



עיריית רמת-גן

## אגף הנדסה

### מחלקת רישוי בניה והתחדשות עירונית רמת גן

#### הודעה לציבור

## המדריך לאישור הוספת מרחבים מוגנים בעיר רמת גן

מעודכן 13 דצמבר 2023

בזמן מלחמה חוזר ומתחדד הצורך למגן כל בית ודירה בישראל באמצעות מרחב מוגן. בעוד כל מבנה מגורים חדש אשר מבנה מחוייב לכלול מרחבים מוגנים קיימים ברמת גן עוד מבני מגורים ישנים רבים אשר הוקמו לפני שהיתה חובה זו.

עיריית רמת-גן, הועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת-גן ואגף הרישוי שמים בעדיפות עליונה קידום ואישור בקשות להיתרי בניה עבור הוספת מרחבים מוגנים תקינים למבני מגורים ישנים אשר אינם ממוגנים כיום.

#### מיגונית או ממ"ד?

הפתרון למיגון בתים ודירות הוא המרחב המוגן הדירתי (ממ"ד). הממ"ד מהווה חדר בבית והגישה אליו היא מיידית, הוא בנוי לפי התקנות המחמירות של פיקוד העורף לרבות קירות בטון מזויין, חלון אטום לגזים, מגן הדף מפלדה לחלון, דלת הדף, מיזוג אוויר והכנה למע' לסינון האוויר. הממ"ד הוכח שוב ושוב כפתרון היעיל ביותר נגד התקפות טילים והציל אין ספור חיי אדם.

מיגונית לעומת זאת היא מבנה בטון יביל (מיוצר במפעל ומובל לאתר ההצבה). המיגונית אינה מהווה מקלט או מרחב מוגן תקני ונועדה לצמצם את הנזק מהדף ורסיסים לעוברי אורך ארעיים במרחב אשר אין באפשרותם להגיע למיגון תקני. פיקוד העורף קובע שהמיגונית יעילה רק בקרבת גבולות המדינה שכן היא נותנת מענה נגד טילים קצרי טווח בלבד. פקע"ר איננו מאשר הצבת מיגונית ביישובים הממוקמים מעל ל-40 ק"מ מהגבול. מסיבות אלו לא ניתן למקם מיגונית בעיר רמת גן ויש לפעול להקמת מרחבים מוגנים תקינים בלבד.

על מנת להוסיף מרחב מוגן למבנה קיים יש לפעול לפי השלבים הבאים:

#### 1. יש להתקשר עם עורך בקשה מורשה\*.

עורך בקשה מורשה יתכנן את הוספת המרחב המוגן לביתכם בהתחשב בכל הנתונים התכנוניים הקיימים, שטח הבית או הדירה והיכן ניתן למקם מרחב מוגן באופן מיטבי.

\* המורשים לערוך בקשות למרחב מוגן ולהשיג מהרשות היתר בניה הם: אדריכל, הנדסאי אדריכלות, מהנדס מבנים והנדסאי בנין.

#### 2. להגיש בקשה לבניית ממ"ד באחד משלושת המסלולים:

##### פטור מהיתר

ביום 26/10/2023 נכנסה לתוקפה הוראת שעה לחוק התכנון והבניה אשר מאפשרת לבנות מרחב מוגן דירתי ללא צורך בהיתר בניה תוך עמידה בתנאים הנקובים בתקנות. על פי הוראת השעה ניתן להקים ממ"ד לבתים עד 2 קומות, לרבות בתים פרטיים צמודי קרקע בתנאי שיעמוד במידות התקניות לממ"ד, אינו חורג מקוי הבנין\* תואם לתכניות החלות במקום, תואם להנחיות המרחביות וקיבל את אישור פיקוד העורף.

**בניית ממ"ד בפטור מהיתר חייבת לעמוד בכל התנאים לעיל. אי עמידה בהם משמעותה ממ"ד שאינו תואם להוראות הפטור אשר ייחשב כבניה לא חוקית ועשוי להיות דינו להריסה.**

על מנת להימנע מבניית ממ"ד שאינו תואם להוראות הפטור ולוודא שהממ"ד המתוכנן עומד בכל התנאים אנו מזמינים את כל המעונייין בכך לפנות לאגף ההנדסה מבעוד מועד וטרם הבניה לצורך תיאום, הסבר והכוונה.

לצורך כך יש לפנות באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת [oren-ar@ramat-gan.muni.il](mailto:oren-ar@ramat-gan.muni.il).

יש לצרף לפנייה את תכנית הממ"ד (ע"י עורך בקשה) ונסח טאבו עדכני של הנכס ואנו נחזור אליכם עם התייחסותנו תוך 5 ימי עבודה.



רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-6753810 פקס: 03-6759032, [ina-i@ramat-gan.muni.il](mailto:ina-i@ramat-gan.muni.il)

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן [www.ramat-gan.muni.il](http://www.ramat-gan.muni.il)



# אגף הנדסה

## מחלקת רישוי בניה והתחדשות עירונית רמת גן

### המסלול המקוצר

למקרים בהם מבוקש ממ"ד בלבד, ללא תוספת בניה נוספות ובתחום קווי הבניה\*. ניתן לקבל היתר בניה במסלול רישוי בדרך מקוצרת תוך שבועות ספורים מקליטת הבקשה להיתר.

### מסלול רישוי מלא

למקרים בהם מבוקש ממ"ד מעבר לקווי הבניה\* או למקרים בהם מבוקשות עבודות נוספות כגון הרחבות כלליות ותוספות בניה לבית קיים מעבר למרחב מוגן. ניתן לקבל היתר בניה במסלול רישוי במסלול מלא תוך שנה-שנה וחצי מיום קליטת הבקשה.

\* קוי בנין הם גבולות דמיוניים בכל מגרש לבניה ולא ניתן לבנות מעברם על מנת להשאיר מרווח עבור חצר. בדרך כלל קווי הבניה הם בין 3 ל-5 מטרים מגבולות המגרש. על מנת לברר מהם קווי הבניה במגרש שלכם יש להתייעץ עם אדריכל או מודד מוסמך.

**ביום 12/12/2023 אושרה תכנית מתאר ארצית תמ"א/40/א/1 אשר קובעת שבתנאים מסוימים, עבור בניית ממ"דים כתוספת למבנים קיימים שנבנו כדין, תותר חריגה מקוי הבנין עד ל-1 מ' מגבולות המגרש ללא צורך בפרסום הקלות. יש להתייעץ עם עורך בקשה מורשה על מנת להבין כיצד הדבר משפיע על האפשרויות התכנוניות עבור ביתכם ועל המסלול המתאים לאישור בניית ממ"ד.**

### 3. במקרים בהם קיימת כבר בקשה להיתר עבור תוספת בניה הכוללת ממ"ד

אם קיימת כבר בקשה להיתר אשר מהותה תוספת בניה לבית קיים וכוללת מרחב מוגן, העירייה תאיץ את מתן ההיתר ככל והתקיימו התנאים שקבעה:

1. הבקשה כוללת תוספת בניה ואינה כוללת תוספת יח"ד.
2. הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומית.
3. אושרה תכנית מתוקנת על פי החלטת הועדה.
4. התקבל אישור פיקוד העורף למרחב המוגן.

ככל ותנאים אלו מתקיימים בבקשה פעילה להיתר יש לפנות למהנדס הרישוי לצורך בדיקה וקבלת הנחיות להאצת מתן ההיתר.

### חשוב לדעת:

- לא נדרשות זכויות בניה להוספת ממ"ד בשטח של עד 9 מ"ר נטו.
- במקרים בהם אין כל דרך להוסיף ממ"ד תקני, ניתן לבצע חיזוק של אחד החדרים על ידי עיבוי קירותיו והתקנת חלון ודלת ממ"ד על פי נוהל של פיקוד העורף. יש להתייעץ עם אדריכל.
- ממ"ד תקני הוא חלק מהדירה ומחובר לדירה מבפנים. לא יאושרו מרחבים מוגנים נפרדים מהבית.
- ככל ואין אפשרות אלא לתכנן ממ"ד מעבר לקווי הבנין, יש להעדיף שהוא יבלוט מהמבנה לכיוון העורף. ממ"דים הבולטים לרחוב יאושרו רק במקרים בהם אין כל חלופה אחרת.
- בכל מקרה יש לבנות ממ"דים בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות החלות.

