

# 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](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.

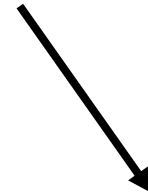
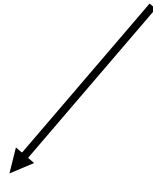
# מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

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.

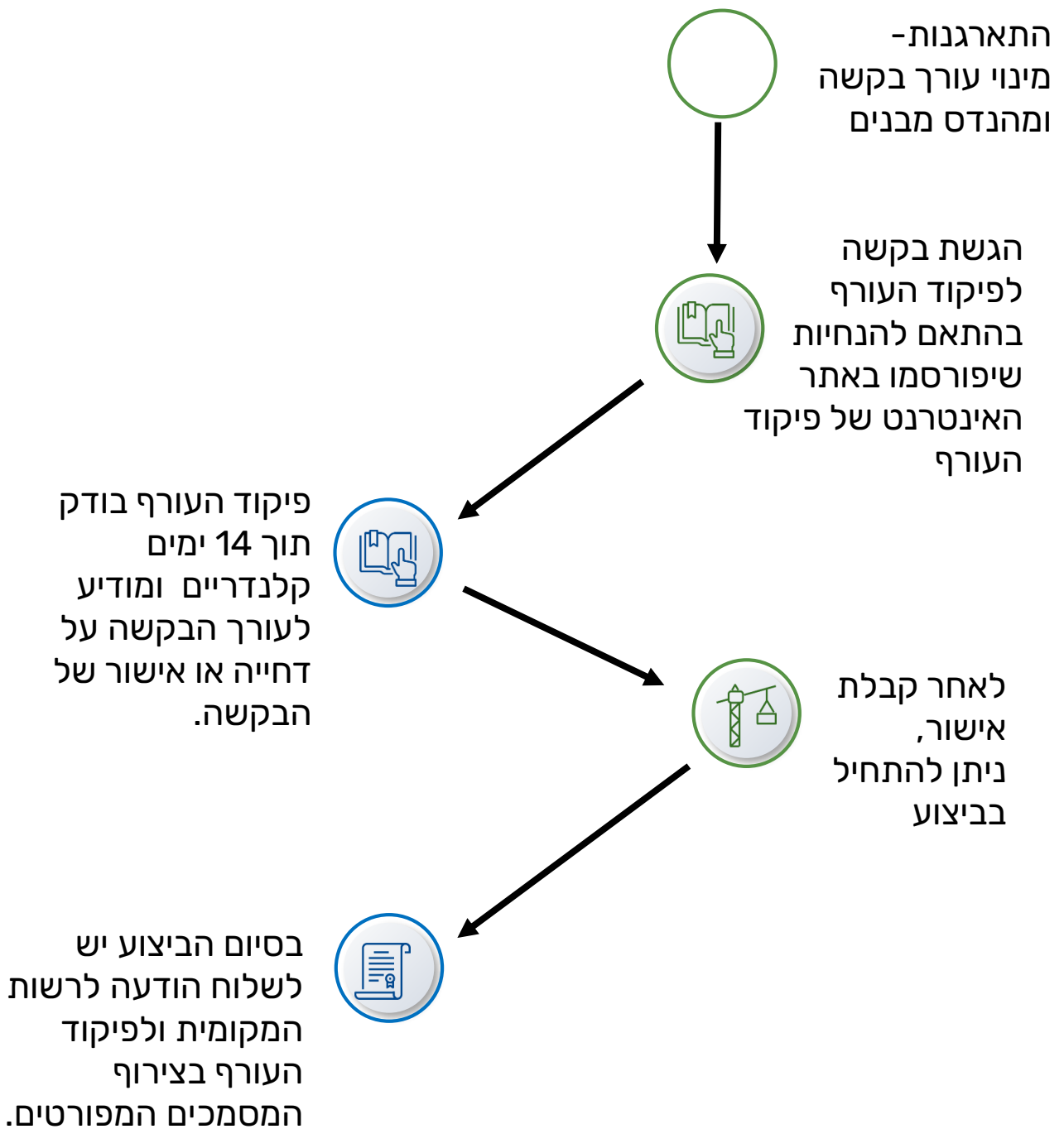
## השבחה

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.
- בהתאמת לתקנות המפרטים

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

[https://www.oref-rishuy.org.il/Sip\\_Storage/FILES/0/1250.pdf](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.

**האחריות על בניית הממ"ד בהתאם לנספח המיגון שאושר ונחתם על ידי פקע"ר, חלה על מבקש האישור, עורך הבקשה ומהנדס, כל אחד בתחום אחריותו.**

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.

## דיווח לאחר סיום העבודה

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

(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;

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



## דיווח על ביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

עזרה ומידע ?  
סימוכין: 6645154

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.**