

28 יוני, 2026

לכבוד
הנהלת ישובים
עורכי בקשות

הנדון: מהנדס-26.037 דף הסבר לענין הקמת מרחב מוגן זירתי בחריגה מקווי בניין

בעקבות פניות של תושבים הרינו להבהיר את ההבהרות הבאות ביחס להקמת ממ"ד. יוער שאין מדובר במסמך משפטי מחייב אלא בשירות לציבור בלבד ואין לראות בו ככזה הפוטר את התושבים מהצורך לפעול בהתאם להוראות הדין המאושרות נכון למועד הרלוונטי.

הקמת ממ"ד במסלול של "פטור מהיתר"

ביחידת דיור הבנויה כדין שאין בה ממ"ד, בה מבוקש להקים ממ"ד **התואם** את הוראות התכנוניות (לרבות קווי בניין) וההנחיות המרחביות הרלוונטיות, ניתן לבצע את העבודות במסלול של "פטור מהיתר" בכפוף למפורט בס' 30-א-130 בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014.

נציין שבניית ממ"ד במסלול פטור מהיתר לבניה נמוכה ולמבנים צמודי קרקע, הוא הליך מקוצר ומהיר שכן במסלול הפטור, אישור ביצוע העבודה ניתן על ידי הרשות המוסמכת לפי חוק ההתגוננות האזרחית (פיקוד העורף), ואין נדרש הליך של היתר בנייה או החלטת הוועדה המקומית בבקשה.

כלומר בניית ממ"ד במסלול פטור תתאפשר רק כאשר מתקיימים במצטבר תנאי תקנות הפטור וקיימת התאמה להוראות התכנון החלות.

הקמת ממ"ד במסלול רישוי "רגיל" התואם את הוראות תמ"א/40/א/1 או במסלול הקלות:

ביחידת דיור הבנויה כדין שאין בה ממ"ד, בה מבוקש להקים ממ"ד **שאינו תואם** את הוראות התכנוניות (למשל בשל חריגה קווי בניין) וההנחיות המרחביות הרלוונטיות, ניתן להגיש הליך רישוי "רגיל" שיידון ברשות הרישוי ככל והוא תואם את הוראות תמ"א/40/א/1. הליך זה אינו כרוך בפרסום. אין באמור כדי למנוע הליך רישוי הכולל הקלות מכוח הוראות הדין הכלליות. הליך כזה כרוך בפרסום ודיון בוועדת המשנה ולא ברשות הרישוי.

כלומר בניית ממ"ד שאינו תואם את הוראות התכנוניות החלות במקרקעין אפשרית מכוח תמ"א/40/א/1 או מסלול הקלות בהתאם להוראות הדין הכלליות.

בכבוד רב,
אדר' מוטי לבאן
מהנדס המועצה

העתק:
נתי לרנר, ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית
עו"ד אריאל שיין, יועמ"ש הוועדה המקומית
וידי שקד, מנהלת הוועדה המקומית
צוות הוועדה
ארז ורדון, דובר המועצה
תיק