
 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע
תאריך פרסום: 04.07.2018	עמוד 1 מתוך 8

שם הנוהל	מס' שורות במפתח	-21.03B תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע	מספר נוהל אב
	3.1.3.1.1 - תוספת בניה מגורים בהסכם פיתוח בניה נמוכה 3.1.3.1.3 - תוספת בניה מגורים בהסכם חכירה		530 548
סימוכין	<p style="text-align: center;">חוקים</p> <ul style="list-style-type: none"> • חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117- הוראת שעה) התשע"ז- 2017 <p style="text-align: center;">החלטות מועצה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 1550 מיום 21.05.2018 - תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש • מס' 1549 מיום 21.05.2018 – העברת בעלות במקרקעי ישראל • מס' 1054 מיום 09.08.2005 – תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים <p style="text-align: center;">החלטת הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 4249 מיום 06.12.2017 • מס' 646 מיום 12.08.2002 • מס' 4024 מיום 14.09.2016 		
תאריך פרסום: 04.07.2018			
באחריות חטיבת השירות- אגף תורה ופיתוח			
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 09.01.2018 מהות העדכון: הנוהל עודכן בעקבות אישור החלטת מועצה מס' 1550. עודכן חלק ב'- הגדרות לא ייגבו דמי היתר בגין שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות בניידות (חלק ה' סעיף 9) נוסף סעיף בדבר פטור מתשלום דמי היתר לבעל עיטור גבורה (חלק ה' סעיף 10) בנושא "אופן ביצוע תחשיב דמי היתר", עדכנו האחוזים בתשלום דמי שימוש בגין חריגות בנייה הכוללות תוספת יחידות דיור (חלק ו' סעיף 5)</p> <p style="text-align: right;">התיקונים בנוסח אושרו בצוות מפתח ב 27.06.2018</p>			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע כללי ומדיניות

1. הנוהל מגדיר את תהליך העבודה לתוספת בניה במגורים בבנייה צמודת קרקע.
2. תוספת בניה המבוקשת ע"י בעל זכויות על פי הסכם פיתוח ו/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 עמד בתנאי החוזה שנחתם מול רמ"י.
3. רמ"י תיגבה דמי היתר עבור מתן הסכמתה לבעל זכויות, להפיק מהמקרקעין שהוקצו לו על פי הסכם פיתוח/חכירה, הנאה נוספת על זו שרכש במסגרת החוזה.
4. אם נקבע בחוזה החכירה המקורי כי לא יגבו דמי היתר, רשאית רמ"י להתנות הסכמתה לתוספת בניה, במימוש יתר הוראות החוזה, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים.

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע
תאריך פרסום: 04.07.2018	עמוד 2 מתוך 8


חוכר המבקש למצות את זכויותיו על פי החוזה הפרטני, לא יהיה זכאי להטבות המעוגנות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שנקבעו לאחר מועד תחילת החכירה.

ב. הגדרות

1. בניה נמוכה – מקרקעין לבניה למגורים שאינה בניה רוויה.
2. בניה רוויה – בניין 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.
3. תוספת בניה למגורים הינה תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, המשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: בבנייה צמודת קרקע למגורים – לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת ובלבד שהמגרש אינו ניתן לפיצול סטטוטורי.
4. שטח מבונה – שטח כולל המותר לבנייה, לרבות שטח שאינו מקורה, כשמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים), התשנ"ב - 1992.
5. הקצאה לבינוי בפועל הקצאה בה שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות המוקנות בתכנית שהיתה בתוקף בעת ההקצאה. במגזר העירוני – במגורים (לרבות בניה למגורים בישובים קהילתיים) – הקצאת קרקע למטרת מגורים (החל מ 20.11.90), בגינה שולמה תמורה בהתאם לשטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה. במגזר החקלאי – בהרחבות - שטח אשר בגינו שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצה 612, 737, 1180 וכן הקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם להחלטת מועצה 914.
6. דמי היתר – תשלום עבור זכויות נוספות או שונות במקרקעין, עבורן לא שולמה לרשות תמורה.
7. אזורי עדיפות לאומית - כמפורט בהחלטת מועצה מספר 1537 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
8. פטור מאישור ותשלום דמי היתר – רמ"י לא תיגבה מבעל הזכויות דמי היתר ביחס לבקשות במסגרת הליך רישוי מקוצר המפורטות בנספח א' בהחלטת מועצה 1550 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. בקשות על פי החלטה זו לא תחייבנה את קבלת אישור רמ"י כתנאי להגשתן למוסדות התכנון. בקשות להיתר בשטח העולה על האמור בנספח א להחלטה 1550 יחוייבו בתשלום דמי היתר.

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

לפחות 3 עותקים של בקשה להיתר בניה (תוכניות בניה) צבועות וחתומות ע"י עורך הבקשה ובעלי הזכויות בנכס [הצהרת עורך הבקשה](#).


 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע
תאריך פרסום: 04.07.2018	עמוד 3 מתוך 8

ד. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך


היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:	תוצר היחידה:	SLA - לוח זמנים ימי עבודה יעודכן לאחר הפעלת היישום המקוון בהתאם לתקנות.
ארכיב	קבלת הבקשה להיתר וניתובה לנציג השירות	
נציג שירות	בדיקת נתוני הבקשה אל מול נתוני תיק הנכס, ביצוע אימות והשלמת נתונים, הפקת הצעות לתשלום דמי היתר ו/או הקניית בעלות וחתימה על הבקשה להיתר.	
מיפוי	זיהוי גו"ח עדכני / גודל השטח המוכר (במידת הצורך)	
שמירה	כאשר קיימת אינדיקציה לחריגות בניה ובמידת הצורך	
משפטית	הסרת מניעות במידת הצורך	
שמאות	נכסי מגורים ללא טבלאות שומה / כאשר ערך התוספת מעל 1,500,000 ₪ (ללא מע"מ) / תוספת יחידת דיור	
כספים	אישור תחשיב המבוסס על שומה פרטנית	
תכנון	זכויות בניה למועד ההקצאה או בדיקת בקשה להיתר במידת הצורך	

ה. עקרונות מנחים

<p>1. רמ"י תתנה את הטיפול בבקשה לתוספת בניה בנכסי מגורים עירוניים בתשלום דמי היוון ותפעל כמפורט בנוהל זה.</p>
<p>2. רמ"י תיגבה דמי היתר בשיעור 31% מהערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות (עיקרי ושירות) כדלקמן:</p> <p>א. אם שטח המבונה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת השטח המבונה ליחידה זו, עולה על 160 מ"ר (עיקרי ושירות)</p> <p>ב. אם תוספת הבניה מהווה יחידת דיור נוספת, היא תחוייב בתשלום דמי היתר החל מהמ"ר הראשון.</p>
<p>3. על אף האמור בסעיף 2, בבקשה לתוספת בניה בנכסים מסוג "הקצאה לבינוי בפועל" ששטח מגרשם מעל 280 מ"ר, רמ"י תיגבה דמי היתר בשיעור 91% עבור כל תוספת בניה מבוקשת עד להשלמת יתרת הזכויות עפ' תכנית התקפה למועד ההקצאה ומעבר לכך תיגבה דמי היתר בשיעור של 31% עבור זכויות בניה נוספות.</p>
<p>4. על אף האמור בסעיף 2, בנכסים שהוחכרו למטרת מגורים עירוניים (בניה צמודת קרקע) עפ' חוזה חכירה מהוון מסוג "הקצאה לבינוי בפועל" ושטח מגרשם מעל 280 מ"ר באזורי עדיפות לאומית א' ואזור קו עימות, רמ"י תיגבה דמי היתר עבור יתרת הזכויות עפ' התכנית התקפה במועד ההקצאה ומעבר לכך לא תיגבה דמי היתר עבור כל תוספת בניה מבוקשת.</p> <p>במגרש ששטחו עד 280 מ"ר, ששולמה בגינו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי הקצאה לבינוי בפועל, תכיר הרשות בתמורה זו כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית התקפה בעת ההקצאה.</p>
<p>5. בעת עריכת תחשיב דמי ההיתר ייערך גם תחשיב הקניית בעלות בהתאם לתנאי החלטת מועצה בנושא העברת בעלות במקרקעי ישראל ובהתאם לנוהל הקניית בעלות. שתי החלופות ישלחו ללקוח.</p>

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע
תאריך פרסום: 04.07.2018	עמוד 4 מתוך 8


6.	הקניית בעלות/שדרוג זכות חכירה ללא תמורה או בתמורה ששולמה, מקנה פטור מתשלום דמי היתר.
7.	חוכר נכס מקרקעין שגודלו עד דונם ומבקש לשלם דמי היתר, ולא לרכוש את זכות הבעלות, יידרש לחתום על כתב הצהרה לפיו הוא מודע לכך שבמידה ויבקש בעתיד לרכוש את זכות הבעלות לא יהיה זכאי להחזר כספי דמי ההיתר ששולמו (נספח 1).
8.	חוכר נכס מקרקעין שגודלו מעל דונם ומבקש לשלם דמי היתר יידרש לחתום על כתב הצהרה לפיו ידוע לו שעומדים לרשותו 12 חודשים מיום תשלום דמי ההיתר עבור תוספת הבנייה, לשלם עבור רכישת הבעלות על-מנת להיות זכאי לקיזוז סכום דמי ההיתר הנ"ל מתמורת רכישת הבעלות (נספח 2).
9.	לא ייגבה תשלום דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות בניידות, שהינם בעלי זכויות חכירה בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות החכירה ושנכותם הקשה מחייבת אותם לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס קיים בהתאמה לצוריהם, בהתקיים כל התנאים המפורטים בהחלטת מועצה 1550 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. בקשות להיתר שתוגשנה ע"י בעלי מוגבלות, תיבחנה ע"י ועדה מרחבית המורכבת ממנהל המרחב, יועמ"ש המרחב, וראש תחום כספים.
10.	בעל עיטור גבורה פטור מתשלום דמי היתר בגין תוספת בניה בנכסי מגורים.
11.	בקשה לשימוש שונה ממטרת החכירה בנכסים שהוקצו למטרת מגורים אינה כרוכה בתשלום, אלא אם כן השימוש המבוקש מחייב הסדרה באמצעות תוכנית. במידה והבקשה כוללת תוספת בניה מעבר לזכויות המוכרות, רמ"י תגבה דמי היתר בהתאם למטרת החוזה.
12.	על פי חוק התכנון והבניה (תיקון 117 – הוראות שעה) התשע"ו 2017 ובכפוף לעמידה בתנאיו, הוועדה המקומית רשאית להחליט על מתן הקלה בבקשה לפיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, ללא הסכמת רמ"י וללא גביית תשלום על ידי רמ"י.
13.	על אף האמור בסעיף 12, אם פיצול הדירה כולל תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה ליחידה שנוצרה כתוצאה מהפיצול מעבר לזכויות המוכרות, רמ"י תגבה דמי היתר עבור כל מ"ר מבונה מבוקש, בהתאם לערכי הקרקע שנקבעו על פי טבלאות שומהובלבד שהומצאה החלטת ועדת התכנון על מתן הקלה בהתאם לסעיף 147 (י) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
14.	הוראת השעה לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה בתוקף ל חמש שנים בלבד 7.11.2017-07.11.2022
15.	חריגות בניה – <ul style="list-style-type: none"> א. אם נבנתה תוספת שטח מבונה ליחידת דיור המקורית או ליחידת דיור שאושרה ע"י רמ"י, ללא הסכמת רמ"י, יש לגבות תשלום דמי היתר בלבד. ב. אם בשטח המוכר הוקמה יחידת דיור שניה ללא הסכמת רמ"י, יש לגבות דמי שימוש בשיעור 6% מהפרש השווי בין זכויות הבניה המאושרות לבין השימוש והבינוי הקיים בפועל, עבור כל שנה החל מיום קיומה של חריגת הבניה ובמקרה שהתוכנית התקפה מתירה את הקמתה, יש לגבות גם דמי היתר כמפורט בנוהל זה. אם התוכנית אינה מתירה בניית יחידה שנייה, ייגבו דמי שימוש כאמור לעיל ותצא דרישה להריסתה. דמי השימוש ימשיכו לחול עד להריסה.

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע
תאריך פרסום: 04.07.2018	עמוד 5 מתוך 8

16. אם בשטח המוכר הוקמו מספר יחידות דיור ללא הסכמת רמ"י, תערך בחינה תכנונית לעריכת עסקה ובמידה וחוו"ד התכנונית חיובית, דמי השימוש ייגבו ע"י המרחב העסקי במסגרת עריכת העסקה. אם התכנית התקפה אינה מתירה את הקמתן ייגבו דמי שימוש כמפורט בסעיף 12 ותצא דרישה להריסה. דמי השימוש ימשיכו לחול עד להריסה.
17. אם בחוזה החכירה אין הגדרה ברורה לעניין הייעוד ואפשרויות הניצול ומסמכי התיק אינם מורים אחרת, אזי אפשרויות הניצול ייקבעו על פי תכנית התקפה למועד תחילת החכירה (למעט עסקות "שטח לבניה בפועל"). זיכוי בזכויות בניה הגבוהות מיח"ד אחת על פי תכנית תקפה למועד תחילת החכירה, תעוגן בהתייחסות יועמ"ש המרחב.
18. בקשה להחזר כספים –
- בקשה להחזר דמי היתר או דמי שימוש ששולמו לרמ"י בגין בקשה להיתר תבחן ע"י ראש הצוות/סגנו ותועבר לאישור וביצוע ראש תחום כספים רק כאשר התקבל אישור מנומק מהוועדה המקומית המעיד על כך שהבקשה או חלק מהבקשה שאושרה ע"י רמ"י אינה ניתנת למימוש מבחינה תכנונית, עם ביצוע ההחזר יש לדווח לוועדה על ביטול/תיקון הבקשה להיתר בציון מספרה ומועד אישורה.
 - בעל הסכם פיתוח, ששילם דמי היתר ("דמי היוון – תוספת") בשיעור 91% לרמ"י ושילם גם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בניה זכאי להחזר תשלום היטל השבחה וזאת עד ולא פחות מ- 31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומת רמ"י. במידה ודרישת התשלום/ההשבה עולה על 1,000,000 ₪ יש להעלות את הבקשה לבחינת הצוות כמפורט להלן: מנהל אגף עסקות/סגנו, יועמ"ש רמ"י/סגנו, חשב רמ"י או נציג/סגנו.
19. השגה על שומה – בהתאם לנוהל השגה על שומה מס 34.03M לא ניתן להגיש השגה על ערכי קרקע שנקבעו עפ'י טבלאות שומה, אולם ניתן להגיש בקשה לעריכת שומה פרטנית. בחירה בדרך של שומה פרטנית מחייבת, גם אם יתברר בסופו של דבר שהשווי לפי השומה הפרטנית (לרבות ההשגה עליה) הינו גבוה מהשווי שנקבע במקור לפי הטבלאות. לא ניתן יהיה לשנות את הבחירה. יובהר כי בין אם דמי היתר שולמו במזומן ובין אם בתשלום של 75% במזומן והפקדת ערבות בנקאית בגין יתרת 25%, ניתן לחתום על תכנית הבניה.
20. אם דמי היתר לא שולמו במועד, בחלוף 65 יום מיום הוצאת דרישת התשלום הבקשה תבוטל אוטומטית במערכת. חריגות בניה שלא הוסדרו יסומנו בקוד מסוים במערכת המידע אשר תשלח התראה על אי תשלום דמי היתר ונציג השירות יעביר את התיק למחלקה המשפטית.

ו(א). תהליך העבודה

1. נציג השירות יבדוק את נתוני הבקשה להיתר אל מול נתוני תיק הנכס ויבצע אימות והשלמת נתונים במידת הצורך. (לדוגמא: נתוני גוש, חלקה שטח וכו')
2. נציג השירות יבדוק האם נדרשים מסמכים נוספים, אישור גורמים נוספים או מידע נוסף מהמבקש. במידה והתשובה חיובית ← יפיק הודעה מתאימה למבקש.
3. האם נדרש מידע נוסף מגורמים מקצועיים כגון תכנון, מיפוי או מרחב שמירה. במידה ונדרש מידע ממח' מיפוי/תכנון ← פתיחת פניה מתאימה במערכת והמשך פעולה לאחר קבלת מענה במידה ונדרש מידע נוסף ממרחב שמירה ← הזמנת דוח פיקוח, פתיחת פניה מתאימה במערכת
4. אם לא נדרש מידע נוסף כמפורט בסעיפים 2 ו 3 -בדיקה האם הבקשה כרוכה בתשלום, קרי האם זכויות הבניה המבוקשות גבוהות מזכויות הבניה על פי חוזה או על פי תוכנית מאושרת ע"י רמ"י. במידה והבקשה אינה כרוכה בתשלום ← חתימה על הבקשה להיתר

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע
תאריך פרסום: 04.07.2018	עמוד 6 מתוך 8

5. בדיקה האם נדרשת הזמנת שומה לצורך עריכת תחשיבי דמי היתר ו/או הקניית בעלות בהתאם לסוג הנכס שטחו ותנאי החוזה ובהתאם לנוהל הקניית בעלות.
 אם אין צורך בהזמנת שומה ← הפקת תחשיבי דמי היתר ו/או הקניית בעלות ומשלוח הצעת תשלום
 אם נדרשת שומה ← הזמנת שומה בציון החלופות המבוקשות

להלן אופן ביצוע תחשיב דמי היתר:

- **תוספת שטח מבונה ליח"ד קיימת עפ' חוזה חכירה מהוון -**
 חיוב בשיעור 31% משווי התוספת.

תוספת בניה של יח"ד אחת עפ' חוזה חכירה מהוון

חיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין יחידת דיור אחת בשטח 160 מ"ר לבין 2 יחידות דיור (יחידה ראשונה: 160 מ"ר, יחידה שניה: חיוב החל מהמ"ר הראשון בהתאם לזכויות הבניה הנוספות המפורטות בבקשה להיתר). במידה ואושרו זכויות בניה גבוהות מ 160 מ"ר ליחידת דיור אחת, חיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין זכויות הבניה המאושרות לבין 2 יח"ד הדיור המוצעות בבקשה להיתר. שווי הקרקע ייקבע לפי שומה פרטנית.

תוספת שטח מבונה ליח"ד קיימת עפ' חוזה חכירה מהוון מסוג "שטח לבניה בפועל" -

חיוב בשיעור 91% משווי זכויות הבניה הנוספות ועד למלוא זכויות הבניה המותרות על פי התכנית התקפה למועד ההקצאה (עיקרי ושירות).

חיוב בשיעור 31% משווי התוספת עבור כל מ"ר מבונה מבוקש מעבר למלוא זכויות הבניה המותרות על פי תכנית תקפה למועד ההקצאה.

- **תוספת בניה של יח"ד אחת עפ' חוזה חכירה מהוון מסוג "שטח לבניה בפועל" -**

חיוב בשיעור 91% בגין יתרת הזכויות שלא שולמו על פי התכנית התקפה למועד ההקצאה (עיקרי ושירות) וחיוב בשיעור 31% מהפרש השווי בין זכויות הבניה של יח"ד אחת עפ' תכנית התקפה למועד ההקצאה לבין 2 יח"ד (יחידה ראשונה: מלוא הזכויות עפ' התכנית למועד ההקצאה, יחידה שנייה: חיוב החל מהמ"ר הראשון בהתאם לזכויות הבניה מהופרטות בבקשה להיתר). שווי הקרקע ייקבע לפי שומה פרטנית.

תוספת שטח מבונה ליחידה עפ' הסכם פיתוח מהוון -

חיוב בשיעור 91% מהפרש השווי בין זכויות הבניה עפ' הסכם הפיתוח או על פי תוכנית בניה מאושרת ע"י רמ"י לבין תוספת הבניה המבוקש, אם שולם היטל השבחה יש לבצע קיזוז כמפורט בסעיף 18 לעיל.


- **דמי שימוש בגין חריגות בניה הכוללות תוספת יחידות דיור - במרכז הארץ חיוב בשיעור 6% מהפרש השווי בין הזכויות המאושרות לבין השימוש והבינוי הקיים בפועל, עבור כל שנה החל מיום גילוי חריגות הבניה. באזור קו עימות חיוב בשיעור 1%, באזור עדיפות לאומית א' חיוב בשיעור 3%, באזור עדיפות לאומית ב' חיוב בשיעור 4%.**

***על שיעורי התשלום יחולו ההנחות בהתאם להחלטות מועצה ולמפת אזורי עדיפות לאומית, כפי שתקבע המועצה מעת לעת.**

כמפורט להלן:

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

בחוזה מסוג "הקצאה לבינוי בפועל" בשטח העולה על 280 מ"ר יש לפעול בהתאם לאמור בסעיף ה' 3,4 לעיל.

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע
תאריך פרסום: 04.07.2018	עמוד 7 מתוך 8


ז. רשימת מסמכי השלמה (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)

1.	קבלה על תשלום דמי היתר או הקניית בעלות וחובות ככל שקיימים או לחילופין זיהוי תקבול במערכת.
2.	חוזה חכירה בתוקף (במידה ונדרש)
3.	הסכם פיתוח בתוקף (במידה ונדרש)
4.	אישור חוכר/ת ראשית במידה וקיימת
5.	אישור אגודה חקלאית / הסוכנות היהודית (במידה ונדרש)
6.	כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש עד דונם) – נספח 1
7.	כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש מעל דונם) – נספח 2

ח. סמכויות אישור תחשיב המבוסס על שומה

סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על שומה לעניין הקניית בעלות (ערך קרקע מלא ללא מע"מ) או דמי היתר (ערך התוספת - קרי הפרשי ערך הקרקע ללא מע"מ):	
עד 1,500,000 ₪	ראש תחום בכיר לשירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים.
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪	ראש תחום בכיר שירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או שיווק/סגנו + מנהל המרחב / סגנו + ראש תחום כספים או סגנו. *** מעל 5,000,000 ₪ נדרש אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	ראש תחום בכיר שירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל אגף עסקות + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	ראש תחום בכיר שירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל חטיבה + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.
מעל 20,000,000 ₪	ראש תחום בכיר שירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל רמ"י + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.

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

 רשות מקרקעי ישראל	21.03B
	תוספת בניה במגורים- בניה צמודת קרקע
תאריך פרסום: 04.07.2018	עמוד 8 מתוך 8

ט. סמכויות לאישור תחשיב המבוסס על טבלה

	סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על טבלה לעניין הקניית בעלות (ערך קרקע מלא ללא מע"מ) או דמי היתר (ערך התוספת - קרי הפרשי ערך הקרקע ללא מע"מ):
	מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות /שיווק או סגנו. נציג שירות/מרכז בכיר שירות+ ראש תחום בכיר שירות או סגנו.

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

י. סמכויות חתימה על בקשה להיתר

	מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות /שיווק או סגנו. נציג שירות/מרכז בכיר שירות+ ראש תחום בכיר שירות או סגנו.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

יא. השלמת התהליך

	הפקת שובר/י תשלום
--	-------------------

יב. נספחים ומידע נוסף

	1. כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש עד דונם)
	2. כתב הצהרה (תוספת בנייה – מגרש מעל דונם)
	3. הצהרת עורך הבקשה בדבר אימות פרטי בקשה להיתר

אפרת שטראוס

מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

משה פופיק

סגן מנהל חטיבת השירות
ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח
