



## רשותות

# ספר החוקים

27 בדצמבר 2020

2888

י"ב בטבת התשפ"א

עמוד

244 ..... חוק המקרקעין (תיקון מס' 34), התשפ"א-2020 .....

תיקון עקיף:

חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב  
4 2017 – 2016 ו- 2018), התשע"ז- 2017 – מס'

## חוק המקרקעין (תיקון מס' 34), התשפ"א-2020\*

<p>בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי). בסעיף 1, לפני הגדירה "מקרקעין" יבוא:</p> <p>"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup>;.</p> <p>בסעיף 14 לא לחוק העיקרי, הגדירה "חוק התכנון והבנייה" – תיימחך.</p> <p>בסעיף 38(א) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965", יבוא "חוק התכנון והבנייה".</p> <p>בסעיף 59(א) לחוק העיקרי –</p> <p>(1) במקומות פסקה (1) יבוא:</p> <p>(1) ההתקנה נעשית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה;;</p> <p>(2) בפסקה (2), במקום "מתן התייר" יבוא "ההתקנה".</p> <p>בסעיף 59(ב)(1) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965" יבוא "חוק התכנון והבנייה".</p> <p>בסעיף 59(ו)(א)(1) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965" יבוא "חוק התכנון והבנייה".</p> <p>אחרי סעיף 59 לחוק העיקרי יבוא:</p> <p>59ט. (א) בסעיף זה ובסעיף 59י –</p> <p>"מתקן מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה – מיתקן המאפשר להמיר אנרגיה חשמלית לאנרגיה הניתנת לאחסון, וכן לאחסן את האנרגיה ולהמיר בהזרה לאנרגיה חשמלית;</p> <p>"שירות אנרגיה שימוש לאנרגיה חשמלית."</p> <p>(ב) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בית המשותף רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנה של מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה (סעיף זה – המיתקן) על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, ככלו או חלקו, ולהתקין בדרך סבירה את התקנים והתשתיות הקשורים להתקנה כאמור וכן רשאים הם לקבל החלטות על עסקאות במיתקן ובහיבשות הנובעות ממנו על אף האמור בסעיף 55, ובלבד שמתיקיים כל אלה:</p> <p>(1) התקנת המיתקן והתקנים התשתיות הקשורות להתקנתו (סעיף זה – ההתקנה) תיעשה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה וחוק החשמל, התשי"ד-1954<sup>3</sup>;</p> <p>(2) ההתקנה וההפעלה של המיתקן ייעשו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו-2006<sup>4</sup>;</p>	<p>תיקון סעיף 1</p> <p>תיקון סעיף 14 א</p> <p>תיקון סעיף 38</p> <p>תיקון סעיף 59 א</p> <p>תיקון סעיף 59ג</p> <p>תיקון סעיף 59ו</p> <p>הוספה סעיפים 59ט ו-59י</p>
---	--

\* התקבל בכנסת ביום ז' בטבת התשפ"א (22 בדצמבר 2020); הצעת החוק וסבירו הפורסם בהצעות חוק הממשל – 1,377, מיום ט"ו בכסלו התשפ"א (1 בדצמבר 2020), עמ' .96.

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; הכסלו התשפ"א (1 בדצמבר 2020), עמ' .80.

<sup>2</sup> ס"ח התש"י"ה, עמ' 190.

<sup>3</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 158.

- (3) ההתקנה תיעשה בדרך שתצמצם, ככל האפשר את הפגיעה בחזות הבית;
- (4) אין בהתקנה כדי לפגוע במיתקנים שהותקנו כדי על גג הבית המשותף;
- (5) הוצגו בפני בעלי הדירות באסיפה הכללית כל אלה: ההצעות שיישאו בהן בעלי הדירות בשל התקנת המיתקן, ההצעות העפויות להפעלת המיתקן ותוחוקתו, ההצעות העפויות מהפעלת המיתקן, תקופת החזר ההשקשה של בעלי הדירות, הגורם שיבצע את התקנת המיתקן, אופן תחזוקת המיתקן והפעלתו, מיקומו, גודלו ואמצעי הבטיחות שייניקטו בעת הפעלתו.
- (ג) (1) בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המיתקן כאמור בסעיף קטן (ב) יישאו בהצעות התקנתו, ורשיים הם להסכים כי רק מקטם יישאו בהוצעות כאמור.
- (2) ההצעות ההתקנה שבחן יישאו בעלי הדירות לפי פסקה (1) יהיו בהתאם לחקם היחסי של בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המיתקן ברובוש המשותף, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות כאמור על חלוקת ההצעות בדרך אחרת.
- (3) כל בעלי הדירות בבית המשותף יישאו בהוצעות הפעלה והתחזוקה של המיתקן.
- (4) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (ב), יראו במיתקן ובהכנסות שיתקבלו מהפעלתו חלק מרווח המשותף בבית המשותף, אולם הכנסות מהפעלתו ישמשו, לפני שימוש אחר, לכיסוי הוצאות התחזוקה והפעלה של המיתקן, ויתרת הכנסות תשמש, לפני כל שימוש אחר להחזר ההצעות ההתקנה לבעלי הדירות שנשאו בהן, לפי שיעור השתתפותם בהוצאות האלה; לאחר החזר ההצעות ההתקנה תשמש יתרת הכנסות את כל בעלי הדירות בהתאם לחקם היחסי של בעלי הדירות בבית המשותף; לעניין זה, "החזר ההצעות ההתקנה" – לרובות החזר ההצעות שבחן היו נושאים בעלי הדירות שלא החליטו על התקנת המיתקן אילו היו נמנים עם בעלי הדירות שהחליטו על התקנתו, נוסף על החזר ההצעות ההתקנה שבחן נשאו בפועל בעלי הדירות שהחליטו על התקנתה.
- (ד) בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) וווען לפגיעה מוחנית בזכותו או רשייא לפנות למפקח בתביעה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף לדג' עד (ה), בשינויים המחויבים ובשינויים אלה: בסעיף קטן (ד), המילים "או כי טעה שמאית המקעקין שנקבע כאמור" והסיפה החל במילים "בין דרך של תשלומי אייזון" – לא ייקראו.

(ה) (1) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (ב) ובעל דירה טווען כי מתקיימות נסיבות מיוחדות מיחודות המצדיקות את הסרתו, ובכלל זה סיכון בטיחותי, רשאי הוא לפנות למפקח בתביעה להסרת המיתקן.

(2) מעא המפקח כי מתקיימות נסיבות מיוחדות מיחודות המצדיקות את הסרת המיתקן, רשאי הוא להורות על הסרת המיתקן, כולל או חלקו, ולקבוע הוראות לעניין זה; המפקח ייתן הוראות לעניין הנשיאה בעלות הסרת המיתקן.

(ג) בעלי הדירות רשאים לקבע בתקנון מסכם כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם.

(ד) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מההוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מסכם בדבר התקנת המיתקן.

(ה) שר המשפטים, באישור ועדה החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, יקבע הוראות לעניין השינויים הנדרשים בהוראות סעיף זה אם הבית המשותף נמצא בשטח מגרש שהלה עליו תוכנית נושאית בהגדرتה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התקנון והבנייה, האפשרות הרחבת דירות קיימות בדרך של בניה על גג הבית המשותף.

(א) בעל דירה רשאי להתקין, במקום סביר על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה, וכן להתקין בדרך סבירה את המיתקנים והתשתיות הקשורים להתקנה כאמור, והכל ללא הסכמת בעלי הדירות الآחרים, ובכלל שמתקינים כל אלה:

(1) (א) ההתקנה תישעה על שטח בשיעור יחסית שאינו עולה על חלקו של בעל הדירה המתקין ברכוש המשותף; הוקצה משטח הגג ממקום המשמש את בעלי הדירות למטרה אחרת שהוסכם עליו כאמור בפסקה (3) או קיימים מיתקנים שהותקנו כדי על גג הבית, למעט דודי שמש, מיתקנים פוטו-וולטאיים או מיתקנין אגירה, יחוسب השטח לעניין סעיף זה מתוך השטח שנotta.

(ב) יהיה מותקן על גג הבית המשותף דוד שמש, מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש את בעל הדירה המתקין, וכן שטחו מהשטח שבו ניתן לבצע את התקנה לפי פסקת משנה (א);

(2) התנאים הקבועים בפסקאות (1) עד (4) של סעיף 55ט(ב);

התקנת מיתקן  
פוטו-וולטאי או  
מיתקן אגירה  
המשמש בעל דירה  
מסויים

(3) ביום ההתקנה לא שימוש המקום שעליו תיעשה ההתקנה, במשך תקופה סבירה, את בעלי הדירות למטרה כלשוי שהוסכם עלייה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהוגותם, והוא לא נועד ביום האמור לשמש למטרה כלשוי לפי תקנון הבית המשותף;

(4) בעל הדירה המתקין או מי מטעמו מסה לאiouחן מ-45 ימים לפני מועד ביצוע ההתקנה, הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות בבית המשותף לבי כוונתו לבצע התקנה כאמור; הודעה לבני הדירות תימסר בדרך שבה נמסרת הוועדה על כניסה אסיפה כללית של בעלי דירות לפי תקנון הבית המשותף; הודעה הכלול פרטימם בדבר מקוםו של המיתקן, גודלו ואמצעי הבטיחות שיינתקו בעת הפעלתו.

(ב) כמו בעלי דירות יחד רשאים לפעול כאמור בסעיף קטן (א) אם מתיקיימים התנאים האמורים באותו סעיף קטן בשינויים המוחיבים.

(ג) בעל דירה המבצע התקנה כאמור בסעיף קטן (א), ישא בכל ההצלאות הכרוכות בהתקנה, בהפעלה ובתזוזה של המיתקן ובכל החזיבים הנובעים ממנו, ויראו במיתקן לפי סעיף קטן (א) ובכונסה שתתקבל מהפעלתו חלק מרכשו של בעל הדירה המתקין.

(ד) הותקין מיתקן כאמור בסעיף קטן (א) ונציגות הבית המשותף או בעל דירה סבוים כי מתיקימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרת המיתקן, לרבות בשל סיכון בטיחותי, יחולו לעניין זה הוראות סעיף 56(ה) בשינויים המוחיבים ובשינוי זה: בפסקה (2), במקום הסיפה החל במילים "המפקח ייתן הוראות" יקראו "בעל הדירה המתקין ישא בכל ההצלאות הכרוכות בהסרת המיתקן, אלא אם כן קבוע המפקח אחרת".

(ה) הותקין מיתקן כאמור בסעיף קטן (א), והתקבלה החלטה לפי חוק זה שעניינה הרחבת דירה כאמור בסעיף 76 על גג הבית המשותף, יוסר המיתקן או יועבר למקום אחר ככל שהדבר נדרש; בעל דירה המרחיב את דירתו כאמור בסעיף קטן זה ישא בכל ההצלאות הכרוכות בהסרת המיתקן או בהעברתו ויזהר לבעל הדירה המתקין את הצלאות התקנה, והכל אלא אם כן קבוע המפקח אחרת.

(ו) הוראות סעיפים 56(ו) ו-56(ז) יחולו לעניין מיתקן כאמור בסעיף זה, בשינויים המוחיבים".

תיקון סעיף 71	בsegue 71 לא לחוק העיקרי, הגדרה "חוק התקנון והבנייה" – תימחק.	.8
תיקון סעיף 72	בסעיף 72(א) לחוק העיקרי, במקום "56ח" יבוא "56ז".	.9
תיקון סעיף 77ב	בסעיף 77ב לחוק העיקרי, במקום "56ז" יבוא "56ז".	.10

11. תיקון סעיף 110 בסעיף (ב)(1) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965" יבוא "חוק התכנון והבנייה".
12. תיקון סעיף 127 בסעיף (ג) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965" יבוא "חוק התכנון והבנייה".
13. תיקון חוק הכלכלי הכלכלית (תיקוני חוקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016<sup>4</sup>, בסעיף 18, המתקן את התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>5</sup>, אחרי פסקה (11) המובאת בו יבוא:
- (12) השבחה במרקעין של הקמת מיתקן פוטו-וולטאי בהגדתו בפסקה (11) על גבי מאגר מים, מאגר קולחין או בריכת דגים או על הדכנות החיצונית של המאגר או הבריכה כאמור.
14. תקנות ראשונות לפי סעיף 95ט(ח) לחוק העיקרי כנוסחו בחוק זה יובאו לאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת עד יומם ז' בניסן התשפ"א (20 במרץ 2021).

אבי ניסנקרון  
שר המשפטים

ירוב לוין  
יושב ראש הכנסת

בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

ראובן ריבלין  
נשיא המדינה

<sup>4</sup> ס"ח התשע"ז, עמ' 49; התשפ"א, עמ' 126.  
<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.



