


<p>3.1.3.1.2 - תוספת בנייה מגורים - הסכם פיתוח קבלנים 3.1.3.2.1 - תוספת בנייה תעסוקה - בהסכם פיתוח 3.1.3.2.3 - תוספת בנייה תעסוקה - בהסכם חכירה מסחר 3.1.3.3.1 - תוספת בנייה - מוסדות 3.1.3.2.2 - תוספת בנייה תעסוקה - בהסכם חכירה ללא מסחר</p>	<p>מס' שורה במפתח</p>	<p>35.15B- תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור</p>	<p>שם הנוהל</p>
		<p>חוקים <ul style="list-style-type: none"> • חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 • תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תכניות ואגרות), התש"ל - 1970 קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹ <ul style="list-style-type: none"> • פרק 5.5 – תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש • פרק 5.1 – הקניית בעלות • פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע • סימן א': הנחות אזור </p>	<p>סימוכין</p>
<p>תוספת להסכם חכירה תוספת לחוזה חכירה תוספת להסכם פיתוח תוספת: שינויים במבוא להסכם פיתוח</p>	<p>סוג הסכם</p>	<p>548 (לא מפריש חלף היטל השבחה) 530 (מפריש חלף היטל השבחה)</p>	<p>סמל גבייה</p>
	<p>סמל מטרה</p>	<p>-</p>	<p>סוג הקצאה</p>
<p>25(1)</p>	<p>תקנת פטור</p>	<p>26.07.2020</p>	<p>תאריך פרסום</p>
<p>באחריות אגף עסקאות</p>			
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב- 27.03.2019</p>			
<p>עקרי העדכון:</p>			
<ul style="list-style-type: none"> - נמחקו החלטות המועצה מהסימוכין ובמקומן נוספו הפרקים הרלוונטיים מקובץ החלטות המועצה, בהתאם עודכנו ההפניות בגוף הנוהל והותאמו ההנחיות וההגדרות. - סעיף 3.1.4 נכסים הפטורים מתשלום דמי היתר- נוסף בעל הסכם מהוון הכולל זכויות עתידיות. - סעיף 3.6 הסעיף עודכן ביחס לרכישת בעלות - נוסף סעיף 3.9- בדבר חוכר שלא מימש את מטרת החכירה המבקש לרכוש זכויות נוספות/ שונות - סעיף 5 – תהליך העבודה- עודכנו הנחיות - סעיף 6- חישובים: עודכנו סעיפים 6.1.2; 6.1.3, נוסף סעיף 6.1.5-הבהרה ביחס להנחות ולמחיר תקרה - נוספו סעיפים 6.1.8-6.1.6- העניין תקרת הנחה - סעיף 7.8- נוספה הבהרה לגבי הגשת השגה. - בסעיף 8- נוסף תנאי מיוחד 			
<p>עדכון הנוהל אושר בצוות מפתח ב 06.05.2020</p>			
<p>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</p>			

¹ החלטות מועצה מבוטלות:

מס' 1602 מיום 29.01.2019 – תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש
מס' 1594 מיום 29.01.2019 – הקצאת קרקע, היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
מס' 1585 מיום 13.01.2019 – מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע
מס' 1549 מיום 21.05.2018 – העברת בעלות במקרקעי ישראל
מס' 1054 מיום 27.07.2005 – תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים

 <p>רשות מקרקעי ישראל</p>	35.15B
	תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור עמוד 2 מתוך 9
תאריך פרסום: 26.07.2020	

1. רקע כללי

1.1	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: הוועדה) היא הגוף המוסמך לתת היתרי בנייה. חוק התכנון והבנייה מתנה את מתן ההיתר במילוי מספר דרישות ותנאים. אחד מהתנאים הוא הסכמת בעל הקרקע.
1.2	תוספת בנייה המבוקשת על ידי בעל זכויות, על פי חוזה פיתוח או חוזה חכירה, מחייבת אישור מקדים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י), ואישורה מותנה בכך שהתוכנית החלה על המקרקעין שהוקצו מאפשרת את ביצועה ובעל הזכויות עומד בתנאי החוזה שנחתם מול רמ"י.
1.3	רמ"י תגבה דמי היתר עבור הסכמתה לתוספת הבנייה, על פי בקשה להיתר, לבעל זכויות המבקש להפיק מהמקרקעין שהוקצו לו, על פי הסכם פיתוח/חכירה, הנאה נוספת על הזכויות שנרכשו בגבולות שטח ההקצאה.

2. הגדרות

2.1	אזור עדיפות לאומית - כמפורט בפרק 4.2 סימן א' סעיף 4.2.11 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל.
2.2	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-1969. דירות דיור ציבורי - דירות המשמשות להשכרה למי שהופנה על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, ומנוהלות על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.
2.3	דמי היתר - תשלום עבור זכויות נוספות או שונות במקרקעין, שעבורן לא שולמה לרמ"י תמורה.
2.4	דמי שימוש – תשלום תקופתי הנגזר מערך הקרקע בגין השימוש בה.
2.5	חוזה חכירה - הסכם בין רמ"י לבין בעל זכויות בקרקע המסדיר את תנאי החכרת הקרקע.
2.6	חוזה חכירה מהוון - חוזה חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.
2.7	חוזה פיתוח - הסכם בין רמ"י לבין יזם המייעד קרקע לבנייה למטרת מגורים ו/או תעסוקה ו/או מוסדות ציבור, בתנאים שאישרה רמ"י. בהתקיים תנאיו של חוזה זה זכאי היזם להתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה.
2.8	חוכר - בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה.
2.9	מוסד ציבורי - עמותה רשומה על פי חוק העמותות, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקס החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות הקיימים, וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי, בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים - הפועלים למען מטרה ציבורית ונכסי והכנסות המוסד הציבורי משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד.
2.10	מטרה ציבורית - מטרה שעניינה דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, אומנות, רווחה, התיישבות, עלייה, ספורט, מחקר, וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית.
2.11	נכס ציבורי – כהגדרתו בפרק 1 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל.
2.12	שטח מבונה - שטח כולל המותר לבנייה, לרבות שטח שאינו מקורה, כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.
2.13	תוספת בנייה - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/ או תוספת זכויות בנייה, המשמשים למטרת החוזה, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שיתקיימו בה התנאים הבאים:

- בתעסוקה ובנכס ציבורי - תוספת הבנייה תהא במסגרת הרחבת המבנה הקיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם לא יגדלו אחוזי הבנייה (עיקרי ושירות) במגרש ללמעלה מפי שניים.

- בבנייה רוויה מהוונת למגורים- תוספת יחידה או יחידות דיור ו/או תוספת זכויות.

2.14 תעסוקה - תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ותחנת דלק, למעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.

3. מדיניות

3.1 נכסים הפטורים מתשלום דמי היתר:

- 3.1.1 נכס ציבורי בגינו נחתם חוזה בדח"ש סמלי, והמטרה המבוקשת תואמת למטרת החכירה המקורית והנכס משמש למטרה זו בפועל.
- 3.1.2 נכס בגינו נחתם הסכם מכר.
- 3.1.3 נכס שבו נרכשה זכות הבעלות או זכאי להקניית זכות הבעלות ללא תמורה, כאמור בפרק 5.1.4 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל.
- 3.1.4 בעלי הסכם חכירה מהוון הכולל זכויות עתידיות

3.2 דמי היתר ייקבעו על בסיס שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה מס' M34.04.

3.3 ערכי הקרקע לחישוב דמי היתר ייקבעו על פי הכללים הנהוגים ברמ"י. רמ"רשאית לקבוע טבלאות ומחירוים לערכי קרקע. הנהלת רמ"י מוסמכת לקבוע כללים לשימוש בטבלאות ובמחירוים לערכי קרקע בכל סוגי השימושים וייעודי הקרקע.

3.4 על שיעורי התשלום יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית. לעניין זה ראה סעי' 6 לנוהל זה.

3.5 למרות האמור בסעיף 3.3 לעיל, אם נקבע בחוזה החכירה המקורי כי לא ייגבו דמי היתר, רשאית רמ"י להתנות הסכמתה במימוש יתר הוראות החוזה, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים. חוכר המבקש למצות את זכויותיו, על פי החוזה הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.


3.6 לחוכר תינתן אפשרות לרכוש את זכות הבעלות בעת הגשת בקשה ל תוספת בניה בכפוף להוראות פרק משנה 5.1 לקובץ ההחלטות ובכך לייתר את תשלום דמי היתר.

3.7 בתקופת הסכם פיתוח נדרש לשלם עבור מלוא הזכויות על פי התכנית החדשה, גם אם הבקשה להיתר לא מבקשת רכישת מלוא הזכויות².

3.8 אם לא אושרה תב"ע נוספת מעבר לתב"ע החוזית אך מבוקשת הקלה, החיוב יהיה בגין שווי ההפרש בין הזכויות שנרכשו לבין הזכויות שנרכשו בתוספת ההקלה המבוקשת.

3.9 בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 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 שומה

² החלטת הנהלה 988 סעיפים 3, 4

 רשות מקרקעי ישראל	35.15B
	תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.07.2020	עמוד 4 מתוך 9

10.3 בחוזה פיתוח למטרת מגורים החיוב יהיה עבור שווי ההפרש שבין הזכויות חוזיות לבין הבקשה להיתר.


4. **מסמכי חובה** - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.

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

[טופס בקשה תוספת בנייה במגורים \(לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד\), בתעסוקה ובמוסדות ציבור](#)

5. **תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך**

הערות	תוצר היחידה	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך
	קבלת בקשה להיתר וניתובה למקדם העסקה בהתאם לנוהל "הפעלת ארכיבים" 21.01MT.	ארכיב
<p>בדיקת הבקשה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בדיקת זהות המבקש כפי שמופיע בתוכנית להיתר - האם תואם לזהות בעל הזכות הרשום בתיק רמ"י. 2. בדיקה שהחוזה בתוקף. 3. בדיקת הזכויות החוזיות, לרבות הזכויות שנרכשו עד למועד הגשת הבקשה. 4. האם מנתוני התיק נמצא שבוצעו שימושים חורגים או חריגות בנייה שלא אושרו על ידי רמ"י. אם כן - יש לבדוק אם אלה הוסדרו מול רמ"י. אם לא הוסדרו - מקדם העסקה יטפל בהסדרה במקביל לטיפול בבקשה, אלא אם כן ההפרות הנ"ל מהוות מניעה. 5. האם קיימת מניעה לטיפול בבקשה, כגון: מניעה משפטית, חובות כספיים, מניעה תכנונית. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. בדיקת נתוני הבקשה מול תיק הנכס. אימות והשלמת נתונים. 2. בהתאם לצורך: עריכת תחשיב כספי על בסיס תשובת השמאי ושליחת הודעה לתוספת בנייה. להודעה יש לצרף הצעה לבעלות - אם עומד בקריטריונים בהתאם לפרק 5.1 - הקניית בעלות, לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל. 3. שליחת שובר לתשלום בצירוף הצעה לבעלות. 	מקדם עסקאות
<p>בתעסוקה - דו"ח פיקוח יינתן כששטח העסקה מעל 20 דונם - במוסדות - דו"ח פיקוח יינתן בכל המקרים ללא קשר בשטח העסקה הדו"ח יכלול התייחסות להתאמת המצב בשטח לתוכניות, להיתר שימושים חורגים שאושרו על ידי רמ"י במקרים הרלוונטיים, האם קיימות פלישות, האם התוספת המבוקשת בנויה בפועל ועוד.</p>	<p>בכל המקרים יידרש מהמבקש - תצהיר בדבר המצב במקרקעין. הכנת דו"ח פיקוח - רק כששטח העסקה גדול מ-20 דונם (למעט בתוספת בנייה במגורים בחוזה פיתוח קבלנים), או כאשר קיימת אינדיקציה לחריגות בנייה ובמידת הצורך.</p>	פיקוח
	הסרת מניעות במידת הצורך.	משפטי
<p>לצורך אישור דמי היתר נדרש לקבל את אישור שמאי המרחב על תקינות השומה.</p>	<p>- שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה 34.04MT. - בקרה ואישור השומה.</p>	שמאות
	אישור תחשיבים.	כספים

 רשות מקרקעי ישראל	35.15B
	תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.07.2020	עמוד 5 מתוך 9

6. חישובים

6.1 חישוב דמי היתר
<p>6.1.1 ערך הקרקע בגין תוספת הבנייה (להלן: "ערך התוספת") ייקבע בהתאם לנוהל הזמנת שומה מס' 34.04MT.</p>
<p>6.1.2 שיעור דמי היתר במגורים בנייה רוויה: בחוזה פיתוח מהוון דמי היתר הם 91% מערך התוספת בחוזה פיתוח למטרת מגורים החיוב בגין תוספת הבניה יתבסס על שווי הפרש שבין הזכויות חוזיות לבין הבקשה להיתר.</p>
<p>6.1.3 שיעור דמי היתר בתעסוקה :</p> <p>6.1.3.1 בחוזה פיתוח מהוון או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה דמי היתר הם 91% כמפורט בסעיף 7.1 לנוהל זה.</p> <p>6.1.3.2 בחוזה חכירה לא מהוון דמי היתר יחויבו בשיעור של 25% מערך תוספת הבנייה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם.</p> <p>6.1.3.3 בחוזה חכירה מהוון כאשר מומשה מטרת החכירה, דמי היתר יחויבו בשיעור של 31% מערך תוספת הבנייה.</p>
<p>6.1.4 שיעור דמי היתר למוסדות ציבור:</p> <p>6.1.4.1 בחוזה דח"ש סמלי - אין תוספת תשלום.</p> <p>6.1.4.2 בחוזה מהוון - ערך התוספת כפול אחוז הדח"ש כפול מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה.</p> <p>6.1.4.3 בחוזה לא מהוון - ערך התוספת כפול אחוז הדח"ש.</p>
<p>6.1.5 טבלת סיכום חישוב דמי היתר - על שיעורי התשלום יחולו הנחות בהתאם להוראות פרק משנה 4.2 בנושא הנחות בהקצאת קרקע ובכללם "מחיר תקרה" בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית כפי שתקבע המועצה מעת לעת. כמפורט להלן: ראו נספח 5.</p>

מגורים רווי					
קו עימות	אזור עדיפות ב	אזור עדיפות א	ללא עדיפות		
0	ערך התוספת 51% X	ערך התוספת 31% X	ערך התוספת 91% X	מהוון	חוזה פיתוח או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה
0	0	0	0	מהוון	חוזה חכירה
תעסוקה					
קו עימות	אזור עדיפות ב	אזור עדיפות א	ללא עדיפות		
0	ערך התוספת 51% X	ערך התוספת 31% X	ערך התוספת 91% X	מהוון	חוזה פיתוח או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה
0	ערך התוספת 17.37% X	ערך התוספת 10.56% X	ערך התוספת 31% X	מהוון	חוזה חכירה

0	ערך התוספת 14.01% X	ערך התוספת 8.52% X	ערך התוספת 25% X	לא מהוון	
ציבורי					
תשלום אחר (לא סמלי) אזור עדיפות ב'	תשלום אחר (לא סמלי) אזור עדיפות א'	תשלום אחר (לא סמלי) ללא עדיפות	סמלי		
ערך התוספת 20.4% X	ערך התוספת 12.4% X	ערך התוספת 36.4% X	-----	מהוון	חוזה פיתוח או חוכר שלא מימש את מטרת החכירה
ערך התוספת X אחוז דח"ש X מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה X 56.04%	ערך התוספת X אחוז דח"ש X מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה X 34.07%	ערך התוספת X אחוז דח"ש X מקדם ההוון ליתרת שנות החכירה	-----	מהוון	חוזה חכירה
ערך התוספת X אחוז הדח"ש	ערך התוספת X אחוז הדח"ש	ערך התוספת X אחוז הדח"ש	-----	לא מהוון	

6.1.6 תקרת הנחה בתוספת בניה למטרת תעשייה-

הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 שקלים חדשים 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 שקלים חדשים לא יחולו ההנחות.

6.1.7 תקרת הנחה בתוספת בניה לתעשייה בירושלים-

על אף האמור בסעיף 6.1.6 הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 שקלים חדשים למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 שקלים חדשים למ"ר לא יחולו ההנחות.

6.1.8 תקרת הנחה בתוספת בניה למטרת מסחר -

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


7. דגשים מיוחדים לתהליך

7.1 בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 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 ההיתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומת רמ".

אם דרישת התשלום/ההשבה עולה על 1,000,000 ₪, יש להעלות את הבקשה לבחינת הצוות כמפורט להלן: מנהל אגף עסקות/סגנו, יועמ"ש רמ"/סגנו, חשב רמ"י או נציגו/סגנו.

7.2 חוכר אשר שילם היטל השבחה (על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965) וכן שילם דמי היתר בגין אותן זכויות,

	לא יהא זכאי להחזר מרמ"י בגין תשלום היטל השבחה.
7.3	על תשלומי דמי ההיתר יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית בהתאם לקבוע בפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות של מועצת מקרקעי ישראל.
7.4	דמי ההיתר יחושבו למועד עריכת החשבון וישלחו למבקש. המבקש ישלם את דמי ההיתר תוך 90 יום מיום הנפקת השובר. אם דמי ההיתר לא שולמו במועד, ניתן לערוך חישוב מחדש ליום עריכת החשבון כל עוד השומה בתוקף.
7.5	עם אישור תוספת הבנייה בחוזה לא מהוון יעודכנו דמי חכירה שנתיים בהתאם לאחוז הדח"ש הקבוע בחוזה. הדח"ש השנתי המעודכן יורכב מדח"ש קיים (מכסה לפני אישור התוספת) + תוספת דח"ש (עבור תוספת הבנייה).
7.6	בקשה לתוספת בנייה שאושרה לאחר ה-1 לחודש אפריל (תחילת שנת כספים) תחויב בתשלום דח"ש יחסי לתקופה.
7.7	רמ"י תמסור ל ועדות התכנון והבנייה את הסכמתה או אי התנגדותה, הנדרשת לפי תקנה 17 (ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו - 2016, לבקשות להיתר שהוגשו בהתאם לפרק 5.5 לקובץ החלטות של מועצת מקרקעי ישראל.
7.8	7.8 המבקש רשאי להגיש השגה על גובה השומה, שעל בסיסה נקבעו דמי ההיתר, בהתאם לנוהל השגה על שומה מס' 34.03M "השגה על שומת מקרקעין". יובהר כי אם תוספת הבניה מומשה בטרם אישור רמ"י, הגשת ההשגה כפופה בתשלום מלא התמורה או תשלום בשיעור של 75% מהתמורה והפקדת ערבות בנקאית בגין היתרה.
7.9	7.9 בבקשה לתוספת בנייה, שמטרתה להסדיר חריגות בנייה, יש להזין במערכת עכ"א "כ" (כן) בפעילות תוספת בנייה, כי בקשה זו היא במסגרת חריגות בנייה.
7.10	7.10 כאשר קיימים בנייה או שימוש שלא בהתאם לחוזה (להלן: "שימוש חורג"), ייגבו דמי היתר מהוונים וכן תשלום בגין השימוש החורג (להלן לעניין החלטה זו: "דמי שימוש") כמפורט להלן: 7.10.1 6% מערך הקרקע – באזור שאינו אזור עדיפות לאומית; 7.10.2 4% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית ב'; 7.10.3 3% מערך הקרקע – באזור עדיפות לאומית א'; 7.10.4 1% מערך הקרקע – באזור קו עימות.
	אם לא ניתן לאשר את השימוש החורג מבחינה תכנונית, יידרש החוכר להחזיר את המצב לקדמותו וייגבו דמי שימוש בשיעורים האמורים לעיל.
7.11	7.11 חוכר המבקש למצות את זכויותיו על פי החוזה הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.
7.12	7.12 חיוב בדמי היתר בגין שטחים שלא נוצלו
7.12.5	7.12.5 חוכר ששילם דמי היתר ולא ניצל את מלוא זכויות הבנייה בגינם שולמו דמי היתר, אינו יכול לבקש החזר כספי בגין זכויות הבנייה שלא נוצלו.
7.12.6	7.12.6 זכויות הבנייה שלא נוצלו יהיו חלק מהזכויות המוקנות לו מכאן ואילך.
7.12.7	7.12.7 כל זכויות הבנייה ששולם בעדן עומדות לזכות החוכר גם בבקשות לתוספת בנייה שיוגשו במועד מאוחר יותר.

 רשות מקרקעי ישראל	35.15B
	תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.07.2020	עמוד 8 מתוך 9

8. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופייה של העסקה

<p>1. 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 היזם / חוכר.</p> <p>2. בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהווניםבשיעור של 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 ההיתר לא יפחת מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומה.</p> <p style="text-align: right;">-</p>

9. סמכויות אישור דמי היתר


סמכויות אישור דמי היתר כאשר היקף תוספת הבנייה הוא עד 20,000 מטר: (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.

10. סמכות אישור העסקה במחשב

עד 1.5 מיליון ₪ ועד 20,000 מטר	ראש צוות עסקאות
עד 5,000,000 ₪ ועד 20,000 מטר	מנהל מרחב או סגנו
מעל 5,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו

11. סמכויות חתימה על תוספת לחוזה

כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח).	
עד 1,500,000 ₪	ראש תחום בכיר מרחב שירות/ ראש צוות/ מקדם עסקאות + ראש תחום בכיר כספים
מ-1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ש"ח	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים

 רשות מקרקעי ישראל	35.15B
	תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.07.2020	עמוד 9 מתוך 9

	מנהל אגף בכיר עסקאות בחטיבה העסקית/מנהל חטיבת השירות/ סגן מנהל חטיבת השירות ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח + חשב רמ"י	מ-7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
	מנהל חטיבה עסקית + חשב רמ"י	מ-14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
	מנהל רמ"י + חשב רמ"י	מעל 20,000,000 ₪

בכל מקום, שבו מוסמך ראש צוות מרחב עסקי, מוסמך גם מנהל המרחב או סגנו לחתום במקומו.

12. השלמת העסקה/התהליך

SLA	
	12.1 שליחת שובר תשלום + הצעה לבעלות
	12.2 חתימה על תוכנית בקשה להיתר לאחר תשלום השובר
	12.3 סריקת העתק חתום של תוכנית בקשה להיתר
	12.4 חתימה על תוספת לחוזה
	12.5 סריקת העתק חתום של תוספת לחוזה

13. נספחים ומידע נוסף

1.	טופס בקשה תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד) , בתעסוקה ובמוסדות ציבור
2.	דף מידע תוספת בנייה במגורים (לקבלנים בחוזה פיתוח בלבד) , בתעסוקה ובמוסדות ציבור
3.	כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש עד דונם)
4.	הצהרת עורך הבקשה בדבר אימות פרטי בקשה להיתר
5.	הסבר לערכים המובאים בטבלת סיכום חישוב דמי היתר

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות