

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

אוקטובר 2023

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

https://www.oref.org.il/SIP_STORAGE/FILES/3/9183.pdf

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 אושר ופורסם 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. החובה לעמוד בתוכה לועדה מיוחדת אוטונומית.

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.

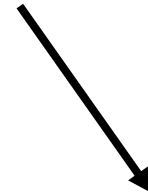
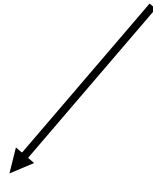
מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

המבקש הוא בעל הזכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם ✓

דירה בבניין מגורים קיים ✓

אין בדירה ממ"ד (מרחב מוגן דירתי)
יובהר כי הזכאות קיימת גם אם יש מקלט או מרחב מוגן
קומתי ✓

הדירה שלי היא אחת מאלה: ✓



"יחידת דיור בבנייה נמוכה"
יחידת דיור, שאין לה מרחב מוגן
דירתי, במבנה שאינו עולה על שתי
קומות מעל פני הקרקע;

"יחידת דיור צמודת קרקע"
יחידת דיור שאין לה מרחב
מוגן דירתי, ושאין 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

מי לא יכול להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

בהתאם לתנאים הכלליים המופיעים בתקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה
(עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014

אם הקמת הממ"ד מחייבת **הקלה או שימוש חורג**;



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 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, בהתאם להוראות רשות מוסמכת (פיקוד העורף) 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 (בטו, 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.

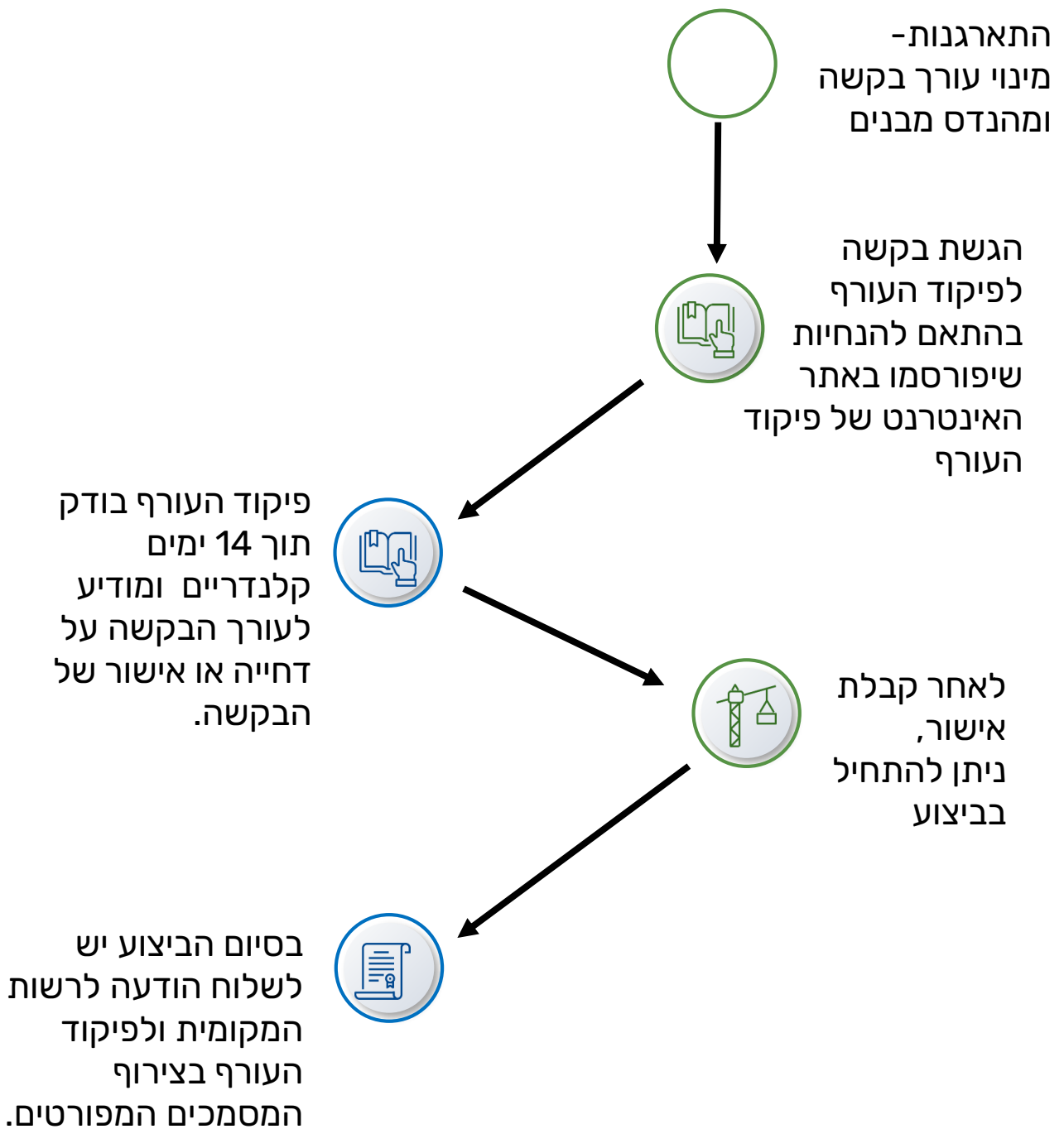
השבחה

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

הוספת ממ"ד בפטור מהיתר - התהליך



חשוב לדעת

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

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 שישנו;
- ✓ לוודא התאמת המיגון המתוכנן **לתקנות המפרטים**;
- ✓ הגשת **הבקשה לאישור** פיקוד העורף;
- ✓ **דיווח לאחר ביצוע** הממ"ד לרשות המקומית ולפיקוד העורף;

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.

- תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 קובעת, בין היתר, לגבי מבנים המוקמים בהליך פטור:
- הם יבוצעו באופן שתובטח יציבות המבנה או המיתקן המוקם לפי תקנות אלה, ותובטח בטיחות השוהים במבנה או בסביבתו
 - הם יבוצעו באופן המפורט בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה

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 באמצעות 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 ייצר 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 סופי 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:**

מבקש האישור



עורך הבקשה



מהנדס המבנים



כל אחד בתחום אחריותו.

הביצוע יהיה:

- בהתאם להוראות התכניות וההנחיות המרחביות החלות על המגרש
- בהתאם לתכנון שאושר ע"י פיקוד העורף ולתקנות המפרטים
- בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011, ובכלל זה האמור בתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור מרישיון ומהיתר לעבודת אסבסט ומניעת ניגוד עניינים), התשע"א-2011.
- בהתאם להוראות הדין

דיווח לאחר סיום העבודה

בסיום העבודה (בתוך 45 ימים) יש להעביר לוועדה המקומית ולפיקוד העורף מסמכים אלו (באתר הפטור במינהל התכנון):

- 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;
- אישור עורך הבקשה** שהקמת הממ"ד תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות קווי הבניין.

הנני מצהיר כי:

- אני בעל/בעלת הנישורים הנדרשים למלא את תפקיד עורך/עורכת הבקשה לעניין משלוח ההודעה כמפורט בסימן ו'1 בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד-2014 ומוניתי לתפקיד ע"י בעל זכות במקרקעין.
- הקמת הממ"ד תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות לעניין קווי הבניין.
- התקבל אישור פיקוד העורף כאמור בחוק 30(ג)(ב) לתקנות.
- הממ"ד נבנה והותקן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990 והמפרטים המפורסמים בהתאם לסעיף 11ב לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.
- בניית והתקנת הממ"ד כוללים את כל פרטי המיגון הנדרשים על פי התקנות והם הותקנו על פי התקן הישראלי הנדרש בהתאמה.
- בוצעו כלל הבדיקות הנדרשות לטובת התקנת הממ"ד. ראו צרופות נדרשות בסעיף 33 המעידות על כך.
- ידוע לי שאין באמור בתקנה זו כדי לגרוע מהאמור בחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, תשע"א-2011, והתקנות לפיו, ובכלל זה תקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור מרישיון ומהיתר לעבודת אסבסט ומניעת ניגוד עניינים), תשע"א-2011

דיווח לאחר סיום העבודה - המשך

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

הנני מצהיר כי:

- א- אני בעל/ת הכישרון המקצועיים הנדרשים לצורך מתן אישור מהנדס/ת מבנים בהתאם לאמור בסימן ו'1 בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד-2014 ומוניתי לתפקיד ע"י בעל זכות המקרקעין.
- ב- התכניות, המפרטים והפרטים לשלד הממ"ד תורגמו והוקמו לפי דרישות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים, התש"ן-1990) והמפרטים המפורסמים בהתאם לסעיף 11ב לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 בהתאם לאישור פיקוד העורף ובהתאם להוראות תכן הבנייה.
- ג- בדקתי בדיקה הנדסית את המבנה ואני מאשר/ת את יציבות שלד הממ"ד וכן כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין הקיים וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.

4) 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- המשך

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.

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



עזרה ומידע ? סימוכין: 6645154

דיווח על ביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

בחירת סוג עבודה

*סוג עבודה

כניסה לשירות <

תמא 40/א/1/1

המועצה הארצית לתכנון ובנייה דנה לאחרונה בתוכנית מתאר ארצית חדשה (תמא/40/א/1/1) שתאפשר מסלול מהיר להקמת ממ"דים בכל חלקי הארץ, בדומה לתמא 1/א/40 שחלה רק לגבי המרחב הצפוני.

מטרת התמ"א היא להקל על האפשרות להוסיף ממ"ד ליחידות דיור על ידי הרחבת המקרים בהם בקשה להיתר בניה להקמת ממ"ד תיחשב כבקשה תואמת תכנית ללא צורך בפרסום, זכות התנגדות וערר.

התמ"א המוצעת תאפשר:

- חריגה מהוראות שנקבעו לקווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ-1 מטר.
- חריגה מהוראות שנקבעו לענין תכסית הבניה.
- חריגה מהוראות שנקבעו לענין גובה המבנה עד ל-0.5 מטר.
- חריגה ממרחק בין בניינים.

עד לכאן.

תודה על ההקשבה.