

עדכוני נדל"ן –

הקלות בבניית מרחב מוגן דירתי עקב מלחמת "חרבות ברזל"

ברצוננו להביא לידיעתכם אודות חקיקה שנכנסה לאחרונה לתוקף, וכן תוכנית מתאר ארצית שאושרה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" המקלות על הליך בניית מרחב מוגן דירתי:

תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023

על פי נתונים שהתפרסמו לאחרונה, ביותר ממחצית דירות המגורים במדינת ישראל אין מרחב מוגן דירתי. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" והדחיפות לצמצם את פערי המיגון במדינת ישראל, הותקנו לאחרונה תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023 (להלן: "התקנות"), על מנת להקל על תושבי המדינה בהקמת מרחבים מוגנים דירתיים.

התקנות יצרו מסלול מהיר לבניית מרחב מוגן דירתי ללא צורך בקבלת היתר בניה. מאחר ומדובר בהוראת שעה תוקפן של התקנות הוא לשנה, החל מיום 26.10.2023 ועד ליום 25.10.2024.

על מי חל המסלול המהיר על פי התקנות?

המסלול המהיר לבניית מרחב מוגן דירתי חל על בעלי יחידת דיור שהיא אחת מאלה:

- יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, מבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע.
- יחידת דיור צמודת קרקע שאין לה מרחב מוגן דירתי, ושאינ מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת.

אופן מימוש המסלול המהיר

- יש למנות עורך בקשה (אדריכל, מהנדס, הנדסאי בניין/אדריכלות) שיתכנן את הבניה, יכין את הבקשה כולל נספח מיגון בהתאם להוראות הקבועות בתקנות וילווה את התהליך.
- עורך הבקשה יגיש את הבקשה למערכת הרישוי המקוונת של פיקוד העורף.
- הבקשה תיבחן על ידי פיקוד העורף תוך פרק זמן שלא יעלה על 14 ימים ואישור סופי לבקשה או דחייתה ישלחו לעורך הבקשה במערכת הרישוי בתוך המועד הנ"ל. עם קבלת אישור הבקשה ניתן להתחיל בבניית המרחב המוגן הדירתי.
- במהלך בניית המרחב המוגן יש לבצע את כלל הבדיקות הנדרשות על פי התקנים הישראלים ולהתקין מוצרים תיקנים בהתאם לאישור מכון התקנים ופיקוד העורף.

- לאחר השלמת בניית המרחב המוגן יש לעדכן את רשות הרישוי ואת פיקוד העורף בתוך 45 מסיום ביצוע העבודות ולצרף דיווח הכולל את הבדיקות המפורטות בתקנות.

ומה אם התקנות אינן חלות על יחידת הדיור שלי?

בפני מי שהתקנות לא חלות עליו קיים פתרון אחר בדבר שיפור מיגון. שיפור מיגון הוא הליך של חיזוק חדר או חלל בדירת מגורים באמצעות הליך הדומה לשיפוץ. שיפור מיגון מאפשר לחזק חדר בדירת מגורים קיימת, בעלות כספית מופחתת ובזמן הקמה ותכנון מהירים מאשר בניית מרחב מוגן דירתי. ישנן מספר שיטות המאפשרות על ידי פיקוד העורף לביצוע שיפור מיגון. פרטים אודות אותן שיטות והחברות המבצעות ניתן למצוא באתר פיקוד העורף.

היתרונות בהליך שיפור מיגון:

- **זמינות** – ניתן לביצוע באופן מידי על ידי התקשרות עם גורם מקצוע המומחה בעניין.
- **התקנה מהירה** – את התקנת שיפור המיגון ניתן להשלים בתוך מספר ימים בודדים.
- **ללא בירוקרטיה** – אין צורך בקבלת היתר בניה או בקבלת הסכמת שכנים. הליך דומה לשיפוץ שלא מצריך היתר בניה.
- **עלות יחסית זולה.**

נבקש להבהיר שפיקוד העורף מדגיש שמרחב מוגן דירתי מספק את המענה הטוב ביותר נגד איום רקטות וטילים, ואילו שיפור מיגון אינו מעניק מיגון באותה הרמה, אך משפר משמעותית את עמידות החדר כנגד פיצוץ ואיום בלתי קונבנציונלי.

למען הסר ספק, שיפור מיגון אינו מאושר בבנייה חדשה או בתוספת בניה, כאשר ניתן לבנות מיגון תקני בהתאם לתקנות.

תמ"א/40/א/1/1 תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן)

במהלך חודש דצמבר האחרון אישרה הממשלה את תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן) - תמ"א/40/א/1/1. מדובר בתוכנית מתאר ארצית שאושרה בעקבות המצב הבטחוני ומלחמת חרבות ברזל, על מנת להקל על התושבים ברחבי המדינה, בעת הגשת בקשה להיתר בניה לבניית מרחב מוגן דירתי לדירות מגורים קיימות או לבניית מרחב מוגן למבני ציבור קיימים.

תמ"א/40/א/1/1 הרחיבה את תחולת תמ"א/40/א/1 שבתוקף משנת 2019 (להלן: "התוכנית הקודמת"). התוכנית הקודמת אושרה עוד בשנת 2019 במטרה להאיץ הקמתם של מרחבים מוגנים ביישובי הצפון המרוחקים 9 ק"מ מהגבול הצפוני.

לפני אישורה של תמ"א/40/א/1/1, הקמת מרחב מוגן התאפשרה בהתאם להוראות התוכנית החלה על המגרש שבו מצוי המבנה, וכל חריגה ממנה חייבה הליך של פרסום הקלה. כלומר, במסגרת הבקשה להיתר בניה היה צריך להגיש לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בקשה להקלה על מנת לחרוג מקווי התוכנית, כדי שיתאפשר להקים את המרחב המוגן הדירתי או המרחב המוגן למבנה ציבור.

התוכנית הקודמת ו-תמ"א/40/א/1/1 תקנו את התוכניות המקומיות והמפורטות, באופן שהיום ניתן להגיש בקשה להיתר לבניית מרחב מוגן דירתי לדירה קיימת ומרחב מוגן למבנה ציבור קיים, מכוח התוכניות המפורטות והוראות התמ"א גם יחד מבלי שהדבר יחייב הגשת בקשה להקלה במסגרת הליכי הבקשה להיתר, וזאת כאמור מאחר שהבקשה להיתר לא תסתור או תחרוג מהתוכניות המקומיות והמפורטות המתוקנות.

האפשרות של הגשת בקשה להיתר בניה לבניית מרחב מוגן ללא הקלה חוסכת למבקש בירוקרטיה וזמן יקר, וזאת בשים לב שהליך בקשה להיתר הכולל בקשה להקלה כרוך בהליכים שלהלן המעריכים משמעותית את הליך הבקשה להיתר בניה: א) פרסום דבר הבקשה להקלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; ב) מתן אפשרות להגשת התנגדויות לבקשה להיתר; ג) קיים שיקול דעת לוועדה המקומית בבואה לאשר את ההקלה; ד) אפשרות של הגשת הליכי ערר וכיוצ"ב.

למעשה תמ"א/40/א/1/1 שאושרה לאחרונה מחליפה את התוכנית הקודמת, ומחילה את התוכנית הקודמת על כל שטחי מדינת ישראל ולא רק על יישובי הצפון שבמרחק של 9 ק"מ מהגבול הצפוני, כך שניתן יהיה להוציא מכוחה היתר בניה להקמת מרחב מוגן בכל הארץ, גם אם אינו תואם את התוכנית המפורטת וללא צורך בבקשת הקלה.

**אנו עומדים לרשותכם, לכל שאלה וסיוע
מחלקת הנדל"ן והמקרקעין, סלומון ליפשיץ ושות'**

עו"ד יוחאי דור, שותף – Yohayd@ysl-law.com

* האמור במזכר זה אינו מתיימר למצות את כל היבטי הנושאים הנסקרים בו. מטרתו היא עדכון כללי בלבד. אין להסתמך על האמור בו כיעוץ משפטי*