 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>37.09B</b>
	<b>פעולות במשקי עזר</b>
<b>תאריך פרסום: 30.06.2019</b>	<b>עמוד 1 מתוך 11</b>

<p>3.4.1.5 רכישת זכויות מהוונות במשק עזר  3.1.3.4.8 תוספת בניה חקלאי - משק עזר  3.2.2.9 - חתימת חוזה עצמאי למשק עזר במשבצת  3.2.2.14 - יובל חכירה - משקי עזר  3.1.5.4.1 - שינוי יעוד או ניצול - משק עזר  3.1.4.3.1 - פיצול מגרש - משק עזר</p>	<b>מס' שורה במפתח</b>	<b>37.09B פעולות במשקי עזר</b>	<b>שם הנוהל</b>
25 (1)	<b>סעיף הפטור</b>		
30 48	<b>סמל גבייה</b>	<b>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל<sup>1</sup>:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פרק 8.14 - משקי עזר</li> <li>• פרק 4.2 - הנחות בהקצאת קרקע סימן א': הנחות אזור</li> </ul>	<b>סימוכין</b>
113 - משק עזר 25 - שתי יחידות דיור במשק עזר סמל מטרה של היעוד החדש (ברכישת זכויות מהוונות או שינוי יעוד)	<b>סמל מטרה</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מבוא לחוזה חכירה למשק עזר</li> <li>• תוספת לחוזה חכירה למשק עזר שביצע היוון</li> <li>• מבוא לחוזה עירוני רלוונטי (במשק עזר מהוון ששטחו עד 2 דונם)</li> <li>• מבוא לחוזה חכירה לבניה נמוכה במסגרת פיצול מגרש</li> <li>• מבוא לחוזה חכירה שינוי יעוד / ניצול</li> </ul>	<b>סוג חוזה</b>		
		30.06.2019	<b>תאריך פרסום</b>
<b>באחריות אגף לשימושים חקלאיים</b>			
נוהל זה מעדכן את הנוהל שפורסם ב 06.06.2018 מהות העדכון: נוספו בסימוכין מספרי פרקים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "קובץ החלטות המועצה") ובהתאם בוצע העדכון בגוף הנוהל. תחנת תכנון- בוטלה בהתאם לאישור קודם של צוות מפתח. נוספה הנחיה ד בתחנת המיפוי, והערה למתכנן נוספה ב"דגשים כלליים" סעיף 5.7.9.			
<b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>			

## 1. רקע כללי ומדיניות


1.1 מטרת נוהל זה לקבוע כללי טיפול במי שחתם על חוזה שמטרתו משק עזר ו/או למי שזכאי לחתום על חוזה כזה, הן בתחום יישוב חקלאי והן בתחום יישוב שאינו חקלאי.	1.2 נוהל זה מפרט את ההוראות החלות לגבי בקשות לרכישת זכויות מהוונות, שינוי יעוד, שינוי ניצול, פיצול מגרש, תוספת בניה ויובל חכירה במשק העזר.
---	--

## 2. הגדרות

<sup>1</sup> החלטות מועצה (מבוטלות):

החלטה מספר 1521 מיום 19/11/2017 - משקי עזר

החלטה מספר 1585 מיום 13/01/2019 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	37.09B
	<b>פעולות במשקי עזר</b>
<b>תאריך פרסום: 30.06.2019</b>	<b>עמוד 2 מתוך 11</b>

2.1	<b>משק עזר</b> - קרקע שהוחכרה או נמסרה למטרת משק עזר, הכוללת מגורים ועיבוד חקלאי ובלבד שהקרקע אינה מהווה נחלה כהגדרתה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
2.2	<b>משק עזר בישוב חקלאי</b> - משק עזר הנכלל בישוב חקלאי מתוכנן שחלים עליו מגבלות היקף יח"ד בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35, למעט משק עזר בישוב חקלאי אשר נמצא בהליך של שינוי סיווג שכתוצאה ממנו לא תחול בישוב מגבלת יח"ד מכוח תמ"א 35 או בשטח אשר נמצא בהליך של שינוי גבולות מוניציפאלי.
2.3	<b>משק עזר שאינו בישוב חקלאי</b> - משק עזר שאינו נכלל בהגדרת משק עזר בישוב חקלאי כאמור לעיל.
2.4	<b>פיצול משק עזר</b> - חלוקת מגרש המוכר על פי חוזה חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מספר מבנים אחרים גדול יותר, מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה.
2.5	<b>שינוי יעוד ו/או ניצול</b> - שימוש למטרה ו/או לייעוד השונים מאלה המוגדרים בחוזה החכירה ו/או לבנייה נוספת החורגת מ"תוספת בנייה" כהגדרתה בנוהל זה.
2.6	<b>תוספת בנייה</b> - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בניה, המשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שלא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידת דיור אחת.
2.7	<b>שטח מהוון</b> - השטח במשק העזר לגביו נרכשו זכויות מהוונות כמפורט בנוהל זה בהתאם לפרק 8.14 בקובץ החלטות המועצה או שטח במשק עזר שהוון על בסיס החלטות קודמות.

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

[טופס בקשה לביצוע פעולה במשק עזר](#)

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

התהליך יתבצע כמפורט בנוהל אב - 35.01A

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	א. סריקת המסמכים ב. פתיחת תיק ג. ניתוב התיק לצוות המטפל	ארכיב
	בדיקת מסמכי החובה	מקדם עסקות
א. האם יש חוזה חכירה חתום? ב. האם חוזה החכירה מהוון או במסלול דח"ש? ג. אם החוזה במסלול דח"ש - האם בדח"ש סימלי או 1% מערך הקרקע?	בדיקת חוזה החכירה	
האם משק העזר מצוי בישוב חקלאי או בישוב שאינו חקלאי	בדיקת מיקום משק העזר	
האם קיימת הערה על שעבוד/ עיקול/ טיפול משפטי	בדיקת מניעות עסקיות	
	שליחת מכתב לאחר ביצוע בקרת מסמכים בצירוף שובר אגרה	
	העברת בקשה לחו"ד מקצועיות	
במשק עזר קטן מ-2 דונם שרכש זכויות מהוונות ונפתח תיק עסקה חדש - <b>לאחר קבלת תשלום דמי ההיוון</b>	ביטול התיק המקורי	
במקרה שקיים טיפול/ הליך משפטי בתיק	קבלת התייחסות הייעוץ המשפטי	ייעוץ משפטי

מיפוי	הכנת תשריט לשטח המהוון	א. במשק עזר ששטחו עד 2 דונם התשריט יהיה על בסיס החוזה התקף. ב. במשק עזר ששטחו מעל 2 דונם התשריט יכלול את בית המגורים המקורי ויתבסס על תשריט שיוגש ע"י החוכר ויבדק ע"י מחלקת מיפוי (ראו סעיף 5.7.8 להלן) ג. בבקשה לתוספת בניה / פיצול מגרש / שינוי יעוד - בדיקה אם הזכויות המבוקשות מצויות בשטח המהוון או מחוץ לו. ד. בבקשה להיוון משק עזר ששטחו מעל 2 דונם המצוי בישוב שאינו חקלאי - אם השטח שמעבר ל 2 דונם אינו ביעוד משק עזר / חקלאות - יש לעדכן את צוות העסקות על מנת שיפעל להשבת הקרקע ששונה יעודה.
פיקוח	תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין	בעת חתימת חוזה חכירה עצמאי למשק עזר שהיה כלול בחוזה משבצת - דוח פיקוח
שמאות	שומה	הזמנת שומה על פי נוהל <a href="#">34.04MT</a> הזמנת שומת מקרקעין

## 5. דגשים מיוחדים לתהליך

### 5.1 רכישת זכויות מהוונות במשק עזר:

5.1.1 רכישת זכויות מהוונות תעשה בהתייחס לשטח רציף של עד 2 דונם, שיוגדר בתשריט ולמלוא הזכויות בתוכנית תקפה, כמפורט להלן.

#### 5.1.2 תנאי התשלום:

5.1.2.1 עבור יחידת דיור אחת בגודל של עד 160 מ"ר הממוקמת על שטח קרקע של 500 מ"ר ישולמו דמי היוון בשיעור של 5.5% מערך הקרקע, ע"פ שומה בתוקף וללא הנחות אזור.

5.1.2.2 בגין התשלום בשיעור 5.5% מערך הקרקע יועבר חלף היטל השבחה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י)

5.1.2.3 עבור יתרת הזכויות בשטח המהוון (עד ל 2 דונם) ישולמו דמי היוון בשיעור של 51% מערך הקרקע, בהתאם לתכנית התקפה, עפ"י שומה בתוקף. על שיעור תשלום זה יחולו הנחות אזור בהתאם לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות המועצה.

5.1.2.4 בתחשיב האמור לעיל יינתן זיכוי בגין זכויות שנרכשו בעבר ושולמו בגין דמי חכירה מהוונים.

5.1.2.5 מדמי ההיוון האמורים בסעיף זה לא יקוזז היטל השבחה ששולם ע"י החוכר.

5.1.2.6 עם רכישת זכויות מהוונות כאמור בסעיף זה, לא יחוייב משק העזר בתשלום דמי חכירה שנתיים (דח"ש) על יתרת שטח משק העזר.

#### נוסחת חישוב דמי ההיוון:

A - ערך קרקע לשטח של 500 מ"ר, עם זכויות בניה למגורים של 160 מ"ר

B - ערך קרקע לשטח של עד שני דונם, על פי תכנית מאושרת (תב"ע)

C - ערך קרקע לשטח מבונה מעל 160 מ"ר עליו שולמו בעבר דמי היתר מהוונים

$$\text{סכום דמי ההיוון} = A \times 5.5\% + (B - A - C) \times 51\%$$

על סכום דמי ההיוון יתווסף מע"מ כחוק.

#### הערות:

- במשק עזר אשר התוכנית התקפה הינה לבניה רוויה, שיעור ההיוון של 5.5% יחול על יח"ד אחת בלבד הנכללת בתוכנית התקפה בשטח כולל של עד 160 מ"ר ברוטו, ללא כל שקלול והתייחסות ל- 500 מ"ר קרקע (חצר).

- כאשר החוזה המקורי מתיר הקמת יחידת דיור נוספת, יחולו התנאים האמורים בסעיף 5.1.2.1 לעיל גם על היחידה הנוספת.
  - אם שולמו דמי חכירה שנתיים במשך 5 שנים בשיעור של 1% משווי משק העזר, שיעור התשלום יהיה 46% במקום 51%, מערך הקרקע.
- \* ראו דוגמא לחישוב דמי ההיוון בנספח 5- [דוגמאות לחישוב](#).

5.1.3 במשקי עזר שאינם בתחום ישוב חקלאי בהם חלה על יתרת השטח שמעבר ל-2 דונם תכנית שאינה בייעוד חקלאי או משק עזר, תותנה רכישת זכויות מהוונות בהשבת השטח שמעבר ל – 2 הדונם, בהתאם לפרק 8.18 סימן ב' בקובץ החלטות המועצה.

5.1.3.1 על אף האמור לעיל, רשאית הנהלת רמ"י לאפשר לבעל הזכויות במשק העזר להוון את יתרת הזכויות בשטח גדול יותר מ- 2 דונם, במקרים בהם הדבר נדרש לצורך ניצול יעיל של הקרקע ובלבד שלא ניתן לנצל את הקרקע באמצעות שיווקה בדרך של מכרז פומבי. בגין שטח זה ישלם בעל הזכויות במשק העזר תשלום בשיעור 91%.

#### 5.1.4 חתימה על תוספת לחוזה החכירה:

בעל זכויות במשק העזר, אשר רכש זכויות מהוונות בהתאם לאמור לעיל, יחתום על תוספת לחוזה החכירה אשר תגדיר את הזכויות שנרכשו בהתאם לאמור לעיל ותכלול בנוסף את התנאים הבאים:

5.1.4.1 בגין כלל שטח משק העזר, תקופת החכירה של החוזה תהיה 49 שנים ממועד רכישת הזכויות המהוונות.

5.1.4.2 על יתרת השטח שאינו מהוון ימשיכו לחול הוראות החוזה המקורי, לשימוש חקלאי בלבד, ללא זכויות למגורים.

האמור בסעיף זה, יחול גם לגבי שטחי משק עזר שלא נרכשו בהם זכויות מהוונות בשל היותם שטח מפוצל פיזית משטח משק העזר בו זכויות הבניה המקוריות או בחוזה מפוצל מחוזה משק העזר בו זכויות הבניה המקוריות.

5.1.4.3 בתום תקופת החכירה הראשונה תינתן אפשרות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים, בהתאם לתנאי החכירה למשק עזר שניהגו ברמ"י במועד החידוש.

5.1.4.4 במקרים בהם משק העזר אינו עולה על 2 דונם ובעל הזכויות במשק העזר רכש זכויות מהוונות בהתאם להחלטה זו, יבוטל חוזה משק העזר ויחתם חוזה חכירה חדש בנוסח המקובל במגזר העירוני.

#### 5.1.5 השלמה להיוון בעת העברת זכויות

5.1.5.1 אושרה העברת זכויות ושולמו דמי הסכמה, רשאי הרוכש לבקש בתוך 90 יום מיום אישור העברת הזכויות לרכוש זכויות מהוונות כאמור לעיל, תוך השלמת ההפרש, ככל שישנו, בין סכום דמי ההסכמה לסכום התשלום עבור רכישת זכויות מהוונות. למען הסר ספק, לא יושבו נספים במקרה בו דמי ההיוון נמוכים יותר.

5.1.5.2 בקשה לרכישת זכויות מהוונות קודם לאישור העברת הזכויות תתאפשר בבקשה של מעביר הזכויות ומקבל הזכויות ובלבד שהוגשה תוך 120 יום מיום הסכם המכר.

#### 5.1.6 עריכת העסקה במערכת כוכב:

5.1.6.1 במשק עזר לא מהוון, שלא קלוט כעסקה במערכת כוכב, יש לקלוט עסקת עבר עבור כל שטח משק העזר לתקופה שממועד אכלוס משק העזר לראשונה ועד היום.

5.1.6.2 עריכת העסקה לשטח המהוון - במשק עזר ששטחו עד 2 דונם:

5.1.6.2.1 יש לפתוח תיק חדש לצורך העסקה במקום תיק העסקה המקורי.

5.1.6.2.2 מטרת העסקה תהיה בהתאם לתוכנית לפיה נערכת העסקה.

5.1.6.2.3 תהליך מפת"ח: "רכישת זכויות מהוונות במשק עזר" (שורה מס' 3.4.1.5).

5.1.6.2.4 הבסיס החוקי - פרק 8.14 בקובץ החלטות המועצה.

- 5.1.6.2.5 יש לסמן קשר בין התיק החדש והישן מסוג: 'רכישת זכויות מהוונות'.
- 5.1.6.2.6 לאחר קליטת התשלום בגין העסקה בתיק החדש יש לבטל את התיק הישן באמצעות פעילות "סיום החכרה עונתית / הרשאה לשימוש" במסך "ביטול עסקה" במערכת עכ"א.

**5.1.6.3 עריכת העסקה לשטח המהוון - במשק עזר ששטחו מעל 2 דונם:**

- 5.1.6.3.1 יש לפתוח חשבון חשבון לצורך עריכת העסקה לשטח המהוון.
- 5.1.6.3.2 העסקה תיערך כאמור בסעיפים 5.1.6.2.2 - 5.1.6.2.5 לעיל.
- 5.1.6.3.3 תשריט העסקה יכלול רק את השטח המהוון.
- 5.1.6.3.4 לאחר קליטת התשלום בגין העסקה בחשבון חשבון, מקדם העסקה יבצע בתיק המקורי פעילות "סיום החכרה עונתית / הרשאה לשימוש" במסך "ביטול עסקה", במערכת עכ"א. ומיד לאחר מכן "חידוש עסקה" בשינויים הבאים:
- 5.1.6.3.4.1 התקופה תהיה 49 שנה מהיום (זהה לתקופת החכירה בחשבון חשבון).
- 5.1.6.3.4.2 בתנאי עסקה יש להגדיר "ללא ערך כספי" (כתוצאה מכך התיק יסומן כ"פעיל ללא דח"ש" "תיק לא מהוון").
- 5.1.7 בעת הפקת אישור זכויות או התחייבות לרישום משכנתא למשק עזר שרכש זכויות מהוונות יש לציין את מספרי 2 התיקים. המסמכים יונפקו מהתיק המקורי ויכללו התייחסות לשטח המהוון.
- 5.1.8 בעת רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין, הזכות לא תירשם כ"חכירה מהוונת" אלא אם כן נרכשו זכויות מהוונות בכל שטח משק העזר.

**5.2 תוספת בנייה**

- 5.2.1 עבור תוספת בניה בשטח המהוון, שלא שולמו בגינה דמי היוון כאמור בסעיף 5.1 לעיל, ישולמו דמי היתר בהתאם לנוהל מספר 21.03B "תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע".
- 5.2.2 **תוספת בנייה במבנה המקורי**  
בעל חוזה משק עזר שאינו כולל שטח מהוון, רשאי לבצע תוספת בנייה מעבר לזכויות של 160 מ"ר ביחידת המגורים המקורית בלבד. בגין תוספת זו ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור של 51% מערך הקרקע. מהתשלום האמור בסעיף זה לא יקוזז היטל השבחה ששולם ע"י החוכר.
- 5.2.3 **תוספת בנייה של הוספת יחידת דיור** תתאפשר רק לאחר שבוצעה עסקה לרכישת זכויות מהוונות או במסגרתה.
- 5.2.4 במשק עזר **מהוון** בתחום **ישוב חקלאי** תותר תוספת בנייה של הוספת יח"ד, גם בשטח שאינו מהוון (מעבר ל 2 דונם) בכפוף לתשלום בשיעור של 91% מערך הקרקע, ע"פ שומה תקפה. במשק עזר **שאינו בתחום ישוב חקלאי** תותר תוספת בניה של הוספת יח"ד בשטח המהוון בלבד.

**ריכוז אפשרויות לתוספת בניה במשק עזר:**

שטח מהוון	שטח לא מהוון		סוג תוספת הבניה
	ישוב חקלאי	ישוב לא חקלאי	
בהתאם לנוהל 21.03B "תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע"	ישוב לא חקלאי	ישוב לא חקלאי	תוספת בניה במבנה המקורי
	ישוב חקלאי	ישוב לא חקלאי	יח"ד נוספת (לאחר שבוצעה עסקה לרכישת זכויות מהוונות או במסגרתה)
		51%	
		91% (במסגרת "רכישת זכויות מהוונות" בהתאם לסעיף 5.1 לעיל - 51%)	
	לא ניתן		

**5.3 שינוי יעוד או ניצול**

- 5.3.1 רמ"י תאפשר לבצע עסקת שינוי יעוד או ניצול רק במשק עזר מהוון.

5.3.2	בגין זכויות חדשות בשטח המהוון, שלא נרכשו במסגרת העסקה לרכישת זכויות מהוונות (כאמור בסעיף 5.1 לעיל), תיערך עסקת שינוי יעוד או ניצול וישולמו דמי היתר בהתאם לנוהל מספר 35.14B "שינוי יעוד/ ניצול או פיצול".
5.3.3	במשק עזר <b>בישוב חקלאי</b> אשר רכש זכויות מהוונות תותר עסקת שינוי יעוד או ניצול גם בשטח שאינו מהוון. שיעור התשלום בגין שינוי היעוד או הניצול בשטח זה יעמוד על 91% מערך הקרקע, ע"פ שומה בתוקף.
5.3.4	במשק עזר <b>שאינו בתחום ישוב חקלאי</b> , עסקת שינוי יעוד או ניצול תותנה בהשבת השטח שהשתנה יעודו ואינו כלול בשטח המהוון, בהתאם לפרק 8.18 סימן ב' בקובץ החלטות המועצה ונהלי רמ"י בנושא שינוי יעוד קרקע חקלאית (נוהל עתידי - פדיון קרקע חקלאית).
5.3.4.1	על אף האמור לעיל, רשאית הנהלת רמ"י לאפשר לבעל הזכויות במשק העזר שאינו בתחום ישוב חקלאי, לערוך עסקה על שטח גדול יותר מ- 2 דונם במקרים בהם הדבר נדרש לצורך ניצול יעיל של הקרקע ובלבד שלא ניתן לנצל את הקרקע באמצעות שיווקה בדרך של מכרז פומבי.
5.3.4.2	בגין הזכויות בשטח שמעבר ל-2 דונם (להלן: השטח הנוסף) שיעור התשלום יהיה 91% מערך הקרקע.
<b>5.4 פיצול מגרש ממשק עזר</b>	
5.4.1	עבור פיצול מגרש בשטח מהוון, על בסיס תוכנית חדשה או תשריט חלוקה מאושר ע"י ועדה מקומית, שלא שולמו בגינם דמי היוון כאמור בסעיף 5.1 לעיל, ישולמו דמי היתר בהתאם בהתאם לנוהל מספר 35.14B "שינוי יעוד/ ניצול או פיצול". במידה והזכויות המהוונות שנרכשו כאמור בסעיף 5.1 לעיל כללו מגרשים סטטוטוריים נפרדים, לא יגבה תשלום נוסף בגין פיצול מגרשים אלו לחוזה נפרד.
5.4.2	במשק עזר <b>בישוב חקלאי</b> יתאפשר פיצול מגרש בשטח הלא מהוון (הן במשק עזר לא מהוון והן במשק עזר מהוון) בגינו ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך המגרש המפוצל, ע"פ שומה בתוקף.
5.4.3	במשקי עזר <b>שאינם בתחום ישוב חקלאי</b> , תותר עסקת פיצול רק בשטח המהוון.
5.4.4	בכל מקרה, בחוזה החכירה למטרת משק עזר יותרו לאחר הפיצול זכויות ליח"ד אחת לפחות.
5.4.5	לאחר קבלת מפרט כספי חתום לביצוע עסקת הפיצול ואישורה הסופי, יש להקטין בהתאם את השטח בתיק המקורי.
<b>5.5 יובל חכירה</b>	
5.5.1	בתום תקופת החכירה הראשונה תינתן אפשרות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים, שתחל יום לאחר סיום תקופת החכירה הקודמת, בהתאם לתנאי החכירה למשק עזר שינהגו ברמ"י במועד החידוש.
5.5.2	משק עזר המשלם דמי חכירה שנתיים (הנגזרים מדח"ש לנחלה או דח"ש בשיעור 1% משומת דמי הסכמה) – הסדר תשלום הדח"ש הקבוע בחוזה יחול גם בתקופה השניה ובכלל זה לא תעודכן מכסת התשלום שנקבעה לפי 1% משומת דמי הסכמה. דמי החכירה השנתיים יוצמדו למדד המחירים לצרכן במסגרת ביצוע החיוב השנתי ע"י אגף מערכות מידע.
5.5.3	משק עזר מהוון – חידוש החכירה לתקופה נוספת יהיה בכפוף לתשלום בשיעור של 5.5% מערך הקרקע העדכני, נכון למועד ביצוע החידוש, של השטח המהוון, בהתאם לשומה לשווי הקרקע ללא פיתוח וללא מחברים.
5.5.4	ניתן לבצע יובל מוקדם במהלך 7 שנים לפני תום תקופת החכירה.
<b>5.6 הסדרת זכויות וחתימה על חוזה משק עזר לא מהוון</b>	
5.6.1	במשקי עזר הכלולים בחוזה משבצת, תנאי לביצוע כל פעולה לרבות העברת זכויות הינו חתימת חוזה חכירה אישי עם בעל הזכויות במשק העזר וגריעת השטח מחוזה המשבצת. גריעת השטח תחייב גם את הסכמת האגודה. הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

5.6.1.1 מחזיק במשק עזר הנכלל בחוזה המשבצת של האגודה והזכאי לחוזה חוזה חכירה ישיר עם רמ"י ימציא אישור האגודה והסוכנות היהודית (בחוזה משולש) על זכאותו לחתימת חוזה אישי למשק עזר (ראו נספח 3- [אישור האגודה לחתימת חוזה חכירה ישיר למשק עזר](#)).

5.6.1.2 במקרים בהם האגודה מסרבת לאפשר לבעל הזכויות במשק העזר לחתום על חוזה ישיר עם רמ"י, יפנה מקדם העסקות לאגודה ויבקש לקבל את נימוקיה לסירוב. במידה ונימוקי האגודה אינם ענייניים, ניתן לחתום חוזה חכירה ישיר ללא הסכמת האגודה עפ"י סעיף 26 לחוזה המשבצת.

5.6.2 תקופת החכירה תהיה ל-49 שנה והיא תחל מהמועד בו אוכלס משק העזר לראשונה. מטרת החכירה תהיה בהתאם להקצאה הראשונית דהיינו משק עזר לבניית יח"ד אחת בשטח של עד 160 מ"ר. היה ובעל משק העזר מחזיק במקרקעין ללא חוזה ישיר יותר מ-49 שנים, יחתם עימו חוזה עפ"י כללי יובל חכירה המפורטים לעיל. קודם לעריכת עסקת היובל יש לבצע עימו עסקת עבר לתקופת החכירה הראשונה שתחילתה ממועד האיכלוס הראשון.

### 5.6.3 החוזה אשר יחתם עם בעל הזכויות יכלול את העקרונות הבאים:

5.6.3.1 זכות לבניית יחידת מגורים אחת בשטח של עד 160 מ"ר הכוללים שטח עיקרי ושטחי שרות.

5.6.3.2 דמי החכירה השנתיים יהיו חלק יחסי מדמי החכירה המקובלים לנחלה באזור.

5.6.3.2.1 אם בוצעה העברת זכויות במשק העזר, יעודכן שיעור דמי החכירה השנתיים ל- 1% מהשומה אשר שימשה בסיס לחישוב דמי ההסכמה.

5.6.3.3 העברת זכויות תתאפשר תמורת תשלום דמי ההסכמה.

5.6.3.4 החוזה יכלול סעיף השבת הקרקע לרמ"י בעת שינוי יעוד.

5.6.3.5 החוזה יכלול סעיף חידוש כפוף לקיום כל תנאי החוזה בתנאי שמדובר בחוזה לתקופה ראשונה.

5.6.4 במסגרת הסדרת הזכויות ומתן חוזה חכירה ישיר ניתן לרכוש זכויות מהוונות, לבצע שינוי יעוד או לפצל מגרש כמפורט בנוהל זה.

### 5.7 דגשים כלליים:

5.7.1 רמ"י לא תטפל בבקשות של בעל זכויות משק עזר אשר אינו עומד בתנאי החוזה עד הסדרת ההפרות.

5.7.2 עבור בינוי מעבר לזכויות החוזיות שנעשה ללא אישור רמ"י, ישולמו דמי שימוש לתקופת העבר בהתאם לנהלי רמ"י.

5.7.3 מי שרכש זכויות עתידיות למגורים, בשטח של 1 דונם, בהתאם להחלטה 1301, לא יחוייב בתשלום בגין זכויות למגורים בשטח זה.

5.7.4 עסקה בהתאם להחלטה זו תעשה בהתאם לתוכנית תקפה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

5.7.5 כל שינוי תכנוני, לרבות לצורך פיצול מגרש, במשק עזר המצוי במשבצת של ישוב חקלאי, מחייב את קבלת הסכמת האגודה. הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

5.7.6 לצורך קביעת היקף זכויותיו של בעל הזכויות במשק העזר שנכלל בתוכנית איחוד וחלוקה, יוכרו זכויות של עד 2 דונם באופן יחסי משטח משק העזר עליו חלה התוכנית.

5.7.7 בכל מקרה, לא יתאפשר לפצל משטח חוזה משק העזר שטח שינוהל בחוזה מטעים נפרד.

5.7.8 במשק עזר שגודלו מעל 2 דונם באחריות המבקש להכין תשריט של שטח 2 הדונם. התשריט יעשה בהתאם לעקרונות הבאים:

5.7.8.1 מבנה המגורים המקורי יכלל בשטח.

5.7.8.2 שמירה על רציפות

5.7.8.3 כל חזית משק העזר הנסמכת על הכביש תיכלל בתשריט.

5.7.8.4 ככל הניתן, עורף השטח המהוון יקבע בקו מקביל לחזית חלקת המגורים.

5.7.8.5 יש לשמור על צורת מגרש רגולארית.

5.7.9 בבקשה לחתימת בעלים על תוכנית לשינוי יעוד, בישוב שאינו חקלאי ושטח משק העזר גדול

מ- 2 דונם, יש לדרוש כי תוכנית שינוי היעוד תכלול את כל שטח משק העזר וכי פריסת

הזכויות על פני שטח משק העזר תהא סבירה מבחינה תכנונית.

- 5.7.10 בעל זכויות אשר שילם היטל השבחה לא יהא זכאי לכל החזר או השתתפות מרמ"י בגין תשלומי היטל ההשבחה, למעט במקרים בהם שילם לרמ"י תשלום בשיעור 91%.
- 5.7.11 בעל זכויות אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור אותן זכויות שבגין שילם לרמ"י דמי היוון בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היוון בגובה היטל ההשבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור התשלום בגין הזכויות הנוספות לא יפחת מ- 51%.
- על בעל הזכויות להמציא אישור על תשלום היטל השבחה ותצהיר (המצורף כנספח 4- [כתב התחייבות והצהרה בנושא החזר היטל השבחה](#)) על כך ששומת היטל ההשבחה הינה סופית בהתאם לדין.
- ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד תשלום דמי היוון.
- 5.7.12 ככל שבהתאם לנוהל זה יש לחייב בשני שיעורי תשלום שונים אך לא ניתן לפצל את השומה לחלופות נפרדות המגדירות את הזכויות בגינם חל כל שיעור תשלום, יערך החישוב באופן הבא:
- 5.7.12.1 תיערך שומה לשווי כלל הזכויות, ערך הקרקע יחולק בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד מהשטחים מכלל שטח העסקה.
- 5.7.12.2 שיעורי התשלום הרלוונטיים יחולו בהתאם על כל אחד מחלקי השומה. ראו דוגמא לחישוב בנספח 5- [דוגמאות לחישוב](#).
- 5.7.12.3 ההחזר בגין היטל ההשבחה בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 5.7.11 לעיל, יחושב בהתאם באופן יחסי מכלל החיוב בהיטל השבחה.
- 5.7.13 במידה וקיים עיקול/שיעבוד- יש להוציא מכתב תשובה למבקש, תוך פרוט המניעה ודרישה להמצאת ביטול מקורי של העיקול/ שיעבוד, או לחילופין המצאת הסכמת הגורם המשעבד/ המעקל לביצוע העסקה.
- 5.7.14 יש לוודא כי לא קיים חוב כספי. במידה וקיים חוב - יש להסדירו כתנאי לביצוע הפעולה המבוקשת.

**5.8 הוראות מעבר:**

- 5.8.1 בעל משק עזר שהגיש בקשה הכוללת את כל מסמכי החובה עד לתאריך 19/11/2017 (מועד כניסתה לתוקף של החלטת מועצה 1521) רשאי לבחור כי תושלם העסקה בהתאם להחלטת מועצה 1301, ובלבד שהודיע על כך בכתב עד לתאריך 17/1/2018 והשלים עד מועד זה את כל המסמכים הנדרשים להשלמת העסקה.
- 5.8.2 משק עזר שאינו בתחום ישוב חקלאי, בו אושרה לפני 19/11/2017 (מועד כניסתה לתוקף של החלטת מועצה 1521) תכנית שקודמה על ידי בעל הזכויות שלא ניתן לממשה בהתאם לנוהל זה, יוכל בעל משק העזר להשלים ביצוע עסקה על בסיס התוכנית בהתאם לכללי החלטת מועצה 1301 ובתנאי שהוגשה בקשה מלאה בהתאם לנהלי רמ"י עד לתאריך 19/11/2018. לא שילם בעל משק העזר בגין העסקה, לא יהיה ניתן לחדשה.

**6. טבלה מרכזת**

הערות	קיזוז היטל השבחה ששולם ע"י החוכר	סמל גביה	שיעור תשלום	אזור עדיפות לאומית	פירוט	פעולה
	לא	30	5.5%	כל האזורים	יח"ד ראשונה (עד 160 מ"ר)	רכישת זכויות מהוונות
	לא	48	51% [46%- אם שולמו דח"ש בשיעור 1% במשך 5 שנים]	אזור ללא עדיפות	יתרת השטח המהווה עד 2 דונם	



			28.58% -23.58%] אם שולמו דח"ש בשיעור 1% [במשך 5 שנים]	אזור עדיפות ב		
			17.37% -12.37%] אם שולמו דח"ש בשיעור 1% [במשך 5 שנים]	אזור עדיפות א		
			0%	קו עימות		
ככלל השטח יושב לרמ"י, במקרים חריגים ובאישור הנהלת רמ"י בלבד יחולו שיעורי התשלום המפורטים בטבלה	כן	30 -48] אם קוזז היטל [השבחה]	91%	אזור ללא עדיפות	מעל 2 דונם	
			51%	אזור עדיפות ב		
			31%	אזור עדיפות א		
			0%	קו עימות		
תוספת בניה						
בהתאם לנוהל <a href="#">-21.03B</a> תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע						
	כן	30 -48] אם קוזז היטל [השבחה]	91%	אזור ללא עדיפות	בשטח המהוון בישוב חקלאי - מחוץ לשטח המהוון	
			51%	אזור עדיפות ב		
			31%	אזור עדיפות א		
			0%	קו עימות		
	לא	48	51%	אזור ללא עדיפות	ביח"ד מקורית לא מהוונת	
			28.58%	אזור עדיפות ב		
			17.37%	אזור עדיפות א		
			0%	קו עימות		
שינוי ייעוד או ניצול						
בהתאם לנוהל <a href="#">-35.14B</a> שינוי ייעוד / ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית						
	כן	30 -48] אם קוזז היטל [השבחה]	91%	אזור ללא עדיפות	בשטח המהוון בישוב חקלאי - מחוץ לשטח המהוון	
			51%	אזור עדיפות ב		
			31%	אזור עדיפות א		
			0%	קו עימות		
ככלל השטח יושב לרמ"י, במקרים	כן	30	91%	אזור ללא עדיפות		


חריגים ובאישור הנהלת רמ"י בלבד יחולו שיעורי התשלום המפורטים בטבלה		[48- אם קוזז היטל השבחה]	51%	אזור עדיפות ב	בישוב לא חקלאי - מעל 2 דונם	
			31%	אזור עדיפות א		
			0%	קו עימות		
בהתאם לנוהל <a href="#">35.14B</a> - שינוי ייעוד / ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית			כל האזורים	בשטח המהוון (בגין זכויות נוספות שלא כלולות ב"רכישת הזכויות המהוונות")	פיצול מגרש	
כן		[48- אם קוזז היטל השבחה]	91%	אזור ללא עדיפות	בישוב חקלאי - בשטח לא מהוון	
			51%	אזור עדיפות ב		
			31%	אזור עדיפות א		
			0%	קו עימות		
לא		8	לא ללא שינוי מתקופת חכירה ראשונה	כל האזורים	חוזה במסלול דמי חכירה שנתיים	יובל חכירה
			30	5.5%	כל האזורים	חוזה במסלול "רכישת זכויות מהוונות"

## 7. סמכויות אישור העסקה

<b>סמכויות אישור עסקה:</b> כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח.	
שטח עסקה עד 5 דונם וערך הקרקע עד 1.5 מיליון ש"ח	וועדת עסקות צוותית
שטח עסקה עד 20 דונם וערך הקרקע עד 5 מיליון ש"ח	וועדת עסקות מרחבית
ערך קרקע עד 14 מיליון ש"ח	וועדת עסקות מסלול ירוק
ללא הגבלה	וועדת עסקות מסלול אדום

## 8. סמכות אישור העסקה במחשב

שטח עסקה עד 5 דונם וערך הקרקע עד 1.5 מיליון ש"ח	ראש צוות
שטח עסקה עד 20 דונם וערך מנהל מרחב/ סגן מנהל מרחב	

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>37.09B</b>
	<b>פעולות במשקי עזר</b>
<b>תאריך פרסום: 30.06.2019</b>	<b>עמוד 11 מתוך 11</b>

	הקרקע עד 5 מיליון ש"ח
	ללא הגבלה
	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית או מי שהוסמך על ידו

### 9. סמכויות חתימה על החוזה

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	ערך קרקע עד 1.5 מיליון
	ראש צוות/סגן ראש צוות+ ראש תחום מרחב עסקי כספים
	ערך קרקע עד 7 מיליון
	מנהל המרחב+ ראש תחום מרחב עסקי כספים
	ערך קרקע עד 14 מיליון
	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית+ חשב רמ"י
	ערך קרקע עד 20 מיליון
	מנהל החטיבה העסקית+חשב רמ"י
	ללא הגבלה
	מנהל רמ"י+ חשב רמ"י

### 10. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	10.1 חתימה על מפרט כספי
	10.2 תשלום שובר
	10.3 חתימה על חוזה / תוספת לחוזה
	10.4 סריקת כל המסמכים להדמיה

### 11. מסמכים ומידע נוסף

1.	<a href="#">טופס בקשה לביצוע פעולה במשק עזר</a>
2.	<a href="#">דף מידע בנושא ביצוע פעולות במשקי עזר</a>
3.	<a href="#">אישור אגודה לחתימת חוזה חכירה ישיר למשק עזר</a>
4.	<a href="#">כתב התחייבות והצהרה בנושא החזר היטל השבחה</a>
5.	<a href="#">דוגמאות לחישוב</a>

אפרת שטראוס  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

גלית ויטנברג  
מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים