
	37.15B
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב
תאריך פרסום: 30.05.2021	עמוד 1 מתוך 9

<p>3.1.3.4.2 - תוספת בנייה למבנה חקלאי בנחלה 3.1.3.4.5 - תוספת בנייה למגורים בנחלה ללא תשלום 3.1.3.4.7 - תוספת בנייה למגורים בנחלה בתשלום</p>	מס' שורה במפתח	נוהל 37.15B - תוספת בנייה במגזר החקלאי - מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב	A שם הנוהל
	סעיף הפטור 25 (1)		מס' נוהל אב
<p>3.1.3.4.7: 548 - דמי היתר הוון תוספת (לא מפריש חלף היטל השבחה) 530 - דמי הוון תוספת (מפריש חלף היטל השבחה) 592 - ד"ה - דמי רכישה (אינו מפריש חלף היטל השבחה)</p>	סמל גבייה	<p>140 - נחלות במשבצת 142 - נחלה בודדת</p>	מטרה
חוקים			
<ul style="list-style-type: none"> • חוק נכסי המדינה, התשי"א - 1951 			
קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹			
<ul style="list-style-type: none"> • פרק 4.2 - הנחות בהקצאת קרקע - סימן א': הנחות אזור • פרק 5.5 - תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש • פרק 8.3 - החכרה לדורות למושבים - סימן ו': בנייה למגורים במושבים ומושבות - סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה 			
החלטות הנהלה			
<p>3.1.3.4.5, 3.1.3.4.7:</p> <ul style="list-style-type: none"> • החלטה מספר 3496 מיום 21/01/2014 - חיוב דמי שימוש בנחלה בגין אי דיווח • החלטה מספר 3370 מיום 13/05/2013 - פטור מתשלום דמי היתר להקמת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במבני מגורים, ופטור בהצבת "מיגונית" • החלטה מספר 5040 מיום 03/02/2021 - קריטריונים להגדרה של "מוגבלות" לזכאים לפטור מדמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים לאנשים עם מוגבלות בהתאם לסעיף 5.5.22 לקובץ החלטות המועצה. 3.1.3.4.7 • החלטה מספר 4024 מיום 14/09/2016 - העלאת מגבלת החיוב בטבלאות ערכי קרקע לדמי היתר 			
תאריך פרסום			30.05.2021
באחריות אגף לשימושים חקלאיים			
<p>הנוהל מעדכן את נוהל 37.15B שפורסם בתאריך 31.10.2019 עיקרי העדכון:</p> <p>סעיף ה 4.4 - הוספת התייחסות לפטור מתשלום לאנשים עם מוגבלות בהתאם להחלטת הנהלה 5040</p> <p>סעיף א 5 - הוספת התייחסות לצורך באישור האגודה ליח"ד רביעית ואילך בהתאם לסעיף 8.3.47 בקובץ החלטות המועצה.</p> <p>סעיף ה 5.1 - הוספת התייחסות לכך שתוספת בניה לאחר אישור עסקת דמי חכירה (3.75%) תהיה בסמל גביה 592, ללא הפרשת חלף בהתאם להסכם בין רמ"י למרכז המועצות האזוריות מתאריך 17.9.2018.</p> <p>הנוהל המעודכן אושר בצוות מפתח ביום 27.04.2021</p>			

¹ **החלטות מועצה (מבוטלות):**

החלטה מספר 1561 מיום 10/10/2018 - בנייה למגורים במושב ובקיבוץ
החלטה מספר 1567 מיום 10/10/18 - תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, פיצול מגרש
החלטה מספר 1585 מיום 13/01/2019 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע
החלטה מספר 1591 מיום 13/01/2019 - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית

 רשות מקרקעי ישראל	37.15B
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב
תאריך פרסום: 30.05.2021	עמוד 2 מתוך 9

הנוהל מבטל את הוראות אגף חקלאי הבאות: <ul style="list-style-type: none"> • הוראת אגף חקלאי 39 מיום 16.07.1996 • הוראת אגף חקלאי 42 מיום 29.05.1994 • הוראת אגף חקלאי 42 א' מיום 16.03.1997 • הוראת אגף חקלאי 61 א' מיום 18.02.1999
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל

א. רקע כללי ומדיניות

1. תוספת בנייה למגורים בנחלה פטורה מתשלום במקרים מסויימים וחייבת בתשלום במקרים אחרים, כמפורט בסעיפים ה' 4-5 להלן. תוספת בנייה למבנה חקלאי פטורה מתשלום.
2. ניתן לרכוש זכויות בנייה נוספות למגורים בנחלה בשני מסלולים שונים:
 - 2.1 רכישת היקף זכויות בנייה של 375 מ"ר בחלקת המגורים תמורת 3.75% מערך הקרקע או רכישת מלוא הזכויות התקפות והפוטנציאליות לבנייה נמוכה תמורת 33% מערך הקרקע, כמפורט בפרק 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנוהל 38.04B "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבים".
 - 2.2 רכישת זכויות הבנייה המבוקשות בלבד כמפורט בנוהל זה.
3. מטרת הנוהל היא להגדיר את תהליך העבודה בעת הגשת בקשה לתוספת בנייה במגורים בנחלה, לרבות יחידת דיור נוספת, וכן בבקשה לבניית מבנה חקלאי חדש או לתוספת בנייה במבנה חקלאי קיים.
4. תוספת בנייה המבוקשת על ידי בעל זכויות מחייבת אישור מקדים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י).
- אישור רמ"י מותנה בקיום תוכנית תקפה המאפשרת את ביצועה, ובעמידה בתנאי החלטות המועצה, נוהלי רמ"י, והוראות חוזה המשבצת ו/או החוזה הפרטני שנחתם עם בעל הזכויות בנחלה.
5. על גבי הבקשה להיתר נדרשת חתימת האגודה, ביישוב שבו קיים חוזה תלת צדדי נדרשת אף חתימת הסוכנות היהודית. על אף האמור, במקרה שנחתם חוזה חכירה ישיר לחלקה א' עם בעל הזכויות בנחלה אין צורך באישור האגודה והסוכנות לבקשה לתוספת בנייה בחלקה א' למעט בבקשה להוספת יחידת דיור רביעית ואילך שמותנית בהסכמת האגודה.
6. בבקשה להיתר לתוספת בנייה למבנה חקלאי תיידרש חתימת משרד החקלאות על גבי הבקשה.
7. על תשלום בגין תוספת הבנייה יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית למגורים.

ב. הגדרות

1. **אזור עדיפות לאומית** – ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' וב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ואזור קו עימות.
2. **חלקה א'** - חלק מנחלה שהוא שטח רצוף של קרקע, המיועד בתוכנית למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי של בעל הזכויות בנחלה; אם צורך לנחלה בהסכמת רמ"י מגרש מגורים לצורך בניית יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, יהיה המגרש שצורך לנחלה חלק בלתי נפרד מחלקה א', אף אם אינו מהווה שטח רצוף.
3. **חלקה ב'** - חלק מתוך נחלה המיועד לשימוש חקלאי בלבד על ידי בעל הנחלה בנוסף לחלקה א'.
4. **חלקת המגורים במושב** – (א) חלקת המגורים תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונמים, ובלבד שמתקיימים בה במצטבר התנאים המפורטים בפסקאות (1) - (3):

(1) חלקת המגורים תהיה שטח רציף;

(2) השטח מיועד למגורים בתוכנית;

(3) השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א' וכן את התעסוקה הלא חקלאית.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), אם עד למועד ה- 27.3.2007 קיים שטח המיועד למגורים שאינו רציף בתוכנית במגרש שצורף לנחלה או בשטחים לא רציפים בתוך חלקה א' של הנחלה, חלקת המגורים תכלול גם שטח זה ובלבד ששטחה הכולל של חלקת המגורים המוטבת לא יעלה על 2.5 דונמים.

(ג) חלקת המגורים תכלול אף שטח שנוסף בהתאם להוראות בעניין השלמת חלקת המגורים וחלקת מגורים הגדולה מ- 2.5 דונמים (סעיפים 8.3.43-8.3.44 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

5. **מבנה חקלאי** - מבנה המיועד לצורך פעילות חקלאית עצמית של הנחלה או לצורך פעילות חקלאית משותפת למספר חקלאים במסגרת האגודה או לצורך פעילות חקלאית משותפת שאושרה וקיבלה היתר מאת הממונה לביצוע חוק ההתיישבות החקלאית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6. **מושב** – אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995 (למעט קבוץ כהגדרתו בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל) אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כמשבצת בתנאי נחלה כבר רשות.

7. **נחלה** - קרקע חקלאית בגודל שקבע שר החקלאות ופיתוח הכפר בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.


8. **שטח צהוב** - שטח מתוך חלקה א' של הנחלה המיועד למגורים ולמבני משק בתכנית וכן שטח שצורף לנחלה לצורך בניית בית מגורים.

9. **תוספת בנייה למבנה חקלאי** - תוספת שטח מבונה למבנה קיים או הקמת מבנה חקלאי חדש.

10. **תוספת בנייה למגורים בנחלה** - תוספת שטח מבונה למבנה קיים או הקמת יחידת דיור נוספת.

ג. **מסמכי חובה** - הגשת כל מסמכי החובה כנדרש, כמפורט בטופס הבקשה, הינה תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש

[טופס בקשה לתוספת בנייה למגורים או למבנה חקלאי בנחלה](#)

	37.15B
	תוספת בנייה במגזר החקלאי – מגורים ומבנים חקלאיים בנחלה במושב
תאריך פרסום: 30.05.2021	עמוד 4 מתוך 9

ד. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

דגשים/הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת הבקשה להיתר, פתיחת תיק פיזי (כרך 81) ולאחר מכן ניתובו לצוות המטפל	ארכיב
	1. קבלת הבקשה ובדיקתה בהתאם לזכויות החוזיות כמפורט בסעיף 1 בפרק "דגשים מיוחדים לתהליך". 2. עריכת תחשיב כספי במערכת המידע, מאושר על ידי גורם נוסף שהוא ראש צוות או סגנו. 3. כאשר נדרשת התחשבות על היטל השבחה - עריכת תחשיב כספי מאושר על ידי הגזברות. 4. שליחת שובר לתשלום. 5. לאחר קבלת תשלום בגין תוספת הבנייה: א. חתימה על ההיתר. ב. אישור תוספת הבנייה במערכת המידע.	מקדם עסקה
- נדרש רק במקרים חריגים - בכל המקרים יוגש תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין	דו"ח פיקוח	פיקוח
נדרש רק בתוספת בניה למגורים בנחלה בתשלום - אם חסר ערך קרקע בטבלה או כאשר שווי הזכויות הנוספות עולה על 1.5 מלש"ח	שומה	שמאות
נדרש רק בתוספת בניה למגורים בנחלה בתשלום	- חתימה על תחשיב דמי היתר	כספים

ה. דגשים מיוחדים לתהליך

<p>1. פרוט הבדיקות הנדרשות על ידי מקדם העסקה:</p> <p>1.1 בדיקה שהבקשה להיתר נחתמה על ידי בעל הזכויות בנחלה והאגודה (ביישוב שבו קיים חוזה תלת צדדי נדרשת גם חתימת הסוכנות היהודית). אם נחתם חוזה חכירה ישיר לחלקה א' עם בעל הזכויות בנחלה אין צורך באישור האגודה והסוכנות לבקשה לתוספת בנייה, למעט בקשה להוספת יחידת דיור רביעית ואילך שמוותנית בהסכמת האגודה.</p> <p>1.2 בבקשה למבנה חקלאי יש לבדוק בנוסף כי הבקשה להיתר נחתמה גם על ידי משרד החקלאות וכי המבנה נמצא בשטח חלקה א'.</p> <p>1.3 בדיקה האם קיימת הערת פיקוח על הפרת חוזה. אם קיים שימוש שאינו מוסדר יש לפעול בהתאם לנוהל מספר 90.07B "הסדרת הפרות במגזר החקלאי".</p>
--

- 1.4 בדיקה אם קיימת מניעה משפטית לאישור הבקשה. עיקול או משכנתא לא יהוו מניעה משפטית לאישור תוספת בנייה. אם קיימת מניעה משפטית יש לשלוח מכתב לבעל הזכויות בנחלה המפרט את המניעה הקיימת לאישור הבקשה.
- 1.5 אם הבקשה כוללת יחידת דיור בנויה, המסומנת להריסה, יש להחתיים את המבקש על התחייבות להשלים את הריסת יחידת הדיור בתוך שנתיים ממועד אישור תוספת הבניה. יש להכניס את התיק לתור דחויים במערכת הדמיה למועד זה ולהזמין דוח פיקוח על מנת לוודא שההריסה בוצעה. כמו כן באחריות ראש הצוות להכניס התראה שתופיע עם פתיחת התיק במערכת הדמיה.
- 1.6 בדיקת תוכניות הבנייה המאושרות בתיק הנחלה וקביעת היקף שטח המגורים שאושר לכל מבנה על ידי רמ"י עד למועד הבקשה.
- 1.7 סיכום היקף השטח המבוקש לכל מבנה בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר ובדיקתו מול תצהיר האדריכל.
- 1.8 בדיקת סעיף ז (1) - פירוט מבנים קיימים- "להצהרת עורך הבקשה בדבר אימות פרטי בקשה להיתר בנחלה" – אם מפורטים מבנים אשר משמשים לתעסוקה, לרבות שימושים נלווים, או למגורים, יש לבדוק שאלה מוסדרים בהתאם להחלטות המועצה ולנוהלי רמ"י. אם אינם מוסדרים יש לדרוש את הסדרתם קודם לאישור תוספת הבנייה המבוקשת.
- 1.9 בנחלה שהצטרפה להסדר לעיגון הזכויות בחלקת המגורים – יש לבדוק את היקף שטח חלקת המגורים והיקף זכויות הבניה שנרכשו. כאשר חלקת המגורים בעת הצטרפות להסדר היתה קטנה מ- 2.5 דונם ולאחר מכן הוגדל השטח שייעודו למגורים במסגרת תוכנית תקפה, חובה להשלים את התשלום בגין הגדלת חלקת המגורים עד ל – 2.5 דונם כתנאי לאישור הבקשה לתוספת בניה.
2. במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים תתיר רמ"י בנייה למגורים אך ורק בשטח הצהוב כפי שנקבע בתכנית תקפה החלה על הנחלה.
3. לא תותר בנייה למגורים בחלקות ב' של הנחלה. איסור הבנייה בחלקה ב' יחול גם אם התכנית החלה מאפשרת בנייה בשטח זה.
4. **פרוט הזכויות המותרות למגורים בנחלה ללא תשלום (להלן: "הזכויות המותרות ללא תשלום"):**
- 4.1 בעל נחלה רשאי להקים בה יחידת דיור לצורך מגוריו בהיקף שטח מבונה של עד 160 מ"ר עיקרי ושירות (להלן: "שטח ברוטו") ללא תשלום.
- 4.2 בעל נחלה רשאי להקים יחידת דיור שנייה המיועדת למגורי דור המשך. בהיקף שטח מבונה של עד 160 מ"ר ברוטו ללא תשלום.
- 4.3 בעל נחלה רשאי להקים יחידת דיור שלישית המיועדת לדור השלישי בהיקף שטח מבונה של עד 55 מ"ר ברוטו ללא תשלום בכפוף לכך שבנחלה מתגוררים בפועל שלושה דורות של משפחת בעל הנחלה, לרבות בעל הנחלה ודור ההמשך. הדור המבוגר היה בעל הנחלה או עודנו בעל הזכויות המקורי של הנחלה והדור הצעיר מהווה משפחה. לצורך בחינת הבקשה להקמת יחידת דיור שלישית יש להמציא את המסמכים המפורטים בטופס הבקשה.

- 4.4 לא ייגבה תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים במגורים בעד שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות, שהם בעלי זכויות בנכס, או בני משפחה מדרגה ראשונה המתגוררים דרך קבע בנכס וסמוכים על שולחנו של בעל זכויות וזאת בהתקיים התנאים המפורטים בסעיפים (1) עד (2):
- (1) סך השטחים הפונקציונליים לא יעלה על 50 מ"ר;
- (2) המצאת אישורים התומכים בבקשה כמפורט בנספח 4 לנהל זה.
- הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה על בעל זכויות על פי הסכם פיתוח או הסכם חכירה במגרש אשר טרם מומשה בו הבנייה לגביו מבקש בעל הזכויות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה שהוקנו לו על פי ההסכם.
- בקשות להיתר שתוגשנה על ידי אנשים עם מוגבלות, תיבחנה על ידי ועדה מרחבית המורכבת ממנהל המרחב, יועמ"ש המרחב וראש תחום כספים.
- 4.5 בעל נחלה, שרכש היקף זכויות בנייה של עד 375 מ"ר **בחלקת המגורים** תמורת 3.75% מערך הקרקע, רשאי לממש את הזכויות שנרכשו כאמור, ללא תשלום נוסף. יש לוודא כי הבקשה לתוספת בנייה נכללת בהיקף הזכויות שנרכשו ומצויה בתחום חלקת המגורים שנרכשה.
- 4.6 בעל נחלה, שרכש את מלוא הזכויות התקפות והפוטנציאליות לבנייה נמוכה **בחלקת המגורים** תמורת 33% מערך הקרקע, רשאי לממש את הזכויות שנרכשו כאמור, ללא תשלום נוסף. יש לוודא כי הבקשה לתוספת בנייה נכללת בהיקף הזכויות שנרכשו ומצויה בתחום חלקת המגורים שנרכשה.
- 4.7 סדר חישוב מכסת השטחים אשר אין לחייב תשלום בגינם, יקבע באופן הבא:
- 4.7.1 סך כל היקף שטח הבנייה ברוטו בהיתר הקיים בפועל.
- 4.7.2 השטחים המבוקשים בבקשה לתוספת הבנייה בהתאם לסדר הבא:
- 4.7.2.1 שטח עיקרי
- 4.7.2.2 שטח שירות
- הערה: שטח בריכת השחייה יחוייב בתשלום ולא ייכלל בשטחים הפטורים מתשלום**

5. תוספת בנייה בתשלום:

- 5.1 תוספת בנייה מעבר לזכויות המותרות ללא תשלום, כמפורט לעיל, כרוכה בתשלום מלא בשיעור 91% מערך הקרקע של התוספת המבוקשת. תוספת בנייה לאחר אישור עסקת דמי חכירה (3.75%) עבור זכויות בנייה מעבר ל- 375 מ"ר, תחוייב בסמל גבייה 592 (אינו מפריש חלף היטל השבחה בהתאם להסכם בנושא חלף היטל השבחה).
- 5.2 בעל נחלה, שרכש היקף זכויות בנייה של עד 375 מ"ר בחלקת המגורים תמורת 3.75% מערך הקרקע, רשאי לרכוש את מלוא הזכויות התקפות והפוטנציאליות לבנייה נמוכה **בחלקת המגורים** תמורת 33% מערך הקרקע, כמפורט בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל פרק 8.3 סימן ז' ובנוהל 38.04B "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבים". במקרה זה לא יחול החיוב בשיעור 91% האמור בסעיף 5.1 לעיל.
- 5.3 על התשלומים יחולו הנחות אזור, בהתאם לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

6. **ממ"ד** – הוספת ממ"ד למבנה מגורים קיים- לא יגבה תשלום בגין תוספת בנייה עבור ממ"ד ובלבד ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר ברוטו. הפטור יינתן גם בהריסת דירה קיימת ובניית דירה חדשה במקומה. למען הסר ספק, בבניית בית חדש הממ"ד יכלול בשטח הפטור מתשלום של 160 מ"ר ברוטו או לחילופין ישולמו בגינו דמי היתר.

7. **מקרים בהם השטח הצהוב בנחלה גדול מ 2.5 דונם**

על המבקש לחתום על טופס המפרט כי ידוע לו כי אם יבקש להצטרף בעתיד להסדר הקבוע בפרק 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או יעביר זכויות בנחלה, ולא יצליח לכלול ב-2.5 דונם את כל יחידות הדירור והפעילות הלא חקלאית, יהא עליו לרכוש שטח נוסף מתוך השטח הצהוב (או את כולו) כתנאי להצטרפות להסדר, או לאישור העברת הזכויות, בהתאם להוראות סעיף 8.3.44 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. עבור השטח הנוסף שירכש ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%.

8. **הקמת יחידת דיור שלישית**

במקרים בהם מבוקשת הקמת יחידת דיור שלישית ששטחה עולה על 55 מ"ר, יש לוודא כי קיימת תוכנית מאושרת המאפשרת הקמת יחידה זו.

9. **חייב דמי שימוש בגין בנייה ללא אישור רמ"י**

9.1 **בית ראשון בנחלה:**

בעל נחלה שביצע תוספת בנייה בבית המגורים המקורי בנחלה ללא אישור רמ"י, על פי תכנית בתוקף, פטור מדמי שימוש בגין תוספת בנייה זו. יש להסדיר את תוספת הבנייה בהתאם לנוהל זה, לרבות תשלום דמי היתר ככל שתוספת הבנייה הינה מעבר למכסת הזכויות המותרת ללא תשלום.

9.2 **בית שני בנחלה:**

9.2.1 בעל נחלה שבנה בית שני על פי תכנית בתוקף ללא קבלת אישור רמ"י יחויב בתשלום דמי שימוש עבור שנה אחת בלבד, בגין השטח המבונה עד ל-160 מ"ר.

9.2.2 בעל נחלה שמתקיימים בה שימושים לא מוסדרים שבנה בית שני על פי תוכנית בתוקף ללא קבלת אישור רמ"י יחויב בתשלום דמי שימוש עבור שנתיים בגין השטח המבונה עד ל-160 מ"ר. בנוסף יחויב בהסדרת השימושים הלא מוסדרים בהתאם לנהלי רמ"י.

9.2.3 דמי השימוש בגין אי קבלת אישור רמ"י כאמור בסעיפים 9.2.1-9.2.2 ייגבו על פי טבלת ערכי קרקע לתוספת בנייה בנחלה, אחוז החיוב יהיה כדלהלן:

- במרכז הארץ: 5%

- באזור עדיפות ב': 3%

- באזור עדיפות א': 2%

- בקו עימות: אין תשלום

9.2.4 בעל נחלה לא יהיה רשאי להשיג על אופן החישוב והסכום לתשלום שנקבע לעיל. נדרש בעל הנחלה לשלם ולא שילם- רמ"י תגיש תביעה לפי שומה פרטנית עד שבע שנים.

9.2.5 אם תוספת הבנייה לבית השני הינה מעבר למכסת הזכויות המותרת ללא תשלום- יש לגבות בגינה דמי שימוש עבור תקופת העבר בהתאם לנוהל מספר B90.07 "הסדרת הפרות במגזר החקלאי", לרבות שיעורי התשלום הקבועים בו.

הערה: אם יחידת הדיור עצמה אושרה כדין על ידי רמ"י ורק תוספת הבנייה ליחידה זו נבנתה ללא אישור – לא ייגבו דמי שימוש אלא דמי היתר בלבד.

9.2.6 יש להסדיר את תוספת הבנייה בהתאם לנוהל זה, לרבות תשלום דמי היתר ככל שתוספת הבנייה הינה מעבר למכסת הזכויות המותרת ללא תשלום.

9.3 יחידות דיור נוספות מעבר ליחידה ראשונה ושניה, שנבנו ללא אישור רמ"י, יש להסדיר כמפורט בנוהל מספר B90.07 "הסדרת הפרות במגזר החקלאי".

9.4 על אף האמור בסעיפים 9.1-9.3 לעיל, בגין בנייה על בסיס היתר בנייה אשר אושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה, עד לתאריך 31.3.1980, ללא חתימת רמ"י, לא ייגבו דמי שימוש או דמי היתר.

10. הפחתת התשלום בשל היטל השבחה

10.1 אם שולם בפועל על ידי בעל הזכויות היטל השבחה בגין תוספת הבנייה המבוקשת יהיה זכאי בעל הזכויות להחזר דמי חכירה מהוונים כמפורט להלן.

10.2 יש לבדוק בגין אלו זכויות שולם היטל השבחה ובגין אלו זכויות שולמו דמי חכירה מהוונים.

10.3 החיוב הסופי יהיה כדלהלן:

10.3.1 זכויות בנייה שבגין שולמו דמי חכירה מהוונים ולא שולם היטל השבחה- חיוב בשיעור 91% (עם הנחות אזור). החיוב ייערך בסמל גבייה 530.

10.3.2 זכויות בנייה שבגין לא שולמו דמי חכירה מהוונים ושולם היטל השבחה- לא יינתן זיכוי בגין החלק היחסי בהיטל השבחה ששולם בגין זכויות אלו.

10.3.3 זכויות בנייה שבגין שולמו דמי חכירה מהוונים ושולם היטל השבחה- חיוב בשיעור 91% (עם הנחות אזור) שממנו יופחת החלק היחסי בהיטל השבחה ששולם בגין זכויות אלו ובלבד ששיעור התשלום הסופי לא יפחת מ- 46% (עם הנחות אזור). החיוב ייערך בסמל גבייה 548.

* ראו נספח 3 - דוגמאות לחישוב החזר בגין היטל השבחה

11. החזר כספי בגין תשלום לתוספת בנייה אשר לא מומשה בפועל

בקשה להחזר דמי היתר ששולמו לרמ"י בגין בקשה להיתר תבחן על ידי ראש הצוות/סגנו ותועבר לאישור ולביצוע ראש תחום כספים רק כאשר התקבל אישור מנומק מהוועדה המקומית המעיד על כך שהבקשה או חלק מהבקשה שאושרה על ידי רמ"י אינה ניתנת למימוש מבחינה תכנונית. עם ביצוע החזר יש לדווח לוועדה על ביטול/תיקון הבקשה להיתר בציון מספרה ומועד אישורה.

12. שימוש שלא כדין

כאשר מוגשת בקשה לתוספת בנייה ונמצא כי המבנה הקיים או השימוש במבנה הקיים אינו תואם את אישורי רמ"י יש לפעול על פי נוהל מספר B90.07 "הסדרת הפרות במגזר החקלאי" לרבות גביית דמי שימוש.

13. זכויות בנייה ושיעורי תשלום

	סוג בקשה	בדיקות/ הערות	שיעור תשלום
1	תוספת בנייה למגורים: בית 1- עד 160 מ"ר בית 2- עד 160 מ"ר בית 3- עד 55 מ"ר	כמפורט בסעיף 4 לעיל	ללא תשלום

<p>שיעור התשלום משווי ערך הקרקע של התוספת המבוקשת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור ללא עדיפות - 91% • אזור עדיפות ב' - 51% • אזור עדיפות א' - 31% • קו עימות - 0% <p>אם שולם היטל השבחה בגין תוספת הבנייה המבוקשת יופחת שיעור התשלום כמפורט בסעיף 10 לעיל, בכל מקרה שיעור התשלום לא יפחת מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור ללא עדיפות - 46% • אזור עדיפות ב' - 25.78% • אזור עדיפות א' - 15.67% • קו עימות - 0% 	<p>כמפורט בסעיף 5 לעיל</p>	<p>תוספת בנייה למגורים: מעל היקף הבנייה המפורט בשורה 1</p>	<p>2</p>
<p>בתשלום / ללא תשלום</p>	<p>כמפורט בסעיף ה 6 לעיל</p>	<p>ממ"ד</p>	<p>3</p>
<p>ללא תשלום</p>		<p>מבנה חקלאי</p>	<p>4</p>
<p>ללא תשלום</p>	<p>אינו חורג משטח הגג במבנה קיים בלבד</p>	<p>סולארי על גג מבנה קיים</p>	<p>5</p>
<p>* לידיעתכם, באתר האינטרנט של רמ"י קיים מחשבון דמי היתר באזור האישי המאפשר לבצע סימולציות ולקבל אומדן לסכום דמי היתר. האומדן אינו סופי וסכום דמי היתר לתשלום יימסר על ידי רמ"י רק לאחר הגשת בקשה מלאה להיתר בהתאם לנוהל זה.</p>			
<p>ו. סמכויות לאישור תחשיב כספי לעניין דמי היתר ולחתימה על בקשה להיתר: בהתאם לחוק²</p>			
<p>ז. השלמת העסקה/ התהליך חתימה על היתר בנייה</p>			
<p>ח. מידע נוסף</p>			
<p>1. דף מידע</p>			
<p>2. טופס בקשה ורשימת מסמכי החובה</p>			
<p>3. דוגמאות לחישוב החזר בגין היטל השבחה</p>			
<p>4. אישורים לתמיכה בבקשה לפטור מתשלום לאנשים עם מוגבלות לפי סעיף 4.4 בנוהל</p>			
<p>אפרת שטראוס מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים</p>	<p>גלית ויטנברג מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים</p>		