

		35.25B	
		נוהל איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה	
15.03.2026	תאריך פרסום	נוהל מקור: 31.05.2022	עמוד 1 מתוך 8

שם הנוהל		35.25B- איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה		מס' תהליך במפתח		3.2.1.7.1- איחוד חוזים -איחוד טכני של חוזים 3.2.1.7.2- פיצול חוזה פיתוח/ חכירה - פיצול טכני	
מספר נוהל אב		35.01A		סמל גבייה		30- דמי חכירה מהוונים	
סימוכין		קובץ החלטות מועצת מקרקע ישראל - פרק 1- הגדרות כלליות - פרק 4.1 - הקצאת קרקע עירונית- כללי - פרק 4.2 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע - סימן א': הנחות אזור - פרק 4.20- שומות - סימן ב': הליך השגה על שומת מקרקעין - פרק 5.3 – דמי חכירה שנתיים, היוון זכויות וחידוש חכירה החלטות הנהלה 5728 מיום 22.01.2025 – סמכויות ועדות עסקאות 5563 מיום- 14.02.2024, הקניית בעלות בהסכמים למטרת תעסוקה. 5157 מיום 18.08.2021- פיצול חוזה חכירה, שימוש חורג, שינוי יעוד ו/או ניצול בזיקה להקניית בעלות - 3.2.1.7.2, סעיף 1.3.2 בוטל ע"י החלטת הנהלה 5563. 3566 מיום 20.05.2014- איחוד חוזים הבהרה ותיקון להחלטת הנהלה 3460 - 3.2.1.7.1 3460 מיום 10.12.2013 – איחוד חוזים - 3.2.1.7.1					
תוצרי תהליך		תוספת להסכם חכירה - תוספת לחוזה חכירה הסכם חכירה - מבוא לחוזה חכירה הסכם פיתוח - מבוא להסכם פיתוח תוספת להסכם פיתוח - תוספת: שינויים במבוא להסכם פיתוח בהתאמה לחוז/ים המקורי/ים		מטרות		בהתאם למטרת החכירה בחוזה/ים המקורי/ים	
עסקאות לדוגמה		קיימות במערכת מפתח		מערכות בתהליך		עסקות רמיטק	
תאריך פרסום		15.03.2026					
באחריות אגף עסקאות							
נוסח זה מעדכן את הנוסח הקודם שפורסם ב 10.02.2025 עיקרי העדכון: עדכון סמכויות אישור חתימה בהתאם להחלטת הנהלה 5728 – סמכויות ועדות עסקאות העדכון אושר בצוות מפתח ב 12.03.2026							
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל							

		35.25B	
רשות מקרקעי ישראל		נוהל איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה	
15.03.2026	תאריך פרסום	נוהל מקור: 31.05.2022	עמוד 2 מתוך 8

1. רקע כללי ומדיניות

1.1	מטרת הנוהל היא להסדיר את הבקשות המוגשות לאיחוד חוזים או לפיצול חוזה למטרות תעסוקה או מגורים, כהגדרתם להלן:
1.2	איחוד חוזים איחוד בין מספר חוזים למגרשים /חלקות מצרניים, של אותו בעל זכויות כך שלאחר ביצוע הפעולה יחתם חוזה אחד על כל שטח המקרקעין נשוא החוזים המקוריים, שלא במסגרת תוכנית חדשה.
1.3	פיצול חוזה פיצול טכני של החוזה המקורי, כך שהוא יחול על חלקות או מגרשים סטטוטוריים. כתוצאה מפעולת הפיצול, יחתמו מספר חוזים בהתאמה.
1.4	נוהל זה אינו חל במקרים כדלקמן: - איחוד חוזים במסגרת שינוי תוכנית המאחדת מספר מגרשים או חלקות למגרש אחד, לרבות תוספת בנייה כהגדרתה בנוהל 21.03B ו- 35.15B תתבצע באמצעות שינויים בעסקה. - מקרים בהם התכנית החדשה מוסיפה זכויות מעבר לפי שניים ו/או מוסיפה ו/או משנה ייעוד, יש לערוך עסקת שינוי ייעוד וניצול בהתאם לנוהל מס' 35.14B "שינוי ייעוד / ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית". - פיצול מגרש- פעולה זו תתבצע בהתאם לנוהל 35.14B "שינוי ייעוד / ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית".
2. הגדרות	
2.1	תעסוקה - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ולמעט חקלאות או גידול בעלי חיים. במגזר החקלאי- תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או לשימוש כלכלי אחר, למעט משק חקלאי ומגורים.

3. מסמכי חובה-

[טופס בקשה לעסקת איחוד/ פיצול \(טכני\) של חוזה](#)

4. תהליך העבודה

שם היחידה הארגונית:	תוצר היחידה:	הערות:
ארכיב	בדיקת המסמכים, פתיחת תיק וניתוב המסמכים לצוות המטפל.	
מקדם עסקה	א. בדיקת מסמכים ב. בדיקה האם עומד בקרטיונים על פי הנהל (חובות קודמים מניעות משפטיות וכו') ג. העברת בקשה לחוו"ד מקצועיות ד. באיחוד חוזים- הזמנת שומה בהתאם לנוהל אב שמאות מס' 34.01A - חלק ב' הזמנת שומה. ה. הכנת עסקאות בהתאם לסוג הפעילות המבוקשת.	בעת פיצול חוזה יש להעביר את החלק היחסי של התשלום לחוזה החדש

		35.25B	
רשות מקרקעי ישראל		נוהל איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה	
15.03.2026	תאריך פרסום	נוהל מקור: 31.05.2022	עמוד 3 מתוך 8

	ו. קליטת משכנתא בתיק המאוחד, במידה ועדיין רלוונטי. ז. הנפקת שובר לתשלום במידה ונדרש. ח. באיחוד חוזים - הפקת וחתימה על חוזה מאוחד. ט. בפיצול חוזה - הפקת וחתימה על תוספת חוזים לרבות קליטת משכנתאות ויחודן לחוזים. י. לאחר חתימת תוספת לחוזה בפעולה של איחוד חוזים (חוזה המאוחד), יש לבטל את החוזים בתיקים המקוריים שלפני האיחוד	
מיפוי	קליטת עסקה בממ"ג והכנת תשריטים	
פיקוח	דו"ח פיקוח	
תכנון	חוות דעת תכנונית	
משפטי	חוות דעת/ הסרת מניעות	בהתאם לצורך
שמאות	שומה	
גזברות	רק בתהליך של איחוד חוזים	
	אישור תחשיב	

5. דגשים מיוחדים לתהליך

5.1 איחוד חוזים

5.1.1 תנאי סף לביצוע איחוד חוזים

5.1.1.1 הנכס אינו רשום או מצוי בתהליך רישום בלשכת רישום המקרקעין.

5.1.1.2 אין הערות משפטיות בתיק הנכס.

5.1.1.3 החוכר לא מצוי במצב של הפרת חוזה.

5.1.1.4 אין חובות.

5.1.1.5 במקרה שהנכס נמצא בתהליך כינוס נכסים- התקבל אישור של כונס הנכסים.

5.1.1.6 במקרה שקיים עיקול - התקבל אישור של הגורם המעקל.

5.1.1.7 במקרה שקיימת משכנתא – התקבל אישורו של הגורם המלווה.

לאחר האיחוד, יש לוודא שהמשכנתא קלוטה בתיק המאוחד, אם עדיין לא נפדתה.

5.1.2 פעולת איחוד חוזים תתבצע על חוזים מהוונים בלבד מאותו סוג (למשל חוזה פיתוח לא ניתן לאחד עם חוזה

חכירה) ולאותה מטרה. בעל חוזה לא מהווה יידרש לשלם דמי היוון וחובות דח"ש במידה וקיימים, לפני ביצוע פעולה זו.

5.1.3 פעולת איחוד חוזים תתבצע על חוזים שבתוקף. אם תקופת החכירה הסתיימה, יש לבצע קודם לאיחוד החוזים, חידוש חכירה לתקופה נוספת.

5.1.4 איחוד חוזים יבוצע לקרקע עירונית ללא שינוי בסך השטח המבונה, וביעודי הקרקע.

5.1.5 החוזים המיועדים לאיחוד הינם חוזים על חלקות/ מגרשים מצרניים - הגובלים זה בזה.

5.1.6 קביעת זכויות הבניה בחוזה המאוחד ואופן התשלום:

5.1.6.1 התכנית ואחוז זכויות הבניה, בחוזים המבוקשים לאיחוד, צריכים להיות זהים.

5.1.6.2 במקרים בהם קיבולת הבניה בכל חוזה אינה אחידה אך התוכנית קובעת זכויות אחידות, ישלם החוכר

דמי היתר בכל חוזה עבור השלמת זכויות הבניה בהיקף הזהה לחוזה עם זכויות הבניה הגבוהות יותר בהתאם

לתכנית (תב"ע) כמקובל בתוספת בניה (ראו נהלים מס' [21.03B](#) תוספת בניה במגורים ; מס' [35.15B](#) תוספת

 רשות מקרקעי ישראל		35.25B	
		נוהל איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה	
15.03.2026	תאריך פרסום	נוהל מקור: 31.05.2022	עמוד 4 מתוך 8

בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד) בתעסוקה ובמוסדות ציבור).

דוגמה:

- בחוזה בו אחוז זכויות הבנייה/ קיבולת הבניה נמוך יותר, נדרש להשלים זכויות נוספות בגין הפער הקיים בינו לבין החוזה עם הזכויות הגבוהות יותר.
(לדוגמא כאשר מדובר בחוזה עם 20% זכויות בניה, וחוזה סמוך עם 30% זכויות בניה, ואין מניעה תכנונית להשלים בחוזה הנמוך מ-20% ל-30%, יש לחייב בדרך של תוספת בניה כך ששני החוזים יהיו בעלי אותו שיעור זכויות בניה, ורק לאחר מכן לבצע איחוד חוזים.

5.1.7 קביעת תאריך סיום החוזה המאוחד

מועד סיום החוזה המאוחד יהיה אחד מהאפשרויות הבאות:

- מועד סיום ממוצע - ללא תוספת תשלום.
- התאמת תאריך הסיום לחוזה המאוחד מבין השניים - תמורת תשלום.

לקבלת המועד יש להזין נתונים בטבלת אקסל המצורפת לנהל. להלן הנתונים הנדרשים:

5.1.7.1 קביעת מועד ממוצע - ללא תוספת תשלום

הגורמים המשפיעים על המועד המאוחד:

- שווי הזכויות החוזיות עפ"י הערכת שמאי, נכון להיום, בכל אחד מהחוזים.
- מועד סיום תקופת החכירה בכל חוזה, במקרה זה, מועד סיום תקופת החכירה יוצג בטבלה בחלק הצבוע בצהוב אשר עניינו: " איחוד חוזים מהוונים – חישוב תום תקופת חוזה מאוחד ללא תשלום".

5.1.7.2 קביעת מועד סיום התקופה בחוזה המאוחד כך שיותאם למועד סיום התקופה של החוזה עם התקופה הארוכה יותר - תמורת תשלום:

בדח"ר גבוהים: מועד סיום תקופת החכירה יוצג בטבלה בחלק האמצעי הצבוע בצבע ירוק אשר עניינו: "איחוד חוזים בדח"ר גבוהים" (עפ"י החלטה 851) – חישוב הסכום לתשלום באיחוד חוזים למועד המאוחד (ראו נספח [תחשיב לאיחוד חוזים](#)).

5.1.8 יש לעגן תנאי מיוחד המבהיר את הפעולה שבוצעה, לרבות מועד אישור העסקה בכל אחד מהחוזים עם ציון מס' התיקים, מועד תשלום התמורה.

5.1.9 יש לקלוט קשר בין התיקים (לקשור את התיק המאוחד לתיקים המקוריים)

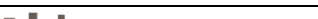
5.2 פיצול חוזה

5.2.7 תנאי סף לביצוע פיצול חוזים

- 5.2.7.1 אם הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין או ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין, יש לוודא כי הפיצול הטכני תואם את הפרצלציה הרשומה.
- 5.2.7.2 אם נרכשה הבעלות, בתמורה או שלא בתמורה, יש לוודא שהנכס לא רשום בלשכת רישום המקרקעין ולא ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין.
- 5.2.7.3 לא קיימות הערות משפטיות

		35.25B	
רשות מקרקעי ישראל		נוהל איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה	
15.03.2026	תאריך פרסום	נוהל מקור: 31.05.2022	עמוד 5 מתוך 8

5.2.7.4	אין חובות בתיק הנכס
5.2.7.5	החוכר לא נמצא במצב של הפרת חוזה
5.2.7.6	אם יש כינוס נכסים- קיים אישור של הכונס.
5.2.7.7	אם יש עיקול - קיימת הסכמה של הגורם המעקל.
5.2.7.8	אם קיימת משכנתא- קיים אישור מהגורם המלווה.
יש לדאוג לקליטת התחייבות לרישום משכנתא בכל אחד מהתיקים המפוצלים במידה וזו תחול עליהם.	
5.2.8	מדובר בפעולה לפיצול טכני של החוזה. קרי, במקום חוזה אחד המאגד מספר מגרשים, פיצול החוזה למספר חוזים באופן שבכל אחד מהחוזים יהיה מגרש אחד לפחות וכל יתר נתוני החוזה לרבות זכויות הבנייה ישארו ללא שינוי.
5.2.9	אין מדובר בהענקת זכויות חדשות או שונות. כל נתוני התכנון כפי שאושרו בעסקה המקורית בגין המגרשים המועברים, ייקלטו בעסקה החדשה.
5.2.10	יום אישור העסקה יקלט ליום אישור העסקה המקורית.
5.2.11	תשלום בגין פיצול חוזה - קודם הפיצול, יש לבדוק את השומה המקורית. במקרים בהם בשומת ההקצאה המקורית קיימת הפחתה לגודל - יש לגבות את ההפרש. החישוב יעשה, על בסיס שומת ההקצאה משוערך ליום ביצוע העסקה. הגבייה תבוצע בתיק האב.
5.2.12	הערכות הכספיות (לרבות הוצאות הפיתוח, אם נכללו בעסקה המקורית) ייקלטו בעסקה החדשה בהתאם לשווים היחסי כפי שנקלטו בעסקה המקורית.
5.2.13	לאחר אישור העסקה בתיק/תיקים החדשים, תבוצע העברת תקבול מהתיק המקורי לתיק/תיקים החדשים לצורך איפוס החשבון בתיק /תיקים החדשים.
5.2.14	בתיק/תיקים החדשים יעוגנו תנאים מיוחדים מתאימים, המבהירים את: מהות העסקה המקורית; מס' תיק/חוזה מקורי; מועד תשלום התמורה בעסקה המקורית.
5.2.15	יתר תנאי החוזה הרלוונטיים למגרשים המועברים לרבות התנאים המיוחדים, ייקלטו בעסקה החדשה ויחתם חוזה מתאים.
5.2.16	בעסקה המקורית יפתחו שינויים לצורך עדכון הנתונים. לאחר אישור השינויים תיחתם תוספת לחוזה.
5.2.17	יש לקלוט קשר בין התיקים המפוצלים לתיק האב המקורי.
5.2.18	במקרים בהם הפיצול הטכני נדרש בעקבות בקשה להעברת זכויות, יש לוודא כי בתנאי החוזה אין הגבלה בהעברת זכויות במתווה המבוקש (לדוג' תנאי שמאשר ביצוע העברת זכויות כמקשה אחת בלבד בכל המגרשים שבחוזה).
5.2.19	בבניה נמוכה-
במקרה שהחוכר רכש את הבעלות (בין בתמורה ובין שלא בתמורה) והנכס לא רשום או לא ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין (כאמור בסעיף 5.2.7.2), לא ניתן לרשום את הבעלות עד לרישום פרצלציה ו/או בית משותף, ועקב כך מבוקש פיצול טכני של הסכם חכירה, יתווסף תנאי מיוחד בנוסח האמור בסעיף 6.2.1.2 להלן.	

 רשות מקרקעי ישראל		35.25B	
		נוהל איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה	
15.03.2026	תאריך פרסום	נוהל מקור: 31.05.2022	עמוד 6 מתוך 8

5.2.20 להסכם החכירה שנוצר כתוצאה מהפיצול הטכני וכן לתוספת להסכם החכירה המקורי, יצורף תשריט שהוכן על ידי יחידת המיפוי.

6. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה.

6.1 באיחוד חוזים –

תנאי זה יש לעגן בהסכם החדש עבור כל אחד מההסכמים שמהווים בסיס לאיחוד:
 "ביום _____ אושרה עסקה בחוזה (תיק עסקה) מס' _____, ביום _____ נחתם הסכם חכירה/פיתוח, וביום _____ שולמה התמורה על סך _____.
 הסכם זה נוצר בעקבות איחוד ההסכמים האמורים לעיל. עם חתימת הסכם זה, ההסכמים לעיל מבוטלים."

6.2 בפיצול חוזה –

יעוגנו תנאים מיוחדים מתאימים בהסכמים החדשים המבהירים את מהות העסקה המקורית ופתיחת חוזה/חוזים (תיק/תיקי עסקה) חדשים, לרבות ציון מועד תשלום התמורה בעסקה המקורית, ובאיזה חשבון.

6.2.1 בפיצול טכני של הסכם חכירה בנכס למטרת בניה נמוכה, יתווספו התנאים המיוחדים הבאים:

6.2.1.1 ידוע לחוכר כי בקשה להקניית בעלות תבחן על פי שטח הסכם החכירה המקורי לפני הפיצול אלא אם כן נרשם בית משותף או הועברו זכויות החכירה לצד ג' והכל בהתאם להחלטות ונהלי רמ"י.

(תנאי זה איננו נדרש בהסכמים בהם נרכשה הבעלות).

6.2.1.2 חוכר שרכש בעלות (בתמורה או ללא תמורה) בהתאם להחלטות ונהלי רמ"י, יוכל להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין רק לאחר רישום פרצלציה ו/או רישום בית משותף.

6.2.2 בהסכמים למטרת תעסוקה יתווסף התנאי המיוחד הבא:

בקשה להקניית בעלות תיבחן בהתאם לשטח הסכם החכירה המקורי לפני הפיצול לרבות אם בוצע איכלוס או רישום בית משותף, ו/או אם הועברו זכויות לצד ג' לאחר אכלוס או רישום בית משותף, בשים לב לשיעור הזכויות שנותרו בידי החוכר לאחר העברת הזכויות והכל בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות שיהיו תקפים באותה עת.

6.2.3 בחוזה המקורי:

"ביום _____ נחתם הסכם חכירה/פיתוח בגין המגרשים/חלקות _____ (להלן "ההסכם המקורי").
 תוספת להסכם זה נחתמה לאחר גריעת המגרשים/החלקות _____ מההסכם המקורי וקליטתם בחוזה (תיק עסקה) חדש מס' _____."

6.2.4 בחוזה המפוצל (החדש):

"ביום _____ אושרה עסקה בחוזה (תיק עסקה) מס' _____, ביום _____ נחתם הסכם החכירה/פיתוח, וביום _____ שולמה התמורה על סך _____.
 הסכם זה נחתם לאחר גריעת המגרשים/החלקות נשוא הסכם זה, מההסכם המקורי מס' _____."

 רשות מקרקעי ישראל	35.25B	
	נוהל איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה	
15.03.2026	תאריך פרסום	נוהל מקור: 31.05.2022 עמוד 7 מתוך 8

7. סמכויות אישור העסקה
(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)

ערך קרקע	היקף שטח	סמכות אישור	סמכות אישור במחשב
עד 1.5 מלשי"ח	עד 5 דונם	ועדת עסקות צוותית	ראש צוות עסקות / סגן ראש צוות עסקות
עד 5 מלשי"ח	עד 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית	מנהל מרחב/ סגן מנהל מרחב
עד 5 מלשי"ח	מעל 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו
מעל 5 מלשי"ח ועד 25 מלשי"ח	עד 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת פטור	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו
מעל 5 מלשי"ח ועד 25 מלשי"ח	מעל 20 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו
מעל 25 מלשי"ח		ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת עסקות מסלול אדום + ועדת פטור	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו

8. סמכות חתימה על ההסכם

SLA	פיצול טכני ללא תשלום בבניה נמוכה, למי שרכש בעלות (בתמורה או ללא תמורה)
	מנהל מרחב השירות/ סגן מנהל מרחב השירות/ ראש תחום בכיר שירות/ סגן ראש תחום בכיר שירות+ ראש תחום בכיר כספים
	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
עד 1.5 מיליון ₪	ראש צוות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים
מ-1.5 מיליון ₪ עד 7 מיליון ₪	מנהל מרחב + ראש תחום מרחב עסקי - כספים
מ-7 מיליון ₪ עד 14 מיליון ₪	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית + חשב הרשות
מ-14 מיליון ₪ עד 20 מיליון ₪	מנהל החטיבה העסקית + חשב הרשות
מעל 20 מיליון ₪	מנהל הרשות + חשב הרשות
בכל מקום שמוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו.	

		35.25B	
		נוהל איחוד חוזים/ פיצול טכני של חוזה	
15.03.2026	תאריך פרסום	נוהל מקור: 31.05.2022	עמוד 8 מתוך 8

9. השלמת העסקה/ התהליך

	אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	תשלום עבור האיחוד במידה ונדרש בהתאם לנוהל
	בפיצול חוזה - חתימת תוספת לחוזה, הן בתיק המקורי והן בתיקים המפוצלים.
	באיחוד חוזים - חתימת תוספת לחוזה (המאוחד).
	במעמד החתימה על החוזה טיפול בשטרות בהתאם לצורך
	שליחת עותק מהחוזה ועותקים מהשטרות - לחוכר
	שליחת התיק לתיוק / סריקה

10. נספחים ומידע נוסף

1. טופס בקשה
2. תחשיב לאיחוד חוזים

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

ציפי בורשטיין - פאר
מנהלת אגף בכירה עסקאות