



הנחיות להקמת מרחב מוגן דירתי אוקטובר 2023

תושבות ותושבים יקרים,
עובדי הוועדה המקומית קרית טבעון עובדים במתכונת רגילה ככול שניתן, כדי להמשיך ולתת שירות לציבור. חשוב לנו שתדעו שאנחנו אתכם בכל מצב.
לאור פניות רבות של תושבים בנושא פתרון מרחב מוגן או הצבת מיגונית (יודגש כי מיגונית אינה מהווה פתרון העונה על דרישות פיקוד העורף ומטרתה לתת פתרון לשהייה זמנית בלבד), ריכזנו עבורכם את האפשרויות החוקיות העומדות לרשותכם.
הקמת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) מצריך ככלל קבלת היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, למעט הקמת ממ"ד בהליך פטור מהיתר, כפי שיפורט במסמך זה, ובתנאים הקבועים לכך, בלבד.
להלן האפשרויות העומדות לרשותכם לפתרונות המיגון במרחב הפרטי:

1. מסלול הקמת ממ"ד בפטור מהיתר

הוראת שעה לאור "חרבות ברזל" – פטור מהיתר לבניית מרחב מוגן, ביחידת דיור צמודת קרקע, או מבנים עד שתי קומות.

על רקע מצב המלחמה בו מצויה מדינת ישראל במסגרת המערכה "חרבות ברזל" הוחלט לאשר הוראת שעה (לתקופה של שנה) לצורך צמצום פערי המיגון ברחבי הארץ.

הוראת שעה לפטור מהיתר בנייה לצורך הקמת מרחב מוגן דירתי, לדירות המצויות במבנים **עד שתי קומות**, או **ליחידת דיור צמודת קרקע**, והכל בהתאם לתנאים המפורטים בתקנות (ראה סעיפים 30 א-ד).

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/501_065.htm#Seif57

הקמת מרחב מוגן דירתי בפטור מהיתר יתאפשר רק אם אין סטייה מהוראות התכנון החלות כגון קווי בניין וכן בתנאים המצטברים הבאים (**מצ"ב קישור להנחיות מנהל התכנון**):

1. העבודה תבוצע בידי בעל זכות במקרקעין, הרשאי לבצע את העבודה מכוח זכות זו.
2. הבניה אינה בתחום בניין או מתחם המיועדים לשימור לפי תכנית מאושרת או רשימת שימור.
3. מידות המרחב המוגן נקבעות ע"י פיקוד העורף.
4. דרישות התכנון ההנדסי של הממ"ד (תכן) יהיו בהתאם לתקנות ולמפרטים.
5. התקבל אישור הרשות המוסמכת, לביצוע העבודות- אישור פיקוד העורף.
6. תכנון הממ"ד יהיה בהתאם להוראות תכנית בניין עיר (תב"ע) התקפה החלה במקום והנחיות מרחביות.



הגשת הבקשה:

**בקשה להקמת ממ"ד תוגש ע"י עורך בקשה (אדריכל/מהנדס) לאישור פיקוד העורף,
בטרם תחילת העבודות.**

לבקשה יצורפו המסמכים כמפורט בתקנות¹, ובין היתר:

1. אישור עורך הבקשה לפיו הבקשה תואמת את הוראות תקנות אלו, והתקיימו בבקשה הנחיות בדבר מניעת מפגעים שיפורסמו באתר מינהל התכנון.
2. אישור מאת מהנדס מבנים רשום (קונסטרוקטור), לפיו הבקשה תוכננה בהתאם לכל התנאים הקבועים בתקנות המפרטים ובתקנה זו.

פיקוד העורף יבדוק את הבקשה תוך 14 ימים ויודיע למבקש על אישור הבקשה או דחייתה.

הודעה על ביצוע העבודה:

הודעה על ביצוע העבודה תימסר לרשות הרישוי (ועדה לתכנון והבנייה) ולפיקוד העורף בתוך 45 ימים ממועד סיום העבודה, ויצורפו, בין היתר², המסמכים האלה:

- אישור פיקוד העורף לביצוע העבודה.
- אישור מהנדס מבנים רשום בדבר יציבות המרחב המוגן וכן כי הקמתו לא פגעה ביציבות המבנה.
- אישור עורך הבקשה שהקמת הממ"ד תואמת את התוכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות קווי הבניין.
- מפת עדות ערוכה על ידי מודד מוסמך המציגה את סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת הממ"ד.

**חשוב לדעת: פטור מהיתר אינו גורע מכל חובה בדין של מבצע הבנייה כלפי בעלי זכויות
אחרים במקרקעין (שותפים לנכס, בעלי הדירות בבית המשותף).**

2. הליך רישוי מקוצר

הליך רישוי מקוצר מאפשר הקמת ממ"ד תקני (בשטח 12.50 מ"ר ברוטו, 9 מ"ר נטו), לבניין מגורים בתחום קווי הבניין המאושרים, או הוספת מגדל ממ"דים לבניין שאינו בניין רב-קומות, ובהתאם להוראות התכניות החלות על המגרש.

א. **בתהליך המקוצר לא נדרש שלב 'תיק מידע'** – שלב מקדים לפני הגשת הבקשה להיתר, הכולל מידע לגבי הנחיות הבינוי לתא השטח.

ב. **צמצום תכולת הבקשה להיתר להוספת ממ"ד** -

צמצום היקפים של מפת המדידה והתכנית הראשית – הבקשה להיתר תכלול רק מיפוי מפורט של המרחב המוגן הדירתי, התשתיות המצויות בתחום של 5 מטרים לכל הפחות ממנו תוך סימון גבולות המגרש, קווי הבניין ומיקום הוספת המרחב המוגן הדירתי, ללא מיפוי מפורט של כלל המבנה הקיים והמגרש.

¹ רשימת המסמכים וההליך המלא כמפורט בתקנות

² רשימת המסמכים וההליך המלא כמפורט בתקנות



- ג. צירוף 2 נספחים בלבד – בהליך מקוצר נדרשים נספח יציבות (הכולל חישובים סטטיים ודו"ח קרקע ביסוס), ונספח מיגון (רכיבי המיגון באופן שמיישם את תקנות הג"א), זאת במקום שורה של נספחים שנדרש היה להגיש עד כה במסגרת הבקשה להיתר.
- ד. חישוב שטחים – במסגרת רישוי מקוצר נדרש לחשב רק את שטח המרחב המוגן המוצע, ולא חישוב למבנה כולו. **במסגרת זו, לא תידרש הכשרת חריגות או עבירות בנייה שבוצעו, כך שאישור היתר הבנייה עבור הממ"ד אינו מותנה בהסדרות בדיעבד לחריגות בנייה.**
- ה. תעודת גמר – במסגרת קבלת תעודת גמר על ביצוע הקמת המרחב המוגן הדירתי, קיים פטור מהגשת מפת עדותך (מפת מדידה המתארת מצב קיים לאחר גמר העבודות של כלל המבנה והמגרש). כמו כן, נקבע פטור ממינוי אחראי על הביקורת בבקשות הכוללות ממ"ד בודד או מגדל ממ"דים עד 2 קומות.
- ו. התנגדות שותפים לנכס בהליך רישוי מקוצר (בעל דירה בבניין) תיבחן ותוכרע על ידי רשות הרישוי העירונית, ולא תתאפשר עליה זכות ערר.

3. שיפור מיגון

בניית תוספת ממ"ד – כרוך בהוצאת היתר בניה במסלול רישוי רגיל. במידה והבקשה **לתוספת ממ"ד בלבד** ניתן להגיש במסלול הליך רישוי מהיר.

שיפור מיגון בחדר קיים - שיפור מיגון ניתן לבצע במספר דרכים. מצ"ב מסמך פיקוד העורף המפרט את האפשרויות לשיפור מיגון : https://www.oref-rishuy.org.il/Sip_Storage/FILES/1/1231.pdf

ישנם שני סוגי שיפור מיגון:

חלופה א' - שיפור מיגון של עיבוי קירות בבטון – כרוך בהיתר לרוב בשל תוספת משקל ושינויים קונסטרוקטיביים. לרוב יהיה כרוך גם בשינוי פתחים.

חלופה ב' - שיפור מיגון קל- לוחות פח/ פלדה/ מתקפל. מצב זה לרוב לא נדרש היתר.

ככל שניתן לבצע ללא היתר – המשמעות היא שניתן לפנות לחברות פרטיות שעושות מיגונים וליישם בביתך שיפור מיגון "מהיום למחר".

נדגיש כי פקע"ר לא יאשרו פתרונות מיגון בדרך של שיפור מיגון לפי חלופה א' בבית צמוד קרקע, אלא רק בפתרון של ממ"ד.

חלופה ב' לא כרוכה באישור שלנו או של פקע"ר.

במקרים בהם נדרשת הקלה (חריגה מקוי בניין/תכסית וכדומה) נדרש הליך רישוי במסלול של הקלות.

עובדי הוועדה ייתנו עדיפות לטיפול בבקשות להיתר לבניית מרחב מוגן.

אנחנו פה בשבילכם ועבורכם.

לנחיותיכם מצורף קישור לאתר פיקוד העורף – היערכות לחירום – מקלטים וממד"ים