



# הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שורקות"

## מדריך מעודכן לתושב: הקמת ממ"ד בפטור מהיתר בנייה (הוראת שעה)

תושבים יקרים להלן המדריך המעודכן להקמת ממ"ד במסלול המהיר (פטור מהיתר), הכולל דגשים משפטיים ותכנוניים חשובים:

### תוקף התקנות (הוראת שעה)

1. המסלול המקוצר נקבע כהוראת שעה בעקבות המלחמה. הוא נכנס לתוקף ב-26.10.2023 ויהיה בתוקף למשך שלוש שנים, כלומר עד ליום 26.10.2026. בקשות שיוגשו בתוך פרק זמן זה יטופלו במסלול הפטור גם אם בנייתן תסתיים לאחר מכן.

### תנאי סף – חוקיות המבנה הקיים

2. ניתן להקים ממ"ד במסלול הפטור אך ורק ביחידת דיור שנבנתה כדין וקיים עבורה היתר בנייה. שימו לב: בנייה של ממ"ד צמוד לחלק במבנה שנבנה ללא היתר ("חריגת בנייה") עלולה להוביל לדחיית הבקשה על ידי פיקוד העורף או לבעיות משפטיות בעתיד. הפטור נועד להוסיף מיגון למבנים חוקיים קיימים.

### ייעוד המבנה: רק למגורים!

3. הפטור הספציפי הזה מיועד רק ליחידות דיור (מגורים). הוא אינו חל על משרדים, חנויות, עסקים או מבני ציבור.

ההגדרה היא "מרחב מוגן דירתי" (ממ"ד), המיועד לשירות דיירי הבית בבנייה נמוכה (עד 2 קומות) או צמודת קרקע. לעסקים ומשרדים קיימים מסלולי מיגון אחרים שאינם נכללים בפטור ספציפי זה.

4. הפטור הוא ליחידות דיור שאין להן ממ"ד.

### 5. דרישות טכניות ותהליך:

5.1 גודל: שטח נטו של 9 מ"ר וכן תוספת של עד 3 מ"ר שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה (ללא קירות).

5.2 אישור פיקוד העורף: חובה לקבל אישור עקרוני מפיקוד העורף לפני תחילת העבודות. על פי התקנות הבקשה מוגשת באופן מקוון ועל פיקוד העורף להשיב לבקשה בתוך 14 ימים בלבד.

5.3 דיווח בסיום: בתוך 45 ימים מסיום הבנייה, יש להגיש דיווח סופי לוועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות ולפיקוד העורף, הכולל בין היתר בדיקות מעבדה ומפת מזידה.

5.4 קווי בניין: הממ"ד חייב לעמוד בקווי הבניין המאושרים.

חשוב להדגיש: האחריות על ביצוע הבנייה בהתאם להיתר המקורי של הבית ובהתאם להנחיות פיקוד העורף חלה על בעלי הנכס.

### **בברכת ימים שקטים ובטוחים**

עדי הדר הולצר

יו"ר הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות

מסמך זה נועד לצרכים אינפורמטיביים בלבד ואין בו כדי להחליף ייעוץ של איש מקצוע. התנאים המלאים מצויים בפרק ב' סימן 11 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014.