

חוק התכנון והבניה

התשכ"ה - 1965

**תכנית מתאר ארצית  
ברמה מפורטת למיגון  
(בניית מרחב מוגן)  
תמ"א 40 / א / 1 / 1**

<b>מינהל התכנון</b>		
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965		
<b>תכנית מתאר ארצית מאושרת</b>		
ע"י הממשלה לפי החלטתה		
מס':	1118	מתאריך: 5/12/2023
והחתומה בידי מזכיר הממשלה ובידי מזכיר המועצה הארצית		
מזכיר הממשלה	מזכיר המועצה הארצית	

**הוראות התכנית**

דצמבר 2023

## דברי הסבר

תמ"א/40/א/1 אשר אושרה בשנת 2019 עסקה בתיקון תכניות המתאר המקומיות והמפורטות בנושאים הבאים – קווי בניין, תכנית, מרחק בין בניינים וגובה בניין, באופן שבמקרים רבים, בהם לא ניתן להקים את המרחב המוגן מכח התכנית החלה במקום כזכות מוקנית מכוחה, ניתן היה להגיש בקשה להיתר לבניית מרחב מוגן דירתי לדירה קיימת ומרחב מוגן למבנה ציבור קיים (במועד אישור התמ"א) מכוח התכניות המפורטות והוראות התמ"א גם יחד, ללא צורך בבקשת הקלה.

תמ"א/40/א/1 חלה על שטח של עד 9 ק"מ מהגבול הצפוני, לרבות שטח בנוי בתחום יישוב שחלק מהיישוב מצוי בתחום ה-9 ק"מ, כפי שסומן בתשריט שצורף לה.

בעקבות המצב הביטחוני והדחיפות הרבה בצורך להקל על התושבים בכל רחבי הארץ בהקמת מרחב מוגן דירתי ומרחב מוגן למבני ציבור, קובעת תכנית זו, הרחבה של תחולת התמ"א לכל שטחי מדינת ישראל בהם חל חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מבנים המוחרגים ממנה מפורשות בהוראות התכנית. כך קובעת התכנית הוראות שונות לעניין הקמת המרחב המוגן על מנת לצמצם, במידת האפשר, את השפעתו על מגרשים גובלים ועל מבנים המצויים באותו מגרש.

התמ"א קובעת כי לא ניתן לשנותה אלא בתכנית שמטרתה העיקרית היא מרחב מוגן וכי תכנית כאמור המכבידה על האפשרות להקמת מרחב מוגן לעומת הקבוע בתכנית זו וכן קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק בשל הכנת תכנית כאמור, לא תאושר אלא באישור מתכנן המחוז, לאחר התייעצות עם יושב ראש הוועדה המחוזית. אישור מתכנן המחוז יינתן אם מצא כי יש הצדקה של ממש להוראות שנקבעו בתכנית.

תוקף התכנית נקבע לחמש שנים ממועד אישור התיקון, עם אפשרות להארכת תוקפה מפעם לפעם, ובלבד שכל הארכה תהא לתקופה שלא תעלה על 5 שנים.

התכנית מבטלת את תמ"א/40/א/1 ומחליפה אותה.

## פרק א כללי

- שם התכנית: 1. תכנית זו תקרא "תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן), תמ"א/40/א/1" (להלן "התכנית" או "התמ"א").
- מטרת התכנית: 2. לקבוע הסדרים תכנוניים על מנת להקל על האפשרות להוספת מרחב מוגן דירתי ליחידות דיור קיימות ומרחב מוגן למבני ציבור קיימים, אשר ישמשו להצלת חיי אדם.
- תחום התכנית: 3. התכנית תחול על כל שטחי מדינת ישראל שבהם חל חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- תחולת התכנית: 4.
- 4.1 תכנית זו תחול על מגרשים שבהם קיימות יחידות דיור למגורים, אחת או יותר, שנבנו כדיון, שאין להן מרחב מוגן דירתי.

4.2. תכנית זו תחול על מגרשים שבהם קיימים מבני ציבור, אחד או יותר, שנבנו כדין, שאין להם מרחב מוגן.

4.3. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

4.4. התכנית לא תחול במגרש שנכלל כאתר המיועד לשימור בתוכנית מאושרת או מופקדת, או שנכלל ברשימת אתרים לשימור מאושרת לפי התוספת הרביעית או שהוא מיועד לשימור כאמור בהודעה על הכנת תכנית שפורסמה לפי סעיף 77 או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.

5. תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים: מסמכי התכנית:

5.1. הוראות התכנית.

6. יחס לתכניות אחרות:

6.1. תכנית זו מבטלת את תמ"א 1/א/40 תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון הצפון (בניית מרחב מוגן) ומחליפה אותה.

6.2. תכנית זו גוברת על הוראות או מגבלות בניה שנקבעו בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת אחרת, בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בתכנית זו אחרת.

6.2. תכנית זו איננה גוברת על הוראות או מגבלות בניה שנקבעו בתכנית מיתאר ארציות או בתכניות מיתאר מחוזיות.

6.3. תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה.

7. הגדרות:

**החוק:** חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**זכות מוקנית:** האפשרות להקמת מרחב מוגן ללא שקול דעת למוסד תכנון וללא תנאים או מגבלות למעט תנאים שעניינם אישור גורם מאשר, ככל שנקבעו לפי כל דין.

**חוק ההתגוננות האזרחית:** חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

**מבנה ציבור:** מבנה המיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, מוסדות קהילתיים, בריאות וספורט.

**מרחב מוגן ומרחב מוגן דירתי:** כהגדרתם בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן-1990 (להלן – תקנות המפרטים), ובשטח שלא יעלה על השטח המזערי שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית.

**שורה ראשונה ושניה אל החוף:** שורת המבנים הראשונה והשניה ביחס לים, שאיננה חלק תפקודי מהחוף (לא כוללת מבני שירותים ומסעדות על החוף).

## תכסית:

השטח המקסימלי בו ניתן לפרוש את המבנה על פני הקרקע.

## תקנות הפטור:

תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014

### פרק ב - הוראות לעניין בניית מרחב מוגן למבנה ציבור ומרחב מוגן דירתי

8. על אף האמור בכל תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת (להלן – תכניות), לעניין קווי בנין, תכסית, גובה, מרווח בין בניינים וכן הוראות בניוי העוסקות בעניינים אלו, שנקבעו בתכניות, יחולו על בניית מרחב מוגן למבנה ציבור קיים ועל בניית מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור קיימת (להלן בסעיף זה – המרחב המוגן), ההוראות המפורטות להלן:

א. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין קווי הבניין, אינן מאפשרות בניית מרחב מוגן בתחום קווי הבניין, כזכות מוקנית, תותר חריגה מקווי הבניין לשם מתן אפשרות להקים מרחב מוגן ובמידה הנדרשת לשם מתן אפשרות כאמור, מעל הקרקע או בתת הקרקע, בכפוף להוראות הבאות:

1. תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש.
2. על אף האמור בפסקה (1) לעיל, תותר חריגה בקווי הבניין מעבר לקו בנין של 2 מטר ועד לקו בניין של 1 מטר מגבול המגרש, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור. לעניין פסקה זו לא יראו במרחב מוגן דירתי שהרוחב בין קירותיו קטן מ-2.2 מטר כאפשרות להקים מרחב מוגן דירתי.
3. על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2) לעיל, תותר חריגה בקווי הבניין עד לקו בניין של 1 מטר מגבול המגרש, בבניית מרחב מוגן ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, כהגדרתם בתקנות הפטור, וכן בבניית מרחב מוגן למבנה ציבור שגובהו עד 2 קומות מעל פני הקרקע.
4. מבלי לגרוע מהאמור בפסקאות (1)-(3) לעיל, חריגה מקו בנין קדמי, תותר רק אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד המבנה או מאחוריו. הוראה זו לא תחול על תוספת מרחב מוגן ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, כהגדרתם בתקנות הפטור וכן על מרחב מוגן למבנה ציבור שגובהו עד 2 קומות מעל פני הקרקע.
5. על אף האמור בפסקאות (1)-(4) לעיל, לעניין הקמת מרחב מוגן למבנה ציבור, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן למבנה ציבור עד לקו בניין 1 מגבול המגרש, יחולו הוראות אלה:
  - א. תותר חריגה בקו בניין קידמי עד קו בנין 0.
  - ב. תותר חריגה בקו בניין צידי או אחורי עד קו בניין 0, אם המרחב המוגן יוקם בצד הגובל בשצ"פ או במגרש ביעוד ציבורי.
6. על אף האמור לעיל, לא תותר הקמת מרחב מוגן במרחק הנמוך מ-2 מטר ממבנה מגורים קיים במגרש הגובל.

7. על אף האמור לעיל, לא יותר צמצום קו בניין מעבר ל-2 מטר מגבול המגרש, אם חלון המרחב המוגן פונה לצד מגרש גובל המיועד למגורים, זולת אם אין אפשרות סבירה לבניית החלון בדופן אחרת של המרחב המוגן.

ב. במגרש שבו מצוי יותר ממבנה אחד, אם ההוראות שנקבעו בתכניות, לעניין המרווח בין הבניינים, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן, כזכות מוקנית, תותר חריגה מהוראות התכניות לעניין המרווח בין הבניינים (להלן-המרווח), לשם מתן אפשרות להקים מרחב מוגן ובמידה הנדרשת לשם מתן אפשרות כאמור, בכפוף להוראות הבאות:

1. יותר צמצום המרווח עד ל-3 מטרים בין הבניינים.
2. על אף האמור בפסקה (1) לעיל, יותר צמצום של המרווח בין הבניינים עד ל-2 מטר, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן במרווח של 3 מטרים בין הבניינים. לעניין פסקה זו לא יראו במרחב מוגן דירתי שהרוחב בין קירותיו קטן מ-2.2 מטר כאפשרות להקים מרחב מוגן דירתי.
3. על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2) לעיל, תותר חריגה מהוראות התכניות לעניין המרווח בין הבניינים, ועד למרווח של 2 מטר, בבניית מרחב מוגן ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, כהגדרתם בתקנות הפטור, וכן בבניית מרחב מוגן למבנה ציבור שגובהו עד 2 קומות מעל פני הקרקע.

ג. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין תכנית הבניה, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן, כזכות מוקנית, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית המרחב המוגן.

ד. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין גובה המבנה, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן, כזכות מוקנית, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית המרחב המוגן, וזאת בהיקף שלא יעלה על 0.5 מ'.

ה. הקמת מרחב מוגן דירתי מכח תכנית זו, ליחידת דיור שיש מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, תתאפשר רק אם המרחבים המוגנים הדירתיים יהיו רציפים לכל גובהו של הבנין כמגדל ממ"דים. אין בהוראה זו כדי לחייב את בניית המרחבים המוגנים הדירתיים בהינף אחד.

ו. הוספת מרחב מוגן דירתי לא תיחשב תוספת בניה, לעניין סעיף 4.2 לתמ"א 38, וזאת ככל שלא חלה חובה לחיזוק המבנה כולו כתנאי להוספת המרחב המוגן הדירתי לפי כל דין.

ז. הוראות סעיף זה הינן מחייבות, וחלה עליהן הוראת סטיה ניכרת.

9. הוגשה בקשה להיתר לבניית מרחב מוגן שלא מכוח תכנית זו, אלא בסטייה מתכנית מפורטת בהליך של הקלה בהתאם להוראות הדין, לא יידרש אישור כאמור בסעיף 149(א)(4) לחוק התכנון והבניה בשל תכנית זו.

10. בניית מרחב מוגן בשורה הראשונה והשניה אל החוף, בצד המגרש הפונה אל החוף, תותר רק אם אין אפשרות להקמת המרחב המוגן בצדדים האחרים של המגרש, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

#### **פרק ג - תוקף התכנית, תחילה והוראות מעבר**

11. תוקף תכנית זו הנו ל 5 שנים מיום אישורו של תיקון מס' 1, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה מפעם לפעם, ובלבד שכל הארכה תהא לתקופה שלא תעלה על 5 שנים.

12.

א. הוראות תכנית זו יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לאחר תחילתה של תכנית זו.  
ב. על אף האמור בסעיף 6.1, לעיל, על בקשה להיתר שהוגשה קודם תחילתה של תכנית זו, מכח תמ"א 40/א/1 יחולו הוראות התכנית האמורה.  
ג. על בקשה להיתר שהוגשה קודם פקיעת תוקפה של תכנית זו כאמור בסעיף 11 לעיל ימשיכו ויחולו הוראות תכנית זו.

#### **פרק ד-תכנית משנה**

13.

א. שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים כאמור, יהיה רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה העיקרית הוספת מרחב מוגן, זאת בשים לב להוראות תכנית זו ומטרותיה.  
ב. לא תופקד ולא תאושר תכנית כאמור בס"ק (א) לעיל, המכבידה על האפשרות להקמת מרחב מוגן לעומת הקבוע בתכנית זו (להלן – התכנית המשנה), וכן לא יקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק בשל הכנת תכנית משנה כאמור, אלא באישור מתכנן המחוז של השטח שבו חלה התכנית המשנה, לאחר התייעצות עם יושב ראש הוועדה המחוזית. אישור מתכנן המחוז יינתן אם מצא כי יש הצדקה של ממש להוראות שנקבעו בתכנית.  
ג. אושרה תכנית כאמור, לא יחולו הוראות תכנית זו לגבי בקשה להיתר שתוגש לאחר תחילתה של תכנית כאמור.