – "הוראות המעבר").
6. הוראות המעבר אושרו על ידי מנהלת מרכז ההשקעות בישיבתה מיום 14.5.2007.
7. איזורי הפיתוח וסדרי העדיפות להקמת בתי מלון, נקבעו בהתאם למדיניות הממשלה.

ב. כללי

8. מטרת נוהל זה היא לעודד הקמה או הרחבה של מלונות, בעלי פוטנציאל להקמה או להרחבה מיידיים, ובעלי יכולות ומאפיינים מתאימים למדיניות השיווק ופיתוח התשתיות של משרד התיירות, מרכז ההשקעות ומינהלת מרכז ההשקעות כמובנס בחוק (להלן – "מרכז ההשקעות" או "מינהלת מרכז ההשקעות").
9. כחלק ממנגנון נוהל זה, נקבעו איזורי קדימות בסיוע לפיתוח ולהקמת בתי מלון, וכן קריטריונים איכותיים וקריטריון כמותי נוספים, המבטאים את מדיניות הממשלה, תוך שימת דגש על מתקני איכסון שיענו לביקושים של התיירות הנכנסת.

ג. השיטה

10. מענקים על פי החוק, להקמה או להרחבה של בתי מלון, יוקצו בהתאם למפורט בחוזר זה, על פי התנאים והכללים שבחוק לעידוד השקעות הון ונהלי מרכז ההשקעות.

11. נוהל ההקצאה בהליך תחרותי הוא מנגנון לפיו נבחנות בקשות המוגשות למנהלת מרכז ההשקעות לשם קבלת מענקים להקמה ו/או להרחבה של בתי מלון, בהתאם לקריטריונים איכותיים וכמותיים כמפורט להלן (זאת בנוסף לדרישות ולקריטריונים הנוהגים בהליך הבקשה לקבלת מעמד של 'מפעל מאושר' על פי החוק ונהלי מרכז ההשקעות).

א. **הקריטריון האיכותי¹** – מבטא, באמצעות ניקוד, את מידת ההתאמה של הפרוייקט

למדיניות הממשלה. קריטריון זה מתחלק למספר נושאים שהעיקריים בהם הם -

- אזורי קדימות בסיוע²;
- תקנים פיזיים, ורמת עיצוב ותכנון אדריכלית;
- יכולות שיווק בארץ ובחו"ל (באמצעות רשתות ניהול);
- קירבה למוקדי תיירות;
- קיום היתר בנייה;

ב. **קריטריון כמותי³** – מבטא, באמצעות ניקוד, את שיעור הויתור על חלק מהמענק

הקבוע בחוק (באחוזים) [כיום 20%]. יובהר, כי לשיעור המענק הקבוע בחוק או שהוצע במסגרת זו, יתווסף שיעור המענק המנהלי הניתן בהתאם להחלטות הממשלה, אם וככל שנקבע והינו בתוקף.

12. **שיטת הניקוד:** לפרמטרים השונים יינתן ניקוד בהתבסס על סולם 0-12, כפי המפורט בטבלה (סעיף ו'), ובהגדרות המצורפות לה. תוצאת הניקוד תהווה סכימת הקריטריונים.

13. ככל שפרוייקט יזכה לניקוד גבוה יותר הוא יזכה לעדיפות גבוהה יותר.

14. הפרוייקטים ידורגו על פי ניקודם, ודירוגם ייקבע בהתאם לציונם הסופי.

15. המענקים לפרוייקטים השונים יוענקו בהתאם לסדר דירוגם ועד לניצול מלוא היקף התקציב. על אף האמור לעיל יובהר, כי היה והתקציב שנותר לא מכסה את היקף ההשקעה המבוקש ליזם בהתאם לסדר דירוגו, לא יהיה זכאי אותו יזם ואלה הבאים אחריו בדירוג

¹ ראה טבלה בסעיף ו' המפרטת את הקריטריונים ואופן הניקוד;
² איזורי הקדימות בסיוע, נקבעו על סמך מפת איזורי עדיפות א' לעניין בתי מלון, כמפורט בצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי איזורים מיוחדים לענין מפעלי תיירות), התשס"ז-2007 (להלן - "הצו" או "צו לעידוד השקעות הון");
³ ראה טבלה בסעיף ו' המפרטת את הקריטריונים ואופן הניקוד;

- לקבלת מענק, והתקציב שלא נוצל כמפורט יעבור להזמנה הבאה, אם וככל שתתבצע. אותם יזמים יהיו זכאים להגיש בקשה חדשה בהתאם לנוהל זה.
16. במידה ויהיו שני פרוייקטים בעלי ניקוד זהה, ידורג בדירוג גבוה יותר, זה שקיבל ציון גבוה יותר בקריטריונים האיכותיים. באם סך ציונם בחלק האיכותי שווה, זה שסך ציונו בהתאם למיקומו על פי מדיניות המשרד (ראה סעיף ז (1) להלן - "אזורי קדימות בסיוע") גבוה יותר – ידורג בדירוג גבוה יותר.
17. אין בהשתתפות בהליך זה כדי למנוע את האפשרות מהגשת בקשות לקבל הטבות אחרות על פי החוק, אם וככל שבקשות לקבלת הטבות כמפורט תעמודנה בקריטריונים הנדרשים לכך על פי החוק.
18. ציון הסף של הקריטריון האיכותי יעמוד על 20 נקודות. פרוייקטים אשר יקבלו ניקוד הנמוך מקריטריון הסף – לא יהיו זכאים לקבל מענקים ו/או הטבות מכוח החוק.

ד. תנאי סף למגישים

19. בקשות לקבלת מעמד של 'מפעל מאושר' (המזכה את היזם בקבלת מענקים על פי החוק) תוגשנה כאמור בהתאם להוראות החוק ולנוהלי מנהלת מרכז ההשקעות, לרבות לעניין הוכחת יכולת פיננסית, הגשת תכנית עסקית, סקר כלכלי וכיוצ"ב דרישות, ובהתאמה לעקרונות נוהל זה.
20. להלן יפורטו **תנאי הסף**, ליזמים המבקשים לקבל מענקים על פי חוק ובהתאם לנוהל זה –
- א. רשאיות להשתתף בהליך זה רק בקשות שיוגשו למרכז ההשקעות לאחר תאריך פרסומו של נוהל זה ותחילת תחולתו. למען הסר ספק מובהר, כי בקשה שהוגשה לפני תאריך תחולת נוהל זה – לא תידון במסגרתו.
 - ב. אם וככל שמדובר במלון קיים לגביו מבקשים לבצע הרחבה, ו/או בפרויקט המצוי בביצוע (פרויקט המצוי בשלב היסודות או גמר השלד), ושטרם קיבלו סטאטוס של 'מפעל מאושר', בין אם הוגשה לגביהן בקשה על פי החוק ובין אם לאו, יהיו זכאים להשתתף בהליך זה, אך ורק במידה ויגישו בקשה חדשה בהתאם לנוהל זה, על מנת שניתן יהיה לדון בה במרכז ההשקעות לשם קבלת מענק על פי החוק
 - ג. מועד ההגשה, לצרכי הכרה בהשקעות שבוצעו, יהיה המועד בו התקבלה הבקשה במרכז ההשקעות וקיבלה מספר תיק. מועד זה ייקבע כמועד שבו תיפתחנה הצעות המגישים, לאחר מועד ההגשה האחרון.
 - ד. על אף האמור לעיל בסעיפים קטנים 20 (א) ו – 20 (ב), יזם שהגיש בקשה למרכז ההשקעות, שניתן לה מספר בקשה על ידי מרכז ההשקעות לפני תחילת תחולתו של נוהל זה, יהיה רשאי להגיש בקשה חדשה בהתאם לנוהל זה. אם תאושר בקשתו החדשה של היזם בהתאם לנוהל זה, יוכרו השקעותיו כמי שבוצעו החל ממועד קבלת מספר הבקשה המקורי.

ה. לא תתקבל בקשה להרחבה של מלון קיים, אשר משמש לאכסון מלונאי רגיל, אשר קיבל בעבר 'כתב אישור' ו/או הינו בעל 'כתב אישור' תקף, בו התבצעה הפרה של תנאי 'כתב האישור'.

נוהל זה יחול על פרויקטים העומדים בתקנים הפיזיים הבאים –

- ו. **מלון חדש** - מלון חדרים, מלון סוויטות או כפר נופש בלבד, כפי שמוגדרים בחוזר המנהל הכללי של משרד התיירות מיום 3/2004 בנושא "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" (להלן – "חוזר מנכ"ל 3/2004"), אותו מבקשים להקים ו/או להרחיב בין השאר בסיוע החוק, שאף אחת מיחידותיו לא תימכר בכל צורה שהיא לאחר, ואשר יעמוד בדרישות ההתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון, הקבועים בחוזר מנכ"ל 3/2004, כמפורט שם.
- ז. לשם הסרת ספק - **לא יינתן סיוע** למיזם מסוג "אכסון מלונאי מיוחד", כהגדרתו בחוזר המנהל הכללי 8/2006, שעניינו 'אכסון מלונאי מיוחד'.
- ח. גודל הפרוייקט המינימאלי –
 1. מלון חדש - מלון שיכלול לפחות 25 חדרים, העומדים בתקנים הפיזיים המפורטים בחוזר מנכ"ל 3/2004.
 2. הרחבת מלון קיים - הוספת 25 חדרים לפחות למלון קיים והעומדים בתקנים הפיזיים המפורטים בחוזר מנכ"ל 3/2004.

זמינות קרקע:

- ט. על המקרקעין, עליהם מבקשים להקים ו/או להרחיב את המלון, קיימת תכנית בניין עיר בתוקף (תב"ע) התואמת את הפרוייקט לגביו מבוקש הסיוע בהתאם לנוהל זה.
- י. ליזם מגיש הבקשה, בעלות או זכויות חכירה על המגרש (מקרקעין) עליהם מבקשים להקים את בית המלון או להרחיב בית המלון הקיים, וזאת לתקופה רציפה של **לא פחות מ – 15 שנים**, מיום הגשת הבקשה.

יכולת פיננסית

- יא. היזם יעמיד הון עצמי מינימאלי – שלא יפחת משיעור אחוז המענק שיוענק, אם וככל שיוענק בהתאם לחוק.

ה. תנאים והוראות נוספים

21. בקשה בהתאם לנוהל זה תוגש בשלושה עותקים למנהלת מרכז ההשקעות בהתאם לאמור בנספח א' לחוזר זה (סעיף 3 (א), ו(ב) להזמנה).
 22. בקשה בהתאם לתנאי נוהל זה, תוגש, להקמת פרויקט מלונאי, בהתאם למפת אזורי פיתוח בתיירות, כמפורט בצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות), התשס"ז – 2007.
 23. הבקשה בהתאם לנוהל זה, תוגש יחד עם תוכניות אדריכליות כלליות (כולל פרוגרמה מילולית) במתכונת ובמפרט המתוארים בסעיפים ז. 11. (א) ו – (ב), ובנספח ט'.
 24. מגיש הבקשה יידרש להמציא בתוך 150 יום מהמועד בו התקבלה הבקשה במרכז ההשקעות וקיבלה מספר תיק, תוכניות מפורטות של הפרויקט, העומדות בתקנים הפיזיים של המשרד ובהתאם לחוזר מנכ"ל 3/2004, לאחר שנבדקו ואושרו על ידי משרד התיירות והוגשו בהתאם לוועדה המקומית הרלוונטית לשם קבלת היתר בנייה לפרויקט. לא הוגשו תוכניות כאמור – תיפסל הבקשה ומגישה לא יהיה זכאי לקבלת מענק על פי נוהל זה.
 25. הגשת היתר בנייה כמובנו בסעיף ז (5) להלן בפרק זמן שלא יעלה על 150 יום מהמועד בו התקבלה הבקשה במרכז ההשקעות וקיבלה מספר תיק, תזכה את היזם בניקוד בונס כמפורט בטבלה (סעיף ו').
 26. היזם יידרש, במסגרת הסקר הכלכלי כמתואר להלן, להוכיח יכולת פיננסית, כמקובל בהגשת בקשות ל"מפעל מאושר", להקמת הפרויקט.⁴ לא הוכיח היזם יכולת פיננסית כנדרש – תיפסל בקשתו והוא לא יהיה זכאי למענק על פי נוהל זה.
 27. מגיש הבקשה יידרש להמציא סקר כלכלי לפרויקט בהתאם לנוהלי מרכז ההשקעות או לנוהלים שיבואו במקומם, ככל שיבואו, וזאת בתוך פרק זמן שלא יעלה על 150 יום מהמועד בו התקבלה הבקשה במרכז ההשקעות וקיבלה מספר תיק. לא הגיש היזם סקר כלכלי במועד האמור ו/או על פי הסקר הכלכלי אין בפרויקט לגביו מבוקש מענק כדאיות כלכלית למשק או לפרויקט - תיפסל בקשתו והוא לא יהיה זכאי למענק על פי נוהל זה.
 28. תוקף 'כתב אישור', לפי החוק לעידוד השקעות הון, ככל שיאושר על פי נוהל זה יהיה ל – 7 שנים.
- א. במידה ולא יבוצעו 30% מהיקף ההשקעה המאושרת בתוך שלוש שנים מיום הוצאת 'כתב האישור', יבוטל כתב האישור למפרע, על כל המשתמע מכך וכנובע מהחוק.

⁴ רשימת בנקים לצורך הצגת הוכחת יכולת פיננסית, ראה נספח י'.

- מגיש הבקשה יידרש לחתום על טופס הצהרה מיוחד לעניין זה ו/או להעמיד ערבויות, לרבות ערבות ביצוע – הכל כפי האמור ב'כתב האישור'.
- ב. במקרה של הפרת 'כתב אישור' ואי עמידה בתנאיו, יוחזרו למשרד התיירות הכספים שניתנו למגיש הבקשה בהתאם ל'כתב האישור' בתוספת ריבית ו/או הפרשי הצמדה והכל בהתאם לתנאי 'כתב האישור', לשם הקצאתם מחדש בהתאם לתנאי נוהל זה, או לתנאים שיחולו באותה עת, העשויים להשתנות מעת לעת, ובאם נדרשה ערבות ביצוע, תחולט הערבות בהתאם לתנאים ב'כתב האישור'.
- 29. במידה ותוכנית להקמה ו/או להרחבה של מלון בהתאם לנוהל זה, עונה לקריטריונים של מלון בעל שתי רמות, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון כמפורט בחוזר מנכ"ל 7/2006, יקבל הפרוייקט ניקוד בהתאם לממוצע המשוקלל של היחסים בין שתי הרמות.
- 30. במידה וההצעה לא זכתה להמלצה של משרד התיירות בהתאם לתנאי נוהל זה, והיזם מעוניין לשנות את הצעתו, יחוייב היזם להגיש בקשה חדשה ולבצע את כל ההליך (כולל ביצוע סקר כלכלי חדש), לצורך בחינה והמלצה מחדשים של משרד התיירות.
- 31. הבקרה והפיקוח על עמידה בתנאי החוק, נהלי מנהלת מרכז השקעות ונוהל זה, תהיינה של מרכז השקעות או כל גוף אחר שיבוא במקומו לעניין זה, ככל שיבוא.

1. טבלת פירוט הליך הניקוד על פי נוהל זה

קריטריונים איכותיים (1)

סה"כ	ניקוד (2)	אחוז מענק מבוקש	רשת ניהול / שיווק בינלאומית שאינה פעילה בישראל	רשת ניהול / שיווק בינלאומית פעילה בישראל	רשת ניהול / שיווק ישראלית	שוק מגזרי מיוחד / מיקום מיוחד	היתר בניה בתוקף התואם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות	עיצוב אדריכלי						מבוסס על מבנה לשימור	מיקום			סוג מלון (נופש)	סוג מלון (עירוני)	תקנים פיזיים רמה D	תקנים פיזיים רמה C	תקנים פיזיים רמה B	תקנים פיזיים רמה A	איזורי קדימות בסיוע		
								בנייה ירוקה	מענה לצרכים	תחושת חוויה	השתלבות בסביבה טבעית	מסורת בנייה	חומרי גמר		מ - 0-5	היבט נופי קו ראייה	מרחק פיזי								מ - 0-5	מרחק פיזי
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	0	2	0	6	0	6	12	ירושלים	
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	0	0	0	6	0	2	8	ירושלים	
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	0	2	0	2	0	6	8	טבריה	
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	0	0	0	2	0	6	8	סובב כינרת	
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	0	2	0	4	0	6	8	עכו	
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	0	2	0	0	0	6	8	נצרת	
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	0	2	0	6	0	4	6	הגליל	
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	0	2	0	2	0	6	6	נגב	
			8	4	2	2	6	1	1	1	1	1	1	2	0	1	2	2	2	0	4	0	4	2	כל יתר האזורים (הכלולים במפה) [3]	

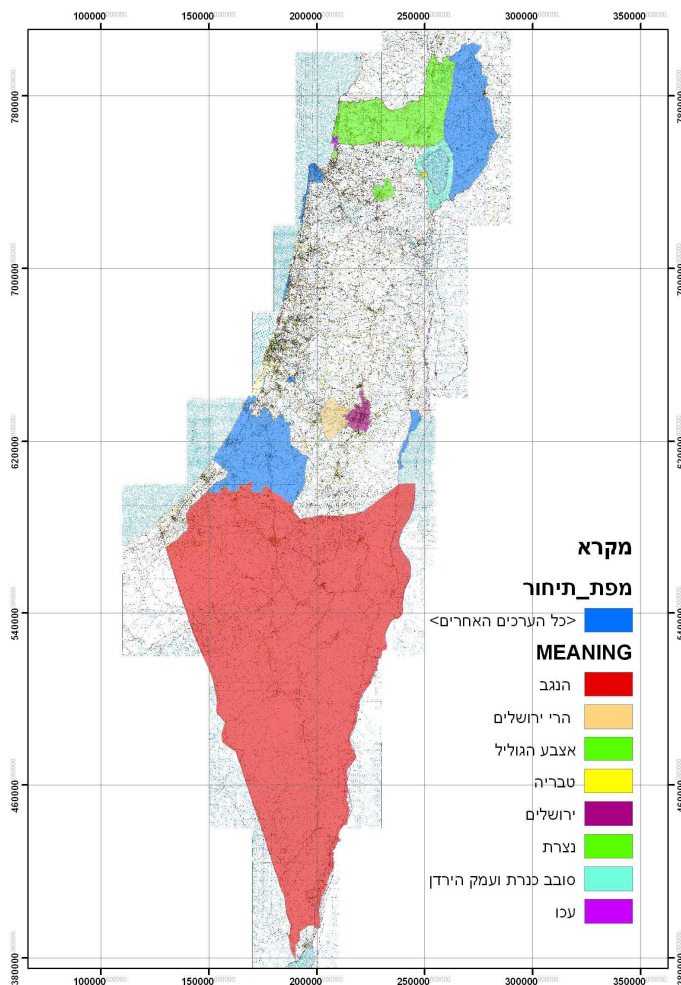
הערות לטבלה – התייחסות לקריטריונים האיכותיים –

1. ניקוד לקריטריונים האיכותיים השונים בסולם שיכול לנוע בטווח של 0 ועד 12 בהתאם למדיניות מרכז ההשקעות ומשרד התיירות. ציון הסף שנקבע לקריטריונים האיכותיים הוא 20 נקודות.
 - הניקוד עבור תקנים פיזיים נקבע עבור רמה A, רמה B, רמה C או רמה D ולא במצטבר. במקרה של מלון בעל עירוב רמות, ייקבע הניקוד על פי הממוצע המשוקלל של אחוז הרמות בהצעה / תוכניות המוגשת.
2. ניקוד המהווה סכימה של הנקודות שנצברו בכל אחד מהקריטריונים האיכותיים ובקריטריון הכמותי שעניינו שיעור ויתור על חלק מהמענק.
3. הניקוד, כ- 0 או כ- 2, לגבי סוג המלון באיזורים הנכללים בכל יתר האזורים הכלולים במפה, יוחלט על ידי הועדה המקצועית למיקום, לאדריכלות ולעיצוב ייחודי, כמובנה בסעיף ז (4).

* מומלץ להדפיס דף זה במדפסת צבעונית, על דף בגודל A3.

תיאור האיזורים הכלולים במפה

1. ירושלים - שטח מוניציפאלי, כמתוחם במפה;
2. פרודור ירושלים - קו אוירי של 10 ק"מ מירושלים, כמתוחם במפה;
3. טבריה - שטח מוניציפאלי, כמתוחם במפה;
4. סובב כינרת - כמתוחם במפה;
5. עכו - שטח מוניציפאלי, כמתוחם במפה;
6. נצרת - כמתוחם במפה;
7. הגליל - חוף הים מאיזור עמק זבולון עד ראש הנקרה, גבול הצפון, רמת הגולן, כביש עכו צפת (כביש 85) עד עמק זבולון כמתוחם במפה, ולא כולל אזורי הרשות המוניציפאלית טבריה וסובב כינרת כמוגדר בסעיפים 3, 4, 5 לעיל;
8. נגב - נפת באר שבע, כמתוחם במפה, לא כולל את השטח המוניציפאלי של אילת וקיבוץ אילות;
9. כל יתר האיזורים הכלולים במפה:
 - מחוז הצפון - רמת הגולן (למעט השטח הכלול בסובב כינרת), כמתוחם במפה ובנוסף:



- אזור חיפה - כמתוחם במפה;
- אזור חוף הכרמל: מחוף טירת הכרמל עד אזור החוף המקביל לצומת זיכרון יעקב ומשם ברוחב של 1 קילומטר מזרח וצפונה עד חוף טירת הכרמל כמתוחם במפה;
- מחוז המרכז - כמתוחם במפה:
 - נתניה רצועה ברוחב קילומטר מזרחה מחוף הים ואשר מתחילה באזור שושנת העמקים וסופה באיזור מכון וינגייט, כמתוחם במפה;
 - השטח המוניציפאלי של העיר רמלה - כמתוחם במפה;
 - מחוז הדרום - נפת אשקלון, כמתוחם במפה, לא כולל נפת הנגב כפי המוגדר בסעיף 8 לעיל.⁵

מפה באיכות גבוהה נמצאת באתר המשרד
בקישור: www.tourism.gov.il/maanak

⁵ במקרה של סתירה בין הוראות נוהל זה לבין הצו, תגברנה הוראות הצו.

ז. פירוט הסברים והגדרות לטבלת ניקוד הפרויקטים בהתאם לנוהל זה

1. **איזור קדימות בסיוע** – איזורי הקדימות בסיוע נקבעו ברובם על פי המלצות דו"ח חברת Ernst & Young, שהציג הערכת מצב של התיירות הנכנסת לישראל ממספר מדינות מקור עיקריות. במסגרת ביצוע המחקר סקרו עורכי הדו"ח את מצב תשתיות התיירות והאכסון במספר אזורים בארץ, תוך בדיקת העדפות הצרכנים והביקושים למוצר התיירותי ולתשתיות האכסון, ותוך שהצביעו על סוגי תשתיות אכסון החסרים באותם אזורים. הניקוד בטבלה לאזורי השונים, ניתן בהתאם למדיניות משרד התיירות ומרכז ההשקעות.
 2. **רמת המלון** - על פי המפורט בחוזר מנכ"ל 3/2004.
 3. **סוג המלון** – כימלון נופש' או 'מלון עירוני', ייקבע בהתאם לחוזר מנכ"ל 3/2004.
 4. **מיקום, אדריכלות ועיצוב ייחודי** – הניקוד למיקום, אדריכלות ולעיצובו הייחודי של פרויקט, ייקבע על ידי ועדה מקצועית שתורכב מ – 2 נציגים של משרד התיירות, נציג מרכז ההשקעות ונציג ציבור (להלן – "הועדה"), וזאת בהתאם לקריטריונים שיפורטו להלן -
- א. **מיקום** - קירבה למוקד משיכת תיירות חשוב – ציון לקריטריון זה יינתן על פי הטבלה הבאה:

ניקוד	טווח°	היבט
2	מ – 0 ק"מ עד 5 ק"מ	היבט נופי – קו
1	מעבר ל – 5 ק"מ	ראיה
0	ללא קו ראיה	
2	0 עד כ – 2 ק"מ	מרחק פיזי /
1	כ – 2 ק"מ עד 5 ק"מ	גישה
0	5 ק"מ ויותר	
0-4		טווח ציונים

אתר ייחשב כמוקד משיכה תיירותי חשוב, אם נכלל ברשימה המצורפת לחוזר זה (ראה נספח יג').

- ב. **אדריכלות ועיצוב ייחודי** - הניקוד לאדריכלות ולעיצוב ייבחן בהתאם לקריטריונים הבאים (עמידה בכל פרמטר יקנה נקודה אחת, למעט מלון המבוסס על מבנה לשימור המקנה 2 נקודות):

1. בנייה בהתאם לאלמנטים של בנייה ירוקה ומידת ניהולו הסביבתי של המלון⁷;

⁶ ניתן לסטות בטווח של $\pm 10\%$ מהמרחקים הקבועים בטבלה; ⁷ בנייה ירוקה היא בנייה חכמה, שמטרתה להקנות לשהיה במבנה איכות חיים וסביבה בריאה יותר, תוך צמצום ההשפעה הסביבתית הכוללת של תהליך הבנייה והשימוש במבנה. הבנייה הירוקה עוסקת בשילוב ההיבטים הסביבתיים כחלק אינטגרלי ושגרתי בשיקולי התכנון והביצוע של פרויקטים של בנייה.

2. האופן בו עונה המבנה על הצרכים התפקודיים הנדרשים לצרכיו (למשל חללים המותאמים למטרה שלשמה הם משמשים – לדוגמא חדרי ישיבות, אולמות כנסים, שטחים ציבוריים וכו');
 3. תחושת החוויה שהמבנה עצמו מעניק;
 4. השתלבות מכסימלית של המבנה בסביבה הטבעית (לדוגמא, המבנה צופה לנוף הרחוק אך לא נצפה מרחוק, או עושה שימוש בפני הקרקע הטבעיים);
 5. מתאים עצמו למסורת הבנייה המקומית (נמוך, גבוה, סגנונות עיצוב חיצוני);
 6. שימוש בחומרי גמר ייחודיים או מקומיים;
 7. **מלון המבוסס על מבנה לשימור** - מבנה שנכלל בתכנית לשימור אתרים, כמובנה בסעיף 76א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ובתוספת הרביעית לו.
5. **היתר בנייה** התואם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות – במסגרת קריטריון זה ייבחן האם קיים היתר בנייה לכל הפרויקט ולא לחלקים ממנו התואם את התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 6. **שוק מגזרי מיוחד/מיקום מיוחד** – בית מלון שקהל היעד שלו הינו פלח שוק מגזרי ספציפי, אשר צורך שירותים בהתאם לאופיו, במיקום מיוחד/ ספציפי ייחודי המתאים לקהל היעד.
 7. **מותג/רשת ישראלית** – רשת שיווק או ניהול מלונות ישראלית, אשר עיקר פעילותה בישראל, ואשר מנהלת לפחות 3 מלונות בישראל.
 8. **מותג/רשת ניהול פעילה בינלאומית** – רשת שיווק או ניהול מלונות, שמרכז פעילותה איננו בישראל והיא בעלת מוניטין חיובי, ואשר מנהלת/משווקת 5 בתי מלון בהם לפחות 500 חדרים (בכל המלונות ביחד), ואשר ממוקמים בלפחות 3 מדינות מקור עיקריות של תיירות נכנסת לישראל⁸, ואשר לה נציגות בארץ בשיווק או ניהול מלון אחד ו/או יותר. על היזם מגיש הבקשה, להציג חוזה התקשרות או מסמך כוונות עם רשת השיווק / הניהול לתקופה של 5 שנים לפחות מיום סיומו הצפוי של הפרויקט.
 9. **מותג/רשת ניהול בינלאומית שאינה פעילה בישראל** - רשת ניהול בינלאומית שאינה פעילה כיום בישראל, ואשר עונה על הדרישות המפורטות של מותג/רשת ניהול פעילה בינלאומית כהגדרתה לעיל.

⁸ מדינות המקור העיקריות לתיירות נכנסת לישראל: אוקראינה, איטליה, ארה"ב, בריטניה, בלגיה, גרמניה, דרום קוריאנה, הארצות הנורדיות, הולנד, ספרד, פולין, צרפת, קנדה, רוסיה, שווייץ.

10. ויתור על חלק מהמענק - כנגד כל הצעה להפחתת אחוזי מענק שתקבל תוספת ניקוד על פי הטבלה הבאה:

ניקוד בנוס מצטבר	אחוז ויתור	אחוז מבוקש
0	0	20
3	1	19
6	2	18
8	3	17
10	4	16
12	5	15
13	6	14
14	7	13
15	8	12
16	9	11
17	10	10

11. מסמכים הדרושים לצורך קביעת ניקוד בנוס

לצורך דרוג הפרויקט במסגרת הליך התיחור יידרש היזם מגיש הבקשה להגיש את המסמכים הבאים, בנוסף למסמכים הרגילים אליהם נדרש יזם, המבקש מענק על פי החוק:

א. לשם בדיקת התאמה לתקני משרד התיירות וניקוד קריטריון מיקום, אדריכלות ועיצוב ייחודי יידרש היזם מגיש הבקשה להמציא את המסמכים הבאים:

1. מסמכים המעידים על תכנית בניין הערים (תב"ע) בתוקף החלה על המקרקעין עליהם מבקשים לבנות ו/או להרחיב את בית המלון.
2. תוכניות הגשה אדריכליות כלליות (כולל פרוגרמה מילולית) בעותק קשיח ובעותק דיגיטלי (ניתן להגיש מודל תלת-מימדי, ו/או הדמיה סביבתית).
3. תוכניות אדריכליות מפורטות הכוללות את מלוא הבינוי המתוכנן במתכונת בקשה להיתר (כפי שמוגשות לוועדת התכנון המקומית), העומדות בתקנים הפיזיים של משרד התיירות (בעותק קשיח ובעותק דיגיטלי).⁹
4. באם קיים היתר בנייה מלא לכל הפרוייקט, העומד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות – העתק היתר הבנייה, על תוכניותיו המפורטות.
5. מסמכים / מפה המעידים על הקריטריונים המפורטים בסעיף ז' (4) לעיל.

ב. באם המלון מבוסס על מבנה לשימור - אישור הגורם המוסמך, כי הפרוייקט נכלל בתכנית לשימור אתרים כמובנה בחוק התכנון;

⁹ תוכניות אלה יוגשו במסגרת פרק הזמן המוגדר בנוהל זה. בהתאם לחוזר מנכ"ל 5/2006 ובכפוף לעלויות המצוינות בו יופנה המציע, על ידי משרד התיירות, לאדריכל לשם בדיקת התוכניות

- ג. מסמכים או מכתב כוונות המעידים על קשר חוזי למשך 5 שנים לפחות מיום סיום הפרויקט בין היזם לבין מותג/רשת ניהול מותג ישראלית;
- ד. מסמכים או מכתב כוונות המעידים על קשר חוזי למשך 5 שנים לפחות מיום סיום הפרויקט בין היזם לבין מותג/רשת ניהול בינלאומית פעילה;
- ה. מסמכים או מכתב כוונות המעידים על קשר חוזי למשך 5 שנים לפחות מיום סיום הפרויקט בין מותג/רשת ניהול בינלאומית, שאינה פעילה כיום בישראל;
- ו. בנוסף, יידרש מגיש הבקשה לצרף טופס המצהיר על מידת הויתור שלו על המענק הקבוע בחוק.

12. הוראות נוספות באשר לתנאים ולדרישות בקשר עם נוהל זה, שעניינן הזמנה להציע הצעות להקצאה תחרותית, מצורפות לחוזר מנכ"ל זה כחלק בלתי נפרד הימנו, מסומנות, **כנספח א'** – 'הזמנה להציע הצעות להקצאה תחרותית למענקים לעידוד הקמת "מפעלים מאושרים" במלונאות, באיזורי עדיפות לאומית'. משרד התיירות ומינהלת מרכז ההשקעות שומרים על זכותם לשנות מעת לעת את התנאים כפי שיופיעו בהזמנות נוספות להציע הצעות, אם וככל שתהיינה.

13. תחילת תחולתו של נוהל זה הוא במועד פרסומו.

14. הנוהל יפורסם באתר האינטרנט של משרד התיירות.

טפסים הקשורים לנוהל זה הינם:

1. **טופס 1:** בקשה לאישור תכנית השקעה (הקמה/הרחבה);
2. **טופס 2:** אחוז הויתור על המענק;
3. **טופס 3:** נוסח ערבות הגשה;
4. **טופס 4:** התחייבות לעמידה בתנאי ההזמנה;
5. **טופס 5:** בקשה לחיסיון פרטים;
6. **טופס 6:** בקשה לעיון בהצעות הזוכים, עבור מציעים שלא זכו.

נספחים לנוהל זה הינם:

7. **נספח א'** – 'הזמנה מספר 1 להציע הצעות להקצאה תחרותית למענקים, לעידוד הקמת "מפעלים מאושרים" במלונאות, באיזורי עדיפות לאומית'.
8. **נספח ב':** הוראות חוק רלוונטיות -

- [חוק לעידוד השקעות-הון, התשי"ט-1959 - כולל חקיקת משנה \(שר האוצר\);](#)

- צו לעידוד השקעות הון (קביעת אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות), התשס"ז, 2007;
- 9. **נספח ג'**: החלטות ממשלה:
 - [2582 \(26/9/2004\)](#);
 - [4556 \(8/12/2005\)](#);
 - [1592 \(22/4/2007\)](#);
- 10. **נספח ד'**: פרוטוקול מינהלת מרכז ההשקעות מתאריך 14/5/2007;
- 11. **נספח ה'**: חוזרי מנכ"ל משרד התיירות -
 - ה.1. חוזר מנכ"ל 3/2004 – תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני תיירות;
 - ה.2. חוזר מנכ"ל 5/2006 – הסדרת תשלומי בדיקות התאמה לתקנים פיזיים על ידי יזמים.
 - חוזר חשכ"ל 2006-2-50 מתאריך 12/11/2006 (עמ' 6, יועץ 2).
 - ה.3. חוזר מנכ"ל 8/2006 – איכסון מלונאי מיוחד;
 - ה.4. חוזר מנכ"ל 7/2006 – שילוב רמות שונות של איכסון מלונאי.
 - ה.5. קובץ מפת איזורי ה"תיחור" (איכות גבוהה).
- 12. **נספח ו'**: דוגמה למסמכים הדרושים ע"י הבנק לפיתוח התעשייה, לשם עריכת סקר כלכלי;
- 13. **נספח ז'**: "מוקד משיכה תיירותי חשוב";
- 14. **נספח ח'**: תקרות השקעה לחדר;
- 15. **נספח ט'**: הליך בדיקת הבקשות ומפרט טכני של המסמכים הנדרשים בכל שלב.
- 16. **נספח י'**: רשימת בנקים לצורך הצגת הוכחת יכולת פיננסית.