
 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>16.12.2018</b>	<b>עמוד 1 מתוך 12</b>

<p><b>ארכות להסכמי פיתוח- מגורים:</b></p> <p>3.2.1.5.1.1- בנייה נמוכה (קבלנים) – עד 50 יח"ד + בנייה רוויה/ בנייה רוויה הכוללת שימושים מעורבים – עד 100 יח"ד</p> <p>3.2.1.5.1.2- בנייה רוויה מעל 100 יח"ד ובנייה נמוכה מעל 50 יח"ד</p> <p>3.2.1.5.1.3- "בנייה נמוכה עצמית" עד 4 יחידות דיור (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד+ מגורים בנחלה</p> <p>3.2.1.5.1.4- בנייה עד 8 יח"ד (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד- במגזר המיעוטים</p> <p><b>ארכות להסכמי פיתוח – תעסוקה:</b></p> <p>3.2.1.5.2.1- במכרז</p> <p>3.2.1.5.2.2- ללא מכרז</p> <p>3.2.1.5.2.3- במשבצת- מגזר חקלאי</p> <p>3.2.1.5.3- <b>ארכות להסכמי פיתוח - מטרות ציבוריות-</b> מתקנים הנדסיים ותשתיות (למעט הקצאה לרשות מקומית)</p> <p>3.2.1.5.4- <b>ארכות להסכמי פיתוח - מטרות חקלאיות-</b> מטעים</p> <p><b>ארכות להסכמי פיתוח - קרקע חקלאית ששינתה את ייעודה:</b></p> <p>3.2.1.5.5.1- עסקאות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 727, 717, 666, 640, 611, 432, 533</p> <p>3.2.1.5.5.2- עסקאות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 1470, 1426, 1285, 1222</p>	<p><b>מס' שורה במפתח</b></p>	<p><b>35.16B- ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b></p>	<p><b>שם הנוהל</b></p>
	<b>סעיף הפטור</b>		<b>מספר נוהל אב</b>
<b>בהסכם פיתוח- תוספת להסכם פיתוח. בחוזה חכירה-תוספת לחוזה חכירה</b>	<b>סוג חוזה</b>	21	<b>סמל גבייה</b>
<b>החלטות מועצה</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• החלטה מס' 1513 מיום 17.05.2017- ביטול עסקאות ומתן ארכות</li> <li>• החלטה מס' 1537 מיום 12.03.2018- מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע</li> <li>• החלטה מס' 1149 מיום 06.05.2008- הקצאה לבני מקום מפוני חבל עזה וצפון השומרון; תשלום דמי היוון בהתאם לבנייה בפועל באתרים המיועדים למפוני חבל עזה וצפון השומרון; הליכי המלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין באתרים המיועדים למפוני חבל עזה וצפון השומרון לפי תמ"א 39.</li> </ul>			
<b>החלטת הנהלה</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מס' 4226 מיום 24.09.2017 – ארכות וחריגים בהתאם להחלטת מועצה 1513</li> <li>• מס' 4395 מיום 08.07.2018 – מועדי בניה בהסכמי מכר בקרקע ששווקה במכרז</li> </ul>			
16.12.2018			
<b>תאריך פרסום</b>			
<b>באחריות אגף עסקאות</b>			
<p>הנוהל מבטל את נוהל מינהל מקרקעי ישראל מס' 31.29 "טיפול בחוזה פיתוח ובחוזה חכירה" שפורסם ב 07.02.2000.</p> <p>נוסח זה מעדכן את הנוהל שפורסם ב 12.09.2018 מהות העדכון:</p> <p>- חידוד התנאים למעבר מהסכם פיתוח לחוזה חכירה, ראו סעיף 1.8</p>			

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>16.12.2018</b>	<b>עמוד 2 מתוך 12</b>


- על מנת לייעל את תהליך הטיפול בבקשות לארכה, מנהל המינהל לאזורי תעשייה במשרד הכלכלה נתן אישור גורף להענקת ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה.
- מקדם העסקה יעדכן את המינהל לאזורי תעשייה במשרד הכלכלה ביחס לבקשות טרם אישורן על ידי הוועדה המוסמכת ברמ"א ראו סעיף 4.4.1.
- סעיף 6 עודכן בהתאם - "תעסוקה בפטור ממכרז", בעמודת "הערות".

העדכון אושר בצוות מפתח ביום 28.11.2018


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

## 1. רקע כללי ומדיניות

<p><b>1.1</b> מטרת נוהל זה הינה להגדיר את התנאים למתן ארכה לתקופת הפיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה בהקצאות שנעשו בדרך של מכרז פומבי או הקצאות בפטור ממכרז.</p>
<p><b>1.2</b> ככלל, רמ"א תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם להשלמת הבנייה.</p>
<p><b>1.3</b> במקרים בהם לא עמד היזם במועד השלמת הבנייה הנקוב בהסכם (להלן: "המועד שנקבע להשלמת הבנייה"), רשאית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"א) לאשר ארכות להשלמת הבנייה. ככלל, ארכות אלו יותנו בתשלום כמו כן, רמ"א רשאית לדרוש ערבות ביצוע להבטחת השלמת הבנייה במועד והכל בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטות המועצה ובנוהל זה.</p>
<p><b>1.4</b> הנהלת רמ"א תהא רשאית במקרים מיוחדים שאינם מפורטים בנוהל זה לשקול מתן ארכה ואת התנאים לאישורה בהתאם לנסיבות.</p>
<p><b>1.5</b> במקרים בהם לא שילם היזם/החוכר עבור דמי הארכה או שילם ולא עמד במועדים להשלמת הבנייה עפ"י ההסכם, תבוטל העסקה והקרקע תושב לרמ"א וזאת בהתאם לכללים שנקבעו ב <a href="#">נוהל ביטול עסקאות</a>.</p> <p>יזם/חוכר אשר שילם עבור הארכה וסיים את הבנייה קודם לסוף תקופת הארכה, לא יהיה זכאי להחזר כספי בגין התקופה שנותרה עד לתום תקופת הארכה.</p>
<p><b>1.6</b> החל מ-1/1/2017 יחולו כללי החלטה המועצה 1513 לצורך ביצוע תחשיב למתן ארכות.</p>
<p><b>1.7</b> יזם/חוכר אשר העסקה המקורית עמו אושרה מיום 1.1.2013, במכרז או בפטור ממכרז, יחולו לגביו תנאי החלטת מועצה 1513, כאשר מניין השנים של מועד השלמת הבנייה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה המקורי.</p>
<p><b>1.8</b> מעבר מהסכם פיתוח לחוזה חכירה, יתאפשר בכפוף לעמידה בהוראות ההסכם לרבות המועדים להשלמת הבנייה והתנאים המיוחדים לחוזה.</p>
<p><b>1.9 תיקון מועדי השלמת הבנייה בחוזה במקרה של מניעה</b></p> <p>במקרים בהם נמסרו המקרקעין ליזם במועד שבו לא נותרו לו לפחות 36 חודשים למועד שנקבע להשלמת הבנייה או במקרה בו הוכח להנחת דעתה של רמ"א כי הייתה מניעה* לקבלת היתר בנייה, שלא באשמת היזם, יתווספו ליזם למועד שנקבע להשלמת הבנייה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים, (כלומר המועד שנקבע להשלמת הבנייה בהסכם יידחה למועד מאוחר יותר כך שיוותרו ליזם 36 חודשים ממועד הסרת המניעה) וזאת ללא תשלום נוסף.</p> <p>על היזם להגיש אסמכתאות תומכות בעניין (אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (מניעה לקבלת היתר בנייה), אישור גורם מפתח (מניעה של בעיות פיתוח) או אישור מכל גורם אחר שיניח את דעת רמ"א).</p> <p>*מניעה לקבלת היתר בנייה - מניעה בתכנית, פיתוח שלא הושלם שמעכב התחלת בנייה, עתיקות, סעיפים 78 -</p>

	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>16.12.2018</b>	<b>תאריך פרסום: עמוד 3 מתוך 12</b>

79 לחוק התכנון והבנייה או כל מניעה אחרת שתאושר על ידי רמ"י.	
<b>1.10 עסקות בפטור ממכרז</b>	<p>ככלל, בעסקות הקצאה חדשות בפטור ממכרז (לא כולל הרשמה והגרלה) תנתן תקופה של 48 חודשים מיום אישור העסקה לצורך השלמת הבנייה בכל סוגי מטרות הקצאות המקרקעין.</p> <p>יחד עם זאת רשאית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לקבוע מראש בהסכם מועדים שונים להשלמת הבנייה בשים לב בין היתר למועד מסירת המגרש, חסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, גודל הפרוייקט ומורכבותו.</p>
<b>1.11 עסקות במכרז</b>	<p><b>1.11.1</b> יזם/חוכר אשר זכה במקרקעין במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה 1513 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p> <p><b>1.11.2 מכרזי קרקע בלתי מתוכננת (מקב"ת)</b> – מימוש אופציה וחתימה על הסכם פיתוח במכרזי מקב"ת היא בגדר זכיה במכרז. מתן ארכה בגין אלו תטופל כפי שנהוג במכרז פומבי.</p>
<b>1.12 הגדרות</b>	<p><b>אזורי עדיפות לאומית-</b> כהגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1505 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p> <p><b>בנייה חלקית-</b> סיום בניית שלד וגג למבנה אחד מתוך סך המבנים המיועדים להבנות במקרקעין שהוקצו, בהתאם לתוכנית.</p> <p><b>בנייה נמוכה-</b> בנייה למגורים שאינה בנייה רוויה (הגדרה מהחמ' 1513)</p> <p><b>בנייה נמוכה עצמית-</b> מקרקעין למגורים צמודי קרקע, חד או דו משפחתי או בנייה טורית שאינה יותר מארבע יחידות דיור, כשהבנייה נעשית על ידי הצד להסכם הפיתוח למעט בנייה מרוכזת על ידי יזם (הגדרה מהחמ' 1481).</p> <p><b>בנייה רוויה-</b> בנין בן 2 קומות לפחות ובו לא פחות מ 4 דירות – אחת לפחות בכל קומה והוא רשום כבית משותף או ראוי להירשם כבית משותף, על פי חוק המקרקעין, התשמ"ט – 1969.</p> <p><b>דמי ארכה-</b> תשלום הנדרש בגין הסכמת רמ"י לדחיית מועדי השלמת הבנייה והארכת תוקף הסכם הפיתוח</p> <p><b>השלמת בנייה-</b> סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל</p> <p><b>מטרה ציבורית-</b> דת, תרבות, חנוך, מדע, בריאות, סעד או ספורט וכן מטרה שהוגדרה ע"י ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה ע"י יו"ר המועצה כמטרה ציבורית.</p> <p><b>מצב בריאותי קשה-</b> מצב בריאותי אשר החל/נגרם לאחר מועד ההקצאה או שחלה החמרה של ממש במצבו הבריאותי לאחר מועד ההקצאה, והמוסד לביטוח לאומי (יש</p>

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>16.12.2018</b>	<b>עמוד 4 מתוך 12</b>

להמציא אישור הכרה מביטוח לאומי ופרוטוקול ועדה רפואית בהתאם) קבע כי הוא נמנה על אחד המקרים המנויים להלן:

- א. נקבעה דרגת נכות רפואית בנכות כללית עם דרגת אי כושר של 60% ומעלה.
- ב. נקבעה דרגת נכות רפואית יציבה מעבודה בשיעור של 50% ומעלה. לחלופין נקבעה דרגת נכות רפואית זמנית של 100% ("נכה נזקק").
- ג. נקבע כי זכאי לקצבת סיעוד.
- ד. מקבל קצבה בגין ילד נכה.
- ה. נקבעה דרגת נכות רפואית במסגרת נפגעי פעולות איבה בשיעור של 50% ומעלה.

רמ"י רשאית לפי שיקול דעתה לקבוע כי מקרה שאינו נמנה על המקרים המצוינים לעיל מהווה מצב בריאותי קשה או החמרה של ממש במצב בריאותי קיים.

שווי המקרקעין לזכויות אותן רכש היזם בצירוף שווי הזכויות שנרכשו בנוסף לזכויות המקוריות, כפי שנקבעו במועד אישור העסקה המקורית או תוספת הזכויות בהתאמה, בהתחשב בזכות החכירה וללא הנחות אזור עדיפות לאומית וקו עימות, כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 מהמועדים הנ"ל.


#### ערך המקרקעין-

### 1.13 בנייה חלקית

- 1.13.1 במקרים בהם הושלמה הבנייה בחלק מהמבנים במקרקעין, התשלום בגין ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק במקרקעין בו לא הושלמה הבנייה.
- 1.13.2 במקרה בו הושלמה הבנייה רק בחלק מהמקרקעין מושא העסקה, וניתן לפצל את חטיבת המקרקעין למגרשים על פי תכנית, תהא רמ"י רשאית לתקן את ההסכם ולגרוע מתוכו את המקרקעין בהם לא הושלמה הבנייה. במקרה כאמור יחולו התנאים האמורים "נוהל ביטול עסקאות".

### 1.14 מקרים בהם לא יגבה תשלום בגין ארכה:

- 1.14.1 בעלי הסכם שמימשו את מטרת ההקצאה וביצעו עסקאות שינוי יעוד וניצול או פיצול מגרש.
- 1.14.2 הקצאת מקרקעין מכח חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005.
- 1.14.3 הקצאת מקרקעין אגב חילופי קרקעות.
- 1.14.4 הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז למגזר הערבי והבדואי במסגרת הסדרי פינוי על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.14.5 יזמים אשר זכו במכרזי מחיר מטרה, מחיר למשתכן ודיור להשכרה יהיו כפופים לתנאי המכרז, לרבות הסכם הבנייה בכל הנוגע למועדי הביצוע (ערבויות ביצוע וכו').
- 1.14.6 יזם אשר השלים את הבנייה עד ליום 31.12.2016 אף אם המועד להשלמת הבנייה תם לפני מועד זה.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>תאריך פרסום: 16.12.2018</b>	<b>עמוד 5 מתוך 12</b>

1.14.7 בעלי הסכם מכר בקרקע ששווקה במכרז יקבלו אורכה בת 4 שנים להשלמת הבניה ללא כל תשלום.

**2. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה .**  
**(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)**


[טופס בקשה- ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה](#)

**3. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך**  
**התהליך יתבצע כמפורט בנוהל-00.00 "שם נוהל האב"**


הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת טופס בקשה ומסמכי החובה סריקתם וניתובם לגורם המטפל	ארכיב
	<p>א. בדיקת תנאי הסכם</p> <p>ב. יעדן את המינהל לאזורי תעשיה במשרד הכלכלה ביחס לבקשות טרם אישורן, באמצעות דוא"ל ל- ממונה ארצי להקצאות : <a href="mailto:Tzvia.Bibi@Economy.gov.il">Tzvia.Bibi@Economy.gov.il</a> ; מנהל המינהל לאזורי תעשיה : <a href="mailto:Yigal.Zarfati@economy.gov.il">Yigal.Zarfati@economy.gov.il</a></p> <p>ג. הזמנת שומה לקביעת ערך קרקע – במקרים הנדרשים בלבד</p> <p>ד. ביצוע תחשיב כספי</p> <p>ה. עריכת שינויים בעסקה והכנת טפסים לדיון בוועדת עסקות</p>	מקדם עסקות/נציג שירות
לבדיקה האם קיים שינוי תכנוני	חוו"ד תכנונית- במידת הצורך	תכנון
במקרים של שינוי גו"ח או שינוי תכנוני	הכנת תשריט – במידת הצורך	מיפוי
	בדיקה ואישור השומה	שמאות
	בדיקת תחשיב כספי	גזברות

**4. דגשים מיוחדים לתהליך**


<b>4.1 כללי</b>
4.1.1 במקרים בהם נתנו ערבויות ביצוע במועד הקצאת המקרקעין והערבויות חולטו, יקוזז הסכום שחולט מהסכום לתשלום בגין הארכה.
4.1.2 חישוב דמי ארכה עד 31/12/16 ייערך לפי הגבוה מבין הסכומים הבאים:
4.1.2.1 ¼% מהתמורה, לכל שנת ארכה עד 31/12/16, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>16.12.2018</b>	<b>עמוד 6 מתוך 12</b>

<p>4.1.2.2 1,000 4.1.2.2 (סכום זה כולל מע"מ) לכל התקופה עד 31/12/16.</p>
<p>4.1.3 יזם אשר השלים את הבנייה עד ליום 31.12.2016 לא יחויב בתשלום בגין הארכה.</p>
<p><b>4.2 מגורים</b></p>
<p>4.2.1 בהקצאת קרקע למטרת מגורים בבנייה רוויה הכוללת פחות מ- 100 יחידות דיור, או למטרת בנייה נמוכה הכוללת פחות מ- 50 יחידות דיור, רשאית רמ"י ליתן ארכות לתקופה שתעלה במצטבר על ארבע שנים.</p>
<p>4.2.2 על הארכת הסכם פיתוח לנחלה (לרבות "הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה"), שהוקצתה מכח החלטת מועצה 1317 או כל החלטה שתבוא במקומה, יחולו הכללים האמורים ביחס ל- "בנייה נמוכה עצמית".</p>
<p>4.2.3 בעל הסכם אשר הוקצו לו מקרקעין בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1149 (הקצאה לבני מקום מפוני חבל עזה וצפון השומרון) יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה 1513.</p> <p>הקצאות המקרקעין בדרך של הרשמה והגרלה שבוצעו בהתאם להחלטה 1149 יטופלו כהקצאות במכרז.</p>
<p>4.3 בן מיעוטים מהמגזר הבודאי, אשר הוקצו לו מקרקעין בפטור ממכרז, שלא במסגרת הסדרי פינוי, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה 1513 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p>
<p><b>4.4 תעסוקה</b></p>
<p>4.4.1 בהקצאת קרקע בפטור ממכרז שניתנה למטרת תעסוקה, לצורך מתן ארכה ידרש היזם להמציא את המלצת המשרד הרלוונטי אשר על בסיס המלצתו הוקצתה הקרקע.</p> <p>על מנת לייעל את תהליך הטיפול בבקשות לארכה, מנהל המינהל לאזורי תעשייה במשרד הכלכלה נתן אישור גורף להענקת ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה.</p> <p>מקדם העסקה יעדכן את המינהל לאזורי תעשייה במשרד הכלכלה ביחס לבקשות טרם אישורן על ידי הוועדה המוסמכת ברמ"י, באמצעות דוא"ל ל-  <a href="mailto:Tzvia.Bibi@Economy.gov.il">Tzvia.Bibi@Economy.gov.il</a> ;  ממונה ארצי להקצאות :  מנהל המינהל לאזורי תעשייה : <a href="mailto:Yigal.Zarfati@economy.gov.il">Yigal.Zarfati@economy.gov.il</a></p> <p>מנהל המינהל לאזורי תעשייה במשרד הכלכלה רשאי לדחות בקשה ספציפית להארכה. לא התקבלה תגובה ממנהל המינהל לאזורי תעשייה במשרד הכלכלה בתוך 7 ימים מיום העדכון, לא יתעכב הטיפול בבקשה למתן הארכה כתוצאה מהאמור לעיל.</p>
<p>4.4.2 בהקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעסוקה, ינתנו ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, ובתשלום של 6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.</p>

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>תאריך פרסום: 16.12.2018</b>	<b>עמוד 7 מתוך 12</b>

<p><b>4.5 הקצאות מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 727, 717, 666, 640, 611, 533, 432 – קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת</b></p> <p>4.5.1 עם ביצוע התשלום כמפורט בסעיף 6 (שיעורי תשלום) שלהלן יומר הסכם הפיתוח בחוזה חכירה. מועד השלמת הבנייה בחוזה החכירה יהיה לתקופה של ארבע שנים. לאחר תקופה של 4 שנים יחולו כללי התשלום כמפורט בנוהל זה.</p> <p>4.5.2 בהקצאת קרקע בהתאם להחלטות המוזכרות לעיל, בקטגוריות המטרות שלהלן:  -למטרת מגורים- "בנייה נמוכה עצמית" עד 4 יחידות דיור (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד  -למטרת תעסוקה- "תעסוקה בפטור ממכרז".  התשלום בגין הארכה לא יפחת, מהתשלום כמפורט בקטגוריות אלו בטבלה שבסעיף 6.</p>
<p><b>4.6 בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, 1470, 1426, 1285, 1222 - הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים ותעסוקה</b></p> <p>4.6.1 יזם אשר הוקצתה לו קרקע על פי החלטות אלו יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטת המועצה 1513.</p> <p>4.6.2 בהקצאות שנעשו על פי ההחלטות שהוגדרו לעיל או כל החלטה אחרת שבאה במקומן, תחול הוראת מעבר, לפיה רמ"י תאפשר מתן ארכה לתקופה נוספת אף מעבר לנקוב בהחלטה המועצה, וזאת לתקופה של עד יום 1.7.2020.</p>
<p><b>4.7 בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 1455, 1226, 949 - תעסוקה במשבצת</b></p> <p>4.7.1 ככלל, עסקה להקצאת מקרקעין שנעשתה עפ"י החלטות מועצה 1455, 1226, 949 וכל החלטה אחרת שבאה במקומם לא תבוטלנה.</p> <p>4.7.2 יזם אשר הוקצתה לו קרקע על פי החלטות אלו יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מועד זה, תינתן ארכה בכפוף לתשלום של 6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.</p>
<p><b>4.8 מטרות ציבוריות (למעט הקצאה לרשות המקומית), מתקנים הנדסיים ותשתיות</b></p> <p>ניתן יהיה לבצע ארכות בכפוף לתשלום של 1.5% מערך המקרקעין או 5,000 ₪ הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של ארבע שנים.</p>
<p><b>4.9 מטעים- להסכם פיתוח למטרת מטעים ינתנו ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים, תמורת תשלום של 5,000 ₪ לכל שנה של ארכה.</b></p>
<p><b>4.10 שינוי תכנוני</b></p> <p>4.10.1 במקרה בו מוגשת בקשה לארכה בעקבות שינוי תכנוני ותנאי החוזה מאפשרים זאת, התנאי למתן ארכה יהיה תשלום דמי היתר בשיעור של 91% מהפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו על ידי היזם ממועד ההקצאה לבין הזכויות שאושרו על פי תוכנית חדשה. התשלום יהיה בנוסף לתשלום שיחול</p>

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>תאריך פרסום:</b> 16.12.2018	<b>עמוד 8 מתוך 12</b>

	<p>בגין הארכה כפי שמפורט בסעיף 6 (שיעורי תשלום) בהתאם לסוג הנכס. על תשלום זה יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית.</p>
4.10.2	<p>בחוזים בהם נרכשו זכויות עתידיות לא יחול תשלום דמי היתר בגין שינוי תכנוני.</p>
4.10.3	<p>אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות לא ינתן אישור לארכה על ידי רמ"י וההסכם יבוטל בהתאם ל<b>ונהל ביטול עסקאות</b>.</p>
4.10.4	<p><b>היטל השבחה</b> - במידה והיזם חוייב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית בגין התשלום שפורט לעיל, יהיה זכאי היזם להחזר מרמ"י בגובה היטל השבחה בהתאם לאישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית על פי דין כל עוד התשלום לרמ"י בגין דמי ההיתר לא יפחת מ-31% מההפרש.</p> <p>ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד תשלום דמי ההיתר</p>
4.10.5	<p>החובה לרכוש את זכויות הבנייה הנוספות כתנאי למתן ארכה לפי סעיף זה, לא תחול בהקצאות שנעשו למטרת "בנייה נמוכה עצמית" ובהקצאות מקרקעין בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות (לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות).</p>

## 5. פטור מתשלום בגין ארכה במקרים חריגים

5.1	<p>פטור מתשלום בגין ארכה על פי המקרים החריגים המפורטים בטבלה יחול בהתאם לתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>א. בהסכמים לבנייה למטרת מגורים עד 8 יחידות דיור (כולל).</p> <p>ב. המקרה החריג ארע לבעל זכויות שאינו תאגיד</p> <p>ג. המקרה החריג ארע לאחר המועד המקורי לאישור העסקה.</p>
5.2	<p>אם המקרה החריג התרחש כאשר הסכם הפיתוח לא היה בתוקף, הסכם הפיתוח יוארך ללא תשלום דמי ארכה עד ל-31.12.16. לאחר מועד זה יחולו הכללים שלהלן:</p>

חריג	הפטור מתשלום בעד ארכה
מוות של בעל הזכויות או בן/בת זוגו או מי מהילדים שלהם (לרבות ילדים של אחד מבני הזוג).	תינתן ארכה אחת לשלוש שנים מיום הפטירה ללא תשלום. (במקרה בו היה מצב בריאותי קשה לפני הפטירה יחול בנוסף חריג המצב הבריאותי המפורט בטבלה זו).
גירושין על פי פסק דין של בעל הזכויות ובלבד שהעברת הזכויות תהיה לאחד מבני הזוג או למי מילדיהם.	תינתן ארכה לשלוש שנים ללא תשלום ממועד פסק דין המאשר את הסכם המכר/העברה ללא תמורה (בין בעל הזכויות לבין רוכש הזכויות מכוח הסכם הגירושין).
"מצב בריאותי קשה" של בעל הזכויות או בן/בת זוגו או מי מהילדים שלהם	תינתן ארכה לשלוש שנים ללא תשלום מהמועד בו נקבע קיומו של "המצב הבריאותי הקשה" כהגדרתו להלן. במקרה בו החריג עדיין מתקיים, ארכה כאמור תינתן בשנית וחוזר חלילה מהמועד בו המצב הבריאותי הקשה חדל מלהתקיים.

\*הערה - מצב כלכלי קשה לא נחשב "חריג" בכל סוגי ההקצאות.  
 \*רמ"י רשאית לפי שיקול דעתה לקבוע כי מקרה שאינו נמנה על המקרים המצוינים לעיל מהווה מצב בריאותי קשה או החמרה של ממש בריאותי קיים.



## 6. דמי ארכה

סוג הנכס	סוג הקצאה	תקופה נוספת מסיום מועד הבנייה	דמי ארכה	סה"כ התקופה להשלמת הבנייה (שלד+גג) מיום אישור העסקה	הערות
מגורים	א. בנייה נמוכה (קבלנים) – עד 50 יח"ד ב. בנייה רוויה / בנייה רוויה הכוללת שימושים מעורבים – עד 100 יח"ד	שנה ראשונה - רק אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה שנתיים ראשונות שנה שלישית שנה רביעית והלאה	2% מערך המקרקעין *	ללא פחות מ 25,000 ₪	א. <b>בהקצאה במכרז</b> למגורים תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום לאחר מכן יש לחייב בהתאם לטבלה ב. דמי ארכה כמפורט בטבלה לא יפחת מ-25,000 ₪
			4% מערך המקרקעין.		
			3% מערך המקרקעין		
			5% מערך המקרקעין		
מגורים	בבנייה רוויה מעל 100 יח"ד ובנייה נמוכה מעל 50 יח"ד	שנה ראשונה -- רק אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה שנתיים ראשונות שנה שלישית שנה רביעית	2% מערך המקרקעין *	ללא פחות מ 25,000 ₪	א. <b>בהקצאה במכרז</b> למגורים תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום לאחר מכן יש לחייב בהתאם לטבלה ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב. ג. דמי ארכה כמפורט בטבלה לא יפחת מ-25,000 ₪
			4% מערך המקרקעין.		
			3% מערך המקרקעין		
			5% מערך המקרקעין		
תעסוקה	א. "בנייה נמוכה עצמית" עד 4 יחידות דיור (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד ב. נחלה כמפורט בסעיף 4.2.2 לעיל	לכל שנת ארכה	2% מערך המקרקעין או 10,000 ₪ (באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות-5000 ₪) הגבוה מבין השניים.	ללא הגבלה	
			לכל שנת ארכה		
תעסוקה	תעסוקה במכרז	שנה ראשונה - רק אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה שנתיים ראשונות שנה שלישית שנה רביעית	2% מערך המקרקעין *	א. <b>בהקצאה במכרז</b> תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום לאחר מכן יש לחייב בהתאם לטבלה. ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב. ג. דמי קניית ארכה כמפורט בטבלה לא יפחת מ-25,000 ₪.	
			4% מערך המקרקעין.		
			3% מערך המקרקעין		
			5% מערך המקרקעין		
תעסוקה	תעסוקה בפטור ממכרז	לכל שנת ארכה	6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ השניים	א. בעסקות שאושרו עד 31.12.12 – סה"כ 5 שנים. ב. בעסקות שאושרו מ-01.01.13 – סה"כ 6 שנים	
			6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ השניים		
			6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ השניים		
תעסוקה	תעסוקה במשבת – מגזר חקלאי	לכל שנת ארכה	6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ השניים	ללא הגבלה	תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום

<p>א. הארכה תנתן לתקופה של עד ל-4 שנים מיום מועד סיום הבנייה כפי שנקבע בהסכם הפיתוח המקורי.</p> <p>ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.</p>	<p>א. בעסקות שאושרו עד 31.12.12 – סה"כ 7 שנים.</p> <p>ב. בעסקות שאושרו מ- 01.01.13 – סה"כ 8 שנים</p>	<p>1.5% מערך המקרקעין או 5,000 ש"ח הגבוה מבין השניים</p>	<p>לכל שנת ארכה</p>	<p>מטרות ציבוריות מתקנים הנדסיים ותשתיות (למעט הקצאה לרשות מקומית)</p>	<p>מטרות ציבוריות</p>
<p>א. הארכה תנתן לתקופה של עד לשנתיים ממועד סיום תקופת הפיתוח המקורי.</p> <p>ב. מעבר לסה"כ התקופה כמפורט, העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.</p>	<p>5 שנים</p>	<p>5,000 ש"ח</p>	<p>לכל שנת ארכה</p>	<p>מטעים</p>	<p>מטרות חקלאיות-</p>
<p>א. על התשלום יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית</p> <p>ב. התשלום לא יפחת מ-12% מערך הקרקע למעט קו עימות.</p>	<p>א. 4 שנים מיום תשלום דמי הארכה</p> <p>ב. מעבר לתקופה זו התשלום יבוצע על פי הייעוד החדש כמפורט בטבלה זו.</p> <p>שנה ראשונה (ראשונה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה)</p>	<p>א. 51% מההפרש בין ערך המקרקעין הנושא הפרשי הצמדה בלבד (ללא ריבית) לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית</p> <p>ב. בקו עימות – 11% מההפרש בין ערך המקרקעין הנושא הפרשי הצמדה בלבד (ללא ריבית) לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית.</p>	<p>מעבר לחוזה חכירה.</p>	<p>עסקות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 611,432,533 640,666,717 727</p>	<p>בקררע חקלאית שיעודה שונה</p>
<p>א. תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום.</p> <p>ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.</p>	<p>עד לתאריך 01.07.2020 לאחר מכן תושב הקרקע לרמ"י.</p>	<p>א. התשלום יבוצע על פי הייעוד החדש כמפורט בטבלה זו.</p>		<p>עסקות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 1,426,1285,1222 1470</p>	
<p>בכפוף לאישור מהנדס/אדריכל בגין סטאטוס מצב הבנייה בשטח</p>		<p>א. שיעור חיוב בגין ארכה בהתאם לסוג הנכס כמפורט לעיל X שווי יחסי לגבי חלק במקרקעין בו לא הושלמה הבנייה.</p>	<p>לכל שנת ארכה</p>	<p>בכל המטרות</p>	<p>בנייה חלקית</p>


\* אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה

\*\* בשלב זה יש לערוך את התחשיב באופן ידני ולקלוט במערכת כוכב במסגרת "שינויים שלא בגין העסקה" בחיוב נוסף בסמל גביה 21

\*\*\* על תשלומים אלו יש להוסיף מע"מ כדין.

\*\*\*\* במקרה של שינוי תכנוני מתן הארכה מותנה בתשלום נוסף כמפורט בסעיף 4.10.

הערה: חיוב בגין חלקי שנים – בהתאם להחלטת המועצה חיוב דמי הארכה מתבצע בגין שנים שלמות ולכן גם אם מבוקשת ארכה של חודש מעבר לתקופה להשלמת הבנייה ( שלד + גג ) בעל הזכויות יידרש לשלם דמי ארכה בגין שנה שלמה.

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>16.12.2018</b> <b>תאריך פרסום:</b>	<b>עמוד 11 מתוך 12</b>

### 7. סמכויות אישור השינויים בעסקה

סמכויות אישור השינויים בעסקה	
ללא הגבלה של שטח או סכום	וועדת עסקות מרחבית
מקרה חריג (בהתאם למקרים המפורטים בסעיף 5) + מקרה חריג פרטני (שאינם מפורטים בטבלת החריגים)	מנהל המרחב יעביר את פרוטוקול הדיון במקרים חריגים פרטניים למנהל אגף בכיר עסקות לבקרה
ארכות מעל 10 שנים במצטבר או תשלום נמוך מהקבוע בנוהל זה	וועדת עסקות מסלול ירוק

### 8. סמכות אישור העסקה במחשב


ללא הגבלה של שטח או סכום	מנהל המרחב או סגנו
מקרה חריג (בהתאם למקרים המפורטים בסעיף 5) + מקרה חריג פרטני (שאינם מפורטים בטבלת החריגים)	מנהל המרחב או סגנו
ארכות מעל 10 שנים במצטבר	מנהל אגף עסקות או סגנו

### 9. סמכויות חתימה על תוספת לחוזה בגין ארכה

עד 1,500,000 ₪	ראש צוות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ש"ח	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות + חשב
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	מנהל חטיבה עסקית + חשב
מעל 20,000,000 ₪	מנהל רמ"י + חשב

### 10. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
10.1	אישור הארכה, הנפקת שובר לתשלום
10.2	תשלום שובר תשלום על ידי החוכר
10.3	הנפקת תוספת לחוזה ושליחתו לחתימת בעל הזכויות

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>35.16B</b>
	<b>ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</b>
<b>16.12.2018</b> <b>תאריך פרסום:</b>	<b>עמוד 12 מתוך 12</b>

	חתימת מורשי החתימה ברמ"י על גבי התוספת לחוזה החתומה ע"י בעל הזכוות	10.4
	שליחת עותק מהחוזה החתום לבעל הזכויות	10.5
	שליחת המסמכים לתיוק / סריקה	10.6

## 11. נספחים מידע נוסף

<a href="#">1. טופס בקשה- ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</a>
<a href="#">2. דף מידע- ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</a>

**אפרת שטראוס**  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

**אריאל מזוז**  
מנהל אגף בכיר עסקאות

---



---