

הנחיות וטפסים למסירת הודעות לפי תקנות תכנון הבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016

תקנה 36 הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין

סעיף 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה):

36(א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה במערכת רישוי זמין; לצורך מתן זכות עיון בבקשה ישלח מבקש ההיתר את פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה, אל כתובת דואר אלקטרוני שמסר לו בעל הזכויות או אל מענו כאמור בתקנת משנה (ג).

(ב) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות יש למלא את טופס ההודעה המצורף (חובה למלא את כל שדות הטופס).

(ג) הודעה לפי סעיף זה תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם אישור מסירה למענו של בעל הזכויות במקרקעין, וכן לכתובת דואר אלקטרוני שמסר בעל הזכות במקרקעין למבקש לצורך קבלת הודעות הנוגעות למקרקעין לפי תקנות אלה

(ד) בהעדר מען של בעל זכות במקרקעין -

- (1) יצהיר מבקש ההיתר כי מענו של בעל הזכות במקרקעין אינו ידוע לו וכי עשה מאמץ סביר להשיגו;
- (2) יערוך פרסום בעיתון* כאמור בסעיף 1א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שיפורטו בו עיקרי הבקשה להיתר, פרטי הזיהוי המקוונים של הבקשה להיתר, המקום שבו ניתן לעיין בבקשה, המועד שבו תוגש וכן האפשרות להתנגד לבקשה בתוך 15 ימים ממועד ההגשה.
- *פרסום בעיתון – פרסום בשני עתונים יומיים בשפה העברית, שלפחות אחד מהם הוא עתון נפוץ, וכן בעתון מקומי שמפורסם לפחות אחת לשבוע.
- הפרסום ייעשה במדור מיוחד בעתון, שיובלט במסגרת מתאימה, וישא את הכותרת "הודעות בענייני תכנון ובניה".

(ה) על אף האמור בתקנות משנה (א) עד (ד), היו המקרקעין מקרקעי ישראל, יחולו הוראות אלה:

- (1) הודיעה רשות מקרקעי ישראל כי נדרשת הסכמתה כאמור בתקנה (17ב), תמסור את תגובתה לעניין הסכמתה לבקשה להיתר בתוך 90 ימים מיום שהוגשו לה כל הנתונים, המסמכים והאישורים שדרשה, ויחולו לעניין זה הוראות תקנה (22ב).
- (2) לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים מיום שהוגשו לה כל המסמכים הנדרשים בצירוף הבקשה לתת את הסכמתה להגשת בקשה להיתר ולמתן ההיתר, יראו זאת כהודעת רשות מקרקעי ישראל שאינה מתנגדת לבקשה להיתר.

בתקנות אלה, "בעל זכות במקרקעין", אחד מאלה:

- (1) במקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין ושאונם בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – בית משותף) – הבעל הרשום או חוכרו;
- (2) במקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין ושאונם בית משותף והם בבעלות משותפת או חכורים לכמה חוכרים במשותף – בעל רשום או חוכר;
- (3) בבית משותף, כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף;
- (4) במקרקעין שאונם 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;
- (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:
 - (א) בעל חוזה חכירה לדורות עם רשות מקרקעי ישראל אף אם עסקת החכירה כאמור לא נגמרה ברישום;
 - (ב) מי שרשות מקרקעי ישראל אישרה כי הוא בעל זכות שחתימתו דרושה; אישור כאמור יכול שיינתן לסוגים של בעלי זכויות, סוגים של נכסים או סוגים של בקשות להיתר;
- (6) בבקשה לבצע עבודה או שימוש שניתן להתירם על ידי בית דין לשכירות לפי סעיף 37(א) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 – גם הדייר, כמשמעותו בחוק האמור, ובלבד שהמציא לבעל הנכס העתק מהבקשה ותצהיר כי הוא המחזיק בנכס נושא הבקשה להיתר וכי ניתן להתיר את ביצוע העבודות לפי סעיף 37(א) לחוק האמור, או לבצעם בהסכמתו של בעל הבית; לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר;
- (7) 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).

הנחיות לשלב הגשת בקשה להיתר:

1. בפתיחת הבקשה להיתר במערכת רישוי זמין יש לצרף את המסמכים הבאים בצרופות:
 - א. במידה וכל בעלי זכויות בנכס חתמו ע"ג הבקשה יש לסרוק ולצרף לרישוי זמין את עותק התכנית הראשית החתום ע"י בעלי הזכויות בנכס במעמד הגשת בקשה להיתר.
2. במקרה שלא כל בעלי הזכויות חתמו על הבקשה יש לפעול בהתאם להסבר הבא:
 - א. יש לצרף במעמד פתיחת הבקשה להיתר במערכת רישוי זמין עותק של הבקשה להיתר חתום ע"י בעלי זכויות במקרקעין שברצונם לחתום בפורמט PDF בנוסף לבקשה להיתר בפורמט DWF לצורך קליטת הבקשה במערכות ניהול הוועדה ופרסום הבקשה להיתר לעיון הציבור בזמן שליחת ההודעות לפי סעיף 36ב'.
 - ב. רשות הרישוי תדחה את הבקשה מנהלית בשלב בדיקת תנאי הסף ותצרף להודעת הדחייה נוסח ההודעה שיש לשלוח לבעלי הנכס שלא חתומים ע"ג הבקשה להיתר, ראה דוגמא, טופס א' - הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר.
 - ג. לאחר ביצוע משלוח ההודעות, לפי הנוסח שבטופס א' שתשלח ע"י רשות הרישוי, יש לצרף למערכת רישוי זמין, במועד הגשת הבקשה להיתר בשנית, את ההודעה שנשלחה ואת אישור דואר ישראל על משלוח הודעה לבעלי הזכויות בנכס.
 - ד. בנוסף יש לצרף לרישוי זמין הצהרת מבקש ההיתר בדבר תוכן ההודעה שנשלחה – טופס ב'.
 - ה. בהעדר מענו של זכאי (בעל זכות בנכס) לעותק בקשה, יש לפרסם את ההודעה לפי תקנה 36(ד) ובפתיחת הבקשה להיתר בניה, במערכת רישוי זמין יש לצרף את המסמכים הבאים כצרופות:
 - תצהיר מבקש ההיתר בו יפורט כי מענו של הזכאי לעותק הבקשה אינו ידוע לו ואשר עשה מאמץ סביר כדי להשיגו – טופס ג'.
 - נוסח הפרסום הנדרש בעיתון – טופס ד'.
 - עותק מדף העיתון בו מופיעה ההודעה, כולל שם העיתון ותאריך.

רשימת הטפסים:

- טופס א' - הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר (למשלוח בדואר - תקנה 36 (ב) לתקנות רישוי בניה)
- טופס ב' - הצהרת מבקש ההיתר בדבר תוכן ההודעה לפי תקנה 36 (ב), שנשלחה בדואר.
- טופס ג' - הצהרת מבקש ההיתר בדבר תוכן ההודעה לפי תקנה 36(ד) שפורסמה בעיתון.
- טופס ד' - נוסח פרסום בעיתון לפי תקנה 36 (ד)(2) לתקנות רישוי ובניה

דוגמא

טופס א'

תאריך: _____

א.ג.ג

הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר

לפי תקנה 36 (ב) לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016.

נמסרת בזאת הודעה כי הגשנו לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה , בקשה להיתר בנייה, כדלקמן:

מספר בקשה: _____

כתובת הנכס: _____

שם מבקש הבקשה: _____

פרטי הנכס: גוש: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____ מגרש: _____

מהות הבקשה: (אנא פרט את מהות הבקשה באופן מלא)

בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות התכנון והבניה, נמסר עותק מהבקשה להיתר/ ניתן לעיין בבקשה להיתר

באתר האינטרנט של הוועדה בכתובת מייל: rishuybnia@haifa.muni.il

תקנה 37 (ד) התנגדות בעל זכות במקרקעין

הנך רשאי להגיש התנגדות מנומקת בכתב לבקשה להיתר, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הגשתה

למשרדי הוועדה המקומית/עירייה בכתובת מייל: hitnagdut.bniya@haifa.muni.il

במכתב ההתנגדות יש לפרט את מס' הבקשה, נימוקי ההתנגדות, פרטי התקשרות, לרבות כתובת, כתובת דוא"ל וטלפון.

על החתום:

מבקש הבקשה להיתר: _____ חתימה: _____

ת.ז: _____ תאריך: _____

טופס ב'

תאריך: _____

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

הנדון: הצהרת מבקש ההיתר בדבר תוכן ההודעה לפי תקנה 36(ב) לתקנות רישוי בניה

הריני לאשר כי בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות רישוי בניה הודעתי על הבקשה לבעלי הזכות הבאים:

1. _____
2. _____
3. _____

(במידה וקיימים מספר רב של בעלי זכויות במגרש, ניתן לצרף רשימה חתומה ע"י המבקש בפני עו"ד).

ההודעות נשלחו באמצעות דואר ישראל (מצ"ב אישור משלוח של דואר ישראל).

תכולת ההודעות שנשלחו:

1. מכתב לוואי על הגשת בקשה להיתר בניה.
2. עותק של הבקשה או קישור לבקשה באתר הועדה.

ידוע לי כי אני האחראי הבלעדי לתכולתו והתאמתו של דבר הדואר לבקשה להיתר הבניה,

בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

כמו כן ידוע לי כי הסמכות לאשר או לדחות את הבקשה נתונה בידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, ואין בהוצאת

משלוח ההודעות, בכדי להוות אישור או המלצה על אישור הבקשה.

על החתום

מבקש הבקשה: _____ חתימה: _____

ת.ז: _____ תאריך: _____

אני החתום מטה _____ מאשר בזה כי ביום _____

התייצב בפני /ה הגב' _____ שהזדהה/תה לשביעות רצוני על ידי _____

המוכר לי אישית (מחק הטעון מחיקה) ולאחר שהזדהרתי/ה כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה

לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם/ה מרצונו החופשי על התצהיר דלעיל

חותמת וחתימת עורך הדין

טופס ג'

תאריך: _____

לכבוד

אגף רישוי הבנייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

הנדון: הצהרת מבקש ההיתר בדבר תוכן ההודעה לפי תקנה 36(ד) לתקנות רישוי בניה שפורסמה בעיתון

הריני לאשר כי בעל הזכות בגוש: _____, חלקה: _____, מגרש: _____
הר"מ אינם ידועים לי ועשיתי מאמץ סביר כדי להשיגם:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

על כן הריני לאשר כי הפרסום המצורף פורסם בעיתונים הבאים:

עיתון יומי נפוץ _____, בתאריך _____

עיתון יומי נפוץ _____, בתאריך _____

עיתון יומי נפוץ _____, בתאריך _____

ידוע לי כי הסמכות לאשר או לדחות את הבקשה נתונה בידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, ואין בהוצאת
נוסח פרסום זה, בכדי להוות אישור או המלצה על אישור הבקשה.

על החתום

מבקש הבקשה _____ חתימה _____

ת.ז. _____ תאריך _____

אני החתום מטה, _____ מאשר בזה כי ביום _____ ה' _____
התייצב בפני /ה הגב' _____ שהזדהה/תה לשביעות רצוני על ידי _____

המוכר לי אישית (מחק הטעון מחיקה) ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם/ה מרצונו החופשי על התצהיר דלעיל.

חותמת וחתימת עורך הדין

טופס ד'

הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר

לפי תקנה 36 (ד) (2) לתקנות תכנון ובניה (רישוי ובניה), התשע"ו-2016.

נמסרת בזאת הודעה כי הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

- מספר בקשה: _____ שם המבקש: _____
- כתובת הנכס: _____ גוש: _____ חלקה: _____ מגרש: _____
- מהות הבקשה: (אנא פרט את מהות הבקשה באופן מלא)

-
-
-
- בהתאם לתקנה 36(ד) (2) לתקנות רישוי בניה ניתן לעיין בבקשה להיתר באתר האינטרנט של הוועדה בכתובת:

- בעל זכות במקרקעין רשאי להגיש התנגדות מנומקת בכתב לבקשה להיתר, בתוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הגשתה למשרדי הוועדה המקומית בכתובת מייל: hitnagdut.bniya@haifa.muni.il
- במכתב ההתנגדות יש לפרט את מס' הבקשה, נימוקי ההתנגדות, פרטי התקשרות, לרבות כתובת, כתובת דוא"ל וטלפון.

מבקש הבקשה _____