



בתאריך 7 באוקטובר 2023 נפתחה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מיוחד בעורף בכל מדינת ישראל.

לאזרחים רבים בעורף הישראלי אין מרחב מוגן, ועל כן נוצר פער מיגוני אותו יש לצמצם. לאור הצורך לפעול לצמצום מרבי של פערי המיגון לעת הזאת, נקבע בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), (התשע"ד 2014), כהוראת שעה למשך שנה, החל מתאריך 26.10.23 כי יינתן פטור מהיתר בניה עבור הקמה של מרחב מוגן דירתי.

בניית ממ"ד במסלול פטור מהיתר לבניה נמוכה ולמבנים צמודי קרקע, הנו הליך מקוצר ומהיר שכן הרשות המאשרת הנה פיקוד העורף בלבד ולא נדרש תהליך אישור או החלטת הוועדה המקומית באף אחד משלבי התהליך.

אילו סוגי מבנים כלולים במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד:

1. דירה בבניין מגורים קיים שאין בה ממ"ד (יובהר כי הזכאות קיימת גם אם יש מקלט או מרחב מוגן קומתי)
2. המבקש הוא בעל הזכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם.
3. יחידת הדיור בנויה כדין (בהיתר).
אין בביצוע עבירות בניה, ביחידת דיור שהוקמה כדין, כדי לשלול את הפטור מהיתר להקמת ממ"ד בהתאם להוראת השעה. עם זאת, הקמת הממ"ד בפטור כאמור, לא תתאפשר בצמידות לחלק לא חוקי בדירה כך שהקמתו בפטור, תיבחן בהתעלם מתוספות לא חוקיות שבוצעו בדירה.
4. הוראת השעה חלה גם על יחידת דיור שפוצלה כדין לפי תיקון 117 ככל שאין לה ממ"ד.
5. הדירה היא אחת מאלו:
א. **יחידת דיור צמודת קרקע**: יחידת דיור שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת.

ב. **יחידת דיור בבנייה נמוכה**: יחידת דיור במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע.

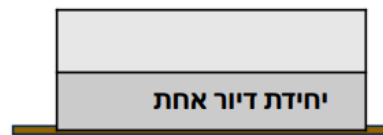
"יחידת דיור בבנייה נמוכה" –
יחידת דיור במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע;

"יחידת דיור צמודת קרקע"
יחידת דיור שאין 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 אינו זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד:

1. אם הקמת הממ"ד אינה בהתאם לתכנית החלה על המגרש.
2. אם הבניין הינו בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בניין המיועדים לשימור לפי תכנית מאושרת או רשימת שימור מאושרת לפי התוספת הרביעית לחוק.
3. אם הבניין הינו בתחום חוף הים, למעט אם העבודות מבוצעות בשטח המיועד למגורים.
4. אם הבניין הינו בתחום מימי החופין, כהגדרתם בחוק הפרשנות, התשמ"א.19.



תהליך העבודה:

1. מינוי בעלי תפקידים:

המבקש להקים ממ"ד בהליך פטור מהיתר ימנה כאמור עורך/עורכת בקשה ומהנדס מבנים אשר אמונים על תכנון הממ"ד.
מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים להגיש לרשות המוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות האמורות הם: אדריכל/ אדריכלית, מהנדס/מהנדסת מבנים, הנדסאי/הנדסאית.
בנוסף, על המבקש למנות מהנדס מבנים שבאחריותו 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.



2. תכנון הממ"ד:

תכנון הממ"ד יעשה בהכרח:

- א. בהתאמה לתכניות החלות על המקום לרבות בנושא קווי בנין.
- ב. בהתאמה להנחיות מרחביות החלות על המקום, ככל שישנן.
- ג. בהתאמה להוראות הדין.
- ד. בהתאמה לתקנות המפרטים.

[הנחיות ליישום תקנות התכנון והבנייה \(עבודות ומבנים הפטורים מהיתר\)](#)

[הוראת שעה - חרבות ברזל\), התשפ"ד-2023](#)

ה. בהתאמה לאזור בארץ בו מתוכנן להקימו, לפי חלוקת יישובים לעורפיים וקדמיים.

ו. שטח המרחב הדירתי יהיה 9 מ"ר נטו (לא כולל קירות). פיקוד העורף רשאי לאשר ממ"ד בשטח או בנפח קטנים יותר.

ז. הממ"ד יהיה צמוד לדירת המגורים עם פתח גישה מתוך הדירה

ח. הממ"ד יכול להיות בבניה קונבנציונלית, כמבנה יביל או כמבנה מתועש בכפוף לאישור פקע"ר.



3. הגשת הבקשה לאישור פיקוד העורף:

- הבקשה תוגש באופן מקוון על ידי עורך הבקשה באמצעות המערכת באתר פיקוד העורף בכתובת: מערכת אישור בקשות להיתרי בנייה: 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. הצהרת עורך הבקשה לפיו הבקשה תואמת את הוראות תקנות אלה והוראות תקנות המפרטים.
 3. הצהרת 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 המיועדים לביצוע וערוכים ברמת פירוט של 1:50 או בקנה מידה מפורט יותר.
 9. כל מסמך נוסף הדרוש לפיקוד העורף לצורך בחינת הבקשה.



4. אישור תכנון הממ"ד על ידי פיקוד העורף:

- פיקוד העורף יצר 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.

לתשומת ליבך: פיקוד העורף בודק רק את התאמת המיגון המוצע לתקנות ולהוראות. התאמת התכנון להוראות התכניות וההנחיות המרחביות החלות על המגרש זו הינה באחריות עורך/עורכת הבקשה.



5. ביצוע בניית הממ"ד:

לאחר קבלת אישור פיקוד העורף האחריות על בניית הממ"ד בהתאם לנספח המיגון שאושר ונחתם על ידי פקע"ר, חלה על המבקש. עורך הבקשה ומהנדס המבנים יצהירו בגמר הביצוע כי הממ"ד נבנה בהתאם לתכנון המאושר ובהתאם למפורט בתקנות. 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.



6. הודעה על ביצוע העבודה לאחר סיום בניית הממ"ד:

הודעה כאמור תימסר באמצעות [מערכת הדיווח של מינהל התכנון](#)



הודעה על ביצוע העבודה לאחר סיום בניית הממ"ד תכלול בהכרח את כלל הפרטים והמסמכים הבאים:

1. פרטים הנוגעים למהות ההודעה ובכלל זה פרטי בעלי התפקידים, פרטי המקרקעין בהם הוקם הממ"ד ומפרט הבניה.
2. אישור פיקוד העורף לתכנון.

3. המסמכים שהוגשו לאישור פיקוד העורף לצורך אישור.
4. [הצהרת מהנדס מבנים](#) רשום בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.
5. [הצהרת עורך הבקשה](#) שהקמת הממ"ד תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות קווי הבניין.
6. [הצהרת בעל הזכות במקרקעין](#)
7. [מינוי בעלי תפקידים על ידי בעל הזכות במקרקעין](#).
8. בדיקת חוזק בטונים (יסודות, רצפה, קירות, ותקרת המרחב המוגן).
9. בדיקת אטימות למרחב המוגן בהתאם לתקן ישראלי 4577.
10. בדיקת חיפויים וציפויים בהתאם לתקן ישראלי 5075.
11. אישור מחברת המסגרות על התקנת מסגרות מגן (צינורות אוורור, חלון ממ"ד ודלת ממ"ד) בהתאם לתקן ישראלי 4422.
12. אישור מחברת מערכות אוורור וסינון על התקנת מערכת אוורור וסינון דירתית בהתאם לתקן ישראלי 4570 .
13. אישור על התקנת מעבר צנרת תקני מטעם חברה מאושרת על ידי פקע"ר.
14. 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.
15. מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך המציגה את סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת הממ"ד.

לתשומת ליבך:

לא ניתן לשלוח הודעה על ביצוע הממ"ד בהליך של פטור מהיתר ללא הימצאות כלל הפרטים והמסמכים הנדרשים בהודעה ומפורטים לעיל.

ההצהרות וטופס מינוי בעלי תפקידים יורדו מהקישורים לעיל ויוטמעו בהודעה

מחתימים.

למידע נוסף מומלץ לעיין במצגת הסבר נרחבת אודות [תהליך הפטור מהיתר לממ"ד](#)

מידע נוסף לעיון בקישורים הבאים:

[דגשים והבהרות לנושא פטור מהיתר לממ"ד](#)

[הדרכות מצולמות ומצגות בנושא פטור מהיתר לממ"ד של מינהל התכנון ופיקוד העורף](#)

[הנחיות פיקוד העורף בנושא פטור מהיתר לממ"ד](#)

[תקנות התכנון והבניה \(עבודות ומבנים פטורים מהיתר\)\(הוראת שעה\) התשפ"ד, 2023](#)

[חדר מצב מתכנון לחזית הבניה](#)