

	<b>35.14B</b>		
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>		
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017	<b>עמוד 1 מתוך 18</b>

שם הנוהל	מס' שורה במפתח	מספר נוהל אב	מטרות	סימוכין	
<b>35.14B- שינוי ייעוד / ניצול או פיצול מגרש בעסקות מגורים בבניה נמוכה או מוסדות ציבור בקרקע עירונית ובעסקות תעסוקה</b>	3.1.4.1- פיצול מגרש-מגורים 3.1.4.2- פיצול ממגרש תעסוקה (לא כולל פיצול טכני של ההסכם) 3.1.5.1 – שינוי ייעוד או ניצול-מגורים 3.1.5.2 - שינוי ייעוד או ניצול-תעסוקה 3.1.5.3 – שינוי ייעוד או ניצול - ציבורי (בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות)	35.01A	<b>סעיף הפטור</b> <b>סמל גבייה</b>	בהתאם לייעוד החדש שנקבע דמי היתר מהוונים	
				<b>קובץ החלטות מועצת מקרקע ישראל</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>פרק 1- הגדרות כלליות</li> <li>פרק 2.26- תחולת החלטות המועצה על בעלי הסכמי חכירה פרטניים</li> <li>פרק 4.2 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע               <ul style="list-style-type: none"> <li>סימן א': הנחות אזור</li> </ul> </li> <li>פרק 4.20- שומות</li> <li>סימן ב': הליך השגה על שומת מקרקעין</li> <li>פרק 5.1 – הקניית בעלות.</li> <li>פרק 5.4 – העברת זכויות</li> <li>פרק 5.5 - תוספת בניה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש</li> <li>8.12- החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי<sup>1</sup></li> </ul>	
				<b>החלטות הנהלה</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>החלטת הנהלה מס' 5728 מיום 22.01.2025 – סמכויות ועדות עסקאות</li> <li>הנחיית אגף עסקאות מיום - 22.01.2024 - <a href="#">אופן עריכת החישוב בגין תקרת הנחה כאשר מדובר בשימושים מעורבים במצב היוצא.</a></li> <li>החלטת הנהלה מס' 4863 מיום 08.07.2020 – חישוב הזיכוי בעסקאות שינוי ייעוד ו/או ניצול במסגרת חוזה חכירה למטרות ציבוריות</li> <li>החלטת הנהלה מס' 3437 מיום 22.10.2013 – הקניית בעלות- תיקון החלטת מועצה 1185 (ראו נספחים א' וב' להחלטה- הודעה לחוכר העומד בפני חיוב בדמי היתר ; כתב הצהרה)</li> <li>החלטת הנהלה מס' 646 מיום 12.08.2002 – שימוש חורג מתכנית ושימוש שונה ממטרת חוזה החכירה</li> <li>החלטת הנהלה מס' 4510 מיום 05.05.1999 (מערכת החלטות ישנות) – "אינשאת" – קרקע ומחברים עליה הנרשמים כנכסים נפרדים</li> </ul>	
				<b>א. שינוי ייעוד ו/או ניצול במגורים, בתעסוקה ובמוסדות ציבור – הסכם: הסכם חכירה</b> הסכם: מבוא להסכם חכירה-שינוי ייעוד/ניצול הסכם בתעסוקה במשבצת: מבוא להסכם חכירה אגודה ביישוב חקלאי- מהוון (שורה 3.1.5.2)	
				<b>ב. פיצול מגרש</b> <b>1. במגורים בניה נמוכה</b> - למגרש המקורי - הסכם: תוספת להסכם חכירה הסכם: תוספת להסכם חכירה ; תוספת להסכם חכירה יו"ש - למגרש החדש – <b>הסכם: הסכם חכירה</b> הסכם: מבוא להסכם חכירה פיצול מגרש (למגרש החדש).	<b>סוג הסכם (תוצרי תהליך)</b>

<sup>1</sup> לתהליכי מפתח 3.1.4.2 ו- 3.1.5.2

	<b>35.14B</b>		
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>		
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017	<b>עמוד 2 מתוך 18</b>

<p><b>2. בתעסוקה</b>  <b>- למגרש המקורי - הסכם: תוספת להסכם חכירה</b>  הסכם: תוספת להסכם חכירה; תוספת להסכם חכירה יו"ש  <b>- למגרש החדש - הסכם: הסכם חכירה</b>  הסכם: מבוא להסכם חכירה  <b>3. בתעסוקה במשבצת</b> – גם למגרש המקורי וגם למגרש החדש:  מבוא להסכם חכירה אגודה ביישוב חקלאי- מהוון<sup>2</sup></p>			
רמיטק	<b>מערכות בתהליך</b>	קיימות במערכת מפתח	<b>עסקאות לדוגמה</b>
09.03.2026			<b>תאריך פרסום</b>
<b>באחריות אגף עסקאות</b>			
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 03.09.2025</p> <p>מהות העדכון:  - עדכון סמכויות אישור עסקה בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5728 – סמכויות ועדות עסקאות  - הוספת התיחסות פרטנית לעסקות תיירות בטבלאות שיעורי תשלום – סעיפים 6 ו-7  - עדכון בנספח 6- בקשה והתחייבות לתכנון מיזם תשתית לאומית במגזר העירוני</p> <p style="text-align: right;"><b>-העדכון אושר בצוות מפתח ב 05.02.2026</b></p>			
<b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>			

**1. רקע כללי ומדיניות**

<p><b>1.1</b> ייעוד קרקע והשימושים המותרים בה עשויים להשתנות במוסדות התכנון אם ביוזמת רמ"י, הרשות המקומית או בעל הזכויות. כאשר חוכר מבקש לרכוש זכויות שנוצרו מהתכנון החדש עליו לקבל את אישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) ולעגן את הזכויות שנרכשו בהסכם חדש.</p>
<p><b>1.2</b> מטרת הנוהל הינה להסדיר את הבקשות המוגשות לשינוי ייעוד ו/או ניצול, פיצול מגרש.</p>
<p><b>1.3</b> נוסחאות החישוב בנוהל זה אושרו על ידי הנהלת רמ"י</p>
<p><b>1.4</b> רמ"י תיגבה דמי היתר עבור מתן הסכמתה לבעל זכויות להפיק מהמקרקעין הנאה נוספת על זו שרכש, בגבולות שטח ההקצאה המקורי.</p>
<p><b>1.5</b> לא ניתן לבצע פיצול מגרש, שינוי ייעוד/ ניצול בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה צה"ל שהומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הביטחון, למטרת תחנת דלק.</p>
<p><b>1.6</b> זיכוי בגין שווי הקרקע במצב הקודם (הזכויות על פי ההסכם כולל זכויות נוספות שנרכשו בעבר) יינתן רק בעסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול.</p>
<p><b>1.7</b> הוראות נוהל זה יחולו גם על הסכמי חכירה שנחתמו על בסיס פרק משנה 8.12- החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי. בעת ביצוע פעולה בעסקות אלו, יש לציין בבסיס המשפטי גם פרק 8.12 בקובץ החלטות המועצה.</p>

<sup>2</sup> לתהליך מפתח 3.1.4.2 בלבד

## 1.8 הגדרות

- א. **בנייה נמוכה** - מקרקעין לבנייה למגורים שאינה בנייה רוויה.
- ב. **דמי היתר מהוונים** - דמי חכירה מהוונים עבור שינוי ייעוד ו/או ניצול, פיצול מגרש במקרקעין, אשר בגינם לא שולמה לרשות תמורה.
- ג. **חוכר** - בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה לביצוע עסקת שינוי ייעוד וניצול או פיצול מגרש.
- ד. **פיצול מגרש** - חלוקת מגרש המוכר על פי הסכם חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות עלהמגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מספר מבנים אחרים גדול יותר, מכפי שהותר עפ"י הסכם החכירה. פיצול המגרש יתאפשר בהתאם לתוכנית או תשריט חלוקה מאושר על ידי מוסדות התכנון.
- ה. **שינוי ייעוד** - יעודה של הקרקע, כפי שמוגדר בהסכם החכירה, שונה במוסדות התכנון ואושרה תוכנית חדשה המתירה יעודים נוספים בקרקע או שינוי שימוש ממטרת החכירה בהסכם בהתאם לתוכנית התקפה במועד ההקצאה.
- ו. **שינוי ניצול** - כאשר אושרה תוכנית חדשה במוסדות התכנון במסגרתה הוגדלו זכויות הבניה במקרקעין כדלקמן:
1. **בבנייה נמוכה למגורים** - תוספת יחידות דיור לשטח המוכר מעבר לתוספת של יחידה אחת להבדיל מתוספת בנייה שמשמעותה תוספת זכויות שבעקבותיה לא תהיינה יותר מ- 2 יחידות דיור למגרש בסה"כ.
  2. **בתעסוקה ונכס ציבורי** - הרחבת מבנה קיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם יגדלו אחוזי הבנייה (עיקרי + שירות) שנוספו למגרש למעלה מפי שניים מאלו שהוקנו בהסכם החכירה.
- ז. **בנייה רוויה** - 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.
- ח. **אינשואט** - מחוברים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מהקרקע.
- ט. **בנכסי תעסוקה**
1. **שימוש אקסטנסיבי** - שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבניה הוא פחות מ- 40% מתכסית יחידת השטח (יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח קטן מ- 40%), כאשר השטח בו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.
  2. **שימוש אינטנסיבי** - שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבניה הוא לפחות 40% מתכסית יחידת השטח (יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח הוא לפחות 40%), כאשר השטח בו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.
- י. **נכס למטרה ציבורית**
- הנכסים אשר הוקצו למטרות ציבוריות ואשר בתנאי החכירה נכללו התנאים המפורטים להלן:
- נכסים אשר הוקצו עד ליום 16.05.1965 הכוללים אחד מן התבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו (ב)
  - נכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך, הכוללים שניים מהתבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג).

(א) שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, בנכסים אשר הוקצו עד ליום 16.5.1965 "דמי חכירה מופחתים" הם דמי חכירה בשיעור קטן או שווה ל- 2% מערכו המלא של המגרש כקבוע בהסכם החכירה. בנכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך "דמי חכירה מופחתים" הם דמי חכירה בשיעור קטן מ- 4% מערכו המלא של המגרש כקבוע בהסכם החכירה.

(ב) העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע ביעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה ביעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בהסכם החכירה שווה או קטן ל- 60% מהשומה, תחשב שומה זו כשומה ליעוד ציבורי.

(ג) הנכס הוקצה בפטור ממכרז.

יא. **דירות דיור ציבורי**- דירות המשמשות להשכרה למי שהופנה על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, ומנוהלות על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

יב. **שימוש חורג** – שימוש שלא תואם את התכנית התקפה ו/או לא תואם את מטרת החכירה.

יג. **תעסוקה** :

**במגזר העירוני** - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות, ולמעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

**במגזר החקלאי** - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או לשימוש כלכלי אחר, למעט משק חקלאי ומגורים.

**1.9** תשלום דמי היתר מהוונים במסגרת ביצוע עסקת שינוי יעוד ו/או שינוי ניצול או פיצול מגרש, מקנה לחוכר זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 49 שנה, שתחילתן מיום אישור העסקה. ללא תלות באיזו תקופה מצויה החכירה (ראשונה/ שניה וכו').

**1.10** בקרקע ביעוד מגורים או תעסוקה-

בעת הגשת בקשה לביצוע שינוי יעוד ו/או שינוי ניצול או פיצול מגרש, רמ"י תציע רכישת "זכות הבעלות" או "שדרוג חכירה (בתעסוקה במשבצת חקלאית)" על פי תנאי פרק 5.1 בקובץ החלטות המועצה .  
אם החוכר עומד בקריטריונים המפורטים בקובץ החלטות המועצה אך לא מממש את הצעת רמ"י לרכישת הבעלות, לא ניתן יהיה לקזז את דמי ההיתר ששולמו אם יבקש לרכוש את זכות הבעלות בעתיד. (ראו נהלים בנושא הקניית בעלות: מס' [90.01B](#) הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה – בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם; הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, בתמורה וללא תמורה, בנכסים ששטחם מעל דונם- נוהל עתידי)

**1.11** בקרקע שהוקצתה עפ"י תקנות הפטור 25(5)ב, 25(11) על בסיס המלצת משרד הכלכלה, יש לדווח למשרד הכלכלה על פתיחת הליך הכנת עסקת שינוי יעוד וניצול בנכס, ככל שמתבצע בפרק הזמן שבין 7 שנים לאחר חתימת הסכם החכירה ועד ל-15 שנה מיום חתימת הסכם החכירה.  
כמו כן – לאחר חתימת הסכם עסקת שינוי יעוד וניצול, רמ"י תדווח למשרד הכלכלה אודות חתימת ההסכם על ידי רמ"י. (משרד הכלכלה יבחן את החלק היחסי של הסבסוד שניתן ליזם בגין יתרת התקופה שנותרה עד תחילת השנה ה-15 ויטפל מול היזם בהתאם לנהליו).

הדיווח למשרד הכלכלה יתבצע אוטומטית באמצעות מערכת העסקות החדשה של רמ"י (רמיטק), אך נכון להיום ועד

	<b>35.14B</b>	
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>	
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017
		<b>עמוד 5 מתוך 18</b>

שמערכות רמ"י יתמכו בשליחה אוטומטית, באחריות אגף עסקאות לעדכן את משרד הכלכלה באמצעות דוחות רבעוניים שיונפקו באופן עצמאי ע"י האגף בעת אישור הסופי של העסקה.	
<b>1.12</b>	<b>אינשאט - בבקשה לבצע עסקת שינוי ייעוד, שינוי ניצול ופיצול מגרש, כאשר קיימת הפרדה (רישומית וקניינית) בין הבעלות בקרקע לבין הבעלות במחוברים (מבנים), יש להודיע ליזם שעליו להעביר ללא תמורה את המבנה לבעלות בעל הקרקע הרשום, ובכך יזכה להנחה בשיעור 20% בתשלום דמי ההיתר.</b>
<b>1.13</b>	<b>הנוהל אל מול הסכם החכירה:</b> אין בנוהל זה כדי לפגוע בזכויות חוכר על פי הסכם החכירה שבידיו, ובלבד שאם יבחר החוכר למצות את זכויותיו על פי הוראות המיטיבות של ההסכם, תנהג עמו רמ"י על פי הוראות הסכם החכירה הפרטני ככתבו וכלשונו, והחוכר לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מיטיבים לפיהם נוהגת רמ"י על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאוחרות למועד תחילת החכירה.
<b>1.14</b>	<b>אישור זיקה לקרקע לתכנון בות"ל – חוכר רשאי לבקש הסמכה מהממשלה לשם הגשת תוכנית לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). במסגרת הבקשה עליו להמציא אישור זיקה לקרקע מרמ"י. הבקשה לאישור תוגש באמצעות "טופס <a href="#">בקשה והתחייבות לתכנון מיזם תשתית לאומית במגזר העירוני</a>".</b> המרחב יבחן את הבקשה לאישור בתוך 45 יום מיום קבלתה, וישלח מכתב תשובה כמפורט להלן, וזאת לאחר היוועצות עם המחלקה המשפטית במרחב ועם הממונה על התחום באגף עסקות. דגשים לבדיקה: <ul style="list-style-type: none"> <li>• קיומו של הסכם חכירה בתוקף.</li> <li>• במקרה של הסכם פיתוח בתוקף – יש לבחון פרטנית עם המחלקה המשפטית את הנסיבות, לרבות מצב הבניה, תנאי ההסכם והאורכות (ככל שניתנו).</li> <li>• שטח התוכנית אינו חורג מגבולות ההסכם.</li> <li>• חתימת כל בעלי הזכויות הכלולים בשטח הבקשה.</li> <li>• בחינת מטרת ההסכם והאפשרות /מגבלות לביצוע עסקות שינוי ייעוד וניצול בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י, בשים לב לשטח ההסכם והיקף הבניה בשטח (שימוש אקסטנסיבי / אינטנסיבי), שימוש למטרה ציבורית, תנאים מיוחדים ספציפיים וכיו"ב.</li> </ul> <p>במקרה של אישור הבקשה ישלח "<a href="#">מכתב אישור זיקה</a>". במקרה של סרוב לבקשה ישלח "<a href="#">מכתב מניעה לאישור זיקה</a>".</p>

**2. מסמכי חובה**  
[טופס בקשה לביצוע "שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה או בתעסוקה ומוסדות ציבור"](#)

**3. תהליך העבודה**

שם היחידה הארגונית:	תוצר היחידה:	הערות:
מקדם עסקה	א. בדיקת מסמכים, ניתוב התיק והעברת בקשה לחוו"ד מקצועית, לרבות בדיקת קיום התחייבויות לרישום משכנתאות.	
ארכיב	בדיקת המסמכים, פתיחת תיק וניתוב המסמכים לצוות המטפל.	

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.14B</b>		
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>		
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017	<b>עמוד 6 מתוך 18</b>

	<p>ב. במקרה שניתנה בתיק התחייבות לרישום משכנתא, טיפול בסילוק המשכנתא או לחלופין קבלת הסכמת הגורם המלווה לרישום כתב ההתחייבות בתיק החדש שנפתח לעריכת העסקה.</p> <p>ג. בשינוי ייעוד וניצול – ביטול התיק המקורי (לאחר חתימת הסכם חדש לעסקת שינוי ייעוד וניצול)</p> <p>ד. בפיצול מגרש - צמצום השטח בתיק המקורי (לאחר חתימת הסכם חדש למגרש המפוצל)</p> <p>ה. חתימת חוזים כמפורט לעיל.</p> <p>ו. בשינוי ייעוד וניצול בתעשייה בהתאם לתקנת הפטור 25(5)(ב)-דיווח למשרד הכלכלה בעת פתיחת התהליך וכן דיווח על חתימת הסכם בסיום התהליך (שורה 3.1.4.2).</p> <p>ז. שומה על פי נוהל אב שמאות 34.01A</p>	
	הכנת תרשים תשריט/ עסקה	מיפוי
-	<p>בתהליכים:</p> <p>3.1.4.1 - פיצול מגרש-מגורים; 3.1.4.2 - פיצול ממגרש תעסוקה (לא כולל פיצול טכני של ההסכם); 3.1.5.1 – שינוי ייעוד או ניצול - מגורים:</p> <p>לא נדרש דו"ח פיקוח. יוגש תצהיר המבקש</p> <p>בתהליכים:</p> <p>3.1.5.2 - שינוי ייעוד או ניצול -תעסוקה;</p> <p>3.1.5.3 – שינוי ייעוד או ניצול - ציבורי :</p> <p>עד 20 דונם- תצהיר המבקש</p> <p>-מעל 20 דונם- דו"ח פיקוח</p>	פיקוח – במקביל לשמאות
רק בשינוי ייעוד או ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות	חוות דעת תכנונית	תכנון
	בדיקת שומה	שמאי (במקביל לפיקוח)

#### 4. דגשים מיוחדים לתהליך

4.1	עסקאות שינוי ייעוד ו/או שינוי ניצול ופיצול מגרש יטופלו בהתאם לנוהל אב הקצאה בפטור ממכרז 35.01A
4.2	כללי
4.2.1	נוהל זה אינו מתייחס לנושא פיצול חוזים ויש לפעול בעניין זה על פי שורת המפת"ח הרלבנטית.
4.2.2	<b>טיפול בהתחייבות לרישום משכנתא-</b>
	במקרה וניתנה בתיק המקורי התחייבות לרישום משכנתא, נדרש לבקש מהחוכר להמציא סילוק המשכנתא או לחלופין קבלת הסכמת הגורם המלווה לרישום כתב ההתחייבות בתיק החדש שנפתח לעריכת העסקה.
4.2.3	<b>ביצוע עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול / פיצול מגרש יתקיימו בכפוף לתנאים שלהלן:</b>

א. הסכם החכירה בתוקף. אם פג תוקף הסכם החכירה, יש לבצע חידוש חכירה טרם ביצוע העסקה.

ב. החוכר עמד בכל הוראות הסכם החכירה ותנאיו.

ג. לא קיימת מניעה משפטית/עיקול/חובות בתיק הנכס.

ד. החוכר שילם את מלוא התמורה עבור כלל השימושים וזכויות הבניה שאושרו בעבר. אם קיימים שימושים או תוספות בנייה אשר לא אושרו בעבר יש להסדירם בעת ביצוע העסקה.

**4.2.4 פיצול מגרש - רמ"י** תאפשר פיצול מגרש רק במקום בו אחד המגרשים הינו מגרש מבונה.

**4.2.5** בעסקות המתבססות על הסכם מיוחד (כגון: בזק, דואר, מע"צ – ראו [נספח 3](#) רשימת חברות בעלות הסכם מיוחד) נדרש לבדוק את תנאי ההסכם המקורי ולפעול על פיו בעת עריכת עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול שכן תנאי העסקה והחייב שונים מהאמור בנהל זה.

**4.2.6 היטל השבחה**

חוכר אשר שילם היטל השבחה (על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965) וכן שילם דמי היתר כמפורט בסעיפים 6 ו-7 להלן בגין אותן זכויות, לא יחויב להחזר מרמ"י בגין תשלום היטל השבחה.

**4.2.7 העברת זכויות – תשלום דמי הסכמה**

במקרה של העברת זכויות, בד בבד עם ביצוע עסקת שינוי ייעוד, שינוי ניצול או פיצול מגרש ובכדי ליהנות מפטור מתשלום דמי הסכמה על מעבירי הזכויות להגיש הבקשה להעברת זכויות עד 120 יום ממועד החתימה על הסכם המכר בין המעביר למקבל הזכויות. בבקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר בין הצדדים, ייגבו דמי הסכמה בנוסף לתשלום עבור פעולות נוספות מבוקשות.

הפעולות הנוספות שיתבקשו (היוון / עסקת שינוי ייעוד וניצול), יבוצעו לאחר תשלום דמי הסכמה, על פי התשלום המקובל בגינן.

**4.2.8 שימוש שאינו תואם את מטרת החכירה**

4.2.8.1 שימוש שבוצע בניגוד למטרת החכירה ללא אישור רמ"י:

4.2.8.1.1 אם התכנית התקפה מתירה את השימוש- תיערך עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול, בכפוף לתשלום דמי שימוש ראויים לתקופת העבר בה נעשה שימוש השונה ממטרת החכירה.

4.2.8.1.2 אם התכנית התקפה אינה מתירה את השימושים הקיימים בפועל במלואם/ בחלקם: א. בגין השימושים שאינם מותרים על פי התכנית, יומצא אישור לשימוש חורג, והחוכר יחוייב בתשלום דמי שימוש.

אם לא יומצא אישור כאמור, יחוייב החוכר להרוס את הבינוי הקיים.

ב. בגין השימושים המותרים על פי התכנית, תיערך עסקת שינוי ייעוד וניצול. בכפוף להסדרה כמפורט בסעיף א לעיל.

4.2.8.2 אם זכויות החכירה אינן מהוונות, ייגבו דמי חכירה שנתיים על פי ההסכם בנוסף לדמי שימוש כאמור.

4.2.8.3 על אף האמור לעיל, בקשה לשימוש חורג השונה ממטרת החכירה בנכסים שהוקצו למטרת מגורים אינה כרוכה בתשלום. אם הבקשה לשימוש חורג כוללת תוספת בניה מעבר לזכויות המוכרות, רמ"י תגבה דמי היתר בהתאם למטרת ההסכם.

4.2.8.4 החישוב ייערך בהתאם לפרק 5.5 בקובץ החלטות המועצה לעניין גביית דמי שימוש החורג -

לתקופת עבר, בהתאם לשיעורים כדלהלן:

א. באזור קו עימות - 1% לשנה

ב. באזור עדיפות לאומית א' - 3% לשנה

ג. באזור עדיפות לאומית ב' - 4% לשנה

ד. ללא אזור עדיפות - 6% לשנה

ה. נוסחה:  $X * Y * Z$

$X$  = הפרש ערך קרקע בין השימוש עפ"י מטרת הסכם החכירה לבין השימוש בפועל

$Y$  = שיעור חיוב דמי שימוש

$Z$  = תקופת השימוש

\* למען הסר ספק מובהר כי על החיובים לעיל, תחול מגבלת תקרת ההנחה כמפורט בפרק משנה 4.2 להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובסעיף 8 לנוהל זה.

#### 4.3 תעסוקה

##### 4.3.1 שינוי ייעוד ו/או ניצול

4.3.1.1 בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר בשיעור כמפורט בסעיף 6 להלן: "שיעורי תשלום" מההפרש בין שני הערכים להלן:

**עֶרֶךְ א'** - ערך הקרקע לזכויות כפי שנקבעו בהסכם החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות במידה ונרכשו לאחר מועד חתימת ההסכם.

אם לא צויינו בהסכם החכירה זכויות הבנייה, יקבעו אלה בהתאם להיקף הבינוי שאושר על ידי רמ"י או בהתאם לזכויות הבניה בשומה על פיהן נערכה העסקה המקורית, לפי הגבוה מביניהם בחישוב דמי היתר, יזוכה החוכר מערך א' כדלקמן:

שיעור דח"ר מוכר	שיעור זיכוי מערך א'
עד 40%	40%
41%-80%	80%
91% (מהוון או מוכר כמהוון)	91%

**עֶרֶךְ ב'** - ערך הקרקע על פי מלא זכויות התוכנית התקפה וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על פי תוכנית בנייה מוצעת (בקשה להיתר) אם הוגשה, לרבות תוספת תחנת דלק בהתאם לתמ"א 18.

4.3.1.2 עסקת שינוי ייעוד בקרקע המוחזקת בהסכם חכירה למטרת תעסוקה עתיר שטח (מעל 20 דונם), תטופל בהתאם לפרק 5.5 בקובץ החלטות המועצה כדלקמן:

4.3.1.2.1 על חלק המקרקעין אשר שונה ייעודו, בו נעשה שימוש אינטנסיבי (יחידת שטח מתוך

כלל שטח ההסכם אשר בכל מקרה לא תפחת מ- 20 דונם), יחולו תנאי הפרק 5.5 בקובץ החלטות המועצה, שעניינו תשלום דמי היתר במקרה של שינוי ייעוד.

4.3.1.2.2 השטח אשר שונה ייעודו, בו נעשה שימוש אקסטנסיבי יושב לרמ"י (כלל שטח ההסכם פחות השטח הנזכר בסעיף 4.3.1.2.1).

4.3.1.2.3 לחוכר תינתן זכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית, מתוך שטח המקרקעין בו נעשה שימוש אקסטנסיבי (כלל שטח ההסכם פחות יחידת שטח המקרקעין הנזכר בסעיף 4.3.1.2.1) אשר שווים, על פי שומה פרטנית, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים, במצבם לפי התכנית, ובהתאם לתנאים שלהן:

4.3.1.2.3.1 רמ"י תקבע לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולי תכנון, פיתוח ושיווק.

4.3.1.2.3.2 החוכר יהיה זכאי לרכוש מגרשים, כמפורט להלן:

- מתוך שטח 50 הדונמים הראשונים – 20%.
- מתוך 50 הדונמים הבאים – 10%.
- מתוך השטח מעל 100 דונמים – 5%.

4.3.1.2.3.3 מחיר המגרשים אותם יהיה רשאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז כאמור יקבע לאחר שיווק של 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית. המחיר יקבע על בסיס שומה על פי ממוצע משוקלל של המחירים שזכו במכרזים. במקרים בהם לא התבצע מכרז פומבי על שווי הקרקע כדוגמת מחיר למשתכן/דיוור להשכרה או פטור ממכרז, יקבע המחיר על בסיס שומה פרטנית.

4.3.1.2.3.4 תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה לרכישת המקרקעין יודיע הרוכש האם הוא מבקש לרכוש את המגרשים במחיר שנקבע; לא הודיע החוכר לרמ"י על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו את החוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את המגרשים ורמ"י תשווקם.

4.3.1.2.3.5 החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור, תוך 180 ימים מיום אישור העסקה על ידי הגורמים המוסמכים (מסלול ירוק, מסלול אדום וכו'). עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מביניהם, דמי החכירה המהוונים ישוערכו בהפרשי הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים. לא שולם הסכום תוך 180 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו לו בהתאם להחלטה זו, והמגרשים ישווקו על ידי רמ"י.

- 4.3.1.2.3.6 החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בקובץ החלטות המועצה עבור רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית;
- 4.3.1.2.3.7 החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר יקבעו על ידי רמ"י לעניין זה וכתנאי להקצאת המקרקעין בפטור ממכרז.
- 4.3.1.2.3.8 מסירת החזקה במקרקעין המושבים לידי רמ"י, תהיה כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה או הערה אחרת, המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין;
- 4.3.1.2.3.9 היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות במקרקעין רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לרכישת המגרשים.
- 4.3.1.2.3.10 לצורך ביטול ההערה ו/או הרישום כאמור יפקיד החוכר יפוי כח בלתי חוזר בידי רמ"י. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת יפוי הכח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, אם קיימת, מן המרשם.
- 4.3.1.2.3.11 בנוסף, יחתום החוכר על הסכם השבה, הכולל, בין היתר, הודעה שהסכם החכירה ביחס לקרקע המושבת ואין לו התנגדות לביטולו של ההסכם ולגריעת השטח ממכסת הקרקע שבחזקתו.
- 4.3.1.2.3.12 על החוכר להמציא את כל האישורים הנדרשים לפי דין, לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים.
- 4.3.1.2.3.13 למען הסר ספק, כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין.
- 4.3.1.2.3.14 כל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכר.
- 4.3.1.2.3.15 אם יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע אשר בידי החוכר לפי סעיף 4.3.1.2.1 החוכר יישא בחיוב.
- 4.3.1.2.3.16 אם יחול, חיוב בהיטל השבחה על הקרקע שתוקצה על פי סעיף 4.3.1.2.2, יקוזז החלק היחסי של החיוב מתוך התשלום הנדרש על פי סעיף 6, ובלבד שבסכום לתשלום לא יפחת מ – 51% מערך הקרקע. רמ"י תשא בחיוב היטל השבחה בגין יתרת השטח שהושב. אם יושת מס שבח בגין המקרקעין המושבים - תשא הרשות בחיוב.
- 4.3.1.2.4 אם שינוי הייעוד חל על חלק משטחי ההסכם, באופן שלא ניתן לממש את מטרת החכירה ביתרת שטח ההסכם שלא שונה ייעודו, יושב כל שטח ההסכם לרמ"י.

	<b>35.14B</b>		
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>		
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017	<b>עמוד 11 מתוך 18</b>

<p>4.3.1.2.5 בגין שטחי ההסכם אשר יושבו לרמ"י, יינתן פיצוי עבור השקעות בקרקע במבנים או מתקנים, אשר נבנו לצורכי הפעילות התעשייתית, כדין. הפיצוי יינתן בהתאם לשומה פרטנית אשר תערך על ידי שמאי רמ"י או מי מטעמו. החוכר יהיה רשאי להשיג על שומה זו בהתאם לפרק 4.20 סימן ב' לקובץ החלטות המועצה.</p> <p>4.3.1.2.6 אם הסכם החכירה מהוון, יינתן פיצוי בגין יתרת תקופת החכירה שלא נוצלה.</p> <p>4.3.1.2.7 שינוי ניצול ו/או ייעוד, פיצול מגרש ייערכו על פי תוכנית תקפה כחוק. במקרים מיוחדים ומנימוקים שיפורטו בעסקה, תאושר עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול טרם מתן תוקף לתוכנית, ובלבד שהופקדה התכנית בוועדה הסטטוטורית. במקרים אלו תידון ותאושר העסקה בוועדת עסקות מסלול אדום.</p> <p>4.3.1.3 חוכר המחזיק במספר חוזים, אשר השימוש במקרקעין השונים נעשה לצורכי אותה מטרה והמשרת את אותה יחידת יצור, יראו את מקרקעי כל החוזים כיחידת שטח אחת, והתנאים המפורטים בנוהל זה יחולו על כל השטח כאילו מדובר בהסכם אחד על כל השטח.</p> <p>4.3.1.4 בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרת תעסוקה/תיירות לפי המלצת משרד הכלכלה/תיירות בהתאמה, ניתן לבצע עסקת שינוי ייעוד בכפוף למימוש לתנאים המצטברים באים:</p> <p>א. אישור המשרד הממונה לפיו מומשה מטרת החכירה.</p> <p>ב. בחלוף 7 שנים מיום חתימת הסכם החכירה.</p> <p><b>4.3.2</b> בקרקע שהוקצתה עפ"י תקנת הפטור 25(5)ב, 25(11) על בסיס המלצת משרד הכלכלה, יש לדווח למשרד הכלכלה על פתיחת הליך הכנת עסקת שינוי ייעוד וניצול בנכס, ככל שמתבצע בפרק הזמן שבין 7 שנים לאחר חתימת הסכם החכירה ועד ל-15 שנה מיום חתימת הסכם החכירה. (משרד הכלכלה יבחן את החלק היחסי של הסבסוד שניתן ליזם בגין יתרת התקופה שנותרה עד תחילת השנה ה-15 ויטפל מול היזם בהתאם לנהליון).</p> <p>כמו כן – לאחר חתימת הסכם עסקת שינוי ייעוד וניצול, רמ"י תדווח למשרד הכלכלה אודות חתימת ההסכם על ידי רמ"י.</p> <p>הדיווח למשרד הכלכלה יתבצע אוטומטית באמצעות מערכת העסקות החדשה של רמ"י (רמיטק), אך נכון להיום ועד שמערכות רמי יתמכו בשליחה אוטומטית, באחריות אגף עסקאות לעדכן את משרד הכלכלה באמצעות דוחות רבעוניים שיונפקו באופן עצמאי על ידי האגף, בעת אישור הסופי של העסקה.</p> <p><b>4.3.3 שינוי ייעוד על ידי הוספת תחנת דלק</b></p> <p>חוכר בתעשייה אשר מבקש להשתמש בקרקע לתחנת דלק, בהתאם לשינוי מס' 2 לתמ"א 18, ישלם לרמ"י דמי היתר מהוונים כמשמעותם בנוהל זה.</p> <p><b>4.3.4 פיצול מגרש</b></p> <p>בגין פיצול מגרש בתעסוקה ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר כמפורט בסעיף 7 להלן: "שיעורי תשלום" מערך הקרקע של המגרשים החדשים שיווצרו עקב הפיצול (לפי תוכנית או תשריט חלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית לפי העניין), למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית.</p>	<b>4.4 מוסדות ציבור</b>
---	-------------------------

	<b>35.14B</b>	
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>	
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017
		<b>עמוד 12 מתוך 18</b>

#### 4.4.1 שינוי ייעוד

4.4.1.1 רמ"י תאפשר לחוכר שינוי ייעוד בנכסים לגביהם מתקיימים כל התנאים שלהלן:

- א. גודל הנכס אינו עולה על 7 דונם ובאזורי עדיפות לאומית אינו עולה על 15 דונם. גודל הנכס יקבע על פי ההסכם המקורי.
- ב. תחילת תקופת החכירה, עפ"י הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 (כולל).
- ג. הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.
- ד. שולמו בגין הנכס דמי חכירה שאינם סמליים (כהגדרתם בפרק 1 לקובץ החלטות המועצה).

4.4.1.2 בגין שינוי ייעוד בנכסים כאמור, ישולמו לרמ"י דמי היתר בשיעור 41% מהפרש ערכי הקרקע הבאים:

**ערך א'-** ערך הקרקע לזכויות כפי שנקבעו בהסכם החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות במידה ונרכשו לאחר מועד זה.

\*לעניין זיכוי החוכר יילקח בחשבון שיעור התשלום אשר שולם על ידו למימוש המטרה הציבורית בהתאם להנחיות המפורטות בהחלטת הנהלה 4863. (עיין נספח 4 – [החלטת הנהלה 4863](#))

**ערך ב'-** ערך הקרקע על פי "מלא זכויות התוכנית תקפה" או לפי "מלא זכויות התוכנית התקפה וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על-פי תוכנית בקשה להיתר מוצעת". הגבוה מבין השניים.

4.4.1.3 -מיום 12.09.16 עד ליום 12.09.18<sup>3</sup>, בשינוי ייעוד ממטרה ציבורית למטרת מגורים שיעור

דמי ההיתר יהיה 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לרבות כל הזכויות הנוספות במקרה שנרכשו לאחר מועד חתימת ההסכם, לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הייעוד בהתאם למלא זכויות הבניה על פי התכנית נשוא שינוי היעוד.

4.4.1.4 עבור נכס שטרם הופקדה בגינו תכנית לשינוי ייעוד, יימנו השנתיים מיום הפקדת התוכנית ולא יותר מ-5 שנים מיום 12.09.16<sup>4</sup>, דהיינו שנתיים מיום הפקדת התכנית ועד ל 12.09.2021.

4.4.1.5 בנכסים בהם נחתמו הסכמי מסגרת פרטניים כגון: בזק, מע"צ, דואר וכו' יש לפעול על פי הוראות ההסכם הפרטני.

4.4.1.6 רמ"י לא תגבה מאת הסוכנות היהודית לארץ ישראל או מוסדותיה דמי שינוי ניצול בנסיבות בהן המקרקעין משמשים או מיועדים לשמש כדירות דיור ציבורי כל עוד השימוש יהיה לטובת דיור ציבורי. סעיף זה בתוקף עד ליום 31.12.2020.

4.4.1.7 אם נמצא שהשימוש בנכס שונה מהשימוש שנתבקש בבקשה המקורית שאושרה – יחויב החוכר להחזיר את הקרקע והחזקה בו לרמ"י. אם תחליט רמ"י שאין לה עניין בקבלת הקרקע חזרה, יחויב החוכר לשלם 91% מהפרשי ערך הקרקע בין שווי הקרקע בייעוד החדש לבין שווי הקרקע בייעוד הציבורי, בניכוי היטל השבחה ככל ושולם, ובלבד שהצעת רמ"י תאושר על ידי ועדת המשנה.

<sup>3</sup> שנתיים מיום כניסתה לתוקף של החלטת המועצה 1487  
<sup>4</sup> יום אישור החלטת המועצה 1487

	35.14B		
	שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור		
09.03.2026	תאריך פרסום	תאריך מקור: 30/10/2017	עמוד 13 מתוך 18

#### 4.4.2 שינוי ניצול

בגין שינוי ניצול בנכסים כאמור, ישולמו לרמ"י דמי היתר בשיעור 41% מהפרש ערכי הקרקע הבאים: **ע"ר א'** - ערך הקרקע לזכויות כפי שנקבעו בהסכם החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות במידה ונרכשו לאחר מועד זה. \*לעניין זיכוי החוכר יילקח בחשבון שיעור התשלום אשר שולם על ידו למימוש המטרה הציבורית בהתאם להנחיות המפורטות בהחלטת הנהלה 4863. (עיין נספח 4-[החלטת הנהלה 4863](#)) **ע"ר ב'** - ערך הקרקע על פי "מלא זכויות התוכנית תקפה" או לפי "מלא זכויות התוכנית התקפה וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על-פי תוכנית בקשה להיתר מוצעת. - הגבוה מבין השניים.

#### 4.4.3 פיצול מגרש

לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע המוחכרת למטרת מוסדות ציבור.

4.4.4 נוהל זה לא יחול על קרקעות לצורכי ציבור אשר הוקצו בחוזים מיוחדים לרשויות מקומיות מכוח תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

#### 4.5 מגורים

##### 4.5.1 שינוי ייעוד ו/או ניצול

בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר כמפורט בסעיף 6 להלן: "שיעורי תשלום" מההפרש בין שני הערכים שלהלן:

**ע"ר א'** - ערך הקרקע לזכויות כפי שנקבעו בהסכם החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות, במקרה שנרכשו לאחר מועד חתימת ההסכם. אם לא ניתן לקבוע את הזכויות החוזיות על פי ההסכם המקורי, ייקבעו אפשרויות הניצול בהתאם לבינוי בפועל, אשר בגינם אושרה בקשה להיתר על ידי רמ"י או בהתאם לזכויות הבנייה בשומה על פיהן נערכה העסקה המקורית או זכויות בנייה בהיקף של 160 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות) ליחידת מגורים אחת - הגבוה מביניהם.

לעניין חישוב דמי ההיתר, ולעניין זה בלבד, יזכה החוכר מע"ר א' הנ"ל כדלקמן:

אם השיעור המוכר של דמי החכירה הראשוניים הוא:

עד 40% - זיכוי של 40%.

41%-80% - זיכוי של 80%.

91% (מהוון או מוכר כמהוון) - זיכוי של 91%.

**ע"ר ב'** - ערך הקרקע על פי "מלא זכויות התוכנית תקפה" או לפי "מלא זכויות התוכנית התקפה וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על-פי תוכנית בנייה מוצעת (בקשה להיתר)" - הגבוה מביניהם.

##### 4.5.2 פיצול מגרש

רמ"י תאפשר פיצול מגרש רק במקום בו אחד המגרשים הוא מגרש מבונה. בגין פיצול מגרש למגורים ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר בשיעור 31% משווי המגרש המפוצל בגין מלאו הזכויות בתכנית החדשה שאושרה (למעט המגרש עליו בנוי המבנה המקורי המותר, בהתאם לזכויות שנרכשו). ערך הקרקע

ייקבע על פי שומה.

בנוסף – בעסקת פיצול מגרש לא יינתן זיכוי בעד שווי הקרקע במצב הקודם פרט להחזר תשלום היוון דמי חכירה שנתיים בעד יתרת תקופת החכירה עבור שטח החצר (שטח החצר בעבר נכלל בהסכם המקורי אך היום מהווה שטח של עסקת הפיצול).

- 4.6 רישום ותיקון רישום בלשכת רישום מקרקעין (טאבו)**
- 4.6.1** אם זכויות החוכר היו רשומות בלשכת רישום המקרקעין, על החוכר לתקן את הרישום בלשכת רישום המקרקעין באמצעות שטר לפעולות שכירות.
- 4.6.2** אם הנכס ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין על החוכר לפעול לרישום זכות החכירה בפנקסי המקרקעין ולהגיש לחתימת רמ"י שטרי שכירות לרישום ראשוני בהתאם לסוג העסקה, במעמד חתימה על ההסכם.

**5. תנאים מיוחדים בעסקה**

<b>בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה.</b>	
5.1	בשינוי ייעוד ו/או ניצול - עם חתימת הסכם זה מבוטל הסכם חכירה מיום _____ בתיק המקורי מס' _____
5.2	בפיצול מגרש בתעסוקה – יש לפרט בתנאים המיוחדים שהעסקה החדשה הינה תוצאה של פיצול מהתיק המקורי
5.3	יזם/ חוכר אשר שילם דמי היתר ולא ניצל את מלוא זכויות הבנייה בגינם שולמו דמי היתר, אינו זכאי להחזר כספי בגין זכויות הבניה שלא נוצלו, ואלו יעמדו לזכות החוכר / היזם.

**6. שיעורי תשלום – שינוי ייעוד או ניצול**

\* על שיעורי תשלום הכוללים הנחות אזור, יחולו הוראות סעי' 8 בנוהל זה.

שינויי ייעוד ו/או שינוי ניצול				סוג הנכס
ללא עדיפות	עדיפות לאומית ב'	עדיפות לאומית א'	קו עימות	
<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול-</b> שיעור של 31% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל.	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול-</b> שיעור של 17.37% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל. <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37\% = (91\%/51\%) * 31\%$	<b>שינוי ניצול-</b> לא יגבה תשלום  <b>שינוי ייעוד-</b> שיעור של 10.56% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל. <b>נוסחת חישוב:</b> $10.56\% = (91\%/31\%) * 31\%$	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול</b> – לא יגבה תשלום	<b>מגורים נמוכה</b>
<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול</b> (למעט לתיירות)- שיעור של 31% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול</b> (למעט לתיירות)- שיעור של 17.37% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל. <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37\% = (91\%/51\%) * 31\%$	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול</b> (למעט לתיירות)- שיעור של 10.56% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל. <b>נוסחת חישוב:</b> $10.56\% = (91\%/31\%) * 31\%$	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול</b> (למעט לתיירות) – לא יגבה תשלום	<b>תעסוקה</b>

<p><b>שינוי ייעוד ו/או ניצול לתיירות - שיעור של 31% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.</b></p>	<p><b>שינוי ייעוד ו/או ניצול לתיירות - שיעור של 17.37% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>נוסחת חישוב:</b> <math>17.37% = (91\%/51\%)*31\%</math></p>	<p><b>שינוי ייעוד לתיירות ו/או ניצול - לא יגבה תשלום</b></p>
<p><b>שינוי ייעוד ו/או ניצול - דמי היתר בשיעור 41% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.4.1.2 לעיל.</b></p>		
<p><b>ציבורי * עד לתאריך 12.09.18 בשינוי ייעוד וניצול ממטרה ציבורית למטרת מגורים שיעור דמי היתר 31% מהפרש הערכים בסעיף 4.4.1.2 ו- 4.4.2 לעיל.</b></p>		

**7. שיעורי תשלום פיצול מגרש**

**\* על שיעורי תשלום הכוללים הנחות אזור, יחולו הוראות סעי' 8 בנוהל זה.**

פיצול מגרש				סוג הנכס
לא עדיפות	עדיפות לאומית ב'	עדיפות לאומית א'	קו עימות	
פיצול מגרש - שיעור של 31% משווי המגרש המפוצל.	פיצול מגרש - שיעור של 17.37% משווי המגרש המפוצל <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37% = (91\%/51\%)*31\%$	פיצול מגרש - לא יגבה תשלום	פיצול מגרש - לא יגבה תשלום	מגורים נמוכה
פיצול מגרש - שיעור של 31% משווי המגרש המפוצל	פיצול מגרש - שיעור של 17.37% משווי המגרש המפוצל <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37% = (91\%/51\%)*31\%$	פיצול מגרש - שיעור של 10.56% משווי המגרש המפוצל. <b>נוסחת חישוב:</b> $10.56% = (91\%/31\%)*31\%$	פיצול מגרש - לא יגבה תשלום	תעסוקה (למעט תירות)
פיצול מגרש - שיעור של 31% משווי המגרש המפוצל	פיצול מגרש - שיעור של 17.37% משווי המגרש המפוצל <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37% = (91\%/51\%)*31\%$	פיצול מגרש - שיעור של 17.37% משווי המגרש המפוצל <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37% = (91\%/51\%)*31\%$	פיצול מגרש - לא יגבה תשלום	תיירות

**הנחות אזורי עדיפות לאומית בעסקות תעסוקה במשבצת ישוב חקלאי - בהסכם שנחתם על בסיס פרק משנה 8.12 - תעסוקה במשבצת ישוב חקלאי - קביעת אזור עדיפות לאומית תהיה בהתאם לטבלת אזורי עדיפות למגורים. בעסקות למטרת תירות, שיעור התשלום באזור עדיפות א' יהיה זהה לשיעור התשלום באזור עדיפות ב'.**

**8. הגבלת מחיר תקרה בדמי חכירה מהוונים**

למען הסר ספק מובהר כי הגבלת מחיר התקרה רלוונטית גם בגביית דמ"ש (תקופת עבר ותקופת עתיד).

מחירי התקרה הנקובים שלהלן יעודכנו בהתאם למדד המחירים לצרכן. עדכון מחיר התקרה ייעשה ב-1 לפברואר בכל שנה, החל מ-1.2.14.

**8.1 שינוי ייעוד למגורים:**

**8.1.1** הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 500,000 ₪, ערך קרקע לא כולל

הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל

500,000 ₪ ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. בישובי קו העימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.

**8.1.2** יובהר כי על התשלומים בעת שינוי ייעוד וניצול מיעוד מוסד ציבורי ליעוד מגורים תחולנה הנחות אזור הנהוגות

להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל.

	<b>35.14B</b>		
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>		
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017	<b>עמוד 16 מתוך 18</b>

## 8.2 שינוי ייעוד לתעשייה ומלאכה:

**8.2.1** הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 ₪ לא יחולו ההנחות.

**8.2.2** על אף האמור לעיל בסעיף 8.2.1 הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

## 8.3 שינוי ייעוד למסחר

הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

## 9. אופן חישוב החיוב בעסקת שינוי ייעוד וניצול באזורי עדיפות הזכאים לקבלת הנחות אזור, כאשר מדובר בתב"ע

### חדשה המתירה שימושים מעורבים:

באזורי עדיפות ובכפוף להוראות קובץ החלטות המועצה בפרק 4.2 לעניין מתן הנחות, כאשר התכנית החדשה מתירה שימושים מעורבים (לדוגמה שימושים לתעשייה וגם למסחר), יש לפעול כלהלן

**9.1** יש לחשב את החלק היחסי של התעשייה והחלק היחסי של המסחר בהתאם לקביעת השמאי - מתוך סה"כ השטח המבונה אקוויוולנטי, לכל אחד מהשימושים. (במידה והיקף השטחים המבונים לא חושבו על פי אקוויוולנט, יש לקחת בחשבון את אותם השטחים שהיוו בסיס להערכת השמאי).

השמאי קובע בשומה כמה מ"ר מבונה אקוויוולנטי יובא בחשבון לתעשייה וכמה למסחר.

**9.2** יש לחלק את שטח העסקה בין תעשייה למסחר בהתאם לחלק היחסי של כל שימוש כפי שחושב בסעיף 9.1 לעיל.

**9.3** יש לחשב את תקרת ההנחה, על פי הקבוע בקובץ החלטות, עבור כל שימוש, בהתאם לחלקו במגרש הכולל כפי שחושב בסעיף 9.2 לעיל.

ראו נספח "[דוגמה לחישוב הנחת אזור במקרה שיש שימושים מעורבים בתכנית החדשה](#)"

## 10. סמכויות אישור העסקה

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

ערך קרקע	היקף שטח	סמכות אישור	סמכות אישור במחשב
עד 1.5 מלש"ח	עד 5 דונם	ועדת עסקות צוותית	ראש צוות עסקות / סגן ראש צוות עסקות
עד 5 מלש"ח	עד 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית	מנהל מרחב/ סגן מנהל מרחב
עד 5 מלש"ח	מעל 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו

	<b>35.14B</b>	
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>	
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017
		<b>עמוד 17 מתוך 18</b>

מנהל מרחב/ סגן מנהל מרחב	ועדת עסקות מרחבית + ועדת פטור	עד 20 דונם	מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח <sup>5</sup>
מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת פטור	עד 20 דונם	מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח <sup>6</sup>
מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	מעל 20 דונם	מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח
מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור		מעל 25 מלש"ח

#### 11. סמכות חתימה על ההסכם

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות + ראש תחום בכיר כספים	עד 1.5 מיליון ₪
	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים	מ-1.5 מיליון ₪ עד 7 מיליון ₪
	מנהל אגף עסקות + חשב הרשות	מ-7 מיליון ₪ עד 14 מיליון ₪
	מנהל החטיבה העסקית + חשב הרשות	מ-14 מיליון ₪ עד 20 מיליון ₪
	מנהל הרשות + חשב הרשות	מעל 20 מיליון ₪
<b>בכל מקום שמוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו.</b>		

<sup>5</sup> לתהליך 3.1.4.1 פיצול מגרש – מגורים

לתהליך 3.1.5.1 – שינוי ייעוד או ניצול – מגורים (לשינוי ניצול בלבד)

<sup>6</sup> לתהליך 3.1.4.2 – פיצול מגרש תעסוקה (לא כולל פיצול טכני של ההסכם)

לתהליך 3.1.5.1 – שינוי ייעוד או ניצול – מגורים (לשינוי ייעוד או שינוי ניצול)

לתהליך 3.1.5.2 – שינוי ייעוד או ניצול – תעסוקה

לתהליך 3.1.5.3 – שינוי ייעוד או ניצול – ציבורי (בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות)

	<b>35.14B</b>		
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור</b>		
<b>09.03.2026</b>	<b>תאריך פרסום</b>	תאריך מקור: 30/10/2017	<b>עמוד 18 מתוך 18</b>

<b>12. סמכות חתימה על בקשה להיתר נשוא העסקה - במקרה שהעסקה התבססה על תכנית בקשה להיתר ואושרה על ידי כל הגורמים המוסמכים</b>	
מקדם עסקאות + ראש צוות לקידום עסקאות או סגנו	כאשר המבוקש בתכנית הבקשה להיתר נכלל בזכויות שאושרו במסגרת עסקת שינוי ייעוד וניצול*
* אם תוגש תכנית בקשה להיתר אשר מבקשת זכויות מעבר לאלה שאושרו במסגרת עסקת שינוי ייעוד וניצול, יש לטפל בבקשה בהתאם לנוהל הרלוונטי לפי העניין, לרבות סמכויות החתימה הקבועות בו.	

<b>13. השלמת העסקה/ התהליך</b>	
אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס	תשלום עבור העסקה
במעמד החתימה על ההסכם טיפול בשטרות בהתאם לצורך	במקרה שהעסקה התבססה על תכנית בקשה להיתר - חתימה על גבי התכנית להיתר, בהתאם לסמכויות כמפורט לעיל
שליחת עותק מההסכם לחוכר ועותקים מהשטרות - לחוכר	דיווח למשרד הכלכלה כי נחתם הסכם ע"י רמ"י. יובהר כי אין לשלוח עותק מההסכם שליחת התיק לתיק / סריקה

**14. נספחים ומידע נוסף**

1. <a href="#">טופס בקשה לביצוע "טופס בקשה לביצוע" שינוי ייעוד / ניצול או פיצול מגרש בעסקות מגורים בבניה נמוכה או מוסדות ציבור בקרקע עירונית, ובעסקות תעסוקה"</a>
2. <a href="#">רשימת חברות בעלות הסכם מיוחד</a>
3. <a href="#">דוגמה לתחשיב שינוי ייעוד עם הנחת אזור כולל תקרה</a>
4. <a href="#">החלטת הנהלה 4863 מתאריך 8.7.2020 בנושא חישוב הזיכוי בעסקות שינוי ייעוד ו/או ניצול במסגרת חוזה חכירה למטרות ציבוריות.</a>
5. <a href="#">דוגמה לחישוב הנחת אזור במקרה שיש שימושים מעורבים בתכנית החדשה</a>
6. <a href="#">טופס בקשה והתחייבות לתכנון מיזם תשתית לאומית במגזר העירוני</a>
7. <a href="#">מכתב אישור זיקה – מגזר עירוני</a>
8. <a href="#">מכתב מניעה לאישור זיקה – מגזר עירוני</a>

**גלית ויטנברג**  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

**ציפי בורשטיין - פאר**  
מנהלת אגף בכירה עסקאות