
 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B	
	איוש נחלה פנויה במשבצת	
תאריך פרסום: 31.08.2025	<i>תאריך נוהל מקור: 26.08.2015</i>	עמוד 1 מתוך 7


שם הנוהל	-37.03B איוש נחלה פנויה במשבצת	מס' שורה במפתח	3.2.2.10.1 איוש נחלה במשבצת- נחלה פנויה
מספר נוהל אב	35.01A	סעיף הפטור	25 (1)
סימוכין	קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל <ul style="list-style-type: none"> • פרק 8.3 – החכרה לדורות למושבים - סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה - סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים • פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע - סימן א'- הנחות אזור - סימן ב'- הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים - סימן ג' – הנחות בהקצאת קרקע לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת • פרק 5.7 – ביטול עסקאות ומתן ארכות החלטת הנהלה מס' 5608 מתאריך 19.6.24 - איוש נחלה פנויה - הנחת מילואים והנחת מחוסר דיור מס' 5728 מתאריך 22.1.25 – סמכויות ועדות עסקאות		
מערכות בתהליך	עסקות רמיטק	סמל מטרה	140- נחלות במשבצת
סוג חוזה (תוצרי תהליך)	<ul style="list-style-type: none"> • חוזה חכירה למושב עובדים- חלקה א'. • תוספת לחוזה חכירה לחלקה א'. • הודעה למאייש נחלה. ראו פירוט בסעיף 1.7 להלן		
תאריך פרסום	31.08.2025		חקלאות
באחריות אגף שימושים חקלאיים			
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 25.8.2024 מהות העדכון: <p style="text-align: center;">הנוהל עודכן בהתאם לעדכונים בהחלטות מועצה</p> <ul style="list-style-type: none"> - פרק משנה 4.2 סימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – העמקת ההנחה בהקצאת קרקע לחיילי מילואים - פרק משנה 8.3 סימן ח' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – עדכון תוקף ל 31.12.26 ב 01.12.2025 בוצע עדכון טכני בנוהל - סמכויות אישור עסקה בהתאם להחלטת הנהלה 5728- אושר בצוות מפתח ב 6.11.25			
הנוהל המעודכן אושר בצוות מפתח ביום			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

1. רקע כללי ומדיניות

1.1 כללי	אגודות רבות טרם איישו את סך הנחלות שהוקצו להן בתחום המשבצת החקלאית (להלן: נחלות פנויות). בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק 8.3 סימן ח ניתן לאייש את הנחלות הפנויות, בהתאם לכללים המפורטים בנוהל זה.
1.2	בישובי מרכז הארץ לא יאוישו נחלות פנויות.
1.3 איוש נחלות פנויות בנגב ובגליל	1.3.1 איוש נחלות פנויות במשבצת אפשרי בישובי הנגב והגליל בלבד כמשמעותם בחוק הרשות לפיתוח הנגב ובחוק הרשות לפיתוח הגליל.
1.3.2	נחלות פנויות יוקצו למומלצי האגודה אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של האגודה.

	נוהל ביצוע 37.03B	
	איוש נחלה פנויה במשבצת	
תאריך פרסום: 31.08.2025	תאריך נהל מקור: 26.08.2015	עמוד 2 מתוך 7

1.3.3	הנחלות הפנויות (למעט בקו עימות) יאוישו בהתאם לנוהל זה עד ליום 31.12.2026.
	נחלות פנויות בקו עימות יאוישו בהתאם לנוהל זה עד ליום 31.12.2028.
1.3.4	במושבים בנגב ובגליל אשר אינם מנויים על האזורים הקבועים בסעיף 8.15.20(ב) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל לא תאושר התחלת תכנון סטטוטורי לנחלות לא מאוישות לאחר יום 1.7.2021; מועד התחלת תכנון סטטוטורי לעניין סעיף זה הינו מועד קליטת התכנית במוסד התכנון.
1.3.5	האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) ולמעט תשלום בשיעור יחסי בעד השקעותיה בפועל ברכוש האגודה וכן השתתפות בהון אגודה, עד לגובה הסכומים הנ"ל על פי אישור בכתב של ר"ח של האגודה, כשהסכומים משוערכים. השיעור היחסי בהשקעות בפועל ברכוש האגודה החל על הנחלה הפנויה, יהיה לפי הסכום המשוערך המצוין באישור, כשהוא מחולק למספר הנחלות שבתקן היישוב, וכן הסכום המשוערך המצוין באישור המהווה השתתפות של כל חבר האגודה בהון האגודה.
1.4	הנחלות הפנויות יוקצו ליחיד (או יחידים המהווים תא משפחתי אחד) אשר הם ובני/בנות זוגם אינם בעלי זכות בנחלה ו/או משק עזר ו/או של מגרש מגורים צמוד קרקע שנרכשו בפטור ממכרז בישוב הנ"ל ו/או בכל ישוב אחר ואינם חברי קיבוץ או מושב שיתופי אשר במסגרת שינוי ארגוני בקיבוץ/מושב שיתופי זכאים לקבל זכויות חכירה של יחידת מגורים בנויה (שיוך).
1.5	זכויות מוקצות
1.5.1	הזכויות שיוקצו במסגרת האיוש הן של נחלה חקלאית הכוללת חלקת מגורים בגודל עד 2.5 דונם, עם זכויות בניה מהוונות של 375 מ"ר הניתנות למימוש במספר יחידות דיור ובגודל כפי שמתירה התוכנית;
1.5.2	המגורים בנחלה מותרים לחוכר או לקרוב, כהגדרתו להלן, בלבד.
	"קרוב" - בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. "בן זוג" - לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.
1.5.3	על ההקצאה יחולו כללי נחלה חקלאית, לרבות חובת מגורים בנחלה ועיבוד השטחים החקלאיים.
1.6	תשלומים
1.6.1	דמי חכירה מהוונים ישולמו על הזכויות המוקצות בחלקת המגורים בלבד. עבור יתרת שטח הנחלה ישולמו בנוסף דמי חכירה שנתיים, בהתאם למחירון החקלאי.
1.6.2	קביעת ערכי הקרקע לצורך ביצוע העסקה ייעשו בהתאם לשומה עדכנית.
1.6.3	הנחת אזורי עדיפות לאומית וקו עימות
1.6.3.1	בהתאם לפרק משנה 9.24 - "חרבות ברזל - הוראת שעה", איוש נחלה פנויה בישובי קו עימות יעשה בפטור מתשלום.
1.6.3.2	הנחה באזורי עדיפות לאומית א' וב':
1.6.3.2.1	על שיעור התשלום יחולו הנחות בהתאם לפרק 4.2 בקובץ החלטות המועצה בנושא הנחות בהקצאת קרקע.
1.6.3.2.2	הנחה על דמי חכירה מהוונים תוגבל לתקרת הנחה של 2 יחידות דיור. מעל סכום זה ישולמו דמי חכירה מלאים, ללא הנחת אזור.
1.6.3.2.3	הנחת מחוסר דיור והנחת מילואים תוגבל ליחידת דיור אחת.

	נוהל ביצוע 37.03B	
	איוש נחלה פנויה במשבצת	
תאריך פרסום: 31.08.2025	תאריך נוהל מקור: 26.08.2015	עמוד 3 מתוך 7

1.6.3.2.4 מחוסר דיור נכה צה"ל בנכות 100% מיוחדת זכאי להנחה בהתאם לתנאי פרק משנה 4.2 סימן ג'.

1.6.3.2.5 אופן ביצוע התחשיב:

1.6.3.2.5.1 לצורך התחשיב, ערך הקרקע בשומה יחולק לשניים.

1.6.3.2.5.2 ביחס למחצית ערך הקרקע, תחושב הנחת אזור, הנחת מחוסר דיור והנחת מילואים

לפי העניין. זכאות להנחת מחוסר דיור תקבע בהתאם לאישור משרד השיכון. **זכאות**

להנחת מילואים תקבע בהתאם לקבוע בנספח לנהל אב הקצאות בפטור ממכרז.

1.6.3.2.5.3 דגשים ביחס למחצית הראשונה: מחוסר דיור – שיעור התשלום יעמוד על 26%

באזור עדיפות א' ו- 46% באזור עדיפות ב' עד לתקרה של 900,000 ₪. לחייל

מילואים – הפחתה של 15% משיעור התשלום. על היתרה ישולם ללא הנחת אזור

עדיפות. מסך התמורה לפי סעיף זה תחושב הנחת מילואים נוספת לפי סעיף 4.2.13

(ב) בקובץ החלטות המועצה (הנחה בהתאם לאזור העדיפות).

1.6.3.2.5.4 ביחס למחצית ערך הקרקע השניה לא יינתנו הנחת מחוסר דיור והנחת מילואים

אלא הנחת אזור עדיפות בלבד עד לתקרת הנחה של 500,000 ₪. אם מחצית

ערך הקרקע גבוהה מ- 500,000 ₪ על היתרה ישולם ללא הנחת אזור עדיפות.

1.6.3.2.6 דוגמא לתחשיב:

נתונים: נחלה באזור עדיפות א'. מחוסר דיור. אחד מבני הזוג משרת מילואים לוחם.

ערך הקרקע לפי שומה לחלקת מגורים בנחלה עם זכויות של 375 מ"ר = 1,400,000 ₪

(ללא מע"מ וללא פיתוח).

=< שיעור התשלום באזור עדיפות א' למחוסר דיור שהוא גם חייל מילואים עומד על 11%

עבור מחצית ערך הקרקע בסך 700,000 ₪:

$700,000 * 11\% = 77,000$ ₪

בהפחתה נוספת לחייל מילואים של 35% (ולא יותר מ- 150,000 ₪) = **50,050** ₪

עבור מחצית ערך הקרקע השניה בסך 700,000 ₪:

31% הנחת אזור עדיפות א' * 500,000 מחיר תקרה להנחה + 91% שיעור דמי חכירה מהוונים מלאים * 200,000 שווי

היתרה בניכוי מחיר תקרה = **337,000** ₪.

סה"כ לתשלום: 387,050 = 337,000 + 50,050 ש"ח

*הדוגמה בהתאם לפרק 4.2 בקובץ החלטות המועצה. אם יחול שינוי בקובץ החלטות

המועצה, החישוב יעודכן בהתאם.

1.7 חוזה חכירה –

1.7.1 אם יש פרצלציה יחתמו עם מומלץ לאיוש הנחלה שני חוזים:

- חוזה חכירה לחלקה א'.


- תוספת לחוזה חכירה לחלקה א', אשר מפרטת את הזכויות המהוונות שנרכשו. **התוספת לחוזה** מצורפת

בנוהל זה עד להטמעתה במערכת חוזים.

1.7.2 בהעדר פרצלציה, יחולו הוראות חוזה המשבצת ותופק ממערכת חוזים "הודעה על זכויות המתיישב

שנרכשו בעת איוש נחלה פנויה" (להלן- הודעת הרשות).

1.7.3 תקופת הבניה בחוזה תעמוד על 4 שנים.

	נוהל ביצוע 37.03B	
	איוש נחלה פנויה במשבצת	
תאריך פרסום: 31.08.2025	תאריך נהל מקור: 26.08.2015	עמוד 4 מתוך 7

1.8 הוראות מעבר

מומלץ יהיה רשאי לפנות למרחב בבקשה להשלמת האיוש בתנאי הוראת אגף מס' 31 שעניינה איוש נחלות. המרחב יביא את המלצתו לאישור הנהלת רמ"י בהתחשב במשתנים המפורטים להלן:

- הישוב היה בעת מתן ההמלצה והינו באזור עדיפות א'.
- שווי הנחלה ביום 31.12.2013.
- המועמד התקבל כחבר אגודה באישור האסיפה הכללית של האגודה עד 31.12.2013.
- הועתק מקום מגוריו של המועמד לפני יום 31.12.13¹ לישוב בו ניתן היה להקצות נחלה.
- המועמד החל בתהליך מול משרד החקלאות ו/או רמ"י ו/או רשות המים.
- המועמד ביצע פעולות הכרוכות בהוצאות כספיות הקשורות לאיוש נחלה בישוב.
- המועד בו התקבלה המלצת האגודה לאיוש הנחלה במשרדי רמ"י.

1.9 פרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה - עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה

רמ"י תראה במי שרכש נחלה בהתאם לפרק 8.3 סימן ח' בקובץ החלטות המועצה כמי שהצטרף להסדר לקביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים הקבוע בפרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה או כל החלטה שתבוא במקומה ויחולו לגבי התנאים החלים על מי שהצטרף להסדר בתשלום דמי חכירה בשיעור 3.75%. יובהר כי ביחס לזכויות שנרכשו באופן מלא לא יגבה כל סכום נוסף.

1.10 בניית בית המגורים

על מומלץ האגודה לבנות את בית המגורים בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בחוזה החכירה / הודעת הרשות. אם לא יעמוד בלוח הזמנים שנקבע, יהיה עליו לשלם דמי אורכה בהתאם [לנוהל 35.16B](#) בנושא ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה.

1.11 בעסקת איוש נחלה שנערכה לפי הוראת אגף 31 וטרם נבנה בית המגורים, יש להביא את העסקה לביטול בכפוף לשימוע. ככל שהאגודה תבקש להמליץ לרמ"י פעם נוספת להקצות נחלה זו, מימוש העסקה יהיה בכפוף לתנאים הקבועים בנוהל זה, לרבות אפשרות הישוב לאיוש נחלות פנויות בהתאם להחלטות התקפות, המלצה עדכנית ותשלום בהתאם לכללי נוהל זה.

1.12 רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת בניית בית המגורים.

1.13 העברת זכויות

1.13.1 בהעברת זכויות בחלוף 5 שנים ממועד סיום הבנייה (ובמקרה של הקצאה תוך מתן הנחת מחוסר דיור לאחר יום 5.5.2024, בחלוף 7 שנים ממועד סיום הבניה), יחול תשלום דמי רכישה כמפורט בסעיף 1.14 להלן (על יתרת הזכויות המאושרות והפוטנציאל התכנוני).


1.13.2 בהעברת זכויות בטרם חלפו 5 שנים ממועד סיום הבניה יחולו התשלומים הבאים:

1.13.2.1 דמי רכישה כמפורט בסעיף 1.14 להלן (על יתרת הזכויות המאושרות והפוטנציאל התכנוני).

1.13.2.2 תשלום נוסף המתייחס לזכויות שהוקצו (להלן – התשלום הנוסף). התשלום הנוסף יהיה

בשנה הראשונה ממועד סיום הבניה בגובה סכום הנחת אזור העדיפות הלאומית שניתנה

¹ טרם כניסת החלטת מועצה 1317 לתוקף

	נוהל ביצוע 37.03B	
	איוש נחלה פנויה במשבצת	
תאריך פרסום: 31.08.2025	תאריך נהל מקור: 26.08.2015	עמוד 5 מתוך 7

בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ. בתקופה שלאחר מכן ועד תום 5 שנים ממועד סיום הבניה יפחת סכום התשלום הנוסף בכל שנה ב- 20% מסכום ההנחה שניתנה.

במקרים חריגים בהתאם לטבלת מקרים חריגים: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתא, יהיה ניתן להגיש בקשה להעברת זכויות ללא התשלום הנוסף.

1.13.3 בהעברת זכויות בנחלה בה טרם נבנה בית המגורים יחולו התנאים הבאים:

1.13.3.1 תשלום המתייחס לזכויות שהוקצו, בגובה סכום הנחת אזור העדיפות הלאומית שניתנה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ.

במקרים חריגים בהתאם לטבלת מקרים חריגים: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתא, יהיה ניתן להגיש בקשה להעברת זכויות ללא תשלום זה.

1.13.3.2 הזכויות שיועברו יהיו הזכויות המקוריות בלבד. אפשרות לרכישת מלוא הזכויות תהיה רק בהתאם לסעיף 1.14 להלן.

1.13.3.3 בנחלה שאוישה לפי הוראת אגף 31 יש לפעול בהתאם לסעיף 1.11 לעיל.

1.14 דמי רכישה


לאחר השלמת הבניה, רשאי בעל הזכויות לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים (הקיימות והעתידיות) בתשלום בשיעור 33% משומה פרטנית ליתרת הזכויות המאושרות בתכנית תקפה (מעבר ל 375 מ"ר שנרכשו) והפוטנציאל התכנוני למגורים, לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים. על תשלום נוסף זה תחול הנחת אזור רק בהתייחס לתוספת המיוחסת בשומה ל- 2 יח"ד ועד לתקרת ההנחה הקבועה ל 2 יח"ד במועד עסקת דמי הרכישה. מעל סכום זה ישולמו דמי חכירה מלאים ללא הנחת אזור.

2 מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.
 (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

[טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת](#)

3 תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך
 -התהליך יתבצע כמפורט בנוהל-35.01A

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת מסמכי חובה	ארכיב
	א. הפקת נסח רישום באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין ב. בדיקה האם ליישוב ישנן נחלות פנויות – בדיקת תקן הנחלות העדכני ומס' הנחלות המאושות (תצהיר האגודה). ג. בדיקה אם הנחלה נכללת ברשימת יישובי נגב / גליל / קו עימות פתיחת תיק עסקה במערכת רמיטק ד. פניה לחוו"ד מחלקות מיפוי, תכנון, שמאי ופיתוח. ה. משלוח מפרט כספי ואישור העסקה ו. חתימה על חוזה חכירה/מכתב ז. שליחת שובר לתשלום אגרה	מקדם עסקה
	תשריט העסקה הקלוטה במערכת רמיטק	מיפוי
	בדיקת דף מידע תכנוני	תכנון

	נוהל ביצוע 37.03B	
	איוש נחלה פנויה במשבצת	
תאריך פרסום: 31.08.2025	תאריך נהל מקור: 26.08.2015	עמוד 6 מתוך 7

	שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה	שמי
	קביעת הוצאות פיתוח ע"י בקר מטעם אגף הנדסה או עפ"י טבלה (ככל שתהיה)	פיתוח
	לא נדרש דוח פיקוח, יוגש תצהיר	פיקוח

4 דגשים מיוחדים לתהליך

	4.1 הזמנת שומה שומה תוזמן בהתאם לנוהל "הזמנת שומת מקרקעין".	
	4.2 חריגות בהוצאות פיתוח אם יוצגו בפני מקדם העסקה מסמכים המעידים כי עלויות הפיתוח בפועל גבוהות מהוצאות הפיתוח המאושרות שהופחתו מהשומה, תועבר הבקשה לאגף הנדסה ברמ"י לבדיקה פרטנית.	

5 שיעורי תשלום

	דמי חכירה מהוונים, בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק 4.2 סימן א (הנחות אזור) בנושא אזורי עדיפות לאומית. פירוט בסעיף 1.6 לעיל.	
--	---	--

6 סמכויות אישור העסקה

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


ערך קרקע	היקף שטח	סמכות אישור
עד 1.5 מלש"ח	עד 5 דונם	ועדת עסקות צוותית
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 + ועדת עסקות מסלול אדום
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 + ועדת פטור
מעל 25 מלש"ח		ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור

7 סמכות אישור העסקה במחשב

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות	סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב / סגן מנהל מרחב	סכומים עד 5,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	סכומים מעל 5,000,000 ש"ח

8 סמכויות חתימה על החוזה/ מכתב

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות או סגנו + ראש תחום מרחב עסקי כספים	סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב + ראש תחום מרחב עסקי כספים	סכומים עד 7,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות + חשב	סכומים עד 14,000,000 ש"ח
	מנהל חטיבה עסקית + חשב	סכומים עד 20,000,000 ש"ח
	מנהל הרשות + חשב	ללא הגבלה

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B	
	איוש נחלה פנויה במשבצת	
תאריך פרסום: 31.08.2025	תאריך נהל מקור: 26.08.2015	עמוד 7 מתוך 7

9 השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	9.1 אישור עסקה. הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	9.2 תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
	9.3 חתימה על חוזה חכירה/ מכתב
	9.4 שליחת התיק לתיק / סריקה

10 מידע נוסף

	10.1 טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת
--	--

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

רעות הירשהורן
מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים
