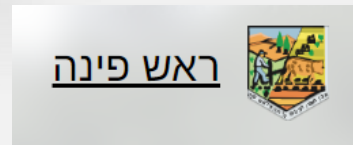


פטור מהיתר לבניית ממ"ד- הוראת השעה "חרבות בחל"



בתאריך 7 באוקטובר 2023 נפתחה מלחמת חרבות ברזל והוכרז מצב מיוחד בעורף בכל מדינת ישראל לאזרחים רבים בעורף אין מרחב מוגן ועל כל נוצר פער מיגוני אותו נדרש לצמצם.

לאור הצורך לפעול לצמצום מירבי של פערי מיגון , נקבע בתקנות התכנון והבנייה **(במסגרת עבודות הפטורות מהיתר) (התשע"ד 2014)** כהוראת שעה למשך שנה ההוראה חלה החל מיום . 26/10/2023

בהמשך הורחבו התקנות גם למרחב מוגן ציבורי +מרחב מוגן במבני חינוך.
באוקטובר 2024 בוצעה הארכה לשנתיים נוספות להוראת שעה "חרבות ברזל".

התוצאה : הליך מקוצר ומהיר לבניית מרחב מוגן

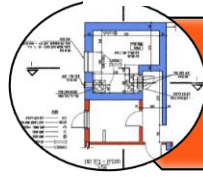
מדוע ?



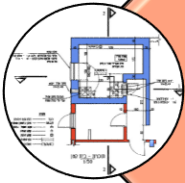
יחד ננצח!
חרבות ברזל



מה היה לפני חרבות בחל

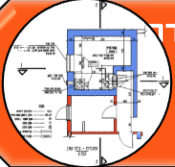


הגשת היחר רגילה לבניית ממ"ד (ברישוי זמין)

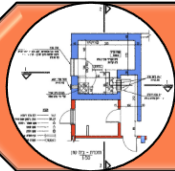


הליך רישוי בדרך מקוצרת
תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016
חלק ט'1: (הוראת שעה מיום 2021)
רישוי זמין

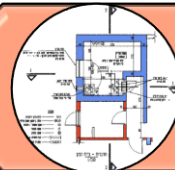
אחרי חרבות בחל תקנות התכנון ובנייה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר)



מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודה
התשפד הוראת שעה
סימן ו'1



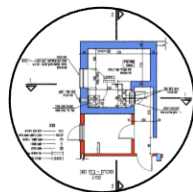
מרחב מוגן במוסד חינוךתשפד הוראת שעה מס 2
סימן ו'2



מרחב מוגן במבנה ציבור
התשפד הוראת שעה מס 3
סימן ו'3

סוגי התקנות לבניית ממ"ד





תנאים להקמת מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע סימן ו'1

מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד-המשך

✓ הדירה היא אחת מאלה:

✓ המבקש הוא בעל הזכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם

✓ דירה הבנויה כדיון, בהיתר.

✓ אין בביצוע עבירות בניה, ביחידת דיור שהוקמה כדיון, 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.

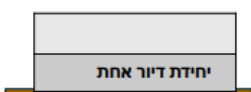
✓ דירה בבניין מגורים קיים שאין בה ממ"ד

(יובהר כי הזכאות קיימת גם אם יש מקלט או מרחב מוגן קומתי)

✓ הוראת השעה חלה גם על יחידת דיור שפוצלה כדיון לפי תיקון 117 ככל שאין לה ממ"ד.

"יחידת דיור צמודת קרקע"
יחידת דיור שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת;

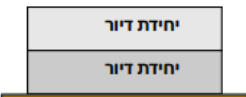
אין מגבלה למספר הקומות



ובתנאי שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, לדוגמה בניין מדורג

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

מקסימום 2 קומות



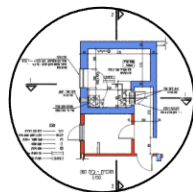
אין מגבלה לכמות הדירות בכל קומה



הפטור יחול גם על מבנה מורכב, עם מספר כניסות, הכולל שמונה יח"ד או יותר, ובלבד שהמבנה כולו הינו בבנייה נמוכה - לא יותר משתי קומות מעל פני הקרקע, כך שכל יחידת דיור במבנה כאמור, שאין לה ממ"ד, תהנה מהפטור.

חרבות בחל פטור מהיתר מרחב מוגן דירתי סימן ו'1





תנאים להקמת מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע

מי אינו זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014

אם הקמת הממ"ד אינה בהתאם לתכנית החלה על המגרש; ❌

אם הבניין הינו בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בניין המיועדים **לשימור** לפי תכנית מאושרת או רשימת שימור מאושרת לפי התוספת הרביעית לחוק; ❌

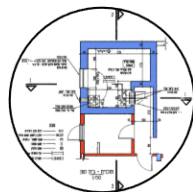
אם הבניין הינו **בתחום חוף הים**, למעט אם העבודות מבוצעות בשטח המיועד למגורים ❌

אם הבניין הינו **בתחום מימי החופין**, כהגדרתם בחוק הפרשנות, התשמ"א-1981. ❌

חרבת ברזל פטור מהיתר מרחב מוגן דירתי סימן 11



הועדה לתכנון ובניה אשדוד הגליל



תנאים להקמת מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע

פקוד העורף רשאי לאשר מרחב מוגן דירתי
בשטח או בנפח קטנים יותר,
ובלבד שלא יפחת מ-5 מ"ר נטו

חשוב – לא יפחת

ולא יעלה על 9 מ"ר

שטח מרחב מוגן
דירתי לא יפחת
מ-9 מ"ר



מבואה
בשטח מירבי
של 5 מ"ר

תיקון מיום 30.11.2023
על פי החלטה של פיקוד העורף
ניתן להוסיף מבואה בשטח המינימלי הנדרש
(רק במקרה של הוספת ממ"ד למבנה קיים)

https://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-10934.pdf

מעבד..

חרבת ברזל פטור מהיתר מרחב מוגן דירתי סימן 11

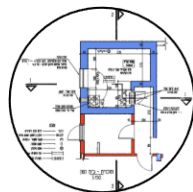


חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 149 והוראת שעה), התשפ"ד 2023 (נדרש תיקון בתקנות)

אפשרות להוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה לממ"ד
שישמש חדר שירותים או חדר רחצה למרחב מוגן דירתי
(לבנין מגורים חדש וקיים למעט לבנין מגורים קיים שהוא בניין רב קומות)

"אזור עימות" - מקום שנמצא בטווח של עד 9 קילומטרים מגבול לבנון
או עד 7 קילומטרים מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה;





תנאים להקמת מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור
בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע

כללים לתכנון הממ"ד

- ☑ תוספת הממ"ד תואמת לתכניות ולהנחיות המרחביות החלות על המגרש, לרבות לעניין קווי הבניין.
- ☑ הממ"ד יהיה צמוד לדירת המגורים עם פתח גישה מתוך הדירה.
- ☑ הממ"ד יכול להיות בבניה קונבציונאלית, כמבנה יביל או כמבנה מתועש.
- ☑ נדרש למנות בעלי מקצוע כמפורט בהמשך.

חשוב לדעת

ניתן להתחיל בביצוע הקמת הממ"ד רק לאחר שהתקבל אישור פיקוד העורף לתכנון המוצע כפי שיובהר בהמשך

חרבות ברזל פטור מהיתר מרחב מוגן דירתי סימן 1



חשוב- מבנה יביל או מתועש -מאושר פיקוד העורף בלבד

ישנם דגמים מסוימים באתר פיקוד העורף וקיימת חובת חיבור לבית הקיים בדיוק כמו בניה קונבציונאלית !

הצבת מגונית/שיפור מיגון לא חלק מפטור מהיתר

עד 45 יום
מסיום הביצוע

הודעה לרשות
הרישוי ולפקע"ר
על סיום הביצוע

ביצוע

קבלת אישור
פיקוד העורף
לתכנון המרחב
המוגן

מינוי עורך בקשה
ומהנדס מבנים
תכנון המרחב
המגן

הודעה משותפת
באתר הדיווח של
מינהל התכנון

תנאי לתחילת ביצוע הממ"ד
הינו קבלת אישור פיקוד העורף

התהליך

הועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל

הודעה על ביצוע העבודה במסלול פטור מהיתר לבניית ממ"ד

שירות זה מאפשר להודיע לרשות המקומית על הקמת הממ"ד שאושר לבנייה ללא היתר.



שתפו:

להגשת ההודעה



לינק לדיווח

<https://www.gov.il/he/service/notice-of-establishment-protected-area>

דיווח לועדה באתר מנהל התכנון



שמירה | שכפול טופס | קבצים שצירפתי | מענה ותמיכה

הודעה על פטור מהיתר להקמת ממ"ד
מינהל התכנון - אגף רגולציה
מספר בקשה: 4173

1 פרטי המקרקעין 2 פירוט הבנייה 3 פרטי בעלי תפקידים 4 צירוף מסמכים 5 הצהרה ושליחה

פרטי המקרקעין בו בוצעה העבודה
שדות המסומנים בכוכבית (*) הם שדות חובה

יש למלא ככל הניתן את כלל פרטי המקרקעין נשוא ההודעה או לפחות שני סוגים של זיהוי קרקע

יישוב*
 השטח אינו משוייך ליישוב
 בחירה

רחוב*
 בחירה

מספר בית*

מספר דירה*

מיקוד [לאיתור המיקוד](#)

גוש*

חלקה*

תת חלקה

איתור גוש / חלקה

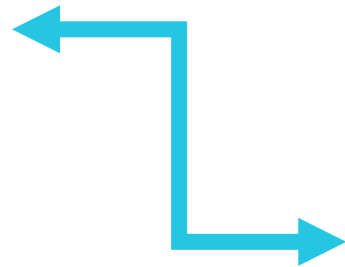
1 אם לא ידוע כתובת או גוש וחלקה יש לציין מספר מגרש בתוכנית קובעת

מספר מגרש בתכנית קובעת

[לשלב חבא <](#)

לינק לדיווח

<https://www.gov.il/he/service/notice-of-establishment-protected-area>



יש למלא טופס הדיווח באתר מנהל התכנון על פיה שלבים המפורטים, הדיווח מגיע לוועדה למייל יעודי



טופס- דיווח לוועדה באתר מנהל התכנון

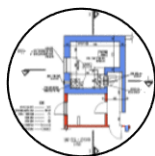


מסמכים שיש להעביר לרשות הרישוי המקומית ולפיקוד העורף בסיום העבודה (בתוך 45 ימים)

- (1) פרטים הנוגעים למהות ההודעה** ובכלל זה פרטי המודיע, פרטי המקרקעין בהם הוקם הממ"ד, פרטי בעלי הזכויות במקרקעין אלו ומסמכים המעידים על מינוי עורך הבקשה ומהנדס מבנים;
- (2) אישור פיקוד העורף** לתכנון בצירוף המסמכים שהוגשו לאישור
- (3) אישור מהנדס מבנים** רשום בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.
- (4) אישור עורך הבקשה** שהקמת הממ"ד תואמת את התכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות קווי הבניין.
- (5) בדיקות ואישורים:**
 - א. בדיקת חוזק בטונים (יסודות, רצפה, קירות, ותקרת המרחב המוגן);
 - ב. בדיקת אטימות למרחב המוגן בהתאם לתקן ישראלי 4577;
 - ג. בדיקת חיפויים וציפויים בהתאם לתקן ישראלי 5075 ;
 - ד. אישור מחברת המסגרות על התקנת מסגרות מגן (צינורות אוורור, חלון ממ"ד ודלת ממ"ד) בהתאם לתקן ישראלי 4422 ;
 - ה. אישור מחברת מערכות אוורור וסינון על התקנת מערכת אוורור וסינון דירתית בהתאם לתקן ישראלי 4570 ;
 - ו. אישור על התקנת מעבר צנרת תקני מטעם חברה מאושרת על ידי פקע"ר
- (6) 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.
- (7) מפת עדות** ערוכה ע"י מודד מוסמך המציגה את סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת הממ"ד;

מסמכים לדיוח לוועדה- בסיום עבודה





מרחב מוגן במוסד חינוך סימן ו'2

איזה מוסד חינוך יכול להיכלל במסלול פטור מהיתר
להוספת מרחב מוגן

בית ספר, גן ילדים, מעון יום, לרבות לחינוך מיוחד ✓

שהוקם עפ"י דין ✓

במגרש המיועד לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק
(מגרש אשר התכנית החלה עליו מאפשרת להקים בו מוסד חינוך) ✓

מוסד חינוך שאין בו מרחב מוגן הנותן מענה למוסד כולו בהתאם
לנדרש מכוח חוק ההתגוננות האזרחית .
יכול שיהיה: ✓

- מוסד שיש בו מיקלט
- מוסד שאין בו מרחב מוגן כלל
- מוסד שיש בו מרחב מוגן רק לחלק מהכיתות

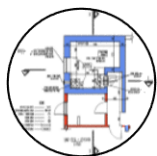
חרבות במל פטור מהיתר

מרחב מוגן במבנה חינוך סימן ו'2



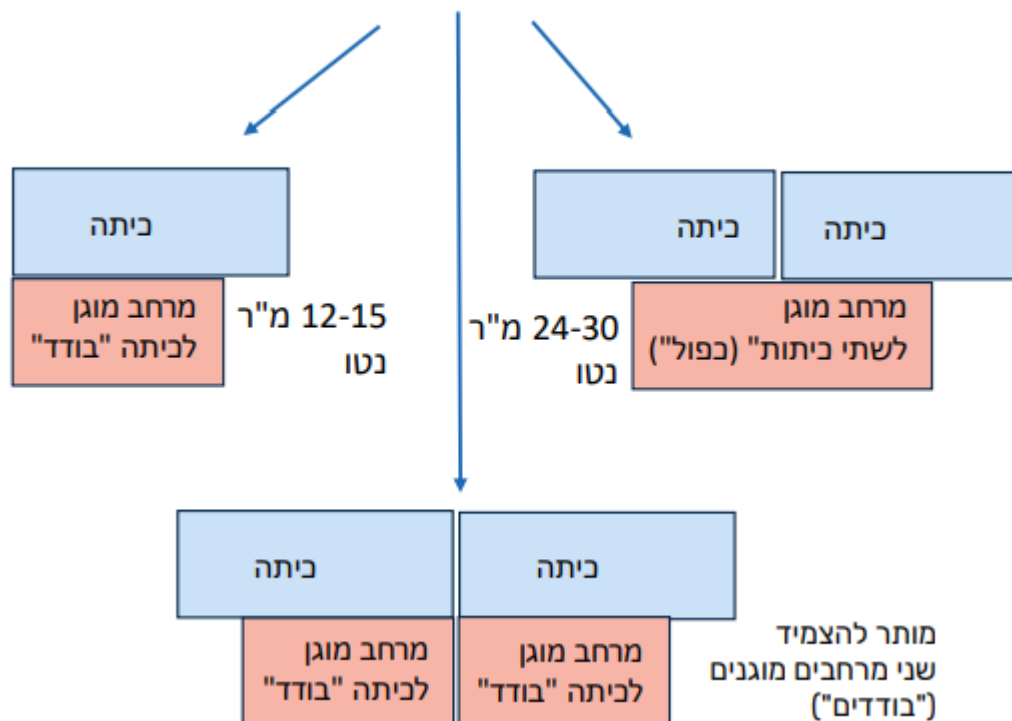
חל בדצמבר 2023 בחוקף עד דצמבר 2024

תיתכן הארכה



מרחב מוגן במוסד חינוך סימן ו'2

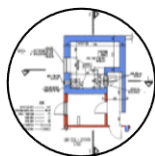
מה ניתן להקים במסגרת הליך פטור מהיתר



חרבות במל פטור מהיתר

מרחב מוגן במבנה חינוך סימן ו'2

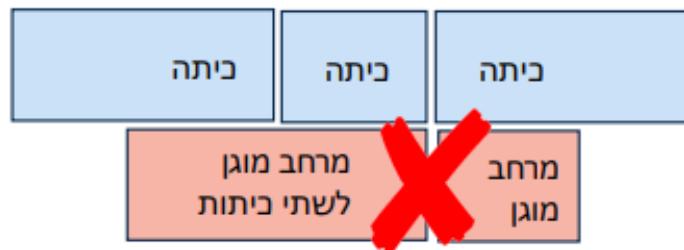




מרחב מוגן במוסד חינוך סימן ו'2



אסור להצמיד
שני מרחבים מוגנים "כפולים"



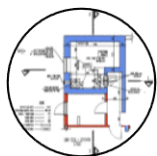
אסור להצמיד
מרחב מוגן "כפול" ומרחב מוגן "בודד"

סה"כ - עד שישה מרחבים מוגנים במגרש

חרבות במל פטור מהיתר

מרחב מוגן במבנה חינוך סימן ו'2





מרחב מוגן במבנה ציבור

סימן ו' 3

חרבות ברזל פטור מהיתר

מרחב מוגן במבנה ציבור סימן ו' 3



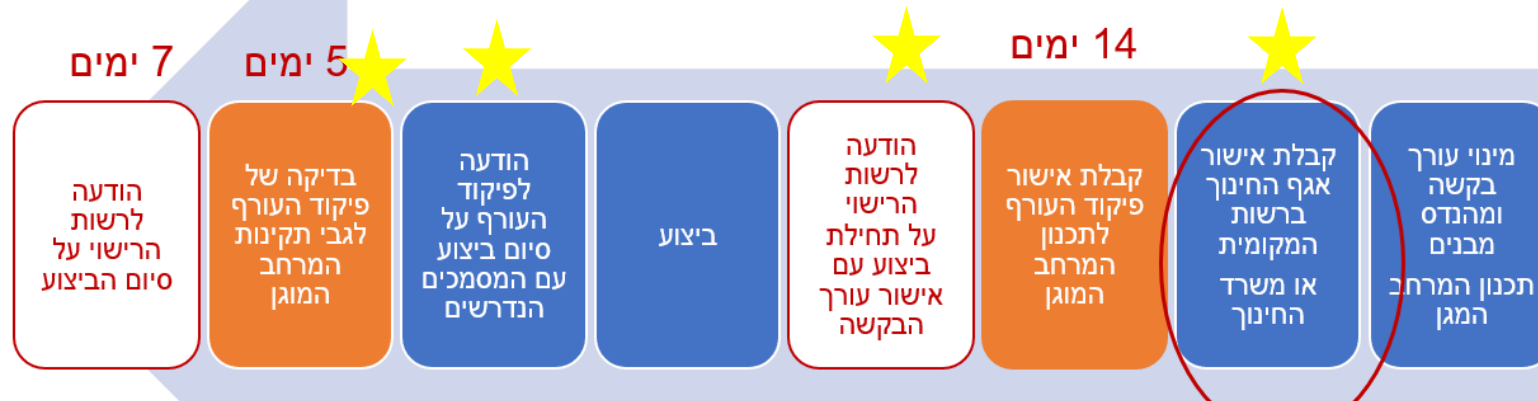
תנאים ליישום

1. שטח המרחב המוגן לא יעלה ולא יפחת מהקבוע בתקנות המפרטים.
2. שטחו של מרחב מוגן בודד לא יעלה על 30 מ"ר נטו;
3. המרחב המוגן יוקם בשתי קומות לכל היותר בבניה רצופה אנכית ממפלס הקרקע כלפי מעלה;
4. לא תתאפשר בנייה רצופה אופקית של מרחבים מוגנים;
5. תתאפשר בנייה של עד ארבעה מרחבים מוגנים במגרש; בעבודה המבוצעת על ידי המדינה או רשות מקומית תתאפשר בנייה של עד שישה מרחבים מוגנים במגרש;

על מי חל

- "מבנה ציבור" - מבנה קיים המשמש לאחד או יותר מהשימושים המפורטים להלן, במגרש המיועד לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק שאין בו מרחב מוגן הנותן מענה למבנה כולו בהתאם לנדרש מכוח חוק ההתגוננות האזרחית:
1. מרפאות, תחנות אם וילד
 2. מוסדות קהילתיים, לרבות מרכזים קהילתיים
 3. תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש
 4. מעון כהגדרתו בחוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965 למגורי אנשים עם מוגבלות כמשמעותם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1988, למעט מעון יום כאמור בסימן ו' 2
 5. בתי תפילה, לרבות בית כנסת, כנסיה ומסגד, ומקווה טהרה
 6. משרדים ראשיים של רשות מקומית

תהליך היישום



מרחב מוגן במוסד חינוך

עבודה שמבצעת רשות מקומית או מי מטעמה תהיה פטורה ממתן הודעה לפי תקנת משנה



מרחב מוגן מבנה ציבור

חרבות בחל פטור מהיתר

מרחב מוגן במבנה חינוך + ציבורי תהליך



**תכנית מתאר ארצית
ברמה מפורטת למיגון
(בניית מרחב מוגן)**

תמ"א 40 / א / 1 / 1

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תכנית מתאר ארצית מאושרת

ע"י הממשלה לפי החלטתה

מס': 1118 מתאריך: 5/12/2023

והחתומה בידי מזכיר הממשלה ובידי מזכיר המועצה הארצית

A.E.

מזכיר המועצה הארצית

[Signature]

מזכיר הממשלה

תמא 40/א/1/1



עיקרי התכנית

התמ"א תאפשר חריגה מהוראות בינוי **לטובת הקמת מרחב מוגן** בנושאים הבאים:

- קווי בנין
- מרווח בין בניינים
- תכסית
- גובה

תמא 40/א/1/1



תוכנית מתאר ארצית למיגון (תיקון מספר 1) – תמ"א 40/א/1/1

תיקון מספר 1 לתמ"א 40 א 1/1 - הרחבת תחולת התמ"א על שטח נוסף לממ"ד באזורי עימות ועל שיפורי מיגון

תיקון מספר 1 הרחיב את הוראות הבינוי הקבועות בתמ"א בשני נושאים:

1. שטח נוסף לממ"ד באזורי עימות

סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, כי תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 לא ייחשבו כסטיה מתכנית. ביום 30.11.2023 נכנס לתוקפו תיקון לחוק אשר קבע כי נוסף על האמור בסעיף 151(ג) כאמור, באזור עימות, תוספת של עד 3 מ"ר שטח רצפה שישמש כחדר שירותים או חדר רחצה למרחב מוגן דירתי, שאינו מרחב מוגן ליחידת דיור קיימת בבניין רב-קומות- לא תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית. "איזור עימות" מוגדר כמקום או ישוב שנמצא, כולו או חלקו, בטווח של עד 9 ק"מ מגבול לבנון או סוריה או עד 7 ק"מ מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה, כמסומן בתשריט. "בניין רב-קומות" מוגדר כבניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים. תיקון מספר 1 לתמ"א 40 א 1/1 הרחיב את הוראות הבינוי הקבועות בה, כך שיחולו, באזורי עימות, גם על תוספת השטח כאמור (3 מ"ר שישמשו כחדר רחצה או שירותים).

2. שיפורי מיגון

בנוסף, התיקון הרחיב את הוראות הבינוי שקבועות בתמ"א גם ל"שיפורי מיגון"- במקרים בהם הוכח לרשות המוסמכת, כהגדרתה בחוק הג"א, כי לא ניתן לבנות מרחב מוגן תקני והנסיבות לכך עונות להגדרות המפורטות ב "מדיניות פיקוד העורף בדבר התנאים והכללים למתן פטור מהקמת מקלט או הגדלתו התשפ"ג-2023", קיימת לרשות המוסמכת, הסמכות לפטור את המבנה המבוקש מהתקנת מרחב מוגן תקני. לעיתים הפטור יינתן בכפוף לתנאים, לרבות חובת הקמה של שיפור מיגון. שיפור מיגון יכול שיהיה באמצעות חיזוק הקירות, הגגות (אם נדרש), החלונות והדלתות של כל אחד מחללי הבניין או חדרי הדירה או באמצעות יצירת חלל מחוזק חדש, והכל בהתאם למפרט יעודי לשיפורי מיגון של פיקוד העורף.

הליך רישוי	קווי בניין מתוקף תמ"א 40 א*1		מאפייני המבנה	ייעוד
	קו בנין אחורי וצידי	קו בנין קדמי		
פטור	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	בניה נמוכה/ יחידת דיור צמודת קרקע	מגורים
רישוי מקוצר	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	מעל 2 קומות ועד גובה של 29 מ'	
	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בצדי ואחורי		
רישוי מלא - דרישות מופחתות ע"פ חלק ט 10 לתקנות רישוי בנייה	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	מעל גובה של 29 מ'	
	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בצדי ואחורי		
פטור	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	מרחב מוגן עד 2 קומות	ציבור (כולל חינוך)
רישוי מלא	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	מרחב מוגן מעל 2 קומות	
	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בצדי ואחורי		
לצורך חריגה מעבר לקו בנין 1 מטר נדרש היתר מרשות רישוי	עד קו בנין 0 - אישור ר"ר אם לא ניתן בפחות ובלבד שהמרחב המוגן יוקם במגרש הגובל בייעוד ציבורי.	עד קו בנין 0 - אישור רשות רישוי אם לא ניתן בפחות	מרחב מוגן עד 2 קומות ומעל 2 קומות	

טבלת חריגות קווי בנין תמא 40/א/1/1



לשאלות בנושא
תחום טיפול בוועדה ע"י מחלקת פיקוח רישוי
שמרית סוקולובסקי
נייד: 0524423450
מייל: shimrits@e-galil.org.il

