

1. מה הכוונה במושג "בנין שטרם החלה הקמתו"?

בניין שטרם החלה הקמתו הוא בניין שטרם התקבל אישור תחילת עבודה לפי סעיף 157ב לחוק התכנון והבנייה לשם ביצוע העבודות להקמתו. לעניין זה, עבודות שנעשות כהכנה להקמת הבניין, כגון עבודות חפירה, פיתוח, הריסה וכיוצא באלה, לא יחשבו לתחילת הקמתו של הבניין. כלומר אף אם בוצעו עבודות הכנה כאמור, אך טרם ניתן אישור תחילת עבודה להקמת הבניין עצמו, הבניין יחשב כבניין שטרם החלה הקמתו.

2. האם בבניין שקיבל היתר בניה ניתן להתחיל בבנייה ובמקביל לבנייה בפועל להגיש

בקשה להיתר להגדלת שטח המרחב המוגן לפי התיקון לחוק?

התיקון לחוק מתייחס לשני מצבים בהם ניתן יהיה להוסיף שטח לממ"ד (בבקשה להיתר מכוח תכנית שהופקדה עד ליום 22.07.2025 (יום תחילתו של תיקון מס' 163)). **המצב האחד** הוא בניית מרחב מוגן דירתי **בבניין קיים (שאינו רב קומות)**. במצב זה, **בכל יחידת דיור**, ניתן להוסיף לשטח המזערי של הממ"ד שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית, **שטח נוסף של עד 6 מ"ר בסה"כ** (עד 3 מ"ר לחדר שירותים או רחצה ובנוסף עד 3 מ"ר לשטח הממ"ד עצמו). **המצב השני** הוא בניין שטרם החלה הקמתו, בו קיימת הבחנה בין **דירות קטנות** בהן ניתן להוסיף לשטח המזערי של הממ"ד כאמור, **שטח נוסף של עד 3 מ"ר לחדר שירותים או רחצה בלבד**, ובין **דירות שאינן קטנות** בהן ניתן להוסיף **שטח נוסף של עד 6 מ"ר בסה"כ** (עד 3 מ"ר לחדר שירותים או רחצה ובנוסף עד 3 מ"ר לשטח הממ"ד עצמו). הבחנה זו, המאפשרת תוספת קטנה יותר לשטח הממ"ד, בדירות קטנות בבניין שטרם החלה הקמתו, נועדה להבטיח שבבנייה חדשה, ישמר מלאי מספק של דירות קטנות, ושמחירן לא יעלה כתוצאה מהוספת שטח של 6 מ"ר לשטח הממ"ד שבדירה.

החוק לא מתייחס למצב של בניין שהחלה הקמתו, והוא עדיין לא קיים, מאחר שהוא מצוי בהליכי בנייה. עם זאת, בהתאם לתכלית התיקון לחוק, כפי שפורטה לעיל, ועל מנת להבטיח שבבנייה חדשה ישמר מלאי דירות קטנות שלא יעלה מחירן, מתחייבת הפרשנות לפיה ביחידות דיור קטנות, בבניינים המצויים בהליכי בנייה, ניתן להוסיף לממ"ד שטח נוסף של עד 3 מ"ר בלבד לחדר שירותים או רחצה בלבד. פרשנות אחרת היתה מביאה לכך שבכל בנייה חדשה, ניתן היה לקבל היתר להתחלת הבנייה שבמסגרתו תינתן תוספת של עד 3 מ"ר לממ"ד ביחידות הדיור הקטנות, ומיד לאחר התחלת הבנייה לשנות את היתר הבנייה כך שהתוספת ליחידות הדיור הקטנות תיגדל ל-6 מ"ר, תוך ביטול מוחלט של תכלית החקיקה.

לסיכום :

נבקש להבהיר כי בבקשה להיתר מכוח תכנית שהופקדה עד ליום 22.07.2025 (יום תחילתו של תיקון מס' 163) יחולו הכללים הבאים :

בבניין קיים (שאינו רב קומות) – בכל יחידת דיור ניתן להוסיף לשטח המזערי של הממ"ד שטח נוסף של עד 6 מ"ר בסה"כ (בתנאים שבסעיף).

בבניין שטרם החלה הקמתו – ביחידת דיור קטנה ניתן להוסיף לשטח המזערי של הממ"ד שטח נוסף של עד 3 מ"ר לחדר שירותים או רחצה בלבד, וביחידת דיור שאינה קטנה ניתן להוסיף שטח נוסף של עד 6 מ"ר בסה"כ (בתנאים שבסעיף).

בבניין שהחלה הקמתו – יחולו אותם הכללים כמו בבניין שטרם החלה הקמתו. כלומר: ביחידת דיור קטנה ניתן להוסיף לשטח המזערי של הממ"ד שטח נוסף של עד 3 מ"ר לחדר שירותים או רחצה בלבד, וביחידת דיור שאינה קטנה ניתן להוסיף שטח נוסף של עד 6 מ"ר בסה"כ (בתנאים שבסעיף).

3. **האם התיקון לחוק גובר על הוראות הקבועות בתכנית ביחס לשטחי בנייה, שטח דירה ממוצע, שטח דירה מרבי הכולל כבר את שטח המרחב המוגן, או תמהיל יחידות דיור?**
כן. החוק קובע כי תוספת שטחי הבנייה מכוח התיקון לחוק "לא תיחשב כסטייה מתכנית". בהתאם לכך, תוספת שטחי הבנייה מכוח התיקון לחוק לא תיחשב סטייה מהוראות שנקבעו בתכנית בהיבטים של שטחי בנייה, ובכלל זאת, הוראות שנקבעו בתכנית בעניין שטח דירה או תמהיל יחידות דיור.

4. **האם ניתן לגבות היטל השבחה בגין תוספת השטח?**
בהתאם לתיקון לחוק, הפטור מתשלום היטל השבחה על בניית מרחב מוגן בשטח המזערי, יחול גם על תוספת שטחי הבנייה מכוח התיקון לחוק (ממ"ד מורחב). יצוין כי הפטור מתשלום היטל השבחה על בניית שטחי הבנייה הנוספים יחול גם אם תוספת שטחי הבנייה היא מכוח התכנית המאושרת ולא מכוח הוראות החוק.

5. **האם הקמת ממ"ד מורחב מתאפשרת בהליך של פטור מהיתר?**
כן, בהתאם לתיקון לחוק, הוראות תקנות הפטור המאפשרות הקמת מרחב מוגן דירתי בפטור מהיתר בתנאים מסוימים, יחולו גם על מרחב מוגן שכולל את שטחי הבנייה הנוספים מכוח התיקון לחוק. יוער כי אחד התנאים לפטור מהיתר הוא התאמה להוראות התכנית החלה בשטח, ובהתאם לכך, תנאי לפטור הוא התאמה להוראות התכנית המאושרת, ובין היתר, בנושאים של קווי בניין, תכנית, גובה וכד'.

6. **איזה קוד מזינים וכיצד מבצעים את החישוב ברכיב הרובוטי לחישוב שטחים?**
הרכיב הרובוטי לחישוב שטחים עודכן בהתאם לתיקון לחוק, למידע מפורט בנושא- https://www.gov.il/he/pages/rz_calculation_areas_1

7. **האם ניתן להוסיף פחות מ-3 מ"ר לשירותים או מקלחת, כתנאי לקבלת 3 מ"ר נוספים לשטח הממ"ד?**

כן. התיקון לחוק קובע "תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה", כתנאי לתוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שלא ישמש חדר שירותים או חדר רחצה. יצוין כי תוספת השטח כפופה לאישור הרשות המוסמכת (פיקוד העורף).

8. האם ניתן להוסיף רק חדר רטוב ששטחו יהיה פחות מ-3 מטרים, ללא הרחבה של שטח הממ"ד עצמו?

כן. אין מגיעה להוספת שטח רצפה לצורך חדר שירותים או חדר רחצה למרחב מוגן דירתי, ללא הוספת שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו. שטח הרצפה של החדר הרטוב יהיה עד 3 מ"ר, ובהתאם לכך, יכול להיות גם נמוך מ-3 מ"ר, בכפוף לאישור הרשות המוסמכת (פיקוד העורף).

9. האם תמ"א 40 א/1/1 הקובעת הוראות מקלות להקמת מרחב מוגן, בין היתר בנושא של קווי בניין, חלה גם במקרה של ממ"ד מורחב?

לא. תמ"א 40 א/1/1, תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן), שקובעת הסדרים תכנוניים מקלים (בין היתר בנושא של קווי בניין), חלה על הוספת מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות בשטח שלא יעלה על השטח המזערי שנקבע לפי חוק ההתגוננות (9 מ"ר נטו). תמ"א 40 א/1/1 הרחיבה את תחולת ההסדרים המקלים גם על "שטח נוסף באזור עימות". בהתאם לכך, ההסדרים המקלים שנקבעו בתמ"א לא חלים על מרחב מוגן מורחב (שכולל את שטחי הבנייה הנוספים מכוח התיקון לחוק). עם זאת, בימים אלה מקודמת תמ"א 40 א/1/1/2, המציעה לקבוע הסדרים תכנוניים מקלים (ובין היתר בנוגע לקווי בניין) בהתייחס להוספת מרחב מוגן מורחב ליחידות דיור קיימות. לאחר אישור תמ"א זו, שצפויה להתאשר עד סוף שנת 2025, תתאפשר הוספת ממ"ד מורחב ליחידת דיור קיימת, בהתאם להוראות שייקבעו בה. יוער כי בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בתיקון מס' 163, אם תמ"א 40 א/1/1/2 לא תאושר עד ליום 01.01.2026, יראו הוראות בתכנית המתאר הארצית למיגון החלות על שטח נוסף באזור עימות (הוראות תמ"א 40 א/1/1/1) כאילו הן חלות גם על שטח נוסף מורחב, זאת עד לאישורה של תמ"א 40 א/1/1/2 כאמור.

10. כיצד ניתן להוסיף ממ"ד מורחב מעבר לקווי בנין לפני אישורה של תמ"א 40 א/1/1/2?

לועדה המקומית יש סמכות לתת הקלה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית לצורך מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבניין קיים (תקנה 4(א)(1)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 או תקנה 4(3)(ג) לתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה ניכרת מתכנית), התשפ"ג-2023, לפי העניין). החלטת הוועדה המקומית בעניין ההקלה כפופה לשיקול דעת ולהליך פרסום והתנגדויות לפי סעיף 149 לחוק. ככל שתאושר תמ"א 40 א/1/1/2, ניתן יהיה לבקש היתר בהתאם להוראותיה בעניין קווי בניין, כהיתר תואם תכנית וללא צורך בהליך של הקלה, בכפוף לתנאים שייקבעו בתמ"א זו.

11. האם התיקון לחוק חל גם על שיפור מיגון (תוספת חדר מחוזק שאינו ממ"ד/חיזוק קירות חדר קיים)?

לא.

12. במקרה שישנה תכנית שאושרה לפני החוק, וכעת לאחר התיקון לחוק מקודמת תכנית שינויים (ללא תוספת זכויות) האם תוספת הממ"ד תחול מכוח התכנית הקודמת שהופקדה?

החוק קובע כי אם מדובר בדירה שנבנתה או שמבוקש לבנותה מכוח תכנית שהופקדה אחרי יום תחילתו של התיקון לחוק, לא תתאפשר תוספת שטחי בנייה מכוח התיקון לחוק. בהתאם לכך, יש לבחון מהי התכנית שמכוחה נבנתה או מבוקש לבנות את הדירה. אם ההיתר מבוקש מכוח תכנית שהופקדה לאחר תחילת התיקון לחוק, לא תתאפשר תוספת שטחי בנייה לממ"ד מכוח החוק (אלא מכוח התכנית בלבד). בהתאם לכך, אם התכנית החדשה (שהופקדה לאחר תחילת התיקון לחוק) עוסקת בנושאים של תוספת זכויות או תוספת יחידות דיור, לא תתאפשר תוספת שטחי בנייה מכוח התיקון לחוק. עם זאת, אם התכנית החדשה (שהופקדה לאחר תחילת התיקון לחוק) עוסקת בנושאים נלווים שאינם קשורים לתוספת יחידות דיור או לתוספת זכויות בנייה, כגון תכנית שעוסקת בשינוי קווי בניין בלבד, ניתן לראות בתכנית המאושרת כתכנית שמכוחה מבוקש לבנות את הדירה, ותתאפשר תוספת זכויות מכוח התיקון לחוק.

13. האם מוסד תכנון שהחליט להפקיד תכנית לפני המועד הקובע, נדרש לקיים דיון חוזר על מנת לאפשר את הוספת השטחים אם התכנית תופקד לאחר המועד הקובע?

התיקון לחוק יוצר הבחנה בין דירות שנבנו או שמבוקש לבנותן מכוח תכניות שהופקדו קודם תחילת התיקון לחוק (לגביהן תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח החוק לצורך הגדלת הממ"ד) ובין דירות שנבנו או שמבוקש לבנותן מכוח תכניות שהופקדו לאחר יום תחילת התיקון לחוק (לגביהן לא תתאפשר תוספת של זכויות בנייה מכוח החוק לצורך הגדלת הממ"ד). הבסיס להבחנה הוא שבתכניות חדשות, שהופקדו לאחר יום תחילת החוק, מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יוכל להביא בחשבון את האפשרות שהדירה תכלול ממ"ד מורחב. בהתאם לכך, ככל שמוסד תכנון החליט להפקיד תכנית לפני יום תחילת התיקון, ולא הביא בחשבון את האפשרות לממ"ד מורחב, והתכנית טרם הופקדה, ניתן יהיה להביא את התכנית לדיון נוסף לשם שקילת האפשרות להוספת שטח לממ"דים.

14. האם שטחי קירות הממ"ד באים על חשבון שטח הממ"ד המורחב שניתן בחוק?
הוראות התיקון לחוק מתייחסות ל"שטח רצפה". בהתאם לכך, הקירות יתאפשרו בנוסף לשטח הרצפה הקבוע בחוק.