


| | | |
|---|--|-----------------------|
|  | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 1 מתוך 16 |

| | | | |
|------------------------------|-------------------|--|--|
| שם הנוהל | | 35.06B- הקצאת מקרקעין לרשות מקומית בפטור ממכרז לצרכי ציבור | |
| מס' שורה במפתח | | <ul style="list-style-type: none"> 2.10.1.1- צרכי ציבור-כללי 2.10.1.2- דיור לקשישים ומחסים ציבוריים 2.10.1.3- בתי עלמין 2.10.1.4- חופי ים 2.10.2- מאגר מי קולחין 2.10.3.1- מעונות סטודנטים 2.10.3.2- בתי תפילה 2.10.4.1- הפרשות לצרכי ציבור חריגות 2.10.4.2- מתקן לטיהור מי שופכין 2.10.4.3- מטמנות 2.10.4.4- סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה¹ 2.10.5.1- צרכי ציבור- הרשאה זמנית 2.10.5.2- צרכי ציבור- הקצאה ל 49 שנים | |
| מספר נוהל אב | | 35.01A | |
| סמל גבייה² | | 30 דמי היוון- בהקצאה 60 דמי שימוש –במקרים בהם מחוייבים דמ"ש 6 דמי שימוש חורג | |
| (6)25 | סעיף הפטור | | |
| כמפורט בתהליכי המפתח | מטרות | | |
| סימוכין | | חוקים <ul style="list-style-type: none"> • חוק תאגידי המים וביוב התשס"א-32001 • תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג – 1993 • חוק חובת המכרזים, תשנ"ב – 1992 • חוק שירותי דת היהודיים התשל"א- 41971 • חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 • חוק הסדרת מקומות רחצה התשכ"ד- 51964 קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל <ul style="list-style-type: none"> • פרק 3.7 - מדיניות הרשות להפרשות לצורכי ציבור • פרק 4.13 – הקצאת קרקע לרשויות מקומיות • פרק 4.15 – הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים • פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע • סימן א: הנחות אזור • פרק 5.2 – השכרת משנה או החכרת משנה • פרק 5.3 – דמי חכירה שנתיים, היוון זכויות וחידוש חכירה • סימן א: כללי • סימן ד: מוסדות ציבור ו/או חוכר למטרה ציבורית | |


¹ ראו נספח 1- הודעת שר הפנים על אישור מטרה ציבורית נוספת (פורסם ביל"פ 6464 מתאריך 26.6.2012) – הוספת מתקני טיפול בפסולת לרשימת המטרות הציבוריות המנויה בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

² בתהליכים 2.10.1.1, 2.10.1.2, 2.10.1.3, 2.10.1.4, 2.10.3.2, 2.10.5.2 – סמל גביה 30 בלבד

³ בתהליכים 2.10.2, 2.10.4.2


⁴ בתהליכים 2.10.1.3, 2.10.3.2

⁵ בתהליך 2.10.1.4

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 2 מתוך 16 |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • פרק 7.1 - הקצאת קרקע למטרת מכוני טיהור שפכים או למאגרי מים סימן א': הקצאת קרקע למטרת מכון טיהור שפכים או מאגר מי שופכין סימן ב' הקצאת קרקע למטרת מאגר מים שפירים, מאגר מי קולחין, מאגר מים נחותים או אגן החדרה. • פרק 7.4 – מטמנות • פרק 7.5 – הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית⁶ <p style="text-align: center;">החלטות הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 3289 מיום 23.10.2012- מעונות סטודנטים • מס' 5344 מיום 21.9.2022- "קביעת ערכי תמלוג לפסולת מעורבת ("רטובה") ולפסולת יבשה במטמנות" • מס' 5456 מיום 21.06.2023- "עקרונות להקצאת קרקע למטרת מטמנות" • מס' 5464 מיום 05.07.2023- "מחיר אחיד למתקני טיפול בפסולת"⁷ • מס' 5689 מיום 6.11.2024- מחיר אחיד להקצאת קרקע למתקני השבת אנרגיה מפסולת שיוקמו במסגרת הליך תחרותי • מס' 5728 מיום 22.1.2025- סמכויות ועדת עסקאות • מס' 5743 מיום 26.02.25- הגדרת בריכת שחייה עירונית לעניין סעיף 4.13.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל • מס' 5753 מיום 12.3.2025- קביעת ערכי תמלוג לפסולת מסוכנת במטמנות • מס' 5824 מיום 01.09.2025- אישורי זיקה למקרקעין לרשויות מקומיות | <p>תוצרי תהליך</p> <p>הסכם חכירה לרשויות מקומיות -הסכם חכירה לרשויות מקומיות -הסכם חכירה לרשויות מקומיות יו"ש</p> <p>2.10.5.1 ; 2.10.1.4 ; 2.10.4.3: הסכם הרשאה לשימוש -הסכם הרשאה לשימוש -הסכם הרשאה למטמנה</p> |
| תאריך פרסום | |
| 30.12.2025 | |
| באחריות אגף עסקאות | |
| <p>נוהל זה מעדכן את הנוהל שפורסם ביום 16.01.2024 מהות העדכון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עדכון סמכויות אישור עסקה בהתאם להחלטת הנהלה 5728 מיום 22.1.2025 בעניין סמכויות ועדות עסקאות - עדכון בהתאם להחלטת הנהלה 5743 מיום 26.2.2025 בעניין בריכת שחיה עירונית באזור עדיפות לאומית - עדכון בהתאם להחלטת הנהלה 5824 מיום 31.8.2025 בעניין אישורי זיקה למקרקעין לרשויות מקומיות - עדכון קביעת תמלוג לפסולת מסוכנת <p>נספחים חדשים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מכתב אישור זיקה למקרקעין לרשות מקומית - מכתב מניעה לאישור זיקה לרשות מקומית <p>העדכון הנ"ל אושר בצוות מפתח ב 04.10.2025</p> | |

⁶ לתהליך 2.10.4.4
⁷ לתהליך 2.10.4.4

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 3 מתוך 16 |

- טופס חדש בקשה והתחייבות לתכנון לרשות מקומית למטרת מתקני השבת אנרגיה ופסולת העדכון הנ"ל אושר בצוות מפתח ב 10.12.2025

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

א. רקע כללי ומדיניות


1. רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) תקצה לרשויות מקומיות מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק), בפטור ממכרז, עפ"י סעיף 25(6) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993. ההתקשרות תעשה עם הרשות המקומית בהתאם לצרכיה.
2. **מטרות לצרכי ציבור מכח החוק**
 דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, מתקני ביוב, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה אחרת שאישר שר האוצר לעניין סעיף זה.
מטרות ציבוריות שאושרו ע"י שר האוצר
 שכונות מגורים לצורך קליטת עלייה, מחסן חירום של רשות מקומית, תחנת מוניות, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים, ומעונות דיור מוגן לקשישים, מיתקני טיפול פסולת, בתי משפט ומשרדים ראשיים של רשויות מקומיות, מתקני תקשורת של בזק, מגרשים לקיום השתלמות מעשית בנהיגה, מעונות סטודנטים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלות, מתקנים לתחזוקה ותפעול רכבת קלה, דיור בהישג יד להשכרה.
 על פי החוק שר האוצר רשאי להוסיף מטרות ציבוריות ואלה מתעדכנות מעת לעת.
3. קבע שר הפנים מטרות ציבוריות נוספות לצרכי ציבור, לעניין סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, תבחן רשות מקרקעי ישראל אם להקצות לפיהן לרשות המקומית שלא בתשלום מלא, ותביא בפני מועצת מקרקעי ישראל את המלצתה.
4. רמ"י תאפשר שימוש סחיר נלווה בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המבונה. בשטחים ציבוריים פתוחים הבינוי הסחיר יהיה בהתאם לזכויות הבניה בתוכנית. עבור כל שימוש בעל אופי מסחרי, תשלם הרשות המקומית דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך הקרקע בהתאם לסוג השימוש.
5. בהקצאות המתבצעות בתמורה שאינה סימלית, התשלום בעד הקרקע יבוצע לפי זכויות הבניה המבוקשות על ידי הרשות המקומית או לפי מלוא זכויות הבנייה בתוכנית, לפי בחירתה של הרשות המקומית.

ב. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים. (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

טופס [בקשה להקצאת מקרקעין בפטור ממכרז - צרכי ציבור - לרשויות מקומיות בלבד](#)

ג. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך
 -התהליך יתבצע כמפורט בנוהל אב [35.01A](#)


| היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך: | תוצר היחידה: | הערות: |
|---------------------------------|----------------------------------|--------|
| ארכיב | בדיקת המסמכים, פתיחת תיק וניתובו | |

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 4 מתוך 16 |


| | | | |
|--|---|--|-----------------------|
| | | <p>בדיקת מסמכים, הפקת נסח רישום באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין, הזמנת חו"ד מהמחלקות המקצועיות (מיפוי, פיקוח, שמאות), הפקת דו"ח ספר נכסים, אישור עסקה מרחב בוועדות המוסמכות+משלוח מפרט כספי</p> | מקדם עסקה |
| | | הכנת תרשים /תשריט עסקה דו"ח פיקוח | מיפוי |
| | <p>נדרש בתהליכים הבאים: 2.10.4.3 - מטמנות</p> <p>2.10.4.1 הפרשות לצרכי ציבור חריגות – פיקוח רק מעל 20 דונם</p> <p>2.10.5.2 הקצאה ל49 שנים – פיקוח רק מעל 20 דונם</p> <p>בשאר התהליכים, נדרש תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין עבור הקצאה חדשה</p> | | פיקוח (במקביל לשמאות) |
| | | שומה | שמאי (במקביל לפיקוח) |
| | רק במקרה של הקצאה לחופי ים | | תכנון |

ד. דגשים מיוחדים לתהליך

| |
|--|
| <p>1. כללי</p> <p>1.1 מטרת ציבוריות נוספות שנקבעו על ידי שר האוצר כצרכי ציבור לעניין סעיף 188(ב) לחוק, אשר אינן נכללות בהחלטת המועצה יועלו לדיון והחלטה בפני מועצת מקרקעי ישראל האם להקצותם שלא בתשלום מלא.</p> <p>1.2 למעט לעניין 4.13.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שונה יעוד המקרקעין ליעוד שאינו צרכי ציבור, או שהשימוש שנעשה בקרקע שונה מהשימוש שלשמו הוקצתה, תושב הקרקע לרמ".</p> <p>2. דיוור בהישג יד להשכרה-</p> <p>לעניין סעיף זה "דיוור בהישג יד להשכרה" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית)- התשע"ה-2014.</p> <p>דיוור בהישג יד להשכרה ניתן להקצות בתנאים הבאים:</p> <p>2.1 ייעוד הקרקע בתוכנית תקפה הוא לדיוור בהישג יד להשכרה, כמו כן:</p> <p>2.1.1 מקרקעין המיועדים לדיוור בהישג יד להשכרה ואשר יועדו לצרכי ציבור נוספים לפני יום כניסתם לתוקף של תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), ביום 28.10.14 (להלן: התקנות) יוקצו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 ₪, לתקופה של 49 שנים.</p> <p>2.1.2 מקרקעין המיועדים לדיוור בהישג יד להשכרה, אשר לא יועדו לצרכי ציבור נוספים לפני תאריך אישור התקנות (28.1.2014), יוקצו לרשויות המקומיות בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 ₪, לתקופה של 49 שנים, וזאת בהתקיים התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המקרקעין המיועדים לדיוור בהישג יד להשכרה מיועדים גם לצרכי ציבור נוספים. • שיעור זכויות הבנייה לדיוור בהישג יד להשכרה, מסך זכויות הבנייה למגורים בתוכנית שבה השטחים ליעוד ציבורי, לא עולה על 15%. • שיעור הפרשות לצרכי ציבור שנקבע בתוכנית, שבה יועדו המקרקעין לדיוור בהישג יד להשכרה, עומד |
|--|

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 5 מתוך 16 |

| | |
|-----|---|
| | <p>בעקרונות הקבועים ב"תדריך תכנון להקצאת קרקעות לצרכי ציבור" של מינהל התכנון.</p> |
| 2.2 | <p>ההקצאה דנן תחול על מיזמים בהם מתקיימת כדאיות כלכלית בהתאם לחוות דעתה של חברת דירה להשכיר. ככל שלא תתקבל חוות דעתה של חברת דירה להשכיר תוך 90 יום ממועד פניית רמ"י לחברת דירה להשכיר בעניין, תקבע רמ"י בכל דרך שתקבע האם מתקיימת כדאיות כלכלית למיזמים.</p> |
| 2.3 | <p>האחריות על ההפעלה, הניהול, והאחזקה התקינה של יחידות הדיור, כולל הרכוש המשותף של אותו הבניין, לרבות הפיקוח על הוראות תקנות אלה ועל הסכם השכירות מוטלת על הרשות המקומית או על חברה עירונית מטעמה או על גוף ממשלתי. שונה ייעוד המקרקעין ליעוד שאינו צרכי ציבור נוספים או הופסק השימוש ביחידות הדיור כיחידות דיור לדיור בהישג יד להשכרה תושב הקרקע לרמ"י והעסקה תבוטל בהתאם לנוהל ביטול עסקות 35.13B.</p> |
| 2.4 | <p>יש לעגן בתנאים המיוחדים לעסקה את חובתה של הרשות המקומית לפעול בהתאם ל"תקנות" בנושא שכר הדירה, תקופת השכירות וכו'. יש לצרף את התקנות כנספח להסכם.</p> |
| 2.5 | <p>הקצאת הקרקע לדיור בר השגה לא תשמש עילה להקצאת שטח חליפי לצורכי ציבור אחרים. רמ"י לא תתמוך בתוכניות המקצות שטח לצרכי ציבור כאמור. (סעיף 4.13.12 (ב) (4) בקובץ החלטות המועצה).</p> |
| 3. | <p>דיור לקשישים - לרבות בית אבות, בתי אבות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים, ומעונות דיור מוגן לקשישים- ניתן להקצות בדמי חכירה סימליים במידה ועונה על כלל התנאים:</p> |
| 3.1 | <p>קיימת תוכנית תקפה לצרכי ציבור במבנה המאפשר בניית דיור לקשישים. לעניין זה יראו תוכנית תקפה לצרכי ציבור כאמור, גם תוכנית המאפשרת שימושים נלווים למסחר בנוסף לבנייה לקשישים.</p> |
| 3.2 | <p>ההקצאה כאמור, מותנית באישור "וועדה בינמשרדית" שמטרתה בחינת התכנות כלכלית ואיתנות פיננסית של כלל הפרויקטים למטרת דיור לקשישים.</p> |
| 3.3 | <p>הרכב הוועדה הבינמשרדית: יו"ר- מנכ"ל משרד לקליטת עליה. חברים-סמנכ"ל דיור ואכלוס במשרד לקליטת עליה; נציג משב"ש; נציגי אגפי התקציבים והחשב הכללי של משרד האוצר; נציג משרד רוה"מ וחשב המשרד לקליטת עליה.</p> |
| 3.4 | <p>התחייבות להקמת הדיור לקשישים תוך פרק זמן שיקבע ותחזוקתו השוטפת ללא הגבלה בזמן.</p> |
| 4. | <p>מעונות סטודנטים</p> |
| 4.1 | <p>רמ"י תשווק קרקע המיועדת לבניית מעונות סטודנטים בפטור ממכרז לפי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג 1993, וללא תמורה בעד הזכויות בקרקע לרשויות מקומיות, וזאת לאחר קבלת חוות דעתם של הוועדה לתכנון ותקצוב של המועצה להשכלה גבוהה או המועצה להשכלה גבוהה, ושל דירה להשכיר, בין היתר לעניין הפרוגרמה והמודל הפיננסי להקמתם, ובלבד שבניית המעונות לסטודנטים תסתיים בתוך 48 חודשים מיום אישור העסקה.</p> |
| 4.2 | <p>הנהלת רמ"י רשאית, במקרים מיוחדים, לתת ארכה של עד שנתיים נוספות לסיום הבנייה או להגשת תוכניות. הארכה כאמור תינתן בתנאי שהרשות המקומית הוציאה היתר בנייה למיזם ופורסם מכרז לבנייה. רמ"י תתיעץ עם הות"ת או המל"ג ועם דירה להשכיר לגבי סטנדרט הבניה למעונות הסטודנטים ודרך תפעולם.</p> |
| 4.3 | <p>הפיקוח והבקרה על הביצוע האמור בפרק משנה 4.10 לקובץ החלטות לרבות פיקוח ובקרה על דרך הקמת הבניין להשכרה לסטודנטים ומחירי השכירות לסטודנטים, יבוצע על ידי דירה להשכיר במקרה שמדובר ב"קול קורא".</p> |
| 4.4 | <p>רמ"י תאפשר שימוש מסחרי בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עד 50 מ"ר מבונה - פטור מתשלום דמי חכירה מהוונים. • בגין 450 מ"ר מבונה נוספים - תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 36.4%. • מעל 500 מ"ר מבונה - תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בשיעור של 91% • הרשות המקומית תהיה זכאית להנחות אזור הקבועות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל עבור רכישת הזכויות בקרקע. |

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 6 מתוך 16 |


- במרכז הארץ השטח למסחר (עיקרי ושרות) לא יעלה על 15% מהשטח המבונה המוקצה למעונות סטודנטים.
 - באזורי עדיפות לאומית השטח למסחר (עיקרי ושרות) לא יעלה על 20% מהשטח המבונה המוקצה למעונות סטודנטים.
 - הרשות המקומית תשלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר תקבע על ידי רמ"י לעניין זה וכתנאי להקצאת המקרקעין בפטור ממכרז. הרשות המקומית תמציא אישור מתאים בגין הסדרת מטלות הפיתוח כתנאי וחתימת הסכם ע"י רמ"י.
- 4.5 רשות מקומית המחזיקה בקרקע שניתן לבנות עליה מעונות סטודנטים, אשר טרם שולם בעד השימוש למעונות סטודנטים, תהא פטורה מתשלום לרמ"י, ובלבד שבניית המעונות תסתיים בתוך 48 חודשים מיום אישור העסקה.

5. **בתי תפילה**


- קרקע שיעודה מבנה או חלק ממבנה של בית תפילה תוקצה לרשות המקומית ללא תמורה, לתקופה של 49 שנים ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:
- א. בית התפילה הוא אחד מאלה: בית כנסת, חילוה, כנסיה, מסגד, הפתוח לתפילת הציבור במועדי התפילה הנהוגים על פי אותה דת.
 - ב. המבנה משמש, דרך קבע, למטרה זו.
 - ג. הרשות המקומית תאשר לרמ"י כי השימוש בבית התפילה נעשה על פי כל דין.
 - ד. לצורך חישוב דמי החכירה ייחשב יום הגשת הבקשה לרשות מקרקעי ישראל כמועד הקובע.

6. **חוף ים- ניתן להקצות בתנאים הבאים שיועגנו בתנאים המיוחדים**

- 6.1 שטחי חוף הים, כמשמעותם בדין, יוקצו לרשות המקומית בדרך של מתן הרשאה לשימוש, וזאת בכפוף להבטחת גישה חופשית לים ללא תשלום, למעט תשלום עבור חניית רכב, לפחות לשליש מכל מקום רחצה שבתחומי הרשות המקומית. ההקצאה תיערך בתנאים המפורטים כדלהלן:
- 6.1.1 הקצאת שטחי חוף הים תוגבל לשטחים המתוכננים או העומדים לתכנון ופיתוח מידי; לשם כך תינתן לרשות המקומית רשות לעלות על הקרקע, לתכננה ולפתחה.
 - 6.1.2 גידור החוף ייאסר, למעט אם יבוצע בהוראת גורמי ביטחון;
 - 6.1.3 הרשות המקומית תפתח את השטח בתוך תקופת ההרשאה לתכנון ופיתוח, ולאחר מכן תורשה להשתמש בשטחי החוף הציבוריים בהתאם להרשאה לשימוש שתעניק לה רמ"י, לתקופות מתחדשות של 7 שנים.
 - 6.1.4 הרשאות השימוש יחודשו כל עוד לא השתנה ייעוד הקרקע ובכפוף לשימוש בשטח למטרת ההרשאה;
 - 6.1.5 הרשאות השימוש יערכו בתשלום סמלי בסך 18 שקלים חדשים, למעט אם תיגבה הרשות המקומית תשלום בעד הכניסה לחוף. גבתה הרשות המקומית תשלום כאמור, תדרוש רמ"י מהרשות המקומית דמי שימוש ראויים, על פי הערכת השמאי.
- 6.1.5 השימוש בשטחי החוף יהיה בכפוף לחוק הסדרת מקומות רחצה, התשכ"ד 1964-, ובין היתר:
- (א) התקנת חניות וגישות;
 - (ב) בניית מבני שירותים (מלתחות, בתי-שימוש);
 - (ג) הקמת מתקני עזרה ראשונה והצלה;
 - (ד) אספקת מים;
 - (ה) בניית מתקני צל;
 - (ו) התקנת מתקני ספורט;
 - (ז) ביצוע גיבון ונטיעות;

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 7 מתוך 16 |

| | |
|--------------|---|
| 6.1.6 | <p>שימושים סחירים בחוף ים המיועד לרחצה - ההקצאות יתאפשרו בתנאים אלו:</p> <p>(א) בכפוף לקיומם של תוכנית או היתר לשימוש חורג, ובכפוף לאמור בפסקאות (ב) עד (ה) שלהלן, יוקצו שימושים סחירים או עסקיים בשטח חוף הים לרשות המקומית או ישווקו במכרז, בהתאם לשיקול דעתה של רמ"י, זאת לתקופה של 49 שנים, ובמקרה של היתר לשימוש חורג עד לפקיעת ההיתר;</p> <p>(ב) שטח ההקצאה ייגרע משטח ההרשאה שניתנה לרשות המקומית;</p> <p>(ג) השטח יוקצה לרשות המקומית בתשלום מלוא ערך הקרקע;</p> <p>(ד) אם תבוטל הרשאת השימוש אשר ניתנה לרשות המקומית של שטח חוף הים, יבוטל מאליו הסכם החכירה בשל השימוש הסחיר, והקרקע תושב לרמ"י או שזכויות החכירה בה יועברו לגוף אחר, כפי שתקבע רמ"י;</p> <p>(ה) גידור שטח השימושים העסקיים לא יפגע בהיות שטח החוף פתוח וחופשי לשימוש הציבור.</p> |
| 7 | <p style="text-align: center;">בית עלמין- יוקצה בהתאם לתנאים הבאים</p> <p>קרקע לבתי עלמין תוקצה לרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים, או לתאגיד על פי חוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב) התשל"א-1971 והתקנות שהותקנו מכוחו.</p> <p>הקצאה תהיה לתקופה של 999 שנה ובדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 שקלים חדשים לכל תקופת החכירה, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:</p> <p>7.1 הרשות המקומית לא תיגבה ולא תתיר לאחר לגבות כל תשלום, עבור הקרקע והשימוש בה ועבור הרשות, להקים מצבות על גבי הקברים, למעט גביית אגרה הקבועה בד"ן;</p> <p>7.2 שיעור התשלום שגובה הרשות המקומית לשם שמירת חלקת קבר עבור בן זוגו של נפטר, המבקש להיקבר לידו, אינו עולה על השיעור הקבוע בסעיף 14 א לחוק שירותי הדת היהודיים, (נוסח; משולב), התשל"א 1971.</p> <p>7.3 האמור בפסקאות 7.1 ו-7.2, יעוגן בהסכמים שייחתמו בין הרשות המקומית לבין רמ"י ובינה לבין חברות הקבורה שיורשו לקבור בקרקע הנדונה, וכן יעוגן האמור שם בהסכמים שייחתמו בין המוסד לביטוח לאומי לבין חברות הקבורה;</p> <p>7.4 לבקשה להקצאת קרקע לבית עלמין יצורפו אישורים של הרשות המקומית ושל המוסד לביטוח לאומי על חתימת הסכמים בינם לבין חברות הקבורה וכן כל מסמך הנדרש בד"ן;</p> <p>7.5 הרשות המקומית תתחייב לשאת בהוצאות פיתוח בית הקברות ותחזוקתו.</p> |
| 8 | <p style="text-align: center;">מכון טיהור שפכים (מט"ש), או מאגר מי שופכין</p> <p>קרקע המיועדת בתוכנית למכון טיהור שפכים למאגר מי שופכין תוקצה לרשות המקומית לרבות איגוד ערים לביוב, לתאגיד המשותף למספר רשויות מקומיות או לחברה שהוקמה על פי חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א 2001, בתנאים כדלהלן:</p> <p>8.1 ההקצאה תותנה בהמלצת מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב או מי שהוא הסמיך לכך;</p> <p>8.2 הקצאת קרקע להקמת מכון טיהור שפכים תיערך בתשלום של 2% לשנה, בשיעור כולל של 36.4% מערך הקרקע, מהוון ומראש, לתקופה של 49 שנים;</p> <p>8.3 הקצאת קרקע להקמת מאגר מי שופכין תיערך במסגרת הקצאת הקרקע להקמת מכון הטיהור, לתקופה של 49 שנים, בתשלום מראש לכל התקופה בסך 1,820 שקלים חדשים לדונם.</p> <p>8.4 חכירת משנה-</p> <p>רשות מקומית או איגוד ערים לביוב, אשר הם חוכרים לדורות בקרקע המיועדת למכון טיהור שפכים או מאגר מי שופכין, רשאים להחכירה בחכירת משנה לתקופה של עד 49 שנים, לחברה שהוקמה על פי חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001, לאחר שיקבלו את אישור הרשות לכך, מראש ובכתב, וזאת בתנאים המפורטים כדלהלן:</p> <p>א. השימוש בקרקע יישאר כשהיה ויתאם לשימוש המפורט בהסכם החכירה שבין רמ"י לרשות המקומית או איגוד הערים</p> |

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 8 מתוך 16 |

לביוב;

ב. הרשות המקומית או איגוד הערים לביוב, לא יגבו כל תשלום בתמורה להשכרה או להחכרת המשנה של הקרקע.

9. הקצאת קרקע למטרת מאגר מים שפירים, מאגר מי קולחין, מאגר מים נחותים או אגן החדרה

קרקע למטרת הקמת מאגר מים שפירים, מאגר מי קולחין, מאגר מים נחותים או אגן החדרה, לרבות השטח הנדרש עבור מתקנים טכניים הנצרכים לתפעול המאגר תוקצה בתנאים המפורטים להלן:

9.1 הקצאת הקרקע תהיה לרשות מקומית או לתאגיד, שיקבל את המלצת הרשות הממשלתית למים ולביוב (להלן בסעיף זה - תאגיד המים). ההמלצה תכלול התייחסות להיקף השטח המבוקש, לרבות השטח הנדרש עבור מתקנים טכניים הנצרכים לתפעול המאגר;

9.2 ההקצאה תהיה בהסכם חכירה לתקופה של 21 שנים (להלן: תקופת ההקצאה), עם זכות חידוש כל עוד נשמרת מטרת ההקצאה;

9.3 התשלום ישולם מראש עבור כל תקופת ההקצאה בסך 1,280 שקלים חדשים לדונם.

9.4 בתנאי החכירה ייקבע כי הרשות המקומית אינה רשאית לשנות את ייעוד הקרקע המוקצית או לנצלה בייעוד אחר אם שונה ביוזמת אחרים, וכי בהתקיים אחד מאלה יהיה עליו להשיבה לרמ"י.

9.5 בשטח שבו קיימת היתכנות תכנונית לשינוי ייעוד למטרת מגורים או עסוקה, הקצאת קרקע למאגר תאושר רק לאחר בחינת השלכות אפשריות על התכנון העתידי, זאת לאור ההשקעות הכספיות המשמעותיות בהקמת מאגר.

10. חניה

קרקע לחניה אשר אינה חניה ציבורית (התשלום אינו בהתאם לחוקי העזר), תוקצה לרשות המקומית בתשלום בסך 5% לשנה מערך הקרקע, כאשר תקופת ההרשאה תיקבע בהתאם לשיקול דעתה של רמ"י.

11. מטמנות

11.1 "מטמנה" - אתר המשמש להטמנת פסולת מעורבת ו/או יבשה לרבות פסולת בניין ו/או פסולת תעשייתית מאושרת או חומרים מסוכנים; בסעיף זה "פסולת מעורבת", "פסולת יבשה", "פסולת תעשייתית מאושרת" ו- "חומרים מסוכנים" – כהגדרת סוגי פסולות אלה בחוזי ההרשאה שייחתמו בין הרשות לבין המורשים.⁸


11.1.1 "פסולת יבשה" – "פסולת מוצקה אינרטי שאינה מכילה מרכיבים פריקים ביולוגית כגון פסולת בניין, גרוטאות, רהיטים, צמיגים, ציוד ביתי ותעשייתי, וכו'.

11.1.2 "פסולת מעורבת" או "פסולת רטובה" – פסולת אורגנית אחרי טיפול וכן פסולת מוצקה, מכל מקור שהוא, לרבות ממשק בית, מבית עסק, מתעשייה או מחקלאות, המכילה מרכיבים אורגניים ואנאורגניים מעורבים, כגון שאריות מזון, אריזות פלסטיק או גזם, ואשר אינה מכילה חומר מסוכן כמשמעותו בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א – 1990 [להלן: "תקנות רישוי עסקים"]

11.1.3 "פסולת מסוכנת" – פסולת המכילה חומר מסוכן כמשמעותו בתקנות רישוי עסקים ו/או המצריכה טיפול מיוחד לצורך הטמנתה בקרקע כגון: פסולת תעשייתית, פסולת רדיואקטיבית, פסולת אסבסט (פריך וצמנט), ועוד.

11.1.4 "פסולת תעשייתית מאושרת" – פסולת ללא תכונות סיכון שמקורה בעיקר בפעילות תעשייתית או מסחרית, אשר אינה מתאימה לקליטה בתא פסולת מעורבת או פסולת יבשה ונדרשת להטמנה בתא פסולת ייעודי. (תשתיות וערכי הקליטה של התא הייעודי יקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות הדירקטיבה האירופית להטמנה על נספחיה).

⁸ המטרה הרלוונטית לכל סוגי הפסולת היא 670-פסולת"

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 9 מתוך 16 |

11.2 **"מתקן קצה" – מתקני מיון פסולת, מתקני טיפול בפסולת ומתקני מחזור פסולת.**

11.3 **אופן ותקופת ההקצאה**

קרקע המיועדת למטרת הטמנה תוקצה בפטור ממכרז לרשות המקומית שהמטמנה נמצאת בתחום שיפוטה המוניציפאלי או במכרז פומבי בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י בשים לב, בין היתר, לפוטנציאל ההטמנה ביחס לצרכי הרשות המקומית. ההקצאה תהא לתקופה שתקבע רמ"י בהתאם לנפח ההטמנה האפשרי. יובהר כי נוהל זה עוסק רק בהקצאות בפטור ממכרז.

11.4 **הקצאת מחצבה נטושה**

בהקצאת מחצבה נטושה למטרת מטמנה תשתתף הקרן לשיקום מחצבות בעלות שיקום המטמנה ששימשה קודם לכן כמחצבה, וזאת על פי הסכם שייחתם בין הגורם שאליו הוקצתה הקרקע למטרת ההטמנה לבין הקרן לשיקום מחצבות; ההסכם יובא לאישור הנהלת רמ"י טרם הקצאת המטמנה.

11.5 **שיקום מטמנה**

הרשות המקומית, אחראית לשיקום הקרקע לרבות הכנת תוכנית שיקום מאושרת, ותישא במלוא עלויות שיקום הקרקע בתום ההטמנה בהתאם לתוכנית השיקום ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או כל גורם מוסמך אחר.

מנגנון לטובת שיקום המטמנה-

רמ"י הקימה קרן לשיקום מטמנות אשר תשמש לגביית כספים מהרשות המקומית לשם הבטחת שיקום המטמנה בתום ההטמנה בקרקע.

11.6 **הקמת מתקני קצה**

הקצאת קרקע למטרת הטמנת פסולת יבשה, תכלול מתן אפשרות להקמת מתקני קצה בשטח המטמנה וביצוע פעילות מיחזור בשטח המטמנה.

הקצאת קרקע למטרת הטמנה של פסולת מעורבת, תכלול פעילות של הטמנה **ללא מתקני מיחזור בשטח המטמנה**, וכן פעילות נלווית להטמנה של הפקת גז מתאן לצורך ייצור חשמל. הכל בכפוף לכך שפעילויות אלה מותרות על פי תוכנית.

11.7 פעילות המטמנה, לרבות פעילות מתקני הקצה ופעילות הפקת גז המתאן, תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולכל התנאים שיוגדרו על ידו.


11.8 **תנאי התשלום**

11.8.1 התשלום עבור קרקע שהוקצתה למטמנה יהיה בשיטת תמלוגים, לפי סוג הפסולת; נכון למועד אישור נוהל זה, הנהלת רמ"י אישרה את גובה התמלוגים לפסולת יבשה, לפסולת רטובה ולפסולת מסוכנת, לרבות דרך חישובם. עם אישור גובה התמלוגים לפסולת תעשייתית מאושרת יעודכן נוהל זה בהתאם.

11.8.2 התמלוג שייגבה במטמנות לפסולת מעורבת יכלול גם את התשלום עבור פעילות הפקת גז המתאן לצורך ייצור חשמל;

התמלוג שייגבה במטמנות לפסולת יבשה יכלול גם את פעילות מתקני הקצה לסוג זה של פסולת אשר ימוקמו בשטח המטמנה וביצוע פעילות מיחזור בשטח המטמנה. רמ"י רשאית לקבוע מחיר מקסימום לטון פסולת מוטמנת, והרשות המקומית לא תהיה רשאית לגבות מעבר לסכום המקסימום שנקבע על ידי רמ"י לכל טון מוטמן.

11.8.3 תחולה:

| | | |
|---|--|------------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 10 מתוך 16 |

א. ההוראות שלעיל ביחס לתשלום בשיטת התמלוגים יחולו רק על הקצאות שהובאו/ יובאו לאישור רמ"י לאחר 12.3.2020

ב. בקשה להגדלת קיבולת ההטמנה מעבר לקיבולת שהוסכמה בעסקה המקורית טרם ה - 12.3.2020 ו/או להטמנה בתאים נוספים בשטח המטמנה שלא הוקצו בעסקה המקורית טרם ה - 12.3.2020, תתאפשר בתשלום על פי הכללים של החלטת המועצה הקודמת כמפורט להלן או בהתאם לכללים הקבועים לעיל, לפי קביעתה של רשות מקרקעי ישראל.

כללי החלטת המועצה הקודמת לעניין זה: תשלום בשיעור של 36.4% מערך ההטמנה בגין פסולת שמקורה בתחומי הרשות, ו- 100% מערך ההטמנה בגין פסולת שמקורה מחוץ לתחומי הרשות. הנחות אזור יחולו רק בהתייחס לרכיב בגין הפסולת שמקורה מתוך תחומי הרשות (36.4%).

11.9 להלן מספר דגשים ועקרונות בקשר להקצאות קרקע למטרת מטמנות:


11.8.3.1 ההסכם אשר יחתם בין הצדדים למטרת מטמנות יהיה הסכם מסוג "הרשאה". ככלל חוזים הנערכים למטרת הטמנת פסולת הינם "חוזי הרשאה" קצרי טווח ובעלי תקופת שימוש קצובה בסיומם חוזרת הקרקע לבעליה, חוזים על קרקע זו ניתנים בהתאם לזמן הצפוי כי ישמש למטרה לשמה היא הוקצתה וזאת עד למועד מיצוי מלוא פוטנציאל ההטמנה החוזי, חוזי הרשאה אלו אוסרים על בניית מבני קבע בשטח ההרשאה כאשר בתום תקופת ההרשאה תושב הקרקע לבעליה כאשר הינה משוקמת וללא זכות חזרה בגין ההשקעות בקרקע.

11.8.3.2 שיטת החיוב בתמלוגים בהטמנה של פסולת יבשה הינה לפי "טון נכנס" (כמות הפסולת הנכנסת בשערי המטמנה), ואילו שיטת החיוב בתמלוגים בהטמנה של פסולת מעורבת ופסולת מסוכנת היא לפי "טון מוטמן" (כמות הפסולת שהוטמנה בקרקע). יצוין כי נכון למועד אישור זה של הנוהל בפרק המטמנות, טרם גובש סכום התמלוג ואופן חישובו בכל הנוגע לפסולת תעשייתית מאושרת.

11.8.3.3 במטמנות/בורות הטמנה המשמשים להטמנת פסולת מעורבת לא תותר הקמת מתקני קצה המיועדים לסוג זה של פסולת, ולכן במטמנות כאלה תותר פעילות הטמנת פסולת בלבד. ככל שתתבקש פעילות מיחזור מחוץ בסמוך לשטח עסקת המטמנה, הרי שבגין פעילות זו יחתם הסכם נפרד שבו ערך הקרקע יקבע בהתאם למחיר האחיד למתקני טיפול בפסולת שאושרו בהנהלת רמ"י (החלטת הנהלה מספר 5464 מתאריך 5/7/2023).

11.8.3.4 שיקום/תקופת בדיק- האחריות לשיקום המטמנה חלה על המורשה על חשבוננו, והכל כמפורט בהסכם ההרשאה למטמנות. במטמנות לפסולת מעורבת בתום תקופת ההרשאה למטרת הטמנה ייחתם בין הצדדים הסכם שיקום אשר יסדיר את חובותיו וזכויותיו של המורשה במהלך תקופת השיקום. במסגרת חובותיו בתקופת השיקום יהיה המורשה מחוייב להמשיך את הטיפול בפני הקרקע, בתשטיפים ובגז המתאן. ויודגש- במהלך תקופת השיקום המורשה יהיה זכאי להמשיך ולהפיק את גז המתאן לצרכי ייצור חשמל, ללא כל תשלום נוסף לרמ"י. במטמנות לפסולת יבשה מסתפקים בתקופת בדיק במהלכה המורשה ממשיך להיות מחוייב לתיקון ליקויים שיתגלו לאחר תום תקופת ההרשאה, בהתאם להחלטת המשרד להגנת הסביבה וללא צורך בחתימה על הסכם שיקום בין הצדדים.

11.8.3.5 העברת זכויות ושעבוד זכויות- הזכויות הניתנות לרשות המקומית/איגוד ערים/אשכול רשויות בפטור ממכרז למטרת הטמנת פסולת הנן זכויות אישיות ולא תותר העברתם לידי צד ג' או שעבודם.

| | | |
|---|--|------------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 11 מתוך 16 |

| | |
|----------|---|
| 11.8.3.6 | <p>בטחונות- בהקצאות קרקע למטרת מטמנה שבהם המורשה היא רשות מקומית/איגוד ערים/אשכול רשויות, לא יידרש המורשה להמציא ערבות בנקאית להבטחת התחייבותיו בהסכם ההרשאה, וחלף זאת תקבע בהסכם ההרשאה בין הצדדים זכות קיזוז מכספים המגיעים להם מהרשות. פיצוי מוסכם- במקרה שהסכם ההרשאה יבוטל עקב הפרה יסודית של ההסכם מצד המורשה, ישלם המורשה לרמ"י פיצוי מוסכם אשר גובהו נקבע בהסכם ההרשאה כמכפלת סכום התמלוג העדכני ליום ביטול הסכם ההרשאה ב- 10% מפוטנציאל ההטמנה הכולל ערב חתימת הסכם ההרשאה בתוספת הפרשי הצמדה. דיווחים שגויים ודווחי כזב- שיטת התשלום במטמנות מבוססת על דיווח עצמי של בעלי המטמנות דרך האתר האישי של רמ"י באינטרנט. בהסכם ההרשאה נקבעו סנקציות בגין דווחי הטמנה שאינם דווחי אמת.</p> |
| 11.8.3.7 | <p>החזר הוצאות בגין שיקום- החזר הוצאות למורשה בגין פעולות שיקום שביצע בפועל בשטח המטמנה תהיה מתוך הכספים שנצברו לטובתו של המורשה בקרן לשיקום המטמנה בלבד ובכפוף לכל המגבלות האמורות בהסכם ההרשאה שנחתם בין הצדדים.</p> |
| 11.8.3.8 | <p>דיווחים וביקורת- על המורשה להמציא לידי הרשות עד ה- 30 לחודש אפריל בכל שנה דו"ח רווח והפסד מבוקר על ידי רואה חשבון כולל ביאורים.</p> |

12. בריכת שחיה באזור עדיפות לאומית

הקצאת קרקע באזור עדיפות לאומית לבריכת שחיה עירונית תכלול שימושים נלווים נוספים כמו סאונה, ג'קוזי, חדרי כושר, חדרי ספורט ומשחק, חדרי טיפולים, מבנה מנהלה, חדרי הלבשה ושירותים, חדרי אימון, אולמות ספורט ותוקצה בדמי חכירה סמליים בכפוף להצהרת הרשות המקומית כי תעריפי השימוש מסובסדים ומפוקחים על ידי הרשות המקומית והשימוש ללא כוונת רווח.


חייבים עבור שימוש סחיר נלווה יהיו בהתאם לסעיף 4.13.15 לקובץ ההחלטות.

13. זיקה למקרקעין לצרכי הסמכה לקידום תשתית לאומית

ככלל רשות מקומית אינה נזקקת להרשאה מרמ"י לצורך תכנון שטח בתחום המוניציפאלי שלה, ואולם במקרה של קידום תכנון של תשתית לאומית (בכלל) או מתקן טיפול בפסולת (בפרט), הרי שבהתאם להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, הרשות המקומית נזקקת לאישור זיקה למקרקעין מרמ"י לצורך קבלת ההסמכה מהממשלה.

להלן דגשים לבדיקה במקרה של בקשה המוגשת על ידי רשות מקומית:

1. בכל בקשה שמוגשת לרמ"י לזיקה למקרקעין תבוצע בדיקה תכנונית לבחינת ייעוד הקרקע כיום וכן לוודא שאין בתכנון המבוקש משום פגיעה במגמות תכנון המקודמות על ידי רשות מקרקעי ישראל.
2. לאור העובדה שמתקני הטיפול בפסולת הם בעלי רכיב מסחרי ויש לשקול שיקולים של צדק חלוקתי בהקצאות קרקע למטרה זו לרשויות מקומיות, הרי שבעת בחינת הבקשה יובאו בחשבון שיקולים הנוגעים לגודלה של הרשות וכמות התושבים אותם המתקן עתיד לשרת כדוגמת רשויות עירוניות גדולות, וכן ליתן עדיפות להקצאה לרשויות מאוגדות במסגרת אשכול/איגוד רשויות/שותפות רשויות.
3. יש לבדוק האם יש בעלי זכויות בקרקע ו/או פולשים, וכן שאין מניעה משפטית ביחס לשטח המבוקש, לדוגמא הליכים משפטיים הנוגעים לזכויות בקרקע. ככל שיש בעלי זכויות בקרקע, יש לבחון את מהות הזכויות מול המחלקה המשפטית במרחב. אם מדובר בחוכר עירוני - יש לגרוע את השטח משטח הבקשה.

| | | |
|---|--|------------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 12 מתוך 16 |

4. ככל שיש פלישות יש לציין זאת במכתב.

ככל שהבקשה היא לאישור זיקה למתקן לטיפול בפסולת יש לציין כי ככל שתאושר עסקה היא תעשה בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות במועד העסקה לרבות המחיר האחיד שיהיה נהוג בהקצאות מסוג זה והדרישה לתמיכה מטעם הקרן לשמירת הניקיון של המשרד להגנת הסביבה.

ראו נספחים לנוהל זה: [בקשה והתחייבות לתכנון לרשות מקומית למטרת מתקני השבת אנרגיה ופסולת](#); [מכתב אישור זיקה לרשות מקומית](#); [מכתב מניעה לזיקה לרשות מקומית](#).

14. החכרת משנה

12.1 החכרת משנה לשימושים שבסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, - התשכ"ה 1965-

רשות מקומית אשר היא חוכרת לדורות בקרקע המיועדת לצרכי ציבור, אשר השימוש, בהם הוא אחד מהשימושים שבסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965- תהא רשאית להשכירם בהשכרת משנה או להחכירם בחכירת משנה לאחר שהתקבל אישור רמ"י לכך, מראש ובכתב, ובלבד שמתקיימים התנאים כדלקמן:

- חוכר המשנה או השוכר הוא מוסד ציבורי
- השימוש בקרקע יישאר כפי שהיה, ויתאם לשימוש הנקוב בהסכם החכירה שבין רמ"י לרשות המקומית
- החכרת המשנה או השכרת המשנה תהא לתקופה של עד 49 שנים
- הרשות המקומית לא תגבה כל תשלום נוסף בתמורה להשכרת המשנה או להחכרת המשנה.


12.2 החכרת משנה לשימושים שבסעיף 190 (א) לחוק התכנון והבניה, - התשכ"ה 1965-

רשות מקומית אשר היא חוכרת לדורות בקרקע המיועדת לצרכי ציבור, אשר השימוש בהם הוא אחד מהשימושים שבסעיף 190 (א) לחוק התכנון והבניה, תהא רשאית להשכירם בהשכרת משנה או להחכירם בחכירת משנה לאחר שהתקבל אישור רמ"י לכך, מראש ובכתב, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים כדלקמן:

- חוכר המשנה או שוכר המשנה הוא מוסד ציבורי.
- השימוש בקרקע יישאר כפי שהיה, ויתאם לשימוש הנקוב בהסכם החכירה שבין רמ"י לרשות המקומית
- החכרת המשנה או השכרת המשנה תהא לתקופה של עד 25 שנים.
- הרשות המקומית לא תגבה כל תשלום בתמורה להשכרת המשנה או להחכרת המשנה.


15. הקצאת קרקע לצורכי ציבור בשטח משבצת חקלאית

כאשר מוגשת בקשה להקצאת קרקע לצורכי ציבור אשר נמצאת בשטח משבצת חקלאית יש לקבל מאת האגודה כתב ויתור בגין השטח. בגין היתור לא תקבל האגודה שטח חלופי או פיצוי כספי. אם נחתם עם האגודה "הסכם זמני" כהגדרתו בפרק 8.3 סימן ה', יש לפעול בהתאם להוראות פרקי משנה 8.3 סימן ה' - "הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת המושב" או 8.4 סימן ו' - "הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת הקיבוץ".

| | | |
|---|--|------------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 13 מתוך 16 |

ה. שיעורי תשלום, תנאים כספיים ותקופת הקצאה

| בהקצאות ללא תמורה ובדח"ש סמלי למטרות בעלות ערך סחיר יש לערוך שומה ולציין את השווי המלא. לפי האחוז לתשלום תחשב ההנחה בקרקע. ראו להלן נספח מתוך ילקוט פרסומים | | | |
|--|--|---|---|
| שיעור התשלום | ייעוד הקרקע | חיוב כספי | תקופה |
| 1. ללא תמורה | מעונות סטודנטים בתי תפילה | ללא תמורה (מעונות סטודנטים בכפוף להשלמת הבנייה בתקופה כוללת בת 48 חודשים מיום אישור העסקה) | 49 שנים (מעונות סטודנטים – בשים לב לתקופת הפיתוח בדגשים המיוחדים) |
| 2. דמי היוון סמליים | (א) קרקע שייעודה מתנ"ס ובריכת שחיה עירונית והשמושים הנלווים לה כהגדרתם בהחלטת הנהלה 5743, באזור עדיפות לאומית, גנים, אצטדיוני ואולמות ספורט, חינוך חובה, מעונות יום וגני ילדים, תרבות לרבות ספריות, אולמות תרבות וקונסרבטוריונים, דת ובריאות, חניות ציבוריות - ללא תשלום או בהתאם לחוקי העזר העירוניים, המנהלים ללא כוונת רווח ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים: 1) (הקרקע מיועדת לצרכי ציבור בתוכנית והם הפרשות לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 אשר הופרשו ללא תמורה; 2) (הקרקע כלולה במסגרת שיעור ההפרשות לצרכי ציבור שלגביו אין רשות מקרקעי ישראל גובה תמורה על פי הוראות פרק משנה 3.7 לקובץ החלטות המועצה. (ב) קרקע שייעודה למקלטים, למחסים ציבוריים ולדיור לקשישים, כאמור בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או למטרות שאישר שר הפנים מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המנהלים ללא כוונת רווח. | 18 ש | 49 שנים. חוף ים- הסכם הרשאה לשימוש לתקופה של 7 שנים בתי עלמין- 999 שנה. |
| 3. דמי היוון מופחתים (36.4%) | - | 36.4% מערך הקרקע. | 49 שנים |
| 4. דמי היוון מלאים (91%) | - | 91% מערך הקרקע | 49 שנים למעט: חניה- בהתאם לשיקול דעתה של רמ"י |
| 5. תשלום קבוע | מאגר מים שפירים; מאגר מי קולחין; מאגר מים נחותים או אגם החדרה; | 1280 ש לדונם | הסכם חכירה לתקופה של 21 שנים עם זכות חידוש כל עוד |

| | | |
|---|--|------------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 14 מתוך 16 |

| | | | |
|--|--|--|---------------------|
| נשמרת מטרת ההקצאה | | | |
| הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים | מרכז הארץ – 500,000 ש" לדונם אזורי עדיפות לאומית – 170,000 ש" לדונם | מחיר אחיד למתקני טיפול בפסולת ⁹ | 5. מחיר אחיד |
| לתקופה שתקבע רמ"י בהתאם לנפח ההטמנה האפשרי ועד 20 שנה לכל היותר. | בהתאם לתעריף עדכני לפי סוג הפסולת | הקצאות למטרת מטמנות שיובאו לאישור רשות מקרקעי ישראל לאחר ה – 12.3.2020 | 76. תמלוגים |

הנחות אזור -

רק על חיובים בשיעור 36.4% או 91%, יחולו ההנחות הנהוגות באותו אזור בהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית למגורים ומוסדות ציבור ועל פי החלטות המועצה הרלוונטיות .

1. תנאים מיוחדים לעסקה

1. בעסקה למטרת דיור בהישג יד להשכרה¹⁰ –


1.1 הרשות המקומית תפעל בהתאם להוראות הקבועות בדין ובכלל זה תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014, חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה 2015 והתקנות מכוחו, בכל הנוגע לדיור בהישג יד להשכרה ובכללם ההוראות לעניין שכר הדירה ותקופת השכירות.

1.2 שונה ייעוד הקרקע לייעוד שאינו צרכי ציבור נוספים או הופסק השימוש ביחידות הדיור כיחידות דיור לדיור בהישג יד להשכרה- תושב הקרקע לרשות מקרקעי ישראל והעסקה תבוטל בהתאם לנוהל ביטול עסקות [35.13B](#).

2. בעסקה למטרת מעונות סטודנטים -

- חדרי המעונות יושכרו לסטודנטים בלבד, תוך הקפדה מלאה על עיקרון השוויון.
- הרשות המקומית תוכל להתקשר עם יזם פרטי לצורך הקמה ותפעול של הפרויקט בתנאים הבאים:
- בבחירת היזם תינתן עדיפות מכרעת ליזם שיציע את מחיר השכירות הזול ביותר. שכר הדירה שייגבה מסטודנטים יכלול שירותי תיקונים ואחזקה, אך לא יכלול תשלום חשבונות שוטפים.
- הרשות המקומית תתקשר באופן חוזי עם הסטודנטים השוכרים בנוסף על היזם או במקומו, ותישא באחריות על קיום התחייבויות היזם מבחינת רמת השירות, רמת התחזוקה, מפרט הדיור ועוד.
- גובה שכר הדירה במעונות יקבע כך שבאזורים המוגדרים במדד הפריפריאליות של רשויות מקומיות, ברמת פריפריאליות-מרכזי מאוד, מרכזי- תינתן הנחה בגובה של 20% בממוצע משכר דירה אלטרנטיבי, לאחר קבלת חוות דעת דירה להשכיר וחוות דעת הות"ת או המל"ג בנוגע לשכר דירה כאמור.
- העלייה המקסימלית במחיר השכ"ד תוגבל לשווי עלית מדד המחירים לצרכן.
- טרם הקמת המעונות תשמע הרשות המקומית את עמדתה של אגודת הסטודנטים המקומית. הרשות מתחייבת לתחזק את המעונות בתחזוקה נאותה, משך כל תקופת הפעלתן.

⁹ המחיר האחיד יבחן עד לינואר 2030 ויעמוד בתוקפו עד לשינוי, ככל שיתקבל
¹⁰ בתהליך 2.10.4.4

| | | |
|---|--|------------------------|
|  | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 15 מתוך 16 |

- הרשות המקומית תדווח למל"ג וכן לאגודת הסטודנטים על אופן ביצוע המכרז להקמת המעונות ועל זהות הזוכה.
- כמו כן, תדווח הרשות המקומית למל"ג וכן לאגודת הסטודנטים מידי שנה על אופן ניהול המעונות ומחירי השכירות.
- בניית יחידות הדיור והמרחב המשותף במעונות תיעשה בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התש"ע-2009.
- הקצאת מבנה חדרים במעונות תיעשה בהתאם להרכב אוכלוסיית הסטודנטים, כך שתציע פתרונות דיור מיטביים לאוכלוסיית הסטודנטים, לרבות משפחות צעירות, ככל ונדרש.
- היזם יתחייב לבנות בהתאם לפרוגמה שאושרה על ידי הות"ת/המל"ג ו/או דירה להשכיר.

3. בעסקאות למטרת בתי עלמין -

כאשר מדובר בהקצאה חדשה או בהרחבה שמעל 20 דונם, יש לעגן תנאי מיוחד כדלהלן:
 "החוכרת מתחייבת לפעול לפי כל דין, לרבות הוראות תמ"א 19 והשינויים במסגרתה בנושא הקבורה האזרחית וכן לפעול לפי החלטות ונהלי הרשות".

ז. סמכויות אישור העסקה

(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)

| ערך קרקע | היקף שטח | סמכות אישור |
|--------------------------|--------------------------|--|
| עד 5 מלש"ח | עד 20 דונם | ועדת עסקות מרחבית |
| עד 5 מלש"ח | מעל 20 דונם ועד 100 דונם | ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק |
| עד 5 מלש"ח | מעל 100 דונם | ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת משנה + מועצת מקרקעי ישראל |
| מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח | עד 20 דונם | ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת פטור |
| מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח | מעל 20 דונם ועד 100 דונם | ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום ¹¹ + ועדת פטור |
| מעל 5 מלש"ח | מעל 100 דונם | ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור + ועדת משנה + מועצת מקרקעי ישראל |
| מעל 25 מלש"ח | עד 100 דונם | ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור |


לתהליך 2.10.4.3 - מטמנות - תשלום בשיטת תמלוגים

| היקף שטח | סמכות אישור |
|--------------|--|
| עד 100 דונם | ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום |
| מעל 100 דונם | ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת משנה + מועצת מקרקעי ישראל |

ח. סמכות אישור העסקה במחשב

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| סכומים עד 5,000,000 ש"ח | מנהל מרחב/סגן מנהל מרחב |
| סכומים מעל 5,000,000 ש"ח | מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו |

¹¹ עד להקמת ועדת יידוע הנהלה

| | | |
|---|--|------------------------|
|  רשות מקרקעי ישראל | נוהל מס' 35.06B | |
| | הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות לצרכי ציבור | |
| תאריך פרסום: 30.12.2025 | תאריך נוהל מקור: 24.08.2015 | עמוד 16 מתוך 16 |

ט. סמכויות חתימה על ההסכם

| | | |
|--|--|--|
| (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח) | | |
| ערך הקרקע עד 1.5 מלש"ח | ראש צוות+ ראש תחום מרחב עסקי - כספים | |
| ערך הקרקע עד 7 מלש"ח | מנהל מרחב + ראש תחום מרחב עסקי - כספים | |
| ערך הקרקע עד 14 מלש"ח | מנהל אגף בכיר עסקאות + חשב רמ"י | |
| ערך הקרקע עד 20 מלש"ח | מנהל החטיבה העסקית + חשב רמ"י | |
| ללא הגבלה | מנהל הרשות + חשב רמ"י | |
| בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו. | | |

י. השלמת העסקה/ התהליך

| | |
|--|--|
| אישור עסקה ודווח לרשות המס | |
| הנפקת שובר תשלום | |
| תשלום מלא התמורה או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה | |
| חתימה על ההסכם לרשויות מקומיות וחתימה על בקשה להיתר בניה ושליחת ההסכם וההיתר למבקש | |
| סריקת כל המסמכים לתיק בהדמיה | |

יא. מידע נוסף

| |
|---|
| 1. ילקוטי פרסומים- מטרות לצרכי ציבור |
| 2. תדריך תכנון להקצאת קרקעות לצרכי ציבור (באתר משרד הבינוי) |
| 3. טופס בקשה להקצאת מקרקעין בפטור ממכרז - צרכי ציבור - לרשויות מקומיות בלבד |
| 4. כתב ויתור |
| 5. טופס בקשה והתחייבות לתכנון לרשות מקומית למטרת מתקני השבת אנרגיה ופסולת |
| 6. מכתב אישור זיקה למקרקעין לרשות מקומית |
| 7. מכתב מניעה לאישור זיקה לרשות מקומית |

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

ציפי בורשטיין - פאר
מנהלת אגף בכירה עסקאות