

24 מאי 2021

**מדריך להגשת בקשה להיתר למרחב מוגן דירתי (ממ"ד)
בבנייה צמודת קרקע, במבנה פשוט ובמבנה מורכב (משותף).**

הגדרות:

ממ"ד - " מרחב מוגן דירתי" – מרחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד.

הליך רישוי בניה - תהליך רישוי הבנייה מלווה את הבונה משלבי תכנון הבנייה ועד לסיום הבנייה. התהליך מתבצע מול הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תהליך רישוי הבנייה מרכב מ-5 אבני דרך מרכזיות:

1. התקשרות עם עורך בקשה
2. קבלת מידע להיתר
3. תכנון
4. קבלת היתר בנייה
5. מהלך הביצוע

החל משנת 1991 החוק מחייב התקנת ממ"ד לכל מבנה חדש. ומאפשר את הוספתו לכל מבנה ישן. ניתן להגיש את הבקשה בהתאם להליכי הרישוי התואמים להעמדת הממ"ד ולאופי המבנה. ישנם שני סוגים של הליכי רישוי בנוגע להקמת ממ"ד:

הליך רישוי מקוצר - ע"פ סעיף 40 בתקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017, חלק ב': עבודות ומבנים בהליך רישוי בדרך מקוצרת "הוספת מרחב מוגן דירתי לבניין מגורים או הוספת מגדל ממ"דים למבנה פשוט, בשטח המזערי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990". בהליך זה ניתן לאשר ממ"ד אשר נמצא בתחום קוי הבניין המותרים ע"פ התב"ע- בקשה תואמת תב"ע במלואה, אשר אינה מכילה הקלות או שימושים חורגים. מתן היתר בניה תוך 45 יום מקליטתו (בכפוף להשלמת אישורים).

הליך רישוי מלא הכולל הקלות - במקרים בהם לא ניתן למקם את הממ"ד בתחום קוי הבניין, ניתן יהיה לחרוג מקוי בניין אלה עד ל-3 מ' מקו הבניין האחורי ועד ל-2 מ' מקוי הבניין הצידיים והקדמיים, לצורך הקמת ממ"ד בלבד. במקרה זה תוגש הבקשה להיתר בהליך הכולל הקלה מהוראות התב"ע ויבוצע הליך פרסום ע"פ החוק. אורך מקסימלי להליך - עד 90 יום.

עורך בקשה להיתר - תקנות התכנון קובעות כי מבנים משותפים בני 4 קומות (רצפת קומתו העליונה מעל 29 מ') יוגשו להיתר ע"י אדריכלים ומהנדסים רשויים (בעלי רישיון) בלבד ואילו בקשות להיתר עבור מבנים פשוטים (מ-4 קומות ומטה וצמודי קרקע יוכלו להיות מוגשים גם ע"י אדריכלים ומהנדסים שאינם רשויים והנדסאי אדריכלות או בניין.

דברי הסבר

ממ"ד או מרחב מוגן דירתי הוא חדר נחוץ במדינתנו. הממ"ד משמש אותנו להגנה בתקופות לחימה, אך בסופו של דבר, הוא חדר. ממ"ד יכול לשמש כחדר שינה נוסף בדירה או כל חדר אחר למעט מטבח וחדר רחצה. על הממ"ד להיות בנוי מבטון מזויין כאשר עובי הקירות הוא 25 ס"מ מינימום. שטחו של הממ"ד יהיה 9 מ"ר נטו ו-13 ברוטו. גובה הממ"ד צריך להיות בין 2.5-2.8 מטרים ורוחבו 1.65 מ' לפחות. בכל ממ"ד יהיו שלושה צינורות אוורור - שניים כלפי פנים ואחד שמפנה כלפי חוץ. בכל ממ"ד יותקנו דלת וחלון הדף שהם אטומים ועמידים בפני חדירת אוויר, רסס והדף. ניתן להגיש בקשה להקמת ממ"דים

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261

רחוב בילי 2, ת.ד. 1111, רחובות 76442, Israel, P.O.B. 1111, Rehovot 76442

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

בבניינים אשר נבנו לפני שנים ואין בהם ממ"ד ואין צורך באישור כל הדיירים (60%) בבניין להגשת הבקשה. בניית הממ"ד לא תיחשב בשטח הכללי של הדירה וגם אם נוצלו כל אחוזי הבנייה בדירה יהיה ניתן לבנות את הממ"ד עם היתר בנייה רגיל. בבניית ממ"ד יינתן אישור לחרוג מתוכנית בניין העיר (תב"ע) המקורית, ניתן יהיה לחרוג מקוי בניין אלה עד ל-3 מ' מקו הבניין האחורי ועד ל-2 מ' מקוי הבניין הצידיים והקדמיים וניתן יהיה להוסיפו לכל בניין ומבנה. זמן קבלת היתר בנייה לממ"ד יהיה קצר יותר מזמן קבלת היתר בנייה או תוספת בנייה רגילה. בעת תכנון הממ"ד יש להעדיף למקמו, כך שלא יחסום כניסה של אור, אוויר ויפריע לשכנים האחרים בבניין ולבחון באם חורג מקוי הבניין המותרים שאינו חורג מעבר למקסימום הניתן לבקש בהקלה. עם זאת בגלל חשיבותו של ממ"ד הועדה המקומית והחוק מקלים בתחום העמדתו של הממ"ד. בנייה של ממ"ד פטורה מהיטל השבחה של הועדה המקומית.

הליך לאישור ממ"ד בצמוד קרקע או במבנה פשוט:

1. יש להגיש מפת מדידה לאישור מחלקת מידע.
 2. אישור פקע"ר.
 3. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
 4. דו"ח ביסוס קרקע.
 5. אישור יועץ בטיחות אש/ הצהרת עורך הבקשה לבטיחות האש.
- במקרה של ממ"ד מעבר לתחום קוי בניין יבוצע ראשית הליך פרסום הקלות כחוק.
 - דיון בועדה המקומית תוך 45 יום במקרים של פרסום הקלה (במקום 90 יום).
 - דיון בועדה המקומית תוך כ-7 ימים במקרים ללא פרסום הקלה (במקום 45 יום).

הליך לאישור ממ"ד במבנה משותף מורכב (רצפת קומה עליונה מעל גובה 29 מ'):

1. יש להגיש מפת מדידה לאישור מחלקת מידע.
 2. אישור פקע"ר.
 3. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
 4. דו"ח ביסוס קרקע.
 5. אישור יועץ בטיחות אש עד 50 מ"ר / אישור רשות הכבאות – כשמוצעים מעל 50 מ"ר בבניין.
 6. אישור יועץ נגישות.
 7. אישור יועץ תנועה- באם יש הפחתה או שינוי בתכנון החניה המאושר.
 8. אישור תאגיד- באם יש שינוי במערכת המים/ביוב המאושר.
- במקרה של ממ"ד מעבר לתחום קוי בניין יבוצע ראשית הליך פרסום הקלות כחוק.
 - דיון בועדה המקומית תוך 45 יום במקרים של פרסום הקלה (במקום 90 יום).
 - דיון בועדה המקומית תוך כ-7 ימים במקרים ללא פרסום הקלה (במקום 45 יום).

בברכה,
אדר' שגיא תמרי
מנהל אגף תכנון ורישוי

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261

רחוב בילוי 2, ת.ד. 1111, רחובות 76442, Israel 76442, P.O.B. 1111, Bilu St. 2