הגשת מסמכים נדרשים לרישום תלת-ממד

03 באוגוסט 2020

עו"ד שולי אבני-שוהם
משנה לראש הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין



מה בפנינו?

- רישום מקרקעין טרם תיקון מספר 33 לחוק המקרקעין
- מהי חלקה תלת ממדית?
- סוגי חלקות תלת ממדיות
- מה נדרש לצורך רישום חלקה תלת ממדית?
- הגשת בקשה לרישום פרצלציה אנכית
- נסחי רישום תלת ממד
- 13 כללים ליצירת חלקה תלת-ממדית ורישומה בפנקס המקרקעין



רישום מקרקעין טרם תיקון החוק

- **סעיף 11 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969:**

עומק וגובה

11. הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום.

- **סעיף 13 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969:**

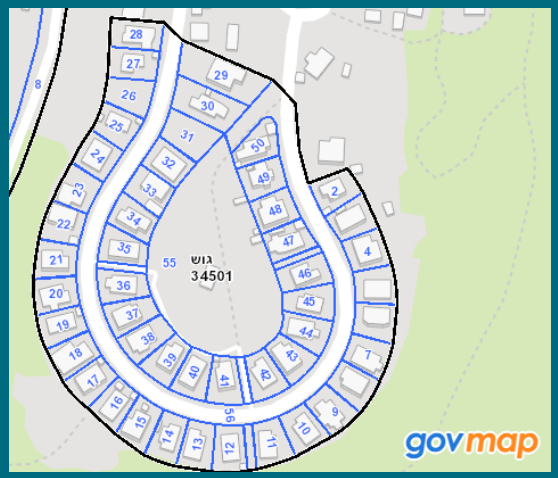
היקף העסקה במקרקעין

13. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת.



רישום מקרקעין טרם תיקון החוק

- רישום דו-ממדי
- נסח של קרקע מוסדרת - כולל גוש, חלקה ושטח במטרים
- זכות הבעלות מתפרשת בכל עומק הקרקע ורום השמיים
- לא ניתן לרשום זכות בעלות שונה ברובד מסוים של הקרקע
- החריג : בית משותף שנרשם בפנקס הבתים המשותפים – כולל תתי חלקות, מודל תלת ממדי המעניק זכויות ברובד מסוים של הקרקע
- כיצד מביאים לידי ביטוי בנסח הפקעת בעלות ברובד מסוים של הקרקע, כגון פס"ד אקונס? הערה בלבד, לא ניתן לבצע פרצלציה אנכית
- כיצד רושמים בית משותף שנבנה מעל קירוי של דרך?
- כיצד רושמים חניון של בית משותף במקרקעין סמוכים?



מהי חלקה תלת ממדית?

הגדרת חלקה תלת ממדית, על פי התיקון לחוק המקרקעין -

חלקה תלת ממדית היא **יחידה נפחית** שגבולותיה רשומים באופן תלת ממדי, המצויה **בעומק** שמתחת לקרקע או **בחלל הרום** שמעליה במקרקעין **רשומים**.

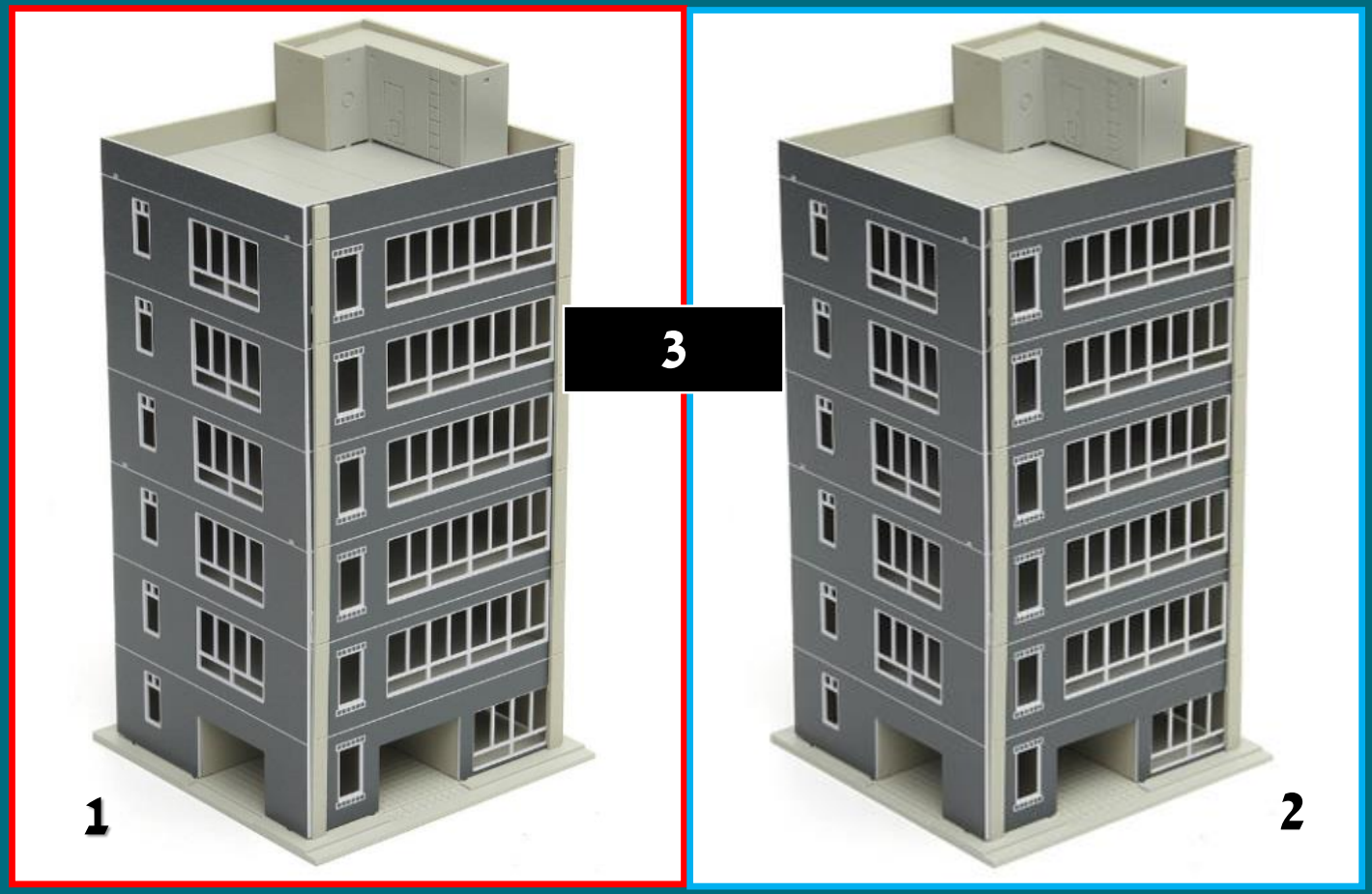




סוגי חלקות תלת ממדיות

- **החלקה התלת ממדית יכולה להיות:**

מעל פני השטח - בגובה, לרבות באוויר, כגון גשר



סוגי חלקות תלת ממדיות

- החלקה התלת ממדית יכולה להיות:

מתחת לפני השטח – בעומק הקרקע

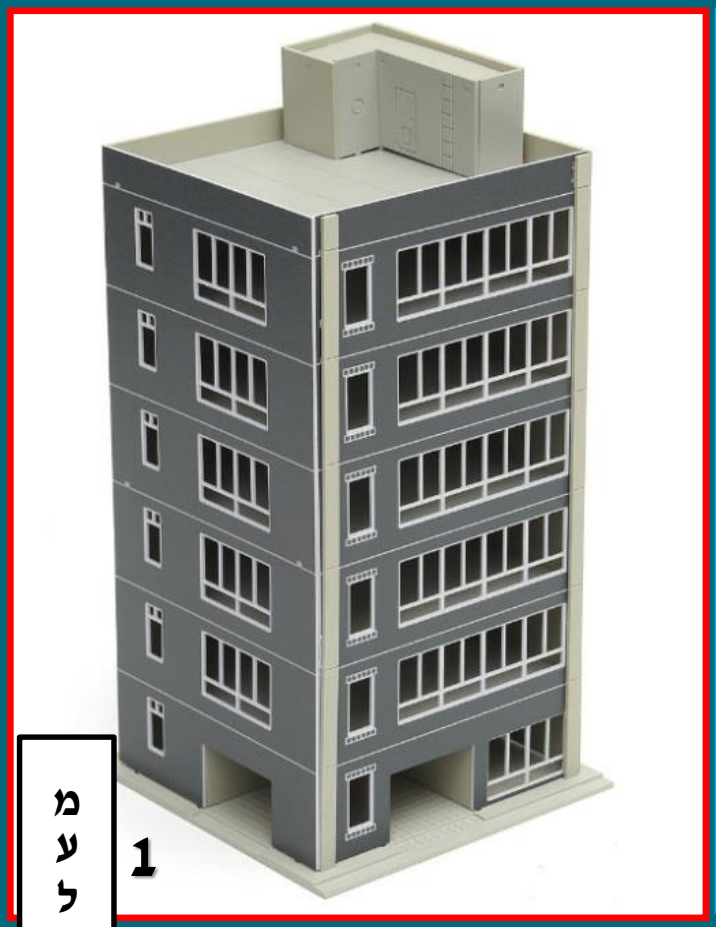




3 רכבת תחתית

סוגי חלקות תלת ממדיות

- **החלקה התלת ממדית יכולה להיות:** בשילוב ביניהם, כלומר שגבולותיה יוגדרו מעומק מסוים מתחת לפני הקרקע ועד גובה מסוים מעל פני הקרקע





מעלית

3 רכבת תחתית

החלקה תכלול את טווח ההרחקה

חלקה תלת ממדית במקרקעין רשומים ומוסדרים

- **מקרקעין רשומים:** חלקה תלת ממדית תוכל להיווצר רק במקום שבו המקרקעין כבר רשומים בפנקסי המקרקעין.
- ככל שקרקע אינה רשומה בפנקסי המקרקעין, לא ניתן יהיה לרשום בתחומה חלקה תלת ממדית.
- **בתקנות** – נקבע כי חלקה תלת ממדית תירשם במקרקעין מוסדרים.



רישום זכויות בחלקה תלת ממדית

- חלקה תלת ממדית מהווה **נושא נפרד לזכויות במקרקעין ולעסקאות**:
- בחלקה התלת ממדית **ירשמו זכויות נפרדות** מהזכויות הרשומות בחלקה הקרקעית ממנה נגרעה.
- **ניתן יהיה לבצע עסקאות** בחלקות תלת ממדיות, ולאפשר העברת בעלות ורישום שעבודים בחלקות תלת ממדיות.



הבעלות השיורית ויתרת הזכויות – יוותרו כפי שהיו טרם יצירת החלקה התלת ממדית ואין בהן פגיעה:

- ✓ החלקה המקורית תמשיך להשתרע לעומק ולגובה אינסופיים.
- ✓ היחידה התלת ממדית תהיה תחומה, מוגדרת ומדויקת.



אייל

אייל

אייל



מה היחס בין בית משותף לחלקה תלת ממדית?

- כדי להבטיח את המשך קיומו של מוסד הבית המשותף וההוראות המסדירות את היחסים בין בעלי הדירות וניהול הרכוש המשותף, **דירה בבית משותף** לא תוכל להירשם כחלקה תלת ממדית.
- אבל, **בית משותף** יוכל להירשם בחלקה תלת ממדית. כך למשל במקרה בו נבנה בית משותף על קירוי של כביש.



בתכנית אפשר לייצר מגרש תלת ממדי מעל כביש:



לחילופין – אפשר לייצר מגרש תלת ממדי מתחת לקירוי, לצורך מנהרה לדרך:



התנאים לרישום חלקה תלת ממדית

<u>מה נדרש לצורך רישום חלקה תלת ממדית? פרצלציה אנכית</u>

- **תכנון תלת ממד:** רישום חלוקת קרקע הכוללת חלקה תלת ממדית יהיה תואם תכנון, לכן חלוקת הקרקע תעשה על פי:
  - תכנית איחוד וחלוקה - פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
  - תשריט חלוקה שאושר בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה.
  - רכישה או הפקעה לפי פקודת הקרקעות או פקודת הדרכים ומסילות הברזל.
- **הגורם המאשר את התכנית מבחינה תכנונית:**
  - שימושים ציבוריים – ועדה מקומית.
  - שימושים פרטיים – ועדה מחוזית/ארצית.
- **מיפוי: הכנת תמ"ר**= תכנית תלת ממדית לצרכי רישום, **ואישורה ככשרה לרישום.**
- **רישום ברשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**



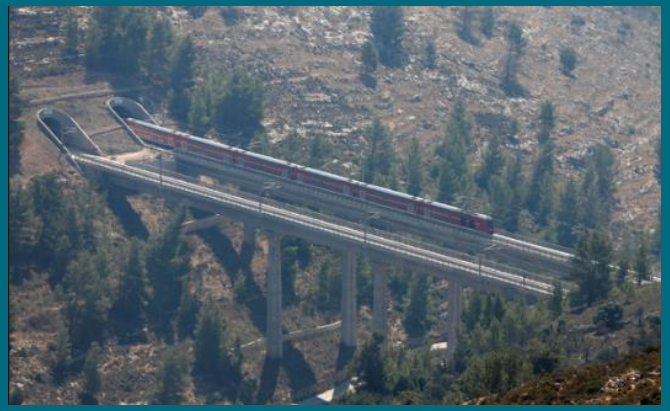
רישום

- תנאי סף: ניתן להגיש לרישום פרצלציה אנכית במקרקעין רשומים ומוסדרים.
- מועד ההגשה: אחרי קבלת תמ"ר כשרה לרישום, ולפני שפג התוקף של התמ"ר.
- לאן מגישים את הבקשה? ללשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות.
- מה מגישים? מסמכי הרישום שיוגשו יהיה בהתאם לסוג הפרצלציה בה מדובר:
  - תכנית איחוד וחלוקה
  - תשריט חלוקה
  - הפרדת קרקע אחרי הפקעה
- איך מגישים את התמ"ר? אין צורך להגיש פיזית, אלא לציין את מספר התמ"ר ואת הגושים והחלקות המשתתפים בה.

	תשריט חלוקה	תכנית איחוד וחלוקה	הפרדת קרקע אחרי הפקעה
בקשה לרישום מקרקעין	חתומה ע"י הבעלים והחוכרים	חתומה על ידי יו"ר ועדה מקומית לתו"ב	חתומה על ידי הגוף המפקיע
מסמכי התכנית	תקנון התכנית	תקנון ותשריט התכנית	אין צורך
חלוקת הקרקע	מספר תמ"ר ואישור יו"ר	מספר תמ"ר ואישור יו"ר	מספר תמ"ר ואישור יו"ר
בעלויות	פיצול – אין צורך בשטרות חלוקה – שטר חלוקה איחוד – שטר איחוד	טבלת הקצאה או טבלת הקצאה ואיזון	הערות הפקעה או העתק ילקוט פרסומים בדבר ההפקעה ותצהיר מודד
	סדר פעולות	סדר פעולות	סדר פעולות
ייחוד שעבודים	תצהיר עו"ד ותצהיר מודד או הסכמת המוטבים	תצהיר עו"ד ותצהיר מודד או חתימת יו"ר על סדר פעולות	תצהיר מודד. אין שינוי בשעבודים הקניינים.
משכנתה	הסכמת בנק / מוטב המשכנתה	אין צורך	אין צורך
זיקות הנאה	רישום - שטרות ותשריט יחוד – תצהיר מודד	רישום - הוראת יו"ר על תשריט ואזכור בתקנון יחוד – תצהיר מודד	יחוד בלבד – תצהיר מודד
אישורי מיסים	בחלוקה/איחוד כשהחלקים משתנים.	כאשר ישנם איזונים או עסקאות.	אין צורך.

איך יראו הנסחים אחרי הרישום?

- <u>חלוקה לשני סוגי חלקות</u> -
  - חלקה קרקעית
  - חלקה תלת ממדית







דוגמאות לנסחים תלת ממדיים





650 (ת״מ) מנהרה לדרך

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים

נסח חלקה קרקעית עם גריעות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך 10/05/2019
א' שבט תשע"ט
שעה: 13:38

— לשימוש פנימי בלבד —

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6901 חלקה: 1

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		סוג המקרקעין
עיריית תל אביב -יפו	372.00		מירי

גריעות

מס' שטר	תאריך	חלקה תלת מימדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	
9287/2019	01/05/2019	650	מנהרה	מתחת	100.00	180.00	בהתאם לתמ"ר 1234/2019
10521/2019	10/05/2019	651	גשר	מעל	20.00	80.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38668/2015/1	07/05/2015	מכר ללא תמורה	ממן סימונה	דרכון אמריקאי	479463840
				החלק בפעולה	**החלק בנכס**
				בשלמות	בשלמות

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים

נסח חלקה תלת ממדית

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

—לשימוש מנימי בלבד—

תאריך 10/05/2019
א' שבט תשע"ט
שעה: 13:38

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6901 **חלקה תלת ממדית : 650**

הנכס נוצר ע"י שטר: 9287/2019	מיום: 01/05/2019	סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	סוג המקרקעין	ייעוד המקרקעין	תיאור
עיריית תל אביב -יפו	500.00	460.00	ייעוד	דרך	מנהרה

מרכיבי החלקה

מס' שטר	תאריך	גריעה מחלקה קרקעית	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	
9287/2019	01/05/2019	1	מתחת	100.00	180.00	בהתאם לתמ"ר 1234/2019
9888/2019	20/06/2019	352	מתחת	400.00	280.00	בהתאם לתמ"ר 9668/2019

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	
9287/2019	01/05/2019	הפקעה	מדינת ישראל	מדינת ישראל	
				החלק בפעולה	**החלק בנכס**
				בשלמות	בשלמות

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים



18
חלקה
קרקעית

251 (ת״מ)
מקלט ציבורי

250 (ת״מ) מנהרה לדרך

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים

נסח בית משותף על חלקה קרקעית עם גריעות

נסח בית משותף על חלקה קרקעית אחת עם גריעות

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

לשימוש מנימי בלבד

תאריך 23/07/2019
כ' תמוז תשע"ט
שעה: 08:18

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 5485 חלקה: 18 רכוש משותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	25146/2011	מיום:	30/06/2011	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר		סוג מקרקעין
עיריית תל אביב -יפו	454.00		

כתובת
ארבע ארצות 19, תל אביב - יפו

תקנון	תת חלקות		מבנים		
מוסכם	13		1		

שטר יוצר		תיק בית משותף
25146/2011		110/11

המספרים הישנים של החלקה
6214/49

גריעות

חלקה קרקעית	מס' שטר	תאריך	חלקה תלת מימדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	
5485/18	10521/2019	10/05/2019	5485/250	מנהרה	מתחת	80.00	180.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019
5485/18	10521/2019	10/05/2019	5485/251	מקלט ציבורי	מתחת	40.00	100.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים

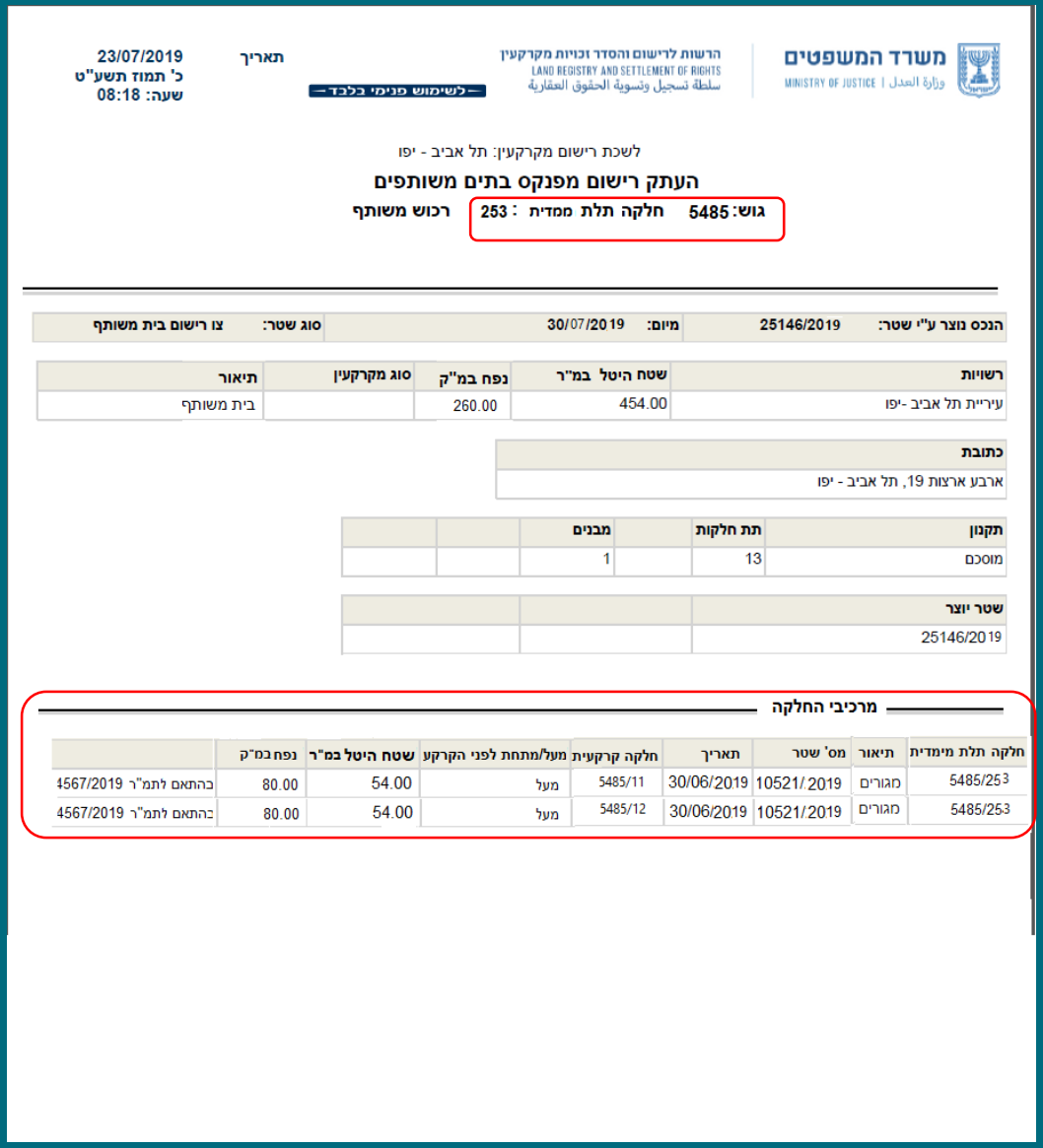


253 תלת ממדית

חלקה 12 קרקעית	חלקה 11 קרקעית

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים

נסח בית משותף על חלקה תלת ממדית



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

—לשימוש פנימי בלבד—

תאריך 23/07/2019
כ' תמוז תשע"ט
שעה: 08:18

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 5485 חלקה תלת ממדית : 253 רכוש משותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	25146/2019	מיום:	30/07/2019	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	סוג מקרקעין	תיאור
עיריית תל אביב -יפו	454.00	260.00		בית משותף

כתובת
ארבע ארצות 19, תל אביב - יפו

תקנון	תת חלקות	מבנים		
מוסכם	13	1		

שטר יוצר		
25146/2019		

מרכיבי החלקה

חלקה תלת מימדית	תיאור	מס' שטר	תאריך	חלקה קרקעית	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	
5485/253	מגורים	10521/2019	30/06/2019	5485/11	מעל	54.00	80.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019
5485/253	מגורים	10521/2019	30/06/2019	5485/12	מעל	54.00	80.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים



1 קרקעית

2 קרקעית

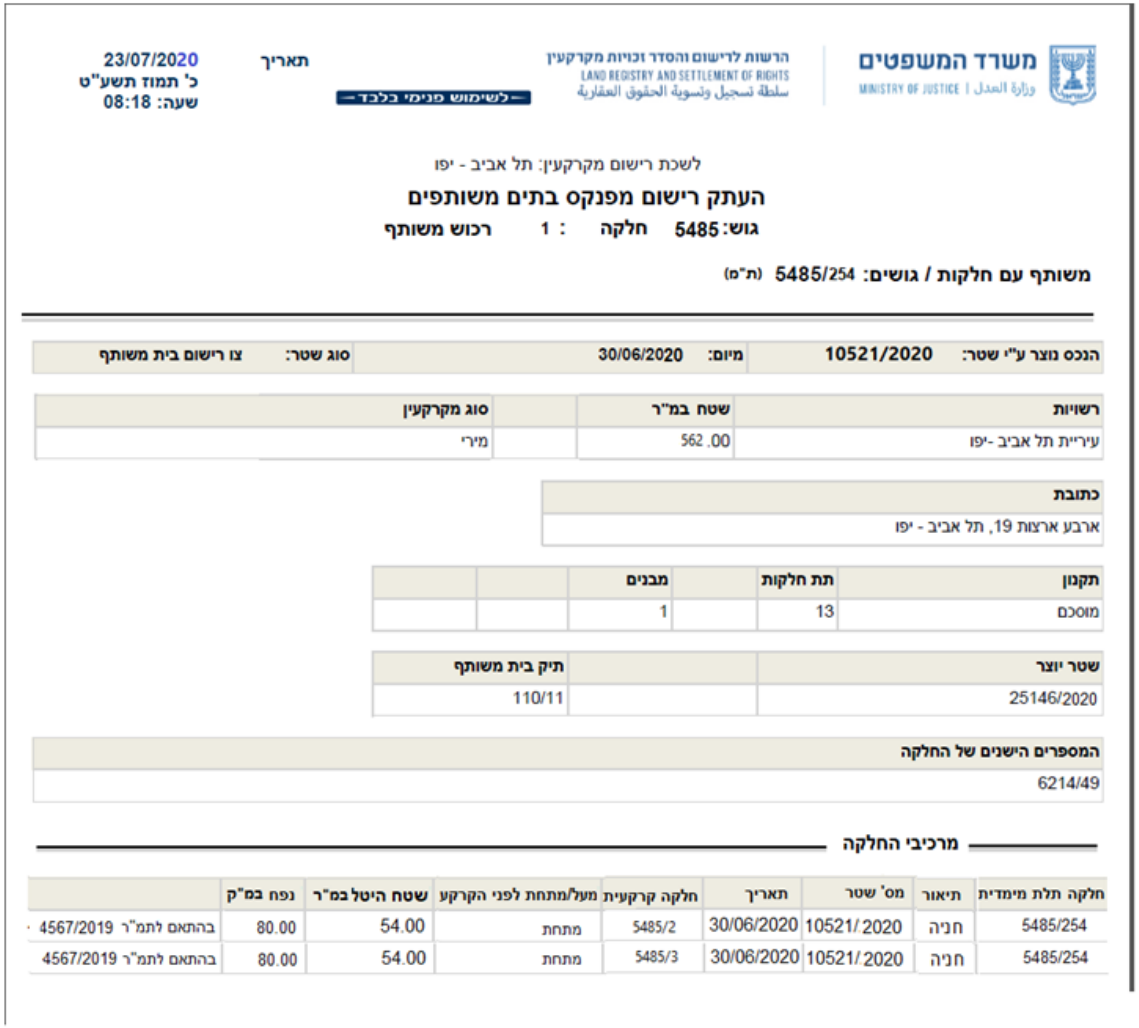
3 קרקעית

חלקה 254 (ת"מ)
חניון

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים

נסח בית משותף מרובה חלקות

החלקה המובילה היא חלקה קרקעית (ללא גריעות) והחלקה הנגררת היא חלקה תלת ממדית



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

— לשימוש פנימי בלבד —

תאריך 23/07/2020
כ' תמוז תשע"ט
שעה: 08:18

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 5485 חלקה : 1 רכוש משותף

משותף עם חלקות / גושים: 5485/254 (ת"מ)

הנכס נוצר ע"י שטר:	מיום:	סוג שטר:
10521/2020	30/06/2020	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית תל אביב -יפו	562.00	מירי

כתובת
ארבע ארצות 19, תל אביב - יפו

תקנון	תת חלקות	מבנים
מוסכם	13	1

שטר יוצר	תיק בית משותף
25146/2020	110/11

המספרים הישנים של החלקה
6214/49

מרכיבי החלקה

חלקה תלת מימדית	תיאור	מס' שטר	תאריך	חלקה קרקעית	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	
5485/254	חניה	10521/2020	30/06/2020	5485/2	מתחת	54.00	80.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019
5485/254	חניה	10521/2020	30/06/2020	5485/3	מתחת	54.00	80.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים



1

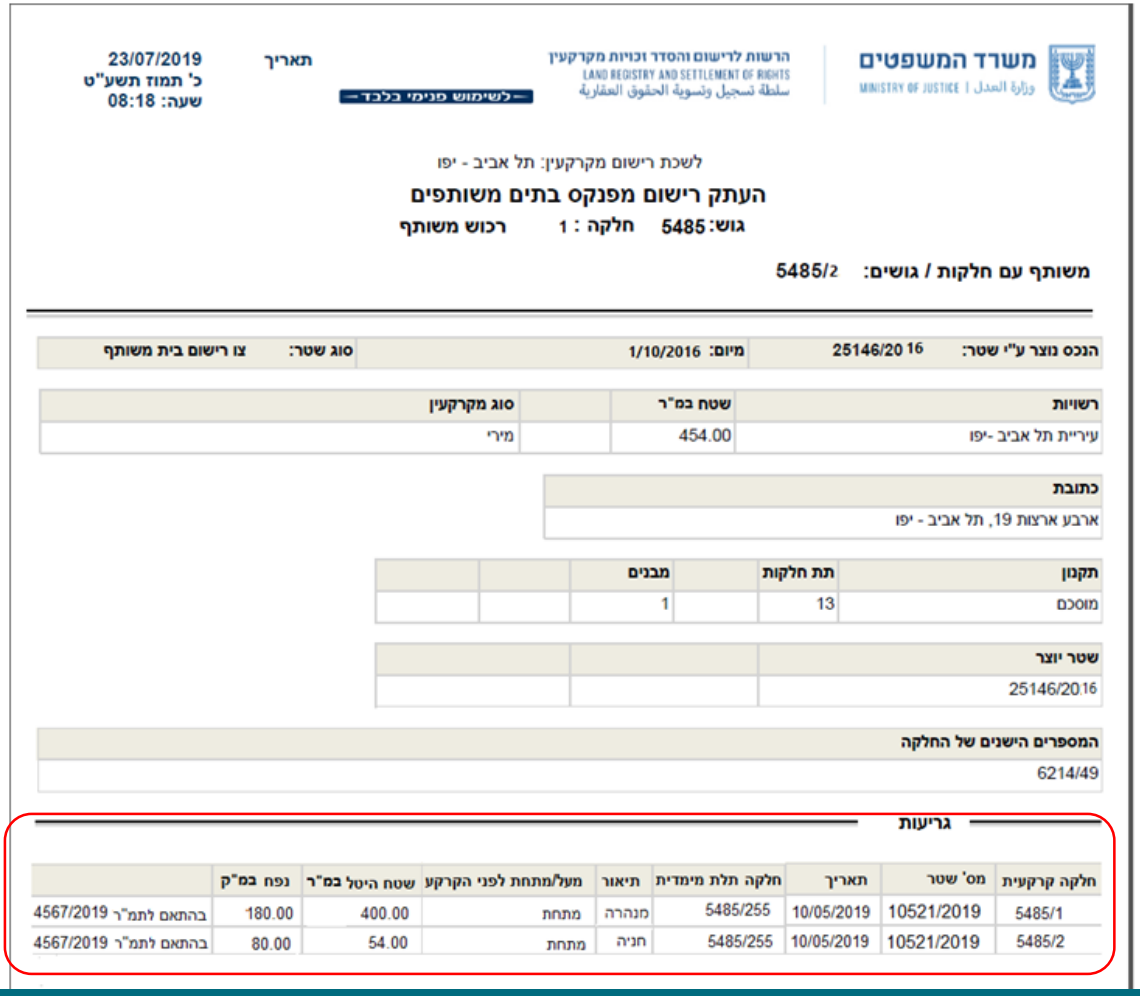
2

255 תלת ממדית – מנהרה וחניה

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים

בית משותף מרובה חלקות

החלקה המובילה והחלקה הנגררת הן חלקות קרקעיות עם גריעות לטובת מנהרה וחניה



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 23/07/2019
כ' תמוז תשע"ט
שעה: 08:18

— לשימוש פנימי בלבד —

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 5485 חלקה : 1 רכוש משותף

משותף עם חלקות / גושים: 5485/2

הנכס נוצר ע"י שטר:	מיום:	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
25146/2016	1/10/2016		

רשויות	שטח במ"ר		סוג מקרקעין
עיריית תל אביב -יפו	454.00		מירי

כתובת
ארבע ארצות 19, תל אביב - יפו

תקנון	תת חלקות	מבנים			
מוסכם	13	1			

שטר יוצר		
25146/2016		

המספרים הישנים של החלקה
6214/49

גריעות

חלקה קרקעית	מס' שטר	תאריך	חלקה תלת מימדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	
5485/1	10521/2019	10/05/2019	5485/255	מנהרה	מתחת	400.00	180.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019
5485/2	10521/2019	10/05/2019	5485/255	חניה	מתחת	54.00	80.00	בהתאם לתמ"ר 4567/2019

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים



1 קרקעית

2 קרקעית

3 קרקעית

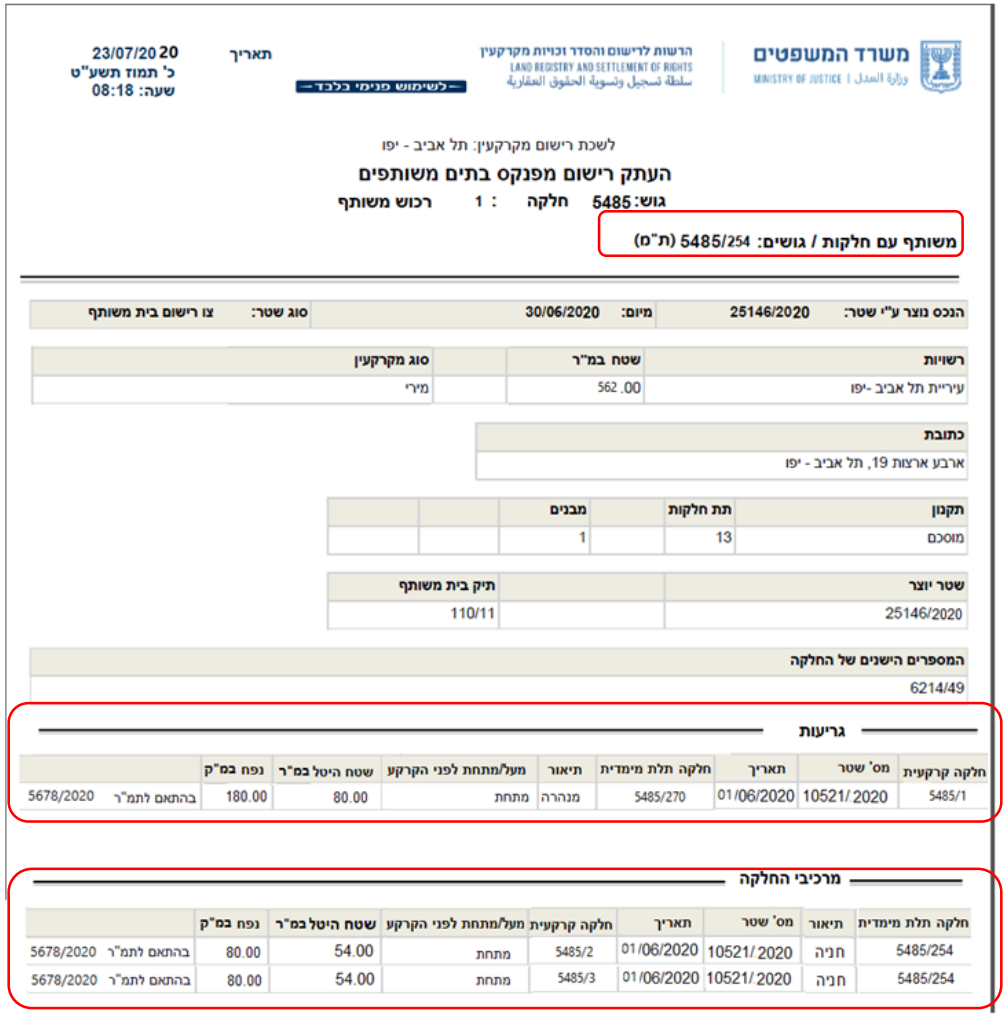
270 תלת ממדית – מנהרה

חלקה 254 תלת ממדית
חניון

דוגמאות לנסחים תלת ממדיים

נסח בית משותף מרובה חלקות

החלקה המובילה היא חלקה קרקעית (עם גריעה לטובת מנהרה) והחלקה הנגררת היא תלת ממדית (חניה)



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

— לשימוש פנימי בלבד —

תאריך 23/07/2020
כ' תמוז תשע"ט
שעה: 08:18

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 5485 חלקה : 1 רכוש משותף

משותף עם חלקות / גושים: 5485/254 (ת"מ)

הנכס נוצר ע"י שטר:	25146/2020	מיום:	30/06/2020	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר		סוג מקרקעין
עיריית תל אביב -יפו	562.00		מירי

כתובת
ארבע ארצות 19, תל אביב - יפו

תקנון	תת חלקות		מבנים		
מוסכם	13		1		

שטר יוצר		תיק בית משותף
25146/2020		110/11

המספרים הישנים של החלקה
6214/49

גריעות

חלקה קרקעית	מס' שטר	תאריך	חלקה תלת מימדית	תיאור	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	
5485/1	10521/2020	01/06/2020	5485/270	מנהרה	מתחת	80.00	180.00	בהתאם לתמ"ר 5678/2020

מרכיבי החלקה

חלקה תלת מימדית	תיאור	מס' שטר	תאריך	חלקה קרקעית	מעל/מתחת לפני הקרקע	שטח היטל במ"ר	נפח במ"ק	
5485/254	חניה	10521/2020	01/06/2020	5485/2	מתחת	54.00	80.00	בהתאם לתמ"ר 5678/2020
5485/254	חניה	10521/2020	01/06/2020	5485/3	מתחת	54.00	80.00	בהתאם לתמ"ר 5678/2020

13 מי יודע? תלת ממד, אני יודע!

1. חלקה תלת-ממדית מהווה **נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעסקאות** במקרקעין.
2. חלקה תלת-ממדית תירשם **רק בגושים מוסדרים**.
3. חלקה תלת-ממדית תיווצר בהתאם **לתכנית תלת-ממדית כשרה** לרישום (תמ"ר).
4. יצירת חלקה תלת-ממדית המיועדת לשימוש **ציבורי** תאושר ע"י **ועדה מקומית** לתכנון ובניה.
5. יצירת חלקה תלת-ממדית המיועדת לשימוש **פרטי** תאושר ע"י **ועדה מחוזית** לתכנון ובניה.
6. לחלקה תלת-ממדית יש **גבולות סופיים**, לעומת חלקה קרקעית שגבולותיה הם אינסופיים.
7. חלקה תלת-ממדית יכולה להיות **מעל** פני הקרקע, **מתחת** לפני הקרקע או **בשילוב** ביניהם.
8. גריעה מחלקה קרקעית מהווה **חלקה תלת-ממדית** או **חלק ממנה**.
9. חלקה תלת-ממדית מורכבת מגריעות בתחום **גוש אחד בלבד**.
10. חלקה תלת-ממדית **אינה מבטלת** את מוסד הבית המשותף ולא מהווה לו תחליף.
11. דירה בבית משותף **לא תירשם כחלקה תלת-ממדית**, אולם ניתן לרשום את **כל הבית המשותף** כחלקה תלת-ממדית.
12. בבית משותף **מרובה** חלקות, ייתכן **והחלקה הנגררת** תהיה חלקה תלת ממדית.
13. **לא ניתן לאחד** חלקה תלת-ממדית עם חלקה קרקעית מאחר ואיחוד חלקות יכול להתבצע **רק בחלקות מאותו סוג**.



תודה על ההקשבה

