

משה עוזיאל
דר' נדב דגן
יונתן פרג'ון
נרית תורן
סמדר גל

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
כרמל מיכאלי
שמרית גיגי
יואב אינגבר

חגי ח. שבתאי
אריה שפירא
דן גינר
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

1.11.2023

חוזר משרד 16/23 (תכנון ובנייה, ביטחון): פטור מהיתר להוספת ממ"ד

למבנים צמודי קרקע

בתאריך 26.10.2023, נוספה לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014 הוראת שעה לתקופה של שנה, הפוטרת מהיתר תוספת ממ"ד למבנים צמודי קרקע ומבנים בבנייה נמוכה. פטור זה, מאפשר הקמת ממ"ד (מרחב מוגן דירת), בלא להידרש להליך קבלת היתר בנייה. שינוי זה אינו פוטר מתכנון הממ"ד בהתאם לחוק כולל קבלת אישור לתקינות התכנון מפיקוד העורף (הרשות המוסמכת). את הממ"ד יתכנן מהנדס מבנים או הנדסאי, כולל תכנון הצבתו בתחום המגרש. הממ"ד, יכול שייבנה בבנייה קונבנציונאלית ויכול שיהיה מבנה מתועש שיובל ויוצב במגרש.

מי זכאי לפטור

- מבנים בבנייה נמוכה עד 2 קומות, כאשר בדירות בהם אין ממ"ד (מרחב מוגן דירת), תקני.
- מבנה צמוד קרקע בו יחידת דיור אחת, שאין בו ממ"ד.

מה מותר לבנות במסגרת הפטור

- תותר הקמת ממ"ד תקני בשטח נטו (לא כולל קירות) שלא יעלה על 9 מ"ר. פיקוד העורף (הרשות המוסמכת), רשאי לאשר מרחב מוגן בשטח קטן יותר אך לא פחות מ-5 מ"ר, אם אין מספיק מקום פיזי במגרש.
- הממ"ד, חייב שיהיה צמוד למבנה והכניסה אליו אך ורק מתוך המבנה. (כולל פריצת פתח במידת הצורך בקיר המבנה הקיים, לצורך גישה לממ"ד).
- הממ"ד יתוכנן בהתאם לסיווג היישוב כעורפי או קדמי.

התהליך הנדרש להקמת הממ"ד

- המתכנן שהוא גם עורך הבקשה יגיש את תכניות הממ"ד לבדיקת הרשות המוסמכת.
- הרשות המוסמכת תיתן תשובתה בתוך 14 ימים ותודיעי למבקש על אישור התכניות לביצוע, דחייתן או דרישה להשלמתן.
- לאחר אישור הרשות המוסמכת, אפשר לבצע את הבנייה.

ט. הודעה על ביצוע העבודה לאחר סיומה, תהיה ערוכה על ידי עורך הבקשה לפי טופס בדבר הודעה על ביצוע עבודה שיפורסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון. ההודעה תימסר לרשות הרישוי ולרשות המוסמכת בתוך 45 ימים ממועד סיום ביצוע העבודה.

פיקוד העורף, נערך בימים אלה לעזרת המתכננים ויפרסם תכניות כולל מפרטים טכניים של ממ"דים שונים. אפשר יהיה להשתמש בתכניות ומפרטים אלה, ככל ויתאימו למבנה הקיים וגודל המגרש, בשיטת העתק הדבק, לנוחיות עורכי הבקשות.

* עו"ד ואדריכל יונתן פרגיון מייעץ ומלווה את לקוחות המשרד בענייני תכנון, בנייה ומקרקעין.

** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.