

ה' אב תשפ"ה
30 יולי 2025

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025

דברי הסבר

ביום 22.07.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025 (להלן במסמך זה – יום תחילתו של התיקון), העוסק בעיקר בתיקונים לחוק בנוגע למרחבים מוגנים. התיקון מתייחס גם להגדרת "דירה קטנה" בסעיף 163 לחוק. להלן דברי הסבר לתיקונים הכלולים בתיקון מס' 163 לחוק.

תיקונים בנוגע לתוספת שטחי בנייה לצורך הקמת מרחב מוגן

תכלית התיקונים: לעודד הקמת מרחבים מוגנים המאפשרים שהיה ממושכת, וכוללים חדר שירותים או חדר רחצה, ואשר שטחם גדול יותר מהשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית.

תיקון סעיף 151(ג) לחוק – תוספת שטחי בנייה מכוח החוק

טרם התיקון לחוק

סעיף 151(ג) לחוק קובע הוראות המאפשרות תוספת של שטחי בנייה, **כזכות מוקנית מכוח החוק**, מעבר לשטחי הבנייה המותרים לפי התכנית המאושרת, וזאת לשם בניית מרחב מוגן, בהתאם למפורט להלן: סעיף 151(ג)(1) לחוק קובע כי תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951¹, לא תחשב כסטייה מתכנית. סעיף 151(ג)(2) לחוק, שנחקק במסגרת תיקון מס' 149, קבע כי **באזור עימות, גם תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, שישמש חדר שירותים או חדר רחצה למרחב מוגן דירתי ("שטח נוסף באזור עימות")**, באישור הרשות המוסמכת, לא תיחשב כסטייה מתכנית. תוספת השטח הנוסף באזור עימות **לא חלה על מרחב מוגן ליחידת דיור קיימת בבניין רב קומות** כהגדרתו בסעיף 158טו לחוק².

לאחר התיקון לחוק

תיקון מס' 163 משנה את ההסדר הקבוע בסעיף 151(ג)(2) לחוק לגבי "שטח נוסף באזור עימות". התיקון מאפשר, באישור הרשות המוסמכת, תוספת של "שטח נוסף" **בכל רחבי הארץ (ולא רק באזור עימות) כזכות מוקנית מכוח החוק**, מעבר לשטחי השירות הנדרשים לשם בניית מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות (שניתן להוסיף לפי סעיף 151(ג)(1) לחוק). תוספת ה"שטח הנוסף" **לא חלה על מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות בבניין רב קומות** כהגדרתו בסעיף 158טו לחוק. **תוספת ה"שטח הנוסף" תהיה כפופה לאישור פיקוד העורף, ובהתאם למפורט להלן:**

¹ לפי סעיף 197א לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990, שטח המרחב המוגן הדירתי יכלול שטח מרחב דירתי שלא יפחת מ-9 מ"ר נטו, **לא כולל קירות, ובנוסף, מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו**, אם מדובר בהקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, ואם דרשה זאת הרשות המוסמכת.
² לפי סעיף 158טו לחוק בניין רב קומות הוא בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מ'.

1. בבניית³ מרחב מוגן דירתי בבניין קיים (שאינו בניין רב קומות):

בנוסף לשטח המזערי שניתן להוסיף מכוח סעיף 151(ג)(1) לחוק, ניתן להוסיף **בכל רחבי הארץ, לכל יחידת דיור, "שטח נוסף"** מכוח החוק, שהוא אחד מאלה:

- א. תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה⁴, לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי.
- ב. תוספת של עד 6 מ"ר כמפורט להלן: עד 3 מ"ר של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו, **בתנאי** שהשטח האמור נוסף לתוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש לחדר שירותים או חדר רחצה למרחב המוגן (כלומר, לא ניתן להוסיף שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו אלא אם כן מוסיפים גם שטח רצפה שישמש לחדר שירותים או חדר רחצה).

2. בבניית מרחב מוגן דירתי בבניין שטרם החלה הקמתו (מכוח תכנית שהופקדה **עד** לתחילתו של התיקון):

בנוסף לשטח המזערי שניתן להוסיף מכוח סעיף 151(ג)(1) לחוק, **בכל רחבי הארץ, לכל יחידת דיור שאינה יחידת דיור קטנה** (ראו הגדרה להלן), ניתן להוסיף **"שטח נוסף"** מכוח החוק, שהוא אחד מאלה:

- א. תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי.
- ב. תוספת של עד 6 מ"ר כמפורט להלן: עד 3 מ"ר של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו, **בתנאי** שהשטח האמור נוסף לתוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש לחדר שירותים או חדר רחצה למרחב המוגן (כלומר, לא ניתן להוסיף שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו אלא אם כן מוסיפים גם שטח רצפה שישמש לחדר שירותים או חדר רחצה).

אם מדובר ביחידת דיור קטנה, כלומר דירה ששטחה הכולל המותר לבנייה **לא עולה על 80 מ"ר** (כולל שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן דירתי בשטח המזערי שנקבע לפי תקנות ההתגוננות האזרחית לפי סעיף 151(ג)(1) לחוק) **לפני הוספת "השטח הנוסף"**:

"השטח נוסף" שניתן להוסיף מכוח החוק הוא **רק** תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי. במקרה זה, **השטח הנוסף אינו כולל** תוספת של עד 3 מ"ר שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו.

3. בבניית מרחב מוגן דירתי **לדירה שנבנתה או שמבוקש לבנותה** מכוח תכנית שהופקדה **לאחר** יום תחילתו של התיקון:

לא יחולו הוראות סעיף 151(ג)(2) לחוק כלל. כלומר, לא תתאפשר תוספת של זכויות בנייה **מכוח החוק** לצורך "שטח נוסף" למרחב מוגן דירתי, כאשר מדובר בדירה קיימת שנבנתה מכוח תכנית חדשה שתופקד לאחר יום תחילתו של תיקון מס' 163, או בדירה שמבוקש לבנותה מכוח תכנית חדשה כאמור. הוראה זו מבוססת על ההנחה שאם מדובר בתכנית חדשה כאמור, מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יוכל להביא בחשבון את האפשרות שהדירה תכלול מרחב מוגן דירתי מורחב, ולכן לא נדרשת תוספת זכויות לצורך זה מכוח החוק⁵.

³ התוספת תתאפשר הן בבניית מרחב מוגן דירתי חדש והן לצורך הרחבת מרחב מוגן דירתי קיים, הכל בכפוף לאישור פיקוד העורף כאמור. יובהר כי תוספת שטחי הבנייה מכוח החוק כאמור, חלה גם אם בבניין קיים מקלט, ואף אם קיים ממ"ק. עוד יובהר כי הוראות החוק עוסקות בתוספת שטחי בניה לצורך הקמת ממ"ד או הרחבתו, אך הן לא עוסקות באפשרות לבנות את הממ"ד בחריגה מהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית שחלה בשטח.

⁴ בכל מקום בו נכתב "שטח רצפה" המשמעות היא שטח נטו, לא כולל קירות. המשמעות היא שניתן להוסיף מכוח החוק הן את שטח הרצפה והן את הקירות הנדרשים לצורך ההקמה.

⁵ מוסד תכנון רשאי, יהיה לקבוע בתכנית את שטח המרחב המוגן הדירתי משיקולים תכנוניים בלבד. כך למשל ניתן יהיה לקבוע בתכנית שטח דירה גדול יותר כנגזרת של שטח מרחב מוגן מורחב שנקבע בתכנית או לקבוע שטח מרחב מוגן מורחב הצבוע לשימוש זה בלבד. מדובר בסמכות שבשיקול דעת ומוסד התכנון רשאי לקבוע בתכנית שטח מרחב מוגן שאינו מורחב (משיקולים תכנוניים ובשים לב לכוונת המחוקק כפי שבאה לידי ביטוי בתיקון לחוק) או שלא לקבוע את שטח המרחב המוגן אשר יקבע בהיתר.

תיקון סעיף 19(ב)(9)(ג) לתוספת השלישית לחוק – פטור מהיטל השבחה

טרם התיקון לחוק

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק, קובע, בין היתר, פטור מהיטל השבחה בשל **בניית מרחב מוגן** בשטח המזערי שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית⁶, וכן פטור מהיטל השבחה בשל **תכנית שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן** כאמור⁷. בהמשך לכך, נקבע כי הוראות הפטור האמורות יחולו גם לעניין "שטח נוסף באזור עימות" כמשמעותו טרם תיקון מס' 163 לחוק⁸. כלומר, בניית מרחב מוגן בשטח המזערי וב"שטח נוסף באזור עימות" פטורה מהיטל השבחה⁹, ותכנית שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן בשטח המזערי וב"שטח נוסף באזור עימות" פטורה מהיטל השבחה במימוש במכר או בהיתר¹⁰.

לאחר התיקון לחוק

לשם יצירת תמריץ נוסף להקמת מרחבים מוגנים, הכוללים חדר שירותים או חדר רחצה, וכן תוספת שטח למרחב המוגן עצמו מעבר לשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית, תיקון מס' 163 מתקן את סעיף 19(ב)(9)(ג) לתוספת השלישית לחוק. בהתאם לתיקון, הפטור מהיטל השבחה יחול גם על "שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר התיקון לחוק. בנוסף, בהתאם לתיקון, הפטור מהיטל השבחה יחול גם על בניית שטח נוסף כאמור, בדירה שנבנתה או שמבוקש לבנותה מכוח תכנית חדשה שהופקדה לאחר יום תחילתו של התיקון, וזאת על אף ששטחי הבנייה לצורך הקמת שטח נוסף זה אינם מכוח החוק אלא מכוח התכנית החדשה.

כלומר, לאחר התיקון לחוק¹¹, יהיה פטור מהיטל השבחה בשל **בניית מרחב מוגן** בשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית, וכן ב"שטח נוסף", בהתאם למפורט להלן:

1. בבניית מרחב מוגן דירתי לבניין קיים (שאינו בניין רב קומות):

פטור מהיטל השבחה על תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי + תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו (אם הוא בנוסף לחדר הרחצה או השירותים כאמור).

2. בבניית מרחב מוגן דירתי בכל בניין שטרם החלה הקמתו, מכוח תכנית שהופקדה עד ליום תחילתו של התיקון:

בדירות גדולות: פטור מהיטל השבחה על תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי + תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו (אם הוא בנוסף לחדר הרחצה או השירותים כאמור).

בדירות קטנות: פטור מהיטל השבחה על תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי בלבד.

3. בבניית מרחב מוגן דירתי לדירה חדשה, מכוח תכנית שהופקדה לאחר יום תחילתו של התיקון:

⁶ לפי פסקת משנה (א) לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית. הפטור יחול במימוש באמצעות "בניית מרחב מוגן", כלומר במימוש בהיתר בלבד.

⁷ לפי פסקת משנה (ב) לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית. הפטור יחול הן במימוש במכר והן במימוש בהיתר.

⁸ לפי פסקת משנה (ג) לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

⁹ שילוב פסקאות משנה (א) ו-(ג).

¹⁰ שילוב פסקאות משנה (ב) ו-(ג).

¹¹ שילוב פסקאות משנה (א) ו-(ג) לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

בדירות גדולות: פטור מהיטל השבחה על תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי + תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו (אם הוא בנוסף לחדר הרחצה או השירותים כאמור).

בדירות קטנות: פטור מהיטל השבחה על תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב מוגן דירתי בלבד¹².

בנוסף, לאחר התיקון לחוק¹³, יהיה פטור מהיטל השבחה בשל **תכנית שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן** שיהיה בשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית וב"שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לחוק (לאחר תיקון מס' 163). מימוש של תכנית כאמור, יהיה פטור מהיטל השבחה גם במכר. עם זאת, ככל שלאחר יום תחילתו של התיקון תופקד תכנית כאמור, שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן, אשר תתייחס בהוראותיה גם לשטח נוסף כאמור, הפטור מהיטל השבחה יהיה רק במימוש בהיתר (בבנייה), ולא במימוש במכר¹⁴.

תיקון סעיף 200 לחוק – הגדרת תכניות שאינן מקנות זכות לפיצויים לפי סעיף 197

טרם התיקון לחוק

סעיף 200 לחוק קובע הוראות בעניין פטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. במסגרת תיקון מס' 149 נוספו לסעיף זה הוראות המתייחסות לתכניות שמטרתן היחידה היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן (או חדר עם שיפורי מיגון) במבנה קיים.

בהתאם לסעיף 200(ב) לחוק, לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי תכנית שמטרתה היחידה היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן במבנה קיים, וזאת בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית, או "בשטח נוסף באזור עימות" (כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לפני תיקון מס' 163 לחוק). דוגמאות לתכניות כאמור, הן תכניות המתאר הארציות למיגון - תמ"א 40/א/1, הקובעת הסדרים תכנוניים מקלים (לעניין קווי בניין, תכסית, גובה ומרווח בין בניינים) לעניין הוספת מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות ולמבני ציבור קיימים, בשטח שלא יעלה על השטח המזערי שנקבע לפי חוק ההתגוננות, וכן תמ"א 40/א/1/1, המוסיפה לשטח המזערי של מרחב מוגן דירתי "שטח נוסף באזור עימות" (ומחילה את ההסדרים המקלים שנקבעו גם על שיפורי מיגון בכל הארץ).

בהתאם לסעיף 200(ג) לחוק, הוראת הפטור האמורה בסעיף 200(ב) לחוק **לא תחול** אם מדובר בתכנית כאמור באותו סעיף, **אשר משנה הוראות בתכנית קודמת** וקובעת **תנאים שיש בהם הכבדה של ממש על האפשרות להקים מרחב מוגן** או על אופן בנייתו, ובכלל זה, הוראות לעניין קווי בניין, גובה בניין ותכסית המגרש, זאת אלא אם כן **התכנית הקודמת** היא תכנית מתאר ארצית למיגון (שאושרה לאחר תחילת תיקון מס' 149 לחוק), **והתכנית המשנה** עומדת בשני תנאים שהם:

(1) היא אושרה בתוך 30 חודשים מיום תחילתה של תכנית מתאר ארצית למיגון.

¹² אם מדובר **בדירה קיימת** שנבנתה מכוח תכנית שהופקדה לאחר יום תחילתו של התיקון, הפטור מהיטל השבחה יהיה כמפורט בסעיף (1) לעניין בניין קיים (שאינו בניין רב קומות).

¹³ שילוב פסקאות משנה (ב) ו-(ג) לסעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית.

¹⁴ פסקת משנה (ג) מבחינה בין "שטח נוסף כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2)", ובין "בניית שטח נוסף כאמור בדירה. מכוח תכנית שהופקדה אחרי יום תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשכ"ה-2025". במצב השני, הפטור מהיטל השבחה יינתן במימוש בדרך של בנייה בלבד, ולא במימוש בדרך של מכר.

(2) היא קיבלה את אישור מתכנן המחוז (לאחר התייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית) לאחר שמצא שיש הצדקה של ממש להוראותיה.

ההוראה לפיה הפטור מתשלום פיצויים יחול לעניין תכנית משנה, נועדה לאפשר התאמה של הוראות תמ"א 1/1/א/40 ותמ"א 1/1/א/40 למאפיינים מקומיים, אם יש לכך הצדקה מיוחדת, מבלי שהתכנית המשנה את הוראות תכניות המתאר הארציות האמורות תיחשב כתכנית פוגעת לעניין סעיף 197 לחוק.

לאחר התיקון לחוק

תיקון מס' 163 מתקן את סעיפים 200(ב)-200(ג) לחוק, בעניין הפטור מתשלום פיצויים, לשם התאמתם להסדרים החדשים בעניין "שטח נוסף" למרחב מוגן שנקבעו בתיקון זה. זאת בהתאם למפורט להלן:

בסעיף 200(ב) לחוק, במקום המילים "שטח נוסף באזור עימות" (בהתאם למשמעותו טרם התיקון לחוק) ייכתב "שטח נוסף" (בהתאם למשמעותו לאחר התיקון לחוק). כלומר, לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי תכנית שמטרתה היחידה היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן (או חדר עם שיפורי מיגון) במבנה קיים, וזאת בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית וכן "בשטח נוסף" (כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר תיקון מס' 163 לחוק).

כמו כן, בסיפה של סעיף 200(ג) לחוק, נוספה אפשרות להתאמת הוראות תכנית מתאר ארצית הקובעת הוראות בעניין "שטח נוסף"¹⁵, אשר לא נכלל כשטח נוסף באזור עימות כמשמעותו טרם התיקון לחוק, וזאת מבלי שהתכנית המשנה תיחשב כתכנית פוגעת לעניין סעיף 197 לחוק. בהתאם לכך, נקבעה אפשרות נוספת בה הוראת הפטור האמורה בסעיף 200(ב) לחוק **כן תחול**, וזאת בהתקיים התנאים הבאים:

1. **התכנית המשנה**, קובעת הוראות לעניין "שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לחוק שאינו שטח נוסף באזור עימות¹⁶.

2. **התכנית המשנה אושרה בתוך 30 חודשים** מיום תחילתה של תכנית מתאר ארצית למיגון הקובעת הוראות בעניין "שטח נוסף" שאינו שטח נוסף באזור עימות, או מיום 01.01.2026 אם לא אושרה עד למועד זה תכנית מתאר ארצית כאמור.

3. ניתן אישור מתכנן המחוז (לאחר התייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית) לתכנית המשנה, לאחר שמצא שיש הצדקה של ממש להוראותיה.

הערה: בהתאם להוראות התחולה שנקבעה בתיקון מס' 163, הוראות סעיף 200, כפי שתוקנו בתיקון זה, יחולו רק על תכנית שהופקדה ביום תחילתו של התיקון או לאחריו. לעניין זה יראו הליך לפי סעיף 106(ב) לחוק כהפקדה.

הוראות מעבר שנקבעו בתיקון מס' 163

א. **החלת הוראות תקנות על "שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר התיקון לחוק:**

בהתאם להוראות המעבר לחוק, הוראות שנקבעו בתקנות לפי חוק התכנון והבנייה, שחלות על "שטח נוסף באזור עימות", יראו אותן כאילו הן חלות על "שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר התיקון לחוק.

¹⁵ כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר תיקון מס' 163 לחוק.

¹⁶ יוער כי הנוסח לפי תיקון מס' 163 הוא "התכנית המשנה קובעת הוראות לעניין שטח נוסף כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) שאינו באזור עימות". הכוונה היא לשטח נוסף כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר תיקון מס' 163, שלא נכלל ב-"שטח נוסף באזור עימות" כמשמעותו טרם תיקון מס' 163.

בהתאם לכך, ההוראות הבאות יחולו גם על "שטח נוסף" כמשמעותו בתיקון מס' 163 לחוק:

הוראות שנקבעו בתקנות בעניין הקמת מרחב מוגן דירתי בפטור מהיתר, ובעניין פנייה לגורם מאשר או לגורם נוסף לצורך זה¹⁷.

הוראות שנקבעו בתקנות בעניין הוספת מרחב מוגן דירתי בהליך רישוי בדרך מקוצרת, ופנייה לגורם מאשר או לגורם נוסף לצורך זה¹⁸.

ב. **החלת הוראות תכנית המתאר הארצית למיגון, תמ"א 1/1/א/40, על "שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר התיקון לחוק, ככל שהיא לא תתוקן עד ליום 01.01.2026:**

לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל ובשל המצב הביטחוני, אושרו שתי תכניות מתאר ארציות למיגון, אשר נועדו, בין היתר, להקל על הוספת מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות.

תמ"א 1/1/א/40, תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן), אושרה ביום 05.12.2023, וקבעה הסדרים תכנוניים מקלים (בנושאים של קווי בניין, תכסית, גובה ומרווח בין בניינים). זאת על מנת **לאפשר הוספת מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות** ולמבני ציבור קיימים, בשטח שלא יעלה על השטח המזערי שנקבע לפי חוק ההתגוננות, ללא צורך באישור הקלה בנושאים אלה.

תמ"א 1/1/א/40, תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן) – הרחבת תחולת התמ"א על שטח נוסף לממ"ד באזורי עימות ועל שיפורי מיגון, אושרה ביום 07.02.2024, והרחיבה את תחולת תמ"א 1/1/א/40, כך שההסדרים התכנוניים המקלים שנקבעו בה (בנושאים של קווי בניין, תכסית, גובה ומרווח בין בניינים), יחולו גם על "שטח נוסף באזור עימות", כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לחוק טרם תיקון מס' 163.

בהתאם להוראת המעבר שנקבעה בתיקון מס' 163, ניתן פרק זמן של מספר חודשים, עד יום 01.01.2026, בו ניתן לאשר תיקון לתכנית המתאר הארצית למיגון, לשם קביעת הסדרים תכנוניים מקלים מתאימים שיחולו על "שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לחוק לאחר תיקון מס' 163. עם זאת, ככל שלא יאושר תיקון כאמור לתכנית המתאר הארצית למיגון עד ליום 01.01.2026, הוראות תכנית המתאר הארצית המאושרת, תמ"א 1/1/א/40, החלות על "שטח נוסף באזור עימות" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לחוק טרם תיקון מס' 163, יחולו גם על "שטח נוסף" כמשמעותו בתיקון מס' 163¹⁹.

תיקונים בחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 149 והוראת שעה), התשפ"ד-2023 – שינוי הוראת שעה להוראה קבועה

במסגרת תיקון מס' 149 לחוק, נקבעו תיקונים לסעיפים 145ב ו-145ג לחוק, שעניינם סמכות שר הפנים להתקין תקנות לגבי סוגי בניינים ועבודות, שבקשה להיתר לגביהם תידון בהליך רישוי בדרך מקוצרת, או שיהיו פטורים מהיתר. תיקונים אלה, שנועדו להקל על האפשרות לקביעת הוראות בתקנות כאמור לעניין

¹⁷ סימן ו'1 וסימן ו'4 לפרק ב' לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014.

¹⁸ חלק ב' סימן ט' לתקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017.

¹⁹ יוער כי מדובר בהוראה חריגה ביותר, אשר למעשה "מתקנת" תכנית מתאר ארצית מאושרת באמצעות הוראה בחוק (ככל שתיקון לתמ"א לא יאושר ע"י הממשלה עד ליום 01.01.2026), תוך פגיעה משמעותית בעקרון הבסיסי בדבר שיקול הדעת הנתון למוסד תכנון במסגרת אישור תכנית. בכוונת מינהל התכנון לקדם תיקון לתמ"א 1/1/א/40, במסגרתו יקבעו הסדרים מתאימים שיחולו על "שטח נוסף" כמשמעותו בתיקון מס' 163, ולהביא אותו לאישור הממשלה לפני יום 01.01.2026. חשוב לציין שתמ"א 1/1/א/40 חלה על יחידות דיור קיימות כדין בלבד במועד אישור התמ"א ושאינן להן מרחב מוגן דירתי (ראו סעיף 4.1 לתמ"א 1/1/א/40 ודברי ההסבר לתמ"א). בהתאם לכך, אם תמ"א 1/1/א/40 לא תתוקן והיא תחול מכוח הוראת המעבר, הוראותיה יחולו על "שטח נוסף" לדירה קיימת כדין במועד אישור התמ"א, שאין לה מרחב מוגן דירתי.

הקמת מרחבים מוגנים במבנים קיימים, נקבעו כהוראת שעה. תיקון מס' 163 הופך תיקונים אלה מהוראת שעה, להוראות קבועות.

תיקון סעיף 163 לחוק – תיקון הגדרת "דירות קטנות"

במסגרת תיקון מס' 163 לחוק, נעשה גם תיקון לסעיף 163 לחוק (תיקון שאינו קשור למרחבים מוגנים). סעיף 163 לחוק קובע כי בתכניות למגורים יש לקבוע כי לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות²⁰.

טרם התיקון לחוק

סעיף 163(א) הגדיר "דירות קטנות" – כדירות ששטח הבנייה הכולל שלהן הוא כפי שנקבע לעניין סעיף 147(ב) או כפי שקבע שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת. עם זאת, נכון להיום, אין קביעה בתקנות לעניין זה²¹.

לאחר התיקון לחוק

נקבעה בסעיף 163(א) לחוק ההגדרה של "דירות קטנות", כדלקמן: "דירות קטנות - דירות ששטח הבנייה הכולל שלהן לא עולה על 80 מ"ר".

יצוין כי במסגרת תיקון 4 לתמ"א 35 נקבעו הוראות בעניין "דיור מכליל"²². בהתאם לכך, ובהתחשב בתיקון לסעיף 163(א), יש לקדם תכניות למגורים בהתאמה להוראות סעיף 163 לחוק ובהתאמה להוראות תמ"א 35, תוך שימוש בשיקול הדעת הנתון למוסד התכנון בהתאם להוראות החוק והתמ"א.

²⁰ בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף קטן (ב), ותוך אפשרות להפעלת שיקול דעת בהתאם לקבוע בסעיף קטן (ג).
²¹ זאת לאחר שסעיף 147(ב) לחוק ותקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה), תשע"ג-2013, פקעו ואינם בתוקף, ומאחר שלא הותקנו תקנות מכוח סעיף 163 לחוק.

²² ראו הוראת סעיף 12.2.1.1 לתמ"א 35, לפיה תכנית מפורטת המציעה תוספת של 100 יחידות דיור לפחות או תכנית מפורטת המוסיפה יחידות דיור בשיעור נמוך יותר אך השטח המיועד למגורים הכלול בה הוא 10 דונם לפחות – תופקד בכפוף לקבוע בלוח מס' 1. כן הגדרת דיור מכליל בהתייחס ללוח מס' 1, לפיה דיור מכליל הוא דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעוונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות, והוראות לוח 1 לעניין השיעור של דיור מכליל בהתאמה לדגמי ישוב וסוגי מתחמים שונים.