



הועדה המקומית לתכנון ולבניה מיתר

הסדרת מיגון מיגונית/ ממ"ד למבני מגורים

כיום (29.10.23) קיימות מספר אפשרויות להסדרת מיגון לבית פרטי:

1. היתר בניה למממ"ד העומד בקריטריונים שנקבעו לפטור מהיתר:

מדריך תקנות פטור מהיתר להקמת ממ"ד

בתאריך 26.10.23 אושרו תקנות פטור מהיתר – תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר) (הוראת שעה) התשפ"ד 2023. [קישור לתקנות](#)

להלן דגשים עיקריים להליך הפטור להקמת ממ"ד אחד לכל יחידת דיור בבניה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, שמתקיימים לגבי כל התנאים שלהלן, פטורה מהיתר.

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, ושאינו מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת;

א. מי רשאי להקים ממ"ד בפטור מהיתר - הקמת הממ"ד בפטור מהיתר תבוצע בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע עבודות;

בעל זכות במקרקעין הוא בעל זכות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין (שכירות ארוכת טווח, בעלות, חכירה, זיקת הנאה, זכות קדימה, משכנתא).

בעל זכות לגבי המקרקעין, הוא מי שיש לו זכות חוזית ביחס לזכות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, אך זכותו טרם נרשמה, מסיבות שונות.

ב. שטח ממ"ד מותר - שטח הממ"ד נדרש לעמוד על 9 מ"ר + שטח הקירות בהתאם לתקנים.

ג. מיקום הממ"ד במגרש – הממ"ד מחויב להיות בתוך קווי הבנין המותרים.

מה הם קווי בנין? קווי הבנין מגדירים באופן כללי את גבול השטח בו ניתן לבנות את הבנין בשטח המגרש.

[לדוגמה, ישנם קווי בנין צדדיים שנמצאים במרחק של כ-3 מטר מגבול המגרש, ישנם קווי בנין אחוריים שנמצאים במרחק של 5-7 מטר (משתנה מאזור לאזור מגבול המגרש האחורי) וישנם קווי בנין קדמיים שגובלים עם הכביש כשהמרחק המינימאלי שלהם מגבול המגרש עומד על 5 מטר .

כיצד ניתן לדעת מה הם קווי הבנין של המבנה שלי? ניתן לאתר את היתר הבניה בארכיב תיקי הבנין באתר הועדה המקומית, על ידי כניסה למערכת Gis, ואיתור ההיתר.

מי שמתקשה ולא מצליח ניתן לשלוח מייל לכל אחת מבודקות ההיתרים ולבקש דף מידע תכנוני, בו יופיעו קווי הבנין המותרים.

שליחת פנייה במייל ליותר מבודקת אחת תביא לעומס במערכת ולמניעת קבלת מידע למבקש אחר, **נא לשלוח לבודקת אחת בלבד.**

שלהב: bodek3@Metar.muni.il

קרין: bodek2@METAR.MUNI.II

עדן: eden@metar.muni.il



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מיתר

ד. מי מגיש ולאן מגישים את הפטור ממ"ד - הבקשה תוגש באופן מקוון באמצעות עורך הבקשה- אדריכל/ הנדסאי אדריכלות/מהנדס/הנדסאי בנין-שימונה על ידי בעל המבנה, לבחינת הרשות המוסמכת פיקוד העורף (טרם תחילת ביצוע העבודה, כפי שפורסם באתר האינטרנט של הרשות המוסמכת (פיקוד העורף) . קישור להנחיות פיקוד העורף

ה. דיווח לוועדה המקומית - הודעה על ביצוע הקמת ממ"ד בפטור מהיתר, תהיה ערוכה על ידי עורך בקשה לפי טופס בדבר הודעה על ביצוע עבודה לעניין סימן זה שיפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון, ותימסר לרשות הרישוי ולרשות המוסמכת בתוך 45 ימים ממועד סיום ביצוע העבודה.

ו. באחריות עורך הבקשה להגיש בהודעה מקוונת לרשות הרישוי מיתר - את כל הנדרש ע"פ תקנה 30 ד',

הכוללות:

1. הודעה בדבר ביצוע העבודה, ערוכה על ידי עורך בקשה לפי הטופס של מינהל התכנון, תוגש לוועדה בתוך 45 יום ממועד סיום ביצוע העבודה.
2. פרטי המודיע + פרטי המקרקעין שבהם הוקם הממ"ד (גוש, חלקה, כתובת)
3. פרטי בעל הזכות במקרקעין (יש לצרף נסח טאבו/ חוזה חכירה/ אישור זכויות)
4. מסמך המעיד על מינוי עורך הבקשה.
5. מסמך המעיד על מינוי מהנדס מבנים.
6. אישור הרשות המוסמכת (פיקוד העורף- הג"א) לביצוע העבודה (לפי סעיף 30 ג(ב))
7. המסמכים שהוגשו להג"א לפי תקנה 30ג(א)- מסמכים, תצהיר עורך הבקשה, אישור מהנדס מבנים, חוזה התקשרות לבדיקות מעבדה, תכניות, חתכים, חזיתות, תשריטים בקנ"מ 1:50 של הממ"ד.
8. אישור מהנדס מבנים רשום בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודו.
9. אישור עורך הבקשה שהקמת הממ"ד תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות במגרש לרבות קווי בניין.
10. בדיקת חוזק בטונים (יסודות, רצפה, קירות ותקרת המרחב המוגן)
11. בדיקת אטימות למרחב המוגן בהתאם לת"י 4577.
12. בדיקת חיפויים וציפויים בהתאם לת"י 5075.
13. אישור מחברת המסגרות על התקנת מסגרון מגן (צינורות אורור, חלון ודלת הממ"ד) בהתאם לת"י 4422.
14. אישור מחברת מערכות אוורור וסינון דירתית בהתאם לת"י 4570.
15. אישור על התקנת מעבר צנרת תקני מטעם חברה מאשרת ע"י הרשות המוסמכת.
16. תמונות הממ"ד הכוללות צילום פנימי של כל קיר בממ"ד, צילום פנימי וחיצוני של דלת הממ"ד וצילום מערכת אוורור וסינון דירתית.
17. מפת עדות (מפת מדידה), ערוכה על ידי מודד מוסמך המציגה סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת הממ"ד.

באחריות עורך הבקשה בלבד, קריאת התקנות, הבנת התקנות, ויישום תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה) התשפ"ד 2023

- תוקפה של הוראת השעה הינה לשנה מיום פרסומה, עד לתאריך 25/10/2024. – הוארכה בחוק

הנחיות מהנדס הוועדה:

1. הממ"ד ימוקם ככל ומתאפשר, במרווחים הצדדיים והאחוריים של המבנה, לא כלפי החזית.
2. במקביל להגשת הבקשה להיתר, יש להעביר לוועדה סקיצה של מיקום הממ"ד המבוקש, וזאת על מנת למנוע אי הבנות והקמת ממ"ד במיקום בעייתי שיימנע את ההסדרה בהמשך (לאחר ביצוע) בהליך הפטור.
3. ככל וישנם עבירות בניה במקרקעין, יש לפעול להסדרתם על מנת שלא יעכבו קבלת אישור סופי מהוועדה.
4. יש להשים לב כי הפטור מתייחס רק למבנים שלא קיים בהם מיגון בכלל, מבנה שקיים בו מקלט בתוך הבית לא יוכל להגיש בקשה בהליך של פטור.
5. ניתן על פי הנחיות פיקוד העורף להציב ממ"ד יביל (מוכן) ובלבד שהוא מוצמד ומחובר בביסוס למבנה.
6. בקשה להיתר המוגשת בהליך הפטור- פטורה מתשלום היטלי השבחה ופטורה מקבלת אישור רמ"י.
7. במידה ותאושר תמ"א/40/א/1/1 – ניתן יהיה להקים בהליך של פטור גם ממ"דים מחוץ לקווי בניין (לפי מגבלות התמ"א)



הועדה המקומית לתכנון ולבניה מיתר

2. הקמת ממ"ד אשר אינו עומד בקריטריונים לפטור מממ"ד, לדוגמה: ממ"ד אשר ממוקם מחוץ לקווי בניין.

נכון להיום (29.10.23) בקשה לממ"ד אשר חורג מקווי בניין הינה בקשה להיתר במסלול של הקלות, על כל המשתמע מכך, היות והתקנות מחייבות את הוועדה לפעול בהליך של היתר עם הקלות, שהוא הליך ארוך יותר מהרגיל, בשל לוחות הזמנים לפרסום בעיתונים ואפשרות קבלת התנגדויות מהשכנים.
עם זאת ובכפוף לעמידה בתקנות, בודקי ההיתרים קיבלו הנחיה לקדם ככל הניתן, כל בקשה שמהותה **תוספת ממ"ד בלבד**. (בקשות הכוללות תוספת בניה + תוספת ממ"ד אינן עומדות בהגדרה).

חשוב לדעת - במקביל אישרה המדינה תמ"א/40/א/1/1 – קישור לתכנית המבוקשת

תמ"א/40/א/1 אושרה בשנת 2019 ומהותה היא תיקון תכניות המתאר המקומיות והמפורטות בנושאים בהם התכנית עוסקת – קווי בניין, תכנית, מרחק בין בניינים וגובה בניין, באופן שניתן יהיה להגיש בקשה להיתר לבניית ממ"ד ליחיד ומבני ציבור כאמור מכח התכניות המפורטות והוראות התמ"א גם יחד. התכנית חלה על המרחב הצפוני בלבד – כ-9 ק"מ מהגבול הצפוני ותוקפה נקבע לחמש שנים, עם אפשרות להארכת תוקפה מפעם לפעם, ובלבד שכל הארכה תהא לתקופה שלא תעלה על 5 שנים.

לאור המצב הבטחוני, קמה דחיפות במיגון מבני המגורים ומוסדות הציבור בכלל שטחי המדינה וצורך להקל על הקמת הממ"דים כאמור. לפיכך, מוצע להחיל את הוראות התמ"א על כל שטחי מדינת ישראל בהם חל חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

התמ"א מאפשרת הקלה נוספת במגבלות הצבת הממ"ד, יש להתייעץ עם עורך הבקשה שמגיש את הממ"ד המבוקש, שייבחן הייטב את הזכויות הנוספות.