

## הליכי רישוי אפשריים להוספת מרחב מוגן – עיריית חיפה יוני 2025

על רקע מצב המלחמה בו מצויה מדינת ישראל וחשיפת העורף למתקפות טילים, אושרו מספר מסלולים שמטרתם לקצר באופן משמעותי את הליכי הרישוי הנדרשים להוספת מרחב מוגן לדירות מגורים על מנת לצמצם את פערי המיגון באוכלוסייה.



## 1. הוספת ממ"ד בפטור מהיתר – פיקוד העורף:

### קישורים למצגת הדרכה- למעבר לקישור יש להקיש על לחצן CTRL

#### קישור למצגת הדרכה

#### מצגת הדרכה נוספת

### על מי חל:

- א. יחידת דיור צמודת קרקע -אין מגבלה למספר הקומות של יחידת הדיור.
- ב. יחידות דיור במבנה שגובהו אינו עולה על שתי קומות מעל פני הקרקע, אין מגבלה לכמות יחידות הדיור בכל מבנה.



#### יחידת דיור בבנייה נמוכה

יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי במבנה שאינו עולה על 2 קומות מעל פני הקרקע



#### יחידת דיור צמודת קרקע

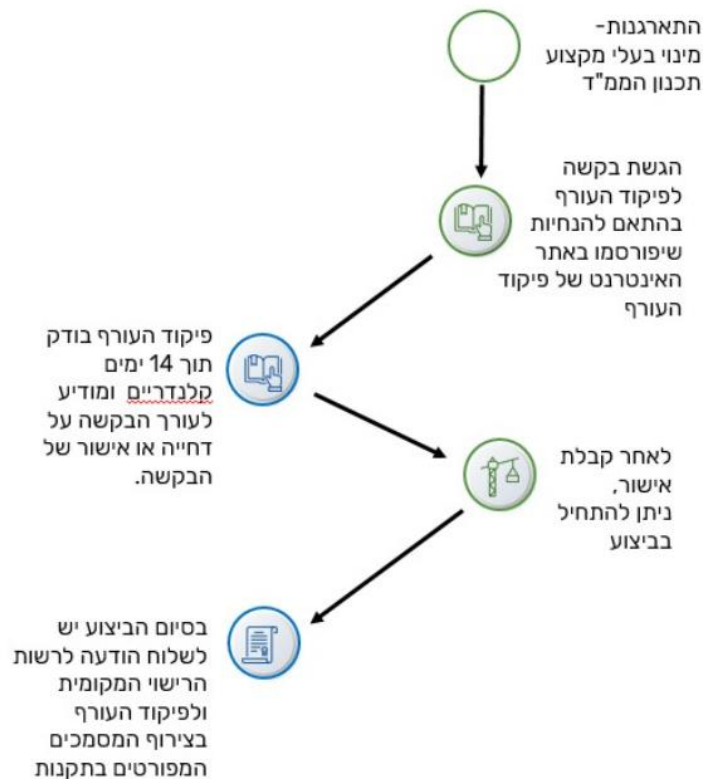
יחידת דיור שאין לה מרחב מוגן דירתי ושאינו מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת

### תהליך:

#### יש למנות עורך בקשה – אדריכל/ מהנדס



## הוספת ממ"ד בפטור מהיתר - התהליך



### הקמת מרחב מוגן דירתי פטור מהיתר בתנאים הבאים:

מידות המרחב המוגן נקבעות ע"י פיקוד העורף ובהתאם לתקנות ומפרטי פיקוד העורף. תכנון הממ"ד יהיה בהתאם להוראות תב"ע החלות על המקום/המבנה וההנחיות המרחביות. ניתן למצוא באתר מנהל ההנדסה של עיריית חיפה) -פטור מהיתר יתאפשר רק אם אין סטייה מהוראות אלו או חריגה מקווי הבניין.

## חשוב לדעת

הליך הפטור אינו פוטר מהחובה לעמוד בכל ההוראות החלות על המקום ועל המבנה

**שימו לב: אישור פיקוד העורף מהווה תנאי לביצוע העבודה**

## 2. הוספת ממ"ד לפי תכנית מתאר ארצית למיגון, תמ"א 40/א/1/1

בנוסף למסלולי הפטור מהליך רישוי, אושרה לאחרונה תכנית מתאר ארצית למיגון. התכנית קובעת הוראות המאפשרות סטייה מתכנית בנושאים הבאים: קווי בנין, תכסית, גובה בניין ומרחק בין בניינים, וזאת כתיקון להוראות תכניות המתאר המקומיות והמפורטות המאושרות, ובאופן המאפשר הגשת בקשה להיתר לבניית ממ"ד למגורים ומוסדות הציבור מכוח התכנית המפורטת החלה על השטח והתמ"א גם יחד. התכנית גובשה על רקע החשיבות הרבה שקיימת להקמת מרחבים מוגנים ליחידות דיור ולמבני ציבור שיש בהם כדי להציל חיים, ועל מנת לאפשר את בנייתם כזכות מוקנית ללא צורך בהליך של הקלה.

• [קישור למצגת](#)

### יש להגיש בקשה להיתר לרשות המקומית

התכנית חלה על מגרשים שבהם מצויה יחידת דיור/מבנה למגורים/ מבנה ציבור שניתן לו היתר ושאינו מרחב מוגן

### עיקרי התכנית

התמ"א תאפשר חריגה מהוראות בינוי **לטובת הקמת מרחב מוגן** בנושאים הבאים:

- קווי בנין
- מרווח בין בניינים
- תכסית
- גובה

-התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה ע"פ תכנית  
-התכנית לא תחול על מבנים המיועדים לשימור לרבות אתר המיועד לשימור בתכנית מאושרת/מופקדת, מבנה הנכלל ברשימת אתרים לשימור לפי התוספת הרביעית או מבנה לשימור  
-שטח המרחב המוגן לא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות אזרחית.

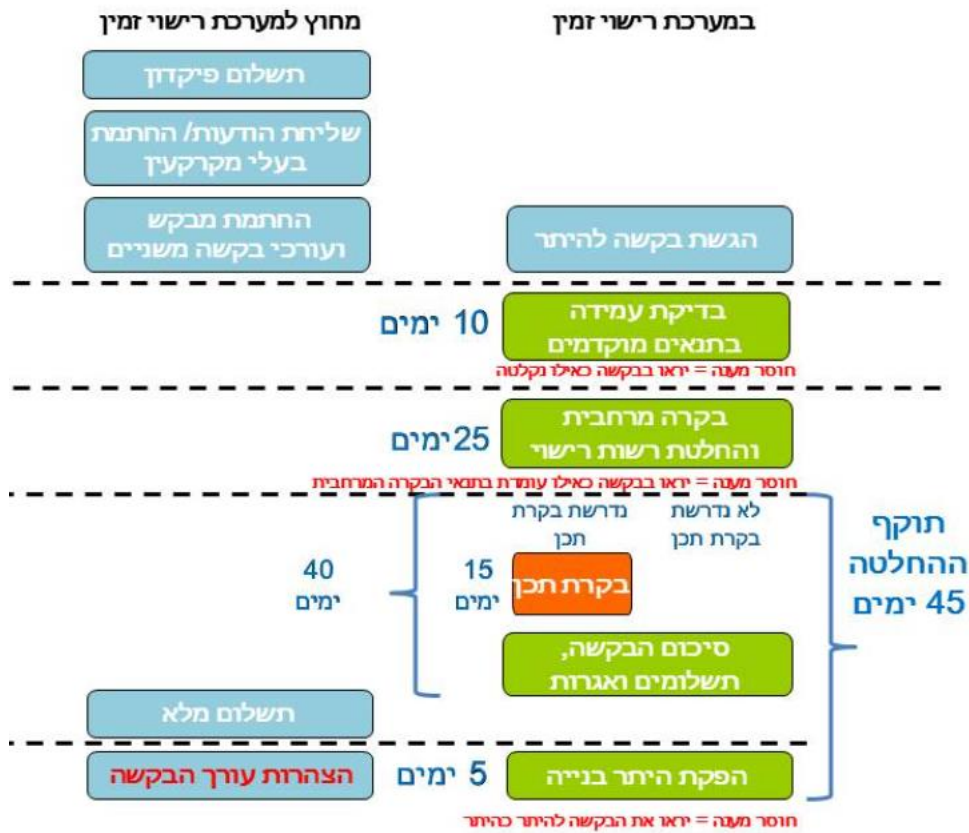
### 3. היתר לממ"ד באמצעות הליך רישוי מקוצר

- על פי תקנות רישוי מקוצר בחוק התכנון והבנייה, הקמת ממ"ד כרוכה בקבלת היתר בנייה בהליך רישוי מקוצר.
- ההגשות לוועדה יוגשו על ידי עורך/ת בקשה להיתר בנייה (אדריכל, מהנדס בניין, הנדסאי אדריכלות/ בניין).
- התנגדות שותפים לנכס בהליך רישוי מקוצר תיבחן ותוכרע על ידי רשות הרישוי העירונית, ולא תתאפשר עליה זכות ערר.
- כל בית מגורים שיש לכולו היתר בנייה או נבנה לפני שנת 1965 יכול להגיש בקשה לבניית ממ"ד (בהתאמה להוראות תב"ע).
- בקשה להקמת ממ"ד בלבד יכולה להיעשות בהליך מהיר - במסלול רישוי מקוצר. בכפוף לזכויות הבנייה בתב"ע ולחוק התכנון והבנייה, וכל עוד הממ"ד מבוקש בתוך קווי הבניין ובגודל המינימלי הנדרש.
- הבקשה להיתר פטורה מקבלת תיק מידע.
- במסגרת רישוי מקוצר נדרש לחשב רק את שטח המרחב המוגן המוצע, ולא חישוב למבנה כולו. במסגרת זו, לא תידרש הכשרת חריגות או עבירות בנייה שבוצעו, כך שאישור היתר

#### **הבנייה עבור הממ"ד אינו מותנה בהסדרות בדיעבד לחריגות בנייה.**

- במסגרת קבלת תעודת גמר על ביצוע הקמת המרחב המוגן הדירתי, קיים פטור מהגשת מפת עדות (מפת מדידה המתארת מצב קיים לאחר גמר העבודות של כלל המבנה והמגרש). כמו כן נקבע פטור ממינוי אחראי על הביקורת בבקשות הכוללות ממ"ד בודד או מגדל ממ"דים עד 2 קומות.
- ההיתר אינו כרוך בתשלום לרשות מקרקעי ישראל (בכפוף להחלטה 1602).
  - ההיתר אינו כרוך באישור רמ"י.
  - ההליך פטור מתשלום היטל השבחה (בכפוף לבקשה ללא הקלות).
  - התקדמות הליך ההיתר מותנית בהגשת כל החומרים ותיקון ההערות על ידי עורך הבקשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

## שלב ההיתר - רישוי בדרך מקוצרת



#### 4. בקשה להיתר לממ"ד הכוללת הקלות:

על בקשה להיתר בניה להקמת ממ"ד בחריגה מקווי בניין, יחולו תקנות התכנון והבניה במלואן. הבקשה להיתר תפורסם על ידי מבקשי ההיתר באמצעים הקבועים בדיון: שילוט באתר, פרסום בעיתונות, משלוח הודעות לשותפים ולגובלים, ותאפשר הגשת התנגדות בתוך 15 ימים. על החלטת הוועדה המקומית בבקשה מוקנית למתנגדים זכות ערר לוועדת ערר מחוזית.