
 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	<b>עמוד 1 מתוך 18</b>

<p>3.2.2.5.4 - מושב-הסכם חכירה לחלקה א' בנחלה דמי חכירה 3.75%</p> <p>3.2.2.5.5 - מושב-הסכם חכירה לחלקה א' בנחלה דמי רכישה 33%</p> <p>3.2.2.5.6 - רכישת שטח נוסף לאחר הצטרפות להסדר</p> <p>3.1.4.3.3 - פיצול מגרש מנחלה לאחר הצטרפות להסדר הקבוע בסימן ז' פרק משנה 8.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p>	<b>מס' שורה במפתח</b>	<b>38.04B</b> <b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית</b>	<b>שם הנוהל</b>
(1) 25	<b>סעיף הפטור</b>	-	<b>מספר נוהל אב</b>
<p>91 – דמי חכירה (3.75%) (מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>92 – דמי רכישה- היוון- (33%) (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>ב - 3.2.2.5.4 ; 3.2.2.5.5 ; 3.2.2.5.6 :</p> <p>92 - דמי רכישה- היוון- רכישת שטח נוסף (91%) (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p> <p>ב - 3.2.2.5.5 :</p> <p>10 - דמי הסכמה</p> <p>ב - 3.2.2.5.4 :</p> <p>592 – ד"ה- דמי רכישה.</p> <p>קליטת חיוב בגין תוספת בנייה (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p>	<b>סמל גבייה</b>	<p>3.2.2.5.4, 3.2.2.5.5, 3.2.2.5.6 - נחלות במשבצת 140 - נחלה בודדה 142 -</p> <p>3.1.4.3.3 - בניה לא רוויה 96 -</p>	<b>סמל מטרה</b>
<p style="text-align: right;"><b>חוקים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך- 1960</li> <li>• הודעה על הרשאה לפי חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951</li> <li style="text-align: center;"><b>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</b></li> <li>• <b>פרק 8.3 - החכרה לדורות למושבים</b></li> <li>- סימן ב' החכרת קרקע לבעלי זכויות בנחלות<sup>1</sup></li> <li>- סימן ד' עקרונות להסכמי חכירה עם האגודה ועם בעלי הזכויות בנחלה<sup>2</sup></li> <li>- סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה</li> <li>• <b>פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע</b></li> <li>- סימן א' – הנחות איזור</li> <li>- סימן ב' סעיף 4.2.16א(א) – פטור מתשלום לאלמנות ולהורים של חללי כוחות הבטחון<sup>3</sup></li> <li>• <b>פרק 4.20 – שומות</b></li> <li>- סימן א' - תוקף שומות</li> <li>• <b>פרק 8.18 – שינוי יעוד בקרקע חקלאית – הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות, כללים לקביעת פיצוי</b></li> <li>- סימן ב' : קרקע ששונה יעודה למטרת מגורים או תעסוקה</li> </ul>			<b>סימוכין</b>

<sup>1</sup> בתהליכים 3.2.2.5.4, 3.2.2.5.5, 3.2.2.5.6


<sup>2</sup> כ"ל

<sup>3</sup> בתהליך 3.2.2.5.5

	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	<b>עמוד 2 מתוך 18</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• פרק 9.24 - "חרבות ברזל" (הוראת שעה) (להלן: "החלטת חרבות ברזל")</li> <li><b>החלטות הנהלה</b></li> <li>• מס' <a href="#">4194</a> מיום 26.07.2017 - קביעת מועד להתחשבות בין תשלום דמי הסכמה ודמי רכישה</li> <li>• מס' <a href="#">4125</a> מיום 05.09.2017 - הצטרפות להסדר טרם הגדרת משבצת קבע</li> <li>• מס' <a href="#">4563</a> מיום 13.03.2019 - הארכת מועד להתחשבות בעלי זכויות בנחלות בישובים שהגישו תביעת בעלות ו/או הכרה בזכויות היסטוריות ומס' 4778 מיום 04.03.2020 - התחשבות עפ"י סעיף 8.3.52 לקובץ החלטות מועצה לאחר סילוק תביעת בעלות.</li> <li>• מס' <a href="#">4626</a> מיום 22.05.2019 - הפרדת מגרש מנחלה במסגרת הצטרפות להסדר הקבוע בסימן ז' בפרק משנה 8.3 בעניין עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה</li> <li>• מס' <a href="#">4627</a> מיום 22.05.2019 - הכללים להגדרת חלקת מגורים</li> <li>• מס' <a href="#">4701</a> מיום 18.09.2019 - מספר יח"ד בנחלה הזכאיות להנחת איזור עדיפות</li> <li>• מס' <a href="#">4814</a> מיום 13.05.2020 - התגורות שני אחים בנחלה</li> <li>• מס' 5555 מיום 31.01.2024 - קריטריונים להגדרה של "מוגבלות" לזכאים לפטור מדמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים לאנשים עם מוגבלות בהתאם לסעיף 5.5.22 לקובץ החלטות המועצה</li> <li>• מס' <a href="#">5728</a> מיום 22.1.2025 - סמכויות ועדות עסקאות</li> <li>• מס' <a href="#">5768</a> מיום 7.5.2025 - תוספת דיורית<sup>4</sup></li> <li>• מס' <a href="#">5785</a> מיום 25.6.2025 - מועד קובע לשומות דמי רכישה בנחלות אגב העברת זכויות, בעקבות בג"ץ 2834/23 קריין<sup>5</sup></li> </ul>	<p><b>סוג הסכם (תוצרי תהליך)</b></p>
<p>לתהליכים 3.2.2.5.4 , 3.2.2.5.5 , 3.2.2.5.6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>תוספת להסכם לדמי חכירה/רכישה בנחלה</b></li> <li>• <b>הסכם לחלקה א בנחלה</b></li> <li>- הסכם חכירה למושבי עובדים - חלקה א'</li> <li>- תוספת להסכם חכירה לחלקה א' של הנחלה</li> <li>לתהליכים 3.2.2.5.4 , 3.2.2.5.5:</li> <li>- הסכם חכירה לנחלה בודדה</li> <li>- הודעה על זכויות בדמי רכישה/חכירה</li> <li>לתהליך 3.2.2.5.4-</li> <li>- תוספת הסכם חכירה חלקה א - למושבי עובדים/ לנחלה בודדת- למסלול דמי חכירה</li> <li>לתהליך 3.2.2.5.5 , 3.2.2.5.6-</li> <li>- תוספת להסכם חכירה חלקה א - למושבי עובדים/ לנחלה בודדת- למסלול דמי רכישה</li> <li>לתהליך 3.1.4.3.3-</li> <li>- הסכם חכירה פיצול מגרש מנחלה לאחר הצטרפות להסדר</li> </ul>	<p><b>17.11.2025</b></p> <p><b>תאריך פרסום</b></p> <p><b>באחריות אגף חוזים לדורות</b></p>
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 23.6.2025 מהות העדכון: פטור מתשלום דמי רכישה ודמי הסכמה לאלמנות ולהורים של חללי כוחות הבטחון המועד הקובע לשומות דמי רכישה בנחלות אגב העברת זכויות, בעקבות בג"ץ 2834/23 קריין. סמכויות אישור העסקאות החלטת הנהלה בנוגע לתוספת דיורית בנחלה ביטול תצהירים וניסוח תנאים מיוחדים</p>	

<sup>4</sup> בתהליך 3.2.2.5.5  
<sup>5</sup> כניל


	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	<b>עמוד 3 מתוך 18</b>

העדכון אושר בצוות מפתח בתאריך 30.10.2025

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

## 1. רקע כללי ומדיניות

<p><b>1.1</b> נוהל זה מסדיר הנחיות הקבועות בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, פרק 8.3 סימן ז'-להלן: "פרק 8.3 סימן ז".</p>
<p><b>1.2</b> מטרת ההחלטה היא לעגן את זכויות המגורים בחלקת המגורים של חוכרים בנחלות במושבים, בכפרים שיתופיים ונחלות בודדות שיצרפו להסדר הקבוע בפרק 8.3 סימן ז' (להלן: <b>ההסדר</b>).</p> <p>עיון הזכויות יתבצע באמצעות חתימה על הסכם חכירה לחלקה א' של הנחלה (וחלקות ב' כולן או חלקן אם הוחלט באסיפה הכללית להחכירן או להחכיר חלק מהן ישירות לחוכר) או חתימה על הסכם לנחלה בודדת, וחתימה על תוספת להסכם המפרט את הזכויות שנרכשו בהתאם למסלול התשלום הנבחר מבין המסלולים המפורטים בהחלטה.</p>
<p><b>1.3</b> ההצטרפות להסדר תקנה את הזכויות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות בדבר השבת הקרקע לרמ"י בעת שינוי ייעודה.</li> <li>• תבוטל הדרישה לרצף בין דורי ותותר בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו כהגדרתו בהחלטה. במסלול תשלום דמי רכישה הבניה למגורים לא תוגבל לקרוב בלבד וניתן אף להשכירה, למעט יח"ד אחת שתשמש את בעל הזכויות בנחלה.</li> <li>• ניתן לפצל מגרש/ים ובניית מבני המגורים בהתאם לבחירת החוכר, בכפוף לקיומה של תוכנית תקפה, למעט יח"ד אחת שתשאר צמודה לנחלה.</li> </ul>
<p><b>1.4</b> מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות וכללים ליישום אחיד של ההחלטה ביחס לבעלי זכויות בנחלה (להלן: החוכרים).</p>
<p><b>1.5 מדיניות ותנאים</b></p> <p><b>1.5.1 תנאי סף להצטרפות להסדר:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חלקה א' של הנחלה רשומה ברשם המקרקעין בשלמות, כיחידת רישום נפרדת. במקרה של העדר רישום – החוכר ימציא לרמ"י הזמנת ביצוע תצ"ר פרטנית בתיאום עם האגודה ובידיעה של כל בעלי הזכויות הגובלים. לחילופין, החוכר ימציא לרמ"י אישור על קיומו של הליך להכנה ולרישום תצ"ר לכל הנחלות במושב.</li> <li>• כל השימושים בחלקה א' של הנחלה ובחלקה ב', אם הם מיוחסים לחוכר- מוסדרים (מיוחס למגורים ולפל"ח לא למבנים חקלאיים).</li> </ul> <p>למרות האמור לעיל יצוין כי:</p> <p>א. התגוררות של שני אחים <b>שנעשתה כדן</b> ועקב פטירת הוריהם הפכה להפרה – לא תחשב כהפרה במסגרת ההצטרפות להסדר.</p> <p>ב. התגוררות של שני אחים שנעשתה שלא כדן (בהפרה) – תתאפשר מבלי לדרוש פינוי של אחד האחים תחילה בכפוף להצטרפות להסדר <b>תוך פרק זמן של שנה והפקדת ערבות בנקאית</b>, באחת משתי האפשרויות הבאות:</p> <p>ג. ככל שקיימת תכנית תקפה המאפשרת הפרדת מגרש מנחלה – הצטרפות בתשלום דמי חכירה (3.75%) וביצוע עסקת פיצול מגרש (בשיעור תשלום של 33% משווי המגרש המפוצל)</p> <p>ד. תשלום דמי רכישה עבור כל זכויות הבנייה בנחלה כולל פוטנציאל, במצב זה ניתן לשכן כל אדם</p>

	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	<i>תאריך נוהל מקור: 04.02.2019</i>	<b>עמוד 4 מתוך 18</b>

בנחלה.

- הסדרת חובות דמי חכירה ו/או דמי שימוש, אם קיימים. במושב בו קיים לאגודה חוב של דמי חכירה שנתיים בגין הנחלות, רשאי החוכר לשלם את החלק היחסי של נחלתו בחוב, טרם הסדרת החוב על ידי האגודה, על מנת שיוכל להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה. במושב בו קיימים שימושים לא מוסדרים בשטח המשבצת יצהיר החוכר על היעדר שימוש לא מוסדר על ידו בשטח המשבצת.
  - לא הוגשה תביעת בעלות או תביעה להכרה בזכויות הסטוריות ע"י האגודה או ע"י חבריה, גם אם שמו של החוכר אינו מופיע ברשימת התובעים.
- 1.5.2 הנחיות והוראות בעקבות הצטרפות להסדר**
- 1.5.2.1 ההוראות הקיימות כיום בדבר השבת הקרקע לרמ" בעת שינוי ייעודה, לא יחולו על חלקת המגורים של החוכר אשר יצטרף להסדר.
- 1.5.2.2 שטח חלקה א' של הנחלה יגרע מהסכם השכירות או הסכם החכירה שנחתם או יחתם עם האגודה, בשלב החתימה על הסכם חכירה לדורות.
- 1.5.2.3 במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד להסכם משבצת תלת צדדי בגין משבצת הישוב החקלאי, ההצטרפות להסדר תעשה בתאום איתה.
- 1.5.2.4 חובת עיבוד הנחלה ברציפות וחובת ההתגוררות בנחלה ימשיכו לחול.
- 1.5.2.5 החוכר ימשיך לשלם דמי חכירה שנתיים בגין הנחלה, בהתאם לאמור בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בגין יתרת השטח המצוי בהסכם עם האגודה, באמצעות האגודה.
- 1.5.2.6 מימוש זכויות לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים יחוייב בתשלום מלא לרמ" בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
- 1.5.2.7 על חוכר המחזיק הסכם בתוקף לבחור באחת מבין שתי האפשרויות הבאות:
- 1.5.2.7.1 אם החוכר מבקש לעמוד על המשך תחולתו של ההסכם או מבקש לממש זכאותו לחידוש הסכם בתנאים הנקובים בו, הוא אינו רשאי להצטרף להסדר הקבוע בפרק 8.3 סימן ז'
- 1.5.2.7.2 אם החוכר מוותר על ההסכם הקיים ומבקש לחתום על הסכם החכירה בנוסח פרק 8.3 סימן ב' וסימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוא רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה ויחתום על הסכם חדש לאחר השלמת ההצטרפות.
- 1.5.2.8 חוכר שהצטרף להסדר ללא תצ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי לחתום על הסכם חכירה לחלקה א' של הנחלה עד לרישום התצ"ר בספרי רישום המקרקעין. עד לרישום התצ"ר יקבל החוכר הודעה לגבי הזכויות שנרכשו על ידו.
- 1.5.2.9 הגדרת חלקת המגורים**
- 1.5.2.9.1 חלקת המגורים של הנחלה תהיה שטח רציף, שלא יעלה על 2.5 דונם, מתוך חלקה א' המיועד למגורים על פי תכנית תקפה, הכוללת את כל יחידות הדיור הקיימות ואת

הפל"ח (להלן: חלקת המגורים).

1.5.2.9.2 על אף האמור בסעיף לעיל, אם במועד 27.03.2007 היה קיים בתכנית תקפה שטח המיועד למגורים שאינו רציף (מגרש שצורף לנחלה או שטחים לא רציפים בתוך חלקה א'), חלקת המגורים תכלול גם שטחים אלה, ובלבד שהשטח הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2.5 דונם.

1.5.2.9.3 נחלה בה השטח המיועד למגורים בחלקה א' ביום 27.03.2007 היה גדול מ-2.5 דונם (להלן: השטח הנוסף), החוכר יהיה רשאי לבקש את תחולת ההסדר על השטח הנוסף כולו או חלקו בתמורה לתשלום בשיעור של 91% משווי השטח הנוסף.

1.5.2.9.4 נחלות בהן חלקת המגורים קטנה מ-2.5 דונם, תותר הגדלתה, בכפוף לקיומה של תוכנית תקפה, עד ל-2.5 דונם בכפוף לתנאים הבאים:

- ביישובים במרכז הארץ- בשטח רציף בלבד.
- ביישובים באיזור עדיפות לאומית א'/ב'/עימות- ככל הניתן בשטח רציף.
- בעת העברת זכויות, בעת פיצול מגרש או בעת תוספת בניה, חייב מתיישב שרכש חלקת מגורים קטנה מ-2.5 דונם ואשר ניתן תוקף לתכנית המגדילה את השטח שייעודו למגורים מעבר לגודלה של חלקת המגורים שנרכשה, להגדיל את חלקת המגורים עד ל-2.5 דונם, בכפוף לתשלום בהתאם להוראות קובץ החלטות המועצה ונוהלי הרשות שיהיו תקפים בעת הגשת הבקשה.

#### דגשים מיוחדים:

הגדרת חלקת המגורים:

- כל מבני המגורים והפל"ח יכללו בתחום חלקת המגורים.
- תשמר רציפות חלקת המגורים.
- כל חזית הנחלה הנסמכת על הכביש תכלול בחלקת המגורים.
- ככל הניתן, עורף חלקת המגורים יקבע בקו ישר במקביל לחזית חלקת המגורים.
- ככל הניתן, יש לשמור על צורת מגרש רגולארית - במקרים בהם לא ניתן לשמור על צורה רגולרית בשל אילוצים או בשל העדפה של בעל הזכויות, בעל הזכויות יתחייב באמצעות תנאי מיוחד בהסכם שלא לעלות טענה על הפחתה משווי השומה בגלל הצורה הלא רגולרית.
- התחשבות בהעדפת החוכר תעשה בכפוף לעמידה בכל יתר הכללים המפורטים לעיל בהגדרת חלקת המגורים.
- במקרים בהם צורף מגרש לנחלה באישור רמ"י או שקיימים בחלקה א' שטחים לא רציפים למגורים באישור רמ"י, וחלקת המגורים תהיה מורכבת משני חלקים שאינם רצופים יוגדר אחד החלקים בשלמות כחלק מחלקת המגורים וההשלמה ל 2.5 דונם תהיה מתוך השטח השני המיועד למגורים.
- אם אושרה עסקה לפיצול מגרש מנחלה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, לפני ה-09.06.2011, החוכר יהיה זכאי לחלקת מגורים בגודל עד 2.5 דונם ללא הכללת שטח

המגרשים/ש' שפוצלו/ו (אם קיים שטח כזה בנחלה)- בהתאם לזכויות המגורים שיש לנחלה.

### יודגש, כי במקרה זה לא תהיה התחשבות.

- במצב בו מבקש החוכר לרכוש את כל השטח המיועד למגורים (להלן: השטח הצהוב) אין לדרוש סימון של קו 2.5 דונם על גבי מפת המדידה. השומה תוזמן בהתאם לנוהל הזמנת שומה.

### 1.5.2.10 מסלולי הצטרפות להסדר

#### 1.5.2.10.1 מסלול הצטרפות בתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% משווי חלקת המגורים

##### מקנה:

- זכות למגורים בבנייה נמוכה בלבד, בגודל של עד 375 מ"ר (להלן: היקף הבניה הבסיסי) בכל דרך שתאשר הוועדה המקומית/אזורית לתכנון ובנייה הרלבנטית, בכפוף לתכנית תקפה.
- ביטול הדרישה לרצף בין-דורי והתרת בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו.
- פיצול מגרש יתאפשר תמורת תשלום בשיעור של 33% משווי המגרש המפוצל, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 8.3.48 בפרק 8.3 סימן ז' לעניין פיצול מגרש.

#### 1.5.2.10.1.1 דגשים מיוחדים:

- ערך הקרקע יקבע על פי שומה פרטנית. הנהלת הרשות רשאית לקבוע טבלאות ערכי קרקע.
- תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% אינו מקנה היוון.
- על תשלום זה לא יחולו הנחות אזורי עדיפות.
- חוכר בקו עימות פטור מכל תשלום בהתאם להחלטת חרבות ברזל בתוקף עד ליום 31.12.2028.
- זכויות נוספות שנרכשו בתמורה בהתאם להחלטות המועצה קודם להצטרפות להסדר יזקפו מעבר להיקף הזכויות של 375 מ"ר.
- הקניית זכויות מעבר להיקף זכויות של 375 מ"ר תעשה בנוסף, מקום בו קיים בינוי בפועל של הזכויות הנוספות שנעשה בהיתר, בתנאים הבאים:
  - א. ללא תשלום דמי חכירה מהוונים במקרים הבאים:
    - ניתן פטור בגין תוספת בניה לבעל עיטור גבורה לפי סעיף 5.5.6 (ד) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
    - ניתן פטור בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלויות כמפורט בסעיף 4.4 בפרק ה' לנוהל [37.15B](#)
  - ב. תוספת בניה במגזר החקלאי
  - ניתן פטור לבניית ממ"ד כמפורט בסעיף 6 לנוהל [37.15B](#) תוספת בניה במגזר החקלאי.
  - ב. בתשלום בשיעור 3.75% במקרים הבאים:

- הבינוי נעשה כדין בתקופה בה לא נהגו לגבות בעד זכויות מגורים נוספות
  - הבינוי נעשה כדין אך לא נגבה תשלום בעת החתימה על ההיתר מחמת טעות
  - ג. כל בניה נוספת מעבר ל 375 מ"ר תחוייב בתשלום דמי חכירה מהווים בשיעור 91% כפוף להנחות איזור עדיפות לאומית. אם שולם היטל השבחה יש לפעול בהתאם לנהלי רמ"י בעניין זה.
  - הגשת תכנית להוספת יח"ד בנחלה מעבר ליח"ד שלישית מותנית בהסכמת האגודה.
  - חתימה על הסכם חכירה- אם קיימת עסקה והסכם חכירה בגין הנחלה ייחתם הסכם חדש בנוסח פרק 8.3 סימן ב' וסימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וההסכם הקודם יבוטל.
  - חוכר שהצטרף להסדר, בין אם קיים הסכם ובין אם לאו צריך לחתום על הסכם חכירה חדש ל-49 שנים מיום אישור העסקה + 3 תקופות נוספות של 49 שנים בנוסח פרק 8.3 סימן ב' וסימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.5.2.10.2 מסלול הצטרפות בתשלום דמי רכישה בשיעור 33% משווי חלקת המגורים מקנה:**
- רכישת כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות למגורים בבניה נמוכה בלבד בחלקת המגורים.
  - בעת העברת זכויות- פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים.
  - פטור מתשלום בגין פיצול מגרש/ים למגורים בבניה נמוכה בלבד בהתאם לאמור בהחלטה.
- 1.5.2.10.3 דגשים מיוחדים:**
- ערך הקרקע יקבע על פי שומה פרטנית.
  - מסלול זה מקנה היוון הזכויות למגורים בבניה נמוכה בחלקת המגורים.
  - על תשלום זה יחולו הנחות אזורי עדיפות, למעט על השיעור של 3.75% מכל זכויות הבנייה (הקיימות והעתידיות), יישוּבֵי קו עימות לא ידרשו לתשלום עד ליום 31.12.28 בהתאם להחלטת חרבות ברזל.
  - אלמנת כוחות הבטחון והורה של חלל כוחות הביטחון פטורים מתשלום דמי רכישה (או מתשלום ההשלמה לדמי רכישה) ודמי הסכמה לפי סעיף 4.2.16א(א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בכפוף להמצאת האישור לכך.
  - לא יגבה תשלום מקום בו קיים בינוי בפועל שנעשה בהיתר, במקרים הבאים:
  - ניתן פטור בגין תוספת בניה לבעל עיטור גבורה לפי סעיף 5.5.6 (ד) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
  - ניתן פטור בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלויות כמפורט בסעיף 4.4 לנוהל [37.15B](#) בפרק ה' תוספת בניה במגזר החקלאי

- חוכר אשר כבר הצטרף להסדר במסלול תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% ומבקש להשלים לדמי רכישה, העסקה תתבצע באופן הבא:
  - א. תוזמן שומה בהתאם לנוהל אב שמאות [34.01A](#) פרק הזמנת שומה.
  - ב. התמורה בעסקה תחשב כך:
    - חיוב לפי חלופת השווי לדמי רכישה וזיכוי לפי חלופת שווי לדמי חכירה (בשיעור 3.75%).
- חוכר המבקש להצטרף להסדר ישירות למסלול תשלום דמי רכישה או במקרה של העברת זכויות בנחלה, התשלום יקבע כך:
  - ללא עדיפות : 33% באיזור עדיפות לאומית א': 13.71% באזור עדיפות לאומית ב': 20.14% בכפוף למגבלת ההנחה עפ"י פרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
- חוכר שהצטרף להסדר, בין אם קיים הסכם ובין אם לאו צריך לחתום על הסכם חכירה חדש ל-49 שנים מיום אישור העסקה + 3 תקופות נוספות של 49 שנים בנוסח פרק 8.3 סימן ב' וסימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- חוכר המבקש להוסיף דיורית ליחידת דיור בנחלה נדרש להצטרף להסדר במסלול דמי רכישה.

#### 1.5.2.11 פיצול מגרש/ים מחלקת המגורים לאחר ההצטרפות להסדר הקבוע בהחלטה ותשלום דמי חכירה בשיעור 3.75%:

- 1.5.2.11.1 עסקת הפיצול תערך על שם בעל הזכויות בנחלה או ישירות עם מי מטעמו (ללא קשר אם בוצעה בתמורה או ללא תמורה), ככל שמדובר בעסקת פיצול "עם מי מטעמו", יש לראות זאת כהעברת זכויות ולדרוש את כל המסמכים הדרושים להעברת זכויות (טופס בקשה, תצהירי העברה או הסכם מכר, אישורי מיסים וכו').
- 1.5.2.11.2 הפיצול ייעשה בכפוף לקיומה של תכנית תקפה המאפשרת את הפיצול.
- 1.5.2.11.3 שטח המגרש המפוצל וזכויות בניה של 160 מ"ר יופחתו משטח חלקת המגורים והיקף הבניה הבסיסי, בהתאמה.
- 1.5.2.11.4 יח"ד קיימת עם זכויות בניה של לפחות 160 מ"ר, המשמשת בפועל למגורי החוכר, תשאר תמיד צמודה לנחלה ולא יותר פיצולה מנחלה, הוא הדין לגבי פל"ח אם קיים.
- 1.5.2.11.5 תכנית לפיצול מגרש/ים מהנחלה, היוצרת יח"ד שאינן כלולות בנחלה, תהיה כפופה למגבלות תמ"א 35 ולאישור האגודה.
- 1.5.2.11.6 התשלום עבור פיצול מגרש, למי שבחר במסלול של 3.75%, יהיה בשיעור 33% משווי המגרש המפוצל, על פי שומה עדכנית, בהתאם לחישוב הבא:
  - תשלום בשיעור 29.25% לקיבולת בניה של 160 מ"ר (יקלט בסמל גביה 91-מפריש חלף היטל השבחה) + תשלום בשיעור 33% עבור הזכויות הקיימות והעתידיות ליח"ד אחת שטרם נרכשו על ידו (יקלט בסמל גביה 92 אינו מפריש חלף היטל השבחה)
- 1.5.2.11.7 רמ"י לא תאפשר לחוכר לפצל מגרש מתוך חלקת המגורים ללא זכויות בניה צמודות לו של לפחות 160 מ"ר.

1.5.2.11.8 המתווה דלעיל חל גם על בקשה לפיצול מגרש מנחלה לאחר תשלום דמי רכישה, למעט דרישת התשלום והפחתת הזכויות מחוזה הנחלה.

1.5.2.11.9 בעל הזכויות בנחלה יפעל לתיקון התצ"ר לאחר פיצול המגרש מהנחלה.

### 1.5.2.12 העברת זכויות בנחלה

1.5.2.12.1 במועד העברת זכויות בנחלה, בין אם החוכר הצטרף להסדר דמי החכירה בעבר ובין אם לא, יידרש לשלם דמי רכישה בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים למלא זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות (או השלמה לדמי רכישה), ודמי הסכמה עבור יתרת השטח החקלאי של הנחלה.

1.5.2.12.2 דמי ההסכמה עבור יתרת השטח החקלאי יחושבו כך:

[מספר הדונמים החקלאיים של הנחלה X שווי דונם חקלאי לגידולי בעל (על פי פרק 8.18 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל)]  $\frac{1}{3} X$   
 הערות:

- על תשלום דמי הסכמה ליתרת השטח החקלאי לא תחול הנחת אזור עדיפות ולא יחולו ההנחות והפטורים הקבועים בהחלטת מועצה 534. -מספר הדונמים החקלאיים של הנחלה יקבע בהתאם לאישור הרכב הנחלה שינתן על ידי האגודה בתוספת חלקה א' ללא חלקת המגורים, ובלבד שלא יחרוג מתקן הנחלה המותר לאותו ישוב.

- על תשלום דמי הסכמה בהעברת זכויות ניתן פטור מתשלום לאלמנת כוחות הבטחון והורה של חלל כוחות הביטחון. 1.5.2.12.3 בנחלה בה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים החל מ- 01.01.1993 **ושולמו דמי הסכמה** ("שולמו"- לרבות מתן פטור מלא כדין בהתאם להחלטת מועצה 534 דהיינו, לבעל עיטור גבורה או משפחה שכולה), דמי הרכישה בהצטרפות להסדר יהיו 20% בלבד.


1.5.2.12.3 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם מכר שנחתם לפני ה- 01.01.1993 **ושולמו דמי הסכמה**, יקוזזו מדמי הרכישה בהצטרפות להסדר 80% מדמי ההסכמה ששולמו, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, ובלבד שדמי הרכישה לא יפחתו מ- 20% משווי חלקת המגורים.

1.5.2.12.4 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם מכר שנחתם לפני ה- 01.01.1993 **ושולמו דמי הסכמה**, יקוזזו מדמי הרכישה בהצטרפות להסדר 80% מדמי ההסכמה ששולמו, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, ובלבד שדמי הרכישה לא יפחתו מ- 20% משווי חלקת המגורים.

1.5.2.12.5 חוכר ששילם את דמי הרכישה זכאי לממש בחלקת המגורים את כל זכויות הבנייה למגורים בבניה נמוכה, שיתרו בתוכנית תקפה ובכפוף לתנאי תמ"א 35.

1.5.2.12.6 חוכר אינו רשאי להעביר זכויות בחלק מהנחלה בלבד, למעט פיצול מגרש/מגרשי מגורים במגבלות שנקבעו בהחלטה ובנוהל זה.

1.5.2.12.7 העברת זכויות תהיה בכפוף לאישור האגודה והדין הכללי. למרות האמור, במקרים חריגים רשאית רמ"י לפעול ללא הסכמת האגודה כאשר סירוב האגודה נובע מטעמים בלתי סבירים ובלבד שרמ"י נתנה לאגודה הזדמנות לנמק את הסיבות לסירובה.

	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	<i>תאריך נוהל מקור: 04.02.2019</i>	<b>עמוד 10 מתוך 18</b>


לא העבירה האגודה את הנימוקים לסירובה, תהיה רמ"י רשאית להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיעה לאגודה על החלטתה הסופית.

1.5.2.12.8 המועד הקובע לשומה בעסקאות דמי רכישה אגב העברת זכויות הינו מועד הגשת בקשה מלאה להעברת זכויות. כלל זה לא יחול במידה וקיימים בנחלה חריגות בניה/ שימושים לא מוסדרים שיש להסדירם בעסקה/ להסירם/ להפסיקם לפני ההצטרפות להסדר. – ר' נספח לנוהל – "[כללים להזמנת שומה בעסקאות דמי רכישה אגב](#)

[העברת זכויות. והוראות המעבר](#)"  
1.5.2.13 הזכות להתחשבנות כמפורט בנספח לנוהל "[כללים להתחשבנות](#)".

## 2. הגדרות

- 2.1 אזורי עדיפות לאומית (להלן: הנחות אזור)** – אזורי עדיפות לאומית וקו עימות כהגדרתם בסימן א' לפרק 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
- 2.2 אלמנה** - אלמנה או אלמן כהגדרתם בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), תש"י-1950, של מי שנפל במהלך שירותו בכוחות הבטחון
- 2.3 דיורית** – יחידת מגורים קטנה בשטח 25-50 מ"ר, שנלווית ליחידת מגורים עיקרית ובתקנון התוכנית שטחה כלול בשטחים המבונים של היחידה העיקרית. הדיורית אינה עצמאית מבחינה קניינית ואיננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור העיקרית.
- 2.4 דמי חכירה** – תשלום בשיעור של 3.75% משווי חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם וזכויות בניה למגורים של 375 מ"ר.
- 2.5 דמי חכירה מהוונים** - דמי היוון מלאים בשיעור 91%.
- 2.6 דמי רכישה** – תשלום בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם, זכויות הבניה המותרות בתוכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים בבניה נמוכה.
- 2.7 הורה של חלל כוחות הבטחון** – הורו של הנספה כהגדרתו בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), תש"י-1950, של מי שנפל במהלך שירותו בכוחות הבטחון
- 2.8 היקף הבניה הבסיסי למגורים** – 375 מ"ר, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה למגורים במועד הקובע.
- 2.9 העברת זכויות** – העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט העברה לקרוב, כהגדרתו להלן, או לגרוש/גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין ולמעט העברה בהורשה.
- 2.10 חוכר** – מתיישב במושב או ביישוב אחר, שהוא חוכר או שוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בהסכמים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב במושב או ביישוב אחר שהוא בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברבירות ובספרי המושב..
- 2.11 חלקה א'** – חלק מנחלה שהוא שטח רצוף של קרקע, המיועד בתוכנית למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי של בעל הזכויות בנחלה. אם צורך לנחלה בהסכמת הרשות 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.
- 2.12 כוחות הביטחון** - המשרתים ב: צה"ל, משטרה, שב"כ, מוסד, או שב"ס, בסדיר, בקבע, או במילואים
- 2.13 קרוב** – בן זוג, הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין נוהל זה "בן זוג" – לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	<b>עמוד 11 מתוך 18</b>

- 2.14 שטחים חקלאיים של הנחלה** - יתרת שטח הנחלה שמעבר לחלקת המגורים, כפוף לתקן גודל הנחלה בישוב.
- 2.15 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) תמש"ז-1987, לצורך רישום חלוקה ו/או איחוד של חלקות בפנקסי המקרקעין.

**3. מסמכי חובה** - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.


(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

[טופס בקשה לרכישת זכויות למגורים בחלקת המגורים של הנחלה עפ"י פרק 8.3 סימן ז'](#)


#### **4. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך**

-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל האב

הערות	תוצר היחידה	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך
	א. קבלת מסמכים ב. ניתוב החומר למקדם העסקה	ארכיב
<p>-בדיקה שכל מסמכי החובה הוגשו ומולאו כנדרש</p> <p>-בדיקה עמידה בתנאי סף</p> <p>- לתהליכים 3.2.2.5.4 ו-3.2.2.5.5 -הפקת נסח רישום באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין.</p> <p>נדרשים נסחי רישום עדכניים של כל החלקות האמורות להכלל בהסכם החכירה לדורות .</p> <p>-אם קיים מגרש שצורף לנחלה אז נדרש נסח רישום עדכני גם של המגרש.</p> <p>-קבלת חוות דעת המחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה.</p> <p>-הזמנת שומה.</p> <p>- במידה ומדובר בעסקת דמי רכישה אגב העברת זכויות יש להזמין שומה למועד הקובע של הגשת הבקשה המלאה בהתאם לכללים המפורטים בנספח "<a href="#">כללים להזמנת שומה בעסקאות דמי רכישה אגב העברת זכויות והוראות המעבר</a>".</p> <p>-הכנת העסקאות לדיון בועדת-עסקות.</p> <p>-טיפול בעסקה שאושרה עד לחתימה על הסכם החכירה.</p>	בדיקה והעברת התיק לחו"ד המחלקות המקצועיות	מקדם עסקה
	הכנת תשריט	מיפוי
בנוסף להגשת דף מידע תכנוני	חו"ד תכנונית	תכנון
בתהליך 3.2.2.5.4 מוגש תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין, ולא נדרש דוח פיקוח	דוח פיקוח	שמירה על הקרקע

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	<i>תאריך נוהל מקור: 04.02.2019</i>	<b>עמוד 12 מתוך 18</b>


<p>לחילופין: בדיקה של מקדם עסקאות עפ"י דו"ח ספר נכסים או נסחי לשכת רישום המקרקעין</p>	<p>- בדיקה והעברת מידע למקדם העסקאות לגבי הבעלות על הקרקע - מתן אישור לפיו אין עסקאות סותרות - מתן הנחיות לצורך רישום הסכם החכירה בלשכת רישום המקרקעין- אם קיימת תצ"ר רשומה</p>	<p>מידע מקרקעין</p>
<p>בהתאם לנוהל הזמנת שומה ובעסקאות דמי רכישה אגב העברת זכויות בהתאם לכללים המפורטים בנספח "<a href="#">כללים להזמנת שומה בעסקאות דמי רכישה אגב העברת זכויות, והוראות המעבר</a>".</p>	<p>מתן שומה מתן ערך מייצג</p>	<p>שמאות</p>

	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	<b>עמוד 13 מתוך 18</b>

## 5. תנאים מיוחדים בעסקה

### לחוזים יתווספו התנאים המיוחדים הבאים הנובעים מאופיה של העסקה

<b>5.1</b>	<p><b>תנאי כללי בכל העסקות:</b></p> <p>הואיל והחוכר ביקש להצטרף להסדר הקבוע בהוראות סימן ז' בפרק 8.3 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל, מצורפת להסכם זה תוספת שתהווה חלק בלתי נפרד ממנו..</p>
<b>5.2</b>	<p><b>תנאי מיוחד למקרה של התחשבנות:</b></p> <p><b>בדמי חכירה:</b> נערכה התחשבנות בגין דמי היתר/פיצול מגרש (מחק את המיותר) אשר שולמו בטרם חתימת תוספת זו ובגינם קמה זכאות להתחשבנות על פי הוראות פרק 8.3 סימן ז'.</p> <p><b>בדמי רכישה:</b> נערכה התחשבנות בגין דמי הסכמה/דמי היתר/פיצול מגרש (מחק את המיותר) אשר שולמו בטרם חתימת תוספת זו ובגינם קמה זכאות להתחשבנות על פי הוראות פרק 8.3 סימן ז'.</p>
<b>5.3</b>	<p><b>תנאי מיוחד אם הוגדרה חלקת המגורים בקו לא רגולרי (יש בשני המסלולים):</b></p> <p>החוכר מאשר כי חלקת המגורים נתחמה בקו לא רגולרי לפני משורת הדין ולבקשתו, והוא לא יעלה כל טענה כנגד סימון הקו, לא יטען כל טענה לטובתו מסיבה זו ולא יבקש כל הפחתה משווי הנכס מטעם זה, לא בפני הרשות ולא בפני כל גורם אחר.</p>
<b>5.4</b>	<p><b>תנאים מיוחדים בנושא עסקת פיצול מגרש לאחר הצטרפות להסדר:</b></p> <p>5.4.1 הייתה חבות בהיטל השבחה – תשלום בידי החוכר ללא זכאות לכל קיזוז, ובלבד ששיעור התשלום ששילם החוכר לרשות בגין הזכויות במגרש אינו עולה על 33%.</p> <p>5.4.2 החוכר לא יהיה זכאי להשבה של חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולם.</p> <p>5.4.3 ביישובים שנכללים בתחולת הוראות סעיפים 6ב עד 6ח לפקודת האגודות השיתופיות, יש להוסיף גם את התנאי הבא:</p> <p>בנוסף, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 14 לתנאי החכירה, תתנה המחכירה את מתן הסכמתה להעברת זכויות החוכר במוכר, בהסכמת ועדת קבלה איזורית או ועדת השגות על קבלה לישובים ובלבד שמתקיימים התנאים הקבועים בפקודת האגודות השיתופיות לקיום ועדת קבלה.</p>
<b>5.5</b>	<p><b>תנאי מיוחד לעניין ביצוע עסקה על בינוי תואם תוכנית ללא היתר</b></p> <p>אין באישור העסקה להוות אישור כי המבנים שנבנו בנחלה נבנו בהיתר. באחריות בעל הזכויות לוודא את קיומו של היתר בניה לשימוש המבוקש בהתאם לדין. נבנו מבנים ללא היתר, ידוע לבעל הזכויות כי חלה עליו חובת ההסדרה. בעל הזכויות לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרשות בעניין זה."</p>
<b>5.6</b>	<p><b>תנאי מיוחד במקרה שיש חריגות מגבולות הנחלה וממנה לשטחים סמוכים</b></p> <p>החוכר מוותר על כל טענה, תביעה או דרישה כנגד הרשות או מי מטעמה, בכל הנוגע לגבולות חלקה א' של הנחלה, ובאחריותו לוודא כי אין חריגות בניה לתוך החלקה וחריגות בניה מהחלקה לשטחים סמוכים ובמידה ויש עליו ליידע את בעלי הזכויות בשטחים הסמוכים.</p> <p>במידה וקיימות חריגות, החוכר מתחייב להיות האחראי הבלעדי לסילוקן ו/או להסדרתן לרבות בדרך של תיקון התצ"ר על חשבוננו ורישומה החדש במידה ונדרש לעשות כן.</p> <p>ידוע לחוכר כי העסקה נערכה בהתאם לגבולות התצ"ר הרשומה ובהתאם לתשריט המדידה ובחתימתו על הסכם החכירה,</p>

	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	<b>עמוד 14 מתוך 18</b>

הוא מסכים ומאשר את גבולות הנחלה בהתאם לתצ"ר/תשריט המדידה. החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לעניין זה, ומתחייב להיות האחראי הבלעדי וכן לשלם על כל תיקון של התצ"ר ועל רישומה החדש, ככל שיידרש. החוכר מתחייב לפצות ולשפות את הרשות בגין כל טענה, תביעה ו/או דרישה, שתוגש כנגדה ע"י צד ג' ו/או ע"י שכנים גובלים ו/או ע"י האגודה ו/או על ידי כל צד בעל עניין אחר בקשר לגבולות הנחלה וחריגות מהם.

### 5.9 תנאי מיוחד במקרה שבעל הזכויות אינו מתגורר בנחלה

החוכר מתחייב להתגורר במוחכר בתוך 24 חודשים מיום אישור עסקת ההצטרפות להסדר/ העברת הזכויות לשמו ברישומי רמ"י. ידוע לחוכר כי ככל שלא יפעל בהתאם לאמור בסעיף זה, ההסכם יהיה בטל מעיקרו ללא צורך בשליחת הודעת ביטול.

### 5.10 תנאי מיוחד במקרה שחלקה א' אינה חלקה בשלמות

ידוע לחוכר כי הסכם החכירה ייחתם רק לאחר רישום תצ"ר ורישום המקרקעין כיחידה רישום נפרדת על ידי האגודה / החוכר.

ידוע לחוכר והוא מצהיר ומסכים שגבולות הנחלה אינם סופיים וייתכנו בהם שינויים, כמו כן ידוע לחוכר כי עליו להכין / לתקן תצ"ר ולתקן את החכירה בהתאם וכי עד לתיקון/ הכנת התצ"ר לא ניתן יהיה לרשום את החלקות בלשכת רישום המקרקעין על שם החוכר. עם קביעת הגבולות הסופיים של הנחלה, החוכר מתחייב להתכנס לגבולות הנחלה הסופיים.

## 6. פרק כספי

### 6.1 עסקה בדמי חכירה

#### 6.1.1 כללי

6.1.1.1 כל תשלום בשיעור של 33% כולל רכיב בשיעור של 3.75%, עליו לא חלה הנחת אזור. יישובי קו עימות פטורים מתשלום זה עד ליום 31.12.28.

6.1.1.2 זכויות בניה ששולמו בגין דמי היתר ולא מבוקשת בגין התחשבנות כספית, לא יחויבו פעם נוספת.

#### 6.1.2 דמי חכירה (3.75%) בגין חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם

6.1.2.1 ערך הקרקע יקבע לפי טבלת ערכים מייצגים לשטח חלקת המגורים (עד 2.5 דונם) להיקף בניה של 375 מ"ר.

6.1.2.2 התשלום יהיה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע כאמור לעיל. בישובי קו עימות ניתן פטור מתשלום זה עד ליום 31.12.28.

#### 6.1.3 חלקת המגורים העולה על 2.5 דונם


החויב בגין השטח הנוסף (מעבר ל- 2.5 דונם) יהיה בשיעור של 91% מהשווי. על תשלום זה יחולו הנחות אזור. בישובי קו עימות, יוענק השטח הנוסף ללא תשלום נוסף.

#### 6.1.4 תוספת בניה מעל 375 מ"ר בחלקת המגורים

תוספת בניה מעבר ל- 375 מ"ר תחויב בתשלום בשיעור של 91% משווי תוספת הבניה המבוקשת

#### 6.1.5 פיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים לאחר הצטרפות להסדר

שיעורי התשלום בגין המגרש המפוצל יהיו כדלקמן :

	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	תאריך נוהל מקור: 04.02.2019	<b>עמוד 15 מתוך 18</b>

- 29.25% משווי המגרש המפוצל לזכויות בניה של 160 מ"ר.

- 33% משווי יתרת זכויות הבניה המוקנות בתב"ע והפוטנציאל התכנוני ליח"ד אחת.

## 6.1.6 השלמת רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם שלא במסגרת העברת

### זכויות – דמי רכישה

6.1.6.1 החוכר ישלם תשלום בשיעור של 29.25% משווי חלקת המגורים לפי זכויות הבניה הבסיסיות –

375 מ"ר (השלמה ל- 33%), ותשלום בשיעור של 33% ליתרת זכויות הבניה ע"פ תב"ע בתוקף

וכן משווי הפוטנציאל התכנוני לבניה נמוכה. על תשלומים אלו ניתן פטור לאלמנת כוחות הבטחון

והורה של חלל כוחות הביטחון לפי סעיף 4.2.16א(א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

6.1.6.2 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים אחרי ה- 1.1.1993 דמי

הרכישה יהיו בשיעור של 20% משווי חלקת המגורים.

6.1.6.3 בנחלה אשר בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני ה- 1.1.1993,

חישוב דמי הרכישה יערך כדלקמן :

- חיוב כאמור בסעיף 6.1.6.1 לעיל.

- זיכוי בשיעור של 80% מדמי ההסכמה ששולמו בגין העברת הזכויות בתוספת הפרשי

הצמדה למדד המחירים לצרכן. יחושב מכל תשלומי דמי ההסכמה (אם בוצעה יותר מהעברה

אחת).

בכל מקרה, דמי הרכישה לא יפחתו משיעור של 20% משווי חלקת המגורים.

## 6.2 עסקה בדמי רכישה

### 6.2.1 כללי

6.2.1.1 כל תשלום בשיעור של 33% כולל רכיב בשיעור של 3.75%, עליו לא חלה הנחת אזור. ישובי קו

עימות פטורים מתשלום זה עד ליום 31.12.28.

6.2.1.2 זכויות בניה ששולמו בגין דמי היתר ולא מבוקשת בגינן התחשבות כספית, לא יחויבו פעם נוספת.

## 6.2.2 רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם שלא במסגרת העברת זכויות

6.2.2.1 החוכר ישלם דמי רכישה בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים לפי זכויות הבניה בתכנית וכן

הפוטנציאל התכנוני.

6.2.2.2 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים אחרי ה- 1.1.1993 דמי הרכישה

יהיו בשיעור של 20%.

6.2.2.3 בנחלה אשר בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני ה- 1.1.1993, חישוב

דמי הרכישה יערך כדלקמן :

6.2.2.3.1 חיוב כאמור בסעיף 6.2.2.1

6.2.2.3.2 זיכוי בשיעור של 80% מדמי ההסכמה ששולמו (ללא מע"מ) בגין העברת הזכויות בתוספת

הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. יחושב מכל תשלומי דמי ההסכמה (אם בוצעה יותר

מהעברה אחת).

וזאת בכפוף לכך שדמי הרכישה לא יפחתו משיעור של 20%.

### 6.2.3 חלקת המגורים העולה על 2.5 דונם

החייב בגין השטח הנוסף (מעבר ל- 2.5 דונם) יהיה בשיעור של 91% מהשווי. למעט ישובי עוטף עזה וקו עימות, בהם יוענק השטח הנוסף ללא תשלום נוסף.

### 6.3 העברת זכויות

#### 6.3.4 העברת זכויות בנחלה בה חלקת המגורים לא מהוננת

בכפוף לקבוע בנוהל 37.02B – העברת זכויות בנחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת, חוכר המבצע העברת זכויות יחויב בתשלומים הבאים:

6.3.4.1 תשלום דמי רכישה כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל.

6.3.4.2 תשלום דמי הסכמה בגין יתרת שטחי הנחלה (חלקה א' של הנחלה וחלקו היחסי משטחי ב' ו ג' בניכוי שטח חלקת המגורים). החייב יהיה שלישי משווי דונם חקלאי בעל הקבוע בפרק 8.18 סימן

ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל צמוד למועד אישור העסקה (בהתאם לכללי ההצמדה

שנקבעו בהחלטה) או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כפול יתרת שטח הנחלה.

6.3.4.3 על תשלומים אלו ניתן פטור לאלמנת כוחות הבטחון והורה של חלל כוחות הביטחון לפי סעיף

4.2.16א(א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

#### 6.3.5 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים מהוננת

6.3.5.1 החוכר ישלם דמי הסכמה בגין יתרת שטח הנחלה, כאמור בסעיף 6.3.4.2 לעיל.

6.3.5.2 ככל שחל שינוי בגודל חלקת המגורים המחייב השלמה ל – 2.5 דונם, יחול תשלום דמי רכישה בגין

השטח שנוסף.


6.3.5.3 על תשלומים אלו ניתן פטור לאלמנת כוחות הבטחון והורה של חלל כוחות הביטחון לפי סעיף

4.2.16א(א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

### 6.4 הנחות אזור

הטבלה הבאה מציגה את שיעור דמי החכירה המהווים בכל אחד מאזורי עדיפות לאומית:

קו עימות (עד 31.12.28)	איזור עדיפות לאומית ב'	איזור עדיפות לאומית א'	תשלום מלא	התשלום	
0	3.75%	3.75%	3.75%	דמי חכירה	
	16.39%	9.96%	29.25%	זכויות בניה של עד 160 מ"ר	פיצול מגרש
	20.14%	13.71%	33%	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	
0	20.14%	13.71%	33%	לזכויות הבניה הבסיסיות 375 מ"ר	דמי רכישה
	20.14%	13.71%	33%	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	<b>תאריך נוהל מקור: 04.02.2019</b>	<b>עמוד 17 מתוך 18</b>

0	12.86%	9.29%	20%	לזכויות הבניה הבסיסיות 375 מ"ר	דמי רכישה מלא לחוכר ששילם בעבר דמי הסכמה (בהסכמים שנחתמו בין הצדדים החל מ- 1.1.1993)
	12.86%	9.29%	20%	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	
	51%	31%	91%		שטח נוסף מעל 2.5 דונם

\* בכפוף לאמור בסעיף 6.1.2.2 לעסקה בדמי חכירה.

#### דגשים לטבלה :


- בהתאם לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הנחת האזור תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 500,000 ₪, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 500,000 ₪ ישולמו לרשות דמי רכישה בשיעור של 33%.
- האמור לעיל הינו בכפוף לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שינויים בפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל יכול שיביאו לשינויים בסעיף זה.
- מספר יח"ד הזכאיות להנחה הוא 2 בלבד. יחד עם זאת בקשות שהוגשו לפני 01.11.2019 ההנחה תינתן על כל יח"ד הכלולות בשומה כולל זו הפוטנציאלית

#### 7. שיעורי תשלום דמי רכישה

0	קו עימות
13.71%	אזור עדיפות א
20.14%	אזור עדיפות ב
33%	ללא עדיפות
91%,51%,31%	שטח נוסף
(בהתאם לאזורי עדיפות לאומית לפי לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל)	

#### 8. סמכויות אישור עסקה

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
עד 5 מלש"ח	מעל 100 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת משנה + מועצת מקרקעי ישראל
מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח	עד 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית + 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 5 מלש"ח	מעל 100 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור
מעל 25 מלש"ח	עד 100 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>38.04B</b>	
	<b>קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית</b>	
<b>תאריך פרסום: 17.11.2025</b>	<b>תאריך נוהל מקור: 04.02.2019</b>	<b>עמוד 18 מתוך 18</b>

### 9. סמכות אישור העסקה במחשב

	ראש צוות עסקאות	עד 1,500,000 ₪
	מנהל מרחב או סגנו	עד 7,000,000 ₪
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	מעל 7,000,000 ₪

### 10. סמכויות חתימה על ההסכם

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

	ראש צוות + ראש תחום כספים	עד 1,500,000 ₪
	מנהל מרחב + ראש 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 ₪
	מנהל הרשות + חשב הרשות	מעל 20,000,000 ₪
<b>בכל מקום שמוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו.</b>		

### 11. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	<b>11.1</b> אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום
	<b>11.2</b> חתימה על ההסכם חכירה + תוספת להסכם לאחר תשלום
	<b>11.3</b> שליחת המסמכים לסריקה לתיק בהדמיה

### 12. נספחים ומידע נוסף

<b>12.1</b>	<a href="#">טופס בקשה- רכישת זכויות למגורים בחלקת המגורים של הנחלה עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל פרק 8.3 סימן ז' - טופס בקשה לבעל זכויות בנחלה</a>
<b>12.2</b>	<a href="#">ריכוז פעולות וחישובים- התנהלות פרטנית מול בעל הזכויות בנחלה</a>
<b>12.3</b>	<a href="#">כללים להזמנת שומה בעסקאות דמי רכישה אגב העברת זכויות, והוראות המעבר</a>
<b>12.4</b>	<a href="#">כללים להתחשבות</a>

גלית ויטנברג  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

רעות הירשהורן  
מנהלת אגף בכירה שימושים  
חקלאיים וחוזים לדורות