
 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 1 מתוך 11</b>

<p>3.1.3.1.1 - תוספת בניה מגורים בהסכם פיתוח בניה נמוכה</p> <p>3.1.3.1.3 - תוספת בניה מגורים בהסכם חכירה</p> <p>3.1.3.5.1 - היתר בנייה מקוון – תוספת בנייה מגורים בהסכם פיתוח בנייה נמוכה לרבות הרחבות וישובים קהילתיים</p> <p>3.1.3.5.2 - היתר בנייה מקוון – תוספת בנייה מגורים בהסכם חכירה במגזר העירוני</p>	<b>מס' שורות במפתח</b>	<b>-21.03B תוספת בניה במגורים</b>	<b>שם הנוהל</b>
(1)25	<b>סעיף פטור</b>	-	<b>מספר נוהל אב</b>
<p style="text-align: right;"><b>חוקים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (תיקון מספר 155) התשפ"ד- 2024</li> <li>• <b>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</b></li> <li>• פרק משנה 2.26 - תחולת החלטות המועצה על בעלי הסכמי חכירה פרטניים</li> <li>• פרק משנה 4.2 - הנחות בהקצאת קרקע</li> <li>• פרק משנה 5.1 - הקניית בעלות</li> <li>• פרק משנה 5.5 - תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש סימן ב' - תוספת בנייה</li> <li>• סעיף 5.5.49 - פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>החלטות הנהלה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מס' <a href="#">5885</a> מיום 12.11.25 - פטור מדמי היתר או דמי חכירה מהוונים</li> <li>• מס' <a href="#">5728</a> מיום 22.01.2025 - סמכויות ועדת עסקאות</li> <li>• מס' <a href="#">5555</a> מיום 31.01.2024 - עדכון החלטת הנהלה 5040 - קריטריונים להגדרה של מוגבלות לזכאות לפטור לאנשים עם מוגבלות בהתאם לסעיף 5.5.22 לקובץ החלטות המועצה.</li> <li>• מס' <a href="#">4776</a> מיום 04.03.2020 - תחולת הוראות פרק משנה 4.2 ובכללן "מחיר תקרה" על בקשות לתוספת בנייה במגזר העירוני.</li> <li>• מס' <a href="#">4249</a> מיום 06.12.2017 - תיקון נוהל תוספת בנייה – בנייה צמודת קרקע</li> <li>• מס' <a href="#">4013</a> מיום 10.08.2016 - פיקוח תקציבי על התחייבויות לפי חוק נכסי המדינה</li> <li>• מס' <a href="#">4024</a> מיום 14.09.2016 - העלאת מגבלת החיוב בטבלאות ערכי קרקע לדמי היתר</li> <li>• מס' <a href="#">3404</a> מיום 24.07.2013 - סמכויות אישור וחתימה על תוספות בנייה</li> <li>• מס' <a href="#">3370</a> מיום 13.05.2013 - פטור מתשלום דמי היתר להקמת ממ"ד</li> <li>• מס' <a href="#">646</a> מיום 12.08.2002 - שימוש חורג מתכנית ושימוש שונה ממטרת חוזה החכירה</li> </ul>			<b>סימוכין</b>
<p>530 - דמי היוון-תוספת</p> <p>548 - דמי היתר- היוון-תוספת</p>	<b>סמלי גביה</b>	<p>אישור הבקשה במערכת המידע</p> <p>חתימה על הבקשה להיתר</p>	<b>תוצרי תהליך</b>
		רמיטק	<b>מערכות בתהליך</b>
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>			
<b>באחריות חטיבת השירות- אגף תורה ופיתוח</b>			
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 23.10.2025			
עיקרי העדכון:			
עדכון סעי' 11 בפרק ה' לנוהל והוספת תצהיר לנספח "אישורים לתמיכה בבקשה לפטור מתשלום דמי היתר בהתאם סעיף 5.5.22 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל" בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5885 מיום 12.11.2025 – פטור מדמי היתר או דמי חכירה מהוונים			

	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 2 מתוך 11</b>

העדכון אושר בדיון צוות מפתח מיום 27.11.2025

**הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל**


## א. רקע כללי ומדיניות

1. הנוהל מגדיר את תהליך העבודה לתוספת בניה במגורים ומכיל הנחיות עבודה לטיפול בבקשה מקוונת לקבלת הסכמת רמ"י להיתר בנייה.
2. תוספת בניה המבוקשת על ידי בעל זכויות על פי הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה מחייבת אישור מקדים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) ואישורה מותנה בכך שהתוכנית החלה על המקרקעין שהוקצו מאפשרת את ביצועה ובעל הזכויות עמד בתנאי ההסכם שנחתם מול רמ"י.
3. רמ"י תגבה דמי היתר עבור מתן הסכמתה לבעל זכויות להפיק מהקרקע הנאה נוספת על זו שרכש, בגבולות שטח ההקצאה המקורי.
4. חוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשפ"א-2021 קבעו, בין היתר את ההוראות הבאות <sup>1</sup> : א. הגשת בקשה למידע הינה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה. ב. על עורך בקשה להיתר חלה חובת הגשת כל הליכי הרישוי באמצעות אתר מינהל התכנון ("רישוי זמין"). ג. מסלולי הרישוי קצובים בזמן.
5. לצורך יישום הוראות תקנות התכנון והבנייה ברמ"י נפתחו שורות מפת"ח ומסמכים ייעודיים לתהליך העבודה המתחלק לשני פרקי זמן מהותיים: א. שלב א' לבקשה וכן לבקשה מתוקנת - בתוך 10 ימי עבודה מיום הגשת הבקשה/ הבקשה המתוקנת . שלב זה נועד לביצוע בקרת מסמכים, בחינת תקינות המסמכים/ הפקת דרישה להשלמת מסמכים, דחיית הבקשה ובמקרים מסויימים הפקת אישור ו/או הצעת תשלום דמי היתר או הקניית בעלות/ שדרוג זכות חכירה.

<sup>1</sup> נוסח תקנות תשפ"א – 2021

- (1) במקרקעי ישראל לא ינתן היתר אלא בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לפי תקנת משנה זו;
- (2) עורך הבקשה יפנה לרשות מקרקעי ישראל לקבלת הסכמתה למתן היתר בצירוף מסמכי הבקשה להיתר והחלטת רשות הרישוי כאמור בתקנה 42(א) או החלטת הוועדה המקומית כאמור בתקנה 109, לפי העניין;
- (3) רשות מקרקעי ישראל תשיב לעורך הבקשה בתוך 10 ימים מיום קבלת הפנייה, ואם יש צורך תפרט את הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת הסכמתה למתן היתר ורשאית היתר להתנות את הסכמתה בתנאים;
- (4) לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים מיום שמסרה הודעה לעורך הבקשה כי הוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור בפסקאות (2) ו-(3), יראו זאת כאילו לא נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר;
- (5) לא ניתנה תשובת רשות מקרקעי ישראל בתוך 10 ימים מיום קבלת הפנייה כאמור בתקנת משנה (3), יחל מניין 90 הימים כמשמעותם בפסקה (4), ולגבי המקרים המפורטים בפסקה (6) יחל מניין 90 הימים כמשמעותם באותה פסקה;
- (6) על אף האמור בפסקה (4), לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים, כמשמעותם בסעיף 145א(א) לחוק, מיום שמסרה הודעה לעורך הבקשה כי הוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור בפסקאות (2) ו-(3), יראו זאת, לגבי בקשה להיתר שרשות מקרקעי ישראל הודיעה לגביה שהיא מהמקרים המפורטים להלן, כהודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא אינה מתנגדת לבקשה להיתר:
  - (א) בקשה להיתר לשינוי או לתוספת לדירת מגורים קיימת מהוונת בבנייה רוויה; לענין זה, "בנייה רוויה" – בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות – דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או ראויות להירשם כבית משותף לפי סעיף 142 לחוק האמור;
  - (ב) בקשה להיתר לגבי נכס מקרקעין שניתנה לגביו הודעת רשות מקרקעי ישראל על כך שהוקנו זכויות הבעלות בו לפי סעיף 4ז לחוק רשות מקרקעי ישראל;
  - (ג) בקשה להיתר לגבי נכס מקרקעין שנרכשו לגביו, במסגרת הליך של מכרז פומבי, מלוא זכויות הבנייה הקיימות וכן שולמה מלוא התמורה בעד אפשרויות תכנוניות עתידיות בנכס; בפסקה זו, "נכס מקרקעין" – כהגדרתו בסעיף 4ז לחוק רשות מקרקעי ישראל;

אין בפסקאות (4) או (6) כדי לגרוע מזכותה של רשות מקרקעי ישראל לפי כל דין, לרבות הזכות לגבות תמורה בעד הבנייה או השימוש בקרקע;


 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 3 מתוך 11</b>

- ב. שלב ב'- מענה סופי לבקשה בתוך 90 ימי עבודה מסיום שלב א' – סיום פעילות עסקית.  
אם לא בוצעה בקרת מסמכים בשלב א', הבקשה מועברת אוטומטית לשלב ב' (90 ימי העבודה).  
אם הופקו שוברי תשלום דמי היתר/הקניית בעלות ונקלט תקבול על מלוא הסכום, אישור לבקשה יופק באופן אוטומטי בהתאם לסוג התשלום.  
אי מתן מענה לבקשה בתוך 90 ימי עבודה כאמור, משמעו כי רמ"י אינה מתנגדת לבקשה להיתר, אך אין משמעו כי הבקשה פטורה מתשלום.
6. עורכי בקשה להיתר שקיבלו "כתב מינוי לעורך הבקשה והסכמת בעלי הזכויות" יגישו בקשה מקוונת לקבלת הסכמת רמ"י להיתר בנייה, לאחר קבלת החלטת ועדת התכנון דרך קישור ממערכת רישוי זמין לאזור האישי המיוחד לעורכי בקשה להיתר באתר רמ"י ויפעלו בהתאם להוראות המופיעות בו.  
הבקשה המקוונת תכיל מסמכים שיתקבלו באמצעות ממשק מול מינהל התכנון: טופס הבקשה להיתר, תכנית ראשית, החלטת ועדת התכנון, תיק המידע להיתר ומפת מדידה להיתר.
7. אם הנכס מוכר על פי הסכם חכירה מהוון, בעת קליטת בקשה לקבלת הסכמת רמ"י להיתר בנייה ייפתחו שתי פעולות לחוכר: תוספת בניה והקניית בעלות / שדרוג זכות חכירה. יש לבחון תחילה זכאות לבעלות/ שדרוג זכות חכירה ורק לאחר סימון אם קיימת זכאות או לאו, תתאפשר פעולת תוספת בנייה. בדרך זו הוטמעו בהצעות תשלום דמי היתר הודעות המתייחסות להקניית בעלות/שדרוג זכות חכירה, כך שיתייצר הצורך בקבלת כתב הצהרה (תוספת בניה – מגרש עד דונם) וכתב הצהרה (תוספת בניה – מגרש מעל דונם).
8. אישור בקשה לקבלת הסכמת רמ"י יופק באופן אוטומטי או על ידי נציג השירות/ מקדם העסקה.
9. יובהר כי בקשות הכרוכות בעריכת עסקה כגון הקניית בעלות מעל דונם, שינוי ייעוד וניצול, פיצול מגרש, שימוש חורג וכדומה אינן כפופות ללוחות הזמנים המוגדרים לתהליך, אך אם קיימת זכאות לבעלות / שדרוג זכות חכירה -ללא תמורה, יש להפיק אישור כאמור בסעיף 8 לעיל<sup>2</sup>.
10. מקרים של אי עמידה במועדי בנייה או הסכם לא חתום/ לא בתוקף או קיימת מניעה משפטית או חריגת בנייה וכן כל הפרת הסכם מול רמ"י - אינם כפופים ללוחות הזמנים המוגדרים לתהליך היתר מקוון, אלא רק לאחר הסדרת הנדרש.
11. בשלב זה לא ניתן להגיש בקשה מקוונת להסכמת רמ"י להיתר בנייה עבור נכסים בערים ירושלים ותל אביב.

## ב. הגדרות

1. **אזורי עדיפות לאומית** - יישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו-ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 ואזור קו עימות.
2. **אזור קו עימות** - כהגדרתו בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.
3. **בינוי בפועל**  
הקצאה בה שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות המוקנות בתכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה;  
**במגזר העירוני** – במגורים (לרבות בניה למגורים ביישובים קהילתיים) – בהקצאות קרקע למטרת מגורים (החל מתאריך 20.11.1990);  
**במגזר החקלאי** – בהרחבות – קהילתיות ובמגרשי מגורים בנויים במושבים;

<sup>2</sup> סעיף 145(א) לחוק התכנון והבנייה: "היו המקרקעין שלגביהם מוגשת בקשה להיתר מקרקעי ישראל, וקבע שר הפנים לפי חוק זה כי נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר, תינתן תגובתה לבקשה להיתר בתוך 90 ימים מיום שהוגשה לה בקשה לתת את הסכמתה; ואולם, היו המקרקעין מיועדים להקצאה למבקש ההיתר בפטור ממכרז, תינתן תגובת רשות מקרקעי ישראל לאחר שהתמלאו התנאים לביצוע הקצאה כאמור לפי כל דין".

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 4 מתוך 11</b>


4. <b>בנייה נמוכה</b> – בניה למגורים שאינה בניה רוויה.
5. <b>בנייה רוויה</b> – בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות – דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
6. <b>דמי היתר</b> – תשלום עבור זכויות נוספות או שונות בקרקע, עבורן לא שולמה לרשות תמורה.
7. <b>דמי שימוש</b> – תשלום תקופתי הנגזר מערך הקרקע בגין השימוש בה.
8. <b>הסכם חכירה</b> – הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעל זכויות בקרקע המסדיר את תנאי החכרת הקרקע.
9. <b>הסכם חכירה מהוון</b> – הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.
10. <b>הסכם פיתוח</b> – הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין יזם המייעד קרקע לבנייה למטרת מגורים, בתנאים שאישרה רשות מקרקעי ישראל, בהתקיים תנאיו של הסכם זה זכאי היזם להתקשר עם הרשות בהסכם חכירה.
11. <b>שטח מבונה</b> – שטח כולל המותר לבנייה, לרבות שטח שאינו מקורה, כשמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים), התשנ"ב - 1992.
12. <b>תוספת בנייה למגורים</b> - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, שמשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידות דיור נוספות, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: (1) בבנייה נמוכה – לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת ובלבד שהמגרש אינו ניתן לפיצול סטטוטורי. (2) בבנייה רוויה מהוונת למגורים – תוספת יחידה או יחידות דיור ו/או תוספת זכויות.

### ג. **מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)**

<p><b>טופס בקשה לתוספת בניה במגורים (בהסכם חכירה והסכם פיתוח - בניה נמוכה בלבד)</b></p> <p>בבקשה מקוונת לקבלת הסכמת רמ"י להיתר בנייה המוגשת על ידי עורך הבקשה להיתר באזור האישי למייצג, יש לפעול בהתאם להוראות המופיעות בו.</p>
---

### ד. **תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך**

היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:	תוצר היחידה:
ארכיב	קבלת הבקשה להיתר וניתובה לנציג השירות בתום התהליך – העברת עותק חתום של הבקשה להיתר הבנייה (תוכנית בניה) לסריקה בתיק הנכס.
נציג שירות	בדיקת נתוני הבקשה אל מול נתוני תיק הנכס, ביצוע אימות והשלמת נתונים, עדכון מערכת המידע בדבר הגשת הבקשה להיתר/בקשה להסדרת חריגות כולל סימון קוד, הפקת הצעות לתשלום דמי היתר ו/או הקניית בעלות (כאשר נדרש תשלום), זיהוי תקבול במערכת/בדיקת קבלה (כאשר נדרש תשלום), אישור הבקשה במערכת המידע וחתימה על הבקשה להיתר.


 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 5 מתוך 11</b>

מפוי	זיהוי גו"ח עדכני / גודל השטח המוכר (במידת הצורך)
שמירה	כאשר קיימת אינדיקציה לחריגות בניה ובמידת הצורך
משפטית	הסרת מניעות במידת הצורך
שמאות	הזמנת שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומות במקרים הבאים: נכסי מגורים ללא ערך מאפיין <sup>3</sup> / כאשר ערך התוספת מעל 1,500,000 ₪ (ללא מע"מ) / תוספת יחידת דיור / גביית דמי שימוש
כספים	אישור תחשיב המבוסס על שומה פרטנית
תכנון	זכויות בניה למועד ההקצאה או בדיקת בקשה להיתר במידת הצורך


## ה. עקרונות מנחים

<p>1. בקשות להיתר או נכסים הפטורים מתשלום דמי היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• נכס שבעבורו נחתם הסכם מכר.</li> <li>• נכס שבו נרכשה זכות הבעלות או קיימת זכות להקניית זכות הבעלות ללא תמורה, בהתאם להוראות בעניין הקניית הבעלות.</li> <li>• בעל עיטור גבורה – לתוספת בנייה במגורים בלבד.</li> <li>• בעלי הסכם חכירה מהוון הכולל זכויות עתידיות.</li> <li>• בקשות במסגרת הליך רישוי מקוצר המפורטות בקובץ החלטות המועצה בסעיף 5.5.49 בתוספת הראשונה, בקשות להיתר בשטח העולה על המפורט בסעיף זה יחויבו בתשלום דמי היתר.</li> </ul>
<p>2. רמ"י תתנה את הטיפול בבקשה לתוספת בנייה במגורים בקיומו של הסכם חכירה מהוון.</p>
<p>3. רמ"י לא תגבה דמי היתר בעד תוספת בנייה בדירה בבנייה רוויה קיימת או בעד תוספת יחידות דיור /או תוספת זכויות בנייה בבנייה רוויה קיימת למגורים שהוכר על פי הסכם חכירה מהוון לבנייה רוויה. לעניין סעיף זה, בנייה קיימת - בנייה רוויה למגורים שהסתיימה בנייתה, נעשה אלוס משתכנים ונחתם הסכם חכירה.</p>
<p>4. רמ"י תיגבה דמי היתר בשיעור 31% מהערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות (עיקרי ושירות) כדלקמן:</p> <p>א. אם שטחה המבונה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת השטח המבונה ליחידה זו, עולה על 160 מ"ר, עיקרי ושירות – התשלום ייגבה עבור הזכויות מעבר ל 160 מ"ר.</p> <p>ב. אם תוספת הבניה מהווה יחידת דיור נוספת, היא תחוייב בתשלום דמי היתר החל מהמ"ר הראשון, ללא קיזוז שטחי בנייה שלא נוצלו ביחידה המקורית.</p>
<p>5. על אף האמור בסעיף 4, בבקשה לתוספת בניה בנכסים מסוג "הקצאה לבינוי בפועל" ששטח מגרשם מעל 280 מ"ר, רמ"י תיגבה דמי היתר בשיעור 91% עבור כל תוספת בניה מבוקשת עד להשלמת יתרת הזכויות על פי תכנית התקפה למועד ההקצאה ומעבר לכך תיגבה דמי היתר בשיעור של 31% עבור זכויות בניה נוספות.</p>


<sup>3</sup> ראו סעיף 25.5 בנוהל אב שמאות 34.01A.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 6 מתוך 11</b>

6. על אף האמור בסעיף 4 בנכסים שהוחכרו למטרת מגורים עירוניים (בניה נמוכה) על פי הסכם חכירה מהוון מסוג "הקצאה לבינוי בפועל" ושטח מגרשם מעל 280 מ"ר באזורי עדיפות לאומית א' ואזור קו עימות, רמ"י תיגבה דמי היתר עבור יתרת הזכויות על פי התכנית התקפה במועד ההקצאה ומעבר לכך לא תיגבה דמי היתר עבור כל תוספת בניה מבוקשת. במגרש ששטחו עד 280 מ"ר, ששולמה בגינו תמורה לרמ"י בעת ההקצאה על פי הקצאה לבינוי בפועל, תכיר רמ"י בתמורה זו כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית התקפה בעת ההקצאה.
7. אם נקבע בהסכם החכירה המקורי כי לא יגבו דמי היתר, רשאית רמ"י להתנות הסכמתה לתוספת בניה, במימוש יתר הוראות ההסכם, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים. מקום בו שיעור דמי החכירה השנתיים אינו קבוע בהסכם האמור, עדכון דמי החכירה השנתיים יבוצע לפי שיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע שלא שולמו בגינה דמי חכירה ראשוניים.
- חוכר המבקש למצות את זכויותיו על פי ההסכם הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה (ראו [נוסח הודעת רמ"י](#)).
8. בעת עריכת תחשיב דמי היתר ייערך גם תחשיב הקניית בעלות בהתאם לפרק משנה 5.1 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנושא העברת בעלות במקרקעי ישראל ובהתאם לנוהל הקניית בעלות. שתי החלופות ישלחו ללקוח. הקניית בעלות/שדרוג זכות חכירה ללא תמורה או בתמורה ששולמה, מקנה פטור מתשלום דמי היתר.
9. חוכר נכס מקרקעין שגודלו עד דונם ומבקש לשלם דמי היתר, ולא לרכוש את זכות הבעלות, יידרש לחתום על כתב הצהרה לפיו הוא מודע לכך שבמידה ויבקש בעתיד לרכוש את זכות הבעלות לא יהיה זכאי להחזר כספי דמי היתר ששולמו ([כתב הצהרה תוספת בניה – מגרש עד דונם](#)).
10. חוכר נכס מקרקעין שגודלו מעל דונם ומבקש לשלם דמי היתר יידרש לחתום על כתב הצהרה לפיו ידוע לו שעומדים לרשותו 12 חודשים מיום תשלום דמי היתר עבור תוספת הבנייה, לשלם עבור רכישת הבעלות על-מנת להיות זכאי לקיזוז סכום דמי היתר הנ"ל מתמורת רכישת הבעלות ([כתב הצהרה תוספת בניה – מגרש מעל דונם](#)).
11. לא ייגבה תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות, שהם בעלי זכויות בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות וזאת בהתקיים התנאים המפורטים בסעיפים (1) עד (2):
- (1) סך השטחים הפונקציונליים לא יעלה על 50 מ"ר;
- (2) [תצהיר ואישורים לתמיכה בבקשה לפטור מתשלום דמי היתר](#), כמפורט בנספח לנוהל.
- הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה על בעל זכויות על פי הסכם פיתוח או הסכם חכירה במגרש אשר טרם מומשה בו הבנייה לגביו מבקש בעל הזכויות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שהוקנו לו על פי ההסכם.
- בקשות להיתר שתוגשנה על ידי בעלי מוגבלות, תיבחנה על ידי ועדה מרחבית המורכבת ממנהל המרחב, יועמ"ש המרחב, וראש תחום כספים.
12. בקשה לשימוש שונה ממטרת החכירה בנכסים שהוקצו למטרת מגורים ושאינה תוספת בנייה, אינה כרוכה בתשלום, אלא אם כן השימוש המבוקש מחייב הסדרה באמצעות תוכנית. אם הבקשה כוללת תוספת בנייה מעבר לזכויות המוכרות, רמ"י תגבה דמי היתר בהתאם למטרת ההסכם.
13. **דמי היתר בהליכי רישוי מקוצר** - הבקשות על פי תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017, המפורטות בסעיף 5.5.49, בקובץ החלטות המועצה, בתוספת הראשונה לסעיף זה - לא תחייבנה קבלת אישור מרמ"י

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 7 מתוך 11</b>

<p>5.5.49 כתנאי להגשתן ולא תחויבנה בתשלום דמי היתר. בקשות אשר מנויות בתקנות התכנון והבניה ואינן נכללות בסעיף 5.5.49 האמור תחויבנה באישור רמ"י כתנאי להגשתן ותחויבנה בתשלום דמי היתר.</p> <p>יובהר כי, הוספת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר ברוטו במבנה קיים או במבנה שנהרס ונבנה מחדש, שייעודו מגורים ושאינו כולל מקלט או ממ"ד בנוי בעת הגשת הבקשה, פטור מתשלום דמי היתר. שטח העולה על שטחו של "ממ"ד פטור" יחוייב בתשלום דמי היתר כשטח עיקרי.</p>	<p>14. בקשות להקלה בהתאם להוראות סעיף 147ב לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לא תחייבנה קבלת אישור מרמ"י כתנאי להגשתן ולא תחויבנה בתשלום דמי היתר כאשר מדובר ביחידת דיור המצויה בתחום "רשות עירונית" המוגדרת בחוק התכנון והבניה כ"רשות מקומית למעט מועצה איזורית". יובהר כי יישומה של ההקלה במגזר הכפרי דורשת את הסכמת רמ"י ותשלום בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י.</p>	<p>15. חריגות בניה –</p> <p>א. אם נבנתה תוספת שטח מבונה ליחידת דיור המקורית או ליחידת דיור שאושרה על ידי רמ"י, ללא הסכמת רמ"י, והתוכנית התקפה מתירה את הקמתה, יש לגבות תשלום דמי היתר בלבד.</p> <p>ב. אם בשטח המוכר הוקמה יחידת דיור שניה ללא הסכמת רמ"י, יש לגבות דמי שימוש בשיעור 6% מערך הקרקע החל מהמ"ר הראשון בהתאם לבינוי הקיים בפועל, עבור כל שנה החל מיום קיומה של חריגת הבניה ובמקרה שהתוכנית התקפה מתירה את הקמתה, יש לגבות גם דמי היתר כמפורט בנהל זה. אם התוכנית אינה מתירה בניית יחידה שנייה או תוספת שטח מבונה ליחידת דיור המקורית או ליחידה שאושרה על ידי רמ"י, ייגבו דמי שימוש כאמור לעיל ותצא דרישה להריסתה. דמי השימוש ימשיכו לחול עד להריסה. דמי השימוש ייגבו כמפורט בפרק 5 סעיף 5.</p> <p>ג. כאשר קיימות חריגות בניה יש לסמן במערכת הרמיטק קוד בדבר החריגה.</p>
<p>16. אם בשטח המוכר הוקמו מספר יחידות דיור ללא הסכמת רמ"י, תערך בחינה תכנונית לעריכת עסקה ובמידה וחוו"ד התכנונית חיובית, דמי השימוש ייגבו על ידי המרחב העסקי במסגרת עריכת העסקה. אם התכנית התקפה אינה מתירה את הקמתן ייגבו דמי שימוש כמפורט בסעיף 16 ותצא דרישה להריסה. דמי השימוש ימשיכו לחול עד להריסה.</p>	<p>17. אם בהסכם החכירה אין הגדרה ברורה לעניין הייעוד ואפשרויות הניצול ומסמכי התיק אינם מורים אחרת, אזי אפשרויות הניצול ייקבעו על פי תכנית התקפה למועד תחילת החכירה (למעט עסקות "שטח לבניה בפועל").</p> <p>זיכוי בזכויות בניה הגבוהות מיח"ד אחת על פי תכנית תקפה למועד תחילת החכירה, תעוגן בהתייחסות יועמ"ש המרחב.</p>	<p>18. בקשה להחזר כספים –</p> <p>בקשה להחזר דמי היתר או דמי שימוש ששולמו לרמ"י בגין בקשה להיתר תבחן על ידי ראש הצוות/סגנו ותועבר לאישור וביצוע ראש תחום כספים רק כאשר התקבל אישור מנומק מהוועדה המקומית המעיד על כך שהבקשה או חלק מהבקשה שאושרה על ידי רמ"י אינה ניתנת למימוש מבחינה תכנונית.</p> <p>עם ביצוע ההחזר יש לדווח לוועדה על ביטול/תיקון הבקשה להיתר בציון מספרה ומועד אישורה.</p>
<p>19. בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר ("דמי היוון – תוספת") בשיעור 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בניה, זכאי להחזר תשלום היטל השבחה. בכל מקרה, תשלום דמי היתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומת רמ"י. במידה שדרישת התשלום / ההשבה עולה על 1,000,000 ₪ יש להעלות את הבקשה לאישור הצוות כמפורט להלן: מנהל אגף עסקאות/סגנו, יועמ"ש רמ"י/סגנו, חשב רמ"י/סגנו.</p>	<p>20. <u>השגה על שומה</u> – בהתאם לנוהל נוהל אב שמאות 34.01A חלק ד' "השגה על שומה".</p>	

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 8 מתוך 11</b>

לא ניתן להגיש השגה על ערכי קרקע שנקבעו על פי ערך מאפיין, אולם ניתן להגיש בקשה לעריכת שומה פרטנית. בחירה בדרך של שומה פרטנית מחייבת, גם אם יתברר בסופו של דבר שהשווי לפי השומה הפרטנית (לרבות ההשגה עליה) הינו גבוה מהשווי שנקבע במקור לפי ערך מאפיין. לא ניתן יהיה לשנות את הבחירה .

יובהר כי בין אם דמי ההיתר שולמו במזומן ובין אם בתשלום של 75% במזומן והפקדת ערבות בנקאית בגין יתרת 25%, ניתן לחתום על תכנית הבניה.


21. אם דמי ההיתר לא שולמו במועד, בחלוף 125 יום מיום הוצאת דרישת התשלום הבקשה תבוטל אוטומטית במערכת (ברמיטק).

מערכת המידע תשלח התראה על אי תשלום דמי היתר במקרים של חריגות בניה שלא הוסדרו וסומנו בקוד. נציג השירות יעביר את התיק למחלקה המשפטית .

### ו. תהליך העבודה

1. נציג השירות יבדוק את נתוני הבקשה להיתר אל מול נתוני תיק הנכס ויבצע אימות והשלמת נתונים במידת הצורך. (לדוגמא: נתוני גוש, חלקה שטח וכו')
2. נציג השירות יבדוק האם נדרשים מסמכים נוספים, אישור גורמים נוספים או מידע נוסף מהמבקש. במידה והתשובה חיובית ← יפיק הודעה מתאימה למבקש.
3. האם נדרש מידע נוסף מגורמים מקצועיים כגון תכנון, מיפוי או מרחב שמירה. במידה ונדרש מידע ממח' מיפוי/תכנון ← פתיחת פניה מתאימה במערכת והמשך פעולה לאחר קבלת מענה במידה ונדרש מידע נוסף ממרחב שמירה ← הזמנת דוח פיקוח, פתיחת פניה מתאימה במערכת
4. אם לא נדרש מידע נוסף כמפורט בסעיפים 2 ו 3 -בדיקה האם הבקשה כרוכה בתשלום, קרי האם זכויות הבניה המבוקשות גבוהות מזכויות הבניה על פי הסכם או על פי תוכנית מאושרת על ידי רמ"י. במידה והבקשה אינה כרוכה בתשלום ← עדכון מערכת המידע ב"מעקב אחר ביצוע עסקה" (הגשת בקשה ראשונה בתיקי עסקה) או ב"בקשה לשינוי שטח בנוי" ולאחר מכן אישור הבקשה במערכת ← חתימה על הבקשה להיתר
5. בדיקה האם נדרשת הזמנת שומה לצורך עריכת תחשיבי דמי היתר ו/או הקניית בעלות בהתאם לסוג הנכס שטחו ותנאי ההסכם ובהתאם לנוהל הקניית בעלות. אם אין צורך בהזמנת שומה ← הפקת תחשיבי דמי היתר ו/או הקניית בעלות ומשלוח הצעת תשלום אם נדרשת שומה ← הזמנת שומה בציון החלופות המבוקשות להלן אופן ביצוע תחשיב דמי ההיתר:
  - תוספת שטח מבונה ליח"ד קיימת על פי הסכם חכירה מהוון – חיוב בשיעור 31% משווי התוספת.
  - תוספת בניה של יח"ד אחת על פי הסכם חכירה מהוון

חיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין יחידת דיור אחת בשטח 160 מ"ר לבין 2 יחידות דיור (יחידה ראשונה: 160 מ"ר, יחידה שנייה: חיוב החל מהמ"ר הראשון בהתאם לזכויות הבניה הנוספות המפורטות בבקשה להיתר). במידה ואושרו זכויות בניה גבוהות מ 160 מ"ר ליחידת דיור אחת, חיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין זכויות הבניה המאושרות לבין 2 יח"ד הדיור המוצעות בבקשה להיתר. שווי הקרקע ייקבע לפי שומה פרטנית. תוספת שטח מבונה ליח"ד קיימת על פי הסכם חכירה מהוון מסוג "שטח לבניה בפועל" –

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 9 מתוך 11</b>

חיוב בשיעור 91% משווי זכויות הבניה הנוספות ועד למלוא זכויות הבניה המותרות על פי התכנית התקפה למועד ההקצאה (עיקרי ושירות).

חיוב בשיעור 31% משווי התוספת עבור כל מ"ר מבונה מבוקש מעבר למלוא זכויות הבניה המותרות על פי תכנית תקפה למועד ההקצאה.

**• תוספת בניה של יח"ד אחת על פי הסכם חכירה מהוון מסוג "שטח לבניה בפועל" –**

חיוב בשיעור 91% בגין יתרת הזכויות שלא שולמו על פי התכנית התקפה למועד ההקצאה (עיקרי ושירות) וחיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין זכויות הבניה של יח"ד אחת על פי תכנית התקפה למועד ההקצאה לבין 2 יח"ד (יחידה ראשונה: מלוא הזכויות על פי התכנית למועד ההקצאה, יחידה שנייה: חיוב החל מהמ"ר הראשון בהתאם לזכויות הבניה מהופרטות בבקשה להיתר). שווי הקרקע ייקבע לפי שומה פרטנית.

**• תוספת שטח מבונה ליחידה על פי הסכם פיתוח מהוון או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה –**

חיוב בשיעור 91% מהפרש השווי בין זכויות הבניה על פי הסכם הפיתוח/הסכם חכירה או על פי תוכנית בניה מאושרת על ידי רמ"י לבין תוספת הבניה המבוקשת, אם שולם היטל השבחה יש לבצע קיזוז כמפורט בסעיף 20 לעיל

**• דמי שימוש בגין חריגות בניה הכוללות תוספת יחידות דיור או בגין תוספת שטח מבונה ליחידת הדיור המקורית או**

**ליחידה שאושרה ע"י רמ"י (כמפורט בסעיף 17 לעיל) – במרכז הארץ חיוב בשיעור 6% מערך הקרקע החל מהמ"ר הראשון בהתאם לבינוי הקיים בפועל, עבור כל שנה החל מיום גילוי חריגות הבניה. באזור קו עימות חיוב בשיעור 1%, באזור עדיפות לאומית א' חיוב בשיעור 3%, באזור עדיפות לאומית ב' חיוב בשיעור 4%. למען הסר ספק מובהר כי על החיובים לעיל, תחול מגבלת תקרת ההנחה כמפורט בפרק משנה 4.2 להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.**

**\* על שיעורי התשלום יחולו ההנחות בהתאם לפרק משנה 4.2 בנושא הנחות בהקצאת קרקע ובכללן "מחיר תקרה" (סעיף**

**4.2.2) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית, כפי שתקבע המועצה מעת לעת.**

**כמפורט להלן:**


אזור	שיעור תשלום בהסכם חכירה	שיעור תשלום בהסכם פיתוח
אזור ללא עדיפות	31%	91%
אזור עדיפות ב'	17.37%	51%
אזור עדיפות א'*	10.56%*	31%
קו עימות	0%	0%

\* באזור עדיפות לאומית א' - נכסי בנייה נמוכה בהסכם חכירה פטורים מתשלום דמי היתר למעט נכסים מסוג "הקצאה לבינוי בפועל"

בשטח העולה על 280 מ"ר

**ז. רשימת מסמכי השלמה (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)**

1.	קבלה על תשלום דמי היתר או הקניית בעלות וחובות ככל שקיימים או לחילופין זיהוי תקבול במערכת.
2.	הסכם חכירה בתוקף (במידה ונדרש)
3.	הסכם פיתוח בתוקף (במידה ונדרש)
4.	אישור חוכר/ת ראשית במידה וקיימת
5.	<a href="#">כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש עד דונם)</a>
6.	<a href="#">כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש מעל דונם)</a>

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 10 מתוך 11</b>

#### ח. סמכויות אישור תחשיב עסקה המבוסס על שומה

<b>סמכויות לאישור לתחשיב עסקה המבוסס על שומה (ערך התוספת - קרי הפרשי ערך הקרקע ללא מע"מ)</b>	
ועדת עסקות צוותית <sup>4</sup>	עד 1,500,000 ₪
ועדת עסקות מרחבית <sup>5</sup>	עד 5,000,000 ₪
ועדת עסקות מרחבית + ועדת פטור	מעל 5,000,000 ש"ח ועד 25,000,000 ש"ח
ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	מעל 25,000,000 ש"ח

#### ט. סמכויות לאישור תחשיב המבוסס על ערך מאפיין

<b>סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על ערך מאפיין עד 1,500,000 ש"ח, (ערך התוספת - קרי הפרשי ערך הקרקע ללא מע"מ):</b>	
	מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות. נציג שירות/מרכז בכיר שירות+ ראש תחום בכיר שירות

בכל מקום שבו מוסמך ראש תחום בכיר שירות/ראש צוות לקידום עסקות/שיווק לחתום, מוסמך גם מנהל המרחב או סגנו של כל אחד מאלה לחתום במקומו.

#### י. סמכויות חתימה על בקשה להיתר

	מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות /שיווק או סגנו. נציג שירות/מרכז בכיר שירות+ ראש תחום בכיר שירות או סגנו.
--	--


בכל מקום שבו מוסמך ראש תחום בכיר שירות/ראש צוות לקידום עסקות/שיווק לחתום, מוסמך גם מנהל המרחב או סגנו לחתום במקומו.

#### יא. השלמת התהליך

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- הפקת שובר/י תשלום (כאשר נדרש תשלום)</li> <li>- זיהוי תקבול או בדיקת קבלה על תשלום (כאשר נדרש תשלום)</li> <li>- אישור הבקשה במערכת המידע</li> <li>- חתימה על הבקשה להיתר</li> <li>- העברת עותק חתום של הבקשה להיתר לסריקה בתיק הנכס</li> </ul>
--	--

<sup>4</sup> ועדת עסקות צוותית במרחבי השירות- יו"ר-ראש תחום בכיר שירות או סגנו, חברים- ראש תחום בכיר כספים או נציגו, יועמ"ש מרחבי או נציגו, שמאי המרחב או נציגו.

<sup>5</sup> ועדת עסקות מרחבית במרחבי השירות- יו"ר- מנהל מרחב השירות או סגנו, חברים- ראש תחום בכיר כספים או סגנו, ראש תחום בכיר שירות או סגנו, יועמ"ש מרחבי או סגנו, שמאי המרחב או נציגו.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>	
	<b>תוספת בניה במגורים</b>	
<b>תאריך פרסום: 22.12.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 15.02.2017	<b>עמוד 11 מתוך 11</b>

**י.ב. נספחים ומידע נוסף**

1. <a href="#">טופס בקשה לתוספת בניה במגורים (בהסכם חכירה והסכם פיתוח - בניה נמוכה בלבד)</a>
2. <a href="#">תצהיר ואישורים לתמיכה בבקשה לפטור מתשלום דמי היתר עבור שטח שאינו עולה על 50 מ"ר, הנדרש מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות</a> , בהתאם לסעיף 5.5.22 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כמפורט בסעיף ה-11 בנוהל <a href="#">21.03B</a>
3. <a href="#">הודעת רמ"י ביחס לאפשרויות התשלום לפי סעיף ה-7 בנוהל (דמי היתר/ דח"ש על בסיס הערכה חדשה)</a>

**גלית ויטנברג**

מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

**משה פופיק**

סגן מנהל חטיבת השירות  
ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח

---



---