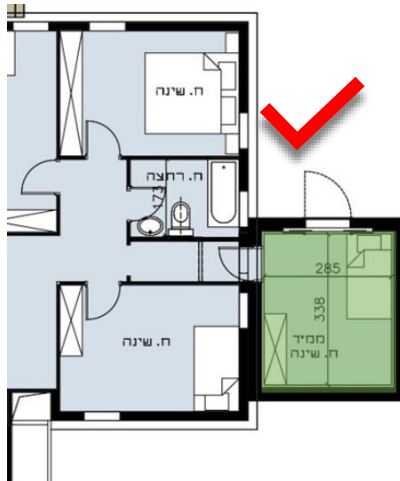


הליך מהיר לתוספת מרחב מוגן דירתי

בתאריך 19.12.2021 פורסמו תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) חלק ט 1 כהוראת שעה ל-5 שנים.
פרק ט 1 כולל תקנות המאפשרות תוספת ממ"ד או מגדל ממ"דים לבניין מגורים שאינו בניין רב-קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, בשטח המזערי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית.

הליך הרישוי המהיר חל רק על:



- היתר הכולל רק תוספת ממ"ד / ממ"דים בלי שינויים / תוספות אחרים
- אך ורק לבניין קיים המשמש למגורים ולא לשום שימוש אחר
- ההליך המהיר מתאים רק לתוספת ממ"ד בשטח המזערי שקבוע בתקנות פקע"ר:
- 9 מ"ר + קירות + שטח מרחב פתיחת הדלת
- ממ"ד התואם את הוראות התכנוניות החלות על המגרש בלי הקלות
- המבנה הקיים יכול להיות ממוקם בחריגה מקווי בנין אבל לא הממ"ד.
- ניתן להשתמש בהליך המהיר גם כאשר בבניין הקיים בוצעו תוספות/שינויים בלתי חוקיים. הסדרת התוספות/שינויים תיעשה בהליך נפרד ללא קשר לתוספת הממ"ד.

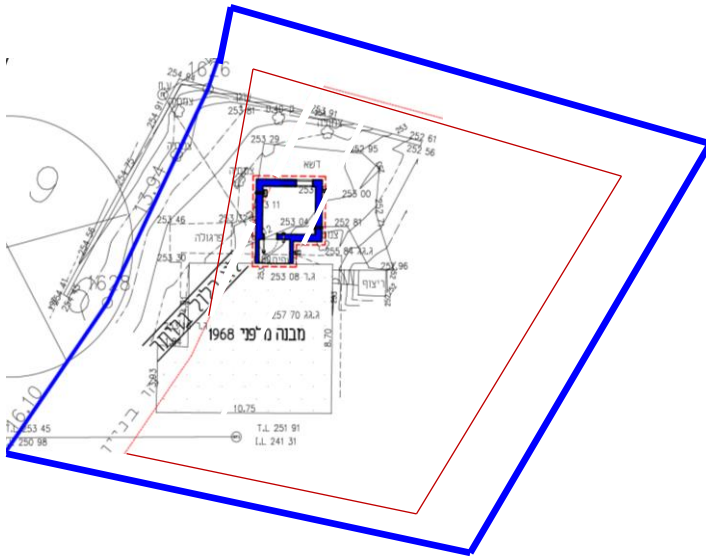
הליך הרישוי המהיר לא חל על:

- בניין לשימור או בניין הכלול בתחום אתר המיועד לשימור.
- בקשה להיתר הכוללת שימוש בשיטת בניה חדשה.
- בקשה להיתר אשר בשל הבנייה המבוקשת בה חלה חובת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה לפי תקן ישראלי ת"י 413: תכן עמידות מבנים בפני רעידות אדמה.
- בבניין בן 2 קומות ומעלה 'כאשר התוספת המבוקשת יוצרת בניה שאיננה רצופה ממפלס הקרקע כלפי מעלה ואין הנחיות מרחביות או הוראות תכנית שמאפשרות את הבניה הלא רצופה.
- בקשה הכוללת שימוש חורג לפי סעיף 146 לחוק.
- בקשה הכוללת הקלה לפי סעיף 147 לחוק.
- בקשה הטעונה אישור או דיון במוסד תכנון שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר.

אופן הגשת הבקשה:

צמצום תכולת מפת המדידה

קובץ מפת מדידה להיתר יכול שיכלול רק את אלה:



- א- סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת המרחב הדירתי המוגן;
- ב- מיפוי מפורט בתחום 5 מטרים לפחות מכל צדדיו של המרחב הדירתי המוגן ועד גבול המגרש בשתי פאות המגרש הסמוכות ביותר למיקום הוספת המרחב הדירתי המוגן;
- ג- סימון של מיקום חיבורן של כל התשתיות הקיימות במגרש למרחב הציבורי הגובל במגרש;

צמצום תכולת תכנית ראשית

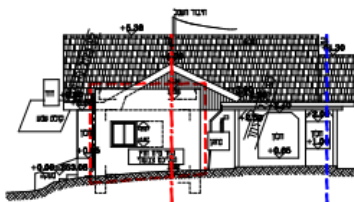
א- תכנית תנוחה שתיערך בקנה מידה 1:100 ותכלול:

- תכנון הוספת המרחב המוגן הדירתי על רקע חלק הבניין שאליו מתחברת אותה תוספת
- מיקום פתח הכניסה למרחב המוגן ומיקום הפתחים בקירות;
- סימון מיקום חתכים על גבי התכנית
- ב- חתך אנכי בקנה מידה 1:100 לאורך הבנייה דרך תוספת המרחב המוגן הדירתי ולכל גובה הבניין;
- ג- מראים בחזיתות רק את מה שרלוונטי לתוספת הממ"ד חזיתות הממ"ד בקנה מידה 1:100 המציגות:

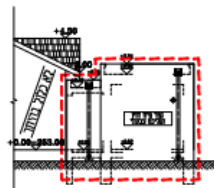


- מיקום תוספת המרחב המוגן הדירתי,

- פתחים וחומרי הגמר של הקירות החיצוניים של תוספת המרחב המוגן הדירתי

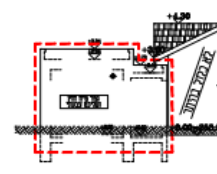


נחלה מסי 16
מס'ד דגם 25
חזית צפופית
קנייים 1:100

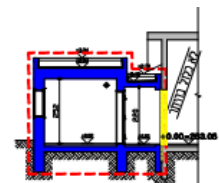


נחלה מסי 16
מס'ד דגם 25
חזית מזרחית
קנייים 1:100

שבי



נחלה מסי 16
מס'ד דגם 25
חזית מערבית
קנייים 1:100



נחלה מסי 16
מס'ד דגם 25
חתך 1-1
קנייים 1:100

ד- לא מחשבים את שטח הבנייה הקיימת. מחשבים רק את שטחי הבנייה המבוקשים (שטח הממ"ד, קירות ושטח ה"צווארון").

ה- פטור מאישור רשות מקרקעי ישראל

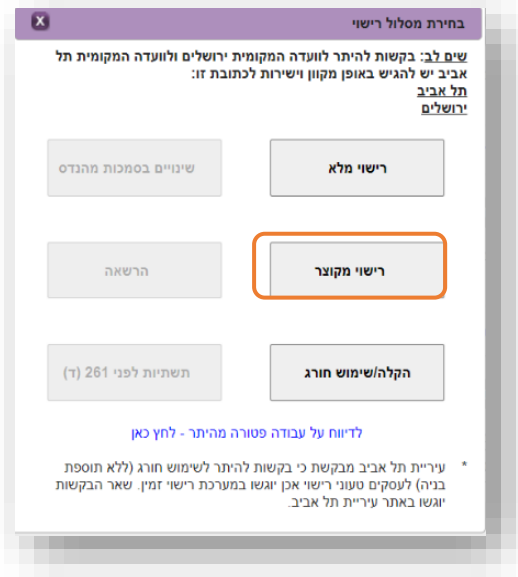
צמצום נספחי התכן שיש להגיש עם הבקשה

הערות	בנייה חדשה אחרת	מגורים צמוד קרקע	נספחים
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק, או תכנית			נספח אזורי
למעט לגבי היתרים כמפורט בתקנה 18(א) לתקנות רישוי בנייה, שבהם לא יוגש נספח אלא בתכנית הראשית יסומנו האמצעים לגילוי וכיבוי אש	√		נספח בטיחות אש
לפי דרישה במידע להיתר, בחירור או תכנית			נספח דוח קרקע וביסוס
	√	√	חוות דעת אקוסטית
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית			נספח יציבות
	√	√	נספח מיגון
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית ולפי סוג הקרקע ויעודה			נספח זוו
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית			נספח סביבת
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית			פרשה תכנית בריאות
בבניין צמוד קרקע – התך ביוב בלבד	√	√	נספח תיאור
לפי דרישה במידע להיתר, בחיקוק או תכנית			תכנית שיקום קרקע

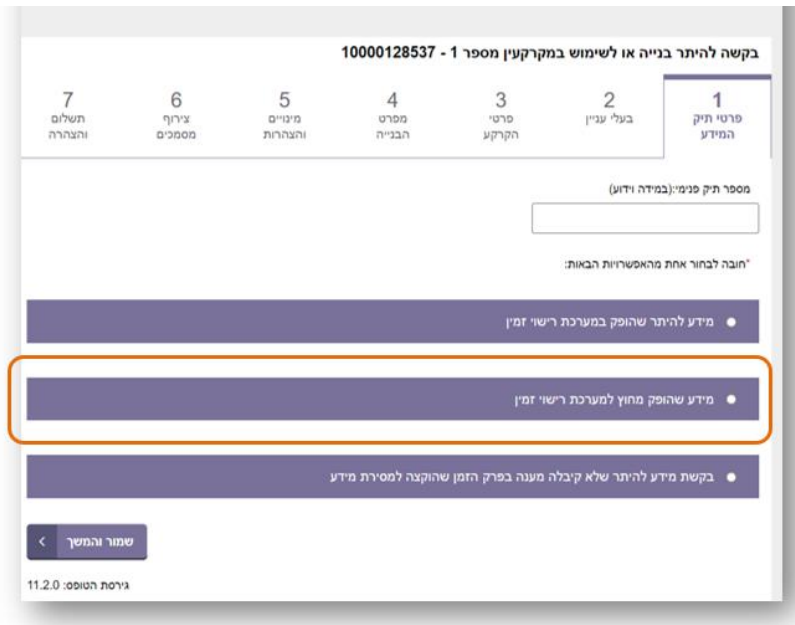
התנהלות ברישוי זמין

לאור הפטור מהחובה למידע להיתר, התהליך במערכת מתחיל מפתחת בקשה להיתר:

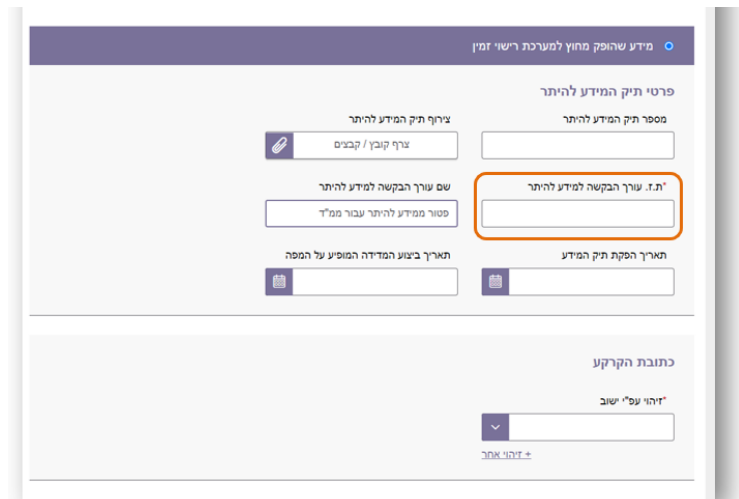
- יש לבחור ברישוי בדרך מקוצרת



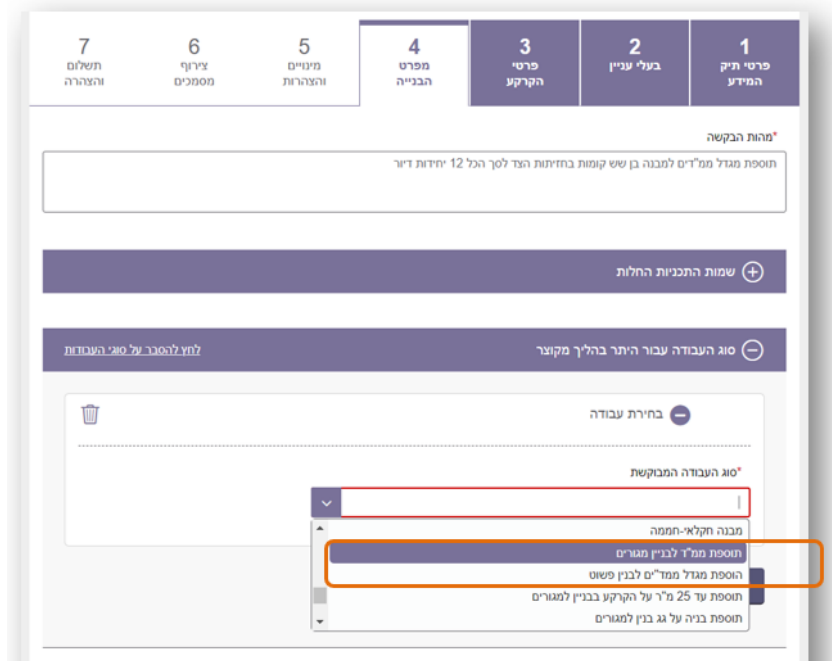
- מאחר והמערכת אינה כוללת נכון להיום אופציה של פטור ממידע, יש לבחור ב"מידע להיתר שהופק מחוץ למערכת רישוי זמין"



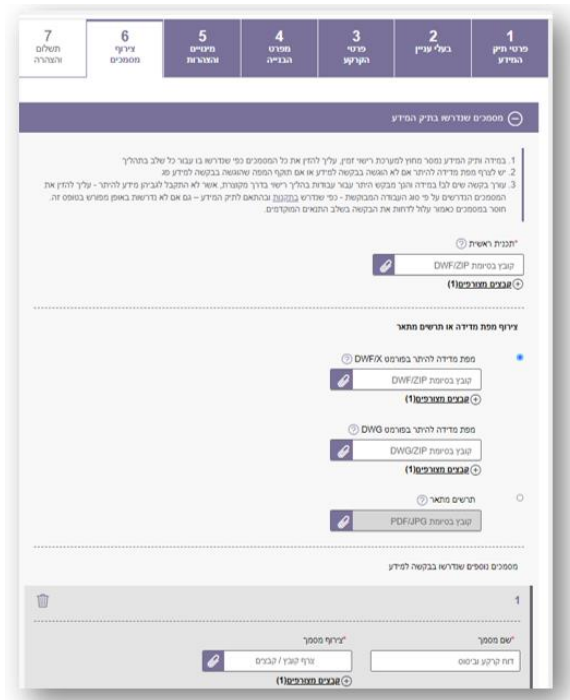
- יש למלא רק את שדה החובה עם ת.ז של העורך/העורכת



- במידה ומבוקש תוספת מרחב מוגן דירתי בהליך רישוי בדרך מקוצרת במבנה למגורים שהוא מעל 4 קומות ועד למבנה שאינו רב קומות כלומר עד 29 מ', יש לבחור ב"תוספת ממ"ד לבניין קיים"



- יש לצרף מפת מדידה ובשלב בקרת תכן לצרף את המסמכים הנדרשים:



- דוח קרקע וביסוס
- נספח יציבות
- נספח מיגון

מידע נרחב בנושא ניתן למצוא בקישורים להלן:

[סרטון הדרכה מיום עיון בנושא](#)

[מצגת הסבר אודות יישום התקנות במערכת רישוי זמין](#)

[מצגת הסבר מפורטת אודות מסלול מהיר להוספת ממ"ד](#)