

מפקדת מחלקת ענף	פיקוד ההנדסה	העורף המיגון והרגולציה
טלפון:	010590-3-3224	08-9783801
סימוכין:	בחשוון	התשפ"ד
ט"ז	יולי	2024
17		



**קהל המתכננים ועורכי בקשות**  
פקע"ר/מחלקת מיגון/מהנדס ראשי ומהנדסי מחוזות בענף הנדסה ורגולציה  
משרד הפנים/מנהל התכנון/מנכ"ל

### **הנדון: הנחיית ענף הנדסה ורגולציה לעניין תיקון חוק התכנון והבנייה להקלה לפיצול דירות**

1. בשנת 2017 תוקן חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") בתיקון מס' 117, שמטרתו הייתה צמצום פערי הדיור באמצעות מתן הקלות רגולטוריות שונות בבקשות לפיצול דירות צמודות קרקע. התיקון היה זמני, ופקע בפברואר 2023.
2. ביום 7 באוגוסט 2024 תוקן החוק בעניין זה בשנית בשינויים מסוימים (תיקון מס' 155). בתיקון הנדון נקבע כי ועדת מקומית תיתן הקלה של **תוספת יחידת דיור אחת לכל יחידת דיור צמודת קרקע** הקיימת במגרש, מעבר למספר המרבי של יחידות דיור המותר לבנייה במגרש, וכן רשאית היא לתת הקלה של **תוספת שטחי בנייה** מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה לצורך **תוספת יחידת דיור נוספת**, בדרך של פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור נוספת, או שילוב של שניהם, זאת בהתקיים מספר תנאים.
3. בסעיף 147ב(ב) לחוק, נקבעו התנאים למתן הקלה של פיצול דירות על ידי ועדה מקומית.
  - א. בנייהם נקבע כי תוספת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך יחידת דיור נוספת לא תעלה על 45 מ"ר וששטח הבנייה הנדרש למרחב מוגן יכלול בכך.
  - ב. כמו כן, נקבע שאם תוספת השטח גדולה מהשטח המזערי למרחב מוגן שנקבע בחוק ההתגוננות האזרחית, התש"א-1951 (להלן: "חוק הג"א") (9 מ"ר נטו), מתן ההקלה תותנה בהקמת מרחב מוגן ביחידת הדיור הנוספת, אלא אם כן ניתן פטור ממיגון בהתאם לקבוע בחוק הג"א ולפי מדיניות פיקוד העורף.
  - ג. לא כללה הבקשה להקלה תוספת שטח בגודל האמור לעיל, פיקוד העורף רשאי להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת.
4. בנוסף, נקבע בסעיף 147ב(יב) לחוק כי אם **ביחידת הדיור הקיימת** לא היה מרחב מוגן ערב מתן ההקלה:
  - א. אם הבקשה להקלה לא כללה תוספת שטח כאמור לעיל - יותנה מתן ההקלה בשיפורי מיגון באחד מחדרי יחידת הדיור הקיימת, אם פיקוד העורף הורה על כך.
  - ב. כללה הבקשה להקלה תוספת שטח כאמור לעיל - יותנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן או שיפורי מיגון ליחידת הדיור הקיימת, והכול בהתאם להוראות פיקוד העורף.

5. אופן הטיפול של פיקוד העורף בבקשות לקבלת היתר הכוללות הקלה לפיצול דירות:

- א. כל בקשה תוגש בהתאם ל"נוהל עריכת נספח המיגון והגשתו" מיולי 2020 אשר מפורסם באתר פקע"ר.  
ב. בהתאם לקבוע בחוק ולאמור לעיל, פקע"ר יבחן את הבקשות המוגשות בהתאם לתבחינים הבאים בחלוקה ליחידה החדשה והיחידה הקיימת:

ב.1 התייחסות פקע"ר ליחידת הדיור החדשה המתווספת:

(1 בקיום תוספת שטח ליחידה או ללא תוספת:

- a. תוספת שטח ליחידה עד 12 מ"ר או ללא תוספת שטח ליחידה - יש לתכנן שיפור מיגון בהתאם לדרישות פקע"ר.  
b. תוספת שטח ליחידה מעל 12 מ"ר - יש לתכנן מרחב מוגן דירתי בהתאם לדין ובפרט לפי תקנות ההתגוננות האזרחית, התש"ן-1990 ולהוראות פיקוד העורף.  
(2 מתן פטור ליחידה המתווספת על בסיס מרחב מוגן קיים: פטור מהקמת מרחב מוגן חדש ליחידה יינתן ככלל כאשר:  
a. ישנו מרחב מוגן תקין הקיים ביחידה הקיימת ובתנאי לקיום גישה פנימית ללא הבדלי מפלסים עם דלת מקשרת במידות 90/210 ס"מ לפחות.  
b. יצורף לבקשה תצהיר חתום של בעל הנכס, מאומת על ידי עורך דין בהתאם לנספח א' המצ"ב, לפיו תובטח גישה לדרי היחידה נעדרת המיגון למיגון בשעת חירום ויידועם ביחס לכך.

ב.2 התייחסות פקע"ר ליחידת הדיור הקיימת:

- (1 במידה שקיים מרחב מוגן/מקלט ביחידה הקיימת - יינתן פטור מהקמת מיגון עבור אותה יחידה, בתנאי להוכחת תקינותו.  
(2 במידה שלא קיים מרחב מוגן ביחידה הקיימת:  
a) בקיום תוספת שטח ליחידה או ללא תוספת:  
I. תוספת ליחידה עד 12 מ"ר או ללא תוספת שטח ליחידה - יש לתכנן שיפור מיגון בהתאם לדרישות פקע"ר.  
II. תוספת ליחידה מעל 12 מ"ר - יש לתכנן מרחב מוגן דירתי בהתאם לדין ובפרט לפי ותקנות ההתגוננות האזרחית, התש"ן-1990 ולהוראות פיקוד העורף.  
6. תוקף הנחייה זו, הינה בהתאם לתוקף החוק והתקנות הנלווים אליה ופקיעתה תהיה בהתאם.

בברכה,

סא"ל, משה שלמה  
רע"ן הנדסה ורגולציה  
פיקוד העורף

**נספח א' - תצהיר בעל הנכס להבטחת גישה למיגון הקיים מושא הפטור ויידוע השוכרים בזכותם לגישה אליו**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני בעליה/ החוכר של יחידת דיור בכתובת \_\_\_\_\_ (כתובת הבניין, מס' בניין, קומה ודירה) הכוללת מרחב מוגן/מקלט תיקני.
2. אני מתחייב כי המיגון התקני ביחידת הדיור המארכת שבבעלותי/חכירתי ישמש את דיירי יחידת הדיור נעדרת המיגון בבעלותי בעיתות חירום.
3. אני מצהיר כי איידע את כל המעוניין לגור ביחידה נעדרת המיגון שבבעלותי/חכירתי בדבר היעדר מיגון תקני בה וכי יש להסתמך על המיגון התקני ביחידת הדיור המארכת.
4. אני מצהיר בזאת כי בעת שאמכור את זכויותי ביחידת הדיור אעדכן את הרוכש בדבר התחייבויותי לפי תצהיר זה ואבהיר לו כי הן חלות אף עליו.

\_\_\_\_\_  
חתימה

**אישור עורך דין**

אני \_\_\_\_\_ עו"ד שמס' רישונו \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ התייצב בפניי \_\_\_\_\_ המוכר לי באופן אישי / שהזדהה בפניי באמצעות ת"ז \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפניי על תצהירו דלעיל.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך