

הוראת שעה להקמת ממ"ד ביחידת דיור בהליך של פטור מהיתר

לאור הצורך לפעול לצמצום מרבי של פערי המיגון לעת הזאת, נקבעה בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 (להלן – התקנות) הוראת שעה למשך שנה, החל מיום ה-26.10.23, הקובעת שהקמת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יחידת דיור המצויה בבנייה נמוכה או עבור יחידת דיור צמודת קרקע פטורה מהיתר בניה, זאת בכפוף למכלול התנאים המפורטים בחוק (בסעיף 145ג), בתקנות הפטור, ובהוראת השעה עצמה – סימן 1' לתקנות הפטור (תקנות 30א-30ה).

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

להלן הבהרות בעקבות שאלות שהתקבלו במינהל התכנון בכל הקשור ליישומן של התקנות. יודגש כי ההבהרות שלהלן מתייחסות רק להוראת השעה להקמת ממ"ד ביחידת דיור, ולא למרחבים מוגנים מסוגים אחרים.

יחד עם זאת, נבקש להבהיר כי אין בתשובות להלן כדי להוות תחליף לייעוץ מקצועי או משפטי וככל שקיים פער בין הרשום במסמך זה לבין הוראות החוק והתקנות יגברו החוק והתקנות.

בהתאם לתקנות, פיקוד העורף יבדוק את הבקשה בתוך 14 ימים מיום קבלתה, ויודיע למבקש על אישור הבקשה או דחייתה. יובהר כי לא ניתן להתחיל בביצוע העבודה כל עוד לא אושרה הבקשה ע"י פיקוד העורף, גם אם תשובתו לא ניתנה בל"ז האמור.

שאלות הקשורות בנושאים להלן יש להפנות לפיקוד העורף שהוא הרשות המוסמכת בעניינים:

- סטנדרט המיגון : קידמי/עורפי.
- סוג הממ"ד: יביל/קונבציונאלי/מתועש לרבות דגמים מאושרים
- אופן תכנון הממ"ד לרבות אופן ביצועו, תכניות, פרטים, אופן חיבור הממ"ד למבנה וכו'
- אופן הגשת הבקשה לאישור פיקוד העורף ותכולת המסמכים הנדרשים
- תהליך אישור פיקוד העורף לבקשה
- המערכת המקוונת של פיקוד העורף

נושא	שאלה	תשובה
"יחידת דיור בבניה נמוכה"	מספר יחידות הדיור	אין מגבלה למספר יחידות הדיור הקיימות (כדין) במבנה. תקנות הפטור חלות גם על מבנה עם מספר כניסות ובלבד שהמבנה כולו הינו בבנייה נמוכה, כלומר לא יותר משתי קומות מעל פני הקרקע במפורט בהמשך. יודגש כי במבנה הכולל מספר יחידות דיור, ככל שמבוקש להקים את הממ"ד בשטח שהוא רכוש משותף, יש צורך בהסכמות בהתאם לקבוע בחוק המקרקעין. יובהר כי בהתאם לקבוע בתקנה 2(1) הסכמה כאמור הינה תנאי אף לפטור מהיתר.
	כיצד מחושבות הקומות?	א. בחישוב מספר הקומות, לא תבוא קומה המצויה בתת הקרקע. ב. קומת עמודים (מלאה או חלקית) תבוא במניין הקומות. ג. קומה עליונה חלקית, ששטחה פחות ממחצית משטח הקומה שמתחתיה, לא תחשב קומה לעניין זה.

תקנות הפטור חלות ככל שמדובר בבניין בבנייה נמוכה, גם אם הותרו בו שימושים שאינם למגורים. אולם לא תתאפשר מכוח הוראת השעה הקמת מיגון לשימושים שאינם למגורים שכן הוראת השעה מאפשרת הקמת ממ"ד ליחידת דיור בלבד. בנוסף, ככל שהקומה הראשונה אינה משמשת למגורים, ומעליה יש יחידת דיור, למעשה, לא תתאפשר מכוח הוראת השעה הקמת ממ"ד ליחידת הדיור בקומה השנייה. לעומת זאת במצב ההפוך, שבו בקומה הראשונה יש יחידת דיור, ובקומה שמעליה שימוש שאינו למגורים, תתאפשר הקמת ממ"ד במסגרת תקנות הפטור, ליחידת הדיור שבקומה הראשונה בלבד.	האם הוראת השעה חלה על מבנה עם עירוב שימושים?	
לא, מאחר שבמקרה כזה המבנה לא נחשב "בניה נמוכה" כהגדרתו בתקנות, ולכן הוראת השעה כלל לא חלה על מבנה כאמור.	במקרה של מבנה הכולל יותר משתי קומות- האם ניתן להקים ממ"דים רק ליחידות הדיור בשתי הקומות התחתונות?	
בחלופה זו, אין מגבלה של מספר קומות, כך שגם ביחידת דיור המשתרעת על פני שלוש קומות או יותר, חלה הוראת השעה, ובלבד שאין יחידת דיור נוספת מעל או מתחת ליחידת הדיור שרוצים להוסיף לה ממ"ד. במצב זה משמעות הדברים הינה כי הממ"ד יוקם בקומת הקרקע בלבד, ולא ניתן יהיה להקים ממ"ד נוסף בקומות העליונות, שכן מדובר באותה יחידת דיור, והוראת השעה מאפשרת הקמת ממ"ד אחד בלבד לכל יחידת דיור.	מספר קומות	"יחידת דיור צמודת קרקע"
הוראת השעה חלה רק על יחידת דיור שנבנתה כדין על פי היתר. יובהר כי בכל מקרה הקמת הממ"ד במסגרת תקנות הפטור, לא תתאפשר בצמידות לחלק לא חוקי בדירה.	מעמדו החוקי של הבניין הקיים	על מי חלות התקנות
תקנות הפטור מהיתר הן להקמת ממ"ד לדירת מגורים. הוראת השעה אינה חלה על מבנים שאינם עונים להגדרת "יחידת דיור" (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה) ובכלל זה צימרים או יחידות אירוח, או להגדרת ממ"ד (כהגדרתו בתקנות המפרטים).	האם התקנות חלות על צימרים/יחידות אירוח.	

במידה ומדובר במשק אשר מכיל שני בתים האם ניתן להוסיף לשני הבתים ממדים	אם המבנה עונה להגדרה של בנייה נמוכה, ניתן להוסיף ממ"ד לכל יחידת דיור הקיימת במבנה כדין על פי היתר.
האם הוראת השעה רלבנטית לכל מרחב מוגן, לדוגמה ממ"ק או מרחב מוגן לשימושים שאינם למגורים	הוראת השעה מתייחסת רק להוספת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), ולא לממ"ק. יצוין כי קודם תיקון נוסף לתקנות, שמתייחס להקמת מרחב מוגן במבני חינוך בפטור מהיתר.
האם תקנות הפטור חלות על יחידות דיור שנוצרו מכוח תיקון 117 לחוק	התקנות חלות על יחידת דיור שפוצלה כדין לפי תיקון 117 ככל שאין לה ממ"ד.
האם הוראת השעה מתייחסת גם לממ"ד יביל	התקנות אינן מתייחסות לאופן ביצוע הממ"ד. ככל שמדובר בממ"ד תיקני, כהגדרתו בתקנות המפרטים והוראות פקע"ר, יחולו התקנות.
מי מוודא התאמה לתכניות, להנחיות המרחביות.	על פי התקנות, נדרש אישור של מי שמונה כעורך הבקשה לכך שהקמת הממ"ד תואמת את התכניות וההנחיות המרחביות החלות על המגרש.
מה מקור הזכויות להוספת הממ"ד	מקור שטחי הבנייה להקמת ממ"ד (עד 9 מ"ר נטו) הוא מכוח סעיף 151(ג) לחוק. (הקמת ממ"ד לפי הוראת השעה תהיה בשטח של 9 מ"ר נטו (או פחות באישור פקע"ר) והשטח הנדרש להקמתו הינו בנוסף לזכויות המותרות על פי התכנית החלה ככל שזו לא קבעה זכויות בניה לממ"ד),
אם התכנית הקנתה זכויות למקלט שנבנה, האם אפשר להשתמש בסעיף 151(ג) לחוק להוספת זכויות לממ"ד.	הזכויות להקמת הממ"ד הינן בנוסף לזכויות המותרות על פי התכנית החלה, ככל שזו לא קבעה זכויות לממ"ד, גם אם קיים מקלט בבניין, ואף אם קיים ממ"ק בקומה (כל עוד אין ממ"ד לאותה יחידת דיור שנבנתה כדין).

מיום 29.11.2023 ניתן לקבל בנוסף ל-9 מ"ר נטו עוד 5 מ"ר ברוטו למבואה, אם יש דרישה של פקע"ר למבואה. שכן במצבים אלה, המבואה הינה חלק בלתי נפרד מהממ"ד. בהתאם, גם שטחי הבנייה למבואה, ניתנים מכוח סעיף 151(ג) לחוק.	האם המבואה נכללת בתוך ה 9 מ"ר נטו?	מבואה לממ"ד
כן, ממ"ד הממוקם בקווי הבנין שנקבעו בתמ"א האמורה הינו ממ"ד תואם תכנית ולכן יכול להיכלל במסגרת תקנות הפטור מהיתר.	האם במבנים שחלה עליהם תמ"א 40/א/1, ניתן להקים בהליך פטור מהיתר ממ"ד החורג מקווי בניין בהתאם לתמ"א.	התייחסות לתמ"א 40/א/1/1
בשלב זה לא. גם לאחר שהתיקון לתמ"א יאושר והיא תחול גם על 3 מ"ר לצורך שירותים או חדר רחצה, הפטור לא יחול. שכן הוראת השעה לפי נוסחה היום, חלה רק על ממ"ד שאינו עולה על 9 מ"ר. יצוין כי יש כוונה לתקן את הוראת השעה ולהחילה גם על ה- 3 מ"ר הנוספים.	האם ניתן להקים ביישובים הנכללים בתמ"א 40/א/1/1 ממ"ד מוגדל הכולל חדר שירותים או חדר רחצה, שחורג מקווי הבניין בהתאם לתמ"א.	התייחסות לתמ"א 40/א/1/1/1
לא, התנאי לתחילת הביצוע הינו אישור פקע"ר לתכנון המוצע.	במידה ופקע"ר אינו עונה תוך 14 ימים האם ניתן להתחיל בבניה	אישור פקע"ר
לא. פיקוד העורף בודק את ההיבטים המיגוניים של הממ"ד המוצע. ההתאמה להוראות הסטטוטוריות לרבות קווי בנין ולהנחיות מרחביות הינה באחריות עורך הבקשה.	האם פיקוד העורף בודק התאמה לקווי בנין, לתכניות או להנחיות המרחביות.	
יש למנות עורך בקשה ומהנדס מבנים רשום.	אילו בעלי מקצוע נדרש למנות בהליך זה	תכנון הממ"ד
בהתאם לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), תשכ"ז-1967 הנדסאי בנין יכול להיות עורך בקשה. אך מתחייב גם מהנדס רשום, כפי שנקבע מפורשות בתקנות.	האם הנדסאי בנין יכול לתכנן את המבנה	
הוראת השעה חלה על ממ"ד כהגדרתו בתקנות המפרטים. לפי תקנה 202(א) לתקנות אלה, הכניסה לממ"ד תהיה מתוך שטח הדירה עצמה, כך שנכון להיום, הוראת השעה לא חלה על ממ"ד מנותק מדירה.	האם הממ"ד יכול להיות חיצוני ומנותק ממבנה המגורים	

יש לפעול בהתאם להוראות תכן הבניה ובהתאם לנדרש על פי ת"י 413/3 עם זאת, יצויין, כי ככל והממ"ד לא מחובר מבחינה הנדסית למבנה הקיים, ככלל, לא חלה החובה לחזק את המבנה הקיים אגב תוספת הממ"ד.	אם הבניה המתבקשת בקרבת קו העתק סייסמי האם נדרש דו"ח גיאולוג לפי ת"י 413 ?	
באחריות עורך הבקשה לוודא התאמת הממ"ד להוראות התכנית החלה, ובמידת הצורך סימון קווי בנין על ידי מודד מוסמך. עם גמר הבניה יש להעביר לרשות הרישוי המקומית תכנית עדות כנדרש בתקנות.	האם חלה חובה להבין מדידה עדכנית ?	
באחריות מי שמונה כעורך הבקשה. (בעתיד הקרוב יחולו תקנות לענין זה, שיחייבו למסור מידע גם בהליך הפטור, ככל שמידע כאמור התבקש. אבל נכון להיום זו התשובה)	באחריות מי לוודא התאמה למעבר תשתיות במגרש.	
הקמת הממ"ד כפופה להוראות התכנית החלה על המגרש ולהוראות כל דין לרבות פקודת היערוות. אם למשל נדרש בתכנית סקר עצים כתנאי למתן היתר, הסקר הוא גם תנאי לפטור מהיתר.	באחריות מי למנוע מניעת פגיעה בעצים קיימים ?	
לא קיימת דרישה כזו.	האם ישנה דרישה להגיש חישוב שטחים רבועי	
לא קיימת דרישה כזו	האם יש הודעה על התחלת עבודה של המבצע לרשות/ וועדה?	אישור תחילת עבודה
הוראת השעה מפרטת את בעלי המקצוע הנדרשים (עורך בקשה ומהנדס מבנים רשום).	מי בודק את הביצוע? לא מבוקש אחראי לביצוע / אחראי לביקורת, קבלן רשום..?	מהלך הביצוע
התקנות מציינות את הנושאים הנדרשים להצהרה. נוסח ההצהרות יופיע בקרוב באתר הדיווח של מינהל התכנון על ביצוע עבודה פטורה מהיתר https://www.gov.il/he/service/report_building_exempt_from_permit	נוסח להצהרת עורך בקשה ומהנדס מבנים	
לא נדרש	האם נדרש אישור פיקוד העורף לקראת אכלוס	דיווח בגמר הקמת הממ"ד
הדיווח הן לרשות הרישוי והן לפיקוד העורף יהיה באמצעות אתר האינטרנט של מינהל התכנון בכתובת: https://www.gov.il/he/service/report_building_exempt_from_permit	איך מדווחים לפיקוד העורף בסיום הביצוע	

לא נדרשת	האם נדרשת תעודת גמר	
כן, יש להגיש מפת עדות כפי שמוגדר בהוראת השעה ובתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016*	מפת עדות - האם מדובר במפת AS MADE, והאם הכנתה בהכרח ע"י מודד?	