
	35.14B
	שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית
07.09.2020	עמוד 1 מתוך 15

3.1.4.1 - פיצול מגרש - מגורים 3.1.4.2 - פיצול ממגרש תעסוקה (לא כולל פיצול טכני של החוזה) 3.1.5.1 - שינוי ייעוד או ניצול - מגורים 3.1.5.2 - שינוי ייעוד או ניצול - תעסוקה 3.1.5.3 - שינוי ייעוד או ניצול - ציבורי (בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות)	מס' שורה במפתח	35.14B - שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית	שם הנוהל	
25(1)	סעיף הפטור	35.01A	מספר נוהל אב	
48 - דמי היתר מהוונים	סמל גבייה	בהתאם לייעוד החדש שנקבע	מטרות	
קובץ החלטות מועצת מקרקע ישראל¹ <ul style="list-style-type: none"> • פרק 1 - הגדרות כלליות • פרק 4.2 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע <ul style="list-style-type: none"> - סימן א': הנחות אזור • פרק 4.20 - שומות • סימן ב': הליך השגה על שומת מקרקעין • פרק 5.1 - הקניית בעלות. • פרק 5.4 - העברת זכויות • פרק 5.5 - תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש החלטות הנהלה <ul style="list-style-type: none"> • החלטה מס' 646 מיום 12.08.2002 - שימוש חורג מתכנית ושימוש שונה ממטרת חוזה החכירה • החלטה מס' 3437 מיום 22.10.2013 - הקניית בעלות- תיקון החלטת מועצה 1185 (ראו נספחים א' וב' להחלטה- הודעה לחוכר העומד בפני חיוב בדמי היתר ; כתב הצהרה). • החלטה מס' 4510 מיום 05.05.1999 (מערכת החלטות ישנות) - "אינשאת" - קרקע ומחבורים עליה הנרשמים כנכסים נפרדים • החלטת הנהלה 4863 מיום 08.07.2020 - חישוב הזיכוי בעסקאות שינוי ייעוד ו/או ניצול במסגרת חוזה חכירה למטרות ציבוריות 				סימוכין
א. שינוי ייעוד ו/או ניצול במגורים, בתעסוקה ובמוסדות ציבור - הסכם: הסכם חכירה חוזה- מבוא לחוזה חכירה-שינוי ייעוד/ניצול ב. פיצול מגרש 1. במגורים בנייה נמוכה <ul style="list-style-type: none"> - למגרש המקורי - הסכם: תוספת להסכם חכירה חוזה: תוספת לחוזה חכירה ; תוספת לחוזה חכירה יו"ש - למגרש החדש - הסכם: הסכם חכירה חוזה: מבוא לחוזה חכירה פיצול מגרש (למגרש החדש).				סוג חוזה (תוצרי תהליך)

¹ החלטות מועצה


- מס' 1602 מיום 29.01.2019 - תוספת בנייה שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש
- מס' 1585 מיום 13.01.2019 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע
- מס' 1568 מיום 28.10.2018 - העברת זכויות במקרקעין במגזר העירוני - נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
- מס' 1549 מיום 21.05.2018 - העברת בעלות במקרקעי ישראל
- מס' 1304 מיום 01.12.2013 - הליך השגה על שומות
- מס' 1054 מיום 09.08.2005 - תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים

	35.14B
	שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית
07.09.2020	עמוד 2 מתוך 15

2. בתעסוקה	
- למגרש המקורי - הסכם: תוספת להסכם חכירה חוזה: תוספת לחוזה חכירה; תוספת לחוזה חכירה יו"ש - למגרש החדש - הסכם: הסכם חכירה חוזה: מבוא לחוזה חכירה	
עסקאות לדוגמה	קיימות במערכת מפתח
מערכות בתהליך	עסקות כוכב
תאריך פרסום 07.09.2020	
באחריות אגף עסקאות	
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 04.02.2018 מהות העדכון:	
<ul style="list-style-type: none"> - נוספו בסימוכין מספרי פרקים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: קובץ החלטות המועצה) - סעיפי הנוהל עודכנו בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. - עודכנו הגדרות בהתאם לקובץ החלטות המועצה - נוספו הגדרות: דירות דיור ציבורי; שימוש חורג - נוספו סעיפים: <ul style="list-style-type: none"> 1.10- בנושא אינשט; 4.2.5- בנושא היטל השבחה- לא ינתן החזר בגין תשלום זה כמפורט בסעיף; 4.4.1.6- הנחייה לגבי גביית דמי שינוי ניצול מהסוכנות היהודית. 4.4.1.7- הנחייה לגבי מקרה של שימוש בנכס שונה מהשימוש שנתבקש בבקשה המקורית שאושרה. 4.4.3- בעניין תחולת הנוהל. - סעיף 9- עודכנו סמכויות אישור עסקה. - סעיף 10- עודכנו סמכויות חתימה על חוזה. - העדכונים הנ"ל אושרו בישיבת צוות מפתח מיום 13.3.2019. - נוספה בסימוכין החלטה מס' 4510 מיום 05.05.1999 – "אינשט", והפניה לנספחים רלוונטים בהחלטה. - נוספו תוצרי תהליך- חוזים. - דוייקו הנחיות בתהליך אב, סעיף 3 - בסעיף 4.2.6- דוייקה הנחייה ביחס לבקשות להעברת זכויות לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר בין הצדדים. - בסעיף 4.2.7.1.2- שימוש שאינו תואם את מטרת החכירה: נוספה הנחייה לגבי מקרים בהם התכנית התקפה אינה מתירה את השימוש. - סעיף 5.1, 5.3- דוייק נוסח תנאי מיוחד. - סעיף 6- נוספה הערה: * על שיעורי תשלום הכוללות הנחות אזור, יחולו הוראות סע' 8 בנוהל זה. - נוסף סעיף 8- הגבלת מחיר תקרה - נוסף סעיף 12- סמכויות חתימה על בקשה להיתר. - עודכן סעיף 13- השלמת עסקה/ תהליך - נוסף נספח דוגמה לתחשיב שינוי ייעוד עם הנחת אזור ותקרת הנחה. - העדכונים הנ"ל אושרו בישיבת צוות מפתח מיום 24.07.2019 - סעיף 4.4.1.2. לפיו: לעניין זיכוי החוכר יילקח בחשבון שיעור התשלום אשר שולם על ידו למימוש המטרה הציבורית, אושר בהחלטת הנהלה מס' 4863 מיום 8.7.2020. 	
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל	

1. רקע כללי ומדיניות

<p>1.1 ייעוד קרקע והשימושים המותרים בה עשויים להשתנות במוסדות התכנון אם ביוזמת רמ"י, הרשות המקומית או בעל הזכויות. כאשר חוכר מבקש לרכוש זכויות שנוצרו מהתכנון החדש עליו לקבל את אישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) ולעגן את הזכויות שנרכשו בחוזה חדש.</p>
<p>1.2 מטרת הנוהל הינה להסדיר את הבקשות המוגשות לשינוי ייעוד ו/או ניצול, פיצול מגרש בקרקע עירונית בלבד.</p>

	35.14B
	שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית
07.09.2020	תאריך פרסום
	עמוד 3 מתוך 15

	1.3 נוסחאות החישוב בנוהל זה אושרו על ידי הנהלת רמ"י
	1.4 רמ"י תיגבה דמי היתר עבור מתן הסכמתה לבעל זכויות להפיק מהמקרקעין הנאה נוספת על זו שרכש, בגבולות שטח ההקצאה המקורי.
	1.5 לא ניתן לבצע פיצול מגרש, שינוי ייעוד/ ניצול בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה צה"ל שהומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הביטחון, למטרת תחנת דלק.
	1.6 זיכוי בגין שווי הקרקע במצב הקודם (הזכויות על פי החוזה כולל זכויות נוספות שנרכשו בעבר) יינתן רק בעסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול.
	1.7 הגדרות
	<p>א. בנייה נמוכה - מקרקעין לבנייה למגורים שאינה בנייה רוויה.</p> <p>ב. דמי היתר מהוונים – דמי חכירה מהוונים עבור שינוי ייעוד ו/או ניצול, פיצול מגרש במקרקעין, אשר בגינם לא שולמה לרשות תמורה.</p> <p>ג. חוכר – בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה לביצוע עסקת שינוי ייעוד וניצול או פיצול מגרש.</p> <p>ד. פיצול מגרש – חלוקת מגרש המוכר על פי חוזה חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות עלהמגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מספר מבנים אחרים גדול יותר, מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה. פיצול המגרש יתאפשר בהתאם לתוכנית או תשריט חלוקה מאושר על ידי מוסדות התכנון.</p> <p>ה. שינוי ייעוד – יעודה של הקרקע, כפי שמוגדר בחוזה החכירה, שונה במוסדות התכנון ואושרה תוכנית חדשה המתירה יעודים נוספים בקרקע או שינוי שימוש ממטרת החכירה בחוזה בהתאם לתוכנית התקפה במועד ההקצאה.</p> <p>ו. שינוי ניצול – כאשר אושרה תוכנית חדשה במוסדות התכנון במסגרתה הוגדלו זכויות הבנייה במקרקעין כדלקמן:</p> <p>1. בבנייה נמוכה למגורים - תוספת יחידות דיור לשטח המוכר מעבר לתוספת של יחידה אחת להבדיל מתוספת בנייה שמשמעותה תוספת זכויות שבעקבותיה לא תהיינה יותר מ- 2 יחידות דיור למגרש בסה"כ.</p> <p>2. בתעסוקה (תעשייה, משרדים, מסחר, תעשיית עתירת ידע ומלונאות) – הרחבת מבנה קיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם יגדלו אחוזי הבנייה (עיקרי + שירות) שנוספו למגרש למעלה מפי שניים מאלו שהוקנו בחוזה החכירה.</p> <p>ז. בנייה רוויה - בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ 4 דירות- דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט.</p> <p>ח. אינשט - מחוברים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מהקרקע.</p> <p>ט. בנכסי תעסוקה</p> <p>1. שימוש אקסטנסיבי - שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבנייה הוא פחות מ- 40% מתכסית יחידת השטח (יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח קטן מ- 40%), כאשר השטח בו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.</p>

2. שימוש אינטנסיבי - שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבנייה הוא לפחות 40% מתכנית יחידת השטח (יחס תכנית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח הוא לפחות 40%), כאשר השטח בו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.

נכס למטרה ציבורית

הנכסים אשר הוקצו למטרות ציבוריות ואשר בתנאי החכירה נכללו התנאים המפורטים להלן:

- נכסים אשר הוקצו עד ליום 16.05.1965 הכוללים אחד מן התבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו (ב)
- נכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך, הכוללים שניים מהתבחינים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג).

(א) שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, בנכסים אשר הוקצו עד ליום 16.5.1965 "דמי חכירה מופחתים" הם דמי חכירה בשיעור קטן או שווה ל- 2% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה. בנכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך "דמי חכירה מופחתים" הם דמי חכירה בשיעור קטן מ- 4% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה.

(ב) העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע ביעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה ביעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בחוזה החכירה שווה או קטן ל- 60% מהשומה, תחשב שומה זו כשומה ליעוד ציבורי.

(ג) הנכס הוקצה בפטור ממכרז.

- יא. **דירות דיור ציבורי**- דירות המשמשות להשכרה למי שהופנה על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, ומנוהלות על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.
- יב. **שימוש חורג** – שימוש שלא תואם את התכנית התקפה ו/או לא תואם את מטרת החכירה

1.8 תשלום דמי היתר מהוונים במסגרת ביצוע עסקת שינוי ייעוד ו/או שינוי ניצול או פיצול מגרש, מקנה לחוכר זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 49 שנה, שתחילתן מיום אישור העסקה. ללא תלות באיזו תקופה מצויה החכירה (ראשונה/ שניה וכו').


1.9 בקרקע ביעוד מגורים או תעסוקה-

בעת הגשת בקשה לביצוע שינוי ייעוד ו/או שינוי ניצול או פיצול מגרש, רמ"י תציע רכישת זכות הבעלות על פי תנאי פרק 5.1 בקובץ החלטות המועצה .

אם החוכר עומד בקריטריונים המפורטים בקובץ החלטות המועצה אך לא מממש את הצעת רמ"י לרכישת הבעלות, לא ניתן יהיה לקזז את דמי ההיתר ששולמו אם יבקש לרכוש את זכות הבעלות בעתיד. (ראו נהלים בנושא הקניית בעלות: מס' [90.01B](#) הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה – בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם; הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, בתמורה וללא תמורה, בנכסים ששטחם מעל דונם- נוהל עתידי)

1.10 אינשט - בבקשה לבצע עסקת שינוי ייעוד, שינוי ניצול ופיצול מגרש, כאשר קיימת הפרדה (רישומית וקניינית) בין הבעלות בקרקע לבין הבעלות במחברים (מבנים), יש להודיע ליזם שעליו להעביר ללא תמורה את המבנה לבעלות בעל הקרקע הרשום, ובכך יזכה להנחה בשיעור 20% בתשלום דמי ההיתר.

1.11 הנוהל אל מול חוזה החכירה:

	35.14B
	שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית
07.09.2020	עמוד 5 מתוך 15

אין בנוהל זה כדי לפגוע בזכויות חוכר על פי חוזה החכירה שבידיו, ובלבד שאם יבחר החוכר למצות את זכויותיו על פי הוראותיו המיטיבות של החוזה, תנהג עמו רמ"י על פי הוראות חוזה החכירה הפרטני ככתבו וכלשונו, והחוכר לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מיטיבים לפיהם נהגת רמ"י על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאוחרות למועד תחילת החכירה.

2. מסמכי חובה
טופס בקשה לביצוע "שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה או בתעסוקה ומוסדות ציבור, בקרקע עירונית"

3. תהליך העבודה

שם היחידה הארגונית:	תוצר היחידה:	הערות:
ארכיב	בדיקת המסמכים, פתיחת תיק וניתוב המסמכים לצוות המטפל.	
מקדם עסקה	<ul style="list-style-type: none"> א. בדיקת מסמכים, ניתוב התיק והעברת בקשה לחו"ד מקצועית ב. בשינוי ייעוד וניצול – ביטול התיק המקורי (לאחר חתימת חוזה חדש לעסקת שינוי ייעוד וניצול) ג. בפיצול מגרש - צמצום השטח בתיק המקורי (לאחר חתימת חוזה חדש למגרש המפוצל) ד. חתימת חוזים כמפורט לעיל. 	
מיפוי	הכנת תרשים תשריט/ עסקה	
פיקוח – במקביל לשמאות	דו"ח פיקוח	(רק מעל 20 דונם) או במקרה שלא הומצא תצהיר, או במקרים בהם יש חשד לקיום שימושים חורגים
תכנון	חוות דעת תכנונית	רק בשינוי ייעוד או ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות
שמאי (במקביל לפיקוח)	שומה על פי נוהל הזמנת שומה 34.03MT	

4. דגשים מיוחדים לתהליך

4.1	עסקאות שינוי ייעוד ו/או שינוי ניצול ופיצול מגרש יטופלו בהתאם לנוהל אב הקצאה בפטור ממכרז 35.01A
4.2 כללי	
4.2.1	נוהל זה אינו מתייחס לנושא פיצול חוזים ויש לפעול בעניין זה על פי שורת המפת"ח הרלבנטית.
4.2.2	ביצוע עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול / פיצול מגרש יתקיימו בכפוף לתנאים שלהלן:
א.	חוזה החכירה בתוקף. אם פג תוקף חוזה החכירה, יש לבצע חידוש חכירה טרם ביצוע העסקה.
ב.	החוכר עמד בכל הוראות חוזה החכירה ותנאיו.
ג.	לא קיימת מניעה משפטית/עיקול/חובות בתיק הנכס.
ד.	החוכר שילם את מלוא התמורה עבור כלל השימושים וזכויות הבנייה שאושרו בעבר. אם קיימים שימושים או תוספות בנייה אשר לא אושרו בעבר יש להסדירם בעת ביצוע העסקה.
4.2.3	פיצול מגרש - רמ"י תאפשר פיצול מגרש רק במקום בו אחד המגרשים הינו מגרש מבונה.

4.2.4 בעסקות המתבססות על חוזה מיוחד (כגון: בזק, דואר, מע"צ – ראו [נספח 3](#) רשימת חברות בעלות חוזה מיוחד) נדרש לבדוק את תנאי החוזה המקורי ולפעול על פיו בעת עריכת עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול שכן תנאי העסקה והחייב שונים מהאמור בנוהל זה.

4.2.5 היטל השבחה

חוכר אשר שילם היטל השבחה (על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965) וכן שילם דמי היתר כמפורט בסעיפים 6 ו-7 להלן בגין אותן זכויות, לא יחויב להחזר מרמ"י בגין תשלום היטל השבחה.

4.2.6 העברת זכויות – תשלום דמי הסכמה

במקרה של העברת זכויות, בד בבד עם ביצוע עסקת שינוי ייעוד, שינוי ניצול או פיצול מגרש ובכדי ליהנות מפטור מתשלום דמי הסכמה על מעבירי הזכויות להגיש הבקשה להעברת זכויות עד 120 יום ממועד החתימה על הסכם המכר בין המעביר למקבל הזכויות.

בבקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר בין הצדדים, ייגבו דמי הסכמה בנוסף לתשלום עבור פעולות נוספות מבוקשות.

הפעולות הנוספות שיתבקשו (היוון / עסקת שינוי ייעוד וניצול), יבוצעו לאחר תשלום דמי הסכמה, על פי התשלום המקובל בגיבן.

4.2.7 שימוש שאינו תואם את מטרת החכירה

4.2.7.1 שימוש שבוצע בניגוד למטרת החכירה ללא אישור רמ"י:

4.2.7.1.1 אם התכנית התקפה מתירה את השימוש - תיערך עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול,

בכפוף לתשלום דמי שימוש ראויים לתקופת העבר בה נעשה שימוש השונה ממטרת החכירה.

4.2.7.1.2 אם התכנית התקפה אינה מתירה את השימושים הקיימים בפועל במלואם/ בחלקם:

א. בגין השימושים שאינם מותרים על פי התכנית, יומצא אישור לשימוש חורג, והחורג יחוייב בתשלום דמי שימוש.

אם לא יומצא אישור כאמור, יחוייב החוכר להרוס את הבינוי הקיים.

ב. בגין השימושים המותרים על פי התכנית, תיערך עסקת שינוי ייעוד וניצול. בכפוף להסדרה כמפורט בסעיף א לעיל.

4.2.7.2 אם זכויות החכירה אינן מהוונות, ייגבו דמי חכירה שנתיים על פי החוזה בנוסף לדמי שימוש כאמור.

4.2.7.3 על אף האמור לעיל, בקשה לשימוש חורג השונה ממטרת החכירה בנכסים שהוקצו למטרת מגורים אינה כרוכה בתשלום. אם הבקשה לשימוש חורג כוללת תוספת בנייה מעבר לזכויות המוכרות, רמ"י תגבה דמי היתר בהתאם למטרת החוזה.

4.2.7.4 החישוב ייערך בהתאם לפרק 5.5 בקובץ החלטות המועצה לעניין גביית דמי שימוש החורג - לתקופת עבר, בהתאם לשיעורים כדלהלן:

א. באזור קו עימות - 1% לשנה

ב. באזור עדיפות לאומית א' - 3% לשנה

ג. באזור עדיפות לאומית ב' - 4% לשנה

ד. ללא אזור עדיפות - 6% לשנה

ה. נוסחה: $X * Y * Z$

X = הפרש ערך קרקע בין השימוש עפ"י מטרת חוזה החכירה לבין השימוש בפועל

Y = שיעור חיוב דמי שימוש

Z = תקופת השימוש

4.3 תעסוקה

4.3.1 שינוי ייעוד ו/או ניצול

4.3.1.1 בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר בשיעור כמפורט בסעיף 6 להלן:

שיעורי תשלום" מההפרש בין שני הערכים להלן:

עֶרְךָ א' - ערך הקרקע לזכויות כפי שנקבעו בחוזה החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות במידה ונרכשו לאחר מועד חתימת החוזה.

אם לא צויינו בחוזה החכירה זכויות הבנייה, יקבעו אלה בהתאם להיקף הבינוי שאושר על ידי רמ"י או בהתאם לזכויות הבנייה בשומה על פיהן נערכה העסקה המקורית, לפי הגבוה מביניהם בחישוב דמי היתר, יזוכה החוכר מערך א' כדלקמן:

שיעור דח"ר מוכר	שיעור זיכוי מערך א'
עד 40%	40%
41%-80%	80%
91% (מהוון או מוכר כמהוון)	91%

עֶרְךָ ב' - ערך הקרקע על פי מלא זכויות התוכנית התקפה וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על פי תוכנית בנייה מוצעת (בקשה להיתר) אם הוגשה, לרבות תוספת תחנת דלק בהתאם לתמ"א 18.

4.3.1.2 עסקת שינוי ייעוד בקרקע המוחזקת בחוזה חכירה למטרת תעסוקה עתיר שטח (מעל 20

דונם), תטופל בהתאם לפרק 5.5 בקובץ החלטות המועצה כדלקמן:

4.3.1.2.1 על חלק המקרקעין אשר שונה ייעודו, בו נעשה שימוש אינטנסיבי (יחידת שטח מתוך

כלל שטח החוזה אשר בכל מקרה לא תפחת מ- 20 דונם), יחולו תנאי הפרק 5.5

בקובץ החלטות המועצה, שעניינו תשלום דמי היתר במקרה של שינוי ייעוד.

4.3.1.2.2 השטח אשר שונה ייעודו, בו נעשה שימוש אקסטנסיבי יושב לרמ"י (כלל שטח החוזה

פחות השטח הנזכר בסעיף 4.3.1.2.1).

4.3.1.2.3 לחוכר תינתן זכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים

בתחום התכנית, מתוך שטח המקרקעין בו נעשה שימוש אקסטנסיבי (כלל שטח החוזה

פחות יחידת שטח המקרקעין הנזכר בסעיף 4.3.1.2.1) אשר שווים, על פי שומה

פרטנית, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים, במצבם לפי התכנית, ובהתאם לתנאים שלהן:

4.3.1.2.3.1 רמ"י תקבע לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולי תכנון, פיתוח ושיווק.

4.3.1.2.3.2 החוכר יהיה זכאי לרכוש מגרשים, כמפורט להלן:

- מתוך שטח 50 הדונמים הראשונים – 20%.
- מתוך 50 הדונמים הבאים – 10%.
- מתוך השטח מעל 100 דונמים – 5%.

4.3.1.2.3.3 מחיר המגרשים אותם יהיה רשאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז כאמור יקבע לאחר שיווק של 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית. המחיר יקבע על בסיס שומה על פי ממוצע משוקלל של המחירים שזכו במכרזים. במקרים בהם לא התבצע מכרז פומבי על שווי הקרקע כדוגמת מחיר למשתכן/דיור להשכרה או פטור ממכרז, יקבע המחיר על בסיס שומה פרטנית.

4.3.1.2.3.4 תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה לרכישת המקרקעין יודיע הרוכש האם הוא מבקש לרכוש את המגרשים במחיר שנקבע; לא הודיע החוכר לרמ"י על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו את החוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את המגרשים ורמ"י תשווקם.

4.3.1.2.3.5 החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור, תוך 180 ימים מיום אישור העסקה על ידי הגורמים המוסמכים (מסלול ירוק, מסלול אדום וכו'). עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מביניהם, דמי החכירה המהוונים ישוערכו בהפרשי הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים. לא שולם הסכום תוך 180 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו לו בהתאם להחלטה זו, והמגרשים ישווקו על ידי רמ"י.

4.3.1.2.3.6 החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בקובץ החלטות המועצה עבור רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית;

4.3.1.2.3.7 החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר יקבעו על ידי רמ"י לעניין זה וכתנאי להקצאת המקרקעין בפטור ממכרז.

4.3.1.2.3.8 מסירת החזקה במקרקעין המושבים לידי רמ"י, תהיה כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה או הערה אחרת, המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין;

4.3.1.2.3.9 היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות,

או זכות החכירה או השכירות במקרקעין רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לרכישת המגרשים.

4.3.1.2.3.10 לצורך ביטול ההערה ו/או הרישום כאמור יפקיד החוכר יפוי כח בלתי חוזר

בידי רמ"י. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת יפוי הכח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, אם קיימת, מן המרשם.

4.3.1.2.3.11 בנוסף, יחתום החוכר על הסכם השבה, הכולל, בין היתר, הודעה שחזרה

החכירה ביחס לקרקע המושבת ואין לו התנגדות לביטולו של החוזה ולגריעת השטח ממכסת הקרקע שבחזקתו.

4.3.1.2.3.12 על החוכר להמציא את כל האישורים הנדרשים לפי דין, לצורך העברת

זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים.

4.3.1.2.3.13 למען הסר ספק, כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים

החלים עליו לפי דין.

4.3.1.2.3.14 כל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול

על החוכר.

4.3.1.2.3.15 אם יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע אשר בידי החוכר לפי סעיף

4.3.1.2.1 החוכר יישא בחיוב.

4.3.1.2.3.16 אם יחול, חיוב בהיטל השבחה על הקרקע שתוקצה על פי סעיף

4.3.1.2.2, יקוזז החלק היחסי של החיוב מתוך התשלום הנדרש על פי

סעיף 6, ובלבד שבסכום לתשלום לא יפחת מ – 51% מערך הקרקע. רמ"י

תשא בחיוב היטל השבחה בגין יתרת השטח שהושב. אם יושת מס שבח

בגין המקרקעין המושבים - תשא הרשות בחיוב.

4.3.1.2.4 אם שינוי הייעוד חל על חלק משטחי החוזה, באופן שלא ניתן לממש את מטרת

החכירה ביתרת שטח החוזה שלא שונה ייעודו, יושב כל שטח החוזה לרמ"י.

4.3.1.2.5 בגין שטחי החוזה אשר יושבו לרמ"י, יינתן פיצוי עבור השקעות בקרקע במבנים או

מתקנים, אשר נבנו לצורכי הפעילות התעשייתית, כדין. הפיצוי יינתן בהתאם לשומה

פרטנית אשר תערך על ידי שמאי רמ"י או מי מטעמו. החוכר יהיה רשאי להשיג על

שומה זו בהתאם לפרק 4.20 סימן ב' לקובץ החלטות המועצה.

4.3.1.2.6 אם חוזה החכירה מהוון, יינתן פיצוי בגין יתרת תקופת החכירה שלא נוצלה.

4.3.1.2.7 שינוי ניצול ו/או ייעוד, פיצול מגרש ייערכו על פי תוכנית תקפה כחוק. במקרים מיוחדים

ומנימוקים שיפורטו בעסקה, תאושר עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול טרם מתן תוקף

לתוכנית, ובלבד שהופקדה התכנית בוועדה הסטטוטורית. במקרים אלו תידון ותאושר העסקה בוועדת עסקות מסלול אדום.

4.3.1.3 חוכר המחזיק במספר חוזים, אשר השימוש במקרקעין השונים נעשה לצורכי אותה מטרה והמשרת את אותה יחידת יצור, יראו את מקרקעי כל החוזים כיחידת שטח אחת, והתנאים המפורטים בנוהל זה יחולו על כל השטח כאילו מדובר בחוזה אחד על כל השטח.

4.3.1.4 בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרת תעסוקה/תיירות לפי המלצת משרד הכלכלה/תיירות בהתאמה, ניתן לבצע עסקת שינוי ייעוד בכפוף למימוש לתנאים המצטברים באים:
א. אישור המשרד הממונה לפיו מומשה מטרת החכירה.
ב. בחלוף 7 שנים מיום חתימת חוזה החכירה.

4.3.2 שינוי ייעוד על ידי הוספת תחנת דלק

חוכר בתעשייה אשר מבקש להשתמש בקרקע לתחנת דלק, בהתאם לשינוי מס' 2 לתמ"א 18, ישלם לרמ"י דמי היתר מהווים כמשמעותם בנוהל זה.

4.3.3 פיצול מגרש

בגין פיצול מגרש בתעסוקה ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר כמפורט בסעיף 7 להלן: "שיעורי תשלום" מערך הקרקע של המגרשים החדשים שיווצרו עקב הפיצול (לפי תוכנית או תשריט חלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית לפי העניין), למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית.

4.4 מוסדות ציבור

4.4.1 שינוי ייעוד וניצול

4.4.1.1 רמ"י תאפשר לחוכר שינוי ייעוד ו/או ניצול בנכסים לגביהם מתקיימים כל התנאים שלהלן:

- גודל הנכס אינו עולה על 7 דונם ובאזורי עדיפות לאומית אינו עולה על 15 דונם. גודל הנכס יקבע על פי החוזה המקורי.
 - תחילת תקופת החכירה, עפ"י חוזה החכירה, היא עד שנת 1980 (כולל).
 - הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.
 - שולמו בגין הנכס דמי חכירה שאינם סמליים (כהגדרתם בפרק 1 לקובץ החלטות המועצה).
- 4.4.1.2 בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול זכויות בנכסים כאמור, ישולמו לרמ"י דמי היתר בשיעור 41%

מהפרש ערכי הקרקע הבאים:

ענרא'- ערך הקרקע לזכויות כפי שנקבעו בחוזה החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות במידה ונרכשו לאחר מועד זה.

*לעניין זיכוי החוכר יילקח בחשבון שיעור התשלום אשר שולם על ידו למימוש המטרה הציבורית בהתאם להנחיות המפורטות בהחלטת הנהלה 4863 (עיין נספח 5 – החלטת הנהלה 4863).

ענרב'- ערך הקרקע על פי "מלא זכויות התוכנית תקפה" או לפי "מלא זכויות התוכנית התקפה וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על-פי תוכנית בקשה להיתר מוצעת. הגבוה מבין השניים.

4.4.1.3 -מיום 12.09.16 עד ליום 12.09.18², בשינוי ייעוד ממטרה ציבורית למטרת מגורים

שיעור דמי היתר יהיה 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם

החכירה התקף לרבות כל הזכויות הנוספות במקרה שנרכשו לאחר מועד חתימת החוזה, לבין

² שנתיים מיום כניסתה לתוקף של החלטת המועצה 1487

הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הייעוד בהתאם למלא זכויות הבנייה על פי התכנית נשוא שינוי היעוד.

4.4.1.4 עבור נכס שטרם הופקדה בגינו תכנית לשינוי ייעוד, יימנו השנתיים מיום הפקדת התוכנית ולא יותר מ-5 שנים מיום 12.09.16³, דהיינו שנתיים מיום הפקדת התכנית ועד ל 12.09.2021.

4.4.1.5 בנכסים בהם נחתמו הסכמי מסגרת פרטניים כגון: בזק, מע"צ דואר וכו' יש לפעול על פי הוראות ההסכם הפרטני.

4.4.1.6 רמ"י לא תגבה מאת הסוכנות היהודית לארץ ישראל או מוסדותיה דמי שינוי ניצול בנסיבות בהן המקרקעין משמשים או מיועדים לשמש כדירות דיור ציבורי כל עוד השימוש יהיה לטובת דיור ציבורי. סעיף זה בתוקף עד ליום 31.12.2020.

4.4.1.7 אם נמצא שהשימוש בנכס שונה מהשימוש שנתבקש בבקשה המקורית שאושרה – יחויב החוכר להחזיר את הקרקע והחזקה בו לרמ"י. אם תחליט רמ"י שאין לה עניין בקבלת הקרקע חזרה, יחויב החוכר לשלם 91% מהפרשי ערך הקרקע בין שווי הקרקע בייעוד החדש לבין שווי הקרקע בייעוד הציבורי, בניכוי היטל השבחה ככל ושולם, ובלבד שהצעת רמ"י תאושר על ידי ועדת המשנה.

4.4.2 פיצול מגרש

לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע המוכרת למטרת מוסדות ציבור.

4.4.3 נוהל זה לא יחול על קרקעות לצורכי ציבור אשר הוקצו בחוזים מיוחדים לרשויות מקומיות מכוח תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

4.5 מגורים

4.5.1 שינוי ייעוד ו/או ניצול

בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר כמפורט בסעיף 6 להלן: "שיעורי תשלום" מההפרש בין שני הערכים שלהלן:

עֶרְךָ א' - ערך הקרקע לזכויות כפי שנקבעו בחוזה החכירה המקורי לרבות כל הזכויות הנוספות, במקרה שנרכשו לאחר מועד חתימת החוזה. אם לא ניתן לקבוע את הזכויות החוזיות על פי החוזה המקורי, ייקבעו אפשרויות הניצול בהתאם לבינוי בפועל, אשר בגינם אושרה בקשה להיתר על ידי רמ"י או בהתאם לזכויות הבנייה בשומה על פיהן נערכה העסקה המקורית או זכויות בנייה בהיקף של 160 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות) ליחידת מגורים אחת - הגבוה מביניהם.

לעניין חישוב דמי ההיתר, ולעניין זה בלבד, יזכה החוכר מערך א' הנ"ל כדלקמן:


אם השיעור המוכר של דמי החכירה הראשוניים הוא:

עד 40% - זיכוי של 40%.

41%-80% - זיכוי של 80%.

91% (מהוון או מוכר כמהוון) - זיכוי של 91%.

עֶרְךָ ב' - ערך הקרקע על פי "מלוא זכויות התוכנית תקפה" או לפי "מלוא זכויות התוכנית התקפה וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על-פי תוכנית בנייה מוצעת (בקשה להיתר)" - הגבוה מביניהם.

	35.14B
	שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית
07.09.2020	תאריך פרסום
עמוד 12 מתוך 15	


4.5.2 פיצול מגרש
<p>רמ"י תאפשר פיצול מגרש רק במקום בו אחד המגרשים הוא מגרש מבונה . בגין פיצול מגרש למגורים ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר בשיעור 31% משווי המגרש המפוצל בגין מלוא הזכויות בתכנית החדשה שאושרה (למעט המגרש עליו בנוי המבנה המקורי המותר, בהתאם לזכויות שנרכשו). ערך הקרקע ייקבע על פי שומה.</p>
4.6 רישום ותיקון רישום בלשכת רישום מקרקעין (טאבו)
<p>4.6.1 אם זכויות החוכר היו רשומות בלשכת רישום המקרקעין, על החוכר לתקן את הרישום בלשכת רישום המקרקעין באמצעות שטרי תיקון.</p>
<p>4.6.2 אם הנכס ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין על החוכר לפעול לרישום זכות החכירה בפנקסי המקרקעין ולהגיש לחתימת רמ"י שטרי שכירות לרישום ראשוני בהתאם לסוג העסקה, במעמד חתימה על החוזה.</p>

5. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה.	
5.1	בשינוי ייעוד ו/או ניצול - עם חתימת חוזה זה מבוטל חוזה חכירה מיום _____ בתיק המקורי מס' _____
5.2	בפיצול מגרש בתעסוקה – יש לפרט בתנאים המיוחדים שהעסקה החדשה הינה תוצאה של פיצול מהתיק המקורי
5.3	יזם/ חוכר אשר שילם דמי היתר ולא ניצל את מלוא זכויות הבנייה בגינם שולמו דמי היתר, אינו זכאי להחזר כספי בגין זכויות הבנייה שלא נוצלו, ואלו יעמדו לזכות החוכר / היזם.

6. שיעורי תשלום – שינוי ייעוד או ניצול
* על שיעורי תשלום הכוללות הנחות אזור, יחולו הוראות סעי' 8 בנוהל זה.

שינוי ייעוד ו/או שינוי ניצול				סוג הנכס
ללא עדיפות	עדיפות לאומית ב'	עדיפות לאומית א'	קו עימות	
שינוי ייעוד ו/או ניצול- שיעור של 31% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל.	שינוי ייעוד ו/או ניצול- שיעור של 17.37% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל. נוסחת חישוב: $17.37\% = (51\%/91\%) * 31\%$	שינוי ניצול- לא יגבה תשלום שינוי ייעוד- שיעור של 10.56% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל. נוסחת חישוב: $10.56\% = (31\%/91\%) * 31\%$	שינוי ייעוד ו/או ניצול – לא יגבה תשלום	מגורים נמוכה
שינוי ייעוד ו/או ניצול- שיעור של 31% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.	שינוי ייעוד ו/או ניצול- שיעור של 17.37% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל. נוסחת חישוב: $17.37\% = (51\%/91\%) * 31\%$	שינוי ייעוד ו/או ניצול- שיעור של 10.56% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל. נוסחת חישוב: $10.56\% = (31\%/91\%) * 31\%$	שינוי ייעוד ו/או ניצול – לא יגבה תשלום	תעסוקה

	35.14B
	שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית
07.09.2020	עמוד 13 מתוך 15

ציבורי	שינוי ייעוד ו/או ניצול - דמי היתר בשיעור 41% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.4.1.2 לעיל. * עד לתאריך 12.09.18 בשינוי ייעוד וניצול ממטרה ציבורית למטרת מגורים שיעור דמי היתר 31% מהפרש הערכים בסעיף 4.4.1.2 לעיל.
---------------	--

7. שיעורי תשלום פיצול מגרש
* על שיעורי תשלום הכוללות הנחות אזור, יחולו הוראות סעי' 8 בנוהל זה.

פיצול מגרש				סוג הנכס
ללא עדיפות	עדיפות לאומית ב'	עדיפות לאומית א'	קו עימות	
פיצול מגרש - שיעור של 31% משווי המגרש המפוצל.	פיצול מגרש - שיעור של 17.37% משווי המגרש המפוצל נוסחת חישוב: $17.37\% = (51\%/91\%) * 31\%$	פיצול מגרש - לא יגבה תשלום	פיצול מגרש - לא יגבה תשלום	מגורים נמוכה
פיצול מגרש - שיעור של 31% משווי המגרש המפוצל	פיצול מגרש - שיעור של 17.37% משווי המגרש המפוצל נוסחת חישוב: $17.37\% = (51\%/91\%) * 31\%$	פיצול מגרש - שיעור של 10.56% משווי המגרש המפוצל. נוסחת חישוב: $10.56\% = (31\%/91\%) * 31\%$	פיצול מגרש - לא יגבה תשלום	תעסוקה

8. הגבלת מחיר תקרה בדמי חכירה מהוונים

מחירי התקרה הנקובים שלהלן יעודכנו בהתאם למדד המחירים לצרכן. עדכון מחיר התקרה ייעשה ב-1 לפברואר בכל שנה, החל מ-1.2.14.

8.1 שינוי ייעוד למגורים:

8.1.1 הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 ₪, ערך קרקע לא כולל

הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 ₪ ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. בישובי קו העימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.


8.1.2 על אף האמור לעיל, בישובים הנמנים על אזורי עדיפות א' ו-ב', שאינם ישובים חדשים ושאין ישובים סמוכי גבול כמפורט לעיל המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, תוגבל ההטבה ל-50,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).

8.1.3 יובהר כי על התשלומים בעת שינוי ייעוד וניצול מיעוד מוסד ציבורי ליעוד מגורים תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל.

8.2 שינוי ייעוד לתעשייה ומלאכה:

8.2.1 הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 ₪ לא יחולו ההנחות.

8.2.2 על אף האמור לעיל בסעיף 8.2.1 הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

	35.14B
	שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית
07.09.2020	עמוד 14 מתוך 15

8.3 שינוי ייעוד למסחר

הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

9. סמכויות אישור העסקה


9.1 סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לתוספת ערך (ערך הקרקע ממנו ייגזר התשלום) ללא מע"מ וללא פיתוח)	
עד 1.5 מיליון ₪	ראש צוות מרחב עסקי - צוות עסקות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים
מ-1.5 מיליון ₪ עד 7 מיליון ₪	ראש צוות מרחב עסקי - צוות עסקות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים + מנהל מרחב מעל 5 מיליון ₪ - נדרש אישור ועדת עסקות מסלול ירוק + אישור ועדת עסקות מסלול אדום + אישור ועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
מ-7 מיליון ₪ עד 14 מיליון ₪	ראש צוות מרחב עסקי - צוות עסקות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים + מנהל מרחב + אישור ועדת עסקות מסלול ירוק + אישור ועדת עסקות מסלול אדום + אישור ועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
מעל 14 מיליון ₪	ראש צוות מרחב עסקי - צוות עסקות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים + מנהל מרחב + אישור ועדת עסקות מסלול ירוק + אישור ועדת עסקות מסלול אדום + אישור ועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
9.2 סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם (מגורים+תעסוקה בלבד):	
SLA	מסלול ירוק + מסלול אדום
	ללא הגבלה

10. סמכות אישור העסקה במחשב

עד 1.5 מיליון ₪	ראש צוות עסקאות
עד 5,000,000 ₪	מנהל מרחב או סגנו
מעל 5,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו

11. סמכות חתימה על החוזה

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
עד 1,500,000 ₪	ראש תחום בכיר מרחב שירות/ מרכז שיווק/ ראש צוות/ מקדם עסקאות + 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 בכיר עסקאות בחטיבה העסקית/מנהל חטיבת השירות/ סגן מנהל חטיבת השירות ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח + חשב רמ"י
מ-14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	מנהל חטיבה עסקית + חשב רמ"י
מעל 20,000,000 ₪	מנהל רמ"י + חשב רמ"י

	35.14B	
	שינוי ייעוד/ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית	
07.09.2020	תאריך פרסום	עמוד 15 מתוך 15

בכל מקום, שבו מוסמך ראש צוות מרחב עסקי, מוסמך גם מנהל המרחב או סגנו לחתום במקומו.	
12. סמכות חתימה על בקשה להיתר נשוא העסקה - במקרה שהעסקה התבססה על תכנית בקשה להיתר ואושרה על ידי כל הגורמים המוסמכים	
	מקדם עסקאות + ראש צוות לקידום עסקאות או סגנו
	כאשר המבוקש בתכנית הבקשה להיתר נכלל בזכויות שאושרו במסגרת עסקת שינוי ייעוד וניצול*
* אם תוגש תכנית בקשה להיתר אשר מבקשת זכויות מעבר לאלה שאושרו במסגרת עסקת שינוי ייעוד וניצול, יש לטפל בבקשה בהתאם לנוהל הרלוונטי לפי העניין, לרבות סמכויות החתימה הקבועות בו.	

13. השלמת העסקה/ התהליך	
	אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	תשלום עבור העסקה
	במעמד החתימה על החוזה טיפול בשטרות בהתאם לצורך
	במקרה שהעסקה התבססה על תכנית בקשה להיתר - חתימה על גבי התכנית להיתר, בהתאם לסמכויות כמפורט לעיל
	שליחת עותק מהחוזה לחוכר ועותקים מהשטרות - לחוכר
	שליחת התיק לתיק / סריקה

14. נספחים ומידע נוסף	
	1- טופס בקשה לביצוע "שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה או בתעסוקה ומוסדות ציבור, בקרקע עירונית"
	2- דף מידע - בקשה לביצוע שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש מגורים בבנייה נמוכה או בתעסוקה ומוסדות ציבור, בקרקע עירונית
	3- רשימת חברות בעל חוזה מיוחד
	4- דוגמה לתחשיב שינוי ייעוד עם הנחת אזור כולל תקרה
	5- החלטת הנהלה 4863 מתאריך 8.7.2020 בנושא חישוב הזיכוי בעסקות שינוי ייעוד ו/או ניצול במסגרת חוזה חכירה למטרות ציבוריות.

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות