

להקדים ממ"ד לגראד

גרים בבית ישן ומתכווצים מכחד בכל פעם שאתם רואים את התמונות מהדרום? אפשר להוסיף ממ"ד גם לבית שלכם • העלות: כ-50 אלף שקל • הבונוס: תוספת של כ-15% לערך הדירה • המדריך המלא

מאת עופר פטוסבורג

« זה הזמן, בין אם תיכננתם ובין אם לא, להוסיף מרחב מוגן די-דתי (ממ"ד) לדירה. לרבים מתושבי ישראל שמצאו את עצמם לראשונה בימים האחרונים תחת התקפות רקטות מעזה, אין עדיין הגנה צמודה מפניהן, אלא רק מקלטים מדוחקים.

גם מי שגר בבית שנבנה לפני שהחוק חייב בניית ממ"ד צמוד בכל רידה, יכול להוסיף אחד לרידתו. הבנייה לא מגבירה רק את הביטחון האישי, אלא גם מעלה את ערך הדירה.

אפילו על הבידוקרטיה אפשר לה'תגבה. מקרה שאידע בשדרות: כבר שמונה שנים שהקסאמים מאיימים על חייהם של תושבי העיר, ובאין פתרון ממשלתי מוגדר לבעיית הבתים שאינם כוללים ממ"ד, החליט תושב העיר לה'קים לו ולמשפחתו ממ"ד בחצר ביתו. הוא הגיש לוועדה המקומית בקשה לאישור הקמת ממ"ד בשטח המיועד להקמת מחסן בגבול המגרש שעליו הוא בנה את ביתו. הוועדה המקומית דחתה את בקשתו בטענה שהיא אינה תואמת את התוכנית התקפה בשטח.

התושב פנה אל ועדת הערר שלמזלו החליטה לאשר את בניית הממ"ד כמ'קום מחסן, תוך שהיא נוקטת פדשנות תכליתית הקובעת שבמקרה זה ניתן לדאות כממ"ד כמחסן המחוקק לעמוד בפני פגיעות. הוועדה אף הגרילה וע'שתה ונתנה לתושב היתר זמני להקמת הממ"ד, על מנת שזה יוקם במהירות האפשרית וישמש הגנה לתושב ול'משפחתו. קרוב לוודאי שעם תחילת מבצע "עופרת יצוקה" למשפחתו של אותו תושב יש ממ"ד שאליו היא יכולה למהר עם הישמע האזעקות.

הממ"ד נולד בשלהי מלחמת המפרץ הראשונה בעקבות ידי טילי הסקאר מעיראק לישראל, לאחר שהתברר

שבבתים רבים אין מקלטים, או שלוקח זמן רב מדי להגיע אליהם בעת אזעקה. באוגוסט 1991 פידסמה מפקדת ראש הג"א (היום פיקוד העורף) תקנות המ'חייבות שבכל רידה ובית חדשים יהיה חדר שיוכל להגן על הדיירים בפני פגיעת טילים ואף יהיה אטום לגזים, כהגנה בפני נשק כימי וביולוגי.

התקנות של פיקוד העורף איפשרו גם הקמת מרחב מוגן קומתי, אולם הקבלנים והדיירים תירגמו מהר מאוד את ההנחיה להוספת חדר לרידות שלא על חשבון אחוזי הבנייה. מאז נבנות כל הרידות החדשות עם ממ"ד, ובארץ יש כבר בין 350 ל-400 אלף רידות המצוידות בו. חלק בלתי מבוטל מה'ממ"דים, בעיקר אלו אשר נבנו בשנים הראשונות לאחד פרסום החקיקה, הם בגודל של כ-5 מ"ר, והם משמשים בעיקר כמווה, חדר ארונות ומחסן, ואינם כוללים חלון. בעקבות מלח'מת לבנון השנייה התאחדות הקבלנים פעלה להגדלת השטח של הממ"דים, וכיום על פי החוק גודלו המינימלי של הממ"ד הוא 9 מ"ר.

איך אוסיף ממ"ד לביתי?

באיגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות טוענים כי מבחינה הנדסית ניי'תן להוסיף ממ"ד לכל בניין ומבנה, גם כאלו שנבנו לפני עשרות שנים. הבעיות שעלולות להתעורר הן חו'סד מקום פיזי להוספת הממ"ד, בעיה נקבלת הסכמה מהשכנים, או קבלת היתרים מוועדות התכנון.

י"ד איגוד המהנדסים, דני מדיאן, אומר כי מלחמת לבנון השנייה שהיוותה מבחן ראשון ליעילות הממ"דים, הוכיחה את יעילותם. ברידות באזור חיפה והצ'פון, שבהן היה ממ"ד, זכו התושבים להגנה סבירה מפני הטילים. השימוש בממ"ד שממוקם בתוך הדירה היה נוח יותר, איפשר גישה מהירה ולא הצריך ריצה

למקלטים. הממ"ד גם מהווה חדר נוסף בבית, המשמש לדוב כחדר שינה נוסף. מהנדס יאיד דיקמן, י"ד תא קוני'סטרוקציות באיגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות, מסביר כי הפתרון הנפוץ להוספת ממ"ד לבניין מגודים הוא הוספת חדר מחוץ לבניין ובצמוד אליו. החדר צריך להיבנות מבטון מזוין שעו'נה על תקנות הג"א בנוגע לממ"דים. חדר הממ"ד צריך להיבנות מיסודות הבניין ועד למפלס הקומה העליונה.

ניתן להוסיף ממ"דים כאשר תוספת הבנייה ממומנת על ידי קבלן, הבנייה הנוספת על זכויות הגג. כך גם מרוויחים חיזוק של הבניין נגד רעידות אדמה

לא ניתן להקים ממ"ד רק לדירה בקומה שנייה או שלישית, ולא ניתן להוסיף ממ"ד לכל רידה במקום אחד. מבחינה חזותית ואדריכלית ניתן לדאוג לכך שתוספת הממ"ד תידיאה כחלק אינט'גרלי מהבניין. בניית הממ"ד מחייבת קבלת היתר בנייה מהדשות ואת הס'כמת השכנים.

במקרים שבהם לא ניתן להוסיף ממ"ד חיזוני מבחינה פיזית יש פתור'נות הנדסיים נוספים, כמו בחירת חדר בבית והחלפת קירות הבלוקים בקירות מבטון. החיסרון כשיטה זו שהיא מסור'בלת יותר, מקשה על החיים בבית בעת

הבנייה, ולא תודמת לחיזוק עמידות הבניין בפני פגיעות טילים כמו שתור'דמת בניית ממ"דים בכל הקומות, זה מעל זה.

בבתים צמודי קרקע ישנים יש אפי'שרות לבנות אלמנטים טרומיים מבטון מזוין ולהצמידם למבנה. במקרה זה ניתן להביא את הממ"ד מוכן ורק לה'ציבו לצד הבית. חברת "קליקר עין הכרמל", למשל, פיתחה שיטה חדשה העושה שימוש בתבניות קלקר המ'תחברות זו לזו (חיבורי "שקע תקע") לצורך יצירת תבנית יציקה חלולה בגובה קיר בית מלא. אל חלל התבנית יוצקים את כמות הבטון על פי מפרטי מפקדת פיקוד העורף. לטענת החברה, השיטה החדשה חוסכת כ-10% בעלויות הבנייה ומקצרת את משכה ל-7 עד 10 ימי עבודה בלבד.

כמה עולה הוספת ממ"ד?

להערכת אינג'נתן חילו, מנהל האגף הטכני בהתאחדות הקבלנים, עלות הוספת ממ"ד ששטחו בין 10 ל-12 מ"ר, נעה בין 50 ל-60 אלף שקל. מוטי קידמאי, י"ד הוועדה המדחכית לתכנון ובנייה שומרון: "חשוב להרגיש כי כדי לעודד בניית אמצעי מיגון קבע המחוקק בחוק התכנון והבנייה שבניית ממד בגודל של 9 מ"ד פטורה מתחשיב שסופו תוספת באחוזי הבנייה. הקלה נוספת שנתן המחוקק היא שכמגדשים קטנים ניתן באופן חריג לבנות את הממ"ד בתחום קווי הבניין".

מיגונית טרומית המיועדת להצ'בה בחצר בית עולה כ-32 אלף שקל. איציק בז'רנו, י"ד רדימיקס המייצרת מיגוניות כאלה, אומר ש"מדובר בח'דרים ממגונים בשטח של 6.5 מ"ר, ויש בהם חיבורים ונקודות חשמל, כניסה ממוגנת וכן דלת פלדה מיוחדת לסגירה".

מתן לוינגר, מנהל סניף תל-אביב

בכנף אדנים למשכנתאות, מוסיף כי בניית ממ"ד משמעה למעשה הרחבת בית או בנייה עצמית, אשר לעיתים ניתן לקבל עליה מימון מלא של כל עלויות הבנייה. הבנקים למשכנתאות רואים בהלוואות לבניית ממ"ד כהל'וואות לריור, ועל כן התנאים הניתנים להלוואה כזו הינם תנאים טובים יחסית. יש יישובים באזורי העימות שבהם לבניית ממ"ד ניתנת גם זכאות מדינה, שהיא למעשה הלוואה בתנאים מסוב'סרים ונוחים יותר.

הבונוס הכלכלי הוא שתוספת הממ"ד מגדילה את שטח הרידה ומעלה בממוצע את עדכה כ-15%. זאת בנוסף לביטחון המשופר לדיירי הבית.

ואם אין לי כסף לממ"ד?

ניתן להוסיף ממ"דים גם במסגרת תמ"א 38. תוכנית המתאר הארצית הנוכחית מאפשרת לדיירי בניין לקבל המבנה כנגד רעידות אדמה. כך ניי'תן להוסיף ממ"דים ולחזק את המבנה כאשר תוספת הבנייה ממומנת על ידי קבלן המקבל את זכויות הבנייה הנו'ספות, על ידי הוספת קומה על הגג ומכירת הרידות שם.

הבעיה שהפתרון הזה לא יעיל רווקא למי שזקוקים לו ביותר, תושבי הדרום המאווימים. תמ"א 38 אינה כראית כא'זורים שבהם עלות הקרקע נמוכה ואינה מכסה את העלויות של בניית הממ"דים וחזיווק המבנה כנגד רעידת אדמה, ועל כן פדויקטים כאלו לא ייצאו שם אל הפועל, אומר סגן נשיא התאחדות הקבלנים, דאול סרוגו.

איך מגישים בקשה לממ"ד?

"כדי להוסיף ממ"ד יש להגיש תחילה בקשה להיתר בנייה", אומרת עו"ד ענת בידן, שותפה בכירה במ'שרד עורכי הדין יגנס'טויסטר-בידן