

כ"ג אדר א תשע"ד
23/02/2014
סימוכין : 2014-0149-53

אל: מר יואל שבת - ממונה על המחלקה לרישוי בניה
גבי קרן שמואל גירסי - ממונה על המחלקה להיטל השבחה

מאת: מהנדס העיר
מנהל אגף רישוי ופיקוח

שלום רב,

הנדון: מדיניות עיריית ירושלים בנושא ממ"דים וחדרים מחוזקים

מצורף מסמך המפרט את מדיניות עיריית ירושלים בנושא ממ"דים וחדרים מחוזקים.

מסמך המדיניות מסכם עבודת מטה מקיפה שהתקיימה באגף רישוי ופיקוח יחד עם יו"ר הועדה המקומית, מהנדס העיר, מהנדס המחוז בפיקוד העורף, אגף תכנון עיר ואגף היועץ המשפטי בעירייה.

מסמך המדיניות הוצג גם ליו"ר ועדת הערר עו"ד גלעד הס וקיבל את אישורו וברכתו.

בבקשכם ליישם מדיניות זו מעתה ואילך, להביאו לידיעת מחלקותיכם ולעדכן את הציבור.

בברכה,

שלמה אשכול
מהנדס העיר

אופיר מאי
מנהל אגף רישוי ופיקוח

העתקים: מר קובי כחלון - מ"מ ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית
עו"ד אמנון מרחב - מנכ"ל העירייה
עו"ד גלעד הס - יו"ר ועדת ערר
עו"ד דני ליבמן - סגן היועץ המשפטי לעירייה
עו"ד הדר מנצורי - עוזרת ליועץ המשפטי
רס"ן טל כהן - מהנדס פיקוד העורף מחוז ירושלים

04/02/2014
2013-0149-27

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 התב"ע החלה עליהם ולנספח הבינוי.

יש לעודד פתרונות מיגון אשר יציעו התיחסות לבנין 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 בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד או חדר מחוזק בהתאם לענין, כשטח שירות נוסף מותר מעבר לשטחים העיקריים/ שטחי שירות המוגדרים בתב"ע.

חדר מחוזק לא יאושר בסטיה מקונטור הבנין (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.

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

מינהל תכנון ותשתיות - האגף לרישוי ופיקוח

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

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, اورشليم القدس 91007 هاتف 02-6297655/4 فاكس 02-6242357

www.jerusalem.muni.il

ב. ממ"דים:

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

אישור ממ"ד בחריגה מקו בנין יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבנין או בכניסה (כשמדובר בבנין מרובה כניסות), באמצעות הצגת תכנית צל (נדרשת הסכמת 66% מהשכנים לתכנית הצל לפחות).

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

בבנינים לשימור יש לקבל את אישור יחידת השימור.

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

תינתן עדיפות לאשר בניית ממ"ד בשטח המירבי 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.

ג. לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבנין 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 למירווח הציד: לא תעלה על שני שליש מרוחב המירווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום.

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

הבליטה למירווח הקידמי: לא תעלה על 50% מהמירווח או 3 מ', הנמוך מביניהם.

במירווח 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 הבנין: לא יעלה על שני שליש מאורך קיר הממ"ד המקביל לקיר הבנין.

הגשת תכנית צל: כל בקשה לתוספת ממ"ד בבנין קיים מעבר לקווי הבנין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבנין, 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.

מינהל תכנון ותשתיות - האגף לרישוי ופיקוח

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

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 سافرا 1, ص.ب. 775, اورشليم القدس 91007 هاتف 02-6297655/4 فاكس 02-6242357

www.jerusalem.muni.il

היטל השבחה:

עמדת הועדה 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 הועדה 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

ב ב ל כ ה
 אדריכל שלמה אשכול

- | | | |
|---------|--------------------------|---------------------------------------|
| העתקים: | מר קובי כחלון | - מ"מ ראש העיר ומחזיק תיק תכנון ובניה |
| | עו"ד אמנון מרחב | - מנכ"ל העירייה |
| | מר אופיר מאי | - מנהל אגף רישוי ופיקוח |
| | עו"ד אילנית מיכאלי | - יועמ"ש לועדה המקומית |
| | מר יואל שבת | - הממונה על מחלקת הרישוי |
| | גב' קרן ג'רסי | - הממונה המחלקה להיטל השבחה |
| | מר אמי ארבל | - סגן מנהל אגף תכנון עיר |
| | מר נפתלי לוי | - סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח |
| | ראשות צוותים מחלקת רישוי | |
| | עו"ד הדר מנצורי | - אגף היעוץ המשפטי, צוות תכנון ובניה |
| | עו"ד צופית בן פורת | - אגף היעוץ המשפטי צוות תכנון ובניה |