

פטור מהיתר בניה להוספת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) לדירות מגורים קיימות (הוראת שעה)

מדריך למשתמש
אוקטובר 2023
גרסא 01

מבוא

חוק ותקנות
אילו בקשות נכללות במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד
אילו בקשות אינן נכללות במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

תהליך הוספת ממ"ד בפטור מהיתר

כללים לתכנון הממ"ד
תהליך העבודה
מינוי בעלי מקצוע
תהליך עבודה מול פיקוד העורף
מסמכים שיש להעביר לפיקוד העורף
מהלך הביצוע
מסמכים שיש להעביר בסיום הביצוע

מידע נוסף

צור קשר

שימו לב

המדריך נועד לסייע בהכרת תהליכי העבודה של הוספת ממ"ד למבנה קיים בהליך של פטור מהיתר בהתאם לחוק ולתקנות. אין באמור כדי להוות ייעוץ משפטי כלשהו או תחליף לייעוץ משפטי, ובכל מקום ההוראות כפי שנקבעו בדין, הן המחייבות.

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

מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) הוא חדר בתוך דירה, שנועד לספק מענה למצבי חירום כמו ירי רקטות וטילים.

הממ"ד הוא המרחב המוגן המועדף בעת קבלת התרעה על ירי רקטות וטילים, מכיוון שהוא נמצא בתוך המבנה וניתן להגיע אליו במהירות יחסית.

לאור המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ועל מנת לאפשר מיגון יעיל לכלל האוכלוסייה פורסם ביום 26.10.2023 תיקון לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023.

התיקון מאפשר פטור מהיתר בניה לצורך הקמת ממ"ד, למבנים מסוימים. התיקון יעמוד בתוקף לשנה מיום אישורו.

הוראות חוק ההתגוננות האזרחית בנוגע להקמת ממ"ד

- חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951
- תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990

שטח המרחב המוגן

בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990 תקנה 197א:

שטח המרחב הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות);

נפח המרחב הדירתי לא יפחת מ-22.5 מ"ק;

פקוד העורף רשאי לאשר מרחב מוגן דירתי בשטח או בנפח קטנים יותר, במידה שהתנאים ההנדסיים במקום לא מאפשרים בניית מרחב מוגן דירתי במידות כאמור ובלבד שלא יאשר מרחב מוגן דירתי בשטח הקטן מ-5 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ובנפח הקטן מ-12.5 מ"ק.

הוראות חוק התכנון והבניה בנוגע להקמת ממ"ד

זכויות בניה

בהתאם לסעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן (בשטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951) או לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון לא ייחשבו כסטיה מתכנית.

חשוב לדעת

זכויות הבניה להוספת מרחב מוגן בשטח הנדרש לפי חוק ההתגוננות האזרחית הינן תוספת לזכויות הבניה המוקנות עפ"י תכנית ובתנאי שהממ"ד הינו שטח של 9 מ"ר (נטו, ללא קירות) ולא יותר.

בהליך של פטור מהיתר ניתן לבנות ממ"ד בשטח מירבי של 9 מ"ר. אין מניעה לבנות ממ"ד גדול יותר (ככל שישנן זכויות בתכנית) אולם **לא** בהליך של פטור מהיתר אלא בהליך רישוי רגיל.

השבחה

בהתאם לסעיף 19(ב) (9) לחוק על בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה.

חשוב לדעת

אין צורך בקבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להוספת הממ"ד

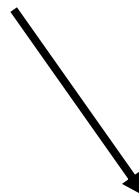
אילו בקשות נכללות במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

המבקש הוא בעל הזכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם ✓

דירה בבניין מגורים קיים שאין בה ממ"ד
(יובהר כי הזכאות קיימת גם אם יש מקלט או מרחב מוגן קומתי) ✓

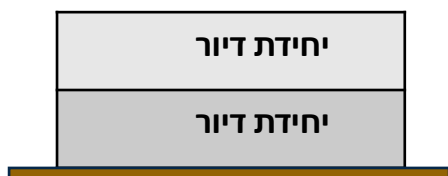
הדירה היא אחת מאלה: ✓



"יחידת דיור בבנייה נמוכה" –
יחידת דיור במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע;

"יחידת דיור צמודת קרקע"
יחידת דיור שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת;

מקסימום 2 קומות



אין מגבלה למספר הקומות



אין מגבלה לכמות הדירות בכל קומה



ובתנאי שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, לדוגמה בניין מדורג

אילו בקשות אינן נכללות במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

מי אינו זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014

אם הקמת הממ"ד אינה בהתאם לתכנית החלה על המגרש;



אם הבניין הינו בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בניין המיועדים **לשימור** לפי תכנית מאושרת או רשימת שימור מאושרת לפי התוספת הרביעית לחוק;



אם הבניין הינו **בתחום חוף הים**, למעט אם העבודות מבוצעות בשטח המיועד למגורים



אם הבניין הינו **בתחום מימי החופין**, כהגדרתם בחוק הפרשנות, התשמ"א-1981.



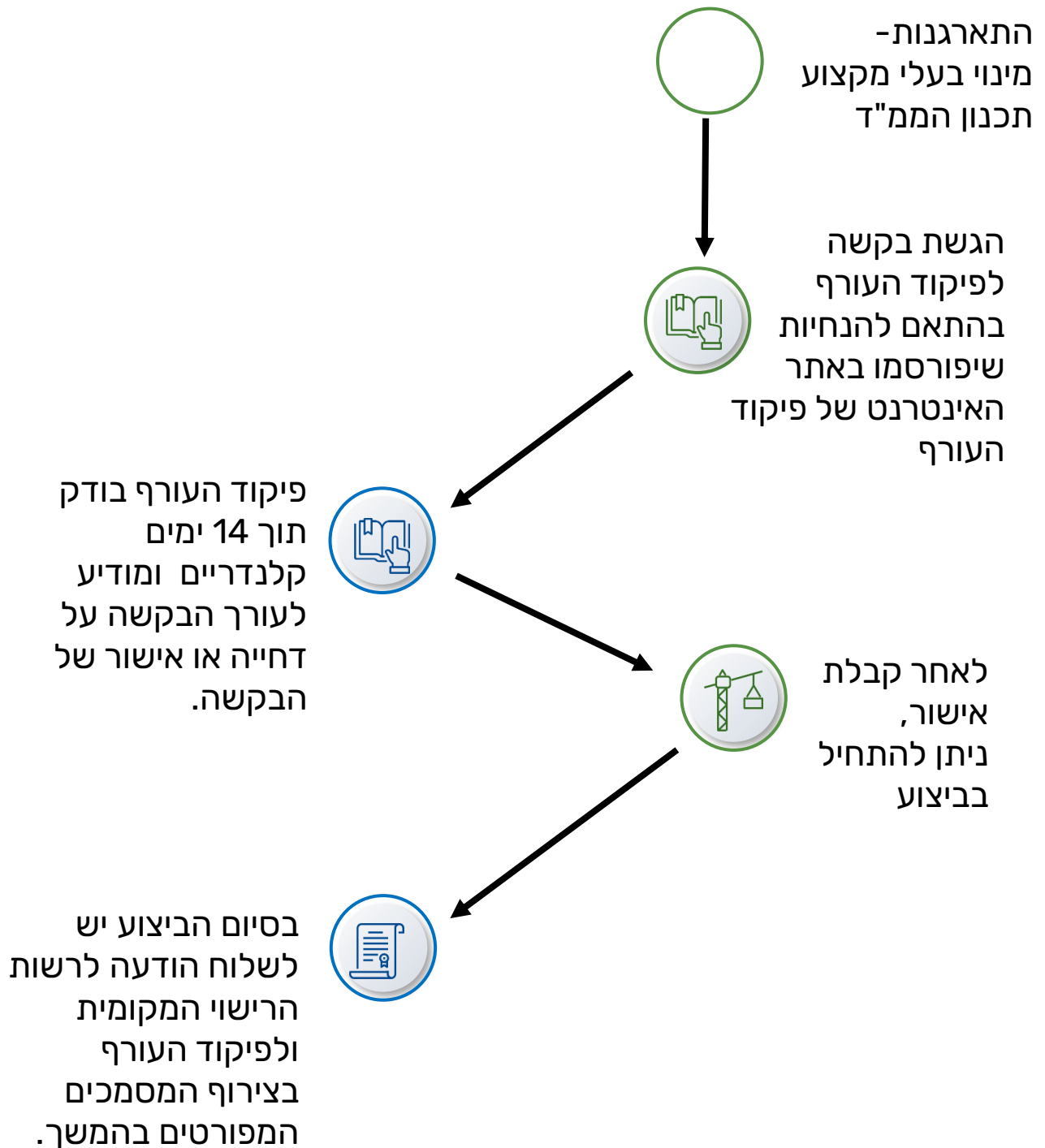
כללים לתכנון הממ"ד

- ✓ תוספת הממ"ד תואמת לתכניות ולהנחיות המרחביות החלות על המגרש, לרבות לעניין קווי הבניין.
- ✓ הממ"ד יהיה צמוד לדירת המגורים עם פתח גישה מתוך הדירה.
- ✓ הממ"ד יכול להיות בבניה קונבציונאלית, כמבנה יביל או כמבנה מתועש.
- ✓ נדרש למנות בעלי מקצוע כמפורט בהמשך.

חשוב לדעת

ניתן להתחיל בביצוע הקמת הממ"ד רק לאחר שהתקבל אישור פיקוד העורף לתכנון המוצע כפי שיובהר בהמשך

הוספת ממ"ד בפטור מהיתר - התהליך



מינוי בעלי מקצוע

המבקש להקים ממ"ד בהליך פטור מהיתר ימנה:



1. "עורך הבקשה" – כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016; מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים להגיש לרשות המוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות האמורות: אדריכל / מהנדס מבנים / הנדסאי

באחריות עורך הבקשה:

- ✓ לוודא **התאמה לתכניות** החלות על המקום לרבות בנושא קווי בנין;
- ✓ לוודא **התאמה להנחיות מרחביות** החלות על המקום, ככל שישנן;
- ✓ לוודא התאמת המיגון המתוכנן **לתקנות המפרטים**;
- ✓ הגשת **הבקשה לאישור** פיקוד העורף;
- ✓ **דיווח לאחר ביצוע** הממ"ד לרשות הרישוי המקומית ולפיקוד העורף בצירוף כל האישורים הנדרשים כמפורט בהמשך;



2. מהנדס מבנים

באחריות מהנדס מבנים:

תכנון הממ"ד בהתאם לתנאים הקבועים בתקנות המפרטים. לאחר ביצוע- מתן אישור בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.

עורך הבקשה - תכנון הממ"ד

יש לתכנן את הממ"ד:

- בהתאמה לתכניות החלות על המקום לרבות בנושא קווי בנין.
- בהתאמה להנחיות מרחביות החלות על המקום, ככל שישנן.
- בהתאמת לתקנות המפרטים
- בהתאמה לאזור בארץ בו מתוכנן להקימו, לפי חלוקת יישובים לעורפיים וקדמיים.
- שטח המרחב הדירתי יהיה 9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות).
- פיקוד העורף רשאי לאשר ממ"ד בשטח או בנפח קטנים יותר.

פיקוד העורף מפרסם את התורה המקצועית המוסדרת בנושא תכנון מרכיבי המיגון וכן את ההנחיות המנהליות בתהליכי התכנון והרישוי.

https://www.oref.org.il/SIP_STORAGE/FILES/1/5691.pdf

חשוב לדעת

על מנת להקל על עבודות עורך הבקשה פיקוד עורף הכין דגמים תקינים לתכנון הממ"ד, לטובת שילובם בנספח המיגון של הבקשה. אין חובה להשתמש בדגמים אלו

בימים אלו מקודמת תכנית מתאר ארצית 40/א/1/1 שעניינה מתן אפשרות הקמת ממ"ד בסטייה מהוראות התוכניות החלות על המגרש. עם אישור התכנית תפורסם הודעה באתר מינהל התכנון.

מסמכים שיש להעביר לפקוד העורף לצורך קבלת האישור

שימו לב: אישור פיקוד העורף מהווה תנאי לביצוע העבודה

הבקשה תוגש באופן מקוון על ידי עורך הבקשה באמצעות המערכת באתר
פיקוד העורף בכתובת:

[מערכת אישור בקשות להיתרי בנייה \(oref-rishuy.org.il\)](http://oref-rishuy.org.il)

על הבקשה לכלול את הפרטים הבאים:

- 1) פרטים הנוגעים למהות הבקשה, ובכלל זה פרטי המבקש, פרטי המקרקעין בהם מבקשים להקים את הממ"ד, פרטי בעלי הזכויות במקרקעין אלו ומסמכים המעידים על מינוי עורך הבקשה ומהנדס מבנים;
- 2) אישור עורך הבקשה לפיו הבקשה תואמת את הוראות תקנות אלה והוראות תקנות המפרטים;
- 3) אישור מאת מהנדס מבנים רשום, לפיו הבקשה עומדת בכל התנאים הקבועים בתקנות המפרטים ובסימן זה;
- 4) מסמך התקשרות בין המבקש לבין מעבדה מוסמכת לבדיקות בטון לשלב הביצוע לפי תקן ישראלי 466 ;
- 5) תכנית תנוחה שתיערך בקנה מידה 1:100 אשר תכלול את תכנון הוספת הממ"ד על רקע חלק הבניין אליו מתחברת תוספת הבנייה, מיקום פתח הכניסה לממ"ד ומיקום הפתחים בקירות ומידותיהם וסימון מיקום חתכים על גבי התכנית;
- 6) חתכים בקנה מידה 1:100 דרך תוספת הממ"ד ולכל גובה הבניין;
- 7) חזיתות הממ"ד בקנה מידה 1:100 המציגות את מיקום תוספת הממ"ד, פתחים וחומרי הגמר של הקירות החיצוניים של הממ"ד;
- 8) נספח אדריכלי ונספח הנדסי לתכנון הממ"ד הכולל תשריטים ופרטי בניין ה מיועדים לביצוע וערוכים ברמת פירוט של 1:50 או בקנה מידה מפורט יותר.
- 9) כל מסמך נוסף הדרוש לפיקוד העורף לצורך בחינת הבקשה .



אישור תכנון הממ"ד ע"י פיקוד העורף

- פיקוד העורף יצר מסלול ייחודי להוראת השעה במערכת רישוי פקע"ר. פתיחת התיק תיעשה תחת סיווג "הוראת שעה-חרבות ברזל".
- בקשות לממ"ד בפטור מהיתר ייבחנו על ידי פקע"ר תוך פרק זמן שלא יעלה על **14 ימים סה"כ**. תשובה לבקשה, קרי אישור או דחיה, תישלח לעורך הבקשה במערכת.

חשוב לדעת

פיקוד העורף בודק **רק את התאמת המיגון המוצע** לתקנות ולהוראות.

התאמת התכנון להוראות התכניות וההנחיות המרחביות החלות על המגרש זו הינה באחריות עורך הבקשה.

מהלך הביצוע

האחריות על בניית הממ"ד בהתאם לנספח המיגון שאושר ונחתם על ידי פקע"ר, חלה על המבקש.

עורך הבקשה ומהנדס המבנים יצהירו בגמר הביצוע כי הממ"ד נבנה בהתאם לתכנון המאושר ובהתאם למפורט בתקנות.

הביצוע יהיה על פי דיני הג"א והנחיות פקע"ר.

יש לפעול בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011, ובכלל זה מהאמור בתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור מרישיון ומהיתר לעבודת אסבסט ומניעת ניגוד עניינים), התשע"א-2011.



מסמכים שיש להעביר לרשות הרישוי המקומית ולפיקוד העורף בסיום העבודה (בתוך 45 ימים)

(1) פרטים הנוגעים למהות ההודעה ובכלל זה פרטי המודיע, פרטי המקרקעין בהם הוקם הממ"ד, פרטי בעלי הזכויות במקרקעין אלו ומסמכים המעידים על מינוי עורך הבקשה ומהנדס מבנים;

(2) אישור פיקוד העורף לתכנון בצירוף המסמכים שהוגשו לאישור

(3) אישור מהנדס מבנים רשום בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.

(4) אישור עורך הבקשה שהקמת הממ"ד תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות קווי הבניין.

(5) בדיקות ואישורים:

א. בדיקת חוזק בטונים (יסודות, רצפה, קירות, ותקרת המרחב המוגן);

ב. בדיקת אטימות למרחב המוגן בהתאם לתקן ישראלי 4577;

ג. בדיקת חיפויים וציפויים בהתאם לתקן ישראלי 5075;

ד. אישור מחברת המסגרות על התקנת מסגרות מגן (צינורות אוורור, חלון ממ"ד ודלת ממ"ד) בהתאם לתקן ישראלי 4422;

ה. אישור מחברת מערכות אוורור וסינון על התקנת מערכת אוורור וסינון דירתית בהתאם לתקן ישראלי 4570;

ו. אישור על התקנת מעבר צנרת תקני מטעם חברה מאושרת על ידי פקע"ר

(6) תמונות הממ"ד הכוללות צילום פנימי של כל קיר בממ"ד, צילום פנימי וחיצוני של דלת הממ"ד ושל חלון הממ"ד וצילום מערכת אוורור וסינון דירתית.

(7) מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך המציגה את סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת הממ"ד;

פיקוד העורף

ניתן לפנות למהנדסי פיקוד העורף לפי תחום הפניה הרלוונטי בקישור הבא:

<https://www.oref.org.il/12495-15898-he/Pakar.aspx>

מינהל התכנון

ניתן לפנות בכתובת דוא"ל:

ptor@iplan.gov.il