
 רשות מקרקעי ישראל	37.15B	
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	
תאריך פרסום: 26.01.2026	נוהל מקור: 18.07.2019	עמוד 1 מתוך 12

<p>3.1.3.4.2 - תוספת בנייה למבנה חקלאי בנחלה</p> <p>3.1.3.4.5 - תוספת בנייה למגורים בנחלה ללא תשלום</p> <p>3.1.3.4.7 - תוספת בנייה למגורים בנחלה בתשלום</p> <p>3.1.3.5.8 - היתר בנייה מקוון - מבנה חקלאי</p> <p>3.1.3.5.9 - היתר בנייה מקוון - נחלה</p>	מס' שורה במפתח	נוהל 37.15B - תוספת בנייה במגזר החקלאי - מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	שם הנוהל
25 (1)	סעיף הפטור		מס' נוהל אב
<p>3.1.3.4.7:</p> <p>548 – דמי היתר הוון תוספת (לא מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>530 – דמי הוון תוספת (מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>592 – ד"ה – דמי רכישה (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p>	סמל גבייה	<p>140 - נחלות במשבצת</p> <p>142 – נחלה בודדת</p>	מטרה
חוקים			
<ul style="list-style-type: none"> • חוק נכסי המדינה, התשי"א - 1951 			
קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל			
<ul style="list-style-type: none"> • פרק 4.2 - הנחות בהקצאת קרקע • סימן א': הנחות אזור • פרק 5.5 - תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש • פרק 8.3 – החכרה לדורות למושבים • סימן ו': בנייה למגורים במושבים ומושבות • סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה 			
החלטות הנהלה			
3.1.3.4.5, 3.1.3.4.7, 3.1.3.5.9:			
<ul style="list-style-type: none"> • החלטה מספר 3496 מיום 21/01/2014 – חיוב דמי שימוש בנחלה בגין אי דיווח • החלטה מספר 3370 מיום 13/05/2013 - פטור מתשלום דמי היתר להקמת מרחב מוגן דירת (ממ"ד) ומרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במבני מגורים, ופטור בהצבת "מיגונית" • החלטה מס' 5555 מיום 31.01.2024 – עדכון החלטת הנהלה 5040 - קריטריונים להגדרה של מוגבלות לזכאות לפטור לאנשים עם מוגבלות בהתאם לסעיף 5.5.22 לקובץ החלטות המועצה. • החלטה מס' 5768 מיום 7.5.2025 דיוריות (יחידה עיקרית ומשנית) • החלטה מס' 5885 מיום 12.11.25 - פטור מדמי היתר או דמי חכירה מהוונים 			
3.1.3.4.7, 3.1.3.5.9:			
<ul style="list-style-type: none"> • החלטה מספר 4024 מיום 14/09/2016 - העלאת מגבלת החיוב בטבלאות ערכי קרקע לדמי היתר • החלטה מס' 5728 – סמכויות ועדות עסקאות 			
3.1.3.4.2, 3.1.3.5.8:			
<ul style="list-style-type: none"> • החלטה מס' 5772 מיום 07.05.2025 - הקמת מתקן פוטו וולטאי על גדר היקפית בהקצאה לתעסוקה ומוסדות ציבור, ועל גדר היקפית למבני משק 			
תאריך פרסום			26.01.2026
באחריות אגף לשימושים חקלאיים			
הנוהל מעדכן את נוהל 37.15B שפורסם בתאריך 25.8.2024			
עיקרי העדכון:			
<ul style="list-style-type: none"> - עדכון סמכויות בהתאם להחלטת הנהלה 5728 סמכויות ועדות עסקאות - עדכון בהתאם להחלטת הנהלה 5772 בעניין הקמת מתקן פוטו וולטאי על גדר היקפית בהקצאה לתעסוקה ומוסדות ציבור ועל גדר היקפית למבני משק. ראו "רקע כללי ומדיניות" סעיף 7. - עדכון בהתאם להחלטת הנהלה 5768 בנושא דיוריות. ראו "דגשים מיוחדים לתהליך" סעיף 9. 			

 רשות מקרקעי ישראל	37.15B	
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	
תאריך פרסום: 26.01.2026	נוהל מקור: 18.07.2019	עמוד 2 מתוך 12

- הוספת הנחיות עבודה לטיפול בבקשה מקוונת לקבלת הסכמת רמ"י להיתר בנייה, לוחות הזמנים, מסמכי הבקשה וסמכויות אישור הבקשה. ראו "רקע כללי ומדיניות" סעיפים 9-15.
- נוספו הנחיות להשלמת התהליך (סעיף ט) העדכון הנ"ל אושר בצוות מפתח ב 06.11.2025
- עדכון סעי' 4.4 בפרק ה' לנוהל והוספת תצהיר לנספח "אישורים לתמיכה בבקשה לפטור מתשלום דמי היתר בהתאם סעיף 5.5.22 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל" בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5885 מיום 12.11.2025 – פטור מדמי היתר או דמי חכירה מהוונים
- עדכון רשימת המסמכים בטופס הבקשה, כולל הוספת תצהירים. העדכון הנ"ל אושר בצוות מפתח ב 01.01.2026


הנוהל מבטל את הוראות אגף חקלאי הבאות:

- הוראת אגף חקלאי 39 מיום 16.07.1996
- הוראת אגף חקלאי 42 מיום 29.05.1994
- הוראת אגף חקלאי 42 א' מיום 16.03.1997
- הוראת אגף חקלאי 61 א' מיום 18.02.1999

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

א. רקע כללי ומדיניות

1. תוספת בנייה למגורים בנחלה פטורה מתשלום במקרים מסויימים וחייבת בתשלום במקרים אחרים, כמפורט בסעיפים ה' 4-5 להלן. תוספת בנייה למבנה חקלאי פטורה מתשלום.
2. ניתן לרכוש זכויות בנייה נוספות למגורים בנחלה בשני מסלולים שונים:
 - 2.1 רכישת היקף זכויות בנייה של 375 מ"ר בחלקת המגורים תמורת 3.75% מערך הקרקע או רכישת מלוא הזכויות התקפות והפוטנציאליות לבנייה נמוכה תמורת 33% מערך הקרקע, כמפורט בפרק 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנוהל 38.04B "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבים".
 - 2.2 רכישת זכויות הבנייה המבוקשות בלבד כמפורט בנוהל זה.
3. מטרת הנוהל היא להגדיר את תהליך העבודה בעת הגשת בקשה לתוספת בנייה במגורים בנחלה, לרבות יחידת דיור נוספת, וכן בבקשה לבניית מבנה חקלאי חדש או לתוספת בנייה במבנה חקלאי קיים.
4. תוספת בנייה המבוקשת על ידי בעל זכויות מחייבת אישור מקדים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י). אישור רמ"י מותנה בקיום תוכנית תקפה המאפשרת את ביצועה, ובעמידה בתנאי החלטות המועצה, נוהלי רמ"י, והוראות חוזה המשבצת ו/או החוזה הפרטני שנחתם עם בעל הזכויות בנחלה.
5. על גבי הבקשה להיתר נדרשת חתימת האגודה, ביישוב שבו קיים חוזה תלת צדדי נדרשת אף חתימת הסוכנות היהודית. על אף האמור, במקרה שנחתם חוזה חכירה ישיר לחלקה א' עם בעל הזכויות בנחלה אין צורך באישור האגודה והסוכנות לבקשה לתוספת בנייה בחלקה א' למעט בבקשה להוספת יחידת דיור רביעית ואילך שמוותנית בהסכמת האגודה.
6. בבקשה להיתר לתוספת בנייה למבנה חקלאי תידרש חתימת משרד החקלאות על גבי הבקשה.
7. הצבת מתקן סולארי על גבי חממות או על גדר היקפית של מבני משק פטורה מתשלום ומעריכת עסקה, בכפוף לקבלת בקשה להיתר בניה וצירוף [תצהיר](#) כמפורט ברשימת מסמכי החובה.
 - 7.1 בבקשה להקמת מתקנים על חממה, תידרש בנוסף חתימה של משרד החקלאות על הבקשה להיתר.
 - 7.2 בבקשה להקמת מתקן סולארי על גדר תאושר במקרים הבאים:
 - 7.2.1 היעוד הוא "מבני משק" ומבנה המשק קיים.


 רשות מקרקעי ישראל	37.15B	
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	
תאריך פרסום: 26.01.2026	נוהל מקור: 18.07.2019	עמוד 3 מתוך 12

	<p>7.2.2 במקרה שהיעוד הוא "מבני משק", אך מבנה המשק טרם הוקם, תוגש בקשה אחת להיתר – לגדר ולמתקן הסולארי ולבניית מבנה המשק יחד.</p> <p>חתימה על היתר כאמור, מותנית בהתחייבות המבקש לפיה הקמת המתקן הסולארי תבצע רק לאחר סיום הבנייה של מבנה המשק, כמפורט בתצהיר הנדרש ברשימת מסמכי החובה.</p> <p>7.2.3 היעוד אינו ל"מבני משק" -</p> <p>ההיתר יחתם ככל שמדובר בשימוש מבנה משק קיים אשר הוקם כדין וועדת התכנון המוסמכת החליטה על מתן היתר כדין לגידור סולארי.</p> <p>7.3 ביחס למתקן סולארי על גג מבנה קיים, לרבות חדרי שנאים ואגירה נלווים, יחול האמור בנוהל b37.21 "עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים" סעיפים 6.2.2.3 עד 6.2.2.5.</p>
	8. על תשלום בגין תוספת הבנייה יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית למגורים.
	9. חוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) התשפ"א-2021 קבעו, בין היתר את ההוראות הבאות: ¹ <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>
	10. לצורך יישום הוראות תקנות התכנון והבנייה ברמ"י נפתחו שורות מפת"ח ומסמכים ייעודיים לתהליך העבודה המתחלק לשני פרקי זמן מהותיים: <p>א. שלב א' לבקשה וכן לבקשה מתוקנת - בתוך 10 ימי עבודה מיום הגשת הבקשה/הבקשה המתוקנת .</p> <p>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.</p> <p>ב. שלב ב'- מענה סופי לבקשה בתוך 90 ימי עבודה מסיום שלב א' – סיום פעילות עסקית.</p> <p>אם לא בוצעה בקרת מסמכים בשלב א', הבקשה מועברת אוטומטית לשלב ב' (90 ימי העבודה).</p> <p>אם הופקו שוברי תשלום דמי היתר ונקלט תקבול על מלוא הסכום, אישור לבקשה יופק באופן אוטומטי.</p>

¹ נוסח תקנות תשפ"א – 2021

- (1) במקרקעי ישראל לא ינתן היתר אלא בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לפי תקנת משנה זו;
- (2) עורך הבקשה יפנה לרשות מקרקעי ישראל לקבלת הסכמתה למתן היתר בצירוף מסמכי הבקשה להיתר והחלטת רשות הרישוי כאמור בתקנה 42(א) או החלטת הוועדה המקומית כאמור בתקנה 109, לפי העניין;
- (3) רשות מקרקעי ישראל תשיב לעורך הבקשה בתוך 10 ימים מיום קבלת הפנייה, ואם יש צורך תפרט את הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת הסכמתה למתן היתר ורשאים 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 145א(א) לחוק, מיום שמסרה הודעה לעורך הבקשה כי הוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור בפסקאות (2) ו-(3), יראו זאת, לגבי בקשה להיתר שרשות מקרקעי ישראל הודיעה לגביה 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 המקרקעין, התשכ"ט-1969, או ראויות להירשם כבית משותף לפי סעיף 142 לחוק האמור;
 - (ב) בקשה להיתר לגבי נכס מקרקעין שניתנה לגביו הודעת רשות מקרקעי ישראל על כך שהוקנו זכויות הבעלות בו לפי סעיף 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 לגרוע מזכותה של רשות מקרקעי ישראל לפי כל דין, לרבות הזכות לגבות תמורה בעד הבנייה או השימוש בקרקע;


	37.15B	
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	
תאריך פרסום: 26.01.2026	נוהל מקור: 18.07.2019	עמוד 4 מתוך 12

11. אי מתן מענה לבקשה בתוך 90 ימי עבודה כאמור, משמעו כי רמ"י אינה מתנגדת לבקשה להיתר, אך אין משמעו כי הבקשה פטורה מתשלום.
12. עורכי בקשה להיתר שקיבלו "כתב מינוי לעורך הבקשה והסכמת בעלי הזכויות" יגישו בקשה מקוונת לקבלת הסכמת רמ"י להיתר בנייה, לאחר קבלת החלטת ועדת התכנון דרך קישור ממערכת רישוי זמין לאזור האישי המיוחד לעורכי בקשה להיתר באתר רמ"י ויפעלו בהתאם להוראות המופיעות בו.
- הבקשה המקוונת תכיל מסמכים שיתקבלו באמצעות ממשק מול מינהל התכנון: טופס הבקשה להיתר, תכנית ראשית, החלטת ועדת התכנון, תיק המידע להיתר ומפת מדידה להיתר.
13. אישור בקשה לקבלת הסכמת רמ"י יופק באופן אוטומטי או על ידי נציג השירות/ מקדם העסקה.
14. יובהר כי בקשות הכרוכות בעריכת עסקה כגון עסקת דמי רכישה (33%), עסקת דמי חכירה (3.75%), תעסוקה לא חקלאית (פל"ח), שימוש נלווה לחקלאות, מגורי עובדים זרים, פיצול מגרש וכדומה אינן כפופות ללוחות הזמנים המוגדרים לתהליך².
15. מקרים של אי עמידה במועדי בנייה או הסכם לא חתום/ לא בתוקף או קיימת מניעה משפטית או חריגת בנייה וכן כל הפרת הסכם מול רמ"י - אינם כפופים ללוחות הזמנים המוגדרים לתהליך היתר מקוון, אלא רק לאחר הסדרת הנדרש.

ב. הגדרות

1. **אזור עדיפות לאומית** – ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' וב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ואזור קו עימות.
2. **דוירית** – יחידת מגורים קטנה בשטח 25-50 מ"ר, שנלווית ליחידת מגורים עיקרית ובתקנון התוכנית שטחה כולל בשטחים המבונים של היחידה העיקרית. הדוירית אינה עצמאית מבחינה קניינית ואיננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור העיקרית.
3. **חלקה א'** - חלק מנחלה שהוא שטח רצוף של קרקע, המיועד בתוכנית למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי של בעל הזכויות בנחלה; אם צורך לנחלה בהסכמת רמ"י מגרש מגורים לצורך בניית יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, יהיה המגרש שצורך לנחלה חלק בלתי נפרד מחלקה א', אף אם אינו מהווה שטח רצוף.
4. **חלקה ב'** - חלק מתוך נחלה המיועד לשימוש חקלאי בלבד על ידי בעל הנחלה בנוסף לחלקה א'.
5. **חלקת המגורים במושב** –
 - (א) חלקת המגורים תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונמים, ובלבד שמתקיימים בה במצטבר התנאים המפורטים בפסקאות (1) - (3):
 - (1) חלקת המגורים תהיה שטח רציף;
 - (2) השטח מיועד למגורים בתוכנית;
 - (3) השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א' וכן את התעסוקה הלא חקלאית.

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

 רשות מקרקעי ישראל	37.15B	
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	
תאריך פרסום: 26.01.2026	נוהל מקור: 18.07.2019	עמוד 5 מתוך 12

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), אם עד למועד ה- 27.3.2007 קיים שטח המיועד למגורים שאינו רציף בתוכנית במגרש שצורף לנחלה או בשטחים לא רציפים בתוך חלקה א' של הנחלה, חלקת המגורים תכלול גם שטח זה ובלבד ששטחה הכולל של חלקת המגורים המוטבת לא יעלה על 2.5 דונמים.

(ג) חלקת המגורים תכלול אף שטח שנוסף בהתאם להוראות בעניין השלמת חלקת המגורים וחלקת מגורים הגדולה מ- 2.5 דונמים (סעיפים 8.3.43-8.3.44 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

6. **מבנה חקלאי** - מבנה המיועד לצורך פעילות חקלאית עצמית של הנחלה או לצורך פעילות חקלאית משותפת למספר חקלאים במסגרת האגודה או לצורך פעילות חקלאית משותפת שאושרה וקיבלה היתר מאת הממונה לביצוע חוק ההתיישבות החקלאית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

7. **מושב** – אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995 (למעט קבוץ כהגדרתו בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל) אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כמשבצת בתנאי נחלה כבר רשות.

8. **נחלה** - קרקע חקלאית בגודל שקבע שר החקלאות ופיתוח הכפר בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.


9. **שטח צהוב** - שטח מתוך חלקה א' של הנחלה המיועד למגורים ולמבני משק בתכנית וכן שטח שצורף לנחלה לצורך בניית בית מגורים.

10. **תוספת בנייה למבנה חקלאי** - תוספת שטח מבונה למבנה קיים או הקמת מבנה חקלאי חדש.

11. **תוספת בנייה למגורים בנחלה** - תוספת שטח מבונה למבנה קיים או הקמת יחידת דיור נוספת.

ג. **מסמכי חובה** - הגשת כל מסמכי החובה כנדרש, כמפורט בטופס הבקשה, הינה תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש

[טופס בקשה לתוספת בנייה למגורים או למבנה חקלאי בנחלה](#)


 רשות מקרקעי ישראל	37.15B	
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	
תאריך פרסום: 26.01.2026	נוהל מקור: 18.07.2019	עמוד 6 מתוך 12

ד. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

דגשים/הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת הבקשה להיתר, פתיחת תיק פיזי (כרך 81) ולאחר מכן ניתובו לצוות המטפל	ארכיב
	1. קבלת הבקשה ובדיקתה בהתאם לזכויות החוזיות כמפורט בסעיף 1 בפרק "דגשים מיוחדים לתהליך". 2. עריכת תחשיב כספי במערכת המידע, מאושר על ידי גורם נוסף שהוא ראש צוות או סגנו. 3. כאשר נדרשת התחשבות על היטל השבחה - עריכת תחשיב כספי מאושר על ידי הגזברות. 4. שליחת שובר לתשלום. 5. לאחר קבלת תשלום בגין תוספת הבנייה: א. חתימה על ההיתר. ב. אישור תוספת הבנייה במערכת המידע.	מקדם עסקה
יוגש תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין	לא נדרש דו"ח פיקוח	פיקוח
נדרש רק בתוספת בניה למגורים בנחלה בתשלום - אם חסר ערך קרקע בטבלה או כאשר שווי הזכויות הנוספות עולה על 1.5 מלש"ח	שומה	שמאות
נדרש רק בתוספת בניה למגורים בנחלה בתשלום	- חתימה על תחשיב דמי היתר	כספים

ה. דגשים מיוחדים לתהליך

<p>1. פרוט הבדיקות הנדרשות על ידי מקדם העסקה:</p> <p>1.1 בדיקה שהבקשה להיתר נחתמה על ידי בעל הזכויות בנחלה והאגודה (ביישוב שבו קיים חוזה תלת צדדי נדרשת גם חתימת הסוכנות היהודית). אם נחתם חוזה חכירה ישיר לחלקה א' עם בעל הזכויות בנחלה אין צורך באישור האגודה והסוכנות לבקשה לתוספת בנייה, למעט בקשה להוספת יחידת דיור רביעית ואילך שמוותנית בהסכמת האגודה.</p> <p>1.2 בבקשה למבנה חקלאי יש לבדוק בנוסף כי הבקשה להיתר נחתמה גם על ידי משרד החקלאות וכי המבנה נמצא בשטח חלקה א'.</p> <p>1.3 בדיקה האם קיימת הערת פיקוח על הפרת חוזה. אם קיים שימוש שאינו מוסדר יש לפעול בהתאם לנוהל מספר 90.07B "הסדרת הפרות במגזר החקלאי".</p>
--

 רשות מקרקעי ישראל	37.15B	
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	
תאריך פרסום: 26.01.2026	נוהל מקור: 18.07.2019	עמוד 7 מתוך 12

- 1.4 בדיקה אם קיימת מניעה משפטית לאישור הבקשה. עיקול או משכנתא לא יהוו מניעה משפטית לאישור תוספת בנייה. אם קיימת מניעה משפטית יש לשלוח מכתב לבעל הזכויות בנחלה המפרט את המניעה הקיימת לאישור הבקשה.
- 1.5 אם הבקשה כוללת יחידת דיור בנויה, המסומנת להריסה, יש להחתיים את המבקש על התחייבות להשלים את הריסת יחידת הדיור בתוך שנתיים ממועד אישור תוספת הבניה. יש להכניס את התיק לתור דחויים במערכת הדמיה למועד זה ולהזמין דוח פיקוח על מנת לוודא שההריסה בוצעה. כמו כן באחריות ראש הצוות להכניס התראה שתופיע עם פתיחת התיק במערכת הדמיה.
- 1.6 בדיקת תוכניות הבנייה המאושרות בתיק הנחלה וקביעת היקף שטח המגורים שאושר לכל מבנה על ידי רמ"י עד למועד הבקשה.
- 1.7 סיכום היקף השטח המבוקש לכל מבנה בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר ובדיקתו מול תצהיר האדריכל.
- 1.8 בדיקת סעיף ז (1) - פירוט מבנים קיימים- ל"הצהרת עורך הבקשה בדבר אימות פרטי בקשה להיתר בנחלה" – אם מפורטים מבנים אשר משמשים לתעסוקה, לרבות שימושים נלווים, או למגורים, יש לבדוק שאלה מוסדרים בהתאם להחלטות המועצה ולנוהלי רמ"י. אם אינם מוסדרים יש לדרוש את הסדרתם קודם לאישור תוספת הבנייה המבוקשת.
- 1.9 בנחלה שהצטרפה להסדר לעיגון הזכויות בחלקת המגורים – יש לבדוק את היקף שטח חלקת המגורים והיקף זכויות הבניה שנרכשו. כאשר חלקת המגורים בעת הצטרפות להסדר היתה קטנה מ- 2.5 דונם ולאחר מכן הוגדל השטח שיעודו למגורים במסגרת תוכנית תקפה, חובה להשלים את התשלום בגין הגדלת חלקת המגורים עד ל – 2.5 דונם כתנאי לאישור הבקשה לתוספת בניה.
2. במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים תתיר רמ"י בנייה למגורים אך ורק בשטח הצהוב כפי שנקבע בתכנית תקפה החלה על הנחלה.
3. לא תותר בנייה למגורים בחלקות ב' של הנחלה. איסור הבנייה בחלקה ב' יחול גם אם התכנית החלה מאפשרת בנייה בשטח זה.
4. **פרוט הזכויות המותרות למגורים בנחלה ללא תשלום (להלן: "הזכויות המותרות ללא תשלום"):**
- 4.1 בעל נחלה רשאי להקים בה יחידת דיור לצורך מגוריו בהיקף שטח מבונה של עד 160 מ"ר עיקרי ושירות (להלן: "שטח ברוטו") ללא תשלום.
- 4.2 בעל נחלה רשאי להקים יחידת דיור שנייה המיועדת למגורי דור המשך. בהיקף שטח מבונה של עד 160 מ"ר ברוטו ללא תשלום.
- 4.3 בעל נחלה רשאי להקים יחידת דיור שלישית המיועדת לדור השלישי בהיקף שטח מבונה של עד 55 מ"ר ברוטו ללא תשלום בכפוף לכך שבנחלה מתגוררים בפועל שלושה דורות של משפחת בעל הנחלה, לרבות בעל הנחלה ודור ההמשך. הדור המבוגר היה בעל הנחלה או עודנו בעל הזכויות המקורי של הנחלה והדור הצעיר מהווה משפחה. לצורך בחינת הבקשה להקמת יחידת דיור שלישית יש להמציא את המסמכים המפורטים בטופס הבקשה.

4.4 לא ייגבה תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות, שהם בעלי זכויות בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות וזאת בהתקיים התנאים המפורטים בסעיפים (1) עד (2):

(1) סך השטחים הפונקציונליים לא יעלה על 50 מ"ר;

(2) המצאת [תצהיר תומך לבקשה לפטור מתשלום](#), חתום ע"י בעלי הזכויות בנכס ומאומת ע"י עו"ד ובצרוף [אישורים התומכים בבקשה](#) כמפורט בנספח לנוהל זה.

הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה על בעל זכויות על פי הסכם פיתוח או הסכם חכירה במגרש אשר טרם מומשה בו הבנייה לגבי מבקש בעל הזכויות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שהוקנו לו על פי ההסכם.

בקשות להיתר שתוגשנה על ידי אנשים עם מוגבלות, תיבחנה על ידי ועדה מרחבית המורכבת ממנהל המרחב, יועמ"ש המרחב וראש תחום כספים.

4.5 בעל נחלה, שרכש היקף זכויות בנייה של עד 375 מ"ר **בחלקת המגורים** תמורת 3.75% מערך הקרקע, רשאי לממש את הזכויות שנרכשו כאמור, ללא תשלום נוסף. יש לוודא כי הבקשה לתוספת בנייה נכללת בהיקף הזכויות שנרכשו ומצויה בתחום חלקת המגורים שנרכשה.

4.6 בעל נחלה, שרכש את מלוא הזכויות התקפות והפוטנציאליות לבנייה נמוכה **בחלקת המגורים** תמורת 33% מערך הקרקע, רשאי לממש את הזכויות שנרכשו כאמור, ללא תשלום נוסף. יש לוודא כי הבקשה לתוספת בנייה נכללת בהיקף הזכויות שנרכשו ומצויה בתחום חלקת המגורים שנרכשה.

4.7 סדר חישוב מכסת השטחים אשר אין לחייב תשלום בגינם, יקבע באופן הבא:

4.7.1 סך כל היקף שטח הבנייה ברוטו בהיתר הקיים בפועל.

4.7.2 השטחים המבוקשים בבקשה לתוספת הבנייה בהתאם לסדר הבא:

4.7.2.1 שטח עיקרי

4.7.2.2 שטח שירות

הערה: שטח בריכת השחייה יחוייב בתשלום ולא יכלול בשטחים הפטורים מתשלום

4.8 ניצול זכויות הבנייה לאחר הריסת מבנה לגביו נחתם היתר בנייה

אם בעלי הזכויות מבקשים להרוס מבנה לגביו נחתם, על ידי רמ"י וללא גביית תשלום, היתר בנייה הכולל זכויות בנייה מעבר למפורט בסעיפים 4.1-4.2, לא יגבה תשלום בגין מימוש זכויות בנייה אלו במסגרת המבנה החדש.

אם במבנה החדש יכללו זכויות בניה נוספות על אלו שאושרו בעבר – בגין זכויות בנייה אלו ייגבה תשלום בהתאם לנוהל.

הערה : בהצטרפות להסדר המעגן את זכויות החוכר בנחלה בהתאם לפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, יחול התשלום בעד ההצטרפות להסדר גם בגין הזכויות שמומשו ללא תשלום.

5. תוספת בנייה בתשלום:

5.1 תוספת בנייה מעבר לזכויות המותרות ללא תשלום, כמפורט לעיל, כרוכה בתשלום מלא בשיעור 91% מערך הקרקע של התוספת המבוקשת. תוספת בנייה לאחר אישור עסקת דמי חכירה (3.75%) עבור זכויות בנייה

מעבר ל- 375 מ"ר, תחוייב בסמל גבייה 592 (אינו מפריש חלף היטל השבחה בהתאם להסכם בנושא חלף היטל השבחה).

5.2 בעל נחלה, שרכש היקף זכויות בנייה של עד 375 מ"ר בחלקת המגורים תמורת 3.75% מערך הקרקע, רשאי לרכוש את מלוא הזכויות התקפות והפוטנציאליות לבנייה נמוכה **בחלקת המגורים** תמורת 33% מערך הקרקע, כמפורט בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל פרק 8.3 סימן ז' ובנוהל 38.04B "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבים". במקרה זה לא יחול החיוב בשיעור 91% האמור בסעיף 5.1 לעיל.

5.3 על התשלומים יחולו הנחות אזור, בהתאם לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

6. **ממ"ד –** הוספת ממ"ד למבנה מגורים קיים- לא יגבה תשלום בגין תוספת בנייה עבור ממ"ד ובלבד ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר ברוטו. הפטור יינתן גם בהריסת דירה קיימת ובניית דירה חדשה במקומה. למען הסר ספק, בבניית בית חדש הממ"ד יכלל בשטח הפטור מתשלום של 160 מ"ר ברוטו או לחילופין ישולמו בגינו דמי היתר.

7. מקרים בהם השטח הצהוב בנחלה גדול מ 2.5 דונם

על המבקש לחתום על טופס המפרט כי ידוע לו כי אם יבקש להצטרף בעתיד להסדר הקבוע בפרק 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או יעביר זכויות בנחלה, ולא יצליח לכלול ב-2.5 דונם את כל יחידות הדיור והפעילות הלא חקלאית, יהא עליו לרכוש שטח נוסף מתוך השטח הצהוב (או את כולו) כתנאי להצטרפות להסדר, או לאישור העברת הזכויות, בהתאם להוראות סעיף 8.3.44 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. עבור השטח הנוסף שירכש ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%.

8. הקמת יחידת דיור שלישית

במקרים בהם מבוקשת הקמת יחידת דיור שלישית ששטחה עולה על 55 מ"ר, יש לוודא כי קיימת תוכנית מאושרת המאפשרת הקמת יחידה זו.

9. הקמת יחידת דיור הכוללת דיורית

במקרים בהם מבוקשת הקמת יחידת דיור הכוללת דיורית, יש לוודא כי קיימת תוכנית מאושרת המאפשרת הקמת יחידה זו. הקמת יחידת דיור הכוללת דיורית מותרת רק בנחלה שנרכשו בה מלוא זכויות הבניה בעסקת דמי רכישה (33%).

10. חיוב דמי שימוש בגין בנייה ללא אישור רמ"י

10.1 בית ראשון בנחלה:

בעל נחלה שביצע תוספת בנייה בבית המגורים המקורי בנחלה ללא אישור רמ"י, על פי תכנית בתוקף, פטור מדמי שימוש בגין תוספת בנייה זו. יש להסדיר את תוספת הבנייה בהתאם לנוהל זה, לרבות תשלום דמי היתר ככל שתוספת הבנייה הינה מעבר למכסת הזכויות המותרת ללא תשלום.

10.2 בית שני בנחלה:

10.2.1 בעל נחלה שבנה בית שני על פי תכנית בתוקף ללא קבלת אישור רמ"י יחויב בתשלום דמי שימוש עבור שנה אחת בלבד, בגין השטח המבונה עד ל-160 מ"ר.

10.2.2 בעל נחלה שמתקיימים בה שימושים לא מוסדרים שבנה בית שני על פי תוכנית בתוקף ללא קבלת אישור רמ"י יחוייב בתשלום דמי שימוש עבור שנתיים בגין השטח המבונה עד ל-160 מ"ר. בנוסף יחוייב בהסדרת השימושים הלא מוסדרים בהתאם לנהלי רמ"י.

10.2.3 דמי השימוש בגין אי קבלת אישור רמ"י כאמור בסעיפים 10.2.1-10.2.2 ייגבו על פי טבלת ערכי קרקע לתוספת בנייה בנחלה, אחוז החיוב יהיה כדלהלן:

- במרכז הארץ: 5%
- באזור עדיפות ב': 3%
- באזור עדיפות א': 2%
- בקו עימות: אין תשלום

10.2.4 בעל נחלה לא יהיה רשאי להשיג על אופן החישוב והסכום לתשלום שנקבע לעיל. נדרש בעל הנחלה לשלם ולא שילם- רמ"י תגיש תביעה לפי שומה פרטנית עד שבע שנים.

10.2.5 אם תוספת הבנייה לבית השני הינה מעבר למכסת הזכויות המותרת ללא תשלום- יש לגבות בגינה דמי שימוש עבור תקופת העבר בהתאם לנוהל מספר B90.07 "הסדרת הפרות במגזר החקלאי", לרבות שיעורי התשלום הקבועים בו.

הערה: אם יחידת הדיור עצמה אושרה כדין על ידי רמ"י ורק תוספת הבנייה ליחידה זו נבנתה ללא אישור – לא ייגבו דמי שימוש אלא דמי היתר בלבד.

10.2.6 יש להסדיר את תוספת הבנייה בהתאם לנוהל זה, לרבות תשלום דמי היתר ככל שתוספת הבנייה הינה מעבר למכסת הזכויות המותרת ללא תשלום.

10.3 יחידות דיור נוספות מעבר ליחידה ראשונה ושניה, שנבנו ללא אישור רמ"י, יש להסדיר כמפורט בנוהל מספר B90.07 "הסדרת הפרות במגזר החקלאי".

10.4 על אף האמור בסעיפים 10.1-10.3 לעיל, בגין בנייה על בסיס היתר בנייה אשר אושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה, עד לתאריך 31.3.1980, ללא חתימת רמ"י, לא ייגבו דמי שימוש או דמי היתר.

11. הפחתת התשלום בשל היטל השבחה

11.1 אם שולם בפועל על ידי בעל הזכויות היטל השבחה בגין תוספת הבנייה המבוקשת יהיה זכאי בעל הזכויות להחזר דמי חכירה מהוונים כמפורט להלן.

11.2 יש לבדוק בגין אלו זכויות שולם היטל השבחה ובגין אלו זכויות שולמו דמי חכירה מהוונים.

11.3 החיוב הסופי יהיה כדלהלן:

11.3.1 זכויות בנייה שבגין שולמו דמי חכירה מהוונים ולא שולם היטל השבחה- חיוב בשיעור 91% (עם הנחות אזור). החיוב ייערך בסמל גבייה 530.

11.3.2 זכויות בנייה שבגין לא שולמו דמי חכירה מהוונים ושולם היטל השבחה- לא יינתן זיכוי בגין החלק היחסי בהיטל השבחה ששולם בגין זכויות אלו.

11.3.3 זכויות בנייה שבגין שולמו דמי חכירה מהוונים ושולם היטל השבחה- חיוב בשיעור 91% (עם הנחות אזור) שממנו יופחת החלק היחסי בהיטל השבחה ששולם בגין זכויות אלו ובלבד ששיעור התשלום הסופי לא יפחת מ- 46% (עם הנחות אזור). החיוב ייערך בסמל גבייה 548.

* ראו נספח [דוגמאות לחישוב החזר בגין היטל השבחה](#)

12. החזר כספי בגין תשלום לתוספת בנייה אשר לא מומשה בפועל

בקשה להחזר דמי היתר ששולמו לרמ"י בגין בקשה להיתר תבחן על ידי ראש הצוות/סגנו ותועבר לאישור ולביצוע ראש תחום כספים רק כאשר התקבל אישור מנומק מהוועדה המקומית המעיד על כך שהבקשה או חלק מהבקשה שאושרה על ידי רמ"י אינה ניתנת למימוש מבחינה תכנונית. עם ביצוע החזר יש לדווח לוועדה על ביטול/תיקון הבקשה להיתר בציון מספרה ומועד אישורה.

13. שימוש שלא כדין

כאשר מוגשת בקשה לתוספת בנייה ונמצא כי המבנה הקיים או השימוש במבנה הקיים אינו תואם את אישורי רמ"י יש לפעול על פי נוהל מספר B90.07 "הסדרת הפרות במגזר החקלאי" לרבות גביית דמי שימוש.

14. זכויות בנייה ושיעורי תשלום


	סוג בקשה	בדיקות/ הערות	שיעור תשלום
1	תוספת בנייה למגורים: בית 1- עד 160 מ"ר בית 2- עד 160 מ"ר בית 3- עד 55 מ"ר	כמפורט בסעיף 4 לעיל	ללא תשלום
2	תוספת בנייה למגורים: מעל היקף הבנייה המפורט בשורה 1	כמפורט בסעיף 5 לעיל	שיעור התשלום משווי ערך הקרקע של התוספת המבוקשת: <ul style="list-style-type: none"> • אזור ללא עדיפות - 91% • אזור עדיפות ב' - 51% • אזור עדיפות א' - 31% • קו עימות - 0% אם שולם היטל השבחה בגין תוספת הבנייה המבוקשת יופחת שיעור התשלום כמפורט בסעיף 11 לעיל, בכל מקרה שיעור התשלום לא יפחת מ: <ul style="list-style-type: none"> • אזור ללא עדיפות - 46% • אזור עדיפות ב' - 25.78% • אזור עדיפות א' - 15.67% • קו עימות - 0%
3	ממ"ד	כמפורט בסעיף ה 6 לעיל	בתשלום / ללא תשלום
4	מבנה חקלאי		ללא תשלום
5	סולארי על גג מבנה קיים	אינו חורג משטח הגג במבנה קיים בלבד	ללא תשלום

* לידיעתכם, באתר האינטרנט של רמ"י קיים מחשבון דמי היתר באזור האישי המאפשר לבצע סימולציות ולקבל אומדן לסכום דמי ההיתר. האומדן אינו סופי וסכום דמי ההיתר לתשלום יימסר על ידי רמ"י רק לאחר הגשת בקשה מלאה להיתר בהתאם לנוהל זה.

ו. סמכויות אישור תחשיב עסקה המבוסס על שומה

סמכויות לאישור לתחשיב עסקה המבוסס על שומה (ערך התוספת – קרי הפרשי ערך הקרקע ללא מע"מ)

ערך קרקע	סמכות אישור	סמכות אישור במחשב
עד 1,500,000 ₪	ועדת עסקות צוותית	ראש צוות
עד 5,000,000 ₪	ועדת עסקות מרחבית	מנהל מרחב או סגנו
מעל 5,000,000 ש"ח ועד 25,000,000 ש"ח	ועדת עסקות מרחבית + ועדת פטור	מנהל מרחב או סגנו

 רשות מקרקעי ישראל	37.15B	
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	
תאריך פרסום: 26.01.2026	נוהל מקור: 18.07.2019	עמוד 12 מתוך 12

מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	מעל 25,000,000 ש"ח
ז. סמכויות לאישור תחשיב המבוסס על ערך מאפיין		
סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על ערך מאפיין עד 1,500,000 ש"ח, (ערך התוספת - קרי הפרשי ערך הקרקע ללא מע"מ):		
מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות		
ח. סמכויות חתימה על בקשה להיתר		
מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות		
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו.		
ט. השלמת התהליך		
- הפקת שובר/י תשלום (כאשר נדרש תשלום) - זיהוי תקבול או בדיקת קבלה על תשלום (כאשר נדרש תשלום) אישור הבקשה במערכת המידע חתימה על הבקשה להיתר - העברת עותק חתום של הבקשה להיתר לסריקה בתיק הנכס		
י. מידע נוסף		
1. טופס בקשה ורשימת מסמכי החובה		
2. דוגמאות לחישוב החזר בגין היטל השבחה		
3. תצהיר ואישורים לתמיכה בבקשה לפטור מתשלום דמי היתר. בהתאם לסעיף 5.5.22 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עבור שטח שאינו עולה על 50 מ"ר, הנדרש מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות, כמפורט בסעיף 4.4 בנהל.		
גלית ויטנברג מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים	רעות הירשהורן מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים	