

מועצה מקומית אלפי מנשה

מחלקת הנדסה

דף מידע והנחיות: הקמת ממ"ד בפטור מהיתר לפי תיקון מס' 3 ו-4 – חוק ערים וכפרים

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) ובכפוף להוראות הדין החלות באזור, מועצה מקומית אלפי מנשה רואה חשיבות עליונה במיגון התושבים ובקיצור תהליכים בירוקרטיים להקמת מרחבים מוגנים. כחלק ממאמץ זה, ראש המועצה ומהנדסת המועצה פעלו בנחישות מול הגורמים הרלוונטיים לטובת התושב.

1. תנאי סף לבחינת פטור

על המבקש לוודא כי הממ"ד המתוכנן עומד בדרישות הגודל והמיקום כפי שנקבעו בתקנות הפטור (תיקון מס' 3 ומס' 4). ניתן לעיין בתקנות המלאות באתר ההנדסי של המועצה.

2. הנחיות לבנייה מעבר לקווי בניין הנדרשים התייחסות מהנדסת המועצה:

במקרים בהם הממ"ד ממוקם מחוץ לקווי הבניין צידי או אחורי המאושרים (מעבר לקו בניין 1 מ'), נדרש אישור מהנדסת המועצה כגורם ממליץ ומאשר.

- לא ניתן לבנות ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי -

• תהליך הפנייה: יש לפנות לעמית שקד, רכז הנושא, בדוא"ל:

amits@44851.co.il

• מסמכים נדרשים לבחינה:

- מפת מדידה של כל שטח המגרש עם סימון סכמטי של מיקום הממ"ד בצבע כחול, כולל מידות ומרחקים מדויקים מגבולות המגרש.
- הצהרת מהנדס מבנים רשום, חתום, בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא תפגע בשלד הבניין וביציבותו או בגדרות הקיימות או במערכות הבניין ובתפקודיו, כולל אחראיות לפיקוח.
- חתימת שכן הגובל לממ"ד.
- מהנדסת המועצה תדרוש מסמכים נוספים כתנאי לאישורה במידת הצורך.

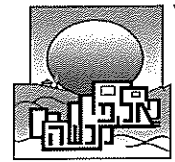
3. הגשה ואישור פיקוד העורף

האישור הסטטוטורי הסופי לתכנון הממ"ד ניתן ישירות על ידי פיקוד העורף באמצעות המערכת המקוונת. הגשת הבקשה והמסמכים הטכניים לפיקוד העורף היא באחריות המבקש.

4. דיווח לוועדה לאחר קבלת אישור פקע"ר

לאחר הגשה וקבלת אישור מפיקוד העורף לממ"ד יש להעביר לוועדה את המסמכים

הבאים: (יש להעביר לרכזת הוועדה במייל: nirae@44851.co.il).



מועצה מקומית אלפי מנשה

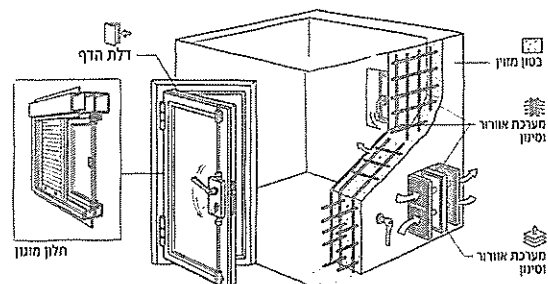
מחלקת הנדסה

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

בברכה,

צוות מחלקת הנדסה

*** תרשים להמחשה בלבד - אין לראות בו תוכנית
בנייה או מפרט טכני ***



צבא הגנה לישראל
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), התשל"א-1971

צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה והשומרון) (מס' 997), התשמ"ב-1982

תקנות תכנון ערים כפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון מס' 3) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023

בתוקף סמכותי לפי סעיף 34 לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966 (להלן - "החוק"), לפי סעיף 7 לצו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה והשומרון) (מס' 997), התשמ"ב-1982 (להלן - "צו השטחים התפוסים"), ויתר סמכויותיי לפי כל דין ותחיקת ביטחון, ולאחר שנועצתי במועצת התכנון העליונה, אני מתקין תקנות אלה:

הוראת שעה הוספת סימן ה'1	1. החל מיום חתימתן של תקנות אלה ועד יום כ"ט בתשרי התשפ"ה (31.10.2024) יראו כאילו בתקנות תכנון ערים כפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ט-2019, אחרי תקנה 26 יבוא:
	"סימן ה'1: מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע
	<p align="center">הגדרות</p> <p align="center">26.א. בסימן זה –</p> <p>"יחידת דיור בבנייה נמוכה" – יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע;</p> <p>"יחידת דיור צמודת קרקע" – יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, ושאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת;</p> <p>"רשות מוסמכת" – כהגדרתה בצו בדבר ההתגוננות האזרחית (יהודה והשומרון) (מס' 1699), התשע"ב-2012;</p> <p>"תקנות המפרטים" – כהגדרת "התקנות" בסעיף 26 לצו בדבר ההתגוננות האזרחית (יהודה והשומרון) (מס' 1699), התשע"ב-2012;</p> <p>"מפת עדות" – מפה טופוגרפית כהגדרתה בתקנות המודדים (מדידות ומיפול), התשנ"ח-1998, כפי תוקפן בישראל מעת לעת, הכוללת את סימון העבודות נושא הדיווח לפי תקנות אלה;</p> <p>"רשות הרישוי" – כהגדרתה בסעיף 26 לצו התכנון או מועצת התכנון העליונה וועדות המשנה שלה, לפי העניין;</p>

<p>"נכס" – חלקה רשומה בספרי המקרקעין, ובהיעדר רישום כאמור - קרקע תחומה לפי רשת קואורדינטות ברשת ישראל החדשה, שבה מבוקש להקים מרחב מוגן דירתי;</p>			
<p>הקמת מרחב מוגן דירתי, אחד לכל יחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, שמתקיימים לגביה כל התנאים שלהלן, פטורה מהיתר:</p>	<p>ב.26</p>	<p>תנאים לפטור מהיתר להקמת ממ"ד</p>	
<p>(1) מידותיו של המרחב המוגן הדירתי לא יעלו ולא יפחתו מהקבוע בתקנה 197א רישה לתקנות המפרטים; זולת אם ניתן אישור הרשות המוסמכת למרחב המוגן הדירתי בשטח או בנפח קטנים יותר כאמור בסיפה של תקנה 197א האמורה;</p>			
<p>(2) דרישות תכן המרחב המוגן הדירתי יהיו בהתאם לסיווג הישוב כיישוב עורפי או כיישוב קדמי, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות המפרטים;</p>			
<p>(3) התקבל אישור בעל הזכות בנכס, כהגדרתו בתקנה 2 לתקנות אלו;</p>			
<p>(3) התקבל אישור הרשות המוסמכת לביצוע עבודה לפי תקנה 26ג;</p>			
<p>(4) המרחב המוגן הדירתי יחובר למבנה שניתן לו היתר לפי דין.</p>			
<p>על הבקשה לביצוע עבודה כאמור בתקנה 26ב(3) יחולו הוראות אלה:</p>	<p>ג.26</p>	<p>אישור הרשות המוסמכת</p>	
<p>(1) (א) הבקשה תוגש לבחינת הרשות המוסמכת באופן מקוון או בדרך אחרת בהתאם להנחיית הרשות המוסמכת, באמצעות עורך הבקשה לבחינת הרשות המוסמכת טרם תחילת ביצוע העבודה, כפי שפורסם באתר האינטרנט של הרשות המוסמכת;</p>			
<p>(2) תבקשה תכלול את כל אלה: (א) פרטים הנוגעים למהות הבקשה, ובכלל זה פרטי המבקש, פרטי המקרקעין בהם מבקשים להקים את המרחב המוגן הדירתי אישור בעל הזכות בנכס, היתר הבנייה לפיו נבנתה יחידת הדיור ומסמכים המעידים על מינוי עורך הבקשה ומהנדס מבנים; (ב) אישור עורך הבקשה לפיו הבקשה תואמת את הוראות סימן זה והוראות תקנות המפרטים;</p>			

<p>(3) אישור מהנדס מבנים רשום, לפיו הבקשה עומדת בכל התנאים הקבועים בתקנות המפרטים ובסימן זה;</p>							
<p>(4) מסמך התקשרות בין המבקש לבין מעבדה מוסמכת לבדיקות בטון לשלב הביצוע לפי תקן ישראלי 466, כפי תוקפו בישראל מעת לעת;</p>							
<p>(5) תכנית תנוחה שתיערך בקנה מידה 1:100 אשר תכלול את תכנון הוספת המרחב המוגן הדירתי על רקע חלק הבניין אליו מתחברת תוספת הבנייה, מיקום פתח הכניסה למרחב המוגן הדירתי ומיקום הפתחים בקירות ומידותיהם וסימון מיקום תתכים על גבי התוכנית;</p>							
<p>(6) תתכים בקנה מידה 1:100 דרך תוספת המרחב המוגן הדירתי ולכל גובה הבניין;</p>							
<p>(7) חזיתות המרחב המוגן הדירתי בקנה מידה 1:100 המציגות את מיקום תוספת המרחב המוגן הדירתי, פתחים וחומרי הגמר של הקירות החיצוניים של המרחב המוגן הדירתי;</p>							
<p>(8) נספח אדריכלי ונספח הנדסי לתכנון המרחב המוגן הדירתי הכולל תשריטים ופרטי בניין המיועדים לביצוע וערוכים בקנה מידה של 1:50 או בקנה מידה מפורט יותר;</p>							
<p>(9) כל מסמך נוסף שביקשה הרשות המוסמכת הדרוש לה לצורך בחינת הבקשה שבפניה.</p>							
<p>(ב) הרשות המוסמכת תבדוק את הבקשה בתוך 14 ימים מיום קבלתה, ותודיע למבקש על אישור הבקשה או דחייתה.</p>							
<p>הודעה על ביצוע עבודה לפי סימן זה תהיה ערוכה על ידי עורך בקשה לפי טופס בדבר הודעה על ביצוע עבודה לעניין סימן זה שיפורסם באתר האינטרנט של המנהל האזרחי, ותימסר לרשות הרישוי ולרשות המוסמכת בתוך 45 ימים ממועד סיום ביצוע העבודה, ותכלול את כל אלה:</p>			ד.26	הודעה על ביצוע עבודה			
<p>(1) פרטים הנוגעים למתות ההודעה ובכלל זה פרטי המודיע, פרטי המקרקעין בהם חוקם המרחב המוגן הדירתי, אישור בעל הזכות בנכס ומסמכים המעידים על מינוי עורך הבקשה ומהנדס מבנים;</p>							

אישור הרשות המוסמכת לביצוע העבודה לפי תקנה 26ג;	(2)				
המסמכים שהוגשו לבחינת הרשות המוסמכת כאמור בתקנה 26ג;	(3)				
אישור מהנדס מבנים רשום בדבר יציבות המרחב המוגן הדירתי וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו;	(4)				
אישור עורך הבקשה שהקמת המרחב המוגן הדירתי תואמת את התוכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש;	(5)				
בדיקת חוזק בטונים (יסודות, רצפה, קירות, ותקרת המרחב המוגן);	(6)				
בדיקת אטימות למרחב המוגן בהתאם לתקן ישראלי 4577, כפי תוקפו בישראל מעת לעת;	(7ז)				
בדיקת חיפויים וציפויים בהתאם לתקן ישראלי 5075, כפי תוקפו בישראל מעת לעת;	(8)				
אישור מחברת המסגרות על התקנת מסגרות מגן (צינורות אוורור, חלון מרחב מוגן דירתי ודלת מרחב מוגן דירתי) בהתאם לתקן ישראלי 4422, כפי תוקפו בישראל מעת לעת;	(9)				
אישור מחברת מערכות אוורור וסינון על התקנת מערכת אוורור וסינון דירתית בהתאם לתקן ישראלי 4570, כפי תוקפו בישראל מעת לעת;	(10)				
אישור על התקנת מעבר צנרת תקני מטעם חברה מאושרת על ידי הרשות המוסמכת;	(11)				
תמונות המרחב המוגן הדירתי הכוללות צילום פנימי של כל קיר במרחב המוגן הדירתי, צילום פנימי וחיצוני של דלת המרחב המוגן הדירתי ושל חלון המרחב המוגן הדירתי וצילום מערכת אוורור וסינון דירתית;	(12)				
מפת עדות ערוכה על ידי מודד מוסמך המציגה את סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום חוספת המרחב המוגן הדירתי."	(13)				
בכפוף לאמור בתקנה 26ג, אין בפטור שניתן מכוח תקנות אלה כדי לגרוע מהוראות כל דין ותחיקת ביטחון.		(א)	2.	שמירת דינים	

<p>בתחומי המועצה, אין באמור בסימן זה כי לגרוע מהאמור בחוק 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, כפי תוקפם בהתאם לנספח מס' 9 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981.</p>	(ב)	
<p>תחילת תקנות אלה ביום חתימתן, והן יעמדו בתוקף עד יום כ"ט בתשרי התשפ"ה (31.10.2024).</p>	(א)	<p>תחילה, תוקף ותחולה</p> <p>3.</p>
<p>תקנות אלה יחולו גם בכל שטח המיועד לבנייה בתוך מערכת הנחיות, שבו ניתנה לרשות רישוי סמכות מתן היתר לפי צו השטחים התפוסים, ואישור לפי תקנות אלה בשטחים תפוסים כאמור ייראה לכל דבר ועניין כהיתר לפי צו השטחים התפוסים.</p>	(ב)	
<p>מרחב מוגן דירתי שיינתן לגביו אישור הרשות המוסמכת מכוח תקנות אלה, יהא פטור מקבלת היתר גם לאחר פקיעת תוקפן של תקנות אלה.</p>	(ג)	
<p>תקנות אלה תיקראנה: "תקנות תכנון ערים כפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון מס' 3) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023".</p>		<p>השם</p> <p>4.</p>

תת-אלוף
האזרחי

פארס עטילה,
ראש המנהל

התשפ"ד
2023

11/8

צבא הגנה לישראל
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966

**צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418),
התשל"א-1971**

**צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה
(השומרון) (מס' 997), התשמ"ב-1982**

**תקנות תכנון ערים וכפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון
מס' 4) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023**

בתוקף סמכותי לפי סעיף 34 לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966 (להלן - "החוק"), לפי סעיף 7 לצו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה והשומרון) (מס' 997), התשמ"ב-1982 (להלן - "צו השטחים התפוסים"), ויתר סמכויותי לפי כל דין ותחיקת ביטחון, ולאחר שנועצתי במועצת התכנון העליונה, אני מתקין תקנות אלה:

1. החל מיום חתימתן של תקנות אלה ועד יום כ"ט בתשרי התשפ"ה (31.10.2024) יראו כאילו בתקנות תכנון ערים וכפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ט-2019, אחרי תקנה 26 יבוא:	הוראת שעה הוספת תקנה 126
---	---

על אף האמור בכל תוכנית שאושרה לאחר היום הקובע, יחולו לעניין בניית מרחב מוגן דירתי לפי סימן זה ההוראות להלן:	חריגה מעקרונות התכנון המפורט
---	-------------------------------------

(א) שטח המרחב המוגן הדירתי לא יעלה על השטח המינימלי שנקבע בסעיף 197א(1) לתקנות המפורטים;

(ב) לא יבוא שטח המרחב המוגן הדירתי כאמור במניין השטח המותר לבנייה ובלבד ששטחו של המרחב המוגן הדירתי לא יעלה על הקבוע בתקנת משנה (א);

(ג) (1) אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין קווי הבניין אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן הדירתי בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין קדמי, ניתן לחרוג מקווי הבניין שנקבעו כאמור, ובלבד שמידת החריגה מקו הבניין לא תעלה על 1 מ' מגבול המגרש אלא אם הותר אחרת בתוכנית;

(2) חריגה מהוראה כאמור בתקנת משנה (1) לעניין מידת החריגה מקו הבניין, למעט קו בניין קדמי, תיעשה באישור מהנדס הוועדה המקומית;

(3) על אף האמור לעיל בתקנות משנה (1) ו-(2), לא תותר הקמת מרחב מוגן במרחק הנמוך מ-2 מטר ממבנה מגורים קיים במגרש הגובל;

(ד) במגרש שבו מצוי יותר ממבנה אחד, אם ההוראות שנקבעו בתוכנית לעניין המרווח שבין הבניינים, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן הדירתי, תותר חריגה מהוראות אלה ובלבד שהמרווח בין המבנים לא יפחת מ-2 מטר אלא אם הותר אחרת בתוכנית;

(ה) אם ההוראות שנקבעו בתוכנית לעניין תכנית הבנייה אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן הדירתי, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית המרחב המוגן הדירתי;

(ו) אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין גובה המבנה, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית המרחב המוגן, וזאת בהיקף שלא יעלה על 0.5 מטר.

תחילת תקנות אלה ביום תתימתן, והן יעמדו בתוקף עד יום כ"ט בתשרי התשפ"ה (31.10.2024).

2. תחילה, תוקף ותחולה (א)

תקנות אלה יחולו גם בכל שטח המיועד לבנייה בתוך מערכת הנחיות, שבו ניתנה לרשות רישוי סמכות מתן היתר לפי צו השטחים התפוסים, ואישור לפי תקנות אלה בשטחים תפוסים כאמור ייראה לכל דבר ועניין כהיתר לפי צו השטחים התפוסים.

(ב)

מרחב מוגן דירתי שיינתן לגביו אישור הרשות המוסמכת מכוח תקנות אלה, יהא פטור מקבלת היתר גם לאחר פקיעת תוקפן של תקנות אלה.

(ג)

3. השם תקנות אלה תיקראנה: "תקנות תכנון ערים כפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון מס' 4) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023".

תת אלוף פארס עטילה
ראש המנהל האזרחי

התשפ"ד
2023 19 32 20