
 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 1 מתוך 9

<p>3.1.3.1.1 - תוספת בנייה מגורים בהסכם פיתוח בנייה נמוכה</p> <p>3.1.3.1.3 - תוספת בנייה מגורים בהסכם חכירה</p> <p>530 דמי היוון-תוספת</p> <p>548 דמי היתר- היוון-תוספת</p>	<p>מס' שורות</p> <p>מפתח</p> <p>סמל גבייה</p>	<p>-21.03B</p> <p>תוספת בנייה במגורים</p> <p>-</p>	<p>שם הנוהל</p> <p>מספר נוהל אב</p> <p>סימוכין</p>
<p>חוקים</p> <ul style="list-style-type: none"> • חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117- הוראת שעה) התשע"ז- 2017 <p style="text-align: center;">קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p> <ul style="list-style-type: none"> • פרק משנה 2.26 - תחולת החלטות המועצה על בעלי הסכמי חכירה פרטניים • פרק משנה 4.2- הנחות בהקצאת קרקע • פרק משנה 5.1 – הקניית בעלות • פרק משנה 5.5 – תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש סימן ב' – תוספת בנייה • סעיף 5.5.49- פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר <p style="text-align: center;">החלטות הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 4776 מיום 04.03.2020 – תחולת הוראות פרק משנה 4.2 ובכללן "מחיר תקרה" על בקשות לתוספת בנייה במגזר העירוני. • מס' 4249 מיום 06.12.2017 – תיקון נוהל תוספת בנייה – בנייה צמודת קרקע • מס' 4013 מיום 10.08.2016 פיקוח תקציבי על התחייבויות לפי חוק נכסי המדינה • מס' 4024 מיום 14.09.2016- העלאת מגבלת החיוב בטבלאות ערכי קרקע לדמי היתר • מס' 3404 מיום 24.07.2013 סמכויות אישור וחתימה על תוספות בנייה • מס' 3370 מיום 13.05.13 - פטור מתשלום דמי היתר להקמת ממ"ד • מס' 646 מיום 12.08.2002 - שימוש חורג מתכנית ושימוש שונה ממטרת חוזה החכירה 			
(1)25	תקנת פטור	<p>אישור הבקשה במערכת המידע</p> <p>חתימה על הבקשה להיתר</p>	תוצרי תהליך
		עכ"א ; רמיטק	מערכות בתהליך
תאריך פרסום: 09.06.2020			
באחריות חטיבת השירות- אגף תורה ופיתוח			
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 27.02.2020 מהות העדכון:</p> <p>- הנוהל עודכן בהתאם להחלטת הנהלה מס' 4776 מיום 04.03.2020 – תחולת הוראות פרק משנה 4.2 ובכללן "מחיר תקרה" על בקשות לתוספת בנייה במגזר העירוני, ראו טבלת הנחות בפרק ו. העדכון אושר בצוות מפתח ב 06.05.2020</p>			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			


 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 2 מתוך 9

א. רקע כללי ומדיניות

1. הנוהל מגדיר את תהליך העבודה לתוספת בנייה במגורים.
2. תוספת בנייה המבוקשת על ידי בעל זכויות על פי הסכם פיתוח ו/או הסכם 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 ההסכם שנחתם מול רמ"י.
3. רמ"י תגבה דמי היתר עבור מתן הסכמתה לבעל זכויות להפיק מהקרקע הנאה נוספת על זו שרכש, בגבולות שטח ההקצאה המקורי.
4. אם נקבע בהסכם החכירה המקורי כי לא יגבו דמי היתר, רשאית רמ"י להתנות הסכמתה לתוספת בנייה, במימוש יתר הוראות ההסכם, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים. חוכר המבקש למצות את זכויותיו על פי ההסכם הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.

ב. הגדרות

1. אזורי עדיפות לאומית - יישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו-ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 ואזור קו עימות.
2. אזור קו עימות - כהגדרתו בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.
3. בינוי בפועל הקצאה בה שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות המוקנות בתכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה; <u>במגזר העירוני</u> – במגורים (לרבות בנייה למגורים ביישובים קהילתיים) – בהקצאות קרקע למטרת מגורים (החל מתאריך 20.11.1990); <u>במגזר החקלאי</u> – בהרחבות – קהילתיות ובמגרשי מגורים בנויים במושבים;
4. בנייה נמוכה – בנייה למגורים שאינה בנייה רוויה.
5. בנייה רוויה – בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות – דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראיות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
6. דמי היתר – תשלום עבור זכויות נוספות או שונות בקרקע, עבורן לא שולמה לרשות תמורה.
7. הסכם חכירה – הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעל זכויות בקרקע המסדיר את תנאי החכרת הקרקע.
8. הסכם חכירה מהוון – הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.
9. הסכם פיתוח – הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין יזם המייעד קרקע לבנייה למטרת מגורים, בתנאים שאישרה רשות מקרקעי ישראל, בהתקיים תנאיו של הסכם זה זכאי היזם להתקשר עם הרשות בהסכם חכירה.
10. שטח מבונה – שטח כולל המותר לבנייה, לרבות שטח שאינו מקורה, כשמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים), התשנ"ב - 1992.
11. תוספת בנייה למגורים - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, שמשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידות דיור נוספות, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: (1) בבנייה נמוכה – לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת ובלבד שהמגרש אינו ניתן לפיצול סטטוטורי.

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 3 מתוך 9

(2) בבנייה רוויה מהוונת למגורים – תוספת יחידה או יחידות דיור ו/או תוספת זכויות.

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


[טופס בקשה לתוספת בנייה במגורים \(בהסכם חכירה והסכם פיתוח - בנייה נמוכה בלבד\)](#)

ד. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
קבלת הבקשה להיתר וניתובה לנציג השירות בתום התהליך – העברת עותק חתום של הבקשה להיתר הבנייה (תוכנית בנייה) לסריקה בתיק הנכס.	ארכיב
בדיקת נתוני הבקשה אל מול נתוני תיק הנכס, ביצוע אימות והשלמת נתונים, עדכון מערכת המידע בדבר הגשת הבקשה להיתר/בקשה להסדרת חריגות, הפקת הצעות לתשלום דמי היתר ו/או הקניית בעלות (כאשר נדרש תשלום), זיהוי תקבול במערכת/בדיקת קבלה (כאשר נדרש תשלום), אישור הבקשה במערכת המידע וחתימה על הבקשה להיתר.	נציג שירות
זיהוי גו"ח עדכני / גודל השטח המוחזק (במידת הצורך)	מיפוי
כאשר קיימת אינדיקציה לחריגות בנייה ובמידת הצורך	שמירה
הסרת מניעות במידת הצורך	משפטית
נכסי מגורים ללא טבלאות שומה / כאשר ערך התוספת מעל 1,500,000 ₪ (ללא מע"מ) / תוספת יחידת דיור	שמאות
אישור תחשיב המבוסס על שומה פרטנית	כספים
זכויות בנייה למועד ההקצאה או בדיקת בקשה להיתר במידת הצורך	תכנון


ה. עקרונות מנחים

<p>1. בקשות להיתר או נכסים הפטורים מתשלום דמי היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • נכס שבעבורו נחתם הסכם מכר. • נכס שבו נרכשה זכות הבעלות או קיימת זכות להקניית זכות הבעלות ללא תמורה, בהתאם להוראות בעניין הקניית הבעלות. • בעל עיטור גבורה – לתוספת בנייה במגורים בלבד. • בעלי הסכם חכירה מהוון הכולל זכויות עתידיות. • בקשות במסגרת הליך רישוי מקוצר המפורטות בקובץ החלטות המועצה בסעיף 5.5.49 בתוספת הראשונה, בקשות להיתר בשטח העולה על המפורט בסעיף זה יחוייבו בתשלום דמי היתר.
<p>2. רמ"י תתנה את הטיפול בבקשה לתוספת בנייה במגורים בקיומו של הסכם חכירה מהוון.</p>

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 4 מתוך 9

3. רמ"י 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 אכלוס משתכנים ונחתם הסכם חכירה.
4. רמ"י תיגבה דמי היתר בשיעור 31% מהערך המעודכן של זכויות הבנייה הנוספות (עיקרי ושירות) כדלקמן:
 - א. אם שטח המבונה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת השטח המבונה ליחידה זו, עולה על 160 מ"ר, עיקרי ושירות - התשלום ייגבה עבור הזכויות מעבר ל 160 מ"ר.
 - ב. אם תוספת הבנייה מהווה יחידת דיור נוספת, היא תחוייב בתשלום דמי היתר החל מהמ"ר הראשון, ללא קיזוז שטחי בנייה שלא נוצלו ביחידה המקורית.
5. על אף האמור בסעיף 4, בבקשה לתוספת בנייה בנכסים מסוג "הקצאה לבינוי בפועל" ששטח מגרשם מעל 280 מ"ר, רמ"י תיגבה דמי היתר בשיעור 91% עבור כל תוספת בנייה מבוקשת עד להשלמת יתרת הזכויות על פי תכנית התקפה למועד ההקצאה ומעבר לכך תיגבה דמי היתר בשיעור של 31% עבור זכויות בנייה נוספות.
6. על אף האמור בסעיף 4 בנכסים שהוחכרו למטרת מגורים עירוניים (בנייה נמוכה) על פי הסכם חכירה מהוון מסוג "הקצאה לבינוי בפועל" ושטח מגרשם מעל 280 מ"ר באזורי עדיפות לאומית א' ואזור קו עימות, רמ"י תיגבה דמי היתר עבור יתרת הזכויות על פי התכנית התקפה במועד ההקצאה ומעבר לכך לא תיגבה דמי היתר עבור כל תוספת בנייה מבוקשת.

במגרש ששטחו עד 280 מ"ר, ששולמה בגינו תמורה לרמ"י בעת ההקצאה על פי הקצאה לבינוי בפועל, תכיר רמ"י בתמורה זו כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית התקפה בעת ההקצאה.
7. בעת עריכת תחשיב דמי ההיתר ייערך גם תחשיב הקניית בעלות בהתאם לפרק משנה 5.1 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנושא העברת בעלות במקרקעי ישראל ובהתאם לנוהל הקניית בעלות. שתי החלופות ישלחו ללקוח. הקניית בעלות/שדרוג זכות חכירה ללא תמורה או בתמורה ששולמה, מקנה פטור מתשלום דמי היתר.
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 (**כתב הצהרה תוספת בנייה – מגרש עד דונם**).
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 (**כתב הצהרה תוספת בנייה – מגרש מעל דונם**).
10. לא ייגבה תשלום דמי היתר/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 לצורכיהם, וזאת 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 המפרט את השטחים הפונקציונליים והעבודות הנדרשות להרחבת יחידת הדיור או התאמתה - הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, לצרכי אנשים עם מוגבלות

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 5 מתוך 9

כאמור בסעיף זה, או לחילופין אישור משרד הבינוי והשיכון על פי נוהל "סיוע לשיפור תנאי הדיור למוגבלים בניידותם", או אישור משרד הביטחון.

בקשות להיתר שתוגשנה על ידי בעלי מוגבלות, תיבחנה על ידי ועדה מרחבית המורכבת ממנהל המרחב, יועמ"ש המרחב, וראש תחום כספים.

11. בקשה לשימוש שונה ממטרת החכירה בנכסים שהוקצו למטרת מגורים ושאינה תוספת בנייה, אינה כרוכה בתשלום, אלא אם כן השימוש המבוקש מחייב הסדרה באמצעות תוכנית. אם הבקשה כוללת תוספת בנייה מעבר לזכויות המוכרות, רמ"י תגבה דמי היתר בהתאם למטרת ההסכם.

12. **דמי היתר בהליכי רישוי מקוצר** - הבקשות על פי תקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017, המפורטות בסעיף 5.5.49, בקובץ החלטות המועצה, בתוספת הראשונה לסעיף זה - לא תחייבנה קבלת אישור מרמ"י כתנאי להגשתן ולא תחויבנה בתשלום דמי היתר. בקשות אשר מנויות בתקנות התכנון והבנייה ואינן נכללות בסעיף 5.5.49 האמור תחויבנה באישור רמ"י כתנאי להגשתן ותחויבנה בתשלום דמי היתר. יובהר כי, הוספת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר ברוטו במבנה קיים או במבנה שנהרס ונבנה מחדש, שיייעודו מגורים ושאינו כולל מקלט או ממ"ד בנוי בעת הגשת הבקשה, פטור מתשלום דמי היתר. שטח העולה על שטחו של "ממ"ד פטור" יחוייב בתשלום דמי היתר כשטח עיקרי.

13. על פי חוק התכנון והבנייה (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.

14. על אף האמור בסעיף 13, 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 שומה / טבלאות שומה – על פי הכללים המפורטים בפרק ד' לעיל, ובלבד שהומצאה החלטת ועדת התכנון על מתן הקלה בהתאם לסעיף 147 (י) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.


15. הוראת השעה לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה בתוקף לחמש שנים בלבד 07.11.2017-11.2022.

16. חריגות בנייה –

א. אם נבנתה תוספת שטח מבונה ליחידת דיור המקורית או ליחידת דיור שאושרה על ידי רמ"י, ללא הסכמת רמ"י, והתוכנית התקפה מתירה את הקמתה, יש לגבות תשלום דמי היתר בלבד.

ב. אם בשטח המוכר הוקמה יחידת דיור שניה ללא הסכמת רמ"י, יש לגבות דמי שימוש בשיעור 6% מהפרש השווי בין זכויות הבנייה המאושרות לבין השימוש והבינוי הקיים בפועל, עבור כל שנה החל מיום קיומה של חריגת הבנייה ובמקרה שהתוכנית התקפה מתירה את הקמתה, יש לגבות גם דמי היתר כמפורט בנוהל זה. אם התוכנית אינה מתירה בניית יחידה שנייה או תוספת שטח מבונה ליחידת דיור המקורית או ליחידה שאושרה על ידי רמ"י, ייגבו דמי שימוש כאמור לעיל ותצא דרישה להריסתה. דמי השימוש ימשיכו לחול עד להריסה. דמי השימוש ייגבו כמפורט בפרק ו סעיף 5.


17. אם בשטח המוכר הוקמו מספר יחידות דיור ללא הסכמת רמ"י, תערך בחינה תכנונית לעריכת עסקה ובמידה וחוו"ד התכנונית חיובית, דמי השימוש ייגבו על ידי המרחב העסקי במסגרת עריכת העסקה. אם התוכנית התקפה אינה מתירה את הקמתן ייגבו דמי שימוש כמפורט בסעיף 16 ותצא דרישה להריסה. דמי השימוש ימשיכו לחול עד להריסה.

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 6 מתוך 9


18. אם בהסכם 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 לבנייה בפועל"). זיכוי בזכויות בנייה הגבוהות מיח"ד אחת על פי תכנית תקפה למועד תחילת החכירה, תעוגן בהתייחסות יועמ"ש המרחב.
19. בקשה להחזר כספים – בקשה להחזר דמי היתר או דמי שימוש ששולמו לרמ"י בגין בקשה להיתר תבחן על ידי ראש הצוות/סגנו ותועבר לאישור וביצוע ראש תחום כספים רק כאשר התקבל אישור מנומק מהוועדה המקומית המעיד על כך שהבקשה או חלק מהבקשה שאושרה על ידי רמ"י אינה ניתנת למימוש מבחינה תכנונית. עם ביצוע ההחזר יש לדווח לוועדה על ביטול/תיקון הבקשה להיתר בציון מספרה ומועד אישורה.
20. בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר ("דמי היוון – תוספת") בשיעור 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בנייה, זכאי להחזר תשלום היטל השבחה. בכל מקרה, תשלום דמי היתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומת רמ"י. במידה שדרישת התשלום / ההשבה עולה על 1,000,000 ₪ יש להעלות את הבקשה לאישור הצוות כמפורט להלן: מנהל אגף עסקאות/סגנו, יועמ"ש רמ"י/סגנו, חשב רמ"י/סגנו.
21. השגה על שומה – בהתאם לנוהל השגה על שומה מס 34.03M לא ניתן להגיש השגה על ערכי קרקע שנקבעו על פי 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 הבנייה.
22. אם דמי היתר לא שולמו במועד, בחלוף 125 יום מיום הוצאת דרישת התשלום הבקשה תבוטל אוטומטית במערכת (ברמיטק). חריגות בנייה שלא הוסדרו יסומנו בקוד מסוים במערכת המידע אשר תשלח התראה על אי תשלום דמי היתר ונציג השירות יעביר את התיק למחלקה המשפטית.

ו. תהליך העבודה

- נציג השירות יבדוק את נתוני הבקשה להיתר אל מול נתוני תיק הנכס ויבצע אימות והשלמת נתונים במידת הצורך. (לדוגמא: נתוני גוש, חלקה שטח וכו')
- נציג השירות יבדוק האם נדרשים מסמכים נוספים, אישור גורמים נוספים או מידע נוסף מהמבקש. במידה והתשובה חיובית ← יפיק הודעה מתאימה למבקש.
- 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
- אם לא נדרש מידע נוסף כמפורט בסעיפים 2 ו 3 -בדיקה האם הבקשה כרוכה בתשלום, קרי האם זכויות הבנייה המבוקשות גבוהות מזכויות הבנייה על פי הסכם או על פי תוכנית מאושרת על ידי רמ"י.

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 7 מתוך 9

- במידה והבקשה אינה כרוכה בתשלום ← עדכון מערכת המידע ב"מעקב אחר ביצוע עסקה" (הגשת בקשה ראשונה בתיקי עסקה) או ב"בקשה לשינוי שטח בנוי" ולאחר מכן אישור הבקשה במערכת ← חתימה על הבקשה להיתר
5. בדיקה האם נדרשת הזמנת שומה לצורך עריכת תחשיבי דמי היתר ו/או הקניית בעלות בהתאם לסוג הנכס שטחו ותנאי ההסכם 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 על פי הסכם חכירה מהוון –
חיוב בשיעור 31% משווי התוספת.
תוספת בנייה של יח"ד אחת על פי הסכם 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 שנייה: חיוב החל מהמ"ר הראשון בהתאם לזכויות הבנייה הנוספות המפורטות בבקשה להיתר).
במידה ואושרו זכויות בנייה גבוהות מ 160 מ"ר ליחידת דיור אחת, חיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין זכויות הבנייה המאושרות לבין 2 יח"ד הדיור המוצעות בבקשה להיתר. שווי הקרקע ייקבע לפי שומה פרטנית.
תוספת שטח מבונה ליח"ד קיימת על פי הסכם חכירה מהוון מסוג "שטח לבנייה בפועל" –
חיוב בשיעור 91% משווי זכויות הבנייה הנוספות ועד למלוא זכויות הבנייה המותרות על פי התכנית התקפה למועד ההקצאה (עיקרי ושירות).
חיוב בשיעור 31% משווי התוספת עבור כל מ"ר מבונה מבוקש מעבר למלוא זכויות הבנייה המותרות על פי תכנית תקפה למועד ההקצאה.
 - תוספת בנייה של יח"ד אחת על פי הסכם חכירה מהוון מסוג "שטח לבנייה בפועל" –
חיוב בשיעור 91% בגין יתרת הזכויות שלא שולמו על פי התכנית התקפה למועד ההקצאה (עיקרי ושירות) וחיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין זכויות הבנייה של יח"ד אחת על פי תכנית התקפה למועד ההקצאה לבין 2 יח"ד (יחידה ראשונה: מלוא הזכויות על פי התכנית למועד ההקצאה, יחידה שנייה: חיוב החל מהמ"ר הראשון בהתאם לזכויות הבנייה מהופרטות בבקשה להיתר). שווי הקרקע ייקבע לפי שומה פרטנית.
 - תוספת שטח מבונה ליחידה על פי הסכם פיתוח מהוון או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה –
חיוב בשיעור 91% מהפרש השווי בין זכויות הבנייה על פי הסכם הפיתוח/הסכם חכירה או על פי תוכנית בנייה מאושרת על ידי רמ"י לבין תוספת הבנייה המבוקשת, אם שולם היטל השבחה יש לבצע קיזוז כמפורט בסעיף 20 לעיל
 - דמי שימוש בגין חריגות בנייה הכוללות תוספת יחידות דיור או בגין תוספת שטח מבונה ליחידת הדיור המקורית או ליחידה שאושרה ע"י רמ"י (כמפורט בסעיף 16 לעיל) – במרכז הארץ חיוב בשיעור 6% מהפרש השווי בין הזכויות המאושרות לבין השימוש והבינוי הקיים בפועל, עבור כל שנה החל מיום גילוי חריגות הבנייה. באזור קו עימות חיוב בשיעור 1%, באזור עדיפות לאומית א' חיוב בשיעור 3%, באזור עדיפות לאומית ב' חיוב בשיעור 4%.

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 8 מתוך 9

* על שיעורי התשלום יחולו ההנחות בהתאם לפרק משנה 4.2 בנושא הנחות בהקצאת קרקע ובכללן "מחיר תקרה" (סעיף 4.2.2) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית, כפי שתקבע המועצה מעת לעת, כמפורט להלן:

שיעור תשלום בהסכם פיתוח	שיעור תשלום בהסכם חכירה	אזור
91%	31%	אזור ללא עדיפות
51%	17.37%	אזור עדיפות ב'
31%	* 10.56%	אזור עדיפות א'
0%	0%	קו עימות


* באזור עדיפות לאומית א' - נכסי בנייה נמוכה בהסכם חכירה פטורים מתשלום דמי היתר למעט נכסים מסוג "הקצאה לבינוי בפועל" בשטח העולה על 280 מ"ר

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.	הסכם חכירה בתוקף (במידה ונדרש)
3.	הסכם פיתוח בתוקף (במידה ונדרש)
4.	אישור חוכר/ת ראשית במידה וקיימת/ת
5.	אישור אגודה חקלאית / הסוכנות היהודית (במידה ונדרש)
6.	כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש עד דונם)
7.	כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש מעל דונם)

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):	
ראש תחום בכיר לשירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים.	עד 1,500,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות 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 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות 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 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות 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.	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בנייה במגורים
תאריך פרסום: 09.06.2020	עמוד 9 מתוך 9

ראש תחום בכיר שירות 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.	מעל 20,000,000 ₪
--	------------------

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

ט. סמכויות לאישור תחשיב המבוסס על טבלה

	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):
	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

	י. סמכויות חתימה על בקשה להיתר
	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

	הפקת שובר/י תשלום (כאשר נדרש תשלום) - זיהוי תקבול או בדיקת קבלה על תשלום (כאשר נדרש תשלום) - אישור הבקשה במערכת המידע - חתימה על הבקשה להיתר - העברת עותק חתום של הבקשה להיתר לסריקה בתיק הנכס
--	--

יב. נספחים ומידע נוסף

	1. טופס בקשה לתוספת בנייה במגורים (בהסכם חכירה והסכם פיתוח - בנייה נמוכה בלבד)
	2. דף מידע- תוספת בנייה במגורים

אפרת שטראוס

מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

משה פופיק

סגן מנהל חטיבת השירות
ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח