ה ח ל ט ה

פרק משנה 5.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום ג' בתשרי התשפ"ב (9 בספטמבר 2021) לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. אחרי סעיף 5.5.6(ו) יבוא:

"(ז) עבודות ומבנים המצויים בתחום מפעלים קיימים במגרשים לתעשייה המפורטים בסעיף 5.5.50 בתוספת השנייה."

3. אחרי סעיף 5.5.49 יבוא:

"פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת פטור מהיתר לעבודות ומבנים - במפעלי תעשייה	5.5.50	**תוספת שנייה לסעיף 5.5.6: פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת פטור מהיתר לעבודות ומבנים - במפעלי תעשייה** (א) הרשות לא תיגבה מבעל זכויות דמי היתר במקרים המפורטים בסעיף זה: (1) מבנה טכני שאינו מיועד לשהיית בני אדם בגודל מרבי של 12 מ"ר. (2) ממגורה, סילו, נוספת או החלפה של ממגורה קיימת, בגודל מרבי של 20 מ"ר. (3) מתקן טכני - מכשיר הנדסי, יחידת ציוד, מיכל או מכונה, שאינם מיועדים לשהות בני אדם ושאינם מייצרים שפכים חדשים, ונדרשים לצורך פעולות טכניות או תפעוליות, לרבות קירוי ותשתית עזר נלווית למתקן, בגודל מרבי של 35 מ"ר. (4) מכולה לצרכי אחסון שאינה מיועדת לשהות בני אדם, בגודל מרבי של 20 מ"ר. (5) מחסן העשוי מחומרים קלים או מכולה, שאינם מיועדים לשהות בני אדם, בגודל מרבי של 30 מ"ר. (6) משטח תפעול או משטח אחסון, בגודל מרבי של 30 מ"ר.

(7) מדרגות, משטחי גישה, שבכות, מעקות, סולמות או גידור לבטח המשמשים לצרכים תפעוליים או בטיחותיים, המעוגנים למבנים או מתקנים קיימים.

(8) גגון או סוכך מחומרים קלים, בגודל מרבי של 50 מ״ר.

(9) החלפת רכיב המהווה חלק ממתקן או מבנה קיים שנבנה על פי דין.

(10) הארכת צנרת קיימת או שינוי תוואי צנרת עד קוטר 12 צול, ובלבד שהעבודה נעשית בצמידות לצנרת שהותקנה כדין ולמעט הקמת גשר לצנרת.

(11) גדרות.

(12) תעלות פנימיות במגרש לצרכי ניקוז פנימיים או לצרכי תקשורת, ובלבד שאינם לשם שימוש הזרמת ביוב, מי שתיה או חומרים מסוכנים.

(13) קירוי מסועים מחומרים קלים בלבד עד 100 מטר אורך ורוחב עד 1 מטר.

(ב) הגבלת היקף העבודות יהיה בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו- (2):

(1) שטחם הכולל של המבנים והעבודות המפורטים בסעיפים קטנים (א)(1), (א)(3), (א)(4), (א)(5), (א)(8), ו- (א)(9) לא יעלו על 150 מ״ר בשנה קלנדרית;

(2) סך כל העבודות לאורך כל השנים לא יעלה על 500 מ״ר או 10% משטח המגרש, הנמוך מביניהם.

(ג) סעיף זה ייכנס לתוקף עם כניסת תוקפן של תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון) התשפ״א-2021.״

4. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

נוסח משולב

5.5.תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול

סימן א': כללי

הגדרות 5.5.1. בפרק משנה זה:

"בינוי בפועל" - הקצאה בה שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות המוקנות בתוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה;

- במגזר העירוני - במגורים (לרבות בנייה למגורים בישובים קהילתיים) - בהקצאות קרקע למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990;
- במגזר החקלאי - בהרחבות - קהילתיות ובמגרשי מגורים בנויים במושבים;
- בתעסוקה - בהקצאות קרקע למטרת תעסוקה בתוכניות שאושרו החל מיום 1.7.1975.

"חוכר" - בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה.

דמי היתר 5.5.2. הרשות תגבה דמי היתר עבור מתן הסכמתה לבעל זכויות להפיק מהקרקע הנאה נוספת על זו שרכש, בגבולות שטח ההקצאה המקורי.

בינוי בפועל 5.5.3. (א) במגרש ששטחו עד 280 מ"ר, ששולמה בעבורו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי הקצאה לבינוי בפועל, תכיר הרשות בתמורה זו כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית התקיפה בעת ההקצאה.

(ב) במגרש ששטחו מעל 280 מ"ר, ששולמה עבורו תמורה לרשות בעת הקצאת הקרקע על פי הקצאה לבינוי בפועל, תתנה הרשות את הטיפול בבקשות על פי הוראות פרק משנה זה בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא עבור זכויות הבנייה המבוקשות בהיתר הבנייה אשר לא שולם בעבורן בעת ההקצאה המקורית. לאחר מיצוי זכויות הבנייה על פי התוכנית בעת ההקצאה, והתשלום בעבורם, כאמור, תיגבה הרשות דמי היתר בהתאם להוראות פרק משנה זה.

רכישת בעלות 5.5.4. לחוכר תינתן אפשרות לרכוש את זכות הבעלות בעת ביצוע הפעולות המפורטות בפרק משנה זה, בכפוף להוראות פרק משנה 5.1, ובכך לייתר את תשלום דמי ההיתר.

דמי היתר בהליכי רישוי מקוצר 5.5.5. דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר - הבקשות על פי תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017, המפורטות בסעיף 5.5.49 בתוספת הראשונה לסעיף זה - לא תחויבנה קבלת אישור מהרשות כתנאי להגשתן ולא תחויבנה בתשלום דמי היתר. בקשות אשר מנויות בתקנות התכנון והבניה ואינן נכללות בסעיף 5.5.49 תחויבנה באישור הרשות כתנאי להגשתן ותחויבנה בתשלום דמי היתר.

פטורים 5.5.6. במקרים הבאים יינתן פטור מתשלום דמי היתר:

(א) נכס ציבורי שבעדו נחתם הסכם בדמי חכירה שנתיים סמליים

והמטרה המבוקשת תואמת למטרת החכירה המקורית והנכס משמש למטרה זו בפועל;

(ב) נכס שבעבורו נחתם הסכם מכר;

(ג) נכס שבו נרכשה זכות הבעלות או קיימת זכות להקניית זכות הבעלות ללא תמורה, בהתאם להוראות בעניין הקניית הבעלות;

(ד) בעלי עיטור גבורה - לתוספת בנייה במגורים בלבד;

(ה) בעלי הסכם חכירה מהוון הכולל זכויות עתידיות;

(ו) בקשות במסגרת הליך רישוי מקוצר המפורטות בסעיף 5.5.49 בתוספת הראשונה. בקשות להיתר בשטח העולה על המפורט בסעיף 5.5.49 יחויבו בתשלום דמי היתר.

(ז) עבודות ומבנים המצויים בתחום מפעלים קיימים במגרשים לתעשייה המפורטים בסעיף 5.5.50 בתוספת השנייה.

בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה

5.5.7. בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בנייה, זכאי להחזר תשלום היטל ההשבחה. בכל מקרה, תשלום דמי ההיתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומה.

הנחות אזור

5.5.8. על שיעורי התשלום תחול הנחת אזור למעט תשלום בעד שינוי ייעוד או ניצול בנכס ציבורי.

בנייה או שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה

5.5.9. (א) בעת עריכת עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה, כאשר קיימים בנייה או שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה (להלן בפרק משנה זה - שימוש חורג), ייגבו דמי היתר מהוונים וכן תשלום בעבור השימוש החורג (להלן בפרק משנה זה - דמי שימוש) כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

(1) 6% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית;

(2) 4% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב';

(3) 3% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית א';

(4) 1% מערך הקרקע - באזור קו עימות.

על אף האמור לעיל, בתוספת בנייה בנכסי מגורים - בעבור השימוש חורג ביחידה המקורית ו/או ביחידה נוספת שאושרה על יד הרשות ייגבו דמי היתר בלבד ללא דמי שימוש.

(ב) אם לא ניתן לאשר את השימוש החורג מבחינה תכנונית יידרש החוכר להחזיר את המצב לקדמותו וייגבו דמי שימוש בשיעורים האמורים בסעיף זה.

חישוב ערכי הקרקע

5.5.10. ערכי הקרקע לחישוב דמי ההיתר ייקבעו על פי הכללים הנהוגים ברשות. הרשות

רשאית לקבוע טבלאות ומחירונים לערכי קרקע. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים לשימוש בטבלאות ובמחירונים לערכי קרקע בכל סוגי השימושים וייעודי הקרקע.

מיצוי זכויות על פי הסכם פרטני

5.5.11. (א) חוכר המבקש למצות את זכויותיו על פי ההסכם הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.

(ב) אם נקבע בהסכם החכירה המקורי כי לא ייגבו דמי היתר, רשאית הרשות להתנות הסכמתה לביצוע אחת מהפעולות המפורטות בהוראות פרק משנה זה, במימוש שאר הוראות ההסכם האמור, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים.

העברת זכויות ושינוי ייעוד ניצול או פיצול מגרש

5.5.12. העברת זכויות המתבצעת בד בבד עם ביצוע עסקת שינוי ייעוד, שינוי ניצול או פיצול מגרש פטורה מתשלום דמי הסכמה, בתנאי שהבקשה להעברת הזכויות הוגשה בתוך 120 ימים ממועד חתימת הסכם המכר בין הצדדים. בבקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר בין הצדדים, ייגבו דמי הסכמה ודמי היתר על פי הוראות פרק משנה זה.

זיכוי בעד שווי הקרקע

5.5.13. זיכוי בעד שווי הקרקע במצב הקודם דהיינו, הזכויות על פי ההסכם כולל זכויות נוספות שנרכשו בעבר, יינתן רק בעסקת שינוי ייעוד או ניצול.

לא יינתן זיכוי בעד שווי הקרקע במצב הקודם בעסקת פיצול מגרש פרט להחזר תשלום היוון דמי החכירה השנתיים בעד יתרת תקופת החכירה, ששולם על ידי החוכר, בהתייחס לשטח המגרשים החדשים שנוצרו עקב הפיצול למעט שטח המגרש עליו בנוי המבנה המקורי.

בקשות להיתר על פי הוראות פרק משנה זה

5.5.14. הרשות תמסור לוועדות התכנון והבנייה את הסכמתה או אי התנגדותה, כנדרש לפי תקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, לבקשות להיתר שהוגשו על פי הוראות פרק משנה זה ותנאיו.

סמכות הנהלת הרשות

5.5.15. הנהלת הרשות מוסמכת, אם נדרש, לקבוע נוהלים ותחשיבים ליישום הוראות פרק משנה זה.

שינוי ייעוד נלווה

5.5.16. בעד שינוי ייעוד נלווה ישולמו דמי היתר כמפורט בסימן ב', בעניין תוספת בנייה. לעניין סעיף זה, "שינוי ייעוד נלווה" - שינוי החל על שטח שאינו עולה על 20% מהשטח הבנוי או מזכויות הבנייה שהוקנו.

היטל השבחה

5.5.17. חוכר אשר שילם היטל השבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכן שילם דמי היתר בעד אותן זכויות, לא יהא זכאי להחזר מהרשות בשל תשלום היטל השבחה.

תחולה

5.5.18. (א) הוראות פרק משנה זה, למעט האמור בסעיף 5.5.7, לא יחולו על הסכמים שבהם לא מומשה מטרת החכירה.

(ב) הוראות פרק משנה זה יחולו על חכירה ועסקאות פיצול או שינוי ייעוד וניצול, ששטחם אינו עולה על 20 דונמים. יישום ההחלטה על הסכמי חכירה ביחס לקרקע מבונה אשר שטחם עולה על 20 דונמים יובא לאישור הנהלת הרשות.

סימן ב': תוספת בנייה

תנאי לתוספת בנייה במגורים

5.5.19. הרשות תתנה את הטיפול בבקשה לתוספת בנייה במגורים בקיומו של הסכם חכירה מהוון.

דמי היתר בנייה רוויה

5.5.20. הרשות לא תגבה דמי היתר בעד תוספת בנייה בדירה בבנייה רוויה קיימת או בעד תוספת יחידות דיור ו/או תוספת זכויות בנייה בבנייה רוויה קיימת למגורים שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון לבנייה רוויה.

לעניין סעיף זה, בנייה קיימת - בנייה רוויה למגורים שהסתיימה בנייתה, נעשה אלוס משתכנים ונחתם הסכם חכירה.

דמי היתר בנייה נמוכה

5.5.21. (א) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות הרשות לא תגבה דמי היתר, למעט האמור בסעיף 5.5.3(ב).

(ב) באזור עדיפות לאומית ב' ובאזור שאינו אזור עדיפות לאומית, הרשות תיגבה דמי היתר בשיעור 31% מהערך המעודכן של זכויות הבנייה הנוספות, עיקרי ושירות, במקרים הבאים:

(1) שטחה המבונה של יחידת דיור הקיימת יחד עם תוספת השטח המבונה ליחידה זו, עולה על 160 מ"ר, עיקרי ושירות - התשלום ייגבה עבור הזכויות מעבר ל - 160 מ"ר;

(2) בקשה לתוספת הבנייה המהווה יחידת דיור נוספת, תחויב בתשלום דמי היתר החל מהמטר הראשון, ללא קיזוז שטחי בנייה שלא נוצלו ביחידה המקורית.

דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים לאנשים עם מוגבלות בניידות

5.5.22. לא ייגבה תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים, בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות בניידות, שהם בעלי זכויות חכירה בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות החכירה ושנכותם הקשה מחייבת אותם לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס קיים בהתאמה לצרכיהם, זאת בהתקיים כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

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

(2) המצאת אישור רפואי של מוסד רפואי מוכר, עדכני עד 3 חודשים לפני תאריך הגשת הבקשה, המפרט את מצב תפקודו של המבקש חתום בידי רופא מומחה של בית חולים או קופת חולים או רופא מנהל של מוסד שקומי או ביטוח לאומי);

(3) אישור הבקשה מותנה בהמצאת חוות דעת של מרפא בעיסוק או עובד

שיקום המפרטת את השטחים הפונקציונליים והעבודות הנדרשות להרחבת יחידת הדיור או התאמתה - הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, לצרכי אנשים עם מוגבלות כאמור בסעיף זה, או לחילופין אישור משרד הבינוי והשיכון על פי נוהל "סיוע לשיפור תנאי הדיור למוגבלים בניידותם", או אישור משרד הביטחון.

דמי היתר בנייה לתעסוקה

5.5.23. תשלום דמי היתר בבנייה לתעסוקה יהיה כמפורט בפסקאות (1) ו- (2):

(1) בחכירה מהוונת - הרשות תגבה דמי היתר עבור תוספת בנייה לתעסוקה בשיעור של 31% משווי תוספת הבנייה;

(2) בחכירה לא מהוונת - שיעור דמי ההיתר יהיה 25% משווי תוספת הבנייה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם.

דמי היתר בנייה במוסדות ציבורי

5.5.24. תשלום דמי היתר למוסדות ציבור יהיה כמפורט בפסקאות (1) ו- (2):

(1) בהסכם דמי חכירה שנתיים סמליים - אין תשלום;

(2) בהסכם מהוון - ערך התוספת כפול אחוז דמי החכירה השנתיים כפול מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה;

(3) בהסכם לא מהוון - ערך התוספת כפול אחוז דמי החכירה השנתיים.

סימן ג': שינוי ניצול

הגדרות

5.5.25. בסימן זה:

"שינוי ניצול" - כאשר אושרה תוכנית חדשה במוסדות התכנון שבמסגרתה הוגדלו זכויות הבנייה בקרקע כמפורט בפסקאות (1) ו- (2):

(1) בבנייה נמוכה למגורים - תוספת יחידות דיור לשטח המוחכר מעבר לתוספת של יחידה אחת להבדיל מתוספת בנייה שמשמעותה תוספת זכויות שבעקבותיה לא יהיו יותר מ- 2 יחידות דיור למגרש בסך הכל.

(2) תעסוקה ונכס ציבורי - הרחבת מבנה קיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם יגדלו אחוזי הבנייה, עיקרי ושירות, שנוספו למגרש למעלה מפי שניים מאלו שהוקנו בהסכם החכירה.

דמי היתר במגורים

5.5.26. הרשות תגבה במגורים דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם חכירה תקף או של זכויות הבנייה בהיקף של 160 מ"ר - שטח עיקרי ושטח שירות, ליחידת מגורים אחת, הגבוה מבין השניים, לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

דמי היתר בתעסוקה

5.5.27. הרשות תגבה בתעסוקה דמי היתר עבור שינוי ניצול בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

מוסדות ציבור

5.5.28. (א) הרשות תאפשר לחוכר שינוי ניצול בנכס ציבורי ובהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) שטח ההקצאה אינו עולה על 7 דונמים ובאזור עדיפות לאומית אינו עולה על 15 דונמים. שטח ההקצאה ייקבע על פי ההסכם המקורי;

(2) תחילת תקופת החכירה, על פי הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 כולל;

(3) הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות;

(4) שולמו בעד הנכס דמי חכירה שאינם דמי חכירה סמליים.

(ב) הרשות תגבה במוסד ציבורי דמי היתר בשיעור של 41% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

דירות דיור ציבורי

5.5.29. הרשות לא תגבה מאת הסוכנות היהודית לארץ ישראל או מוסדותיה דמי היתר עבור שינוי ניצול בנסיבות בהן הקרקע משמשת או מיועדת לשמש כדירות דיור ציבורי כל עוד השימוש יהיה לטובת דיור ציבורי. סעיף זה יהא בתוקף עד ליום 31.12.2020. לעניין סעיף זה דירות דיור ציבורי הן דירות המשמשות להשכרה למי שהופנה על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, ומנוהלות על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

סימן ד': שינוי ייעוד במגורים ותעסוקה

דמי היתר במגורים ותעסוקה

5.5.30. הרשות תגבה עבור שינוי ייעוד במגורים ותעסוקה דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש שבין ערך הקרקע על פי מלוא זכויות התוכנית וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על פי תוכנית בנייה מוצעת - בקשה להיתר, אם הוגשה, לרבות תוספת תחנת דלק בהתאם לתמ"א 18 לבין הערך המעודכן של זכויות החוכר כפי שנקבעו בהסכם החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות אם נרכשו לאחר מועד חתימה על ההסכם.

דמי היתר לתוספת שימוש להנפקת גז

5.5.31. בהסכם חכירה למטרת תחנת דלק, למעט תחנות דלק פנימיות במשבצות חקלאיות - יינתן פטור מתשלום דמי היתר בעבור בקשות לתוספת שימוש להנפקת גז שיוגשו עד לתאריך 31.12.2020-.

איסור שינוי ייעוד בקרקע שהוקצתה לנכה צה"ל לתחנת דלק

5.5.32. לא ניתן לבצע שינוי ייעוד בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה צה"ל שהומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הביטחון, למטרת תחנת דלק.

ביצוע עסקות שינוי בקרקע שהוקצתה

5.5.33. בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרת תעסוקה או תיירות לפי המלצת משרד הכלכלה או התיירות בהתאמה, ניתן לבצע עסקת שינוי ייעוד בכפוף למימוש

בפטור ממכרז לתעסוקה או תיירות

התנאים המצטברים המפורטים בפסקאות (1) ו- (2):

(1) אישור המשרד הממונה לפיו מומשה מטרת החכירה;

(2) בחלוף 7 שנים מיום חתימת הסכם החכירה.

סימן ה': שינוי ייעוד בתעסוקה - מעל 20 דונמים - כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי

הגדרות

5.5.34. בסימן זה -

"בנייה" - בנייה של מבנה לתעשייה, מבנה טרומי או מבנה קונבנציונלי;

"מבנה טרומי" - מבנה מפלטות טרומיות היצוקות במפעל ומורכבות בשטח;

"מבנה לתעשייה" - מבנה מקונסטרוקציית פלדה מצופה פח שכבתי עם בידוד פנימי, רצפת בטון מזוין לפי הנחיות קונסטרוקטור ויועץ קרקע, גג מקונסטרוקציית פלדה, וכיסוי פח מבודד;

"מבנה קונבנציונלי" - שלד מבטון מזוין עם מילוי בלוקים טרמיים, גג מבטון מזוין, ורצפה וביסוס יצוקים מבטון מזוין לפי הנחיות קונסטרוקטור ויועץ הקרקע;

"שימוש אינטנסיבי" - שימוש ביחידת שטח שבה אחוז ניצול הקרקע לבנייה הוא לפחות 40% מתכסית יחידת השטח, דהיינו - יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח הוא לפחות 40%, כאשר השטח שבו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי;

"שימוש אקסטנסיבי" - שימוש ביחידת שטח שבה אחוז ניצול הקרקע לבנייה הוא פחות מ- 40% מתכסית יחידת השטח, דהיינו - יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח קטן מ- 40%, כאשר השטח שבו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.

שינוי ייעוד בקרקע שמוחזקת לשימוש אקסטנסיבי

5.5.35. במקרה של שינוי ייעוד בקרקע המוחזקת בהסכם חכירה למטרת תעסוקה על שטח של מעל ל- 20 דונמים, אשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי, יחולו התנאים בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (11):

(1) על חלק הקרקע אשר שונה ייעודו, ושבו נעשה שימוש אינטנסיבי, יחידת שטח מתוך כלל שטח ההסכם אשר בכל מקרה לא תפחת מ- 20 דונמים, יחולו הוראות פרק משנה זה;

(2) השטח אשר שונה ייעודו, בו נעשה שימוש אקסטנסיבי יושב לרשות, כלל שטח ההסכם פחות השטח הנזכר בפסקה (1);

(3) במקרים חריגים, בהתאם לבקשת החוכר להעתקת המפעל הקיים על הקרקע למקום אחר, הרשות, בכפוף לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-

1993, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, רשאית להקצות לחוכר קרקע חלופית לצורך העתקת המפעל. מיקום וגודל הקרקע ואופי ההקצאה יהיו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות. אם תוקצה קרקע חלופית לחוכר, מספר המגרשים אשר יוכל החוכר לרכוש בפטור ממכרז יפחת ביחס לשווי הקרקע החלופית;

(4) לחוכר תינתן זכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התוכנית, מתוך שטח הקרקע בו נעשה שימוש אקסטנסיבי, כלל שטח ההסכם פחות יחידת שטח הקרקע הנזכר בפסקה (1), אשר שווים, על פי שומה, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של הקרקע המושבת, במצבם לפי התוכנית, ובהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (טז):

(א) הרשות תקבע לפי שיקול דעתה את המגרשים שאותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולי תכנון, פיתוח ושיווק;

(ב) החוכר יהיה זכאי לרכוש מגרשים, כמפורט בפסקאות משנה (1) עד (3):

(1) מתוך שטח 50 הדונמים הראשונים - 20%;

(2) מתוך 50 הדונמים הבאים - 10%;

(3) מתוך השטח מעל 100 דונמים - 5%;

(ג) מחיר המגרשים שאותם יהיה רשאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז כאמור ייקבע לאחר שיווק של 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתוכנית. המחיר ייקבע על פי ממוצע משוקלל של המחירים שזכו בהם במכרזים. במקרים שבהם לא התבצע מכרז פומבי על שווי הקרקע כדוגמת מחיר למשתכן או דיור להשכרה או פטור ממכרז, ייקבע המחיר על בסיס שומה;

(ד) בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה לרכישת הקרקע יודיע הרוכש האם הוא מבקש לרכוש את המגרשים במחיר שנקבע. לא הודיע החוכר לרשות על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו את החוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את המגרשים והרשות תשווקם;

(ה) החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור, בתוך 180 ימים מיום אישור העסקה על ידי הגורמים המוסמכים ברשות. עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מבין השניים, דמי החכירה המהוונים ישוערכו בהפרשי

הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים. לא שולם הסכום בתוך 180 ימים, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו לו בהתאם להוראות סימן זה, והמגרשים ישווקו על ידי הרשות;

(ו) החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל עבור רכישת הזכויות בקרקע, לרבות הנחת אזור;

(ז) החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר תקבע הרשות לעניין זה וכתנאי להקצאת הקרקע בפטור ממכרז;

(ח) מסירת החזקה בקרקע המושבת לידי הרשות, תהיה כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או מכל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה או הערה אחרת, המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין;

(ט) היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות בקרקע רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לרכישת המגרשים;

(י) לצורך ביטול ההערה ו/או הרישום כאמור בפסקת משנה (ט) יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בידי הרשות. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת ייפוי הכוח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, אם קיימת, מן המרשם;

(יא) החוכר יחתום על הסכם השבה, הכולל, בין היתר, הודעה שהסכם החכירה ביחס לקרקע המושבת מבוטל ואין לו התנגדות לביטולו של ההסכם ולגריעת השטח ממכסת הקרקע שבחזקתו;

(יב) החוכר ימציא את כל האישורים הנדרשים לפי דין, לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים;

(יג) כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי כל דין;

(יד) כל תשלום החל על הקרקע עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכר;

(טו) אם יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע אשר בידי החוכר לפי סעיף קטן (1) החוכר יישא בחיוב;

(טז) אם יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע שתוקצה על פי סעיף קטן (2), יקוזז החלק היחסי של החיוב מתוך התשלום הנדרש על פי סעיף קטן (3), ובלבד שהסכום לתשלום לא יפחת מ- 51% מערך הקרקע. הרשות תישא בחיוב היטל ההשבחה בעבור יתרת השטח שהושב. אם יושת מס שבח בעבור הקרקע המושבת - תישא הרשות בחיוב;

(5) אם שינוי הייעוד חל על חלק משטחי ההסכם, באופן שלא ניתן לממש את מטרת החכירה ביתרת שטח ההסכם שלא שונה ייעודו, יושב כל שטח ההסכם לרשות;

(6) בעבור שטחי ההסכם אשר יושבו לרשות, יינתן פיצוי עבור השקעות בקרקע במבנים או מתקנים, אשר נבנו לצורכי הפעילות התעשייתית, כדין. הפיצוי יינתן בהתאם לשומה. החוכר יהיה רשאי להשיג על שומה זו;

(7) אם הסכם החכירה מהוון, יינתן פיצוי בשל יתרת תקופת החכירה שלא נוצלה;

(8) שינוי ניצול ו/או ייעוד, פיצול מגרש ייערכו על פי תוכנית. במקרים מיוחדים ומנימוקים שיפורטו בעסקה, תאושר עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול טרם מתן תוקף לתוכנית, ובלבד שהופקדה התוכנית בוועדה הסטטוטורית. במקרים אלו תידון ותאושר העסקה בהנהלת הרשות;

(9) חוכר המחזיק במספר הסכמים, אשר השימוש בקרקע השונה נעשה לצורכי אותה מטרה והמשרת את אותה יחידת ייצור, לעניין סימן זה יראו את קרקעות כל ההסכמים כיחידת שטח אחת, כאשר התנאים המפורטים בסימן זה יחולו על כל השטח כאילו מדובר בהסכם אחד על כל השטח;

(10) אם החוכר העביר זכויות בחלק מהקרקע, לעניין סימן זה, יש לראות חלקים אלו ואת הקרקע שנותרה בידי החוכר כיחידת שטח אחת;

(11) אם נעשתה עסקת שינוי ייעוד בעבר על חלק מהקרקע אשר הוחכרה לחוכר, לעניין סימן זה, יש לראות את הקרקע ששונה ייעודה בעבר ואת הקרקע שנותרה בידי החוכר כיחידת שטח אחת, ואת כל עסקאות שינוי הייעוד כעסקאות שנעשו במועד אחד.

סימן ו': שינוי ייעוד במוסדות ציבור

תנאים לשינוי ייעוד 5.5.36. הרשות תאפשר לחוכר שינוי ייעוד בנכסים ציבוריים, שלגביהם מתקיימים כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) גודל הנכס אינו עולה על 7 דונמים ובאזור עדיפות לאומית אינו עולה על 15 דונמים. גודל הנכס ייקבע על פי ההסכם המקורי;

(2) הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות;

(3) שולמו בעד הנכס דמי חכירה שאינם דמי חכירה סמליים.

(4) תחילת תקופת החכירה, על פי הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 כולל.

דמי היתר בנכסים ציבוריים

5.5.37. הרשות תגבה תשלום דמי היתר בשיעור של 41% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הייעוד.

עד ל- 12.09.2018 בשינוי ייעוד ממטרה ציבורית למטרת מגורים שיעור דמי ההיתר יהיה 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הייעוד. עבור נכס שטרם הופקדה בעבורו תוכנית לשינוי ייעוד, ימנו שנתיים מיום הפקדת התוכנית ועד ל- 12.09.2021 - לא יותר מ- 5 שנים מיום אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1487.

שימוש שונה מהשימוש שאושר

5.5.38. אם נמצא שהשימוש בנכס שונה מהשימוש שנתבקש בבקשה המקורית שאושרה - יחויב המוסד או החוכר להחזיר את הקרקע והחזקה בו לרשות. אם תחליט הרשות שאין לה עניין בקבלת הקרקע חזרה, יחויב המוסד לשלם 91% מהפרשי ערך הקרקע שבין שווי הקרקע בייעוד החדש לבין שווי הקרקע בייעוד הציבורי, בניכוי היטל השבחה אם שולם, ובלבד שהצעת הרשות תאושר על ידי ועדת המשנה.

קביעת התחשיב

5.5.39. לעניין סעיפים 5.5.28, 5.5.37 ו- 5.5.38, אופן התחשיב ייקבע בידי הנהלת הרשות. לעניין זכויות החוכר יילקח בחשבון שיעור התשלום אשר שולם על ידו למימוש המטרה הציבורית.

השבת נכסים ששולמו בעדם דמי חכירה סמליים, ואינם נדרשים או משמשים למטרה הציבורית

5.5.40. (א) ביקש החוכר להשיב לרשות נכס אשר שולמו בעדו דמי חכירה סמליים, אשר אינו נדרש למטרה הציבורית שלשמה הוקצה או אינו משמש למטרה הציבורית שלשמה הוקצה, יושב הנכס לרשות, כשהוא נקי מכל זכות או חפץ ובכלל זה שעבוד, עיקול או כל זכות אחרת שלו או של צדדים שלישיים.

אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכות הרשות, מקום בו היא קיימת מכוח הסכם החכירה, לדרוש השבת נכס, כולו או חלקו, אשר לא נעשה בו שימוש לפי מטרת החכירה.

(ב) נכסים אשר יושבו לרשות, כאמור בסעיף קטן (א), ישווקו על ידה בדרך של מכרזי ייזום - חכירה, בהתאם לפרק משנה 4.9, אם ניתן שנה ממועד השבתם.

(ג) בכפוף לתנאים שבסעיף קטן (ד), תשלם הרשות לחוכר החזר השקעות בשיעור של 5% מתוך תקבוליה משיווק הנכסים הנ"ל, לאחר ניכוי חלף היטל השבחה.

(ד) התשלום ישולם אך ורק בעבור נכסים שלגביהם מתקיימים כל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) גודל הנכס אינו עולה על 7 דונמים, או על 15 דונמים באזור עדיפות

לאומית, כולל;

(2) תחילת תקופת החכירה, לפי הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 כולל;

(3) הנכס שימש ליעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.

השבת נכסים אחרים שגודלם אינו עולה על 7 דונמים, או אינו עולה על 15 דונמים באזור עדיפות לאומית

5.5.41. ביקש החוכר להשיב לרשות נכס שגודלו אינו עולה על 7 דונמים, או אינו עולה על 15 דונמים באזור עדיפות לאומית, כולל, מלבד אלה המנויים בסעיף 5.5.40, בין משום שאינו נדרש לו לשימוש למטרה הציבורית שלשמה הוקצה, ובין משום שאינו משתמש בו למטרה שלשמה הוקצה, יושב הנכס לרשות, כשהוא נקי מכל זכות או חפץ ובכלל זה שעבוד, עיקול ו/או כל זכות אחרת שלו או של צדדים שלישיים.

אין באמור כדי לגרוע מזכות הרשות, מקום בו היא קיימת על פי הסכם החכירה, לדרוש השבת נכס, כולו או חלקו, אשר לא נעשה בו שימוש על פי מטרת החכירה.

תמורת השבת הנכסים כאמור בסעיף זה, תשלם הרשות לחוכר את שווי יתרת זכויות החכירה שהיו בידיו, כפי שתוערך בשומה.

השבת נכסים ששטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, ושינוי ייעוד, שימוש וניצול בהם

5.5.42. (א) נכסים ששטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, ואשר אינם נדרשים למטרה הציבורית שלשמה הוקצו או אינם משמשים למטרה הציבורית שלשמה הוקצו, יושבו לאלתר לרשות כשהם נקיים מכל זכות או חפץ ובכלל זה שיעבוד, עיקול ו/או כל זכות אחרת של החוכר או של צדדים שלישיים.

(ב) זכות התכנון בנכסים מושבים אשר שטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, היא לרשות בלבד.

(ג) תמורת השבת נכסים ששטחם 7 דונמים ומעלה, או 15 דונמים ומעלה באזור עדיפות לאומית, אשר דמי החכירה אשר שולמו בעדם אינם דמי חכירה סמליים, יקבל החוכר זכויות ייזום בשיעור של 20% משווי הקרקע בייעוד החדש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91%, על תשלום זה תחול הנחת אזור. יתרת הזכויות, אשר לא יוקצו לחוכר כאמור, יוותרו בידי הרשות וישווקו במכרז פומבי.

(ד) מיום 12.9.2016 ועד לתאריך 31.12.18, חוכר אשר ישיב לרשות נכסים המפורטים בסעיף קטן (ג), אשר ייעודם למגורים ואשר 20% זכויות היזום להן הוא זכאי הן בהיקף של לפחות 200 יחידות דיור בבנייה רוויה, יהיה זכאי להנחה במחיר הקרקע לכל יחידת דיור בסך 50,000 שקלים חדשים, וזאת בתנאי שמתכונת השיווק תיעשה בהתאם לכללים הקבועים בפרק משנה 4.7, למעט לעניין ההנחה בערך הקרקע ובהתאמות הנדרשות כפי שתקבענה על ידי הנהלת הרשות לצורך הקצאת זכויות הייזום בפטור ממכרז.

(ה) למרות האמור בסעיף קטן (ב), רשאית הנהלת הרשות לאפשר לחוכר לתכנן נכס המושב על ידו. אישור הרשות לעניין זה יינתן מראש ובכתב.

עקרונות חלוקת הזכויות שבסעיף קטן (ג) יחולו גם מקום שבוצע התכנון על ידי

החוכר.

אי ביצוע עסקאות שינוי ייעוד וניצול או זכות ייזום בנכס שהוקצה למטרה ציבורית

5.5.43. על אף האמור בפרק משנה זה, בכלל הנכסים אשר הוקצו למטרות ציבוריות, לא ניתן יהיה לבצע עסקאות שינוי ייעוד וניצול או לאפשר זכות ייזום כאמור בסעיף 5.5.42, בהתייחס לחלק הקרקע העולה על 50 דונמים.

אי תחולה

5.5.44. הוראות סימן זה לא יחולו על קרקעות לצורכי ציבור אשר הוקצו בהסכמים מיוחדים לרשויות מקומיות מכוח תוכנית.

סימן ז': פיצול מגרש

תנאי לפיצול מגרש

5.5.45. הרשות תאפשר פיצול מגרש רק אם המגרש המקורי הוא מגרש מבונה.

דמי היתר בבנייה נמוכה ובתעסוקה

5.5.46. הרשות תיגבה דמי היתר עבור פיצול מגרש בשיעור של 31% מערך הקרקע של המגרשים החדשים שייווצרו עקב הפיצול, למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית.

תחנת דלק שהוקצתה לנכה צה"ל

5.5.47. לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה צה"ל שהומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הביטחון, למטרת תחנת דלק.

מוסדות ציבור

5.5.48. לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע המוחכרת למוסדות ציבור.

פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר

5.5.49. **תוספת ראשונה לסעיף 5.5.6: פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר**

הרשות לא תיגבה מבעל זכויות דמי היתר במקרים המפורטים בסעיף זה:

(1) גדר וקיר תמך -

(א) גדר וקיר תמך -

הקמת גדר או קיר תמך, שלא חלות עליהם תקנות הפטור ובלבד שמתקיימים בהם תנאים אלה:

(1) גובה הגדר או קיר התמך אינו עולה על 3 מטרים מפני הקרקע משני צדי הגדר או הקיר;

(2) הם אינם בתחום חוף הים אלא אם כן הבנייה היא בקו הבינוי הראשון ואילך;

(3) הם אינם בתחום שטח פתוח באופן הפוגע ברצף אקולוגי, מעברים למטיילים ובעלי חיים, אלא אם כן הוקמו לפי תקנה 24 או 25 לתקנות התכנון והבנייה (הליכי רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017.

(ב) גדר המוקמת בידי רשות מקומית -

הקמת גדר בידי רשות מקומית, המיועדת לגידור שטח לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 שלא חלות עליה תקנות הפטור.

(ג) גידור בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הקמת גדר היקפית של מיתקן תשתית או גדר פנימית בשטח מיתקן תשתית בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שלא חלות עליה תקנות הפטור.

(2) גגון ומצללה -

(א) גגון, סוכך מתקפל וסככה במגורים בלבד -

(1) הקמת גגון שלא חלות עליו תקנות הפטור והוא אינו בולט מקיר המבנה יותר מ- 4 מטרים ויכול שיהיה בעל ביסוס עצמאי.

(2) הקמת סוכך מתקפל (מרקיזה) שלא חלות עליו תקנות הפטור.

(3) הקמת סככה שלא חלות עליה תקנות הפטור.

(ב) מצללה במגורים בלבד -

הקמת מצללה, שלא חלות עליה תקנות הפטור.

(3) שימוש נלווה למבנה -

(א) רכיב עזר למבנה או לשימוש בקרקע -

הקמה, הצבה או התקנה של רכיב עזר שלא חלות עליו תקנות הפטור.

(ב) מיתקן מכפיל חניה -

הצבת מיתקן מכפיל חנייה על הקרקע במגרש המשמש על פי דין לחנייה.

(ג) שלט -

התקנת שלט שלא חלות עליו תקנות הפטור, ובלבד שהוא אינו בתחום חוף הים זולת אם הבנייה היא בקו בינוי ראשון ואילך.

(ד) מערכת מיזוג אויר -

התקנת מערכת מיזוג אויר שלא חלות עליה תקנות הפטור, לרבות פתח במעטפת הבניין, ובלבד שתפוקת המערכת אינה עולה על 72,000 btu.

(ה) מיתקן הסקה בדירה -

התקנת תנור הסקה בדירה שאינו מיתקן מיטלטל, לרבות ארובה לסילוק גזי השריפה, מכלי דלק וצנרת, שהוא אחד מאלה:

(1) תנור הסקה בדירה, המוסק בדלק נוזלי לפי תקנים ישראליים, ת"י 838 חלק 2: מיתקן של תנור ארובה להסקה דירתית: תנור ארובה, ת"י 838 חלק 3: מיתקן של תנור ארובה להסקה דירתית: ארובה, ות"י 838 חלק 4 - מיתקן של תנור ארובה להסקה דירתית: מכלים, צנרת;

(2) תנור הסקה בדירה,המוסק בגפ"מ או בגז טבעי לפי תקנים ישראליים, ת"י 995: תנורי חימום ביתיים המופעלים בגפ"מ או בגז טבעי על כל חלקיו, ת"י 158: מיתקנים לגזים פחמימניים מעובים (גפ"מ) על כל חלקיו, ת"י 1296: מחממי מים ביתיים מוסקים בגז על כל חלקיו;

(3) תנור הסקה בדירה, המוסק בחומר מוצק לפי תקנים ישראליים, ת"י 1368 חלק 1: תנור הסקה ביתי המוסק בדלק מוצק: תנור, ת"י 1368 חלק 2: תנור הסקה ביתי המוסק בחומר מוצק: ארובה.

(ו) החלפה או שינוי רכיבים בבניין -

החלפת רכיב בבניין, הניתן להחלפה ברכיב אחר, שלא חלות עליו תקנות הפטור ובלבד שמשקל הרכיב החדש לא יעלה על העומס המותר לפי תקן ישראלי ת"י 412 עומסים במבנים: עומסים אופייניים, היה המבנה בנוי מחומרים קלים, לא יעלה העומס על המותר לפי תקן ישראלי ת"י 1556: גגות קלים עם סיכוך רעפים.

(ז) שינוי חזית -

שינוי בפתחי חזיתות או במעטפת המבנה.

(ח) מכל גז -

(1) התקנת מכל גז נייח תת - קרקעי, לפי תקן ישראלי, ת"י 158 חלק 1: מיתקנים לגזים פחמימניים מעובים (גפ"מ): מאגרים (להלן בתוספת זו - ת"י 158 חלק 1);

(2) החלפת מכל גז נייח תת קרקעי, לפי ת"י 158 חלק 1 שלא חלות עליו תקנות הפטור וכן שינוי במיקום מכל כאמור;

(3) התקנה ראשונה של מכל גז מיטלטל, לפי ת"י 158 חלק 1.

(4) מבנה טכני -

(א) מיתקן ניטור -

התקנת מיתקן או תחנת ניטור אויר, מיתקן ניטור מים, מיתקן ניטור קרינה או מיתקן ניטור רעש שלא חלות עליו תקנות הפטור, ובלבד שמידותיו אינן עולות על האמור בתקנה 37.

(ב) תורן ואנטנה בתחום שדה תעופה -

הקמת תורן לאנטנה, לרבות אנטנה בתחום שדה תעופה, ובלבד שגובהו הכולל לא יעלה 20 מטרים.

(5) תוספת למבנה קיים -

(א) תוספת ממ"ד למבנה מגורים -

הוספת מרחב מוגן דירתי למבנה מגורים או הוספת מגדל ממ"דים למבנה פשוט, בשטח המזערי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, ובלבד ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר ברוטו.

(ב) הוספת מרפסת זיזית -

הוספת מרפסת זיזית (גזוזטרה) ליחידת דיור בבניין פשוט, ובלבד ששטח המרפסת אינו עולה על 14 מטרים רבועים ועומק הזיז אינו עולה על 2.5 מטרים.

(ג) סגירת מרפסת -

סגירת מרפסת מקורה, למעט מרפסת זיזית, באמצעות חומרים קלים.

(ד) הוספת מעלית -

הוספת מעלית לבניין פשוט, לרבות השינויים הנדרשים בבניין הקיים לצורך התאמתו להוספת המעלית.

(6) עבודות פיתוח והנגשה -

(א) ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח -

עבודות פיתוח שלא חלות עליהן תקנות הפטור ובלבד שעבודות הפיתוח אינן כוללות מסלעות או קירות פיתוח בגובה העולה על 3 מטרים והמסלעה אינה מוקמת על גבי קיר תמך.

(ב) עבודות לשיפור הנגישות -

שינויים בבניין קיים ובחצרו לצורך שיפור הנגישות אליו, כגון התקנת מעלון, התאמת מעברים, והקמת כבש שלא חלות עליו תקנות הפטור.

פטור מאישור ותשלום דמי היתר

5.5.50 **תוספת שנייה לסעיף 5.5.6: פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת פטור מהיתר לעבודות ומבנים - במפעלי תעשייה**

במסגרת פטור מהיתר לעבודות ומבנים - במפעלי תעשייה

(א) הרשות לא תיגבה מבעל זכויות דמי היתר במקרים המפורטים בסעיף זה:

(1) מבנה טכני שאינו מיועד לשהיית בני אדם, בגודל מרבי של 12 מ״ר.

(2) ממגורה, סילו, נוספת או החלפה של ממגורה קיימת, בגודל מרבי של 20 מ״ר.

(3) מתקן טכני – מכשיר הנדסי, יחידת ציוד, מיכל או מכונה, שאינם מיועדים לשהות בני אדם ושאינם מייצרים שפכים חדשים, ונדרשים לצורך פעולות טכניות או תפעוליות, לרבות קירוי ותשתית עזר נלווית למתקן, בגודל מרבי של 35 מ״ר.

(4) מכולה לצרכי אחסון שאינה מיועדת לשהות בני אדם, בגודל מרבי של 20 מ״ר.

(5) מחסן העשוי מחומרים קלים או מכולה, שאינם מיועדים לשהות בני אדם, בגודל מרבי של 30 מ״ר.

(6) משטח תפעול או משטח אחסון, בגודל מרבי של 30 מ״ר.

(7) מדרגות, משטחי גישה, שבכות, מעקות, סולמות או גידור לבטח המשמשים לצרכים תפעוליים או בטיחותיים, המעוגנים למבנים או מתקנים קיימים.

(8) גגון או סוכך מחומרים קלים, בגודל מרבי של 50 מ״ר.

(9) החלפת רכיב המהווה חלק ממתקן או מבנה קיים שנבנה על פי דין.

(10) הארכת צנרת קיימת או שינוי תוואי צנרת עד קוטר 12 צול, ובלבד שהעבודה נעשית בצמידות לצנרת שהותקנה כדין ולמעט הקמת גשר לצנרת.

(11) גדרות.

(12) תעלות פנימיות במגרש לצרכי ניקוז פנימיים או לצרכי תקשורת, ובלבד שאינם לשם שימוש הזרמת ביוב, מי שתיה או חומרים מסוכנים.

(13) קירוי מסועים מחומרים קלים בלבד עד 100 מטר אורך ורוחב עד 1 מטר.

(ב) הגבלת היקף העבודות יהיה בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו- (2):

(1) שטחם הכולל של המבנים והעבודות המפורטים בסעיפים קטנים (א)(1), (א)(3), (א)(4), (א)(5), (א)(8), ו- (א)(9) לא יעלו על 150 מ״ר בשנה קלנדרית;

(2) סך כל העבודות לאורך כל השנים לא יעלה על 500 מ״ר או 10%

משטח המגרש, הנמוך מביניהם.

(ג) סעיף זה ייכנס לתוקף עם כניסת תוקפן של תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון) התשפ"א-2021.