 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 1 מתוך 14</b>


<b>שם הנוהל</b>		<b>35.15B - תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>מס' שורה במפתח</b>		<p>3.1.3.1.2 - תוספת בנייה מגורים - הסכם פיתוח קבלנים</p> <p>3.1.3.2.1 - תוספת בנייה תעסוקה - בהסכם פיתוח</p> <p>3.1.3.2.2 - תוספת בנייה תעסוקה - בהסכם חכירה ללא מסחר</p> <p>3.1.3.2.3 - תוספת בנייה תעסוקה - בהסכם חכירה מסחר</p> <p>3.1.3.3.1 - תוספת בנייה - מוסדות</p> <p>3.1.3.5.3 - היתר בנייה מקוון - תוספת בנייה מגורים בהסכם פיתוח קבלנים</p> <p>3.1.3.5.4 - היתר בנייה מקוון - תוספת בנייה תעסוקה בהסכם פיתוח</p> <p>3.1.3.5.5 - היתר בנייה מקוון - תוספת בנייה תעסוקה בהסכם חכירה ללא מסחר</p> <p>3.1.3.5.6 - היתר בנייה מקוון - תוספת בנייה תעסוקה בהסכם חכירה כולל מסחר</p> <p>3.1.3.5.7 - היתר בנייה מקוון - תוספת בנייה מוסדות</p>
<b>סימוכין</b>		<p><b>חוקים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965</li> <li>• תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תכניות ואגרות), התש"ל - 1970</li> </ul> <p><b>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פרק 5.5 - תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש</li> <li>• פרק 5.1 - הקניית בעלות</li> <li>• פרק 4.2 - הנחות בהקצאת קרקע</li> <li>• סימן א': הנחות אזור</li> <li>• פרק 8.12 - החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי<sup>1</sup></li> </ul> <p><b>החלטות הנהלה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מס' <a href="#">5630</a> מיום 24.7.2024 - הקמת מיזמים סולאריים ליצור חשמל לצריכה עצמית בשטחי מפעלים.<sup>2</sup></li> <li>• מס' <a href="#">5653</a> מיום 4.9.2024 - תשלום בעד הקמת מתקן אגירה עצמאי במיזם פוטו - וולטאי (סולארי)<sup>3</sup></li> <li>• מס' 5728 מיום 22.1.2025 - סמכויות ועדות עסקאות</li> <li>• מס' <a href="#">5772</a> מיום 07.05.2025 - הקמת מתקן פוטו וולטאי על גדר היקפית בהקצאה לתעסוקה ומוסדות ציבור, ועל גדר היקפית למבני משק<sup>4</sup></li> </ul>
<b>סמל גבייה</b>	548 (לא מפריש חלף היטל השבחה)	<p><b>תוספת להסכם חכירה</b></p> <p>תוספת להסכם חכירה</p> <p><b>תוספת להסכם פיתוח</b></p> <p>תוספת: שינויים במבוא להסכם פיתוח</p>
<b>סוג הקצאה</b>	-	<b>סמל מטרה</b>
<b>תאריך פרסום</b>	12.01.2026	תקנת פטור
<b>באחריות אגף עסקאות</b>		
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 12.04.2022.		
<b>עיקרי העדכון:</b>		
<p>- הוספת הנחיות עבודה לטיפול בבקשה מקוונת לקבלת הסכמת רמ"י להיתר בנייה, לוחות הזמנים, מסמכי הבקשה וסמכויות אישור הבקשה.</p> <p>- הוספת התייחסות להקמת מיזם סולארי לייצור חשמל לצריכה עצמית בשטחי מפעלים לרבות אגירה נלווית בהתאם להחלטות הנהלה 5630 ו-5653, והוספת תנאים מיוחדים.</p> <p>- הוספת תצהיר - בקשה להקמת מתקן סולארי / מתקן אגירת אנרגיה נלווה למתקן פוטו וולטאי על גג (עירוני)</p>		

<sup>1</sup> לתהליכי מפתח 3.1.3.2.1, 3.1.3.2.3, 3.1.3.2.2

<sup>2</sup> לכל תהליכי המפתח, למעט 3.1.3.1.2, 3.1.3.3.1

<sup>3</sup> כנ"ל

<sup>4</sup> לכל תהליכי המפתח, למעט 3.1.3.1.2

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ומוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 2 מתוך 14</b>


<ul style="list-style-type: none"> <li>- הוספת התייחסות להקמת מתקן פוטו וולטאי על גדר היקפית בהקצאה לתעסוקה ומוסדות ציבור בהתאם להחלטת הנהלה 5772.</li> <li>- הוספת התייחסות להפרה של פלישה מתוך הנכס.</li> <li>- הוספת טבלה לתיירות בטבלת סיכום חישובים.</li> <li>- הוספת הבהרה בנוגע לתקרת הנחה בדמי שימוש.</li> <li>- עדכון סמכויות אישור בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5728 בנושא סמכויות ועדות עסקאות.</li> <li>- עדכון טופס הבקשה - הוספת רשימת מסמכים להגשת בקשה מקוונת על ידי עורך בקשה להיתר.</li> <li>- עדכון "תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין (למעט בהעברת זכויות)", תצהיר המשותף למספר נהלי רמ".</li> </ul> <p>עדכון הנהל אושר בצוות מפתח בתאריך 27.11.2025, אישור עדכון טופס הבקשה בתאריך 04.12.2025.</p>	<b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>
---	--

## 1. רקע כללי

<p>1.1 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: הוועדה) היא הגוף המוסמך לתת היתרי בנייה. חוק התכנון והבנייה מתנה את מתן ההיתר במילוי מספר דרישות ותנאים. אחד מהתנאים הוא הסכמת בעל הקרקע.</p> <p>1.2 תוספת בנייה המבוקשת על ידי בעל זכויות, על פי הסכם פיתוח או הסכם חכירה, מחייבת אישור מקדים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"), ואישורה מותנה בכך שהתוכנית החלה על המקרקעין שהוקצו מאפשרת את ביצועה ובעל הזכויות עומד בתנאי ההסכם שנחתם מול רמ"י לרבות הסדרת חובות, ככל שישנם.</p> <p>1.3 רמ"י תגבה דמי היתר עבור הסכמתה לתוספת הבנייה, על פי בקשה להיתר, לבעל זכויות המבקש להפיק מהמקרקעין שהוקצו לו, על פי הסכם פיתוח/חכירה, הנאה נוספת על הזכויות שנרכשו בגבולות שטח ההקצאה.</p> <p>1.4 טיפול בבקשה כפוף להיעדר מניעה כלשהי לטיפול כגון מניעה משפטית, מניעה תכנונית, חובות כספיים.</p> <p>1.5 הוראות נוהל זה יחולו גם על הסכמי חכירה שנחתמו על בסיס פרק משנה 8.12 - החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי.</p> <p>בעת ביצוע פעולה בעסקאות אלו, יש לציין בבסיס המשפטי גם את פרק משנה 8.12 בקובץ החלטות המועצה.</p>
---

## 2. הגדרות


<p>2.1 <b>אזור עדיפות לאומית</b> - כמפורט בפרק 4.2 סימן א' סעיף 4.2.11 לקובץ החלטות של מועצת מקרקעי ישראל.</p> <p>2.2 <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.</p> <p>2.3 <b>דירות דיור ציבורי</b> - דירות המשמשות להשכרה למי שהופנה על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, ומנוהלות על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.</p> <p>2.4 <b>דמי היתר</b> - תשלום עבור זכויות נוספות או שונות במקרקעין, שעבורן לא שולמה לרמ"י תמורה.</p> <p>2.5 <b>דמי שימוש</b> - תשלום תקופתי הנגזר מערך הקרקע בגין השימוש בה.</p> <p>2.6 <b>הסכם חכירה</b> - הסכם בין רמ"י לבין בעל זכויות בקרקע המסדיר את תנאי החכרת הקרקע.</p> <p>2.7 <b>הסכם חכירה מהוון</b> - הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל תקופת החכירה או ליתרת תקופת החכירה.</p> <p>2.8 <b>הסכם פיתוח</b> - הסכם בין רמ"י לבין יזם המייעד קרקע לבנייה למטרת מגורים ו/או תעסוקה ו/או מוסדות ציבור, בתנאים שאישרה רמ"י. בהתקיים תנאיו של הסכם זה זכאי היזם להתקשר עם רמ"י בהסכם חכירה.</p> <p>2.9 <b>חוכר</b> - בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה.</p>
---

	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 3 מתוך 14</b>

- 2.10 **מוסד ציבורי** - עמותה רשומה על פי חוק העמותות, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקס החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות הקיימים, וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי, בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים - הפועלים למען מטרה ציבורית ונכסי והכנסות המוסד הציבורי משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד.
- 2.11 **מטרה ציבורית** - מטרה שעניינה דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, אומנות, רווחה, התיישבות, עלייה, ספורט, מחקר, וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית.
- 2.12 **מיזם לייצור חשמל סולארי** - מתקן לייצור חשמל, הממיר אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית לרשת החשמל. לרבות מתקן כאמור המשולב עם מתקן אגירת אנרגיה.
- 2.13 **מתקן אגירת אנרגיה** - מתקן שמאפשר המרת אנרגיה חשמלית לאנרגיה הניתנת לאחסון, אחסון האנרגיה והמרתה בחזרה לאנרגיה חשמלית.
- 2.14 **נכס ציבורי** - כהגדרתו בפרק 1 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל.
- 2.15 **שטח מבונה** - שטח כולל המותר לבנייה, לרבות שטח שאינו מקורה, כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- 2.16 **תוספת בנייה** - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, המשמשים למטרת ההסכם, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שיתקיימו בה התנאים הבאים:
- **בתעסוקה ובנכס ציבורי** - תוספת הבנייה תהא במסגרת הרחבת המבנה הקיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם לא יגדלו אחוזי הבנייה (עיקרי ושיירות) במגרש ללמעלה מפי שניים.
  - **בבנייה רוויה מהוננת למגורים - תוספת יחידה או יחידות דיור ו/או תוספת זכויות.**
- 2.17 **תעסוקה** - תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ותחנת דלק, למעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.
- במגזר החקלאי - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או לשימוש כלכלי אחר, למעט משק חקלאי ומגורים.
- 2.18 **בינוי בפועל בתעסוקה** - הקצאות שאושרו החל מיום-01.07.1975, ובגין שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות המוקנות בתוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה.

### 3. מדיניות

- 3.1 נכסים הפטורים מתשלום דמי היתר:
- 3.1.1 נכס ציבורי בגינו נחתם הסכם בדח"ש סמלי, והמטרה המבוקשת תואמת למטרת החכירה המקורית והנכס משמש למטרה זו בפועל.
- 3.1.2 נכס בגינו נחתם הסכם מכר.
- 3.1.3 נכס שבו נרכשה זכות הבעלות או זכאי להקניית זכות הבעלות ללא תמורה, כאמור בפרק 5.1.4 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל.
- 3.1.4 בעלי הסכם חכירה מהוון הכולל זכויות עתידיות
- 3.1.5 **במפעלי תעשייה** - פטור מאישור ותשלום דמי היתר:
- רמ"י לא תיגבה מבעל זכויות דמי היתר במקרים הבאים, ובכפוף למגבלות הרלוונטיות המפורטות בגין כל

 <p>רשות מקרקעי ישראל</p>	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 4 מתוך 14</b>

אחת מהבקשות כמפורט שלהלן:

- מבנה טכני שאינו מיועד לשהיית בני אדם בגודל מרבי של 12 מ"ר.
- מתקן טכני - מכשיר הנדסי, יחידת ציוד, מיכל או מכונה, שאינם מיועדים לשהות בני אדם ושאין מייצרים שפכים חדשים, ונדרשים לצורך פעולות טכניות או תפעוליות, לרבות קירוי ותשתית עזר נלווית למתקן, בגודל מרבי של 35 מ"ר.
- מכולה לצרכי אחסון שאינה מיועדת לשהות בני אדם, בגודל מרבי של 20 מ"ר.
- מחסן העשוי מחומרים קלים או מכולה, שאינם מיועדים לשהות בני אדם, בגודל מרבי של 30 מ"ר.
- גגון או סוכך מחומרים קלים, בגודל מרבי של 50 מ"ר.
- החלפת רכיב המהווה חלק ממתקן או מבנה קיים שנבנה על פי דין.

**\* כל המצוין לעיל כפוף למגבלת היקף הבניה המבוקשת, כדלהלן:**


- א. לא יעלה על 150 מ"ר בשנה קלנדרית;
  - ב. לאורך כל השנים לא יעלה על 500 מ"ר או 10% משטח המגרש, הנמוך מביניהם.
 

בנוסף רמ"י לא תיגבה מבעל זכויות דמי היתר במקרים הבאים:

    - ממגורה, סילו, נוספת או החלפה של ממגורה קיימת, בגודל מרבי של 20 מ"ר.
    - משטח תפעול או משטח אחסון, בגודל מרבי של 30 מ"ר.
    - מדרגות, משטחי גישה, שבכות, מעקות, סולמות או גידור לבטח המשמשים לצרכים תפעוליים או בטיחותיים, המעוגנים למבנים או מתקנים קיימים.
    - הארכת צנרת קיימת או שינוי תוואי צנרת עד קוטר 12 צול, ובלבד שהעבודה נעשית בצמידות לצנרת שהותקנה כדין ולמעט הקמת גשר לצנרת.
    - גדרות.
    - תעלות פנימיות במגרש לצרכי ניקוז פנימיים או לצרכי תקשורת, ובלבד שאינם לשם שימוש הזרמת ביוב, מי שתיה או חומרים מסוכנים.
    - קירוי מסועים מחומרים קלים בלבד עד 100 מטר אורך ורוחב עד 1 מטר.
- 3.1.6 הצבת מתקן סולארי על גבי גדר היקפית בהקצאות לתעסוקה ולמוסדות ציבור פטורה מתשלום ומעריכת עסקה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- 3.1.6.1 תנאי לחתימה על ההיתר להקמת המתקן הסולארי על הגדר יהיה מעבר להסכם חכירה (לאחר סיום הבנייה) או סיום בניה בהתאם להסכם החכירה.
  - 3.1.6.2 טרם בניית המבנה נשוא מטרת ההקצאה המקורית, חתימה על היתר בניה לגדר ולמתקן הסולארי אפשרית באותה בקשה להיתר של בניית המבנה, אך מותנית בחתימת היזם על [התחייבות](#), לפיה הקמת המתקן הסולארי תתבצע רק לאחר המעבר להסכם חכירה (לאחר סיום הבנייה) או סיום הבנייה בהתאם להוראות הסכם פיתוח/ חכירה.
  - 3.1.6.3 כל חתימה על בקשה להיתר כפופה לעמידת היזם/ חוכר בהוראות ההסכם שנחתם עימו והוראות נוהל זה.
- 3.2 ערכי הקרקע לחישוב דמי ההיתר ייקבעו על פי הכללים הנהוגים ברמ"י, הזמנת שומה תהא בהתאם לנוהל אב שמאות [34.01A](#). רמ"י רשאית לקבוע טבלאות ומחירוים לערכי קרקע.

<p>3.3 על שיעורי התשלום יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית. לעניין זה ראה סעי' 6 לנוהל זה.</p>	<p>3.4 למרות האמור בסעיף 3.2 לעיל, אם נקבע בהסכם החכירה המקורי כי לא ייגבו דמי היתר, רשאית רמ"י להתנות הסכמתה במימוש יתר הוראות ההסכם, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים. חוכר המבקש למצות את זכויותיו, על פי ההסכם הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.</p>
<p>3.5 לחוכר תינתן אפשרות לרכוש את זכות הבעלות בעת הגשת בקשה לתוספת בניה בכפוף להוראות פרק משנה 5.1 לקובץ החלטות ובכך לייתר את תשלום דמי היתר.</p>	<p>3.6 בתקופת הסכם פיתוח נדרש לשלם עבור מלוא הזכויות על פי התכנית החדשה, גם אם הבקשה להיתר לא מבקשת רכישת מלוא הזכויות<sup>5</sup>.</p>
<p>3.7 אם לא אושרה תב"ע נוספת מעבר לתב"ע החוזית אך מבוקשת הקלה, החיוב יהיה בגין שווי ההפרש בין הזכויות שנרכשו לבין הזכויות בתוספת ההקלה המבוקשת.</p>	<p>3.8 בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בנייה, זכאי להחזר תשלום היטל השבחה. בכל מקרה, תשלום דמי היתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומה.</p>
<p>3.9 בהסכם פיתוח למטרת מגורים החיוב יהיה עבור שווי ההפרש שבין הזכויות חוזיות לבין הבקשה להיתר.</p>	<p><b>3.10 הקמת מיזמים סולאריים ליצור חשמל לצריכה עצמית בשטחי מפעלים:</b>          תותר הקמת מיזם סולארי לייצור חשמל לצריכה עצמית בשטח מפעלים.          מדובר בשימוש הנלווה לפעילות התעשייתית במוחכר והמיועד לשרת את פעילות המפעל בלבד, ללא אפשרות הזרמה לרשת. לעניין פרק 5.5 סימן ה' לקובץ החלטות המועצה השימוש למתקן סולארי הינו שימוש אקסטנסיבי.</p> <p><b>תנאים למתן היתר להקמת המיזם:</b></p> <p>(1) שימוש בפועל במוחכר למטרת תעשייה באופן שמצדיק את הקמת המיזם.</p> <p>(2) הצבת המתקנים הסולאריים תהיה בסמוך, ככל הניתן, למפעל הקיים ובכל מקרה במיקום שיאושר מראש על ידי רמ"י באופן שלא יפגע בשימוש עתידי בקרקע.</p> <p>(3) השבת שטח שבו לא נעשה שימוש או הופסק השימוש בהתאם לשיקול הדעת של הנהלת רמ"י.</p> <p>(4) הגבלת שטח - היקף שטח הקרקע בו יוקם מיזם יהיה עד 30% משטח המגרש בו נבנה מפעל התעשייה ולא יותר מ- 150 דונם.</p> <p>(5) תשלום - תשלום של מחיר אחיד בעד הפקת אנרגיה מפאנלים סולאריים בהתאם לטבלת מחירים אחידים בנוהל <a href="#">37.21B</a> לכל מגה וואט מותקן. המחיר האחיד בטבלה הינו הסכום לתשלום לתקופה של 24 שנה. במקרה בו יתרת תקופת החכירה שונה מ- 24 שנים (פחות או יותר) המחיר יחושב באופן יחסי ליתרת תקופת החכירה על פי ההסכם הקיים. על המחיר האחיד לא יחול פרק 4.2 לקובץ החלטות המועצה לעניין הנחות אזור עדיפות. בתשלום מחיר אחיד אין קיזוז שווי הזכויות הקיימות. לא ניתן לבקש שומה פרטנית או להשיג על המחיר האחיד שנקבע. לעת חידוש החכירה של החוזה הקיים, יידרש החוכר לשלם מחיר אחיד מלא, בהתאם למחיר אשר יהיה תקף</p>

<sup>5</sup> החלטת הנהלה 988 סעיפים 3, 4

 <p>רשות מקרקעי ישראל</p>	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 6 מתוך 14</b>


	<p>באותה עת, ולא יחולו תנאי יובל חכירה ביחס למיזם.</p> <p>(6) תותר הקמת או הוספת מתקן אגירת אנרגיה נלווה למיזם לייצור חשמל סולארי לצורך אגירת אנרגיה מהמיזם עד להיקף קיבולת אגירה של ההספק המותקן (DC) במיזם כפול 4 בלבד. הקמת או הוספת מתקן אגירת אנרגיה נלווית בהיקף האמור לעיל, או חדרי חשמל או חדרי שנאים המשמשים את המיזם, לא תחוייב בתשלום נוסף ובלבד שתיכלל בשטח המגרש.</p>
	<p><b>3.11 היתר בניה מקוון</b></p> <p>חוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשפ"א-2021 קבעו, בין היתר את ההוראות הבאות<sup>6</sup>:</p> <p>א. הגשת בקשה למידע הינה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. על עורך בקשה להיתר חלה חובת הגשת כל הליכי הרישוי באמצעות אתר מינהל התכנון ("רישוי זמין").</p> <p>ג. מסלולי הרישוי קצובים בזמן.</p>
	<p><b>3.11.1</b> לצורך יישום הוראות תקנות התכנון והבנייה ברמ"י נפתחו שורות מפת"ח ומסמכים ייעודיים לתהליך העבודה המתחלק לשני פרקי זמן מהותיים:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>אי מתן מענה לבקשה בתוך 90 ימי עבודה כאמור, משמעו כי רמ"י אינה מתנגדת לבקשה להיתר, אך אין משמעו כי הבקשה פטורה מתשלום.</p>
	<p><b>3.11.2</b> 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</p>

<sup>6</sup> נוסח תקנות תשפ"א – 2021

- (1) במקרקעי ישראל לא יינתן 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 היא 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 145(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; לעניין 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 המקרקעי, התשכ"ט-1969, או ראיות 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 4 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 4 לחוק רשות מקרקעי ישראל;

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

רשות מקרקעי ישראל

	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 7 מתוך 14</b>

	<p>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.</p>
3.11.3	<p>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 לא, תתאפשר פעולת תוספת בנייה. בדרך זו הוטמעו בהצעות תשלום דמי היתר הודעות המתייחסות להקניית בעלות/שדרוג זכות חכירה, כך שיתייטר הצורך בקבלת כתב הצהרה.</p>
3.11.4	<p>אישור רמ"י כתגובה לבקשה לקבלת הסכמת רמ"י יופק באופן אוטומטי או על ידי מקדם העסקה.</p>
3.11.5	<p>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 6.2 לעיל<sup>7</sup></p>
3.11.6	<p>מקרים של אי עמידה במועדי בנייה או הסכם לא חתום/ לא בתוקף או אם 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.</p>
3.11.7	<p>בשלב זה לא ניתן להגיש בקשה מקוונת להסכמת רמ"י להיתר בנייה עבור נכסים בערים ירושלים ותל אביב.</p>

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

[טופס בקשה תוספת בנייה במגורים \(לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד\), בתעסוקה ובמוסדות ציבור](#)

**5. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך**

היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך	תוצר היחידה	הערות
ארכיב	קבלת בקשה להיתר וניתובה למקדם העסקה בהתאם לנוהל "הפעלת ארכיבים" 21.01MT בתום התהליך – העברת עותק חתום של הבקשה להיתר הבנייה (תוכנית בניה) לסריקה בתיק הנכס.	במקרה שלא מדובר בהגשה מקוונת, הכל בכפוף להוראות נוהל זה.
מקדם עסקאות	<ol style="list-style-type: none"> <li>בדיקת נתוני הבקשה מול תיק הנכס. ביצוע אימות והשלמת נתונים.</li> <li>עדכון מערכת המידע בדבר הגשת הבקשה להיתר/בקשה להסדרת חריגות כולל סימון קוד המסמן כי מדובר בהסדרת חריגות.</li> </ol>	<p>בדיקת הבקשה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בדיקת זהות המבקש כפי שמופיע בתוכנית להיתר - האם תואם לזהות בעל הזכות הרשום בתיק רמ"י.</li> <li>בדיקה שההסכם בתוקף.</li> <li>בדיקת הזכויות החוזיות, לרבות הזכויות שנרכשו עד למועד הגשת הבקשה.</li> </ol>

<sup>7</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 היתר בפטור ממכרז, תינתן תגובת רשות מקרקעי ישראל לאחר שהתמלאו התנאים לביצוע הקצאה כאמור לפי כל דין".

<p>4. האם מנתוני התיק נמצא שבוצעו שימושים חורגים או חריגות בנייה שלא אושרו על ידי רמ"י או פלישה מהנכס. אם כן - יש לבדוק אם אלה הוסדרו מול רמ"י. אם לא הוסדרו - מקדם העסקה יטפל בהסדרה במקביל לטיפול בבקשה, אלא אם כן ההפרות הנ"ל מהוות מניעה לטיפול בבקשה.</p> <p>5. האם קיימת מניעה לטיפול בבקשה, כגון: מניעה משפטית, חובות כספיים, מניעה תכנונית.</p>	<p>3. בהתאם לצורך: עריכת תחשיב כספי על בסיס שומה ושליחת הודעה לתוספת בנייה. להודעה יש לצרף הצעה לבעלות - אם עומד בקריטריונים בהתאם לפרק 5.1 - הקניית בעלות, לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל.</p> <p>4. שליחת שובר לתשלום בצירוף הצעה לבעלות.</p> <p>5. לאחר תשלום דמי היתר, אישור הבקשה במערכת וחתימה על הבקשה להיתר / הפקת אישור אוטומטי בהגשה מקוונת.</p>	
	<p>לא נדרש דו"ח פיקוח למעט במקרים שקיימת אינדיקציה להפרות/חריגות בניה יוגש תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין (למעט במקרה של העברת זכויות)</p>	פיקוח
	<p>הסרת מניעות במידת הצורך.</p>	משפטי
	<p>הזמנת שומה בהתאם לנוהל אב שמאות <a href="#">34.01A</a></p> <p>לא נדרשת הזמנת שומה במחירים אחידים או כשיש ערך מאפיין</p>	שמאות
	<p>אישור תחשיבים.</p>	כספים
	<p>בדיקת הבקשה במידת הצורך</p>	תכנון

6. חישובים

<p>6.1 חישוב דמי היתר</p>
<p>6.1.1 ערך הקרקע בגין תוספת הבנייה (להלן: "ערך התוספת") ייקבע בהתאם לנוהל אב שמאות פרק הזמנת שומה מס' <a href="#">34.01A</a>.</p>
<p>6.1.2 שיעור דמי היתר במגורים בנייה רוויה: בהסכם פיתוח מהוון דמי היתר הם 91% מערך התוספת. בהסכם פיתוח למטרת מגורים החיוב בגין תוספת הבניה יתבסס על שווי הפרש שבין הזכויות חוזיות לבין הבקשה להיתר.</p>
<p>6.1.3 שיעור דמי היתר בתעסוקה:</p> <p>6.1.3.1 בהסכם פיתוח מהוון או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה דמי היתר הם 91% כמפורט בסעיף 3.8 לנוהל זה.</p> <p>6.1.3.2 בהסכם חכירה לא מהוון דמי היתר יחויבו בשיעור של 25% מערך תוספת הבנייה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם.</p> <p>6.1.3.3 בהסכם חכירה מהוון כאשר מומשה מטרת החכירה, דמי היתר יחויבו בשיעור של 31% מערך תוספת הבנייה.</p> <p>6.1.3.4 בהסכם חכירה ששולמה עבורו תמורה לרשות בעת הקצאת הקרקע על פי הקצאה לבינוי בפועל,</p>

תתנה רמ"י את הטיפול בבקשות, בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא עבור זכויות הבנייה המבוקשות בהיתר הבנייה אשר לא שולם בעבורן בעת ההקצאה המקורית. לאחר מיצוי זכויות הבנייה על פי התוכנית בעת ההקצאה, והתשלום בעבורן כאמור, תיגבה רמ"י דמי היתר בהתאם לאמור בסעי' 9.1.3.1 – 9.1.3.4 לעיל.


**6.1.4 שיעור דמי היתר למוסדות ציבור:**

- 6.1.4.1 בהסכם דח"ש סמלי - אין תוספת תשלום.
- 6.1.4.2 בהסכם מהוון - ערך התוספת כפול אחוז הדח"ש כפול מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה.
- 6.1.4.3 בהסכם לא מהוון - ערך התוספת כפול אחוז הדח"ש.

**6.1.5 טבלת סיכום חישובים:-**

יובהר כי על שיעורית שלום דמי היתר (כמפורט בסעי' 9.1.3 לנוהל זה) ודמי שימוש, יחולו הנחות בהתאם להוראות פרק משנה 4.2 בנושא הנחות בהקצאת קרקע ובכללם "מחיר תקרה" בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית כפי שתקבע המועצה מעת לעת. [הסבר לערכים המובאים בטבלת סיכום חישוב דמי היתר.](#)

מגורים רווי					
קו עימות	אזור עדיפות ב	אזור עדיפות א	ללא עדיפות		
0	ערך התוספת 51% X	ערך התוספת 31% X	ערך התוספת 91% X	מהוון	הסכם פיתוח או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה
0	0	0	0	מהוון	הסכם חכירה
תעסוקה (למעט תיירות)					
קו עימות	אזור עדיפות ב	אזור עדיפות א	ללא עדיפות		
0	ערך התוספת 51% X	ערך התוספת 31% X	ערך התוספת 91% X	מהוון	הסכם פיתוח או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה
0	ערך התוספת 17.37% X	ערך התוספת 10.56% X	ערך התוספת 31% X	מהוון	הסכם חכירה
0	ערך התוספת 14.01% X	ערך התוספת 8.52% X	ערך התוספת 25% X	לא מהוון	
תיירות					
קו עימות	אזור עדיפות	ללא עדיפות			
0	ערך התוספת 51% X	ערך התוספת 91% X	מהוון	הסכם פיתוח או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה	
0	ערך התוספת 17.37% X	ערך התוספת 31% X	מהוון	הסכם חכירה	
0	ערך התוספת	ערך התוספת	לא מהוון		

	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 10 מתוך 14</b>

		14.01% X	25% X		
<b>ציבורי</b>					
<b>תשלום אחר (לא סמלי) אזור עדיפות ב'</b>	<b>תשלום אחר (לא סמלי) אזור עדיפות א'</b>	<b>תשלום אחר (לא סמלי) ללא עדיפות</b>	<b>סמלי</b>		
ערך התוספת 20.4% X	ערך התוספת 12.4% X	ערך התוספת 36.4% X	-----	<b>מהוון</b>	<b>הסכם פיתוח או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה</b>
ערך התוספת X אחוז דח"ש X מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה X 56.04%	ערך התוספת X אחוז דח"ש X מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה X 34.07%	ערך התוספת X אחוז דח"ש X מקדם ההוון ליתרת שנות החכירה	-----	<b>מהוון</b>	<b>הסכם חכירה</b>
ערך התוספת X אחוז הדח"ש	ערך התוספת X אחוז הדח"ש	ערך התוספת X אחוז הדח"ש	-----	<b>לא מהוון</b>	

**6.1.6 תקרת הנחה למטרת תעשייה-**

הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 שקלים חדשים 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 שקלים חדשים לא יחולו ההנחות.

**6.1.7 תקרת הנחה לתעשייה בירושלים-**

על אף האמור בסעיף 6.1.6 הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 שקלים חדשים למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 שקלים חדשים למ"ר לא יחולו ההנחות.

**6.1.8 תקרת הנחה למטרת מסחר -**


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

**6.1.9 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 תיירות, שיעור התשלום באזור עדיפות א' יהיה זהה לשיעור התשלום באזור עדיפות ב'.

**7. דגשים מיוחדים לתהליך**

7.1 בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בנייה, זכאי להחזר תשלום היטל השבחה. בכל מקרה, תשלום דמי ההיתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומת רמ".  
אם דרישת התשלום/ההשבה עולה על 1,000,000 ₪, יש להעלות את הבקשה לבחינת הצוות כמפורט להלן: מנהל אגף עסקות/סגנו, יועמ"ש רמ"/סגנו, חשב רמ"י או נציגו/סגנו.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 11 מתוך 14</b>

7.2	<p>חוכר אשר שילם היטל השבחה (על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965) וכן שילם דמי היתר בגין אותן זכויות, לא יהא זכאי להחזר מרמ"י בגין תשלום היטל השבחה.</p>
7.3	<p>על תשלומי דמי ההיתר יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית בהתאם לקבוע בפרק 4.2 סימן א' לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל.</p>
7.4	<p>דמי ההיתר יחושבו למועד עריכת החשבון ויישלחו למבקש. המבקש ישלם את דמי ההיתר תוך 90 יום מיום הנפקת השובר.</p> <p>אם דמי ההיתר לא שולמו במועד, ניתן לערוך חישוב מחדש ליום עריכת החשבון כל עוד השומה בתוקף ולא חל שינוי כלשהו מעבר לאמור, המחייב הזמנת שומה חדשה.</p>
7.5	<p>עם אישור תוספת הבנייה בהסכם לא מהוון יעודכנו דמי חכירה שנתיים בהתאם לאחוז הדח"ש הקבוע בהסכם. הדח"ש השנתי המעודכן יורכב מדח"ש קיים (מכסה לפני אישור התוספת) + תוספת דח"ש (עבור תוספת הבנייה).</p>
7.6	<p>בקשה לתוספת בנייה שאושרה לאחר ה-1 לחודש אפריל (תחילת שנת כספים) תחויב בתשלום דח"ש יחסי לתקופה.</p>
7.7	<p>רמ"י תמסור לועדות התכנון והבנייה את הסכמתה או אי התנגדותה, הנדרשת לפי תקנה 17 (ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו - 2016, לבקשות להיתר שהוגשו בהתאם לפרק 5.5 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל.</p>
7.8	<p>7.8 המבקש רשאי להגיש השגה על גובה השומה, שעל בסיסה נקבעו דמי ההיתר, בהתאם לנוהל אב שמאות 34.01A פרק השגה על שומה.</p> <p>יובהר כי אם תוספת הבניה מומשה בטרם אישור רמ"י, הגשת ההשגה כפופה בתשלום מלא התמורה או תשלום בשיעור של 75% מהתמורה והפקדת ערבות בנקאית אוטונומית בגין היתרה.</p>
7.9	<p>7.9 בבקשה לתוספת בנייה שמטרתה הסדרת חריגות בנייה, בעת הטיפול בבקשה וקליטת הנתונות במערכת רמי טק, יש לסמן את הנ"ל במערכת כך שהבקשה תסומן כהסדרת חריגות בניה.</p>
7.10	<p>7.10 כאשר קיימים בנייה או שימוש שלא בהתאם להסכם (להלן: "שימוש חורג"), ייגבו דמי היתר מהוונים וכן תשלום בגין השימוש החורג (להלן לעניין החלטה זו: "דמי שימוש") כמפורט להלן:</p>
7.10.1	<p>6% מערך הקרקע – באזור שאינו אזור עדיפות לאומית;</p>
7.10.2	<p>4% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית ב';</p>
7.10.3	<p>3% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית א';</p>
7.10.4	<p>1% מערך הקרקע – באזור קו עימות.</p>
	<p>אם לא ניתן לאשר את השימוש החורג מבחינה תכנונית או במקרה של פלישה מתוך הנכס, יידרש החוכר להחזיר את המצב לקדמותו וייגבו דמי שימוש בשיעורים האמורים לעיל.</p> <p>* למען הסר ספק, מובהר כי על החיובים לעיל, תחול מגבלת תקרת ההנחה, מצוין בפרק הסימוכין ובפרק 6.1.5 בנוהל זה.</p> <p>* במלונאות דמי השימוש עומד על 3%, למעט תל אביב והרצליה שבהן שיעור החיוב עומד על 6%.</p>
7.11	<p>7.11 חוכר המבקש למצות את זכויותיו על פי ההסכם הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.</p>
7.12	<p>7.12 חיוב בדמי היתר בגין שטחים שלא נוצלו:</p>
7.12.1	<p>7.12.1 חוכר ששילם דמי היתר ולא ניצל את מלוא זכויות הבנייה בגינם שולמו דמי היתר, אינו יכול לבקש החזר כספי</p>

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 12 מתוך 14</b>


בגין זכויות הבנייה שלא נוצלו.  
7.12.2 זכויות הבנייה שלא נוצלו יהיו חלק מהזכויות המוקנות לו מכאן ואילך.  
7.12.3 כל זכויות הבנייה ששולם בעדן, עומדות לזכות החוכר גם בבקשות לתוספת בנייה שיוגשו במועד מאוחר יותר.

**8. תנאים מיוחדים בעסקה**

**בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופייה של העסקה**

- 8.1 יזם / חוכר אשר שילם דמי היתר ולא ניצל את מלוא זכויות הבנייה בגינם שולמו דמי היתר, אינו זכאי להחזר כספי בגין זכויות הבנייה שלא נוצלו, ואלו יעמדו לזכות היזם / חוכר.
- 8.2 בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בנייה, זכאי להחזר תשלום היטל השבחה. בכל מקרה, תשלום דמי ההיתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומה.
- 8.3 תנאים מיוחדים למיזם סולארי לייצור חשמל לצריכה עצמית בשטחי מפעלי תעשייה<sup>8</sup>
- החוכר מתחייב שייצור החשמל בשטח המוחקר יהיה לצריכה עצמית בלבד ובהתאם לתוכנית להיתר מספר \_\_\_\_\_ שאושרה על ידי רמ"י.
  - ידוע ליזם כי העסקה נערכה לפי הספק מותקן של xxx מגה וואט, בהתאם לבקשה להיתר מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_.
- אם המיזם כולל מתקן אגירה נלווה, יש להוסיף:**
- ידוע לחוכר כי העסקה כוללת מתקן אגירה נלווה בקיבולת אגירה של \_\_\_\_\_ מגה וואט שעה. בקשה להגדלת קיבולת האגירה מעבר לקיבולת שאושרה לפי הסכם זה כפופה לאישור רמ"י מראש ובכתב, והבקשה תבחן בהתאם להחלטות ונהלי רמ"י כפי שיהיו תקפים באותה עת, לרבות תשלום.
  - בקשה להגדלת ההספק מעבר לאמור לעיל מותנית בקבלת אישור רשות החשמל וחברת החשמל ובהתאם להוראות התוכנית התקפה במקום ועל פי כל דין. הבקשה כפופה לאישור רמ"י מראש ובכתב ותבחן בהתאם להחלטות ונהלי רמ"י כפי שיהיו תקפים באותה עת, לרבות תשלום מלא עבור יתרת שנות החכירה.
  - ידוע לחוכר כי לעניין סעיף ה' לפרק משנה 5.5 לקובץ החלטות המועצה השימוש הינו שימוש אקסטנסיבי.
  - ידוע לחוכר כי ככל שלא תהיה מניעה להארכת הסכם החכירה ולא תהיה מניעה לחידוש ההתקשרות ביחס למיזם בהתאם לנהלי רמ"י במועד החידוש, במסגרת חידוש החכירה, יידרש החוכר לשלם בנוסף לתשלומים החלים עבור חידוש החכירה, תשלום מלא עבור מיזם סולארי ולא יחולו תנאי תשלום של יובל חכירה ביחס למיזם.

<sup>8</sup> לכל התהליכים, למעט 3.1.3.1, 3.1.3.1.2

	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 13 מתוך 14</b>

### 9. סמכויות אישור דמי היתר

<b>סמכות אישור במחשב</b>	<b>סמכויות אישור דמי היתר תוספת בניה הסכם פיתוח קבלנים<sup>9</sup> :</b>	
	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לתוספת ערך (ערך הקרקע ממנו ייגזר התשלום) ללא מע"מ וללא פיתוח).	
	ראש צוות עסקאות	ועדת עסקות צוותית
	מנהל מרחב או סגנו	ועדת עסקות מרחבית
	מנהל מרחב או סגנו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת פטור.
מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת הפטור.	
	עד 1.5 מלש"ח	עד 5 מלש"ח
	מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח	
	מעל 25 מלש"ח	

<b>סמכות אישור במחשב</b>	<b>סמכויות אישור דמי היתר תוספת בניה בתעסוקה ובמוסדות ציבור<sup>10</sup> :</b>	
	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לתוספת ערך (ערך הקרקע ממנו ייגזר התשלום) ללא מע"מ וללא פיתוח).	
	ראש צוות עסקאות	ועדת עסקות צוותית
	מנהל מרחב או סגנו	ועדת עסקות מרחבית
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת פטור
מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת הפטור	
	עד 1.5 מלש"ח	עד 5 מלש"ח
	מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח	
	מעל 25 מלש"ח	


### 10. סמכויות חתימה על תוספת להסכם

	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח).	
	ראש תחום בכיר מרחב שירות/ ראש צוות/ מקדם עסקאות + ראש תחום בכיר כספים	עד 1,500,000 ₪
	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים	מ-1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
	מנהל אגף בכיר עסקאות בחטיבה העסקית + חשב רמ"י	מ-7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
	מנהל חטיבה עסקית + חשב רמ"י	מ-14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
	מנהל רמ"י + חשב רמ"י	מעל 20,000,000 ₪

בכל מקום שמוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו.

<sup>9</sup> לתהליכים: 3.1.3.1.2, 3.1.3.5.3

<sup>10</sup> שורות: 3.1.3.2.1, 3.1.3.2.2, 3.1.3.2.3, 3.1.3.3.1, 3.1.3.5.4, 3.1.3.5.5, 3.1.3.5.6, 3.1.3.5.7

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.15B</b>
	<b>תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</b>
<b>תאריך פרסום: 12.01.2026</b>	<b>עמוד 14 מתוך 14</b>

SLA	11. השלמת העסקה/ התהליך
	11.1 שליחת שובר תשלום + הצעה לבעלות
	11.2 חתימה על תוכנית בקשה להיתר לאחר תשלום השובר
	11.3 סריקת העתק חתום של תוכנית בקשה להיתר
	11.4 חתימה על תוספת להסכם
	11.5 סריקת העתק חתום של תוספת להסכם

## 12. נספחים ומידע נוסף

1.	<a href="#">טופס בקשה תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</a>
2.	<a href="#">כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש עד דונם)</a>
3.	<a href="#">הצהרת עורך הבקשה בדבר אימות פרטי בקשה להיתר</a>
4.	<a href="#">הסבר לערכים המובאים בטבלת סיכום חישוב דמי היתר</a>
5.	<a href="#">תצהיר - בקשה להקמת מתקן סולארי / מתקן אגירת אנרגיה נלווה למתקן פוטו וולטאי על גג (עירוני)</a>

**גלית ויטנברג**  
**מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים**

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