

חוק התכנון והבניה

התשכ"ה – 1965

מינהל התכנון	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	
תכנית מתאר ארצית מאושרת	
ע"י הממשלה לפי החלטתה	
מס' 4739	מתאריך 21.11.19
החתומה בידי מזכיר הממשלה	
ובידי מזכיר המועצה הארצית	
מזכיר הממשלה	מזכיר המועצה הארצית

תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון הצפון (בניית מרחב מוגן)

תמ"א 40 / א / 1

הוראות התכנית

פברואר 2019

דברי הסבר לתכנית

בהמשך להחלטות ממשלה שהתקבלו, התחדד הצורך לאפשר מענה מהיר למיגון ישובים בגבול הצפון, וזאת, בין השאר, באמצעות קידום תכנית מתאר ארצית (להלן: תמ"א) אשר תקל על האפשרות להוסיף מרחב מוגן דירתי (להלן: ממ"ד) ליחידת דיור למגורים שניתן היתר לבנייתה כדין, אשר אינה כוללת ממ"ד, ולמבני ציבור וזאת מתוך מטרה ברורה – הצלת חיי אדם.

התמ"א תחול על ישובים הנמצאים בטווח של עד 9 ק"מ מהגבול הצפוני, אולם ככל וקו ה-9 ק"מ חוצה שטח בנוי בתחום הישוב, אזי ייכלל כל השטח הבנוי של הישוב בתחום התכנית. יובהר, כי התכנית חלה על טווח של 9 ק"מ מהגבול הצפוני של מדינה ישראל, לרבות צפון-מזרחי (רמת הגולן).

מהותה של התמ"א, היא, לתקן את כל תכניות המתאר המקומיות או המפורטות, בנושאים בהם התכנית עוסקת (קוי בנין, תכנית, מרחק בין בניינים וגובה בנין), באופן שניתן יהיה להגיש בקשה להיתר לבניית ממ"ד ליח"ד ולמבני ציבור כאמור, וזאת מכוח התכניות המפורטות והוראות התמ"א גם יחד. בהתאם, ככל שהבקשה להיתר אינה חורגת מהוראות התמ"א, תחשב הבקשה כבקשה להיתר תואם תכנית וככזו היא לא תהיה טעונה הקלה.

נבהיר כי המצב היום הינו, שלמרות שתוספת שטחי בניה לצורך בניית ממ"ד, אינה נחשבת סטייה מתוכנית, וזאת בהתאם להוראות סעיף 151(ג), הרי שבניית ממ"ד תוך חריגה מהוראות שנקבעו בתכנית לענין קווי בנין או תכנית וכיו"ב, מחייבת בקשת הקלה, וטעונה פרסום. זכות התנגדות וזכות להגיש ערר על דחיית התנגדות כאמור.

התמ"א המוצעת מבקשת איפוא, להרחיב את המקרים בהם בקשה להיתר לבניית ממ"ד, תחשב כבקשה תואמת תכנית, ללא צורך בפרסום, זכות התנגדות וערר. בכך למעשה התמ"א מהווה בשורה, מבחינת קיצור זמנים משמעותי בהליכי התכנון והרישוי.

בנוסף יובהר, כי ככל שלא תתאפשר בניית הממ"ד מכוח הוראות התמ"א ובמסגרתה, ניתן יהיה להגיש בקשות לבניית ממ"ד במסגרת הערוצים הקיימים במסגרת חוק התכנון והבניה ותקנות סטייה ניכרת, בדרך של הגשת בקשה להיתר בסטייה מתכנית אשר טעונה הקלה. יודגש, כי ככל שתוגש בקשה כאמור, אין הדבר יצריך אישור לפי סעיף 149(א)(4) לחוק שעוסק בהקלה מתכנית מתאר ארצית.

פרק א כללי

- שם התכנית: 1. תכנית זו תקרא "תכנית מתאר ארצית למיגון הצפון (בניית מרחב מוגן י), תמ"א 40/א/1" (להלן "התכנית" או "התמ"א").
- מטרת התכנית: 2. לקבוע הסדרים תכנוניים לבניית מרחב מוגן בתחום התכנית, על מנת להקל על האפשרות להוספת מרחב מוגן ליחידות דיור ולמבני ציבור המצויים בתחום התכנית, אשר ישמשו להצלת חיי אדם.
- תחום התכנית: 3. התכנית תחול על שטח של עד 9 ק"מ מהגבול הצפוני (בכלל זה הגבול הצפון מזרחי), לרבות שטח בנוי בתחום ישוב שחלק מהישוב מצוי בתחום ה 9 ק"מ, כמסומן בתשריט.
- תחולת התכנית: 4.
- 4.1. תכנית זו תחול על מגרשים שבהם מצויה יחידת דיור למגורים שניתן היתר לבנייתה כדין, ואשר איננה כוללת מרחב מוגן דירתי.
- 4.2. תכנית זו תחול על מגרשים שבהם מצוי מבנה ציבור שניתן היתר לבנייתו כחוק, ואשר אינו כולל מרחב מוגן.
- 4.2. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.
- 4.3. התכנית לא תחול לגבי מבנים המיועדים לשימור.
- מסמכי התכנית: 5. תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:
- 5.1. הוראות התכנית.
- 5.2. תשריט התכנית.
- 5.3. נספח מנחה – רשימת ישובים שתכנית זו חלה עליהם. יובהר כי אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 3.
- יחס לתכניות אחרות: 6.
- 6.1. תכנית זו גוברת על הוראות או מגבלות בניה שנקבעו בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת אחרת, בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.
- 6.2. תכנית זו איננה גוברת על הוראות או מגבלות בניה שנקבעו בתכניות מיתאר ארציות או בתכניות מיתאר מחוזיות.
- 6.3. תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה.

החוק:	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
מבנה לשימור:	מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.
מבנה ציבור:	מבנה לשימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, מוסדות קהילתיים, בריאות וספורט.
מרחב מוגן דירתי:	כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן-1990, ובשטח שלא יעלה על השטח המזערי שנקבע בתקנות כאמור.
שורה ראשונה ושניה אל החוף:	שורת המבנים הראשונה והשניה ביחס לים, שאיננה חלק תפקודי מן החוף. (לא כולל מבני שירותים ומסעדות על החוף)
תכסית:	השטח המקסימלי בו ניתן לפרוש את המבנה על פני הקרקע.

פרק ב - הוראות לעניין בניית ממ"ד

8. על אף האמור בכל תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת (להלן – תכניות), לענין קווי בנין, תכסית גובה או הוראות בינוי אחרת, יחולו לענין בניית מרחב מוגן חדש ההוראות המפורטות להלן:
- א. שטח המרחב המוגן לא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית התשי"א-1951. אין בתכנית זו בכדי להיתר שטחי בניה נוספים לצורך בנית מרחב מוגן מעבר למותר לפי החוק.
- ב. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לענין קווי הבנין, אינן מאפשרות את בניית הממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה מקווי הבנין לצורך בניית ממ"ד, ובלבד שלא יקטנו מ-1 מ' – לחזית לצד ולאחור.
- ג. במגרש שבו מצוי יותר ממבנה אחד, אם ההוראות שנקבעו בתכניות לענין המרווח בין הבניינים, אינן מאפשרות את בניית הממ"ד, תותר חריגה מהוראות אלה ובלבד שהמרווח בין המבנים, לא יפחת מ-2 מטר.
- ד. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לענין תכסית הבניה, אינן מאפשרות את בניית הממ"ד, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית ממ"ד.
- ה. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לענין גובה המבנה, אינן מאפשרות את בניית הממ"ד, תותר חריגה מהוראות אלה לצורך בניית ממ"ד וזאת בהיקף שלא יעלה על 0.5 מטר.
- ו. הוראות סעיף זה הגן מחייבות, וחלה עליהן הוראת סטיה ניכרת.
9. הוגשה בקשה להיתר לבניית ממ"ד שלא מכוח תכנית זו, אלא בסטייה מתכנית אשר טעונה הקלה, בהתאם להוראות הדין, לא יידרש אישור כאמור בסעיף 149 (א)(4) לחוק התכנון והבניה, בשל תכנית זו
10. תנאי לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו לבינוי המצוי בשורה הראשונה והשניה אל חוף הים התיכון יהא אישור וולחוף.

פרק ג - תוקף התכנית

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

תוקף התכנית

12. הוראות תכנית זו יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לאחר תחילתה של תכנית זו.

תחולה והוראת מעבר

13. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה הוספת מרחב מוגן. אישר מוסד תכנון תכנית כאמור, לא יחולו הוראות תכנית זו לגבי בקשה להיתר לאחר תחילתה של תכנית כאמור.