

20 מאי 2025

כ"ב אייר תשפ"ה

## המצאת הודעות לבעלים, מחזיקים וגובלים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה,

### תשכ"ה - 1965

#### כללי

בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), אחד התנאים למתן הקלה מתוכנית, התרת שימוש חורג או אישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתכנית הוא מסירת הודעות המפרטות את מהות הבקשה ואת המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה (סעיף 149(א2)(א) לחוק), הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה (סעיף 149(א2)(ב) לחוק), ואשר לדעת הוועדה יפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה (סעיף 149(א2)(ג) לחוק).

בהתאם לסעיף 149(א2)(א) סיפה, הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים. עם זאת, הסעיף אינו קובע הוראות בדבר אופן מסירת ההודעה.

#### מטרת המסמך

מטרת המסמך היא להציע מתווה אחיד בנוגע לאופן מסירת הודעות לבעלים ולמחזיקים בקרקע או בבניין המפורטים בסעיף 149(א2)(א) לחוק (להלן: "הודעות"), וזאת ככלי עזר ואמצעי לשיפור הכלים המקצועיים העומדים לרשות הוועדות המקומיות. הערה: מסמך זה מתייחס לשליחת הודעות מכוח הוראת סעיף 149(א2)(א) לחוק, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 149 הנוגעות לאמצעי פרסום והודעה נוספים.

#### 1. מסירת הודעה לבעלים, מחזיקים וגובלים:

בהתאם לסעיף 149 (א) (א2) לחוק הוועדה המקומית תמסור על חשבון המבקש הודעה לכל הבאים:

- הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה;
- הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הוועדה המקומית יפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים.

2. על הוועדה המקומית למסור את ההודעה בעצמה או באמצעות ספק שהתקשרה עמו לצורך מתן השירות.

#### אופן המסירה:

ההודעה תימסר באמצעות דואר רשום עם אישור מסירה או מסירה אישית לנמען.

א. הוראות לעניין מסירה בדואר רשום:

- נמסרה ההודעה באמצעות דואר רשום, מועד אישור המסירה ייחשב כיום הקובע לספירת מנין הימים להגשת התנגדויות.

- הודעה שהומצאה בדואר רשום למען הידוע של הבעלים והמתחזיקים ולא נדרשה, יראו אותה כהודעה שנמסרה כדין ומועד המצאת ההודעה לנמען ייחשב במועד הקובע לספירת מנין הימים להגשת התנגדויות.
- ב. הוראות לעניין מסירה אישית:
- יש למסור את ההודעה לידי הנמען, שיידרש לאשר את קבלתה בכתב (להלן: "אימות המסירה").
- אם הנמען לא נמצא בנכס, ניתן למסור את ההודעה לבן משפחה הגר עמו ושלפי מראית עין מלאו לו שמונה עשרה שנים, ולבצע אימות מסירה; מועד אימות המסירה, ייחשב כיום הקובע לספירת מנין הימים להגשת התנגדויות.
- אם לא ניתן היה לבצע אימות מסירה, יראו הודעה כהודעה שנמסרה, אם ההודעה הונחה במקום נראה לעין בסמוך לדלת ביתו או עסקו של הנמען או בתיבת הדואר של הנמען בהתקיים אחד מאלה:
- (1) הנמען סירב לקבל את ההודעה או סירב לאשר את קבלתה בכתב;
- (2) לא נמצא שום אדם שניתן להמציא לו את ההודעה.
3. הוראות לעניין תיעוד המסירה:
- א. יש לבצע תיעוד של מסירת ההודעה שיכלול אחד מאלה, לפי העניין:
1. תיעוד לשליחת ההודעות בדואר רשום (מספר מעקב בדבר דואר רשום) כמפורט בסעיף 2;
  2. תיעוד מסירה אישית כמפורט בסעיף 3 (אימות המסירה או צילום של ההודעה שהונחה אם לא ניתן היה לבצע אימות מסירה כמפורט לעיל).
- לתייעוד תצורף הצהרת מוסר ההודעה בדבר ביצוע המסירה בהתאם לחוק, בנוסח המפורט בנספח א' המצורף לנוהל זה.
- ב. את התיעוד יש להגיש למהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתקנה 106 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 (להלן – תקנות רישוי בנייה).
4. לפי תקנה 107 לתקנות רישוי בנייה הבקשה לא תיקלט על ידי המהנדס, אלא לאחר קבלת תיעוד בדבר פרסום ומסירת הודעה כדין.