

תאריך: 9/6/2021

הליך מקוצר לעידוד בניית מרחב מוגן במרחב הכפרי

הצעה לדין בוועדת תכנון וקרקות

רקע

מדינת ישראל ואזרחיה נמצאים באזור גיאופוליטי מיוחד שבו לצערי מעת לעת מתקיימים אירועים ביטחוניים שמחייבים חשיבה ארוכת טווח. לא זאת, אף זאת, אנו עדים למצב שהעורף האזרחי בכל אזורי המדינה נחשף למצב המלחמתי שמתעורר מעת לעת, יהיו הסיבות אשר יהיו. במרחב הכפרי יש קרוב ל-1000 ישובים שמרביתם מאוגדים במועצות האזוריות ובהם ישובים וותיקים ותיישבים וותיקים שלחלקם הגדול אין מרחב מוגן מוסדר. יש הבדלים משמעותיים בין דרישות הרגולציה לצורך קבלת היתר של ועדות התכנון השונות וחלקן מקלות מאוד וחלקן מכבידות בקבלת ההיתר.

החלטות גופים המשפיעים על קבלת ההיתר ובניית הממ"ד

פטור מהיטל השבחה

סעיף 19(ב) 9 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (עוסק במתן פטור מהיטל השבחה קובע:

(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע

שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;

פטור לדירה 140 מ"ר אינו כולל את שטח הממ"ד – כאשר שטח דירה הוא 140 מ"ר בתוספת ממ"ד ומבקש ההיתר זכאי לפטור לפי סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית (פטור לרחבת דירת מגורים עד 140 מ"ר) יגדל הפטור בשטח הממ"ד ויהיה עבור שטח הדירה בתוספת הממ"ד. לדוגמה: אם שטח הדירה 140 מ"ר ושטח הממ"ד 12 מ"ר ובסך הכל 152 מ"ר, יהיה הפטור עבור 140 מ"ר (ברוטו כולל שטחי שירות למעט ממ"ד) לפי סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית, בכפוף לזכאותו של המבקש לפטור זה. בנוסף יהיה פטור עבור הקמת הממ"ד בשטח של 12 מ"ר נוספים לפי סעיף 19(ב)9 לתוספת השלישית ובמצטבר יהיה פטור מבקש ההיתר משטח דירה כולל של 152 מ"ר ברוטו.

תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990

שטח המרחב המוגן הדירתי

197א. שטח המרחב הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות); נפח המרחב הדירתי לא יפחת מ-22.5 מ"ק; ואולם רשות מוסמכת רשאית לאשר מרחב מוגן דירתי בשטח או בנפח קטנים יותר, אם ראתה שהתנאים ההנדסיים במקום לא מאפשרים בניית מרחב מוגן דירתי בשטח ובנפח כאמור, ובלבד שלא תאשר מרחב מוגן דירתי בשטח הקטן מ-5 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ובנפח הקטן מ-12.5 מ"ק.

משמעות הדבר לפי תקנות ההתגוננות האזרחית הפטור ניתן על 12.5 מ"ר ברוטו (9 מ"ר נטו)

הליך רישוי בדרך מקוצרת

סעיף 40 בסימן ו' (תוספת למבנה קיים) קובע:

"תוספת ממ"ד לבניין מגורים בשטח מזערי או מגדל ממ"דים למבנה פשוט"

נדרשים:

1. מפת מדידה
2. קיים פטור מקבלת הסכמת רמ"י
3. נדרשת תכנית ראשית
4. נדרשת בקרת תכן

הועידה ה-15 של האיחוד החקלאי בסימן "הכפר כמרחב רב תפקודי"

החלטות רשות מקרקעי ישראל

סעיף 5.5.49. בקודקס שכותרתו "פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר" קובע בסעיף בתת סעיף 5 (א) שכותרתו "תוספת למבנה קיים" (א) תוספת ממ"ד למבנה מגורים - "הוספת מרחב מוגן דירתי למבנה מגורים או הוספת מגדל ממ"דים למבנה פשוט, בשטח המזערי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, ובלבד ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר ברוטו". הדברים גם מפורטים בנוהל B 37.15

לסיכום:

מוסדות התכנון באמצעות רישוי מקוצר (סעיף 40) מאפשרות הגשת בקשה בהליך מקוצר של מרחב דירתי מוגן ולכך גם יש פטור מהיטל השבחה. גם רשות מקרקעי ישראל על פי סעיף 5.5.49 (5) (א) מעניקות פטור מתשלום דמי היתר למרחב מוגן שגודלו אינו מעבר ל-20 מ"ר.

מומלץ שמרכז המועצות יכין מסמך מנחה לוועדות המקומיות/מרחביות בדבר אימוץ תנאי סף מקילים שאף יפורסמו לציבור על מנת לעודד את חסרי המרחב המוגן לפעול להסדרתו. הדבר יביא:

1. לעידוד הקמתם של מרחבים מוגנים
2. להורדת העלויות של אנשי המקצוע הנשכרים לרישוי (כאשר יש רגולציה מקלה).

זה צו השעה!

דברים נוספים שראוי לדון בהם:

1. הוראת שעה לרישוי יישובי- הדבר מחייב את הסכמת מוסדות התכנון.
2. פנייה של מרכז המועצות והתנועות לסיוע במימון הקמתם של המרחבים המוגנים בהתיישבות לפחות במה שמעבר ל-7 ק"מ.

בברכה,
עו"ד דודו קובמן
מזכ"ל האיחוד החקלאי

