

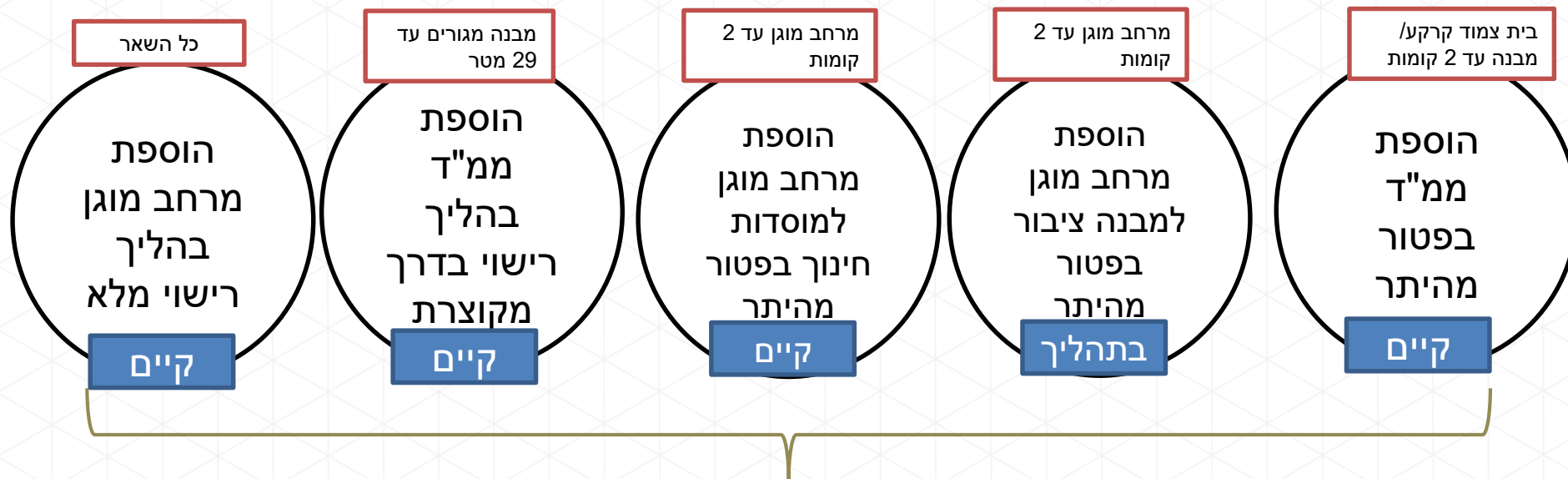
תמ"א / 40/א/1/1

תכנית מתאר ארצית למיגון (הוספת מרחב מוגן)

אושרה ביום 12.12.2023



הקשר בין התמ"א להליכי רישוי



בהתאם להוראות התכנית החלה

לאחר אישור
התמ"א

בהתאם לתכנית החלה ולהוראות
תמ"א 40/א/1/1

תחום התכנית

התכנית תחול על כל שטחי מדינת ישראל שבהם חל חוק התכנון
והבניה, התשכ"ה - 1965



עיקרי התכנית

תחולת התמ"א

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

➤ 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 בהודעה לפי סעיפים 77,78.

➤ שטח המרחב המוגן לא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות אזרחית.



עיקרי התכנית

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

- קווי בנין
- מרווח בין בניינים
- תכסית
- גובה



הוראות התכנית- קווי בנין

קווי בנין

- ככלל תותר חריגה בקווי הבניין עד לקו בנין של 2 מטר מגבול המגרש.
- ביח"ד או מבנה ציבור שחלות עליו **תקנות הפטור**- תותר חריגה של עד 1 מטר מגבול מגרש.
- ביח"ד או מבנה ציבור שלא חלות עליו תקנות הפטור- **רשות רישוי** רשאית לאשר חריגה של עד 1 מטר מגבול מגרש, אם השתכנעה כי לא קיימת אפשרות להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה הנ"ל.

קו בנין קדמי

- ביח"ד או מבנה ציבור שחלות עליו **תקנות הפטור**- תותר חריגה בקו בנין קדמי עד 1 מטר מגבול מגרש.
- ביח"ד או מבנה ציבור שלא חלות עליו תקנות הפטור- תותר חריגה מקו בנין קדמי רק אם **רשות הרישוי** השתכנעה כי לא קיימת אפשרות להקימו לצד המבנה או מאחוריו.

מבנה ציבור

- אם השתכנעה **רשות הרישוי** כי לא ניתן להקים את המרחב המוגן למבנה ציבור עד לקו בנין 1 מגבול המגרש:
- תותר חריגה בקו קידמי, עד קו בנין 0.
- תותר חריגה בקו צידי או אחורי עד קו בנין 0, אם המרחב המוגן יוקם בצד הגובל בשצ"פ או במגרש ביעוד ציבורי.

הוראות התכנית - קווי בנין

קו בנין צדי ואחורי

התמ"א מאפשרת חריגה של עד 2 מטר מגבול מגרש לכל סוגי המבנים

בנוסף:

התמ"א מאפשרת חריגה של עד 1 מטר מגבול מגרש במקרים הבאים:

מסלול היתר

תתאפשר אם **רשות רישוי** השתכנעה שלא ניתן להקים את המרחב המוגן בחריגה של עד 2 מטר

תקנות הפטור-

עבור יחידת דיור בבניה נמוכה/ יחידת דיור צמודת קרקע

תקנות הפטור-

עבור הקמת מרחב מוגן עד 2 קומות במבנה ציבור



הוראות התכנית - קווי בנין

חריגה מקו בנין קדמי עד 1 מטר

התמ"א מאפשרת חריגה מקו בנין קדמי עד 1 מטר,
במקרים הבאים:

מסלול היתר

תתאפשר אם
רשות הרישוי
השתכנעה כי לא
ניתן להקים את
המרחב המוגן
בחריגה מקו בנין
צדי או אחורי

תקנות הפטור-

עבור יחידת דיור
בבניה נמוכה/
יחידת דיור צמודת
קרקע

תקנות הפטור-

עבור הקמת מרחב
מוגן עד 2 קומות
במבנה ציבור

הוראות התכנית - קווי בנין

הקמת מרחב מוגן במבנה ציבור

לצורך חריגה מעבר לקו בנין 1 מטר נדרש היתר ברשות רישוי:

אם **רשות הרישוי** השתכנעה
שלא ניתן להקים את המרחב
המוגן בחריגה של עד 1 מטר
מגבול מגרש

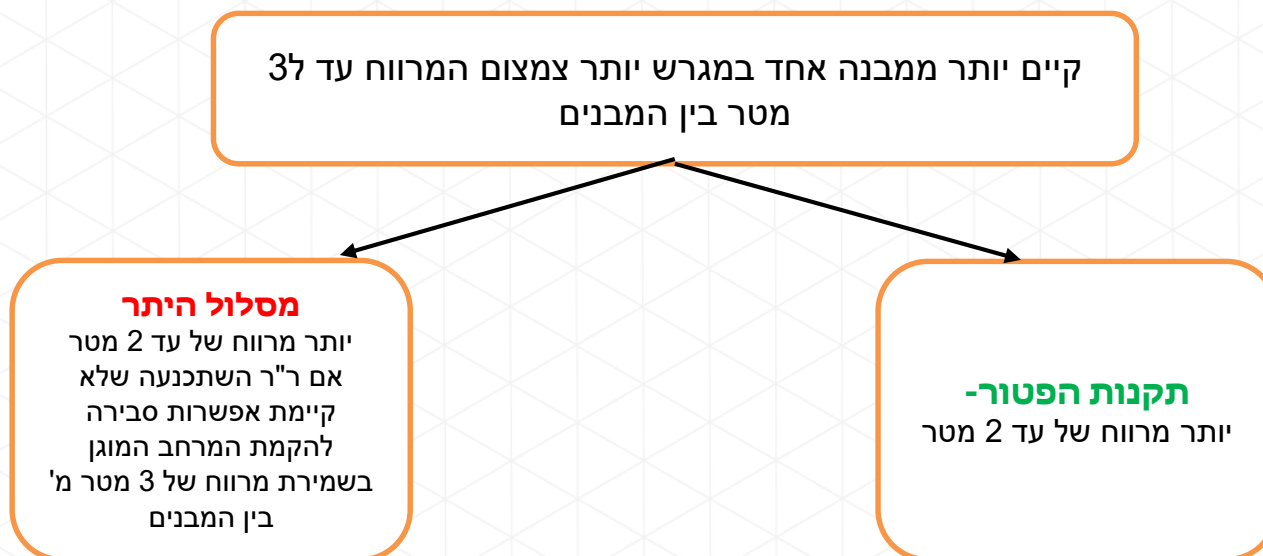
קו בנין צדי ואחורי:
תותר חריגה עד קו בנין
0
בצד הגובל במגרש
בייעוד ציבורי

קו בנין קדמי:
תותר חריגה עד קו בנין
0

הליך רישוי	קווי בניין מתוקף תמ"א 40 א *1		מאפייני המבנה	ייעוד
	קו בנין אחורי וצידי	קו בנין קדמי		
פטור	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	בניה נמוכה / יחידת דיור צמודת קרקע	מגורים
רישוי מקוצר	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	מעל 2 קומות ועד גובה של 29 מ'	
	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בצדי ואחורי		
רישוי מלא - דרישות מופחתות ע"פ חלק ט לתקנות רישוי בנייה	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	מעל גובה של 29 מ'	
	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בצדי ואחורי		
פטור	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	מרחב מוגן עד 2 קומות	
מלא	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש	מרחב מוגן מעל 2 קומות	
	תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש	עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בצדי ואחורי		
לצורך חריגה מעבר לקו בנין 1 מטר נדרש היתר ברשות רישוי	עד קו בנין 0 – אישור ר"ר אם לא ניתן בפחות ובלבד שהמרחב המוגן יוקם במגרש הגובל בייעוד ציבורי.	עד קו בנין 0 – אישור רשות רישוי אם לא ניתן בפחות	מרחב מוגן עד 2 קומות ומעל 2 קומות	

הוראות התכנית- מרווח בין בניינים

- במגרש שבו מצוי יותר ממבנה אחד, אם ההוראות שנקבעו בתכניות לענין המרווח בין הבניינים לא מאפשרות את בניית המרחב המוגן, תותר חריגה מהוראות אלה ובלבד שהמרווח בין המבנים לא יפחת מ- 3 מטרים.
- במקרה בו לא קיימת אפשרות להקמת המרחב המוגן במרווח זה, במבנה מעל 2 קומות, רשות רישוי רשאית לאשר צמצום המרווח עד ל-2 מטרים.
- במבנה עד 2 קומות תותר חריגה מהוראות אלה ובלבד שהמרווח בין המבנים לא יפחת מ- 2 מטרים.
- לא תותר הקמת מרחב מוגן במרחק הנמוך מ-2 מטר ממבנה מגורים קיים **במגרש הגובל**.



הוראות התכנית- מרווח בין בניינים

ייעוד	מאפייני המבנה	מרווח מותר	הליך רישוי
מגורים	בניה נמוכה / יחידת דיור צמודת קרקע	במגרש בו יותר ממבנה אחד, תותר חריגה עד למרווח של 2 מטר בין בניינים.	פטור
	מעל 2 קומות	תותר חריגה עד למרווח של 2 מטר בין בניינים באישור ר"ר כי לא ניתן להקים במרווח של 3.	מסלול היתר
ציבור (כולל חינוך)	מרחב מוגן עד 2 קומות	במגרש בו יותר ממבנה אחד, תותר חריגה עד למרווח של 2 מטר בין בניינים.	פטור
	מעל 2 קומות	תותר חריגה עד למרווח של 2 מטר בין בניינים באישור ר"ר כי לא ניתן להקים במרווח של 3.	מסלול היתר



הוראות התכנית- תכסית וגובה

תכסית:

- אם ההוראות שנקבעו בתכניות לענין תכסית הבניה, אינן מאפשרות את בניית המרחב המוגן, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית המרחב המוגן.

גובה המבנה:

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



הוראות נוספות

- הקמת מרחב מוגן דירתי תהיה בבנייה רצופה ממפלס הקרקע כלפי מעלה.
- אין חובה לבניה בהינף אחד.
- 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.
- לעניין חריגה מקווי בנין ומרווח בין בניינים- התמ"א לא תחול על מרחב מוגן שתוכנן כך שהרוחב בין קירותיו קטן מ-2.2 מ'.
- לא יותר צמצום קו בנין מעבר ל 2 מ' מגבול מגרש אם חלון המרחב המוגן פונה לצד מגרש גובל המיועד למגורים, אלא אם אין אפשרות לבניית החלון בדופן אחרת של המרחב המוגן.



תוקף התכנית והוראות מעבר

- תוקף התכנית הינו ל5 שנים עם אפשרות להארכה בהחלטת מועצה ארצית.
- הוראות תכנית זו יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לאחר תחילתה של תכנית זו.
- על בקשה להיתר שהוגשה קודם פקיעת תוקפה של תכנית זו ימשיכו ויחולו הוראות תכנית זו.



תיקון מספר 1- תמ"א 40 א/1/1

- שטח המרחב המוגן לא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות אזרחית ובאזור עימות יכול שיתווסף שטח רצפה של עד 3 מ"ר, שימשמש חדר שירותים או חדר רחצה למרחב מוגן דירתי ליחידת דיור קיימת שאינה בבניין רב-קומות (בנין רב קומות- מעל 29 מ');
 - "איזור עימות" מוגדר כמקום שנמצא בטווח של עד 9 ק"מ מגבול לבנון וסוריה או עד 7 ק"מ מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה
 - התמ"א תכלול תשריט אשר כולל את היישובים השונים בתחום אזור העימות.
 - הרחבת תכולת התמ"א גם לשיפורי מיגון.



תודה על ההקשבה

