



הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

16.04.2026

תושבים יקרים,

ביום 26.10.2023 אושרו תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר)(הוראת שעה) התשפ"ד 2023 "תקנות פטור מהיתר להקמת ממ"ד"

תוקפה של הוראת השעה הינה לשנתיים מיום פרסומה, עד לתאריך 25.10.2025

הוארך תוקפה של הוראת השעה עד לתאריך 26.10.2026

להלן דגשים עיקריים להליך הפטור להקמת ממ"ד אחד לכל יחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, שמתקיימים לגבי כל התנאים שלהלן, פטורה מהיתר:

מי זכאי להיכלל במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד?

להלן שלושה תנאים מצטברים:

- המבקש הוא בעל זכות במקרקעין, או בעל זכות לגביהם
- דירה בבניין מגורים קיים
- אין בדירה ממ"ד (מרחב מוגן דירתי), יובהר כי הזכאות קיימת גם אם יש מקלט או מרחב מוגן קומתני

הדירה שלי היא אחת מאלה:

"יחידת דיור צמודת קרקע"

יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי ושאינ מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת

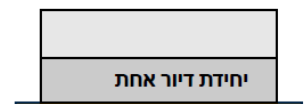
"יחידת דיור בבנייה נמוכה"

יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע

מקסימום 2 קומות



אין מגבלה לכמות הדירות בכל קומה



ובתנאי שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, לדוגמה בניין מדורג

שטח ממ"ד מותר

שטח הממ"ד נדרש לעמוד על 9 מ"ר נטו + שטח הקירות בהתאם לתקנים + שטח מבואת חיבור למבנה הקיים ככל ונדרש

מיקום הממ"ד במגרש הממ"ד מחויב להיות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע התקפה.

מי מגיש ולאן מגישים את הפטור ממ"ד ?



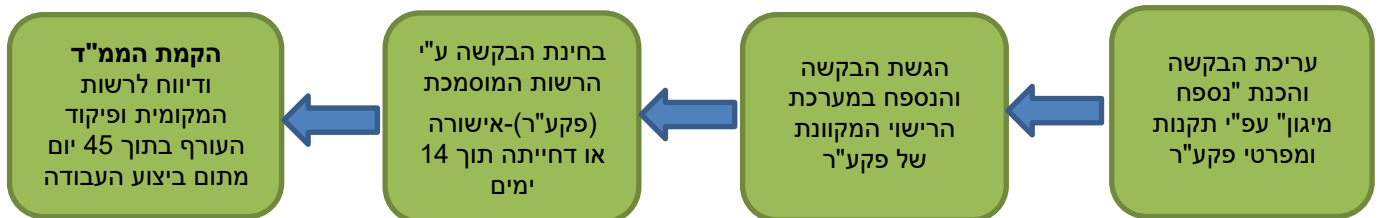
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הבקשה תוגש באופן מקוון באמצעות עורך הבקשה (אדריכל/ הנדסאי אדריכלות/מהנדס/הנדסאי בנין) שימונה על ידי בעל המבנה, לבחינת הרשות המוסמכת טרם תחילת ביצוע העבודה, כפי שפורסם באתר האינטרנט של הרשות המוסמכת. הרשות המוסמכת לעניין זה הינה פיקוד העורף.

חשוב לדעת:

- טרם הגשת הבקשה מומלץ לפנות לוועדה המקומית על מנת שתבחן את מיקום הממ"ד והתאמתו לתנאי הפטור.
- זכויות הבנייה להוספת מרחב מוגן בשטח הנדרש לפי חוק ההתגוננות האזרחית מהוות תוספת לזכויות הבנייה המוקנות עפ"י תכנית ובתנאי שהממ"ד הינו בשטח של 9 מ"ר (נטו)
- אין צורך בקבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להוספת ממ"ד.
- ניתן להתחיל בביצוע הממ"ד רק לאחר שהתקבל אישור פקע"ר לתכנון המוצע.
- על מנת להקל על עבודת עורך הבקשה פקע"ר פרסם דגמים תקניים לתכנון הממ"ד לטובת שילובם בנספח המיגון של הבקשה.
- <https://www.oref-rishuy.org.il/General/1371>
- התאמת התכנון להוראות התכניות וההנחיות המרחביות החלות על המגרש הינה באחריות עורך הבקשה. באחריות עורך הבקשה להגיש בהודעה מקוונת (לוועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה) את כל הנדרש ע"פ תקנה 30ד. מצ"ב קישור להודעה מקוונת:
https://www.gov.il/he/service/report_building_exempt_from_permit
אין ההודעה מצריכה אגרת פתיחת תיק או אגרת תיק מידע.

שיטת העבודה:





הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הוספת ממ"ד בפטור מהיתר - התהליך

