



תנאי סף לקליטת בקשות להיתר בניה - חתימות בעלי זכויות ותצ"ר

פברואר 2019

- להלן תנאי סף לקליטת בקשות להיתר בניה לעניין חתימות נדרשות של בעלי זכויות במקרקעין בבקשות להיתר בנייה והגשת תצ"ר, ככל שנדרש.
1. מי רשאי להגיש בקשה להיתר: בהתאם לתקנה 26, רשאי להגיש בקשה להיתר בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין; ובהתאם לתקנה 36(ו) "בעל זכות במקרקעין" – אחד מאלה:
- 1.1 במקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין ושאינם בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 – הבעל הרשום או חוכרו;
  - 1.2 במקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין ושאינם בית משותף והם בבעלות משותפת או חכורים לכמה חוכרים במשותף – בעל רשום או חוכר;
  - 1.3 בבית משותף, כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף;
  - 1.4 במקרקעין שאינם רשומים במרשם המקרקעין – מי שחייב עליהם בתשלום מס רכוש וקרן פיצויים לפי הרשום בפנקסים המנוהלים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, או מי שהיה חייב במס כאמור לולא הופטר מתשלומו מכוח כל חוק.
  - 1.5 במקרקעין שהם מקרקעי ישראל, בין אם הם רשומים במרשם המקרקעין ובין אם לאו, ובעל הזכות אינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) עד (4), והוא אחד מאלה:
    - 1.5.1 בעל חוזה חכירה לדורות עם רשות מקרקעי ישראל אף אם עסקת החכירה כאמור לא נגמרה ברישום;
    - 1.5.2 מי שרשות מקרקעי ישראל אישרה כי הוא בעל זכות שחתימתו דרושה;
  - 1.6 במקרקעין שחלה עליהם תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק, יהיה בעל הזכות מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות במגרש לפי פסקאות (1) עד (6) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור, ולא בעלי הזכות האמורים בפסקאות (1) עד (4).
2. חתימות נדרשות בבקשות מתוקף תכנית רש/3838 (תמ"א/38):
- 2.1 תנאי סף לקליטת בקשה להיתר במסגרת תכנית רש/3838 (תמ"א/38) בשני המסלולים - חיזוק והריסה ואחוזי הדיירים הנדרשים עפ"י חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "החוק"), כדלקמן:
    - 2.1.1 בקשות לחיזוק המבנה ללא הרחבת דירות ו/או תוספת יחידות דיור: הסכמה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף (סעיף 3 לחוק);
    - 2.1.2 בבקשות לחיזוק המבנה, והרחבת דירות: רוב של 60% (סעיף 4 לחוק);
    - 2.1.3 בבקשות לתוספת דירות חדשות למבנה ושינויים מתבקשים ברכוש המשותף: כל בעלי הדירות, או אישור המפקח על פי תביעה של 2/3 מבעלי הדירות המחזיקים 2/3 מהרכוש המשותף (סעיף 5 לחוק);
    - 2.1.4 בבקשות להריסה ובניה מחדש – כל בעלי הדירות, או אישור המפקח על פי תביעה של 4/5 מבעלי הדירות המחזיקים 4/5 מהרכוש המשותף (סעיף 5 לחוק);
    - 2.1.5 הסכמת בעל דירה בבית משותף תינתן בכתב ותאומת בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה לפי הוראות חוק המקרקעין.
  3. תצ"ר – תכנית לצורכי רישום: כאשר בחלקה המבוקשת קיימת הפקעה ו/או חלוקה מחדש שטרם נרשמה, תנאי לקליטת הבקשה הינו אישור הוועדה לתצ"ר, ותנאי לקבלת תעודת גמר הינו אישור המנהל (כהגדרתו בסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה) כי התכנית כשרה לרישום.