

בלעדי

הנחיות למילוי דף הסכמת שכנים במסגרת בקשה להיתר לתוספת בנייה בתחום רשות עיריית חיפה

הערה: מסמך זה נוסח ע"י אדריכל עידן חזני ואין לעיריית חיפה או מי מטעמה כל קשר לניסוחו. מסמך זה בא כעזר לשירות הציבור. הוא מסמך מנחה ובלתי מחייב. שימוש במסמך זה לא יקנה למשתמש בו כל עילה לבוא בטענה או תביעה נגד אדריכל חזני בעניין תוכנו.

ואלו הם סדרי הפעולה שיש לנקוט לשם החתמת שותפים לנכס:

א. **נסח טאבו מרוכז** – החתמת שכנים שותפים לנכס כרוכה בהחתמת כל השכנים ללא יוצא מן הכלל. לשם כך, יש לפעול להשגת "נסח טאבו מרוכז" בו מופיעים כל פרטי השותפים לנכס. דרך אחת להשיג נסח היא באמצעות אתרי אינטרנט ייעודיים לכך והנגיש והזול מביניהם הוא אתר הממשלה בכתובת **מדור התשלומים הממשלתי**. הורדה כרוכה בעשרה ₪ בלבד. לעת כתיבת מסמך זה, ניתן לפעול עם נסח זה שאינו חתום ע"י רשם המקרקעין. לחילופין, ניתן לפנות למשרד רשם המקרקעין (במשרדי הטאבו, מגדל המפרש קרית הממשלה, קומה 13), יש להצטייד במספר גוש וחלקה. על הנסח להיות עדכני לחודש האחרון טרם הגשת התוכנית לעירייה.

ב. **טופס החתמת שכנים** – יש למלא את פרטי הבקשה ואח"כ לגשת להחתים את הדיירים השותפים לנכס. במקרה של מספר מבקשים, ירשם אחד המבקשים בלבד בראש הדף כנציגם. הוא גם יצהיר בתחתית הדף בפני עו"ד או פקיד בית משפט על נכונות החותמים כי אכן הם אלו שחתמו. על הנציג לחתום במקום המיועד בצד שמאל של טבלת המסכימים כי אכן התוכנית הוצגה בפני השכנים. החותמים כמסכימים יחתמו בטבלה זו גם כן.

יש להחתים כל אחד מהשמות המופיעים בנסח, גם אם מופיעים תחת יחידת דיור אחד, שניים, שלושה ויותר שמות. חובה להציג לשכנים תוכניות התואמות את התוכניות אותן מתכוונים להגיש להיתר בנייה.

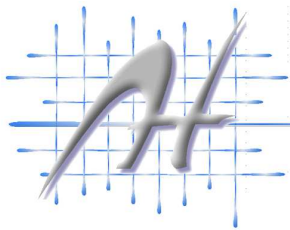
ג. **חתימת המסכימים ע"י תוכנית ההיתר** – יש להחתים את השכנים המסכימים לבניה ע"י תוכנית ההיתר עצמה בטבלה מוכנה אם הוכנה מראש ע"י עורך הבקשה, הכוללת את פרטי הדיירים. במידה ולא הוכנה טבלה מומלץ לערוך טבלה הכוללת את העמודות:

1. מס' מבנה (למקרה של שני מבנים ויותר).
2. מס' דירה/חלקת משנה.
3. שם ומשפחה
4. מס' ת.ז.
5. חתימה
6. תאריך.

ד. **שכן שנפטר** – במקרה פטירה של אחד מהרשומים בנסח הטאבו יש לבקש משארי הבשר המופיעים בנסח הצהרה בכתב כי הנדון נפטר/ה בשנת, ושהם היורשים היחידים בנכס זה. כמו כן יש להמציא צילום מתעודת הפטירה. במקרה של סירוב להמציא צילום מתעודת הפטירה, יש צורך לציין זאת בעמודת ההערות בדף ההסכמות.

ה. **שליחת דאר רשום לשכנים** – בכל אחד מהמקרים שיפורטו להלן, יש לשלוח מכתב רשום לשכנים עם הודעה בדבר הבקשה לבניה ולהמציא את קבלת דבר הדואר הרשום:

1. השכן לא מסכים לבניה המבוקשת ואינו מוכן לחתום בטופס ההסכמות.
2. השכן אינו מביע הסכמה ואינו מוכן לחתום אך גם לא התנגדות מפורשת לבניה המבוקשת "אני לא מסכים אך אני לא מתנגד", היינו לא מביע כל החלטה. במקרה זה הוא נחשב למתנגד מנקודת הראייה של העירייה.



3. השכן אינו גר בפועל בדירה אלא בכתובת אחרת, בין אם בארץ ובין אם בחו"ל והביע התנגדות חד-משמעית.
במקרה זה יש לשלוח אליו מכתב רשום + העתק תוכנית לדירתו בה הוא גר בפועל במידה וזו ידועה.
במבנה בן שכנים רבים ניתן למלא בסניף הדואר טופס מרוכז עבור כל הנמענים אליהם נשלח דואר רשום.
1. מכתב הצהרה על אי איתור שכן - במידה והשכן משכיר את דירתו ולא ידועה כתובתו (לעתים גם השוכר לא מוכן לנדב אינפורמציה) של בעל הדירה כלל וכלל יש לנסח הצהרה בדף נפרד ברוח הדברים הבאים: "אני (שם ומשפחה) בעל ת.ז. מס' מצהיר/ה בזאת כי מר/ גב' הרשומים כבעלי תת-חלקה מס'..... בחלקה הנדונה לא אותרו על ידי גם לאחר מאמצים רבים בקרב השכנים לבנין, במשרדי העירייה ובמשרד הפנים. אי לכך לא ניתן היה להחתימם. בכל מקרה יש לשלוח לנדון מכתב רשום לכתובת הנדונה. יש להחתיים עו"ד על הצהרה זו.
- את פרטי המתנגדים ו/או השכנים שכתובתם לא אותרה יש למלא בטבלה התחתונה בסעיף ג' בדף ההסכמות.
2. העברת זכויות בניה משכן לשכן - במידה ומעוניינים לקבל/לרכוש זכויות בנייה השייכות לתת-חלקה אחרת (שכן אחר) בבניין, יש לקבל הסכמה חתומה ע"י עו"ד המגדיר/ה את מהות הויתור, בין אם מספר מטרים מרובעים המהווים חלק מזכויות הבנייה הנותרות ובין אם כל הזכויות שנותרו. קיים דף הצהרה סטנדרטי על ויתור זכויות מטעם עיריית חיפה. יש לזכור היטב כי העברת זכויות בין שותפים לנכס טעונה בסופו של דבר אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ח. הסכמה עקרונית לפני הכנת תוכניות להיתר - במידה ומעוניינים לשמוע את עמדת השכנים לרעיון ההרחבה עוד בטרם התקשרות עם אדריכל, ניתן להכין סקיצה של הרעיון ולהציגה בפני השכנים. בכל מקרה, החתמתם על טופס הסכמות של העירייה אינה מספיקה מאחר וחובה להחתימם גם על תוכנית הבקשה להיתר (המכונה "גרמושקה").
- הסכמה עקרונית מבוקשת במקרים בהם מעוניינים לדעת מה תהייה תגובת השכנים והאם עלולים להיווצר קושיים בהמשך תהליך הבקשה.
- ט. חתימת נציגות הבית המשותף - נחוצה במספר מקרים יוצאי דופן, בעיקר כאשר מבוקשת בקשה לבניה ברכוש המשותף ולל כל נגיעה לבקשה פרטית הנוגעת לדירות עצמן.
- י. במידה ודף הסכמות אחד לא מספיק יש להמשיך ולמלא דף שני ואף יותר במידת הצורך.
- יא. יש להחתיים עו"ד או פקיד בית משפט בתחתית דף/דפי ההסכמות וביתר מסמכי ההצהרה. החתימה נועדה לצורך אימות החתימות והפרטים המצויינים בו.
מודגש בזאת כי רק המבקש הרשום בראשית הטופס רשאי לפנות לעו"ד לצורך החתימה ולא בא כוחו.
- יב. יש לשמור את קבלות דברי הדואר הרשומים (את המקור), אותם האדריכל/עורך הבקשה, מגיש למח' לרישוי הבנייה בעת מסירת התוכניות.

בכבוד רב ובהצלחה,

עידן חזני, אדריכל

050-5909291

* אשמח לקבל פידבק מכל מי שנעזר בנוסח זה למען שיפורו לרווחת ציבור האזרחים.