

הנחיות מרחביות – ממ"דים עדכון 9.11.23 – גרסה 1 אושרה בוועדת משנה בתאריך

28.11.23

קישור לתקנות

https://www.oref.org.il/SIP_STORAGE/FILES/3/9183.pdf

1. ממ"דים בפטור:

- א. מיקום: ממ"דים בפטור יותרו בתחום קווי בניין תב"עיים בלבד.
- ב. למי מותר: ממ"דים בפטור יותרו לשני טיפוסים מבנים;
- "יחידת דיור בבנייה נמוכה ('בנייני מגורים') - יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע" (ללא הגבלה בכמות יחה"ד).
 - "יחידת דיור צמודת קרקע- יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי, ושאינו מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת".
- ג. שטח:
- ממ"דים בפטור יותרו בשטח של בין 5-9 מ"ר נטו + קירות.
 - ממ"דים בשטח גדול יותר, יוגשו במסגרת היתר (מסלול רישוי רגיל) במידה ונותרו שטחים עיקריים למימוש.
- ד. סוג הממ"ד:
- לצמודי קרקע תותר הצבת ממ"ד יביל או בנוי בשיטה קונבנציונלית.
 - ב'בנייני מגורים' לא תותר הצבת יבילים אחד על גבי השני עקב בעיית יציבות. תותר בנייה קונבנציונלית בלבד (הנחיות פקע"ר).
- ה. הוראות בינוי ותכנון:
- הכניסה לממ"ד תהיה מפנים הבית בלבד (הנחיות פקע"ר).
 - בצמודי קרקע: ממ"ד יביל יוצב בצמידות לבית. במידת הצורך יאושר במרחק שלא יעלה על 80 ס"מ מהמבנה הקיים (הנחיות פקע"ר).
 - מפלס הממ"ד יהיה זהה למפלס הבית, ככל הניתן.
 - ב'בנייני מגורים' יש להציג תכנית בינוי מוצעת לכל הבניין.
- ו. גמרים:
- חומרי הגמר של הממ"דים יהיו בהתאם לחומרי הגמר של הבית הקיים.
- ז. הליך הגשה:
- עורך הבקשה מגיש את הבקשה לפיקוד העורף בקישור הבא:
 - [מערכת אישור בקשות להיתרי בנייה \(oref-rishuy.org.il\)](http://oref-rishuy.org.il)
 - פיקוד העורף בודק את הבקשה ומודיע לעורך הבקשה על דחייתה או אישורה תוך 14 ימים.
 - רק לאחר אישור הבקשה ע"י פיקוד העורף, ניתן להתחיל בביצוע.
 - בסיום הביצוע על עורך הבקשה לדווח על הפטור לוועדה המקומית בתוך 45 ממועד סיום העבודה דרך הקישור הבא:
 - [דיווח על ביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר \(govforms.gov.il\)](http://govforms.gov.il)
 - ובמייל הייעודי הנ"ל
 - ptor@rehovot.muni.il

2. כל תוספות הממ"דים, בכל מסלול אישור ובכל סוגי המגורים יותרו רק בעמודה בנויה ברצף הצומחת מן הקרקע.