



הוראת שעה

פטור מהיתר להקמת ממ"ד

תושבות ותושבי יואב היקרים,



אנחנו רואים במיוחד בימים אלו חשיבות בריענון הנהלים וביידוע הציבור בנוהל הקיים לקבלת פטור מהיתר בניה להקמת ממ"ד דירת.

מטרת ההוראה:

לאפשר הוספת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) בשטח של 9 מ"ר נטו לדירת מגורים שאין בה ממ"ד, בהליך של פטור מהיתר.

על מנת לאפשר את חיבור הממ"ד למבנה הקיים תוקנו תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) כך שבמסגרת הפטור מהיתר תתאפשר גם הוספה של מבואה, בהתאם לדרישת פקוד העורף לעת אישור התכנון. המבואה תהיה חלק בלתי נפרד ממערך הכניסה לממ"ד, היא תספק פתרון להגנה על דלת הכניסה לממ"ד ושטחה הוגבל ל-5 מ"ר. הוספת הממ"ד לא מצריכה פרסום הקלה במידה ועומדים בהוראות התב"ע החלה במקום.

הוראת השעה תקפה מיום אישורה
עד ליום 25.10.2026



למידע מפורט לחצו כאן

ברצוננו לשתף אתכם בעקרונות החשובים לקידום הבקשה לפטור.

אילו סוגי מבנים כלולים במסלול פטור מהיתר להוספת ממ"ד?

שלושת התנאים המצטברים:

1. דירה בבניין מגורים קיים שאין בה ממ"ד

(יובהר כי הזכאות קיימת גם אם יש מקלט או מרחב מוגן קומתי).

2. המבקש הוא בעל הזכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם.

3. יחידת הדיור בנויה כדין (בהיתר)*.

* חשוב לציין כי אין בביצוע עבירות בניה, ביחידת דיור שהוקמה כדין, כדי לשלול את הפטור מהיתר להקמת ממ"ד בהתאם להוראת השעה. עם זאת, הקמת הממ"ד בפטור כאמור, לא תתאפשר בצמידות לחלק לא חוקי בדירה כך שהקמתו בפטור, תיבחן בהתעלם מתוספות לא חוקיות שבוצעו בדירה.

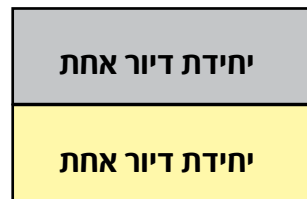
בנוסף, הדירה היא אחת מאלו:

יחידת דיור צמודת קרקע: יחידת דיור שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת.

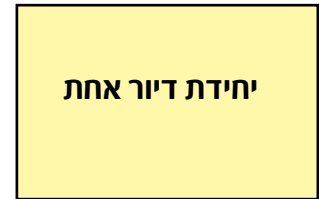
יחידת דיור בבנייה נמוכה: יחידת דיור במבנה שאינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע.



אין מגבלה לכמות הדירות בכל קומה



מקסימום 2 קומות



ובתנאי שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת. לדוגמה: בניין מדורג

מספר דגשים חשובים:

⚠ שטח ממ"ד מותר

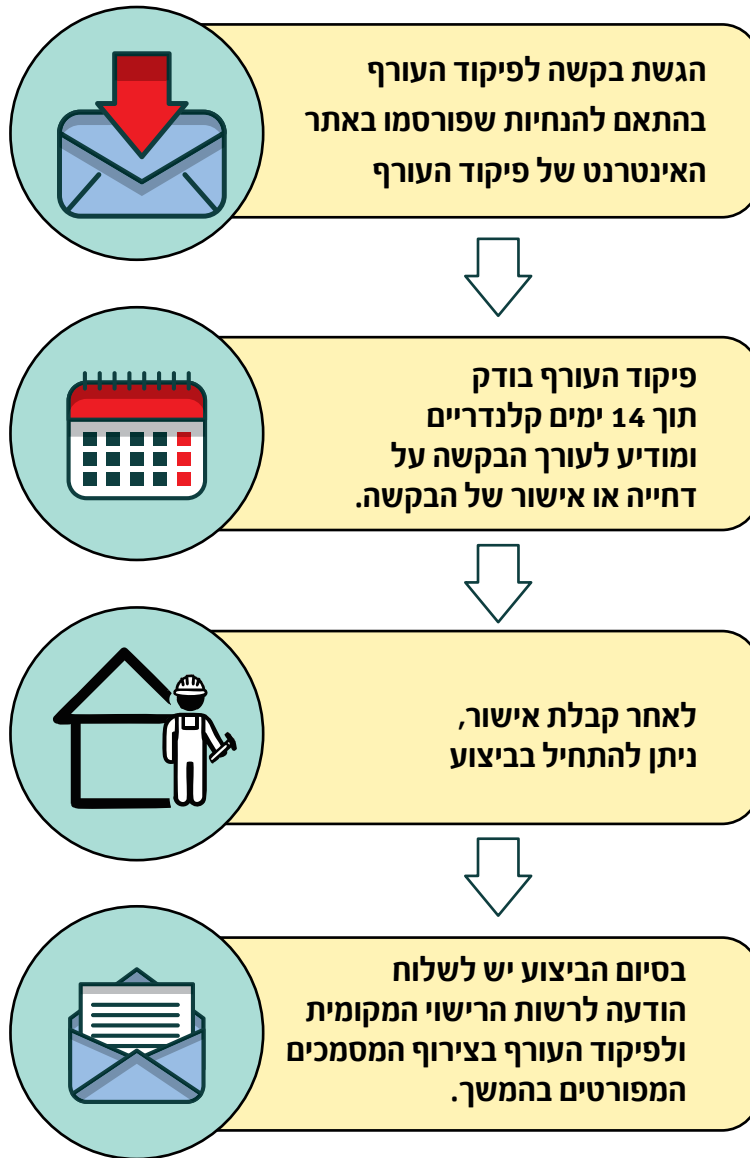
שטח הממ"ד נדרש לעמוד על 9 מ"ר נטו + שטח הקירות בהתאם לתקנים + שטח מבואת חיבור למבנה הקיים ככל ונדרש שלא יעלה על 5 מ"ר נטו + קירות.

⚠ מיקום הממ"ד במגרש

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

⚠ מי מגיש ולאן מגישים את הבקשה לפטור

בקשה 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.
- < במסלול זה 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 תקינים לתכנון הממ"ד לטובת שילובם בנספח המיגון של הבקשה **לפרטים לחצו כאן**
- < התאמת התכנון להוראות התכניות וההנחיות המרחביות החלות על המגרש הינה באחריות עורך הבקשה.
- < באחריות עורך הבקשה להגיש בהודעה מקוונת (לוועדה המקומית לתכנון ובניה יואב) את כל הנדרש ע"פ תקנה 30.ד3.
- < מצ"ב קישור להודעה מקוונת: **לפרטים לחצו כאן** ההודעה מצריכה אגרת פתיחת תיק או אגרת תיק מידע.
- < דווח על ביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר לוועדת הרישוי באמצעות אתר מנהל התכנון:

לפרטים לחצו כאן

מסמכים שיש להעביר לרשות הרישוי המקומית ולפיקוד העורף בסיום העבודה (בתוך 45 יום)

- 1. פרטים הנוגעים למהות ההודעה** ובכלל זה פרטי המודיע, פרטי המקרקעין בהם הוקם הממ"ד, פרטי בעלי הזכויות במקרקעין אלו ומסמכים המעידים על מינוי עורך הבקשה ומהנדס מבנים.
- 2. אישור פיקוד העורף** לתכנון בצירוף המסמכים שהוגשו לאישור
- 3. אישור מהנדס מבנים** רשום בדבר יציבות הממ"ד וכן אישורו כי הקמתו לא פגעה בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.
- 4. אישור עורך הבקשה** שהקמת הממ"ד תואמת את התוכניות ואת ההנחיות המרחביות החלות על המגרש לרבות קווי בניין.

בדיקות ואישורים:

- 1.** בדיקת חוזק בטונים (יסודות רצפה, קירות, ותקרת המרחב המוגן).
- 2.** בדיקת אטימות למרחב המוגן בהתאם לתקן ישראלי 4577.
- 3.** בדיקת חיפויים וציפויים בהתאם לתקן ישראלי 5075.
- 4.** אישור מחברת המסגרות על התקנת מסגרות מגן (צינורות איורור, חלון ממ"ד, ודלת ממ"ד) בהתאם לתקן ישראלי 4422.
- 5.** אישור מחברת מערכות אוורור וסינון על התקנת מערכת אוורור וסינון דירתית בהתאם לתקן ישראלי 4570. אישור על התקנת מעבר צנרת תקני מטעם חברה מאושרת ע"י פקע"ר.
- 6.** תמונות הממ"ד הכוללות צילום פנימי של כל קיר בממ"ד, צילום פנימי וחיצוני של דלת הממ"ד ושל חלון הממ"ד וצילום מערכת אוורור וסינון דירתית.
- 7.** מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך המציגה את סימון גבולות המגרש, קווי הבניין, היקף הבניין הקיים ומיקום הוספת הממ"ד.

לפרטים נוספים < אתי כהן - מזכירת הועדה לתכנון ובניה

טל. 08-8500752 | eticva@yoav.org.il