

04/02/2014
2013-0149-27
[עדכון : 08/2018]

הנדון: מדיניות מהנדס העיר בנושא ממ"דים וחדרים מחוזקים

כללי :

מטרת מסמך זה היא קביעת מדיניות אחידה בנושא אישור פתרונות מיגון דירתיים (חדר מחוזק / ממ"ד) בבקשות להיתר לתוספות בניה לבניינים קיימים.

הצלת חיים והיערכות לשעת חרום הינם ערך עליון. לכן כמדיניות אנו רואים את חובתנו לעודד פתרונות מיגון דירתיים בבניינים קיימים בהם לא קיימים פתרונות מיגון.

תפיסת המיגון של פיקוד העורף השתנתה ומתבססת עתה על פתרונות מיגון דירתיים במקום התפיסה הקודמת אשר התבססה על מקלטים משותפים או ציבוריים.

אשר על כן חובתנו לתת העדפה ולעודד בניית פתרון מיגון דירתי (ממ"ד / חדר מחוזק).

הפתרון המיגוני המועדף הוא ממ"ד. יחד עם זאת, חדר מחוזק, הינו פתרון מיגוני תיקני, ראוי, והולם אשר מומלץ ע"י פיקוד העורף במקרים בהם לא ניתן מבחינה הנדסית לבנות ממ"ד.

פירוט מדיניות מהנדס העיר :

יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק, היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששניהם תקינים.

בבניינים חדשים ייבנו אך ורק ממ"דים/ ממ"קים/ ממ"מים ובהתאם להוראות התבי"ע החלה עליהם ולנספח הבינוי.

יש לעודד פתרונות מיגון אשר יציעו התייחסות לבניין כולו.

כל בקשה לאישור פתרון מיגוני מותנית באישור פיקוד העורף.

פתרונות המיגון (ממ"ד, חדר מחוזק) יחושבו כשטחי שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות 9) מ"ר נטו = כ 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי) ובתנאי שאושרו כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף.

א. חדרים מחוזקים :

חדר מחוזק יחושב כשטח שירות, ובתנאי שהתקבל אישור פיקוד העורף לפתרון המיגוני המוצע.

בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתבי"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד או חדר מחוזק בהתאם לעניין, כשטח שירות נוסף מותר מעבר לשטחים העיקריים/ שטחי שירות המוגדרים בתבי"ע.

חדר מחוזק לא יאושר בסטייה מקונטור הבניין (היות ובמקרים אלה ניתן לבנות ממ"ד שהוא פתרון מיגוני עדיף). ניתן לאשר חדר מחוזק על גג מבנה, גם מחוץ לקווי הבניה על הגג ובלבד שלא יחרוג מקונטור הגג.

תנאי סף לאישור חדר מחוזק על הגג: [עדכון מיום 20.1.2015 על פי מסמך מהנדס עיר בנושא- מצ"ב]
חובה שיהיה בינוי קיים על הגג, בינוי אשר מהווה חלק מדירת המבוקש והמאושר בהיתר בניה. (יוער כי חדר מדרגות בלבד לא ייחשב כבינוי לעניין זה)

לא יינתן אישור להפיכת חדר קיים לחדר מחוזק לצורך קיזוז שטחים והכשרת עבירה.

ב. ממ"דים:

במקרים בהם אין בתב"ע התייחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה.

אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין או בכניסה (כשמדובר בבניין מרובה כניסות), באמצעות הצגת תכנית צל-

תימוכין קניינים: [עדכון 08/2018]

כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

במקרים בהם יוגשו בקשות המתייחסות רק לחלק מיחידות הדיור בבניין יש לוודא כי הן אינן מונעות ביצוע פתרון מיגון מיתר יחידות הדיור, ולדרוש "תכנית צל" המציגה פתרון מיגון לכל יחידות הדיור בבניין / בכניסה המדוברת כאשר מדובר בבניין מרובה כניסות.

בבניינים לשימור יש לקבל את אישור יחידת השימור.

במקרים של סטייה מקווי הבניין או מקונטור הבניין יש לקבל אישור עיצובי של מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון המיגוני המוצע מבחינת מיקומו ומידותיו.

תינתן עדיפות לאשר בניית ממ"ד בשטח המרבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו), יחד עם זאת, ניתן לאשר ממ"ד קטן יותר בשטח של עד 5 מ"ר נטו ובתנאי שיתאים להגדרות המפורטות במסמך זה.

ממ"דים יאושרו בעמודות שלמות, או בבניה מלמטה למעלה בלבד, ובכל מקרה לא תותר בניית ממ"דים או חדרים מחוזקים על עמודים או בדילוג על קומה.

גג ממ"ד: [עדכון 08/2018]

גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש, וזאת מטעמים תכנוניים (שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטייה בלתי ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיעה חזותית. עוד יוער כי בליטה על פי התקנות (10% מהמרווח) תאפשר ברוב המקרים עומק קטן ולא סביר של מרפסת, אשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת.

ג. לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף להליך של פרסום הקלה:

מיקום הממ"ד: ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת - ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים.

הבליטה למרווח הצידי : לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום.

הבליטה למרווח אחורי : לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום.

הבליטה למרווח הקדמי : לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' , הנמוך מבניהם.

במרווח הפונה לשצ"פ או שפ"פ : ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ - 1 מ' לגבול ויותר פתחים בקיר הפונה לשטח הפתוח.

אורך קיר הממ"ד הניצב לקיר הבניין : לא יעלה על שני שליש מאורך קיר הממ"ד המקביל לקיר הבניין.

הגשת תכנית צל : כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מיקום שונה של הממ"ד.

פגיעה בשטח חניה : במקרה של פגיעה בשטח המיועד לחניה מאושרת בהיתר בניה, הבקשה להיתר תציע מקום חלופי לחניה באישור המחלקה להסדרי תנועה.

היטל השבחה :

עמדת הוועדה המקומית היא כי בבניה חדש אין פטור להקמת ממ"ד, עמדה זו תלויה ועומדת בערכאות משפטיות. יחד עם זאת, בהתאם להחלטת ועדת הערר (תיק מ.א.ה.ר) ובהתאם להנחיית היועץ המשפטי לעירייה, בהקמת בנין חדש לא יבוצע חיוב בהיטל השבחה עבור הקמת ממ"ד, אך הוועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לתקן את שומת היטל השבחה בהתאם לתוצאות ההליכים המשפטיים.

בהרחבות דיור לא יחויבו בהיטל השבחה על בניית ממ"ד / חדר מחוזק.

תוספת ממ"ד מכח התקנות אינה מחויבת בהיטל השבחה.

הוספת ממ"ד / חדר מחוזק לא תחושב במניין השטחים לצורך חישוב פטור לפי סעיף 19 ג' להרחבות דירה עד 140 מ"ר או מעבר להם (140 + 12).

לא תותר סטייה מהוראות מסמך זה אלא רק במקרים חריגים, בהן לא נמצא פתרון התואם למדיניות שנקבעה, ובאישור מהנדס העיר.

מצורפים המסמכים הבאים :

עמדת היועמ"ש לעירייה מיום 13.5.2013

עמדת יועמ"ש מחלקת מיגון בפיקוד העורף מיום 21.3.2011

סיכום פגישה עם רמ"ד מיגון וחילוץ בפיקוד העורף מיום 11.6.13

בברכה,

אדריכל שלמה אשכול

העתקים :

- מנכ"ל העירייה
- מנהל אגף רישוי ופיקוח
- יועמ"ש לועדה המקומית
- הממונה על מחלקת הרישוי
- הממונה המחלקה להיטל השבחה
- סגן מנהל אגף תכנון עיר
- ראשות צוותים מחלקת רישוי
- עו"ד יניב טייאר
- עו"ד אירנה טוייב
- עו"ד אוהד דהאן
- עו"ד הדס יצחקי
- מנכ"ל אגף תכנון עיר
- מנהל אגף רישוי ופיקוח
- יועמ"ש לועדה המקומית
- הממונה על מחלקת הרישוי
- הממונה המחלקה להיטל השבחה
- סגן מנהל אגף תכנון עיר
- אגף היועץ המשפטי לעירייה - ייעוץ
- אגף היועץ המשפטי לעירייה - ייעוץ
- אגף היועץ המשפטי לעירייה - ייעוץ
- אגף היועץ המשפטי לעירייה - ליטיגציה

מינהל תכנון ותשתיות - האגף לרישוי ופיקוח

Planning administration - Licensing and Supervision | مديرية التخطيط والبنى التحتية - قسم الترخيص والنفذيش

כיכר ספרא 1, ת.ד. 775, ירושלים 91007, טל' 02-6297655/4 פקס 02-6242357

Safra square 1, P.O.B. 775, Jerusalem 91007, Tel 02-6297655/4 Fax 02-6242357

ميدان سفرا 1, ص.ب 775, أورشليم القدس 91007, هاتف 02-6297655/4 فاكس 02-6242357

www.jerusalem.muni.il



ירושלים, כ"ט טבת, תשע"ה
 20 ינואר 2015
 סימוכין: 2015-0181-42

אל מר אופיר מאי - מנהל אגף רישוי ופיקוח

מאת: מהנדס העיר

שלום רב,

הנדון: עדכון מדיניות מהנדס העיר בנושא ממ"דים וחדרים מחוזקים

במסגרת שנה מפרסום מסמך המדיניות שבנדון (פברואר 2014) וכהפקת לקחים, ברצוני לעדכן את ההנחיות כדלקמן:

1. לא תותר תוספת חדר מחוזק על גג מבנה שאין עליו בינוי (כולל חדר מדרגות).

בגגות של מבנים מדרגים, או שקיים עליהם בינוי חלקי, ניתן לשקול תוספת חדר מחוזק על הגג או השלמת 5% דירת גג בכפוף לתיאום עיצובי ואישור מהנדס העיר.

2. במבנה אשר גבנה בהם ממ"ד ~~בהתאם לתקנות פיקוד העורף הישנות~~ כלומר, הקטן מ 12 מ"ר ~~פרוטקט לא ניתן לבצע ביום קיומו שטחים על מנת שתתקבל תוספת של שטח עיקרי לכל דירה.~~

אנא הנחה את בוחני הרישוי בהתאם.

סגל 2 בוסא ג'י פסקר
 וועדת חרר, 28-12-16

בברכה,

אדרי שלמה אשכול
 מהנדס העיר

העתק:

מר יואל שבת - ממונה על המחלקה לרישוי בניה