תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף),   
תשע"ו-2016

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – היתרים

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | מי שרשאי להגיש תכנית בבית משותף | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | תחילה ותחולה | [Go](#Seif3) | 3 |
|  | תוספת | [Go](#med0) | 3 |

תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף),   
תשע"ו-2016[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 61א(ב1)(2) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם שר האוצר אני מתקינה תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בית משותף" – כל אחד מאלה:

(1) כמשמעותו בסעיף 61א(ב1)(2) לחוק;

(2) אם התכנית כוללת, הרחבה או הריסה במבנה או אגף אחד בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, ובמבנה או אגף זה בלבד, יראו אותו כבית משותף לעניין מי שהוא בעל דירה הרשאי להגיש את התכנית, ובלבד שלא מתקיימת פגיעה במבנה או אגף אחר בבית המורכב;

(3) בתכנית הכוללת כמה מגרשים, למעט תכנית פינוי ובינוי, יראו כל מגרש שיש עליו בית משותף כמגרש שהוגשה לגביו תכנית נפרדת לעניין מי שהוא בעל דירה הרשאי להגיש את התכנית;

"בעל דירה" –

(1) בבית משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים, כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין, לרבות חוכר לדורות, או חוכר המשנה לדורות, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלעניין פרק ו' לחוק המקרקעין לא יראו מי מהם כבעל דירה;

(2) בבית משותף שחלות עליו הוראות פרק ו'1 לחוק המקרקעין – מי שעל פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית משותף או שהוא רשום או זכאי לפי הסכם בכתב להירשם כחוכר לדורות או כחוכר משנה לדורות;

"דירה" – לרבות רכוש משותף שהוצמד לה כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"פגיעה" – אם לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מהמפורטים להלן:

תק' תשפ"א-2021

(1) התכנית מציעה שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית;

(2) התכנית מונעת מעבר או גישה לדירה, לרבות לרכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית;

(3) הקרקע של בעל דירה אחר בבית המשותף מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק;

מיום 2.9.2021

**תק' תשפ"א-2021**

[ק"ת תשפ"א מס' 9605](https://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-9605.pdf) מיום 2.9.2021 עמ' 4097

**החלפת הגדרת "פגיעה"**

הנוסח הקודם:

~~"פגיעה" – אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מהמפורטים להלן, ואולם לא יראו כפגיעה את הקטנת שטח הרכוש המשותף כלשעצמה אם אין עמה הקטנה של שטח החלקה שעליה נמצא הבית המשותף:~~

~~(1) פגיעה כמשמעותה בפרק ט' לחוק בזכויות של בעל דירה אחר בבית המשותף;~~

~~(2) הקרקע של בעל דירה אחר בבית המשותף מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק;~~

"רישום" – כהגדרתו בחוק המקרקעין;

"תכנית פינוי ובינוי" – תכנית שעיקרה הריסה של בית משותף ובנייה של בית משותף תחתיו, בין שמדובר במתחם פינוי ובינוי כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, ובין שבדרך אחרת;

תק' תשפ"א-2021

מיום 2.9.2021

**תק' תשפ"א-2021**

[ק"ת תשפ"א מס' 9605](https://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-9605.pdf) מיום 2.9.2021 עמ' 4097

**החלפת הגדרת "תכנית פינוי ובינוי"**

הנוסח הקודם:

~~"תכנית פינוי ובינוי" – תכנית לפינוי ובינוי בשטח שהוכרז מתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק, או שניתנה לגביו החלטה מקדמית כמשמעותה בתקנה 3 לתקנות מיסוי מקרקעין, ולפיה בהתקיים התנאים לפי אותו סעיף בכוונת הוועדה להמליץ לממשלה להכריז עליו מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי;~~

"תקנות מיסוי מקרקעין" – (נמחקה).

תק' תשפ"א-2021

מיום 2.9.2021

**תק' תשפ"א-2021**

[ק"ת תשפ"א מס' 9605](https://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-9605.pdf) מיום 2.9.2021 עמ' 4097

**מחיקת הגדרת "תקנות מיסוי מקרקעין"**

הנוסח הקודם:

~~"תקנות מיסוי מקרקעין" – תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד-2004.~~

2. (א) בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובבעלות בעלי דירות שהסכימו לתכנית כאמור, מהדירות בבית המשותף, הוא בשיעור הקבוע להלן, לפי העניין, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה:

מי שרשאי להגיש תכנית בבית משותף

תק' תשפ"א-2021

(1) 33% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח דירה מסוימת, לרבות בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;

(2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח של דירה מסוימת, לרבות רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;

(3) אם התכנית מציעה תוספת של שימוש או ייעוד בבית המשותף – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם תוספת השימוש או הייעוד מוצעת בדירה מסוימת או ברכוש משותף שהוצמד לה, גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים לתכנית.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א)(1) או (2), רשאי בעל דירה להגיש תכנית אף בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף, אם התכנית כוללת בנייה רק בתחומי דירתו או בשטח משותף שהוצמד לדירתו כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין והיא כוללת רק אחד או יותר מאלה: בנייה בדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית, הרחבה של דירה כאמור, הריסה של דירה כאמור או של חלק ממנה.

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (א), לעניין תכנית פינוי ובינוי, רשאים להגיש תכנית בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית לפחות, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% מבעלי הדירות לפחות להגשת התכנית ושלא תהיה בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה לפי פסקה 3 להגדרה "פגיעה".

(ד) בעל דירה ייתן את הסכמתו לתכנית לפי תקנה זו רק על ידי חתימה על הסכמה שערוכה לפי טופס 1 שבתוספת.

(ה) המגיש תכנית לפי תקנה זו יצרף לה תצהיר בכתב בדבר עמידתה של התכנית בכלל ההוראות לעניין שיעור ההסכמות הנדרש לפי תקנה זו ולעניין העדרה של פגיעה מכוח התכנית, כהגדרתה בתקנות אלה, לפי העניין, שיהיה ערוך לפי טופס 2 שבתוספת.

(ו) היועץ המשפטי של מוסד התכנון, במסגרת חוות דעתו לעניין בית משותף בהתאם לקבוע בסעיף 61א(ב1) לחוק, רשאי להסתמך על טופס 1 ועל טופס 2 שבתוספת לתקנות אלה לעניין שיעור ההסכמה הנדרש לפי תקנות אלה, ורשאי הוא להסתייע בטפסים כאמור לענין עמידתה של התכנית בהוראות נוספות לפי תקנות אלה, ובכלל זה לענין העדרה של פגיעה.

מיום 2.9.2021

**תק' תשפ"א-2021**

[ק"ת תשפ"א מס' 9605](https://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-9605.pdf) מיום 2.9.2021 עמ' 4098

**החלפת תקנה 2**

הנוסח הקודם:

~~מי שרשאי להגיש תכנית בבית משותף~~

~~2. בעלי דירות בבית משותף שבבעלותם דירות בשיעור הקבוע להלן, רשאים להגיש תכנית בבית המשותף, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה –~~

~~(1) בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ-33% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים;~~

~~(2) אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – וגם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים;~~

~~(3) על אף האמור בפסקאות (1) או (2), אם התכנית כוללת רק אחד או יותר מאלה: בנייה בדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית, הרחבה של דירה כאמור, הריסה של דירה כאמור או של חלק ממנה, או תוספת דירה בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירתו בעל הדירה המגיש את התכנית כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין ובעל הדירה הוא הבעלים של מלוא זכויות הבנייה באותו השטח, רשאי בעל הדירה האמור להגיש את התכנית אף בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף;~~

~~(4) אם התכנית היא תכנית פינוי ובינוי – בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ-60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% לפחות מבעלי הדירות להגשת התכנית.~~

3. תחילתן של תקנות אלה 3 חודשים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה), והן יחולו על תכנית שתוגש ביום התחילה או לאחריו.

תחילה ותחולה

תוספת

תק' תשפ"א-2021

(תקנה 2(ד) עד (ו))

מיום 2.9.2021

**תק' תשפ"א-2021**

[ק"ת תשפ"א מס' 9605](https://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-9605.pdf) מיום 2.9.2021 עמ' 4099

**הוספת תוספת**

טופס 1

(תקנה 2(ד) ו-(ו))

**הסכמת בעלי דירות להגשת תכנית**

אני/אנחנו,       בעלי דירה מס'       בקומה       בבניין שכתובתו       (להלן – הבית המשותף), מצהיר/ים בזה כי הדירה המוזכרת היא בבעלותי/בבעלותנו.

אני/אנחנו, מצהיר/ים בזה כי התכנית אשר מוגשת על ידי מר/גב'      , החלה על הבית המשותף, שעיקריה תכנית לפינוי ובינוי / הרחבת שטח הבנייה המותרת בסך       / הריסת       דירות / תוספת       דירות; תוספת או שינויי ייעוד בתחומי התכנית לייעוד       (מגיש התכנית יסמן וימלא את כלל השינויים הרלוונטיים) מוסכמת עליי/עלינו ואין לי/לנו כל התנגדות לקידומה לפני מוסדות התכנון המוסמכים.

התכנית כוללת / אינה כוללת (נא לסמן בעיגול) שטח משותף אשר הוצמד לדירה שבבעלותי/בבעלותנו (לעניין זה, הצמדה כמשמעותה בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969).

אם אכן התכנית כוללת שטח שהוצמד לדירה, מצהיר/ים בזה כי קידום התכנית על השטח המשותף המוצמד אף הוא מוסכם ואין לי/לנו התנגדות לקידום התכנית על שטח זה.

על כן באתי/באנו על החתום:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_      

שם וחתימה מס' זהות תאריך

טופס 2

(תקנה 2(ה) ו-(ו))

**תצהיר מגיש התכנית**

הערה: יש למלא את התצהיר בנפרד בעבור כל בניין הכלול בתחום התכנית

אני החתום מטה,      , לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת ורק את האמת, וכי אם לא אעשה כך אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כלהלן:

1. אני הבעלים של דירה מס'      , בקומה       בבניין הקיים במקרקעין הכלולים בתכנית הידועים כגוש       חלקה      , וכתובתם      .

2. בבניין הקיים בתחום התכנית קיימות       יחידות דיור.

3. התכנית מוגשת על ידי ובהסכמה של בעלי דירות החתומים על טופס 1 המצורף לתצהיר זה, שבבעלותם       דירות בבית המשותף, בשיעור של %      מהדירות בבית המשותף, בהתאם לתקנה 2(א) פסקה       או לתקנה 2(ג) לעניין תכנית פינוי ובינוי.

4. התכנית אינה גורמת לפגיעה, ובתוך כך אינה כוללת כל שינוי בשטח דירה או בשטח רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, וכן אינה מונעת מעבר או גישה לשטח כאמור, ביחס לדירה שבעליה לא חתמו על טופס 1 לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016 (סעיף זה אינו חל בתכנית פינוי ובינוי; בתכנית שאינה תכנית פינוי ובינוי, יש לצרף לנספח זה מסמך / תשריט המפרט באופן ברור את כלל שטחי ההצמדות ברכוש המשותף, ככל שיש).

5. התכנית אינה מייעדת שטח דירה או שטח רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין להפקעה.

6. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתו ותוכן תצהירי אמת, ולראיה באתי על החתום.

חתימת מגיש התכנית: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**אישור עורך דין**

אני מאשר כי ביום       הופיע לפניי      , מס' זהות      , ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשן כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפנייה.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימת עורך הדין תאריך

ב' באייר התשע"ו (9 במאי 2016) איילת שקד

שרת הפנים

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסמו [ק"ת תשע"ו מס' 7657](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7657.pdf) מיום 17.5.2016 עמ' 1138.

   [ק"ת תשפ"א מס' 9605](https://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-9605.pdf) מיום 2.9.2021 עמ' 4097 – תק' תשפ"א-2021; ר' תקנה 4 לענין תחולה.

   4. תקנות אלה יחולו על תכנית לגבי בית משותף שתוגש ביום פרסומן או לאחריו. [↑](#footnote-ref-1)