

אם אינך רואה מייל זה לחץ כאן



חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025 – שינוי גודל מרחב מוגן דירתי וההוראות הרלוונטיות בנוגע להיטל השבחה ורישוי

27 ביולי, 2025

נבקש להביא לידיעתכם, כי ביום 22.7.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025 (להלן: "**התיקון**"), בעניין הרחבת שטחי ממ"דים על מנת להתאימם לשהייה ממושכת.

רקע לאישור התיקון

כתוצאה משינוי המציאות הביטחונית מאז ה-7 באוקטובר 2023, והשהייה הממושכת של התושבים בכלל רחבי המדינה במרחבים מוגנים, הוחלט לקדם את התיקון, במטרה להחיל את ההסדר הקבוע בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"), המאפשר תוספת שטח למרחבים מוגנים וזמינות חדרי שירותים ורחצה, לא רק באזורי עימות, אלא בכל רחבי המדינה, וכן לקבוע הוראות לעניין הליכי רישוי מקוצרים, תשלום פיצויים ופטור מהיטל השבחה.

הוראות התיקון לחוק בנוגע להרחבת השטח המוגן

סעיף 151(ג)(1) לחוק, קובע כי ניתן לאשר תוספת שטחי בניה לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 (להלן: "**חוק ההתגוננות**"), מעבר לקבוע בתכנית החלה על המקרקעין, וכי הדבר לא ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

כידוע, לפי חוק ההתגוננות והתקנות שנקבעו מכוחו, שטח המרחב המוגן הדירתי נקבע בשטח שלא יפחת מ-9 מ"ר נטו, לא כולל קירות^[1].

התיקון קובע, כי בנוסף על כך, תותר תוספת נוספת בשטח של 6 מ"ר, הכוללים תוספת ראשונה של 3 מ"ר לטובת חדר שירותים או חדר רחצה, וכן תוספת שניה של 3 מ"ר נוספים כשטח רצפה לממ"ד ובלבד שהוא נוסף לשטח הרצפה לטובת חדר שירותים או חדר רחצה, וכי התוספות הנ"ל לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתוכנית.

כלומר, הותרה בסה"כ תוספת של 6 מ"ר לממ"דים, כאשר 3 המ"ר הראשונים המתווספים ישמשו לחדר שירותים או רחצה, ו-3 המ"ר הנוספים ניתן לקבל רק אם הם מתווספים לשטח אשר ישמש לטובת חדר שירותים או חדר רחצה, ובסה"כ ניתן להגיע לממ"ד בשטח של 15 מ"ר (נטו), לעומת 9 מ"ר כיום.

לתיקון זה נקבעו חריגים, כאמור להלן:

- **התוספות במסגרת התיקון אינן מותרות במרחב מוגן ליחידת דיור קיימת בבניין רב-קומות** (כלומר בניין שגובהו עולה על 29 מ').
- **לעניין דירה קטנה בבניין שטרם החלה הקמתו, תותר תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה בלבד, כלומר לא ניתן לקבל את 3 המ"ר הנוספים.** דירה קטנה מוגדרת בסעיף 151(ג)(2) לחוק כדירה בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד (לפני הוספת השטח הנוסף שנקבע בתיקון).

בנוסף לאמור לעיל, נקבע כי הוראות התיקון לא יחולו על תכניות שיופקדו החל מיום 23.7.2025 (אחרי יום תחילתו של התיקון) והוספת השטח המורחב תישקל על ידי מוסד התכנון המוסמך במסגרת התכנית.

פטור מהיטל השבחה

בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק, קבועות שתי הוראות פטור מתשלום היטל השבחה במקרקעין, האחת, קובעת בין היתר, פטור מתשלום היטל השבחה הנובע מבניית מרחב מוגן, והשניה, קובעת פטור מהשבחה בגין תכנית שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן.

במסגרת התיקון, הוסיף המחוקק תת סעיף נוסף – סעיף 19(ב)(9)(ג), הקובע כי הפטורים שפורטו לעיל, יחולו גם לעניין שטח נוסף המתבקש מכוח התיקון להרחבת המרחב המוגן, וכן על בניית שטח נוסף כאמור בדירה שנבנתה או שמבוקש לבנותה מכוח תוכנית שהופקדה אחרי יום תחילתו של התיקון, כלומר, 23.7.2025.

כלומר, יינתן פטור מתשלום היטל השבחה על השטח הנוסף שהותר להרחבת המרחב המוגן במסגרת התיקון, וגם לשטח הנוסף שיותר מכוח תכנית שתופקד החל מיום 23.7.2025.

רישוי בהליך מקוצר

לפי התיקון, ניתן יהיה להגיש בקשות להיתר להרחבת המרחב המוגן בהתאם למותר בתיקון, בהליך רישוי מקוצר לפי סעיף 145ב(ה) לחוק.

אנו נשמח לעמוד לרשותכם לבחינת השפעת התיקון על מקרקעין שבבעלותכם, הן ביחס לאפשרות ולפוטנציאל התכנוני לקידום תכנית בהם, וכן ביחס לבינוי שניתן לקדמו מכוח תכניות תקפות בתוספת השטחים שהותרו להרחבת המרחבים המוגנים.

[1] הוועדה רשאית, בתנאים מסוימים, לאשר מרחב מוגן שאינו קטן מ- 5 מ"ר נטו, לא כולל קירות.

פרטי קשר



ליאור לוי, שותף
מחלקת תכנון ובניה
03-6103928
liorle@meitar.com



תמר מגדל, שותפה
מחלקת תכנון ובניה
03-6103928
tamarm@meitar.com



אמיר מזאני, עו"ד
מחלקת תכנון ובניה
03-6103992
amirm@meitar.com

למידע נוסף אודות מחלקת התכנון והבניה במשרדנו, לחץ [כאן](#).

האמור לעיל מהווה מידע אינפורמטיבי בלבד ביחס לסוגייה הנדונה בעדכון זה, והוא אינו מהווה ייעוץ משפטי.



להצטרפות לעדכוני לקוחות לחץ כאן

מיתר | עורכי דין
דרך אבא הלל סילבר 16, רמת גן, 5250608, ישראל | 03-6103100

[הסר](#) | [דוח כספאם](#)