
	<b>35.14B</b>	
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית</b>	
<b>30.10.2017</b>	<b>תאריך פרסום</b>	<b>עמוד 1 מתוך 11</b>

3.1.4.1 - פיצול מגרש מגורים 3.1.4.2 - פיצול ממגרש תעסוקה 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 בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות	<b>מס' שורה במפתח</b>	<b>35.14B</b> שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית	<b>שם הנוהל</b>
(1)25	<b>סעיף הפטור</b>	35.01A	<b>מספר נוהל אב</b>
48	<b>סמל גבייה</b>	בהתאם לייעוד החדש שנקבע	<b>סמל מטרה</b>
<b>החלטות מועצה</b> • מס' 1505 מיום 05.02.2017 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע • מס' 1500 מיום 20.11.2016 - תוספת בניה שינוי ייעוד, ניצול ופיצול מגרש • מס' 1478 מיום 28.09.2016 - רפורמה בניהול מקרקעי ישראל • מס' 1487 מיום 12.09.2016 - הקצאת העברת זכויות ושינוי ייעוד או ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז • מס' 1370 מיום 28.07.2014 - רפורמה בניהול מקרקעי ישראל (בוטלו התיקונים ביחס לשיעורי התשלום) • מס' 1293 מיום 21.07.2013 - שינוי ייעוד בקרקע המוחזקת בחוזה חכירה למטרת תעסוקה עתיר שטח • מס' 1054 מיום 09.08.2005 - תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים <b>החלטות הנהלה</b> • החלטה 3378 מיום 22.05.2013 • החלטה 1243 מיום 17.11.2004			
<b>סימוכין</b> א. שינוי ייעוד ו/או ניצול במגורים, בתעסוקה ובמוסדות ציבור – "מבוא לחוזה חכירה לשינוי ייעוד/ניצול" ב. פיצול מגרש 1. במגורים בניה נמוכה - למגרש המקורי - "תוספת לחוזה חכירה" - למגרש החדש – "מבוא לחוזה חכירה פיצול מגרש (למגרש החדש)". 2. בתעסוקה - למגרש המקורי "תוספת לחוזה חכירה" - למגרש החדש – "מבוא לחוזה חכירה"			
<b>תאריך פרסום</b>			30.10.2017
<b>באחריות אגף עסקאות</b>			
הנוהל מבטל את נוהל מינהל מקרקעי ישראל מס' 31.23 בנושא "שינוי ניצול ו/או ייעוד" מיום 09.04.2006			
הנוהל אושר בהחלטת צוות הטמעת מפת"ח ביום 10.09.2017			
<b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>			

### 1. רקע כללי ומדיניות

<b>1.1</b> 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.
<b>1.2</b> מטרת הנוהל הינה להסדיר את הבקשות המוגשות לשינוי ייעוד ו/או ניצול, פיצול מגרש בקרקע עירונית בלבד.
<b>1.3 הגדרות</b>
א. <b>בניה נמוכה</b> - מקרקעין מבונים למגורים, בניה צמודת קרקע וכל מקרקעין מבונים למגורים שאינה בניה רוויה.

- ב. **דמי היתר מהוונים** – דמי חכירה מהוונים שינוי ייעוד ו/או ניצול, פיצול מגרש במקרקעין, אשר בגינן לא שולמה לרשות תמורה.
- ג. **חוכר** – בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה לביצוע עסקת שינוי ייעוד וניצול או פיצול מגרש.
- ד. **פיצול מגרש** – חלוקת מגרש המוכר על פי חוזה חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן מאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מס' מבנים אחרים גדול יותר, מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה ובלבד שאחד המגרשים הינו מגרש מבונה.
- ה. **שינוי ייעוד** – יעודם של המקרקעין, כפי שהמוגדר בחוזה החכירה, שונה במוסדות התכנון ואושרה תוכנית חדשה המתירה יעודים נוספים במקרקעין או שינוי שימוש ממטרת החכירה בחוזה בהתאם לתוכנית התקפה במועד ההקצאה.
- ו. **שינוי ניצול** – כאשר אושרה תוכנית חדשה במוסדות התכנון במסגרתה הוגדלו זכויות הבניה במקרקעין כדלקמן:
- 1. בבניה 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.
  - 2. בתעסוקה (תעשייה, משרדים, מסחר, תעשיית עתירת ידע ומלונאות)** – הרחבת מבנה קיים, ובעקבות מימושה יגדלו אחוזי הבנייה (עיקרי + שירות) שנוספו למגרש למעלה מפי שניים מאלו שהוקנו בחוזה החכירה.
- ז. **בנייה רוויה** - בנין הרשום כבית משותף או ראוי להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, ואשר יש בו לפחות ארבע יחידות דיור ולפחות שתי קומות, ולפחות יחידה אחת בכל קומה.
- ח. **אינשטט** - מחוברים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מהקרקע.
- ט. **בנכסי תעסוקה**
- 1. שימוש אקסטנסיבי** - שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבניה 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.
  - 2. שימוש אינטנסיבי** - שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבניה הוא לפחות 40% מתכסית יחידת השטח (יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח הוא לפחות 40%), כאשר השטח בו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.
- י. **נכס למטרה ציבורית**
- הנכסים אשר הוקצו למטרות ציבוריות ואשר בתנאי החכירה נכללו ההטבות כמפורט להלן:
- נכסים אשר הוקצו עד ליום 17.5.1965 (לא כולל) ובתנאי החכירה כלולה אחת מן ההטבות המפורטות בסעיפים 1-2 להלן.
  - נכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך, ובתנאי החכירה כלולות שתיים מבין ההטבות המפורטות בסעיפים 1-3 להלן.
  - פירוט ההטבות:
- 1. תשלום דמי חכירה מופחתיים.** לעניין זה, בנכסים אשר הוקצו עד ליום 17.5.1965 "דמי חכירה מופחתיים" הינם 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 מופחתיים" הינם דמי חכירה בשיעור קטן מ- 4% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה.
  - 2. 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.

	<b>35.14B</b>	
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית</b>	
<b>30.10.2017</b>	<b>תאריך פרסום</b>	<b>עמוד 3 מתוך 11</b>

3. פטור ממכרז.
<p><b>1.4</b> 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.</p>
<p><b>1.5</b> 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 החלטת מועצה 1478 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה . אם החוכר עומד בקריטריונים של החלטת 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 נוהל <a href="#">הקניית בעלות</a>- עתידי)</p>
<p><b>1.6 הנוהל אל מול חוזה החכירה:</b>  אין בנוהל זה כדי לפגוע בזכויות חוכר עפ"י חוזה החכירה שבידיו, ובלבד שאם יבחר החוכר למצות את זכויותיו עפ"י הוראותיו המיטיבות של החוזה, תנהג עמו רמ"י עפ"י הוראות חוזה החכירה הפרטני ככתבו וכלשונו, והחוכר לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מיטיבים לפיהם נוהגת רמ"י עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאוחרות למועד תחילת החכירה.</p>

## 2. מסמכי חובה

טופס בקשה לביצוע "שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה או בתעסוקה ומוסדות ציבור, בקרקע עירונית" - "פורסם בקרוב"

## 3. תהליך העבודה

שם היחידה הארגונית:	תוצר היחידה:	הערות:
ארכיב	בדיקת המסמכים, פתיחת תיק וניתוב המסמכים לצוות המטפל.	
מקדם עסקה	<p>א. בדיקת מסמכים, ניתוב התיק והעברת בקשה לחו"ד מקצועית</p> <p>ב. בשינוי ייעוד וניצול – ביטול התיק המקורי</p> <p>ג. בפיצול מגרש - צמצום השטח בתיק המקורי</p> <p>ד. חתימת חוזים כמפורט לעיל.</p>	
מיפוי	הכנת תרשים תשריט/ עסקה	
פיקוח – במקביל לשמאות	דו"ח פיקוח	(רק מעל 20 דונם) או במידה ולא הומצא תצהיר.
תכנון	חוות דעת תכנונית .	רק בתעסוקה ובמטרות ציבוריות
שמאי (במקביל לפיקוח)	שומה על פי נוהל הזמנת שומה 34.03MT	

## 4. דגשים מיוחדים לתהליך

<p><b>4.1</b> עסקאות שינוי ייעוד ו/או שינוי ניצול ופיצול מגרש יטופלו בהתאם לנוהל אב הקצאה בפטור ממכרז 35.01A</p>
<p><b>4.2 כללי</b></p>
<p><b>4.2.1</b> נוהל זה אינו מתייחס לנושא פיצול חוזים ויש לפעול בעניין זה על פי שורת המפת"ח הרלבנטית.</p>
<p><b>4.2.2</b> ביצוע עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול / פיצול מגרש יתקיימו בכפוף לתנאים שלהלן:</p>

א. לחוכר חוזה חכירה 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 הבניה 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 טרם עריכת עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול שכן תנאי העסקה והחייב שונים מהאמור בנהל .

**4.2.5 היטל השבחה**

תשלום היטל השבחה יחול במלואו על החוכר .

**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.

בקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 יום מחתימת הסכם המכר תאושרנה בכפוף לתשלום דמי הסכמה בלבד, למועד עריכת הבקשה ע"י רמ"י, מבלי שתינתן למבקשים אפשרות לתשלום דמי היוון במקום דמי הסכמה, או פטור מדמי הסכמה בעת עריכת עסקת שינוי ייעוד וניצול.

הפעולות הנוספות שתתבקשנה (היוון / עסקת שינוי ייעוד וניצול) תבוצענה לאחר תשלום דמי הסכמה, עפ"י התשלום המקובל בגיבן.

**סעיף זה יכנס לתוקף החל מתאריך 01.01.2018.**

**4.2.7 שימוש שאינו תואם את מטרת החכירה**

4.2.7.1 שימוש שבוצע בניגוד למטרת החכירה ללא אישור רמ"י, תיערך עסקת שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול,

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

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

4.2.7.2 על אף האמור לעיל, בקשה לשימוש חורג השונה ממטרת החכירה בנכסים שהוקצו למטרת מגורים אינה כרוכה בתשלום.

4.2.7.3 החישוב יערך בהתאם להוראות החלטת ההנהלה 1243 לעניין גביית דמי שימוש, בהתאם לשיעורים כדלהלן:

א. באזור קו עימות - 2%

ב. באזור עדיפות לאומית א' - 3.2%

ג. באזור עדיפות לאומית ב' - 4.8%

ד. ללא אזור עדיפות - 6%

ה. נוסחה:  $X * Y * Z$

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

ז.  $Y =$  שיעור חיוב דמי שימוש

ח.  $Z =$  מקדם ההיוון לתקופת השימוש (בשנים)

### 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:

**ערך 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 לבינוי שאושר ע"י רמ"י או בהתאם לזכויות הבניה בשומה על פיהן נערכה העסקה המקורית.

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%

**ערך ב'** - ערך הקרקע על פי מלא זכויות התוכנית התקפה וכל תוספת המבוקשת מעבר לכך על-פי תוכנית בנייה מוצעת (בקשה להיתר) אם הגושה, 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 להוראות החלטת המועצה 1293 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה כדלקמן:

4.3.1.3 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 החלטת מועצה 1500 או כל החלטה אחרת, שעניינה תשלום דמי היתר במקרה של שינוי ייעוד, אשר תבוא במקומה.

4.3.1.4 השטח אשר שונה ייעודו, בו נעשה שימוש אקסטנסיבי יושב לרשות (כלל שטח החוזה פחות השטח הנזכר בסעיף 4.3.1.3).

4.3.1.5 לחוכר או מי מטעמו (לעניין סעיף זה להלן: "החוכר"), 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 4.3.1.3) אשר שווים, על פי שומה פרטנית, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים, במצבם לפי התכנית, ובהתאם לתנאים שלהן:

4.3.1.6 הרשות תקבע לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולי תכנון, פיתוח ושיווק.

4.3.1.7 החוכר יהיה זכאי לרכוש מגרשים, כמפורט להלן:

4.3.1.8 מתוך שטח 50 הדונמים הראשונים – 20%.

4.3.1.9 מתוך 50 הדונמים הבאים – 10%.

- 4.3.1.10 מתוך השטח מעל 100 דונמים – 5%.
- 4.3.1.11 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.
- 4.3.1.12 תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה לרכישת המקרקעין, יודיע הרוכש האם הוא מבקש לרכוש את המגרשים במחיר שנקבע; לא הודיע החוכר לרשות על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו את החוכר כמי שויתר על זכותו לרכוש את המגרשים והרשות תשווקם.
- 4.3.1.13 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 מהוונים 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.
- 4.3.1.14 החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות המועצה עבור רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית;
- 4.3.1.15 החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר יקבעו על ידי הרשות לעניין זה וכתנאי להקצאת המקרקעין בפטור ממכרז.
- 4.3.1.16 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;
- 4.3.1.17 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, יאה ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לרכישת המגרשים.
- 4.3.1.18 לצורך ביטול ההערה ו/או הרישום כאמור יפקיד החוכר יפוי כח בלתי חוזר בידי הרשות. 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, ככל שקיימת, מן המרשם.
- 4.3.1.19 בנוסף, יחתום החוכר על הסכם השבה, הכולל בין היתר הודעה שחזרה החכירה ביחס לקרקע המושבת ואין לו התנגדות לביטולו של החוזה ולגרירת השטח ממכסת הקרקע שבחזקתו.
- 4.3.1.20 על החוכר להמציא את כל האישורים הנדרשים לפי דין, לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים.
- 4.3.1.21 למען הסר ספק, כל צד ישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין.
- 4.3.1.22 כל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכר.
- 4.3.1.23 אם יחול חיוב בהיטל השבחה על הקרקע אשר בידי החוכר לפי סעיף 4.3.1.5 החוכר יישא בחיוב.
- 4.3.1.24 אם יחול, חיוב בהיטל השבחה על הקרקע שתוקצה על פי סעיף 4.3.1.5, יקוזז החלק היחסי של החיוב מתוך התשלום הנדרש על פי סעיף 6, ובלבד שבסכום לתשלום לא יפחת מ – 51% מערך הקרקע.

הרשות תשא בחיוב היטל ההשבחה בגין יתרת השטח שהושב. היה ויושת מס שבח בגין המקרקעין המושבים תשא הרשות בחיוב.

4.3.1.25 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 לרשות.

4.3.1.26 בגין שטחי החוזה אשר יושבו לרשות, ינתן פיצוי עבור השקעות בקרקע במבנים או מתקנים, אשר נבנו לצורכי הפעילות התעשייתית, כדין. הפיצוי ינתן בהתאם לשומה פרטנית אשר תערך על ידי שמאי הרשות או מי מטעמו. החוכר יהיה רשאי להשיג על שומה זו בהתאם להחלטת מועצה 1304 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

4.3.1.27 אם חוזה החכירה מהוון, ינתן פיצוי בגין יתרת תקופת החכירה שלא נוצלה.

4.3.1.28 שינוי ניצול ו/או ייעוד, פיצול מגרש ייערכו עפ"י 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.

4.3.1.29 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 מהוונים כמשמעותם בנהל 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 המגרש/ים המפוצלים (לפי תוכנית או תשריט חלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית לפי העניין).

### 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, הינה עד שנת 1980 (כולל).
- הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.
- שולמו בגין הנכס דמי חכירה שאינם סמליים (כהגדרתם בהחלטת מועצה 1007 או כל החלטת מועצה אשר תבוא במקומה).

4.4.1.2 בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול זכויות בנכסים כאמור, ישולמו לרשות דמי היתר בשיעור 41% מהפרש ערכי הקרקע הבאים:

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

\*לעניין זיכוי החוכר ילקח בחשבון שיעור התשלום אשר שולם על ידו למימוש המטרה הציבורית.

**ערך ב'** ערך הקרקע על פי "מלא זכויות התוכנית תקפה" או לפי "מלא זכויות התוכנית התקפה וכל

תוספת המבוקשת מעבר לכך על-פי תוכנית בנייה מוצעת (בקשה להיתר).

4.4.1.3 שנתיים מיום כניסתה לתוקף של החלטת המועצה 1487 דהיינו עד 12.09.18, שיעור דמי ההיתר בגין

שינוי ייעוד אשר עיקרו למגורים, יעמוד על 31% מההפרש בין היעוד או השימוש ע"י חוזה החכירה לבין היעוד, השימוש או הניצול החדש.

4.4.1.4 עבור נכס שטרם הופקדה בגינו תכנית לשינוי ייעוד, יימנו השנתיים מיום הפקדת התוכנית ולא יותר מ-5

שנים מיום אישור החלטת המועצה 1487.

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

ההסכם הפרטני.

#### 4.4.2 פיצול מגרש

4.4.2.1 לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע המוחכרת למטרת מוסדות ציבור.

### 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:

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

לעניין חישוב דמי ההיתר, ולעניין זה בלבד, יזוכה 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%.

**ערך 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.


#### 4.5.2 פיצול מגרש

רמ"י תאפשר פיצול מגרש רק במקום בו אחד המגרשים הינו מגרש מבונה. בגין פיצול מגרש למגורים ישלם החוכר לרמ"י דמי היתר בשיעור 31% משווי המגרש המפוצל בגין מלוא הזכויות בתכנית החדשה שאושרה. ערך הקרקע ייקבע על פי שומה.

#### 4.5.3 שימוש חורג ביחידת מגורים

שימוש חורג בדירת מגורים שאינו כרוך בתוספת בנייה ביחידת מגורים אחת הן בבנייה רוויה והן בבנייה צמודת קרקע, למטרת משרדים, מרפאות, גני ילדים אינו כרוך בתשלום דמי היתר ולא מצריך עדכון מכסת דמי חכירה שנתיים. שימוש חורג כאמור כפוף להסכמת רמ"י ומותנה באישור רשויות התכנון והבנייה המוסמכות לפי חוק תכנון ובנייה תשכ"ה - 1965.



	35.14B
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית</b>
<b>30.10.2017</b>   <b>תאריך פרסום</b>	<b>עמוד 9 מתוך 11</b>


<b>4.5.4 אינשט</b>	<p>בבקשה לבצע עסקת שינוי ייעוד, שינוי ניצול ופיצול מגרש, כאשר קיימת הפרדה (רישומית וקניינית) בין הבעלות בקרקע לבין הבעלות במחוברים (מבנים), יש להודיע ליזם שעליו להעביר ללא תמורה את המבנה לבעלות בעל הקרקע הרשום, ובכך יזכה להנחה בשיעור 20% בתשלום דמי היתר.</p>
<b>4.6 רישום ותיקון רישום בלשכת רישום מקרקעין (טאבו)</b>	<p><b>4.6.1</b> אם זכויות החוכר היו רשומות בלשכת רישום המקרקעין, על החוכר לתקן את הרישום בלשכת רישום המקרקעין באמצעות שטרי תיקון.</p> <p><b>4.6.2</b> 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.</p>

#### 5. תנאים מיוחדים בעסקה

<b>בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה.</b>	
5.1	<b>בשינוי ייעוד ו/או ניצול - עם חתימת חוזה זה מבוטל חוזה חכירה מיום X בתיק מס'X</b>
5.2	<b>בפיצול מגרש בתעסוקה - יש לפרט בתנאים המיוחדים שהעסקה החדשה הינה תוצאה של פיצול מהתיק המקורי</b>
5.3	<b>שילם חוכר דמי היתר ולא מימש את מלוא זכויות הבנייה בגינם שולמו דמי היתר, לא יינתן החזר כספי בגין זכויות הבנייה שלא מומשו, ויהיו אלה חלק מהזכויות המוקנות לו ממועד ביצוע העסקה.</b>

#### 6. שיעורי תשלום - שינוי ייעוד או ניצול

<b>שינוי ייעוד ו/או שינוי ניצול</b>				<b>סוג הנכס</b>
<b>ללא עדיפות</b>	<b>עדיפות לאומית ב'</b>	<b>עדיפות לאומית א'</b>	<b>קו עימות</b>	
<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול-</b> שיעור של 31% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל.	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול-</b> שיעור של 17.37% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל. <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37\% = (51\%/91\%)*31\%$	<b>שינוי ניצול-</b> לא יגבה תשלום  <b>שינוי ייעוד-</b> שיעור של 10.56% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל. <b>נוסחת חישוב:</b> $10.56\% = (31\%/91\%)*31\%$	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול</b> - לא יגבה תשלום	<b>מגורים (צמוד קרקע)</b>
<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול-</b> שיעור של 31% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול-</b> שיעור של 17.37% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל. <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37\% = (51\%/91\%)*31\%$	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול-</b> שיעור של 10.56% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל. <b>נוסחת חישוב:</b> $10.56\% = (31\%/91\%)*31\%$	<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול</b> - לא יגבה תשלום	<b>תעסוקה</b>
<b>שינוי ייעוד ו/או ניצול-</b> דמי היתר בשיעור 41% מהפרש הערכים כמפורט בסעיף 4.4.1.2 לעיל.				<b>ציבורי</b>
* עד לתאריך 12.09.18 בשינוי ייעוד וניצול ממטרה ציבורית למטרת מגורים שיעור דמי היתר 31% מהפרש הערכים בסעיף 4.4.1.2 לעיל.				

	<b>35.14B</b>	
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית</b>	
<b>30.10.2017</b>	<b>תאריך פרסום</b>	<b>עמוד 10 מתוך 11</b>

### 7. שיעורי תשלום פיצול מגרש

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 <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37\% = (51\%/91\%) * 31\%$	פיצול מגרש - לא יגבה תשלום	מגורים (צמוד קרקע)
פיצול מגרש - שיעור של 31% משווי המגרש	פיצול מגרש - שיעור של 17.37% משווי המגרש <b>נוסחת חישוב:</b> $17.37\% = (51\%/91\%) * 31\%$	פיצול מגרש - שיעור של 10.56% משווי המגרש. <b>נוסחת חישוב:</b> $10.56\% = (31\%/91\%) * 31\%$	תעסוקה - לא יגבה תשלום

### 8. סמכויות אישור העסקה


8.1 סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים להפרש ערכי קרקע ללא מע"מ)		
מרחב עסקי	עד 5,000,000 ₪	מגורים + תעסוקה
מסלול ירוק + אדום + וועדת הפטור	מעל 5,000,000 ₪	
מרחב עסקי (מעל 5,000,000 ₪ יש להעביר לאישור וועדת הפטור)	בנכסים <u>למטרות ציבוריות</u> בשטח עד 2.5 דונם	מוסדות ציבור
מסלול ירוק + מסלול אדום (מעל 5,000,000 ₪ יש להעביר לאישור וועדת הפטור)	בנכסים <u>למטרות ציבוריות</u> בשטח 2.5 - 10 דונם	
מועצת מקרקעי ישראל או ועדת המשנה אשר תוסמך על ידה (מעל 5,000,000 ₪ יש להעביר לאישור וועדת הפטור)	בנכסים <u>למטרות ציבוריות</u> בשטח עד 10 - 15 דונם	
<b>SLA</b>	<b>8.2 סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם (מגורים+תעסוקה בלבד):</b>	
	מסלול ירוק + מסלול אדום + וועדת משנה	ללא הגבלה

### 9. סמכות אישור העסקה במחשב

	מנהל מרחב או סגנו	עד 5,000,000 ₪
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	מעל 5,000,000 ₪

### 10. סמכות חתימה על החוזה

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות או סגנו + מנהל תחום כספים	עד 1,500,000 ₪
	מנהל מרחב + מנהל תחום כספים	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות + חשב	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
	מנהל חטיבה עסקית + חשב	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
	מנהל הרשות + חשב	מעל 20,000,000 ₪

	<b>35.14B</b>	
	<b>שינוי ייעוד/ ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית</b>	
<b>30.10.2017</b>	<b>תאריך פרסום</b>	<b>עמוד 11 מתוך 11</b>

### 11. השלמת העסקה/ התהליך

	אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	תשלום עבור העסקה
	חתימה על חוזה ושליחת עותק לחוכר
	שליחת התיק לתיק / סריקה

### 12. נספחים ומידע נוסף

1- טופס בקשה לביצוע "שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה או בתעסוקה ומוסדות ציבור, בקרקע עירונית" "יפורסם בקרוב"
דף מידע – בקשה לביצוע שינוי ייעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה או בתעסוקה ומוסדות ציבור, בקרקע עירונית "יפורסם בקרוב"
2- <a href="#">רשימת חברות בעל חוזה מיוחד</a>

אפרת שטראוס  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז  
מנהל אגף בכיר עסקאות

---



---