



שם הנוהל	38.03B- שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	שורות במפתח	
<p>3.2.2.4.1 - קיבוץ/מושב שיתופי – הסכם חכירה ליתרת משבצת הקבע</p> <p>3.2.2.4.2 - קיבוץ/מושב שיתופי – הסכם זמני מתוך משבצת הקבע</p> <p>3.2.2.4.3 - קיבוץ/ מושב שיתופי -עסקת חלקת המגורים</p> <p>3.2.2.4.4 -קיבוץ/ מושב שיתופי - שיוך פרטני יח"ד אחת לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p> <p>3.2.2.4.5 - קיבוץ/מושב שיתופי – הסכם חכירה ליח"ד עד 55 מ"ר</p> <p>3.2.2.4.6 - קיבוץ/ מושב שיתופי – הסכם הרשאה לשימוש ליח"ד הלא משויכות גדולות וליח"ד הקטנות עד 55 מ"ר</p>	<p>25 (1)</p>	<p>סעיף הפטור</p> <p>סמל גבייה</p>	<p>נוהל אב</p> <p>מטרות</p> <p>3.2.2.4.3 - בניה לא רוויה- 96</p> <p>3.2.2.4.4 - בניה נמוכה- 21</p> <p>בניה דו משפחתית- 22</p> <p>בניה טורית- 23</p> <p>מגורים שיוך דירות- 28</p>
<p>91 דמי חכירה (3.75%) (מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>92 דמי רכישה (33%-תשלום מידי אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>991 דמי רכישה-תשלום נדחה (מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>30 דמי חכירה מהוונים (91% 51% 31%) בשיוך מגרשים מחוץ לחלקת המגורים</p> <p>592 חיוב בגין תוספת בניה (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p>		<p>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p> <ul style="list-style-type: none"> פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע סימן א' – הנחות אזור סימן ב' – הנחות בהקצאות קרקע לחיילי מילואים, סעיף 4.2.16 א(ב) – פטור מתשלום לאלמנות ולהורים של חלל סימן ג'- הנחות בהקצאת קרקע לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת סעיף 4.2.2(ג) – מחוסר דיור פרק 4.20 סימן א': תוקף שומות סעיף 5.5.9 בניה או שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה¹ פרק 8.3 – החכרה לדורות למושבים סימן א': החכרת משבצת קרקע לאגודה סימן ה': הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת המושב פרק 8.4 – החכרה לדורות לקיבוצים סימן א': החכרת משבצת הקרקע לאגודה סימן ג': בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים סימן ד' : עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים – שיוך דירות סימן ו' : הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת הקיבוץ החלטת מועצה 9.24 – "חרבות ברזל" (הוראת שעה) – (להלן החלטת חרבות ברזל) 	<p>סימוכין</p>

¹ לתהליך 3.2.2.4.4

	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 2 מתוך 20

<p style="text-align: right;">החלטת ועדת משנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 649 מיום 13.06.2016 <p style="text-align: right;">החלטות הנהלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 3380 מיום 25.05.2013 ומס' 3851 מיום 18.11.2015 – הכללת שטח שתוכנן כהרחבה למגורים בקיבוץ ב- "חלקת המגורים" ובשטח הנוסף בקיבוץ" • מס' 4706 מיום 23.10.2019 – מגרשי שיוך בקיבוצים הכוללים יעודים נוספים • מס' 4815 מיום 13.05.2020 – ביצוע שיוך חדש למשפחת חברים שכבר ביצעה שיוך (להלן: שיוך כפול) • מס' 5205 מיום 22.12.2021 – עסקות שיוך במגרש עם מספר יח"ד • מס' 5261 מיום 30.03.2022 – מתן הנחה לנכה צה"ל עם נכות 100% בשיוך דירות • מס' 5728 מיום 22.01.2025 – סמכויות ועדות עסקאות • מס' 5815 מיום 13.08.2025 – שיוך חלופי בנסיבות חריגות • מס' 5768 מיום 07.05.2025 – דיוריות <ul style="list-style-type: none"> • סיכום דיון 585 מיום 27.7.2022 ועדת עסקאות מ.אדום - תוקף שומה לעסקאות פרטניות בחלקת המגורים 	
<p style="text-align: right;">-3.2.2.4.1</p> <p style="text-align: center;">הסכם חכירה ליתרת משבצת הקבע</p> <p style="text-align: center;">תוספת להסכם חכירה למשבצת</p> <p style="text-align: right;">- 3.2.2.4.2</p> <p style="text-align: center;">הסכם זמני מתוך משבצת הקבע</p> <p style="text-align: right;">- 3.2.2.4.3</p> <p style="text-align: center;">הסכם חלקת המגורים בקיבוץ</p> <p style="text-align: right;">- 3.2.2.4.4</p> <p style="text-align: center;">הסכם תוספת לעסקת שיוך דירות</p> <p style="text-align: center;">הסכם חכירה לעסקת שיוך בקיבוץ</p> <p style="text-align: right;">- 3.2.2.4.6</p> <p style="text-align: center;">הסכם הרשאה ליחידות לא משוייכות וליחידות קטנות עד 55 מ"ר</p>	תוצרי תהליך
תאריך פרסום	
באחריות אגף חוזים לדורות	
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 04.11.2025	
מהות העדכון:	
<ul style="list-style-type: none"> - הנוהל עודכן בהתאם ל: <ul style="list-style-type: none"> - החלטת מועצה סעיף 4.2.16 א(ב) – פטור מתשלום לאלמנות ולהורים של חלל - החלטת מועצה פרק משנה 4.2 סימן ג': הנחות בהקצאת קרקע לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת - החלטת הנהלה 5768 - דיוריות - סיכום דיון 585 מיום 27.7.2022 ועדת עסקאות מ.אדום - תוקף שומה לעסקאות פרטניות בחלקת המגורים - הוספת דגשים לפטור מתשלום לאלמנה והורה של חלל – סעיף 5.2.5, סעיף 5.2.5.3 - סעיף 5.2.18.2 נוסף חריג לכלל של שיוך חד פעמי - עדכון סמכויות אישור במחשב - עדכון הנספח הכספי - עדכון בטופס הבקשה: הוספת מסמך מהביטוח הלאומי בנושא פעולות איבה "אישור לצורך הגשת בקשה לפטור מתשלומים" הוספת דרישת רשימת חברים שהיו זכאים לשיוך ועזבו ומסמך "כתב התחייבות האגודה לשיפוי בגין תביעת חברים עוזבים" 	
העדכון אושר בצוות מפתח ב 23.04.2026	
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל	


 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	נוהל מקור: 21.10.2018	עמוד 3 מתוך 20

1. רקע

<p>1.1 סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה מאפשר ביצוע שיוך מגרש/יח"ד לחברים בקיבוץ ובמושב השיתופי על פי התנאים הקבועים בו. בנוסף מאפשר שיוך על פי הוראות מעבר המפורטות בו, לקיבוץ/מושב שיתופי שקיבל החלטה לבצע או ביצע בפועל שיוך עפ"י החלטות מועצה (ישנות) 692 ו-751 ובתנאי שהקיבוץ או המושב השיתופי קיבלו החלטה לשיוך והחלטתם אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי במשרד החקלאות לפני ה- 27.03.2007 (להלן: המועד הקובע).</p>
<p>1.2 נוהל זה מפרט את התנאים להקניית זכות חכירה לדורות למשך תקופה של 98 שנים בהתאם לסימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה (להלן: ההסדר) למשפחות חברים במושב השיתופי ולמשפחות החברים בקיבוץ ששינה מעמדו ל"קיבוץ מתחדש"- (להלן: שיוך מגרש/יח"ד), והחליט לבצע שיוך עפ"י סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה.</p>
<p>1.3 מטרת נוהל זה הן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לקבוע הנחיות וכללים ליישום סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה בקיבוץ ובמושב השיתופי, שמטרתה הסופית היא שיוך מגרש/ יח"ד אחת למשפחת החברים באגודה ולמשפחת חברים חדשה (כהגדרתן להלן). • חתימה על הסכם חכירה לדורות פרטני לגבי המגרש/יח"ד המשוויך. • תיקון הסכם חכירה או חתימה על הסכם חכירה של הקיבוץ ושל המושב השיתופי, כך שתוגדר בו מחדש הזכות למגורים. • רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין – אם קיימת תצ"ר שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) תחתום על שטרי שכירות לרישום זכויות החכירה, הן של אגודה והן של החברים באגודה.

2. הגדרות

<p>2.1 אזורי עדיפות לאומית –כהגדרתם בסימן א' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות המועצה</p>
<p>2.2 אלמנה - אלמנה או אלמן כהגדרתם בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), תש"י-1950, של מי שנפל במהלך שירותו בכוחות הבטחון ואלמן או אלמנה של נפגע פעולת איבה, כהגדרתו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, שפגיעת האיבה גרמה למותו;</p>
<p>2.3 דירות – יחידת מגורים קטנה בשטח 25-50 מ"ר, שנלווית ליחידת מגורים עיקרית ובתקנון התוכנית שטחה כולל בשטחים המבונים של היחידה העיקרית. הדירות אינה עצמאית מבחינה קניינית ואיננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור העיקרית.</p>
<p>2.4 דמי החכירה – תשלום בשיעור של 3.75% משווי הקרקע של חלקת המגורים בקיבוץ כהגדרתה להלן בסעיף 2.9 להיקף הבניה הבסיסי למגורים, בתוספת מע"מ כחוק. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.</p>
<p>2.5 דמי חכירה מהוונים – דמי היוון מלאים בשיעור 91%. על תשלום זה יחולו הנחות איזורי עדיפות לאומית תשלום זה אינו נדחה.</p>
<p>2.6 דמי רכישה - תשלום בשיעור 33% משווי המגרש המיועד לשיוך עפ"י זכויות הבניה בתכנית תקפה, כולל פוטנציאל תכנוני ליחידת דיור אחת בלבד, בכפוף להנחות אזורי עדיפות לאומית.</p>


	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	נוהל מקור: 21.10.2018	עמוד 4 מתוך 20

2.7	הורה של חלל – הורו של הנספה כהגדרתו בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), תש"ל-1950, של מי שנפל במהלך שירותו בכוחות הבטחון, והורו של נפגע בפעולת איבה כהגדרתו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, שפגיעת האיבה גרמה למותו;
2.8	המועד הקובע – 27.3.2007
2.9	היקף הבניה הבסיסי למגורים – מכפלת תקן הנחלות במועד הקובע או מספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע (27.3.2007), הנמוך מבין השניים, ב- 375 מ"ר, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה למגורים, המתירה היקף הבניה הנ"ל.
2.10	ותיק/ותיקים – משפחת חברים באגודה ביום 27.03.2007
2.11	חלקת המגורים – כהגדרתה בסעיף 5.1 לנוהל.
2.12	כוחות הביטחון - המשרתים ב: צה"ל, משטרה, שב"כ, מוסד, או שב"ס, בסדיר, בקבע, או במילואים
2.13	משפחת חברים באגודה – בני זוג או יחיד אשר מהווים יחידה משפחתית בקיבוץ ואשר שותפים בכל נכסי האגודה, ובכל החובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים.
2.14	משפחת חברים חדשה – משפחת חברים באגודה אשר הצטרפו או יצטרפו לאגודה לאחר ה- 27.03.2007
2.15	מתווה להסדרת שימושים – מתווה הכולל מיפוי של השימושים הלא מוסדרים, משך השימוש, מועדי הפינויים/הסדרתם, תשלום דמי שימוש בעד תקופת העבר ומתן ערבות בהתאם לדרישת הרשות לצורך הסדר המשך ביצוע השימושים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, נוהלי הרשות והסכם החכירה. ראו נוהל 90.07B הסדרת הפרות במגזר החקלאי.
2.16	קרוב - בן זוג, הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין סימן זה: "בן זוג" – לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.
2.17	שיוך דירות/שיוך מגרשים/שיוך חלק ממגרש (להלן: שיוך) - חתימת רמ"י והחוכר על הסכם חכירה פרטני המתייחס למגרש המגורים או לחלקו או ליחידת דיור אחת בלבד המשוייכים להם.
2.18	שטח המחנה – שטח אזור הבינוי במושב או בקיבוץ, המיועד בתוכנית למטרת מגורים, מבני משק, מבני ציבור ותעשייה, למעט הקרקע המוחכרת או מושכרת על ידי הרשות בהסכמים נפרדים.
2.19	תלויים/בעלי מוגבלויות – "תלויים", "בעלי מוגבלויות בקיבוץ" - ילדיהם הבגירים של משפחת חברים באגודה או של מי שנפטרו בעודם משפחת חברים באגודה, והם אדם עם מוגבלות כמשמעותו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ובלבד שלא מדובר בלקות זמנית.
2.20	תצ"ר – תכנית לצרכי רישום. תוכנית שהוכנה ונחתמה על ידי מודד מוסמך כמשמעותו בפקודת המדידות, אושרה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה או חוק רישום שיכונים ציבוריים, וכן עברה בקרה ואושרה ככשרה לרישום בהתאם להוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) תשמ"ז-1987, לצורך רישום חלוקה ו/או איחוד של חלקות בפנקסי המקרקעין.
2.21	תקן הנחלות – תקן מספר הנחלות, אשר עליו המליץ שר החקלאות ליישוב החקלאי ורשות מקרקעי ישראל אישרה.

3. מדיניות

3.1 תנאים להצטרפות להסדר- תנאי סף

א. הגשת בקשה להצטרפות להסדר בצירוף **כל המסמכים המפורטים בטופס בקשה לשיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל**.

	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 5 מתוך 20

- ב. הקיבוץ שינה את סיווגו לקיבוץ מתחדש והוא עומד בתנאי תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005 ותקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005.
- ג. הסדרת השימושים הלא מוסדרים, אם קיימים בשטח המשבצת, לחילופין חתימה על מתווה הסדרה, לרבות תשלום בגין תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה.
- ד. תשלום חובות דמי חכירה ו/או דמי שימוש של האגודה, אם קיימים.
- ה. במקרים בהם הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד להסכם משבצת תלת-צדדי, תבקש האגודה מרמ"י לעבור להסכם דו-צדדי במקביל להגשת הבקשה להצטרפות להסדר. הבקשה תטופל באגף החקלאי.

3.2 שלבי הטיפול בעסקת שיוך על פי סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה יודגש, כי הטיפול בשיוך מוגדר להלן בשלבים רק למען הנוחות. ניתן, ולעיתים אף הכרחי, להכין/לאשר עסקות במקביל.

- 3.2.1 [שלב א' - עסקה עם האגודה על חלקת המגורים](#)
- 3.2.2 [שלב ב' - עסקות-שיוך פרטניות](#)
- 3.2.3 [שלב ג' - עסקת הרשאת שימוש/חכירה למגורים לגבי יח"ד הבנויות שטרם שוייכו:](#)
- יח"ד רגילות שטרם שוייכו ואשר משמשות למגורים - עסקת הרשאת שימוש בלבד.
 - יח"ד קטנות עד 55 מ"ר שאינן מיועדות לשיוך - עסקת הרשאת שימוש או חכירה.
- 3.2.4 [שלב ד' - הרשאת שימוש מתחדשת \(הסכם זמני\) לגבי שטחי הציבור, שטחי תעסוקה ויתרת השטח למגורים, שלא מומשו \(שטחי הציבור חובה היתר רשות\)](#)
- 3.2.5 [שלב ה' - עסקה לתיקון או לחתימה על הסכם חכירה, לאחר שהוגדרה בו מחדש הזכות למגורים.](#)

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


[טופס בקשה לביצוע שיוך דירות לפי סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל](#)

5. תהליך העבודה

5.1 שלב א'- עסקה עם האגודה על חלקת המגורים

5.1.1 הגדרת חלקת המגורים

- 5.1.1.1 האגודה תסמן על גבי תשריט את מגרשי חלקת המגורים לפי הגדרה: חלק או חלקים משטח המחנה המיועד/ים למגורים על פי תכנית תקפה ומשמש/ים למגורי משפחות החברים באגודה. חישוב חלקת המגורים:
- 5.1.1.1.1 מספר יחידות המגורים בחלקת המגורים יקבע לפי מכפלה של 2.34 בתקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע (27.03.2007) - הנמוך מבין השניים (להלן: **חלקת המגורים המיטיבית**).
- 5.1.1.1.2 בישוב בו יש תוכנית תקפה למגורים ללא חלוקה למגרשים אלא ב"כתם", גודל חלקת

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 6 מתוך 20

המגורים יהיה השטח מתוך הכתם אשר יכיל את כמות יח"ד לה זכאי הקיבוץ עפ"י התחשיב המפורט בסעיף 5.1.1.1.1 לעיל.

5.1.1.1.3 היקף הבניה הבסיסי לכל חלקת המגורים יהיה מכפלה של 375 מ"ר בתקן הנחלות ב 27.3.2007 או במספר משפחות החברים באגודה ב 27.03.2007, הנמוך מבניהם. האגודה אינה רשאית להגדיל את חלקת המגורים או את היקף הבניה הבסיסי, וכמו כן לא תהיה רשאית לרכוש זכויות נוספות מעבר להיקף הבניה הבסיסי.

5.1.1.1.4 זכויות הבניה למגורים בעסקת חלקת המגורים יהיו 160 מ"ר לכל יח"ד.

5.1.1.2 חלקת המגורים תכלול את כל יח"ד הבנויות, למעט יח"ד בגודל עד 55 מ"ר, אשר אינן נספרות במסגרת תמ"א 35 לעניין מגבלת יח"ד לישוב, ואינן מיועדות לשיוך. על יח"ד אלו יחול האמור בסעיף 5.3 להלן.

המגרשים בחלקת המגורים ישמשו לצורך שיוך למשפחות החברים באגודה או יורשיהם. שיוך יחידות הדיור יהיה לוותיקים וכן למשפחת חברים חדשה, אשר היו חברים במועד קבלת ההחלטה בדבר שיוך יחידות הדיור באסיפה הכללית של האגודה ולאחריה. ביקשה האגודה כי שיוך הדירות יהיה לחברי האגודה במועד אחר ולאחריה ובכלל זה המועד בו התקבלה החלטה על שיוך לפי החלטת מועצה 751 או ה- 27.3.2007, יקבע המועד בתקנון האגודה (להלן: מועד הזכאות לשיוך). יורשים יהיו זכאים לשיוך בתנאי החברים המורשיים.

5.1.1.3 הנחיות כלליות נוספות


5.1.1.3.1 אם לקיבוץ אין שטח המיועד למגורים בגודל חלקת המגורים המיטבית, הקיבוץ יהיה רשאי לבצע בשלב הראשון עסקה לחלקת מגורים קטנה ולתכנן שטח שייעד למגורים במגבלות המפורטות בסעיפים 5.1.1.1.1-5.1.1.1.3 לעיל.

5.1.1.3.2 אם השטח המיועד למגורים עפ"י תוכנית תקפה יהיה גדול משטח חלקת המגורים המיטבית (להלן: בניה למגורים מחוץ לחלקת המגורים) יהיה רשאי הקיבוץ להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש מחוץ לחלקת המגורים תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך קרקע, וזאת בהתאם לתכנית תקפה. בשטח זה לא יהיה היקף זכויות מינימלי לשיוך ליח"ד. על תשלום זה יחולו הנחות איזורי עדיפות לאומית, הנחת חייל מילואים והנחת מחוסר דיור (שיוך דירות מחוץ לחלקת המגורים).

5.1.1.3.3 בקיבוץ בו מספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע ובמועד השיוך בפועל יהיה לפחות כפליים מתקן הנחלות (200%-) יאושר השיוך עם זכויות בנייה קטנות מ-160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל. במקרה זה מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על תקן הנחלות במועד הקובע (27.03.2007) כפול 3.125. בכל מקרה מספר יח"ד בקיבוץ לא יעלה על הקובע בתכנית תקפה, לרבות תמ"א 35 כפי שתעודכן מעת לעת.

5.1.1.3.4 קיבוץ שבו מספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע הוא לפחות 150% מתקן הנחלות, הקיבוץ יהיה רשאי להקטין את גודל יח"ד המיועדת לשיוך ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל לפי הנוסחה הבאה:

$$0.8 * (150 - \text{שיעור אכלוס}) - 160$$

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 7 מתוך 20

שיעור אכלוס = מספר בתי האב ביום 27.03.2007 מחולק בתקן הנחלות כפול 100

150 – 150% אכלוס ביחס לתקן ביום 27.03.2007

160 – גודל יח"ד במ"ר קבוע בסימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה.

בכל מקרה מספר יח"ד בקיבוץ לא יעלה על הקבוע בתכנית תקפה, לרבות תמ"א 35 כפי שתעודכן מעת לעת.

5.1.1.3.5 קיבוץ רשאי לייעד לשיוך ולכלול בחלקת המגורים המזכה וכן מחוץ לחלקת המגורים מגרשי מגורים שתוכננו כהרחבה בהתאם לתכנית שאושרה עד 27.03.2007 בתנאים הבאים:

א. לא הוחל בשיווק (לא הוקצה אף מגרש) – ניתן לייעד את כל המגרשים בתכנית לשיוך.

ב. הוחל בשיווק (הוקצו חלק מהמגרשים ונחתמו חוזים) יש לשריין לטובת מגרשי

הרחבה – תושבים – מחצית מכמות מגרשי התכנית להרחבה ולא פחות מ-50

מגרשים – כולל כל מגרשי המתיישבים הקיימים ולא רק מתכנית ההרחבה.

5.1.2 תנאי העסקה והנחיות לביצוע

5.1.2.1 עסקת חלקת המגורים תאושר תמורת תשלום בשיעור של 3.75% מערך קרקע (להלן: דמי החכירה) של חלקת המגורים.

על שיעור תשלום זה לא תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית. יישובי קו עימות יהיו פטורים באופן מלא מתשלום זה אם יבקשו להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה עד ליום 31.12.2028 (בהתאם להחלטת חרבות ברזל).

5.1.2.2 תשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים יחושב בהתאם להיקף הבינוי הבסיסי למגורים, כשהוא מותאם ליח"ד בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין.

5.1.2.3 ערך הקרקע יקבע עפ"י שומה פרטנית.

5.1.2.4 השומה תועבר לבקרה בהתאם לקריטריונים לביצוע בקרה יזומה על פי חלק ב'-הזמנת שומה בנוהל אב שמאות מס' [34.01A](#).


5.1.2.5 לאחר אישור העסקה ותשלום דמי החכירה תחתום האגודה על הסכם חכירה לחלקת המגורים.

5.1.2.6 בקיבוצים בהם מתגוררת משפחת חברים חדשה בבית קיים המיועד לה לשיוך, תנאי להצטרפות האגודה להסדר הוא הבטחת תשלום דמי הרכישה/ דמי חכירה מהוונים של משפחת החברים הנ"ל, בדרך של הפקדת ערבות בנקאית/ שיק בנקאי/ התחייבות של בנק/ עריכת עסקאות הדדיות מותרות – עסקת חלקת המגורים ועסקות השיוך הפרטניות של חברים חדשים עם בית קיים בתוך חלקת המגורים ומחוצה לה.

5.1.2.7 מיום חתימת האגודה על הסכם החכירה לחלקת המגורים:

- רמ"י לא תתיר מגורי משפחת חברים חדשה בכל הקיבוץ, מבלי ששויך לה מגרש.
- רמ"י לא תחתום על בקשות להיתר בניה המתייחסות להרחבת יח"ד קיימות, מגרשים ריקים ותוספות בניה, אלא במסגרת עסקת השיוך הפרטנית בלבד.

5.1.2.8 משפחת חברים חדשה- אי השלמת תשלום

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 8 מתוך 20

5.1.2.8.1 משפחת החברים החדשה שלא תשלם את יתרת התשלום הנדרש תוך 90 ימים ממועד אישור העסקה, תפנה את המגרש.

5.1.2.8.2 לאחר פינוי המגרש כאמור בסעיף 5.1.2.8.1 לעיל, הקיבוץ יפנה חבר אחר לרכישת מלא הזכויות במגרש תוך 180 ימים. אחרת- יגרע המגרש משטח המשבצת ויוקצה על ידי רמ"י למועמד אחר שיתקבל לחברות בקיבוץ.
אם לא נמצא חבר מועמד לרכישת מלא הזכויות במגרש, רמ"י רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ.

5.1.2.8.3 החבר החדש שפינה את המגרש יהיה זכאי לקבל את שווי השקעותיו במגרש כפי שיקבע בשומה פרטנית מתוך התמורה שתתקבל ממכירת המגרש ולאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות רמ"י.

5.1.2.9 האגודה אינה רשאית להעביר לאחרים את זכות החכירה או להחכיר את חלקת המגורים ו/או כל חלק ממנה בחכירת משנה או להשכיר את חלקת המגורים או כל חלק ממנה או להרשות את השימוש ו/או את החזקה בה או בחלקה לאחרים, במישרין או בעקיפין ו/או לשתף מישהו בזכויות שהוחכרו לפי הסכם החכירה של חלקת המגורים.
למרות האמור לעיל, האגודה רשאית להשכיר מגרשים בנויים לא משוייכים, כנגד אישור עסקת הרשאת שימוש לגבי מגרשים/יח"ד אלה בתשלום דמי שימוש וחתימה על הסכם הרשאה, כמפורט בסעיף 5.3 להלן.

5.1.2.10 האגודה אינה רשאית לממש ולבנות בעצמה יחידות דיור חדשות למגורים או תוספות בניה חדשות.

5.1.2.11 תוקף הסכם חלקת המגורים יפוג לאחר השלמת עסקות-השיוך של כל המגרשים/יח"ד הכלולים בחלקת המגורים המיטבית, אם לא הגיע לתום תקופת החכירה.

5.2 **שלב ב' - עסקות-שיוך פרטניות עם משפחת חברים באגודה או יורשיהם- תנאי העסקה והנחיות לביצוע עם משפחת חברים ותיקים או יורשיהם (להלן: החברים הותיקים)**

5.2.1 לאחר חתימת האגודה על הסכם לחלקת המגורים, האגודה תפנה חברים לביצוע עסקות שיוך פרטניות בהתאם לתנאים ולהוראות בהסכם החכירה של חלקת המגורים.


5.2.2 כל מגרש או יח"ד הנכללים בהסכם החכירה של חלקת המגורים, אשר לגביהם יחתם הסכם חכירה פרטני, יראו אותם כנגרעים מהסכם החכירה של חלקת המגורים, ועל עסקת השיוך הפרטנית יחולו תנאי הסכם החכירה הפרטני.

השיוך הפרטני מותנה בתשלום דמי רכישה/דמי חכירה מהוונים לפי אחת מבין האפשרויות המפורטות [בנספח הפרק הכספי](#) . אלמנה והורה של חלל, פטורים מתשלום בעסקת השיוך הפרטני.

דגשים לפטור מתשלום -

- הפטור יינתן לחבר שאיתו נערכת העסקה. אם העסקה נערכת עם משפחת חברים שרק אחד מבני הזוג זכאי לפטור, הפטור יינתן למשפחה כולה, כלומר בגין כל תשלומי העסקה.
- עסקה עם יורש -

- יורש יהיה זכאי לפטור מתשלום ככל שהמוריש היה זכאי לפטור מתשלום במועד שבו הקיבוץ הגיש בקשה מלאה לביצוע עסקת חלקת המגורים ונפטר בטרם ביצע עסקת השיוך הפרטנית.

	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 9 מתוך 20

- יורש יהיה זכאי לפטור מתשלום ככל ש עומד בתנאי הזכאות לפטור, הפטור, במקרה כזה, יינתן על חלקו היחסי בעסקה.

- במקרה שהחבר ירש זכות לשיוך והוא זכאי לשיוך של יותר מיחידת דיור אחת - הפטור יינתן על עסקה אחת בלבד.

5.2.3 כל חבר המבצע עסקת שיוך יחתום על הסכם חכירה לדורות פרטני לתקופה של 98 שנים עם רמ"י.


5.2.4 זכאות לשיוך הינה ליח"ד אחת בלבד (ראו [תצהיר מועמד לשיוך מגרש](#)) עם זכויות בניה של לפחות 160-120 מ"ר (כולל). זכויות אלה ייגרעו מהיקף הבניה הבסיסי למגורים, שבהסכם החכירה לחלקת המגורים.

למרות האמור לעיל, חבר שירש זכות לשיוך יהא זכאי לשיוך של יותר מיחידת דיור אחת.

5.2.5 **עסקות שיוך במגרש עליו בניויות מספר יח"ד אשר טרם פוצלו או טרם נרשם לגביהן בית משותף.**

- עסקת השיוך קודם לרישום כיחידת רישום נפרדת אפשרית כעסקה במושע לפי הכללים הבאים:

- 5.2.5.1 החלוקה בין השותפים תהיה שווה ויתווסף תנאי מיוחד כי החלוקה המדוייקת היא על אחריותם ולא תעשה התחשבות מול הרשות בעת הפרדה ליחידת רישום נפרדת.
- 5.2.5.2 מגרש של חבר חדש עם חבר ותיקימוקם בחלקת המגורים המוטבת. שיעור התשלום יהיה בשיעור 33% למלוא קיבולת הבנייה כולל פוטנציאל תכנוני ללא דחיית תשלום. על החבר הותיק לבחור לבצע את העסקה למלוא הזכויות כולל פוטנציאל תכנוני וללא דחיית תשלום.
- 5.2.5.3 במגרש של חבר ותיק וחבר הזכאי לפטור מתשלומים בהיותו אלמן או הורה של חלל, העסקה יכולה להיערך ל - 160 מ"ר ליחידה. התשלום יכול להיות נדחה ויוכנס תנאי מיוחד לעסקה שיעגן את זכות האלמן/הורה של חלל לפטור מתשלום ברכישת יתרת הזכויות בתב"ע והפוטנציאל.
- 5.2.5.4 מגרש במושע ללא חברים ותיקים ניתן למקם גם מחוץ לחלקת המגורים. שיעור התשלום יקבע בהתאם.
- 5.2.5.5 במבנה בו קיימות יח"ד ריקות הן יישויכו לאגודה בתנאי עסקה של חבר חדש למלוא קיבולת הבנייה כולל פוטנציאל תכנוני וללא אפשרות דחיית תשלום. שיעור התשלום יקבע לפי מיקום המגרש (בחלקת המגורים המוטבת 33% מחוץ לחלקת המגורים 91%). יתווסף תנאי מיוחד כי שיוך המגרש לחבר ייחשב כהעברת זכויות לכל דבר ועניין, לרבות השלכות המיסוי הכרוכות בכך. כן יתווסף תנאי מיוחד כי האגודה אינה רשאית להשכיר את יחידות הדיור, אלא בכפוף להסדרת תשלום נוסף בהתאם לשיעור התשלום הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 5.2.5.6 שיוך לבינוי חדש יעשה רק אם ישנם חברים שיאכלסו את כל יחידות הדיור.
- 5.2.6 שיעור התשלום לשיוך מגרש/יח"ד בתוך חלקת המגורים בלבד, לאחר ביצוע תשלום של 3.75% ע"י האגודה, הוא 29.25% משווי המגרש המשווייך (על פי שומה פרטנית) לקיבולת בניה של 160 מ"ר בלבד + 33% על יתר זכויות הבנייה כולל פוטנציאל תכנוני.
- הנחות אזורי עדיפות לאומית לא יחולו על רכיב של דמי החכירה (3.75%) הכלול בשיעור של 33%.**
- 5.2.7 למרות האמור בסעיף 5.2.7 לעיל, ישובי קו עימות יהיו פטורים באופן מלא גם מתשלום דמי חכירה בשיעור 3.75%. (בהתאם להחלטת חרבות ברזל עד ליום 31.12.2028).

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	נוהל מקור: 21.10.2018	עמוד 10 מתוך 20

5.2.8 בנוסף להנחת איזורי עדיפות לאומית, תחול הנחת מילואים בהתאם לסימן ב' בפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות המועצה. זכאות להנחת מילואים תקבע בהתאם לקבוע [בנספח לנוהל אב A35.01 עסקות בפטור ממכרז](#).

5.2.9 החברים הוותיקים זכאים לדחות את תשלום יתרת דמי הרכישה בגין 120-160 מ"ר בלבד לכל מועד עתידי, אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות במגרש המגורים. העברת זכויות לקרוב או מגרושה/ לגרושה/ גרוש על פי פסק-דין שניתן אגב הליכי גירושין או במסגרת ירושה לא תחשב כהעברה לעניין זה.

5.2.10 המע"מ בגין העסקה ישולם מיד עם אישורה, והוא אינו נדחה גם במקרה של דחיית התשלום.

5.2.11 למרות האמור לעיל, ותיק שגילו במועד ההצטרפות להסדר מעל גיל 55, יהא רשאי לדחות את ביצוע עסקת השיוך למועד נדחה שיבחר. דהיינו, לא לבצע כל עסקת שיוך, לא לשלם מע"מ ולא לקבל הסכם. במסלול זה לא ירשמו זכויות ברמ"י או במרשם אחר ולא תהיה התחייבות של רמ"י בעניין. רמ"י לא תחייב לערוך עסקת הרשאה בגין המבנה בו מתגורר הוותיק, כל עוד הוותיק מתגורר במבנה. דחיית עסקת השיוך כפופה להצהרה של החבר והקיבוץ כי החבר לא משתתף בתשלום כלשהו עבור השיוך ובכלל זה הקיבוץ לא גובה מהחבר השתתפות כלשהי בתשלום הנדרש לעסקת חלקת המגורים (3.75%), אין ויתור של החבר על דמי העזיבה וכי כל התנאים ידועים ומובנים להם לרבות אי רישום זכות על שם החבר. (ראו [תצהיר והתחייבות האגודה ותצהיר והתחייבות החבר](#)).

5.2.12 אם במועד השיוך שטח יח"ד הבנויה עולה על היקף הבניה הבסיסי (120-160 מ"ר), ולא התקבל תשלום בגינו, ידרשו החברים הוותיקים לשלם דמי היתר בשיעור 33% משווי התוספת מיד עם אישור העסקה, גם אם בחרו לדחות את יתרת תשלום דמי הרכישה בגין 120-160 מ"ר. אם החוכר מבקש לרכוש את כל זכויות הבניה, לרבות פוטנציאל תכנוני, ושילם עבור תוספת הבניה מעל 160 מ"ר תשלום זה ילקח בחשבון בעת הזמנת השומה.

5.2.13 החברים הוותיקים שבחרו במסלול דחיית יתרת תשלום דמי הרכישה בגין העסקה, אשר יבקשו לבנות תוספת בניה מעבר לזכויות הבניה שאושרו להם- ידרשו לשלם דמי היתר בשיעור 33% משווי התוספת כתנאי לחתימה על הבקשה לתוספת בנייה.

5.2.14 עסקה לתלויים/ בעלי מוגבלויות

רמ"י תתיר שיוך מגרש או יח"ד מתוך חלקת המגורים גם לבעלי מוגבלויות שאינם חברים, לפי אחת משתי האפשרויות הבאות, בכפוף להחלטת האסיפה הכללית של האגודה:

5.2.14.1 שיוך יח"ד בתנאים של חבר ותיק, כמפורט בסעיף 5.2.15-5.2.1 לעיל.


5.2.14.2 הרשאה לשימוש זמנית תמורת תשלום דמי שימוש סימליים בשיעור 18 ₪ לשנה, כמפורט בסעיף 5.3.4 להלן.

יובהר כי על בעל מוגבלות שהינו חבר, חלים הכללים הרגילים החלים על חבר קיבוץ.

5.2.15 תנאים והנחיות לביצוע עסקה עם משפחת חברים חדשה

5.2.15.1 כל מגרש או יח"ד הנכללים בהסכם החכירה של חלקת המגורים, אשר לגביהם ייחתם הסכם חכירה פרטני, יראו אותם כנגרעים מהסכם החכירה של חלקת המגורים. עם חתימה על הסכם החכירה הפרטני, יחולו תנאיו על משפחת החברים החדשה.

5.2.15.2 משפחת חברים חדשה תבצע עסקה למלוא זכויות הבניה למגורים על פי תכנית תקפה, לרבות הפוטנציאל התכנוני- קרי, זכויות קיימות ועתידיות (ליחידת דיור אחת בלבד), זאת בכפוף

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	נוהל מקור: 21.10.2018	עמוד 11 מתוך 20

לתשלומים הבאים:

- תשלום בשיעור 29.25% משווי המגרש, בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין.
 - תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות הבניה שטרם נרכשו (הקיימות תכנונית והעתידיות) ליח"ד אחת.
- עד להשלמת התשלום המפורט לעיל, החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על הסכם החכירה ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתא ו/או חתימה על בקשה להיתר בנייה.
- אלמנה והורה של חלל, פטורים מתשלום זה.

5.2.15.3 משפחת חברים חדשה תשלם את דמי הרכישה **מיד** עם אישור העסקה, על פי הכללים הנהוגים ברמ"י.

5.2.15.4 החוכר זכאי לשיוך של מגרש אחד בלבד, למעט במקרים של ירושה- חבר חדש שירש זכות לשיוך יהא זכאי לשיוך של יותר מיחידת דיור אחת.

5.2.16 עסקה עם משפחת חברים חדשה מחוץ לחלקת המגורים

5.2.16.1 הצטרפות להסדר והשלמת עסקת חלקת המגורים מאפשרים לאגודה להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש גם מחוץ לחלקת המגורים תמורת תשלום דמי חכירה מהווים בשיעור 91% מערך קרקע ליחידת דיור אחת כולל זכויות עתידיות ליחידת דיור אחת, וזאת בהתאם לתכנית תקפה. בשטח זה לא יהיה היקף זכויות מינימלי לשיוך ליח"ד. על תשלום זה יחולו הנחות איזורי עדיפות לאומית, הנחת מילואים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה ובכפוף להמצאת האישורים הנדרשים לכך. ראו הגדרת "[חיל מילואים](#)", וכן תחול הנחת מחוסר דיור בהתאם לסעיף 4.2.2(ג) בקובץ החלטות המועצה.

- אלמנה והורה של חלל, פטורים מתשלום זה.


5.2.16.2 סמל הגביה שיש לקלוט בעסקות אלה הוא 30 – סמל המפריש חלף היטל השבחה. אם שולם היטל השבחה ננהג בהתאם לנהלי רמ"י לעניין זה.

5.2.17 תנאים לביצוע עסקה על פי הוראות המעבר

5.2.17.1 בהתאם לאמור בסעיף 1.1 לעיל, אם עד למועד הקובע (27.03.2007) קיבלה האסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה על שיוך עפ"י החלטת מועצה 692 או 751, והחלטה זו אושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות, הקיבוץ רשאי להמשיך את תהליך השיוך בהתאם להחלטות אלה.

5.2.17.2 קיבוץ אשר לא ביצע עסקות-שיוך בפועל, רשאי לבקש לבצע עסקות-שיוך לפי ההסדר הקבוע בסימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה, ובלבד שהקיבוץ ימציא את אישור רשם האגודות השיתופיות למעבר מההסדר הקודם להסדר על פי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה.

5.2.17.3 קיבוץ שביצע בפועל שיוך **לכל** החברים הזכאים עפ"י הרשימה שאושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות לפי החלטת מועצה 692 או 751, רשאי לבקש לעבור לביצוע שיוך לפי ההסדר הקבוע בסימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה בהתאם להוראות המעבר המפורטות בפרק 9 [הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה 751/692](#) (ראו גם נספח [טופס הוראות מעבר תשלום ע"י האגודה](#))

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	נוהל מקור: 21.10.2018	עמוד 12 מתוך 20

ונספח **טופס הוראות מעבר תשלום ע"י חבר**.

5.2.17.4 קיבוץ שביצע בפועל שיוך, אולם לא השלים את ביצוע השיוך לכל החברים הזכאים עפ"י הרשימה שאושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות, יחוייב תחילה להשלים את השיוך לחברים הזכאים עפ"י החלטת מועצה 692 או 751, לפני שיהיה רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה.

5.2.18 דגשים לשיוך הפרטני

5.2.18.1 משפחת חברים יכולה לקבל יח"ד/מגרש אחד בלבד, למעט בירושה.


5.2.18.2 במקרים בהם כבר שוייך מגרש למגורים למשפחת חברים, באחד מהמסלולים המנויים לעיל, ואותה משפחת חברים מבקשת לשייך לה במקום המגרש ששוייך לה מגרש אחר בתוך הקיבוץ או לעבור לקיבוץ אחר ולשייך לה מגרש באותו קיבוץ יש לפעול כדלקמן:

- **בתוך הקיבוץ** - אין לשייך פעמיים לאותו זכאי, גם אם העביר זכויות במגרש ששוייך לו, יאלץ למצוא מגרש חלופי ע"י רכישה של מגרש אחר מחבר אחר – יד שנייה.
- **במעבר בין קיבוצים** – חבר שעזב לקיבוץ אחר לאחר ששוייך לו מגרש בקיבוץ אותו עזב, ניתן לשייך לו מגרש בקיבוץ הקולט אותו, בכפוף לשני התנאים הבאים:

- המגרש הראשון ששוייך לו ימכר.
- המגרש שיוקצה יהיה מגרש מחוץ לחלקת המגורים תמורת תשלום מלא של דמי חכירה מהוונים תוך מתן הנחות אזור עדיפות לאומית.
- חריג: כלל זה לא יחול אם המגרש מיועד להקצאה לבני זוג שאחד מהם הוא חבר שעזב לקיבוץ אחר לאחר ששוייך לו מגרש בקיבוץ אותו עזב, ולבן זוגו - טרם הוקצה מגרש בקיבוץ כלשהו. במקרה כזה יחולו על ההקצאה הכללים הרגילים.

5.2.18.3 **שיוך מגרש לגרושה/בני זוג ותיקים זכאים**, שהתגרשו לאחר מועד הזכאות לשיוך, יהיו זכאים לשיוך מגרש אחד בלבד בתנאים מיטיבים. אם אגודת הקיבוץ תחליט לשייך לכל אחד מהם מגרש בנפרד, יהיה על בני הזוג להחליט למי מבניהם תינתן הטבת חבר ותיק (קרי, רכישת זכויות בשיעור תשלום של 33% בחלקת המגורים והזכות לדחיית התשלום). אגודת הקיבוץ רשאית לשייך מגרש נוסף לבן הזוג שלא קיבל את ההטבה בתנאי חבר חדש. המגרש השני ישוייך בתמורה מלאה ובתשלום מיידי (33% אם המלצת הקיבוץ לשיוך מגרש בחלקת המגורים או 91% אם המלצת הקיבוץ לשיוך מגרש מחוץ לחלקת המגורים) בכפוף להנחת אזור ובתשלום מיידי.

5.2.18.4 **שיוך מגרש חלופי בנסיבות בריאות חריגות** – אגודת הקיבוץ רשאית להפנות חבר קיבוץ העומד בתנאי הזכאות שאושרו בהחלטת הנהלה [5555](#) מיום 31.1.2024 לשיוך מגרש חלופי, בתנאי שהזכאות לא הייתה קיימת ביום השיוך הראשון. האגודה תצהיר שאין בקיבוץ מגרש חלופי מתאים לצורכי המבקש שמוצע למכירה/השכרה. והחבר יתחייב למכור את המגרש המקורי תוך שנה ויעמיד לצורך כך ערבות. המגרש החלופי ישוייך בתמורה מלאה של 91% בכפוף להנחת אזורי עדיפות לאומית (בין אם המגרש בחלקת המגורים – השלמה ל- 91% ובין אם מחוצה לה). אם קיים תשלום נדחה בשיוך המקורי, ניתן לבקש תשלום נדחה גם בשיוך מגרש החלופי עד למועד העברת הזכויות במגרש המקורי לצד ג' (ביחס לשני המגרשים).

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 13 מתוך 20


- ניתן לשייך מגרש חלופי כאמור גם ביחס לבני משפחתו מדרגה ראשונה של חבר קיבוץ המתגוררים דרך קבע בנכס, וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות החכירה בהתאם לכתובת הרשומה בת"ז של בעל המוגבלות, וזאת בכפוף לאישור ועדת עסקאות מרחבית.
- 5.2.18.5 ניתן לבצע שיוך מגרש למגורים הכולל שימושים נוספים שאינם מגורים, ובתנאי ששימושים אלה יהיו חלק ממבנה המגורים וטפלים ביחס לשטח המגורים הכולל.
- 5.2.18.6 תתאפשר תוספת דיורית בכפוף לביצוע עסקת שיוך בה נרכשו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש המשויך. בהינתן כי בקיבוץ משויכת יחידת דיור אחת למשפחת חברים למגוריה, תוכל משפחת החברים לעשות שימוש עצמי בדיורית לטובת מגורי המשפחה הגרעינית וניתן יהיה להשכירה רק ככל שהקיבוץ יאפשר זאת.
- 5.2.18.7 ניתן להשלים עסקאות פרטניות בחלקת המגורים אשר הוגשה לגביהן בקשה מלאה במועד בו הוגשה הבקשה לשיוך על ידי הקיבוץ לפי השומה שאושרה לעסקת חלקת המגורים ולכלל החברים שהוגשו לשיוך באותו מועד, ובלבד שלא חלפו 4 שנים מהמועד הקובע בשומה. על התשלום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית. על עסקאות שלא הושלם תשלומן במועד יחולו הכללים הרגילים בדבר הזמנת שומה עדכנית.

5.3 **שלב ג'- עסקת הרשאת שימוש למגורים לגבי יח"ד הבנויות שטרם שוייכו**

- 5.3.1 קיבוץ שיצטרף להסדר רשאי לעשות שימוש (לרבות השכרה) ביח"ד הקיימות במועד ההצטרפות על ידי עסקות-הרשאת שימוש זמניות, ולא בדרך של שיוך מגרשים:
- יח"ד בחלקת המגורים אשר טרם ניתן לבצע שיוך לגביהן.
 - יח"ד בנויות המצויות מחוץ לחלקת המגורים.
- 5.3.2 תקופת ההרשאה ליח"ד אלה תקבע בהתאם לבקשת האגודה ותהיה בתוקף עד לשיוכן. תקופת ההרשאה תחל ממועד האישור הסופי של חלקת המגורים.
- 5.3.3 ביצוע עסקה זו כפוף לתשלום דמי שימוש בשיעור 5% לשנה משווי הקרקע לפי בינוי בפועל. על שיעור תשלום זה תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.
- 5.3.4 תשלום דמי השימוש לגבי הרשאת שימוש זמנית לצורך מגורי "תלויים/בעלי מוגבלויות בקיבוץ" כהגדרתם לעיל, תתאפשר תמורת תשלום דמי שימוש סמליים בסך 18 ₪ לשנה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.
- 5.3.5 לגבי יח"ד בגודל עד 55 מ"ר אשר אינן נספרות בתמ"א 35 ואשר אינן מיועדות לשיוך, הקיבוץ רשאי לבחור לבצע את העסקה לפי אחת משתי החלופות הבאות:
- עסקת הרשאת שימוש מתחדשת (הסכם זמני) לפי בינוי בפועל.
 - עסקת חכירה ל 49 שנים לפי 55 מ"ר לכל יח"ד המותרות בקיבוץ, בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%. על תשלום זה תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.

5.4 **שלב ד'- הסכם זמני לגבי שטחי הציבור, שטחי התעסוקה ושטחי מגורים שטרם מומשו**


- 5.4.1 לאחר השלמת ההצטרפות להסדר, כמפורט בשלבים א' – ג' לעיל (סעיפים 5.1-5.3), רמ"י תחתום עם האגודה על הסכם זמני שבו יכללו השטחים הבאים:

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 14 מתוך 20

<ul style="list-style-type: none"> • שטחי ציבור – בהתאם להחלטת המועצה התקפה לעניין זה – הרשאת חובה. • שטחי תעסוקה על פי תכנית תקפה- שלא מומשו (עד לחתימת הסכם חכירה פרטני לגביהם) – הרשאת רשות. • מגרשי מגורים במסגרת הרחבה – הרשאת רשות. • יתרת השטח המיועד למגורים שטרם שוייך לחברים.
<p>5.5 שלב ה'- עסקה לתיקון הסכם חכירה או הסכם משבצת</p> <p>5.5.1 במסגרת תיקון ההסכם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוגדר זכות המגורים מחדש בהתאם להחלטת הקיבוץ לבצע שיוך והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בעניין זה. אם קיים הסכם חכירה חתום, הוא יתוקן באמצעות חתימה על נספח להסכם. • יגרעו כל השטחים הכלולים בהסכם חלקת המגורים, בחוזי השיוך הפרטניים, בחוזי ההרשאה ובהסכם הזמני, וכן מגרשי הרחבה שהוקצו, ככל שיש כאלה. <p>5.5.2 בגין יתרת שטח המשבצת ימשיך הקיבוץ לשלם דמי חכירה שנתיים לפי תקן הנחלות הקיים בהסכם בהתאם להחלטות המועצה התקפות לעניין זה.</p>
<p>5.6 תנאים להעברת זכויות בעסקות-שיוך פרטניות</p> <p>5.6.1 הגשת טופס הבקשה בצירוף כל מסמכי החובה.</p> <p>5.6.2 הסכמת האגודה להעברת הזכויות המבוקשת לחבר.</p> <p>העברת זכויות לתושב אגודה קהילתית בלבד כפופה לאישור ועדת קבלה אזורית.</p> <p>5.6.3 מעביר הזכויות שהוא חבר ותיק, יחוייב בתשלום עבור השלמת רכישת מלוא הזכויות במגרש (הקיימות והעתידיות) וכן עבור 160 מ"ר, אם בחר לדחות את התשלום בגינם.</p> <p>מעביר הזכויות לא יחוייב בתשלום זה אם העברת הזכויות היא לקרוב או במסגרת ירושה, או מגרוש/ה לגרוש/ה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין או אם ביצע תשלום זה בעבר.</p>

6. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

הערות	תוצר היחידה	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך
	א. קבלת מסמכים ב. ניתוב החומר למקדם העסקה	ארכיב
א. יבדוק אם כל מסמכי החובה הוגשו ומולאו כראוי ב. יבדוק עמידה בתנאי סף ג. יקבל את חוות הדעת מהמחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה. ד. יזמין שומה. ה. יכין את העסקאות לדיון בועדת-עסקאות. ו. יטפל בעסקה שאושרה עד לחתימה על הסכם החכירה.	א. פתיחת תיק ב. העברת התיק לחו"ד המחלקות המקצועיות	מקדם עסקה
לא נדרש בתהליך 3.2.2.4.4- קיבוץ/מושב שיתופי- שיוך פרטני יח"ד אחת לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	בירור המצב התכנוני והשפעתו על הנכס	תכנון

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 15 מתוך 20


מיפוי	תשריט	
שמירה על הקרקע	<p>נדרש דוח פיקוח</p> <p>3.2.2.4.1 - קיבוץ/מושב שיתופי – הסכם חכירה ליתרת משבצת הקבע (אם לא עברה שנה וחצי מביצוע סקר במסגרת השיוך, הסקר תקף ולא נדרש דוח פיקוח נוסף)</p> <p>3.2.2.4.3 - קיבוץ/ מושב שיתופי -עסקת חלקת המגורים</p>	<p>נדרש תצהיר</p> <p>3.2.2.4.2 - קיבוץ/מושב שיתופי – הסכם זמני מתוך משבצת הקבע</p> <p>3.2.2.4.4 - קיבוץ/ מושב שיתופי - שיוך פרטני יח"ד אחת לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p> <p>3.2.2.4.5 - קיבוץ/מושב שיתופי – הסכם חכירה ליח"ד עד 55 מ"ר (אם קיים דוח פיקוח בתוקף למשבצת, אין צורך בתצהיר)</p> <p>3.2.2.4.6 - קיבוץ/ מושב שיתופי – הסכם הרשאה לשימוש ליח"ד הלא משוייכות גדולות וליח"ד הקטנות עד 55 מ"ר (אם קיים דוח פיקוח בתוקף למשבצת, אין צורך בתצהיר)</p>
	-אם יש שימושים בלתי מוסדרים, נדרשת חתימה על מתווה הסדרה.	
מידע מקרקעין	<p>א.בדיקה והעברת מידע למקדם העסקאות לגבי הבעלות על הקרקע</p> <p>ב.מתן אישור לפיו אין עסקאות סותרות</p> <p>ג.מתן הנחיות לצורך רישום הסכם החכירה בלשכת רישום המקרקעין- אם קיימת תצ"ר רשומה</p>	<p>לחילופין: בדיקה של מקדם עסקאות עפ"י דו"ח ספר נכסים או נסחי לשכת רישום המקרקעין</p>
שמאות	שומה	<p>שמאי האגף/מרחב: -בקרה האם השומה הוזמנה עפ"י נוהל שומה -בדיקה האם העסקה נערכה עפ"י השומה שהתקבלה -חתימה על טופס סיכום עסקה</p>

7. דגשים מיוחדים לתהליך

<p>7.1 משפחת החברים באגודה/ יורשיהם/ יורשי חברים זכאים לפי 751/692 ובעלי צרכים מיוחדים- ידרשו לחתום לפני אישור העסקה על מסמך: "הסכם חכירה למגרש מגורים לפי סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בו יצינו את בחירתם לגבי מסלול התשלום עבור עסקת השיוך עמם (ראו נספח טופס בחירת מסלול תשלום).</p>
<p>7.2 תנאים מיוחדים לעסקה עפ"י סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה (ראו נספח פירוט תנאים מיוחדים לעסקה לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4)</p>
<p>7.3 ביצוע שיוך פרטני לגבי החברים החדשים עם בית קיים (ר' סעיף 5.1.2.6 לעיל) בדרך של עסקאות הדדיות מותרות בו זמנית עם ביצוע עסקת חלקת המגורים מחייב חתימה של האגודה ושל החברים על תצהירי התחייבות. (ראו התחייבות האגודה והתחייבות משפחת חברים חדשה).</p>

8. תנאים מיוחדים בעסקה

<p>בעסקת-השיוך ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה התנאים המיוחדים יקבעו לפי סטטוס החבר בקיבוץ (ראו נספח פירוט תנאים מיוחדים לעסקה לפי סימן ד לפרק)</p>
--

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 16 מתוך 20


[משנה 8.4](#):

8.1 חבר חדש או חבר ותיק שרוכש מלוא זכויות + פוטנציאל תכנוני בתשלום מידי
8.2 חבר ותיק שבחר בתשלום מידי עבור היקף בנייה של 160 מ"ר בלבד
8.3 חבר ותיק שבחר בתשלום נדחה בגין עסקה להיקף בנייה של 160 מ"ר בלבד
8.4 חבר ותיק שבחר בתשלום נדחה עבור היקף בנייה של 160 מ"ר בלבד והזמנת שומה חדשה עדכנית במועד הגשת בקשה לתשלום.
8.5 חבר מחוץ לחלקת המגורים

9. פרק כספי לביצוע עסקות-שיוך בהתאם להוראות המעבר

הסבר כללי


[הפרק הכספי](#) להוראות המעבר - נספח הוראות מעבר כספיות, חל על קיבוץ/מושב שיתופי שהחליט על שיוך לפי החלטות מועצה 751/692 שביצע בפועל שיוך לכל החברים הזכאים עפ"י הרשימה שאושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות לפי החלטת מועצה 692 או 751, , והחליט לבצע שיוך לפי פרק 8.4 סימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 17 מתוך 20

10. ריכוז פעולות וחישובים

שלב	אוכלוסיה	סוג עסקה	חלקת מגורים מיטבית	תשלום
א	אגודה	<p>הסכם חכירה לחלקת המגורים (חוזה מתכלה- לאחר השלמת השיוך הפרטני) של מגרשי חלקת המגורים</p>	<p>1. תקן הנחלות או מספר החברים במועד הקובע 27.03.2007 (הנמוך מביניהם)</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">2.34</p>	<p>1. שווי חלקת מגורים מיטבית</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p>3.75% משומה של המגרשים (כל מגרש לקיבולת בניה של 160מ"ר)</p>
			<p>1. כאשר האכלוס בפועל הוא כפול מתקן הנחלות (200%) ניתן לאשר שיוך עם זכויות בנייה קטנות מ 160 מ"ר אך לא פחות מ 120 מ"ר כולל. החישוב: תקן הנחלות X 3.125</p>	<p>1. חלקת מגורים מיטבית</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p>3.75% משומה של המגרשים (כל מגרש לקיבולת בניה של 120מ"ר עד 160 מ"ר)</p>
			<p>2. כאשר האכלוס בפועל הוא לפחות 150% מתקן הנחלות, ניתן לשייך יח"ד לפי החישוב הבא ולא פחות מ 120 מ"ר כולל. החישוב: X0.8(150-שיעור האכלוס)-160</p>	<p>2. חלקת מגורים מיטבית</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p>3.75% משומה של המגרשים (כל מגרש לקיבולת בניה של 120מ"ר עד 160 מ"ר)</p>
<p>על תשלום זה של האגודה לא תחול הנחת אזור עדיפות לאומית. למעט ישובי קו עימות בהתאם להחלטת חרבות ברזל בתוקף עד 31.12.2028</p>				
שלב	אוכלוסיה	סוג עסקה	קיבולת בניה ותקופת חכירה	תשלום
ב	<p>ותיקים: (משפחת חברים באגודה במועד הקובע או יורשיהם</p>	<p>הסכם חכירה לדורות פרטני לשיוך מגרש / יח"ד אחת</p>	<p>1. 120 עד 160מ"ר ליח"ד או לפי בינוי בפועל הגבוה מביניהם</p> <p>2. תקופת חכירה – 98 שנים.</p>	<p>120 עד 160 מ"ר, לפי העניין, ניתן לדחות עד למועד העברת זכויות או לשלם במידי (29.25%) כולל הנחת אזור עדיפות לאומית והנחת מילואים ינתן פטור לאלמנות ולהורים של חלל</p>
			<p>הערה: עסקה לבעלי מוגבלויות שאינם חברים</p>	<p>הסכם חכירה או הסכם הרשאה</p>

<p>משפחת חברים חדשה תבצע עסקה למלוא זכויות הבניה למגורים על פי תכנית תקפה, לרבות הפוטנציאל התכנוני- קרי, זכויות קיימות ועתידיות (ליח"ד אחת בלבד), בכפוף לתשלומים הבאים: -29.25% משווי המגרש, בהיקף בינוי של 120 עד 160 מ"ר כולל, לפי העניין. -תשלום בשיעור של 33% (דמי רכישה) משווי יתרת זכויות הבניה שטרם נרכשו (הקיימות תכנונית והעתידיות) ליח"ד אחת. תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית והנחת מילואים ינתן פטור לאלמנות ולהורים של חלל</p>	<p>1. מלא זכויות הבניה לפי תכנית תקפה + פוטנציאל תכנוני. 2. תקופת חכירה – 98 שנים.</p>	<p>2. הסכם חכירה לדורות פרטני לשיוך מגרש / יח"ד אחת</p>	<p>משפחת חברים חדשה</p>	<p>ב</p>
<p>משפחת החברים תשלם דמי חכירה מהוונים -91% מערך הקרקע- מיד עם אישור העסקה תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית, הנחת מילואים; והנחת מחוסר דיור ינתן פטור לאלמנות ולהורים של חלל</p>	<p>1. מלא זכויות הבניה לפי תכנית תקפה + פוטנציאל תכנוני. 2. תקופת חכירה – 98 שנים.</p>	<p>הסכם חכירה לדורות פרטני לשיוך מגרש / יח"ד אחת</p>	<p>משפחת חברים חדשה - מחוץ לחלקת המגורים</p>	<p>ב</p>
<p>תשלום דמי השימוש לשנה הוא 5% משווי הקרקע לפי הבינוי בפועל על פי שומה. תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית.</p>	<p>1. לפי בינוי בפועל 2. תקופת ההרשאה ליח"ד אלה תקבע בהתאם לבקשת האגודה ותתחדש עד לשיוכן. 3. תקופת ההרשאה תחל ממועד אישור עסקת חלקת המגורים.</p>	<p>הרשאה זמנית לשימוש למגורים ליח"ד בנויות שטרם שויכו (בתוך חלקת המגורים ומחוץ לחלקת המגורים)</p>	<p>אגודה</p>	<p>ג</p>
<p>תשלום דמי השימוש לשנה הוא 5% משווי הקרקע לפי הבינוי בפועל על פי שומה- תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית.</p>	<p>הקיבוץ רשאי לבחור באחת משתי האפשרויות הבאות: 1. הרשאה זמנית- העסקה תיערך לפי מספר היחידות הקטנות הקיימות בפועל ולפי הבינוי בפועל.</p>	<p>הסכם זמני או חכירה ל 49 שנים ליחידות הדיור הקטנות בגודל של עד 55 מ"ר (שלא נספרות בתמ"א עד 100 יח"ד לקיבוץ</p>	<p>אגודה</p>	<p>ג</p>
<p>תשלום דמי חכירה מהוונים (91% מערך הקרקע) מיד עם אישור העסקה. תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית.</p>	<p>2. חכירה ל 49 שנים – העסקה תיערך לכל יחידות הדיור הקטנות (עד 55 מ"ר) המותרות להקמה על פי תכנית תקפה לקיבולת בניה של 55 מ"ר.</p>			

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 19 מתוך 20

הערה לגבי שטחי ציבור: יש לפעול לפי סימן ו' לפרק משנה 8.4 – בין היתר, יש לקבל את עמדת המועצה האזורית בנושא.	לגבי הכללת שטחי תעסוקה ושטחי מגורים שלא מומשו, זה נתון לבחירת האגודה.	הסכם זמני לגבי שטחי ציבור, שטחי תעסוקה ושטחי מגורים שלא מומשו	אגודה	ד
תשלום דמי חכירה שנתיים. בגין תקן הנחלות כמקובל	אם נחתם הסכם חכירה לכל המשבצת, יש לחתום על תוספת להסכם המבטאת את ביצוע השיוך	תיקון הסכם חכירה או הסכם חכירה חדש	אגודה	ה

11. **שיעורי תשלום** – ראו פירוט בנספח "[פרק כספי לנוהל שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4](#)"


12. סמכויות אישור העסקה²

סמכות אישור העסקה במחשב	סמכויות אישור	היקף שטח	ערך קרקע
ראש צוות עסקאות או סגנו	ועדת עסקות צוותית	עד 5 דונם	עד 1.5 מלש"ח
מנהל מרחב או סגנו	ועדת עסקות מרחבית	עד 20 דונם	עד 5 מלש"ח
מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום	מעל 20 דונם	עד 5 מלש"ח
מנהל אגף עסקות 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
מנהל אגף עסקות 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 עסקות או מי שהוסמך על ידו	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור		מעל 25 מלש"ח

13. סמכויות חתימה על ההסכם

(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
ראש צוות + מנהל תחום כספים	עד 1,500,000 ₪
מנהל מרחב + מנהל תחום כספים	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
מנהל אגף עסקות + 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 ₪

² לשורה 3.2.2.4.1 – קיבוץ/ מושב שיתופי – הסכם חכירה ליתרת משבצת הקבע נדרש אישור ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת משנה + מועצת מקרקעי ישראל

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B	
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	
תאריך פרסום: 11.05.2026	<i>נוהל מקור: 21.10.2018</i>	עמוד 20 מתוך 20

	מנהל הרשות + חשב רמ"י	מעל 20,000,000 ש"ח
בכל מקום שמוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו.		

14. השלמת העסקה/ התהליך

		14.1 אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום
		14.2 חתימה על הסכם חכירה לאחר תשלום
		14.3 שליחת המסמכים לסריקה לתיק בהדמיה

15. נספחים ומידע נוסף

	<p>1. טופס בקשה לשיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p>
	<p>2. פרק כספי לנוהל שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p>
	<p>3. טופס פירוט תנאים מיוחדים לעסקה לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - בהתאם לסטטוס החברים</p>
	<p>4. הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה 751/692 והחליט לבצע שיוך לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p>
	<p>5. טופס הוראות מעבר תשלום ע"י האגודה</p>
	<p>6. טופס הוראות מעבר תשלום ע"י חבר</p>
	<p>7. החלטת מנהל אגף חקלאי מס' 10/2014</p>

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

רעות הירשהורן
מנהלת אגף בכירה שימושים חקלאיים