



מועצה מקומית  
גבעת זאב

27/04/2025

כ"ט/ניסן/תשפ"ה

## מועצה מקומית גבעת זאב מחלקת הנדסה

### דף הנחיות לבינוי בבניה רוויה בנושא חתימות שכנים

תושב נכבד,

1. אנו מבקשים להבהיר לך את ההליכים הנוגעים לבנייה בבניין משותף.
2. בנייה במגרש בו ישנם מספר בעלי נכסים יוצרת מורכבות מצד דיני הקניין וגם מצד דיני התכנון.
3. בדרך כלל, בנייה של בעל דירה במגרש שבו ישנם מספר בעלי זכויות (להלן: "המגרש") מתבצעת על חשבון שטח משותף לכלל הדיירים, וכן על חשבון זכויות בנייה משותפות.
4. אשר על כן, בהתאם לחוק בטרם תתבצע בנייה מעין זו, יש צורך לקבל הסכמה של לפחות 75% מבעלי הדירות במגרש, אשר מחזיקים ב- 66% מהזכויות ברכוש המשותף. הזכויות ברכוש המשותף נגזרת מהיחס בגודל של יחידות הדיור השונות.
5. לשם קבלת הסכמה זו על בעל נכס להחתים 75% מבעלי הדירות במגרש על הבקשה להיתר בנייה (היינו, ההרמוניקה). בקשה שלא יהיו חתומים עליה בעלי הדירות הנ"ל, לא תידון.
6. אשר ליתר בעלי הדירות, כי אז ניתן להסתפק בכך שהמבקש ימציא לוועדה הוכחה על כך שהללו קיבלו את העתק הבקשה יחד עם המכתב המצורף בזה. ניתן לצורך זה להחתים אותם על המכתב המצורף, ולחלופין, אם הללו לא מסרבים לאשר את קבלתו, או שלא ניתן להחתים על כך מסיבה אחרת, כי אז יש להמציא לוועדה צילום המאשר את הדבקתם על הדלת או אישור משלוח בדואר רשום וכדומה, באופן שהללו יצביעו על כך שהבקשה אכן הומצאה לשכנים אלו.
7. לאחר ביצוע הליך זה, ככל שאכן תוגש התנגדות מצד איזה מהשכנים, כי אז תדון בה הוועדה. היינו, אין בחתימות 75% מהשכנים כדי לגרוע מהחובה לקיים דיון בהתנגדויות של השכנים האחרים שלא חתמו על הסכמתם.

אגף ההנדסה - מועצה מקומית גבעת זאב