

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

מדריך למשתמש
נובמבר 2023
גרסא מס' 2

מבוא

רקע

מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד
מי לא זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

תהליך הוספת ממ"ד בפטור מהיתר

חוק התגוננות האזרחית

חוק התכנון והבניה

כללים לתכנון ממ"ד

תהליך העבודה להוספת ממ"ד בפטור מהיתר

מינוי בעלי מקצוע

תפקידו של עורך הבקשה

מסמכים שיש להעביר לפיקוד העורף

אישור תכנון הממ"ד ע"י פיקוד 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.

חשוב לדעת

הליך הפטור **אינו פוטר** מהחובה לעמוד בכל ההוראות החלות על המקום ועל המבנה.

התיקון מצטרף להוראת שעה שפורסמה בשנת 2021 ועוסקת באפשרות להוסיף מרחב מוגן דירתי לבניין קיים, שאינו רב קומות, בהליך של רישוי בדרך מקוצרת. במסגרת הוראת השעה התווסף לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 חלק ט'1: הליך רישוי להוספת מרחב מוגן דירתו לבניין קיים. תוקף הוראת השעה לחמש שנים.

מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

המבקש הוא בעל הזכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם ✓

דירה הבנויה כדין, בהיתר. ✓
אין בביצוע עבירות בניה, ביחידת דיור שהוקמה כדין, כדי לשלול את הפטור מהיתר להקמת ממ"ד בהתאם להוראת השעה. עם זאת, הקמת הממ"ד בפטור כאמור, לא תתאפשר בצמידות לחלק לא חוקי בדירה כך שהקמתו בפטור, תיבחן בהתעלם מתוספות לא חוקיות שבוצעו בדירה.

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

הוראת השעה חלה גם על יחידת דיור שפוצלה כדין לפי תיקון 117 ככל שאין לה ממ"ד. ✓

מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד-המשך

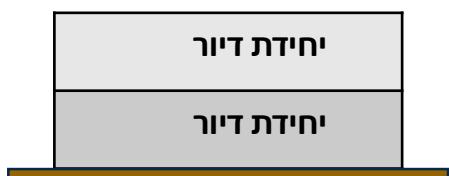
הדירה היא אחת מאלה: ✓



"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

הפטור יחול גם על מבנה מורכב, עם מספר
כניסות, הכולל שמונה יח"ד או יותר, ובלבד
שהמבנה כולו הינו בבנייה נמוכה – לא יותר
משתי קומות מעל פני הקרקע, כך שכל יחידת
דיור במבנה כאמור, שאין לה ממ"ד, תהנה
מהפטור.

"יחידת דיור בבנייה נמוכה" -

יחידת דיור במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע;

לעניין חישוב מספר הקומות לשם הגדרה זו -

- א. כפי שנקבע בנוסח ההגדרה עצמה, בחישוב מספר הקומות, לא תבוא קומה המצויה בתת הקרקע.
- ב. לעניין קומת עמודים (מלאה או חלקית), הרי שזו תבוא במניין הקומות.
- ג. לעניין קומה עליונה חלקית- הבחינה נעשית במדרגות של קומות ולא כל תוספת בניה על הגג, הופכת את המבנה ל"עולה על שתי קומות". בהתאם, קומה חלקית, ששטחה עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, לא תחשב קומה לעניין תקנה זו. ואולם, בכל מקרה, לא ניתן להתיר לפי הוראת השעה, יותר משתי קומות של ממ"ד.

מבנה שיש בו עירוב שימושים- יכול להיכלל בהוראת השעה ככל שמדובר בבניין בבנייה נמוכה, כך למשל לגבי חזית מסחרית וכיו"ב. ואולם, לא תתאפשר מכוח הוראת השעה הקמת מרחב מוגן לאותם שימושים, שכן הוראת השעה מאפשרת הקמת ממ"ד ליחידת דיור בלבד.

בהתאם, ככל שהקומה הראשונה משמשת לשימוש שאינו למגורים, ומעליה יש יחידת דיור, ככלל, ולו מבחינה מעשית, לא תתאפשר מכוח הוראת השעה הקמת ממ"ד ליחידת הדיור בקומה השנייה, זאת בשל העובדה שבקומה שמתחת אין המדובר בממ"ד.

לעומת זאת במצב ההפוך, שבו בקומה הראשונה יש יחידת דיור, ובקומה שמעליה שימוש שאינו למגורים, תתאפשר הקמת ממ"ד בפטור ליחידת הדיור שבקומה הראשונה.

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.



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

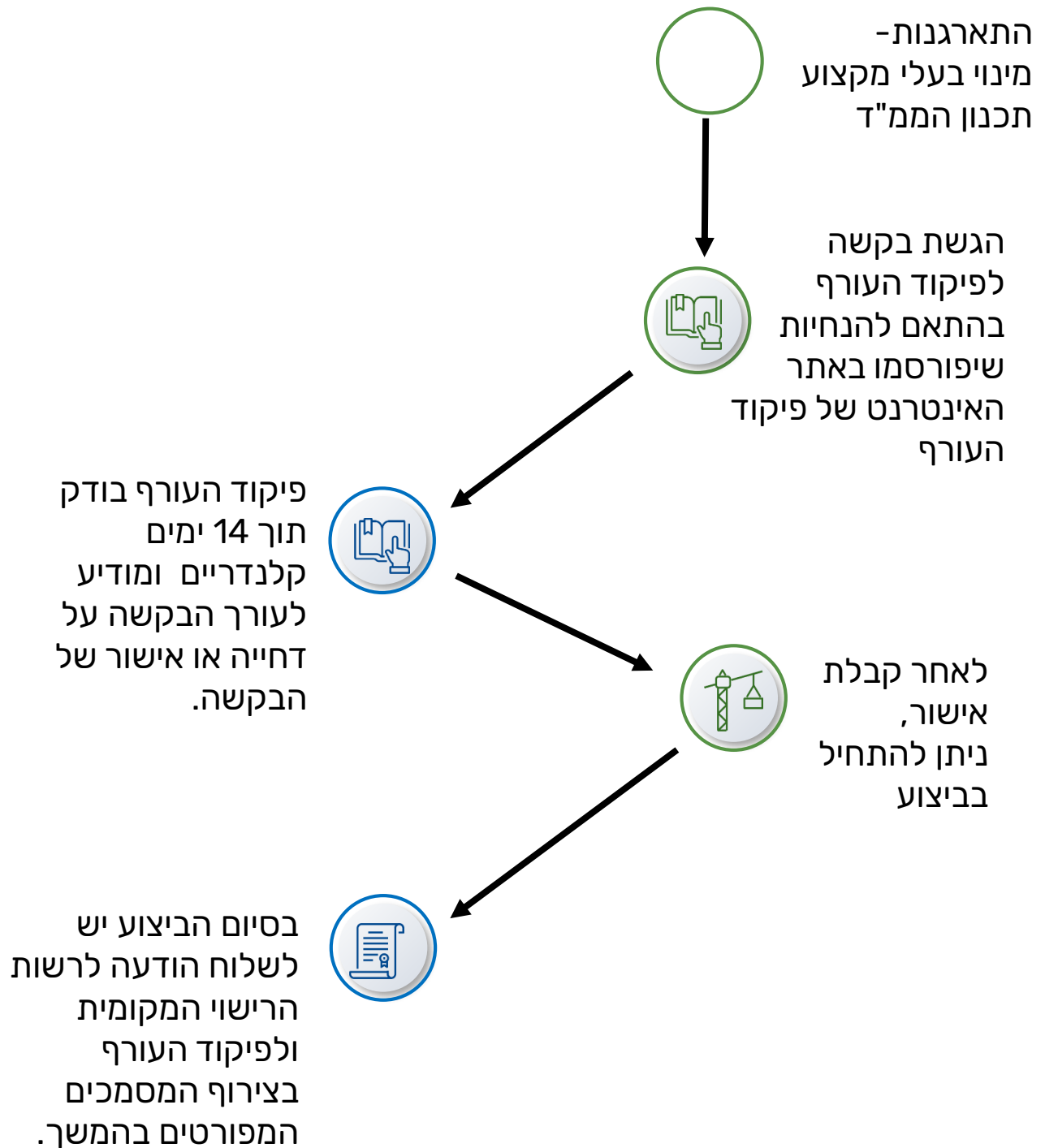
כללים לתכנון הממ"ד

- ✓ 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.
- בהתאמה להוראות הדין
- בהתאמת לתקנות המפרטים

https://www.oref-rishuy.org.il/Sip_Storage/FILES/0/1250.pdf

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

- 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.
- הממ"ד יהיה צמוד לדירת המגורים עם פתח גישה מתוך הדירה.
- הממ"ד יכול להיות בבניה קונבציונאלית, כמבנה יביל או כמבנה מתועש.

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

<https://www.oref-rishuy.org.il/General/1371>

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".

איך זה נראה במערכת הרישוי?

נכנסים למערכת הרישוי ופותחים תיק חדש:

בחרים בסוג תיק: הוראת שעה-חרבות ברזל.
ממלאים את פרטי התיק.
לתשומת ליבכם, טרם בוטל השדה "מספר בקשה להיתר רישוי זמין" - נדרש למלא "0".
השדה יבוטל בימים הקרובים.

- 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;

דיווח לאחר סיום העבודה באתר מינהל התכנון

קבלת קהל מידע גופי ממשל שירותים

חפשו שירות או מידע...



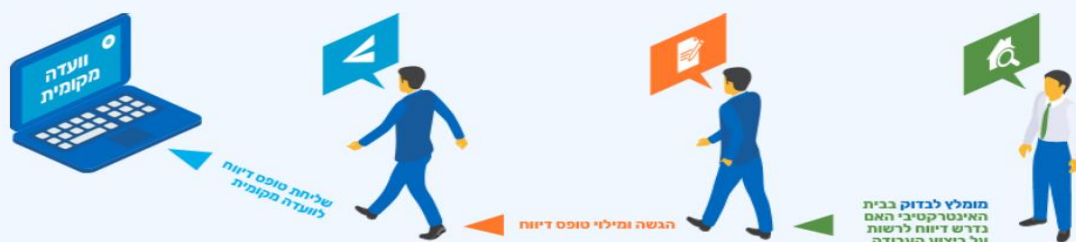
gov.il > בניה, דיור ומקרקעין > רישוי והיתרי בניה > דיווח על ביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

דיווח על ביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

שירות זה מאפשר לדווח לרשות המקומית על ביצוע עבודה הפטורה מהיתר בניה, על פי תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד - 2014.

שתפו:

להגשת דיווח



מדינת ישראל
מינהל התכנון
אגף רגולציה



gov.il



עזרה ומידע
סימוכין: 6645154

דיווח על ביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

בחירת סוג עבודה

*סוג עבודה

כניסה לשירות <

לינק לדיווח:

https://www.gov.il/he/service/report_building_exempt_from_permit

פיקוד העורף

ניתן לפנות :

במערכת רישוי : www.oref-rishuy.org.il



במיילים:



מהנדס ראשי: aviabhaga@gmail.com
מהנדסת גזרת דרום: adiregulation@gmail.com
מהנדס גזרת מרכז, דן וירושלים: yanivhaga@gmail.com
מהנדס מחוז צפון וחיפה: Litalmd12@gmail.com