



רשומות

# ספר החוקים

19 בדצמבר 2018

2764

י"א בטבת התשע"ט

עמוד

חוק המקרקעין (תיקון מס' 33), התשע"ט-2018 ..... 80

תיקון עקיף:

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 – מס' 127

## חוק המקרקעין (תיקון מס' 33), התשע"ט-2018\*

1. הוספת סימן א'1 לפרק ג'
- בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), אחרי סעיף 14 יבוא:
- "סימן א'1: בעלות בחלקה תלת-ממדית**
- הגדרות – סימן א'1 14א. בסימן זה –
- "חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup>;
- "חלקה תלת-ממדית" – יחידה נפחית שגבולותיה רשומים באופן תלת-ממדי, המצויה בעומק שמתחת לקרקע או בחלל הרום שמעליה, במקרקעין רשומים.
- 14ב. (א) על אף הוראת סעיף 11, הבעלות בחלקה תלת-ממדית מוגבלת לגבולותיה הרשומים, ואינה מתפשטת מעבר לכך.
- (ב) הבעלות בחלקה תלת-ממדית כאמור בסעיף קטן (א), כפופה לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה ואין בה כדי למנוע מעבר בחלל הרום בכפוף לכל דין.
- 14ג. הבעלות במקרקעין רשומים שבגבולותיהם חלקה תלת-ממדית מתפשטת בהתאם להוראות סעיף 11, למעט בתחום הבעלות של החלקה התלת-ממדית כאמור בסעיף 14ב.
- 14ד. בלי לגרוע מהוראת סעיף 13 סיפה, חלקה תלת-ממדית תהווה נושא נפרד לבעלות, לזכויות במקרקעין ולעסקאות.
- 14ה. בלי לגרוע מהוראות סעיף 143 לחוק התכנון והבנייה, לא תירשם בפנקסי המקרקעין חלוקת קרקע הכוללת חלקה תלת-ממדית, ולא יינתן פסק דין לחלוקת קרקע כאמור בין בעליה המשותפים, אלא על פי אחד מאלה:
- (1) תכנית שאושרה לפי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה;
- (2) תשריט שאושר לפי הוראות פרק ד' לחוק התכנון והבנייה;
- (3) הפקעה או רכישה שנעשתה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943<sup>3</sup>, או לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943<sup>4</sup>; שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות בדבר ההליכים שיש לנקוט, בטרם רישום בפנקסי המקרקעין של

\* התקבל בכנסת ביום ט' בטבת התשע"ט (17 בדצמבר 2018); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 1275, מיום י"ג בכסלו התשע"ט (21 בנובמבר 2018), עמ' 172.

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשע"ז, עמ' 79.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

<sup>3</sup> ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' (ע) 32, (א) 44.

<sup>4</sup> ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' (ע) 40, (א) 55.

חלוקת קרקע לפי פסקה זו, אם הקרקע הופקעה או נרכשה לפני יום תחילתו של חוק המקרקעין (תיקון מס' 33), התשע"ט-2018.<sup>5</sup>

114. אין ברישום חלקה תלת־ממדית כדי לגרוע מהאפשרות לנהל או לרשום באותה חלקה בית משותף בהתאם להוראות לפי חוק זה. רישום או ניהול בית משותף בחלקה תלת־ממדית

114. (א) דירה בבית משותף או חלק אחר בבית המשותף המיועד לשמש את בעלי הדירות או מרביתם לא יירשמו כחלקה תלת־ממדית; לעניין סעיף זה, "בית משותף" – לרבות בית שחלות עליו הוראות פרק ו'. מקרים שבהם לא תירשם חלקה תלת־ממדית

(ב) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות מקרים נוספים שבהם לא תירשם חלקה תלת־ממדית.

114. כל הוראה בחוק זה וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על חלקה תלת־ממדית, בשינויים המחויבים, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. תחולת דיני מקרקעין על חלקה תלת־ממדית

תיקון חוק התכנון והבנייה – מס' 127

2. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>6</sup> –

(1) בסעיף 1 –

(א) בהגדרה "מגרש", בסופה יבוא "לרבות מגרש תלת־ממדי";

(ב) אחרי ההגדרה "מגרש" יבוא:

"מגרש תלת־ממדי" – יחידה נפחית המצויה בעומק שמתחת לקרקע או בחלל הרום שמעליה, שגבולותיה נקבעו באופן תלת־ממדי בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי המקרקעין, בין אם מותרת בה בנייה ובין אם לאו";

(2) בסעיף 69, אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) הוראות בדבר מגרש תלת־ממדי, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(א) אין מניעה לרשום את המגרש כחלקה תלת־ממדית לפי הוראות סעיף 114 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

(ב) גבולות המגרש התלת־ממדי ייקבעו בתכנית בהתאם להוראות שיקבע השר בתקנות;

(ג) אם התכנית בתחום המגרש התלת־ממדי כוללת שימושים שאינם שימושים לצורכי ציבור, התכנית לא תהיה בסמכות ועדה מקומית; שר המשפטים, בהסכמת השר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בצו כי תכנית הכוללת שימושים שאינם שימושים לצורכי ציבור תהיה בסמכות ועדה מקומית, ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; לעניין זה, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 188(ב);"

<sup>5</sup> ס"ח התשע"ט, עמ' 80.

<sup>6</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ח, עמ' 754.

(3) בסעיף 121, אחרי פסקה (2) יבוא:

"(3) בדבר איחוד או חלוקה כאמור בפסקאות (1) ו-(2), הכוללים מגרש תלת־ממדי, ובלבד שמתקיימות הוראות סעיף 69(א1).";

(4) אחרי סעיף 138 יבוא:

"תשריט הכולל 138.א. (א) ועדה מקומית לא תאשר תשריט הכולל מגרש תלת־ממדי, אלא אם כן מתקיימים כל אלה:

(1) אין מניעה לרשום את המגרש כחלקה תלת־ממדית לפי הוראות סעיף 114 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

(2) גבולות המגרש התלת־ממדי נקבעו בתכנית או סומנו בהתאם להליך שיקבע השר בתקנות.

(ב) הוגשה בקשה לאישור תשריט לפי פרק זה לעניין מגרש תלת־ממדי המיועד לשימושים שאינם שימושים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב), ובתכנית החלה על השטח שבו נמצא המגרש אין הוראות לעניין מגרש תלת־ממדי, יהיה התשריט טעון הסכמה של הוועדה המחוזית; שר המשפטים, בהסכמת השר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בצו כי תשריט כאמור אינו טעון הסכמה."

תחילה 3. תחילתו של חוק זה שנה מיום פרסומו.

איילת שקד  
שרת המשפטים

בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין  
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין  
נשיא המדינה