

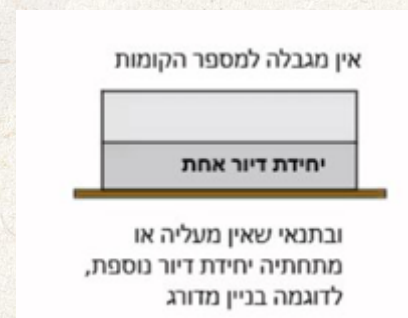
מדריך תקנות פטור מהיתר להקמת ממ"ד
הוראת שעה לשנה מיום 26.10.23 ועד 26.10.24

קישור לתקנות הפטור

להלן דגשים עיקריים להליך הפטור להקמת ממ"ד אחד לכל יחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, שמתקיימים לגבי כל התנאים שלהלן, פטורה מהיתר:
יחידת דיור בבנייה נמוכה - יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע.



יחידת דיור צמודת קרקע (אין מגבלה למס' הקומות) - יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, ושאינו מעלה או מתחתיה יחידת דיור נוספת.



דגשים:

- א. מי רשאי להקים ממ"ד בפטור מהיתר - הקמת הממ"ד בפטור מהיתר תבוצע בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע עבודות.
בעל זכות במקרקעין הוא בעל זכות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין (שכירות ארוכת טווח, בעלות, חכירה).
בעל זכות לגבי המקרקעין, הוא מי שיש לו זכות חוזית ביחס לזכות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, אך זכותו טרם נרשמה, מסיבות שונות.

חובה על הבונה במקרים בהם ישנם מס' בעלי זכויות לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות.

בני עי"ש • מזכרת בתיה • קרית עקרון

ב. שטח ממ"ד מותר - שטח ממ"ד נדרש לעמוד על 9 מ"ר נטו + שטח הקירות בהתאם לתקנים. (פקע"ר יכול לאשר שטח ממ"ד קטן מ-9 מ"ר נטו בנסיבות המקרקעין אך שטח הממ"ד נטו לא יקטן מ-5 מ"ר ורק באישור מיוחד של פקע"ר).

לא ניתן להקים בפטור ממ"ד בשטח הגדול מהשטח המוגדר בתקנות כפי שפורט לעיל.

ג. מיקום הממ"ד במגרש - הממ"ד מחויב להיות בתוך קווי הבניין המותרים.

הסבר לקווי הבניין: קווי הבניין מגדירים באופן כללי את גבול השטח בו ניתן לבנות את הבניין בשטח המגרש - כלומר המרחק בין גבול הבניה האפשרי לבין גבולות המגרש.

כיצד ניתן לדעת קווי הבניין של המגרש:

ניתן לבצע חיפוש במערכת ה- GIS של הוועדה, באמצעות חיפוש לפי גוש וחלקה/ כתובת הנכס, תוכלו למצוא דף מידע כללי על המקרקעין ובו יהיו רשומים קווי הבניין של המגרש.

ד. לא ניתן להקים ממ"ד בפטור מהיתר במבנים לשימור, ו/או במגרש שסומן לשימור.

ה. כיצד מגישים את הבקשה לפטור מהיתר:

הבקשה תוגש באופן מקוון באמצעות עורך הבקשה (אדריכל/ הנדסאי אדריכלות/מהנדס/הנדסאי בנין) שימונה על ידי בעל המבנה, לבחינת הרשות המוסמכת (פיקוד העורף) טרם תחילת ביצוע העבודה, כפי שפורסם באתר האינטרנט של הרשות המוסמכת (פיקוד העורף).

קישור להנחיות פיקוד העורף ליישום תקנות הפטור

ו. דיווח לוועדה המקומית:

הודעה על ביצוע הקמת ממ"ד בפטור מהיתר, תהיה ערוכה על ידי עורך בקשה לפי טופס בדבר הודעה על ביצוע עבודה לעניין סימן זה שיפורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון, **ותימסר לרשות הרישוי ולרשות המוסמכת בתוך 45 ימים ממועד סיום ביצוע העבודה.**

באחריות עורך הבקשה להגיש בהודעה מקוונת לוועדת זמורה - את כל הנדרש ע"פ תקנה 30 ד'.
(ראה נספח מצורף מטה)

הדיווח לוועדה יתבצע בהתאם לנהלי הוועדה הקיימים לעניין עבודות ומבנים הפטורים מהיתר.

קישור לדיווח על ביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

קישור לדגמים לתכנון ממ"ד (לפי פיקוד העורף)



דיווח לאחר סיום העבודה

בסיום העבודה (בתוך 45 ימים) יש להעביר לוועדה המקומית ולפיקוד העורף מסמכים אלו (באתר הפטור במינהל התכנון):

(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 שחוגשו 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;