
 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>
	<b>תוספת בניה במגורים- בנייה צמודת קרקע</b>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>	<b>עמוד 1 מתוך 8</b>

<p>3.1.3.1.1 - תוספת בניה מגורים בהסכם פיתוח בניה נמוכה</p> <p>3.1.3.1.3 - תוספת בניה מגורים בהסכם חכירה</p>	<p><b>מס' שורות במפתח</b></p>	<p><b>21.03B- תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע</b></p>	<p><b>שם הנוהל</b></p>
<p>530</p> <p>548</p>	<p><b>סמל גבייה</b></p>		<p><b>מספר נוהל אב</b></p>
<p><b>חוקים</b></p> <p><b>• חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117- הוראת שעה) התשע"ז- 2017</b></p> <p><b>החלטות מועצה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מס' 1520 מיום 15.11.2017- העברת בעלות במקרקעי ישראל</li> <li>• מס' 1511 מיום 17.05.2017 – פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר</li> <li>• מס' 1500 מיום 20.11.2016 - תוספת בניה שינוי יעוד, ניצול ופיצול מגרש – תשלום דמי היתר</li> <li>• מס' 1306 מיום 12.02.2014 – דחיית תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים לבעלי מוגבלויות בניידות</li> <li>• מס' 1054 מיום 09.08.2005 – תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים</li> <li>• מס' 641 מיום 10.05.1994 – הודעה על החלטה בדבר פטור מתשלום דמי היתר לתוספת בניה למגורים לבעלי עיטור הגבורה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך - 1960</li> </ul> <p><b>החלטת הנהלה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מס' 4249</li> <li>• מס' 646</li> <li>• מס' 4024</li> </ul>			<p><b>סימוכין</b></p>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>			
<b>באחריות חטיבת השירות- אגף תורה ופיתוח</b>			
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 29.06.2017 מהות העדכון:</p> <p>בסימוכין- נוסף אזכור לתיקון מס' 117 בחוק התכנון והבניה ובהתאם נוספו הנחיות בחלק ה סעיפים 12, 13, 14. נוספה הנחייה לגביי טיפול בחריגת בנייה (המהווה תוספת שטח מבונה ליחידת הדיור המקורית או זו שאושרה ע"י רמ"י) שבוצעה ללא הסכמת רמ"י, ראו חלק ה סעיף 15 א.</p> <p>התיקונים בנוסח אושרו בכפוף לאישור הנהלה בצוות מפתח ב 25.10.2017</p> <p>העדכונים אושרו בהחלטת הנהלה מס' 4249 מיום 06.12.2017</p>			
<b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>			

#### **א. רקע כללי ומדיניות**

<p>1. הנוהל מגדיר את תהליך העבודה לתוספת בניה במגורים בבנייה צמודת קרקע.</p> <p>2. תוספת בניה המבוקשת ע"י בעל זכויות על פי הסכם פיתוח ו/או חוזה חכירה מחייבת אישור מקדים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) ואישורה מותנה בכך שהתוכנית החלה על המקרקעין שהוקצו מאפשרת את ביצועה ובעל הזכויות עמד בתנאי החוזה שנחתם מול רמ"י.</p> <p>3. רמ"י תיגבה דמי היתר עבור היתר שהיא נותנת לבעל זכויות, להפיק מהמקרקעין שהוקצו לו על פי הסכם פיתוח/חכירה, הנאה נוספת על זו שרכש במסגרת החוזה.</p>
---

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>
	<b>תוספת בניה במגורים- בנייה צמודת קרקע</b>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>	<b>עמוד 2 מתוך 8</b>


4. למרות האמור בסעיף 3 לעיל, אם נקבע בחוזה החכירה המקורי כי לא יגבו דמי היתר, רשאית רמ"י להתנות הסכמתה במימוש יתר הוראות החוזה, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים. החלטות מועצת מקרקעי ישראל, המעניקות לחוכרים הטבות אשר לא הוענקו להם עפ"י תנאי חוזה החכירה הפרטני החל עליהם, לא יחולו על חוכר המממש את זכותו לפעול בהתאם לחוזהו.

## ב. הגדרות

1. **תוספת בניה למגורים** הינה תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, המשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:  
בבנייה צמודת קרקע למגורים – לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת ובלבד שהמגרש אינו ניתן לפיצול סטטוטורי.
2. **שטח מבונה** – שטח הכולל המותר לבנייה, לרבות שטח שאינו מקורה, כשמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים), התשנ"ב - 1992.
3. **שטח לבניה בפועל**  
במגזר העירוני – במגורים (לרבות בניה למגורים בישובים קהילתיים) – הקצאת קרקע למטרת מגורים (החל מ 20.11.90), בגינה שולמה תמורה בהתאם לשטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה.  
במגזר החקלאי – בהרחבות - שטח אשר בגינו שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצה 612, 737, 1180 וכן הקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם להחלטת מועצה 914.
4. **דמי היתר** – דמי חכירה שנתיים או מהוונים עבור זכויות חכירה לבניה נוספת במקרקעין, בגין לא שולמה לרמ"י תמורה.
5. **אזורי עדיפות לאומית** - אזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות המועצה כפי שמתקבלות מעת לעת.
6. **פטור מאישור ותשלום דמי היתר** – רמ"י לא תיגבה מבעל הזכויות דמי היתר ביחס לבקשות המפורטות בהחלטת מועצה 1511 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. בקשות על פי החלטה זו לא תחייבנה את קבלת אישור רמ"י כתנאי להגשתן למוסדות התכנון. בקשות להיתר בשטח העולה על האמור בהחלטה יחוייבו בתשלום דמי היתר.

## ג. מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

לפחות 3 עותקים של בקשה להיתר בניה (תוכניות בניה) צבועות וחתומות ע"י עורך הבקשה ובעלי הזכויות בנכס [והצהרת עורך הבקשה](#).


 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>
	<b>תוספת בניה במגורים - בנייה צמודת קרקע</b>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>	<b>עמוד 3 מתוך 8</b>

#### ד. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך


היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:	תוצר היחידה:	SLA - לוח זמנים ימי עבודה יעודכן לאחר הפעלת היישום המקוון בהתאם לתקנות.
ארכיב	קבלת הבקשה להיתר וניתובה לנציג השירות	
נציג שירות	בדיקת נתוני הבקשה אל מול נתוני תיק הנכס, ביצוע אימות והשלמת נתונים, הפקת הצעות לתשלום דמי היתר ו/או הקניית בעלות וחתימה על הבקשה להיתר.	
מיפוי	זיהוי גו"ח עדכני / גודל השטח המוחקר (במידת הצורך)	
שמירה	כאשר קיימת אינדיקציה לחריגות בניה ובמידת הצורך	
משפטית	הסרת מניעות במידת הצורך	
שמאות	נכסי מגורים ללא טבלאות שומה / כאשר ערך התוספת מעל 1,500,000 ₪ (ללא מע"מ) / תוספת יחידת דיור	
כספים	אישור תחשיב המבוסס על שומה פרטנית	
תכנון	זכויות בניה למועד ההקצאה או בדיקת בקשה להיתר במידת הצורך	

#### ה. עקרונות מנחים

1. רמ"י תתנה את הטיפול בבקשה לתוספת בניה בנכסי מגורים עירוניים בתשלום דמי היוון ותפעל כמפורט בנוהל זה.
2. רמ"י תיגבה דמי היתר בשיעור 31% מהערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות (עיקרי ושירות) כדלקמן:
  - א. אם שטחה המבונה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת השטח המבונה ליחידה זו, עולה על 160 מ"ר (עיקרי ושירות)
  - ב. אם תוספת הבניה מהווה יחידת דיור נוספת, היא תחוייב בתשלום דמי היתר החל מהמ"ר הראשון.
3. על אף האמור בסעיף 2, בבקשה לתוספת בניה בנכסים שהוכרו עפ' חוזה חכירה מהוון מסוג "שטח לבניה בפועל" ששטח מגרשם מעל 280 מ"ר, רמ"י תיגבה דמי היתר בשיעור 91% עבור כל תוספת בניה מבוקשת עד להשלמת יתרת הזכויות עפ' תכנית התקפה למועד ההקצאה ומעבר לכך תיגבה דמי היתר בשיעור של 31% עבור זכויות בניה נוספות.
4. על אף האמור בסעיף 2, בנכסים שהוכרו למטרת מגורים עירוניים (בניה צמודת קרקע) עפ' חוזה חכירה מהוון מסוג "שטח לבניה בפועל" ושטח מגרשם מעל 280 מ"ר באזורי עדיפות לאומית א' ואזור קו עימות, רמ"י תיגבה דמי היתר עבור יתרת הזכויות עפ' התכנית התקפה במועד ההקצאה ומעבר לכך לא תיגבה דמי היתר עבור כל תוספת בניה מבוקשת.
5. על אף האמור בסעיף 2, בקשה לתוספת בניה בנכסים שהוכרו עפ"י חוזה חכירה מהוון מסוג שטח לבניה בפועל ששטח מגרשם עד 280 מ"ר - פטורים מתשלום דמי היתר.
5. על אף האמור בסעיף 2, בבקשה לתוספת בניה של חוכר שביקש למצות זכויותיו על פי חוזה החכירה הפרטני, אשר הינו צד לו, המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה, לא יהיה זכאי להקלות

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>
	<b>תוספת בניה במגורים- בנייה צמודת קרקע</b>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>	<b>עמוד 4 מתוך 8</b>


<p>ולתנאים מיטיבים לפיהם נוהגת רמ"י על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאוחרות למועד תחילת החכירה ויחולו עליו, לכל דבר ועניין, הוראות חוזה החכירה הפרטני.</p>
<p>6. בעת עריכת תחשיב דמי ההיתר ייערך גם תחשיב הקניית בעלות בהתאם לתנאי החלטת מועצה בנושא הרפורמה במקרקעי ישראל ובהתאם לנוהל הקניית בעלות שתי החלופות ישלחו ללקוח.</p>
<p>7. הקניית בעלות/שדרוג זכות חכירה ללא תמורה או בתמורה ששולמה, מקנה פטור מתשלום דמי היתר.</p>
<p>8. חוכר נכס מקרקעין שגודלו עד דונם ומבקש לשלם דמי היתר, ולא לרכוש את זכות הבעלות, יידרש לחתום על כתב הצהרה לפיו הוא מודע לכך שבמידה ויבקש בעתיד לרכוש את זכות הבעלות לא יהיה זכאי להחזר כספי דמי ההיתר ששולמו (<a href="#">נספח 1</a>).</p>
<p>9. חוכר נכס מקרקעין שגודלו מעל דונם ומבקש לשלם דמי היתר יידרש לחתום על כתב הצהרה לפיו ידוע לו שעומדים לרשותו 12 חודשים מיום תשלום דמי ההיתר עבור תוספת הבנייה, לשלם עבור רכישת הבעלות על-מנת להיות זכאי לקיזוז סכום דמי ההיתר הנ"ל מתמורת רכישת הבעלות (<a href="#">נספח 2</a>).</p>
<p>10. תשלום דמי היתר בגין שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של בעלי מוגבלויות בניידות, שהינם 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 לצורכיהם, יידחה עד המועד בו תתבקש העברת זכויות בנכס לאחר, שאינו בעל מוגבלויות כנ"ל, זאת בהתקיים כל התנאים המפורטים בהחלטת מועצה 1306 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p>
<p>11. בקשה לשימוש שונה ממטרת החכירה בנכסים שהוקצו למטרת מגורים אינה כרוכה בתשלום. אלא אם כן השימוש המבוקש מחייב הסדרה באמצעות תוכנית. במידה והבקשה כוללת תוספת בניה מעבר לזכויות המוכרות, רמ"י תגבה דמי היתר בהתאם למטרת החוזה.</p>
<p>12. על פי חוק התכנון והבניה (תיקון 117 – הוראות שעה) התשע"ו 2017 ובכפוף לעמידה בתנאיו, הוועדה המקומית רשאית להחליט על מתן הקלה בבקשה לפיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, ללא הסכמת רמ"י וללא גביית תשלום על ידי רמ"י.</p>
<p>13. על אף האמור בסעיף 12, אם פיצול הדירה כולל תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה ליחידה שנוצרה כתוצאה מהפיצול מעבר לזכויות המוכרות, רמ"י תגבה דמי היתר עבור כל מ"ר מבונה מבוקש, בהתאם לערכי הקרקע שנקבעו על פי טבלאות שומהובלבד שהומצאה החלטת ועדת התכנון על מתן הקלה בהתאם לסעיף 147 (י) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>
<p>14. הוראת השעה לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה בתוקף ל חמש שנים בלבד 7.11.2017-07.11.2022</p>
<p>15. חריגות בניה –</p> <p>א. אם נבנתה תוספת שטח מבונה ליחידת דיור המקורית או ליחידת דיור שאושרה ע"י רמ"י, ללא הסכמת רמ"י, יש לגבות תשלום דמי היתר בלבד.</p> <p>ב. אם בשטח המוכר הוקמה יחידת דיור שניה ללא הסכמת רמ"י, יש לגבות דמי שימוש בשיעור 6% מהפרש השווי בין זכויות הבניה המאושרות לבין השימוש והבינוי הקיים בפועל, עבור כל שנה החל מיום קיומה של חריגת הבניה ובמקרה שהתוכנית התקפה מתירה את הקמתה, יש לגבות גם דמי היתר כמפורט בנוהל זה. אם התוכנית אינה מתירה בניית יחידה שנייה, ייגבו דמי שימוש כאמור לעיל ותצא דרישה להריסתה. דמי השימוש ימשיכו לחול עד להריסה.</p>

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>
	<b>תוספת בניה במגורים- בנייה צמודת קרקע</b>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>	<b>עמוד 5 מתוך 8</b>

16. אם בשטח המוחזר הוקמו מספר יחידות דיור ללא הסכמת רמ"י, תערך בחינה תכנונית לעריכת עסקה ובמידה וחוו"ד התכנונית חיובית, דמי השימוש ייגבו ע"י המרחב העסקי במסגרת עריכת העסקה. אם התכנית התקפה אינה מתירה את הקמתן ייגבו דמי שימוש כמפורט בסעיף 12 ותצא דרישה להריסה. דמי השימוש ימשיכו לחול עד להריסה.
17. אם בחוזה החכירה אין הגדרה ברורה לעניין הייעוד ואפשרויות הניצול ומסמכי התיק אינם מורים אחרת, אזי אפשרויות הניצול ייקבעו על פי תכנית התקפה למועד תחילת החכירה (למעט עסקות "שטח לבניה בפועל"). זיכוי בזכויות בניה הגבוהות מיח"ד אחת על פי תכנית תקפה למועד תחילת החכירה, תעוגן בהתייחסות יועמ"ש המרחב.
18. בקשה להחזר כספים –
- בקשה להחזר דמי היתר או דמי שימוש ששולמו לרמ"י בגין בקשה להיתר תבחן ע"י ראש הצוות/סגנו ותועבר לאישור וביצוע ראש תחום כספים רק כאשר התקבל אישור מנומק מהוועדה המקומית המעיד על כך שהבקשה או חלק מהבקשה שאושרה ע"י רמ"י אינה ניתנת למימוש מבחינה תכנונית, עם ביצוע ההחזר יש לדווח לוועדה על ביטול/תיקון הבקשה להיתר בציון מספרה ומועד אישורה.
  - בעל הסכם פיתוח (שאינו מסוג "שטח לבניה בפועל"), ששילם דמי היתר ("דמי היוון – תוספת") בשיעור 91% לרמ"י ושילם גם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בניה זכאי להחזר תשלום היטל ההשבחה וזאת עד ולא פחות מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומת רמ"י. במידה ודרישת התשלום/ההשבה עולה על 1,000,000 ₪ יש להעלות את הבקשה לבחינת הצוות כמפורט להלן: מנהל אגף עסקות/סגנו, יועמ"ש רמ"י/סגנו, חשב רמ"י או נציגו/סגנו.
19. השגה על שומה – בהתאם לנוהל השגה על שומה מס 34.03M לא ניתן להגיש השגה על ערכי קרקע שנקבעו עפ'י טבלאות שומה, אולם ניתן להגיש בקשה לעריכת שומה פרטנית. בחירה בדרך של שומה פרטנית מחייבת, גם אם יתברר בסופו של דבר שהשווי לפי השומה הפרטנית (לרבות ההשגה עליה) הינו גבוה מהשווי שנקבע במקור לפי הטבלאות. לא ניתן יהיה לשנות את הבחירה. יובהר כי בין אם דמי היתר שולמו במזומן ובין אם בתשלום של 75% במזומן והפקדת ערבות בנקאית בגין יתרת 25%, ניתן לחתום על תכנית הבניה.
20. אם דמי היתר לא שולמו במועד, בחלוף 65 יום מיום הוצאת דרישת התשלום הבקשה תבטל אוטומטית במערכת. חריגות בניה שלא הוסדרו יסומנו בקוד מסוים במערכת המידע אשר תשלח התראה על אי תשלום דמי היתר ונציג השירות יעביר את התיק למחלקה המשפטית.

#### ו(א). תהליך העבודה

1. נציג השירות יבדוק את נתוני הבקשה להיתר אל מול נתוני תיק הנכס ויבצע אימות והשלמת נתונים במידת הצורך. (לדוגמא: נתוני גוש, חלקה שטח וכו')
2. נציג השירות יבדוק האם נדרשים מסמכים נוספים, אישור גורמים נוספים או מידע נוסף מהמבקש. במידה והתשובה חיובית ← יפיק הודעה מתאימה למבקש.
3. האם נדרש מידע נוסף מגורמים מקצועיים כגון תכנון, מיפוי או מרחב שמירה. במידה ונדרש מידע ממח' מיפוי/תכנון ← פתיחת פניה מתאימה במערכת והמשך פעולה לאחר קבלת מענה במידה ונדרש מידע נוסף ממרחב שמירה ← הזמנת דוח פיקוח, פתיחת פניה מתאימה במערכת
4. אם לא נדרש מידע נוסף כמפורט בסעיפים 2 ו 3 -בדיקה האם הבקשה כרוכה בתשלום, קרי האם זכויות הבניה המבוקשות גבוהות מזכויות הבניה על פי חוזה או על פי תוכנית מאושרת ע"י רמ"י.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>
	<b>תוספת בניה במגורים- בנייה צמודת קרקע</b>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>	<b>עמוד 6 מתוך 8</b>

במידה והבקשה אינה כרוכה בתשלום ← חתימה על הבקשה להיתר

5. בדיקה האם נדרשת הזמנת שומה לצורך עריכת תחשיבי דמי היתר ו/או הקניית בעלות בהתאם לסוג הנכס שטחו ותנאי החוזה ובהתאם לנוהל הקניית בעלות.

אם אין צורך בהזמנת שומה ← הפקת תחשיבי דמי היתר ו/או הקניית בעלות ומשלוח הצעת תשלום  
אם נדרשת שומה ← הזמנת שומה בציון החלופות המבוקשות

להלן אופן ביצוע תחשיב דמי ההיתר:

• תוספת שטח מבונה ליח"ד קיימת עפ' חוזה חכירה מהוון -

חיוב בשיעור 31% משווי התוספת.

תוספת בניה של יח"ד אחת עפ' חוזה חכירה מהוון

חיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין יחידת דיור אחת בשטח 160 מ"ר לבין 2 יחידות דיור (יחידה ראשונה: 160 מ"ר, יחידה שניה: חיוב החל מהמ"ר הראשון בהתאם לזכויות הבניה הנוספות המפורטות בבקשה להיתר). במידה ואושרו זכויות בניה גבוהות מ 160 מ"ר ליחידת דיור אחת, חיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין זכויות הבניה המאושרות לבין 2 יח"ד הדיור המוצעות בבקשה להיתר. שווי הקרקע ייקבע לפי שומה פרטנית.

תוספת שטח מבונה ליח"ד קיימת עפ' חוזה חכירה מהוון מסוג "שטח לבניה בפועל" -

חיוב בשיעור 91% משווי זכויות הבניה הנוספות ועד למלוא זכויות הבניה המותרות על פי התכנית התקפה למועד ההקצאה (עיקרי ושירות).

חיוב בשיעור 31% משווי התוספת עבור כל מ"ר מבונה מבוקש מעבר למלוא זכויות הבניה המותרות על פי תכנית תקפה למועד ההקצאה.

• תוספת בניה של יח"ד אחת עפ' חוזה חכירה מהוון מסוג "שטח לבניה בפועל" -

חיוב בשיעור 91% בגין יתרת הזכויות שלא שולמו על פי התכנית התקפה למועד ההקצאה (עיקרי ושירות) וחיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין זכויות הבניה של יח"ד אחת עפ' תכנית התקפה למועד ההקצאה לבין 2 יח"ד (יחידה ראשונה: מלוא הזכויות עפ' התכנית למועד ההקצאה, יחידה שנייה: חיוב החל מהמ"ר הראשון בהתאם לזכויות הבניה מהופרטות בבקשה להיתר). שווי הקרקע ייקבע לפי שומה פרטנית.

תוספת שטח מבונה ליחידה עפ' הסכם פיתוח מהוון -


חיוב בשיעור 91% מהפרש השווי בין זכויות הבניה עפ' הסכם הפיתוח או על פי תוכנית בניה מאושרת ע"י רמ"י לבין תוספת הבניה המבוקש, אם שולם היטל השבחה יש לבצע קיזוז כמפורט בסעיף 16 לעיל.

• דמי שימוש בגין חריגות בניה הכוללות תוספת יחידות דיור - במרכז הארץ חיוב בשיעור 6% מהפרש השווי בין הזכויות המאושרות לבין השימוש והבינוי הקיים בפועל, עבור כל שנה החל מיום גילוי חריגות הבניה. באזור קו עימות חיוב בשיעור 2%, באזור עדיפות לאומית א' חיוב בשיעור 3.2%, באזור עדיפות לאומית ב' חיוב בשיעור 4.8%.

\*על שיעורי התשלום יחולו ההנחות בהתאם להחלטות מועצה ולמפת אזורי עדיפות לאומית, כפי שתקבע המועצה מעת לעת.

כמפורט להלן:

אזור	שיעור תשלום בחוזה חכירה	שיעור תשלום בהסכם פיתוח
אזור ללא עדיפות	31%	91%
אזור עדיפות ב'	17.37%	51%
אזור עדיפות א'	0%	31%
קו עימות	0%	0%

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>
	<b>תוספת בניה במגורים- בנייה צמודת קרקע</b>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>	<b>עמוד 7 מתוך 8</b>

בחזרה מסוג "בינוי בפועל" בשטח העולה על 280 מ"ר יש לפעול בהתאם לאמור בסעיף ה' 4 לעיל.


## ז. רשימת מסמכי השלמה (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)

1.	קבלה על תשלום דמי היתר או הקניית בעלות וחובות ככל שקיימים או לחילופין זיהוי תקבול במערכת.
2.	חוזה חכירה בתוקף (במידה ונדרש)
3.	הסכם פיתוח בתוקף (במידה ונדרש)
4.	אישור חוכר/ת ראשית במידה וקיימת
5.	אישור אגודה חקלאית / הסוכנות היהודית (במידה ונדרש)
6.	כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש עד דונם) – <a href="#">נספח 1</a>
7.	כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש מעל דונם) – <a href="#">נספח 2</a>

## ח. סמכויות אישור תחשיב המבוסס על שומה

סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על שומה לעניין הקניית בעלות (ערך קרקע מלא ללא מע"מ) או דמי היתר (ערך התוספת - קרי הפרשי ערך הקרקע ללא מע"מ):	
עד 1,500,000 ₪	ראש תחום בכיר לשירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים.
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪	ראש תחום בכיר לשירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או שיווק/סגנו + מנהל המרחב / סגנו + ראש תחום כספים או סגנו. *** מעל 5,000,000 ₪ נדרש אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	ראש תחום בכיר לשירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל אגף עסקות + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	ראש תחום בכיר לשירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל חטיבה + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
מעל 20,000,000 ₪	ראש תחום בכיר לשירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל רמ"י + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.

בכל מקום שבו מוסמך ראש תחום בכיר לשירות/ראש צוות לקידום עסקות/שיווק לחתום, מוסמך גם מנהל המרחב או סגנו לחתום במקומו.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>21.03B</b>
	<b>תוספת בניה במגורים - בנייה צמודת קרקע</b>
<b>תאריך פרסום: 09.01.2018</b>	<b>עמוד 8 מתוך 8</b>

**ט. סמכויות לאישור תחשיב המבוסס על טבלה**

SLA	<b>סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על טבלה לעניין הקניית בעלות (ערך קרקע מלא ללא מע"מ) או דמי היתר (ערך התוספת - קרי הפרשי ערך הקרקע ללא מע"מ):</b> מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות /שיווק או סגנו. נציג שירות/מרכז בכיר שירות+ ראש תחום בכיר שירות או סגנו.
-----	--

בכל מקום שבו מוסמך ראש תחום בכיר שירות/ראש צוות לקידום עסקות/שיווק לחתום, מוסמך גם מנהל המרחב או סגנו לחתום במקומו.

**י. סמכויות חתימה על בקשה להיתר**

SLA	מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות /שיווק או סגנו. נציג שירות/מרכז בכיר שירות+ ראש תחום בכיר שירות או סגנו.
-----	--

בכל מקום שבו מוסמך ראש תחום בכיר שירות/ראש צוות לקידום עסקות/שיווק לחתום, מוסמך גם מנהל המרחב או סגנו לחתום במקומו.

**יא. השלמת התהליך**

SLA	הפקת שובר/י תשלום
-----	-------------------

**יב. נספחים ומידע נוסף**

1.	<a href="#">כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש עד דונם)</a>
2.	<a href="#">כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש מעל דונם)</a>
3.	<a href="#">הצהרת עורך הבקשה בדבר אימות פרטי בקשה להיתר</a>

**אפרת שטראוס**

מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

**משה פופיק**

סגן מנהל חטיבת השירות  
ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_