



## הנחיות להקמת מרחב מוגן דירתי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023

על רקע מצב המלחמה במסגרת המערכה "חרבות הברזל", בתאריך 26.10.2023 פורסמה הוראת שעה לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשפ"ד-2023, לצורך צמצום פערי המיגון ברחבי הארץ, בדרך של קביעת הוראת שעה לפטור מהיתר בניה לצורך הקמת מרחב מוגן דירתי, לדירות המצויות במבנים עד שתי קומות (יחידת דיור בבנייה נמוכה), או ליחידת דיור צמודת קרקע.

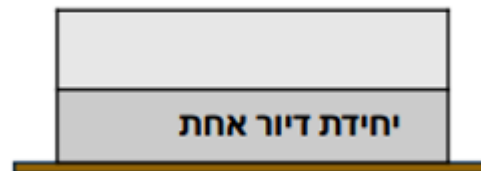
"יחידת דיור בבנייה נמוכה" - יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע;  
 "יחידת דיור צמודת קרקע" - יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, ושאינו מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת;

### מקסימום 2 קומות



#### יחידת דיור בבנייה נמוכה

יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי במבנה שאינו עולה על 2 קומות מעל פני הקרקע



#### יחידת דיור צמודת קרקע

יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי ושאינו מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת



## דגשים

- ב-2 המקרים (יחידת דיור צמודת קרקע או יחידת דיור בבנייה נמוכה) מדובר על יחידות דיור קיימות ללא פתרון מיגון דירתי (מקלט קיים אינו פתרון מיגון דירתי).
- הכניסה לממ"ד המבוקש תהיה רק מתוך הבית הקיים.
- באחריות עורך הבקשה לוודא התאמת תכנון הממ"ד להוראות התוכנית החלה (תב"ע) וההנחיות המרחביות המחייבות במגרש.  
קישור לאתר הוועדה: [/https://arad.bartech-net.co.il](https://arad.bartech-net.co.il)
- הקמת הממ"ד בפטור מהיתר תבוצע בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע עבודות.  
**בעל זכות במקרקעין** הינו 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.
- מדובר בתוספת מרחב מוגן אחד בלבד לכל יחידת דיור לבית מגורים קיים ששטחו לא יעלה ולא יפחת מהקבוע בתקנה 197א לתקנות המפרטים (9 מ"ר רצפה נטו + שטח הקירות הנדרש).
- יש לוודא קווי בנין מותרים בהתאם להוראות כל דין.  
**\*קווי בנין** הם גבולות למיקום המבנים במגרש שנקבעים בכל תוכנית מפורטת (תב"ע) ו/או תכנית מתאר ארצית על מנת להשאיר מרווח עבור חצר. בדרך כלל קווי הבניה נעים בין 3 ל-5 מטרים מגבולות המגרש. על מנת לברר מהם קווי הבניה במגרש שלכם יש להתייעץ עם עורך הבקשה לפטור או עם נציגי הוועדה המקומית.
- יש להתקשר עם עורך בקשה מורשה\* ומתכנן שלד. עורך בקשה מורשה יתכנן את הוספת הממ"ד לביתכם בהתחשב בכל הנתונים התכנוניים הקיימים, שטח הבית או הדירה והיכן ניתן למקם מרחב מוגן באופן מיטבי.  
**\*המורשים לערוך בקשות להיתר** לממ"ד ולהגיש דיווח בהתאם להוראת השעה הם: אדריכל, הנדסאי אדריכלות, מהנדס מבנים והנדסאי בנין.



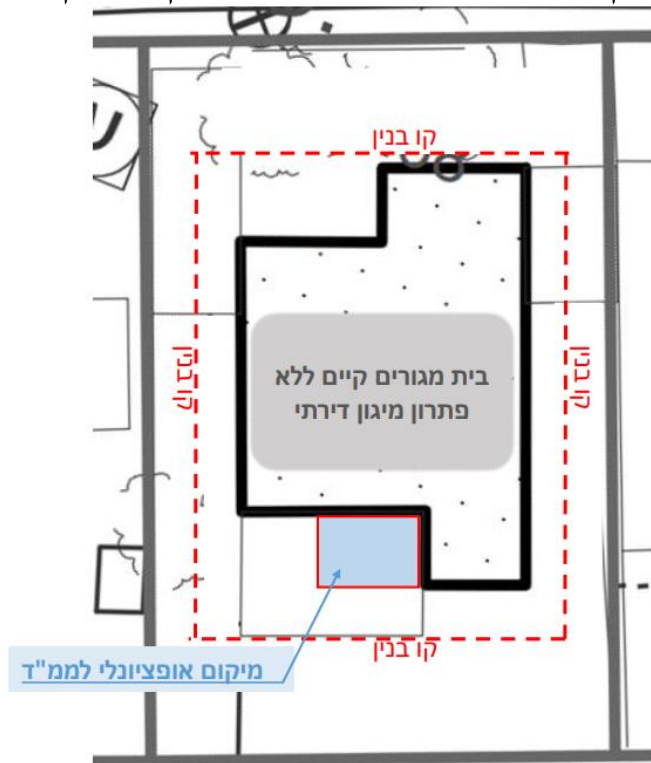
**תכנון הממ"ד**

קישור לאתר פקע"ר - דגמים לתכנון הממ"ד כשירות לציבור:

<https://www.oref-rishuy.org.il/General/1371>

דוגמא לתכנון מיקום ממ"ד

(בצמוד למבנה הקיים עם גישה פנימית לממ"ד ובתחום קווי הבניין המותרים):



**הגשת הבקשה:**

- הבקשה תוגש באופן מקוון באמצעות עורך הבקשה לבחינה של פיקוד העורף (הג"א) (להלן: הרשות המוסמכת) טרם תחילת ביצוע העבודה;
- הרשות המוסמכת תבדוק את הבקשה בתוך 14 ימים מיום קבלת הבקשה ותודיע על אישור הבקשה או דחייתה.
- ניתן יהיה להתחיל ביצוע עבודות רק לאחר אישור\* הרשות המוסמכת (פיקוד העורף) בלבד.  
\*תוקף אישור הרשות המוסמכת הינו שנה בלבד.

**הודעה על ביצוע עבודות:**

- הודעה על ביצוע העבודה תהיה ערוכה על ידי עורך הבקשה לפי טופס בדבר הודעה על ביצוע הממ"ד בתוך 45 ימים ממועד סיום ביצוע העבודה וישלח לרשות הרישוי ולרשות המוסמכת באמצעות אתר מנהל התכנון בכתובת:

[https://govforms.gov.il/mw/forms/Exemption\\_permit@planning.gov.il](https://govforms.gov.il/mw/forms/Exemption_permit@planning.gov.il)



- הדיווח יכלול את כל אלה:

- (1) פרטים הנוגעים למהות ההודעה, ובכלל זה פרטי המודיע, פרטי המקרקעין שבהם הוקם הממ"ד, פרטי בעלי הזכויות במקרקעין אלה ומסמכים המעידים על מינוי עורך הבקשה ומהנדס מבנים;
- (2) אישור הרשות המוסמכת לביצוע העבודה לפי תקנה 30ג(ב);
- (3) המסמכים שהוגשו לבחינת הרשות המוסמכת כאמור בתקנה 30ג(א);
- (4) אישור מהנדס מבנים רשום בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו;
- (5) אישור עורך הבקשה שהקמת הממ"ד תואמת את התוכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות קווי הבניין;
- (6) בדיקת חוזק בטונים (יסודות, רצפה, קירות ותקרת המרחב המוגן);
- (7) בדיקת אטימות למרחב המוגן בהתאם לתקן ישראלי 4577;
- (8) בדיקת חיפויים וציפויים בהתאם לתקן ישראלי 5075;
- (9) אישור מחברת המסגרות על התקנת מסגרות מגן (צינורות אוורור, חלון ממ"ד ודלת ממ"ד) בהתאם לתקן ישראלי 4422;
- (10) אישור מחברת מערכות אוורור וסינון על התקנת מערכת אוורור וסינון דירתית בהתאם לתקן ישראלי 4570;
- (11) אישור על התקנת מעבר צנרת תקני מטעם חברה מאושרת על ידי הרשות המוסמכת;
- (12) תמונות הממ"ד הכוללות צילום פנימי של כל קיר בממ"ד, צילום פנימי והיצוני של דלת הממ"ד ושל חלון הממ"ד וצילום מערכת אוורור וסינון דירתית;
- (13) מפת עדות ערוכה על ידי מורד מוסמך המציגה את סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת הממ"ד



## איך זה עובד?



## דגשים לעריכת נספח מיגון הוראת שעה "חרבות ברזל"



תוקפה של הוראת השעה, הינה לשנה מיום פרסומן, עד לתאריך 25.10.2024.

**\*\*\* באחריות עורך הבקשה בלבד יישום ועמידה בהוראות התכנית החלה ותקנות התכנון והבנייה \*\*\***

**\*\*\* ככל שנדרשת עבודה טעונת היתר נוספת מעבר להקמת הממ"ד יש לפעול בהתאם להוראות רישוי הבניה ולא**

**ניתן להקים את הממ"ד מכוח תקנות עבודות פטורות מהיתר \*\*\***

בברכה,

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערד



- פרטים הנוגעים למהות ההודעה ובכלל זה פרטי בעלי התפקידים, פרטי המקרקעין בהם הוקם הממ"ד ומפרט הבניה.
- אישור פיקוד העורף לתכנון (קובץ SIGNED).
- המסמכים שהוגשו לאישור פיקוד העורף לצורך אישור כאמור בתקנה 30 ג(א).
- הצהרת בעל הזכות במקרקעין.
- הצהרת מהנדס מבנים רשום בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.
- הצהרת עורך הבקשה שהקמת הממ"ד תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות קווי הבניין.
- מינוי בעלי תפקידים על ידי בעל הזכות במקרקעין.
- בדיקת חוזק בטונים (יסודות, רצפה, קירות, ותקרת המרחב המוגן).
- בדיקת אטימות למרחב המוגן בהתאם לתקן ישראלי 4577.
- בדיקת חיפויים וציפויים בהתאם לתקן ישראלי 5075.
- אישור מחברת המסגרות על התקנת מסגרות מגן (צינורות אוורור, חלון ממ"ד ודלת ממ"ד) בהתאם לתקן ישראלי 4422.
- אישור מחברת מערכות אוורור וסינון על התקנת מערכת אוורור וסינון דירתית בהתאם לתקן ישראלי 4570.
- אישור על התקנת מעבר צנרת תקני מטעם חברה מאושרת על ידי פיקוד העורף.
- 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.
- מפת עדות ערוכה על ידי מודד מוסמך המציגה את סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת הממ"ד.
- התייחסות היחידה הסביבתית לנושא גז ראדון.

## הודעה על ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בניה - הוספת מרחב מוגן דירתי (להלן "ממ"ד") למבנה קיים

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), (הוראת שעה), התשפ"ד-2023.  
סימן ו'1: מרחב מוגן דירתי ליחידות דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע"

### הצהרת בעל זכות במקרקעין

פרטי מקרקעין		
ישוב:	רחוב:	מס' בית:
גוש:	חלקה:	תת חלקה:
מס' מגרש:	לפי תכנית קובעת:	

הצהרה
<p>אני הח"מ מצהיר בזאת:</p> <p>א. הנני בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשר ביצוע הקמת הממ"ד המצוי בישוב _____ ברח' _____ מס' _____ בדירה מס' _____</p> <p>ב. הנני מצהיר כי העבודה בוצעה בהסכמתי.</p> <p>ג. חתימתי להלן מהווה הסכמה להודעה על סיום ביצוע העבודה.</p> <p>ד. העבודה הסתיימה ביום _____</p>

חתימת בעל זכות במקרקעין	
שם מלא:	מס' זהות:
תאריך:	חתימה:

## הודעה על ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בניה- הוספת מרחב מוגן דירתי (להלן "ממ"ד") למבנה קיים

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), (הוראת שעה), התשפ"ד-2023.  
סימן ו'1: מרחב מוגן דירתי ליחידות דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע"

### מינוי בעלי תפקידים מטעם בעל/בעלת הזכות במקרקעין

פרטי מקרקעין		
ישוב:	רחוב:	מס' בית:
גוש:	חלקה:	תת חלקה:
מס' מגרש:	לפי תכנית קובעת:	

מינויים
<b>מינוי עורך/עורכת הבקשה</b> אני, בעל/ בעלת הזכות במקרקעין החתום/חתומה מטה, ממנה בזאת את מספר זהות/ דרכון מספר רישיון/רישום _____ להיות עורך הבקשה לפטור מהיתר לממ"ד, ולייצגני בפני מוסדות התכנון והרשויות המוסמכות בכל הנוגע לטיפול בהליך הפטור לרבות בדיקת התאמה הבניה לתכניות ולהנחיות המרחביות החלות על המגרש, התאמת המיגון המתוכנן לתקנות המפרטים, הגשת הבקשה לאישור פיקוד העורף וכן דיווח לאחר ביצוע הממ"ד לרשות המקומית ולפיקוד העורף.
<b>מינוי מהנדס/מהנדסת מבנים</b> אני, בעל/ בעלת הזכות במקרקעין החתום/חתומה מטה, ממנה בזאת את מספר זהות/ דרכון מספר רישיון/רישום _____ להיות אחראי/ת לתכנון הממ"ד בהתאם לתנאים הקבועים בתקנות המפרטים ולאחר הביצוע- מתן אישור בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין, ביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.

חתימה	
שם מלא:	מס' זהות:
תאריך:	חתימה:

## הודעה על ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בניה - הוספת מרחב מוגן דירתי (להלן "ממ"ד") למבנה קיים

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), (הוראת שעה), התשפ"ד-2023.  
סימן ו'1: מרחב מוגן דירתי ליחידות דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע"

### הצהרת עורך הבקשה

פרטי מקרקעין		
ישוב:	רחוב:	מס' בית:
גוש:	חלקה:	תת חלקה:
מס' מגרש:	לפי תכנית קובעת:	

הצהרה
<p>אני הח"מ מודיע בזאת על סיום ביצוע העבודות להוספת ממ"ד למבנה מגורים קיים.</p> <p>המבנה הקיים הינו (יש לסמן את האפשרות הנכונה):</p> <p><input type="checkbox"/> "יחידת דיור בבנייה נמוכה" - יחידת דיור, שאין לה מרחב מוגן דירתי, במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע.</p> <p><input type="checkbox"/> "יחידת דיור צמודת קרקע" - יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, ושאינו מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת.</p> <p style="text-align: right;">תיאור הבניה נשוא ההודעה</p> <hr/> <p style="text-align: right;"><b>הנני מצהיר כי:</b></p> <p>א. אני בעל/בעלת הכישורים הנדרשים למלא את תפקיד עורך/עורכת הבקשה לעניין משלוח ההודעה כמפורט בסימן ו'1 בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד-2014 ומוניתי לתפקיד ע"י בעל זכות במקרקעין</p> <p>ב. הקמת הממ"ד תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות לעניין קווי הבניין</p> <p>ג. התקבל אישור פיקוד העורף כאמור בתקנה 30(ג)(ב) לתקנות</p> <p>ד. הממ"ד נבנה והותקן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990 והמפרטים המפורסמים בהתאם לסעיף 11ב לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951</p> <p>ה. בניית והתקנת הממ"ד כוללים את כל פרטי המיגון הנדרשים על פי התקנות והם הותקנו על פי התקן הישראלי הנדרש בהתאמה</p> <p>ו. בוצעו כלל הבדיקות הנדרשות לטובת התקנת הממ"ד. ראו צרופות נדרשות בסעיף 3ב המעידות על כך</p> <p>ז. ידוע לי שאין באמור בתקנה זו כדי לגרוע מהאמור בחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, תשע"א-2011 והתקנות לפיו, ובכלל זה תקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור מרישיון ומהיתר לעבודת אסבסט ומניעת ניגוד עניינים), תשע"א-2011</p>

חתימה	
שם מלא:	מס' זהות:
תואר מקצועי:	מס' רישיון/רישום:
חתימה:	

## הודעה על ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בניה - הוספת מרחב מוגן דירתי (להלן "ממ"ד") למבנה קיים

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), (הוראת שעה), התשפ"ד-2023.  
סימן ו'1: מרחב מוגן דירתי ליחידות דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע"

### הצהרת מהנדס מבנים

פרטי מקרקעין		
ישוב:	רחוב:	מס' בית:
גוש:	חלקה:	תת חלקה:
מס' מגרש:	לפי תכנית קובעת:	

הצהרה
אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מ.ר. _____ מצהיר בזאת כי: א. אני בעל/ת הכישורים המקצועיים הנדרשים לצורך מתן אישור מהנדס/ת מבנים בהתאם לאמור בסימן ו'1 בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד - 2014 ומוניתי לתפקיד ע"י בעל זכות במקרקעין. ב. התכניות, המפרטים והפרטים לשלד הממ"ד תוכננו והוקמו לפי דרישות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים, התש"ן-1990) והמפרטים המפורסמים בהתאם לסעיף 11ב לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א -1951, בהתאם לאישור פיקוד העורף ובהתאם להוראות תכן הבנייה. ג. בדקתי בדיקה הנדסית את המבנה ואני מאשר/ת את יציבות שלד הממ"ד וכן כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין הקיים וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.

חתימה	
שם מלא:	מס' זהות:
תואר מקצועי:	מס' רישיון:
חתימה:	