

תמ"א/40/א/1/1/2 - תוכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן

דירתי מורחב)

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, בתוקף סמכות הממשלה לפי סעיף 53(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה –  
1965 (להלן – חוק התכנון והבניה), לאשר את תמ"א/40/א/1/1/2 - תוכנית מתאר ארצית  
ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי מורחב).

## דברי הסבר

### רקע כללי

על רקע מצב הלחימה בו מצויה מדינת ישראל וחשיפת העורף למתקפת טילים, ומתוך הצורך בצמצום פערי מיגון בקרב האוכלוסייה אושרו תכניות מתאר ארציות שמטרתן צמצום פערי מיגון בקרב אוכלוסיית מדינת ישראל:

1. תמ"א 40 א/1/1 קובעת הסדרים תכנוניים מקלים לטובת הוספת מרחב מוגן למבנה ציבור קיים וליחידת דיור קיימת, בשטח המזערי שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, בכל שטח מדינת ישראל.

2. תמ"א 40 א/1/1 קובעת שההסדרים התכנוניים המקלים הקבועים בתמ"א 40 א/1/1 יחולו גם על תוספת שטח רצפה של עד 3 מ"ר שישמש כחדר שירותים או חדר רחצה לשטח המרחב המוגן הדירתי המזערי באזור עימות (בהתאם להגדרת "שטח נוסף באזור עימות" טרם תיקון מס' 163 לחוק), וכן גם על שיפורי מיגון.

בתאריך 22.07.2025 פורסם תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה, במסגרתו נקבעו, בין היתר, הוראות המאפשרות תוספת "שטח נוסף" למרחב מוגן דירתי בכל רחבי הארץ, כזכות מוקנית מכוח החוק, זאת מעבר לשטחי השירות הנדרשים לשם בניית מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (נוסף ל-9 מ"ר נטו) ובכפוף לאישור פיקוד העורף. תוספת ה"שטח הנוסף" לא חלה על מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות בבניין רב קומות כהגדרתו בסעיף 158טו לחוק.

בהתאם לתיקון, היקף ה"שטח הנוסף" לבניית מרחב מוגן דירתי מורחב ליחידת דיור קיימת, בבניין שאינו רב קומות, הינו:

- תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, לצורך חדר רחצה או שירותים למרחב המוגן הדירתי ("חדר רטוב")

- תוספת של עד 3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי עצמו שהינה מותנית בתוספת של עד 3 מ"ר לחדר רטוב.

במסגרת הוראות המעבר שנקבעו בתיקון מס' 163 לחוק, נקבע פרק זמן לתיקון תכנית המתאר הארצית למיגון, לשם קביעת הסדרים תכנוניים מקלים מתאימים שיחולו על "שטח נוסף" כמשמעותו בתיקון האמור. מטרת תכנית זו היא לקבוע את ההסדרים התכנוניים המקלים להוספת מרחב מוגן הכולל "שטח נוסף" בסטיה מהוראות התכניות החלות על המגרש, זאת בהלימה לקבוע בחוק ועל מנת לקצר ולייעל את הליך הקמת המרחב המוגן המורחב. לשם כך קובעת התכנית כי ניתן יהיה לסטות מתכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות במקום בנושאים הבאים – קווי בניין, תכנית, מרחק בין בניינים וגובה בניין - כך שבמקרים בהם לא ניתן יהיה להקים את המרחב המוגן הדירתי המורחב מכח התכנית החלה במקום כזכות מוקנית מכוחה, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר לבניית מרחב מוגן דירתי מורחב לדירה קיימת שאינה בבניין רב קומות מכח התכניות המפורטות והתמ"א גם יחד, ללא צורך בבקשת הקלה.

הוראות פרק ד' לתכנית העיקרית יחולו גם על תכנית זו כך שמוסד תכנון יוכל לשנות מההוראות שנקבעו בה, בכפוף לתנאים המפורטים בפרק זה.

**נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה**

אין.

**תקציב**

לא רלוונטי.

**השפעת ההצעה על מצבת כח האדם**

אין.

**עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם**

התכנית נדונה במליאת המועצה הארצית אשר אישרה את העברת התכנית לאישור הממשלה, כמפורט במסמך החלטת המועצה הארצית.

**החלטות קודמות של הממשלה בנושא**

אין

**עמדת היועמ"ש של המשרד יוזם ההצעה**

הליכי אישור התכנית במועצה הארצית לוו על ידי היועצת המשפטית של המועצה הארצית. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאשר את ההחלטה. **מצ"ב חו"ד**

**סיווגים**

סיווג ראשי: 11אחר

תחום פעולה עיקרי: 05 תשתיות וסביבה

מגיש: ראש הממשלה

כ"ז בכסלו התשפ"ו  
17 בדצמבר 2025

**חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים**

נושא הצעת ההחלטה: תמ"א/40/1/2 - תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי מורחב)

**תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:**

בהתאם להוראת סעיף 53 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – חוק התכנון והבניה), הוסמכה הממשלה לאשר תכנית מתאר ארצית, אשר הוגשה לה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

המועצה הארצית, בישיבתה מסי' **ישיבה מס' 747 (2025240)** מתאריך **15/12/2025** החליטה להמליץ לממשלה על אישור התכנית שבנדון.

המלצת המועצה התקבלה לאחר שהתקיימו כל ההליכים הנדרשים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. אשר על כן, התמלאו התנאים הנדרשים לאישור התכנית על ידי הממשלה.

**קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:**

היות ואין שר פנים המכהן בתפקיד, הצעת המחליטים הוגשה על ידי ראש הממשלה. יצוין כי בהתאם לתקנון עבודת הממשלה כל חבר ממשלה רשאי להציע להעלות נושא לסדר היום של ישיבת הממשלה. אמנם, נדרש על פי התקנון תאום עם השר הנוגע בדבר, בעניינו – שר הפנים – אולם בהיעדרו, התקיים תאום אל מול גורמי המקצוע במשרד הפנים, ואלה יציגו עמדתם גם במסגרת ישיבת הממשלה בעניין.

עוד יצוין כי הצעת המחליטים מובאת לאישור הממשלה בהתאם להוראת סעיף 53 לחוק התכנון והבניה ולאור החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אשר המליצה בישיבתה מיום 15.12.2025 על העברת התמ"א לאישור הממשלה.

**בכל הנוגע לחשיבות ולדחיפות בהבאת הצעת המחליטים לאישור הממשלה:**

לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל ובשל המצב הבטחוני, אושרו שתי תכניות מתאר ארציות למיגון, אשר נועדו, בין היתר, להקל על הוספת מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות.

תמ"א 1/1/40, תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן) אושרה ביום 5.12.2023 וקבעה הסדרים תכנוניים מקלים (בנושאים של קווי בניין, תכנית, גובה ומרווח בין בניינים). זאת, על מנת לאפשר הוספת מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות ולמבני ציבור קיימים, בשטח שלא יעלה על השטח המזערי שנקבע לפי חוק ההתגוננות, ללא צורך באישור הקלה בנושאים אלה.

אגף מוסדות תכנון ארציים:

אגף C בית הדפוס 12, גבעת שאול ירושלים 9548315 טלפון: 074-7578141/28  
אתר אינטרנט: [www.iplan.gov.il](http://www.iplan.gov.il) אלקטרוני: [moatza@iplan.gov.il](mailto:moatza@iplan.gov.il)



תמ"א 1/1/א/40, תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן)- הרחבת תחולת התמ"א על שטח נוסף לממ"ד באיזור עימות ועל שיפורי מיגון, אושרה ביום 7.2.2024 והרחיבה את תחולת תמ"א 1/1/א/40, כך שההסדרים התכנוניים שנקבעו בה יחולו גם על "שטח נוסף באיזור עימות".

ביום 22.7.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025 המאפשר, באישור פיקוד העורף, תוספת של "שטח נוסף" למרחב מוגן ליחידת דיור קיימת (בבניין שאינו רב קומות), זאת בכל רחבי הארץ (ולא רק באיזור עימות) כזכות מוקנית מכח החוק. בהתאם להוראת המעבר שנקבעה בתיקון 163 לחוק, ניתן פרק זמן של מספר חודשים, **עד ליום 1.1.2026**, בו ניתן לאשר תיקון לתכנית המתאר הארצית למיגון המאושרת, לשם קביעת הסדרים תכנוניים מקלים מתאימים שיחולו על ה"שטח הנוסף" שנקבע בתיקון 163 כאמור. עם זאת, ככל שלא יאושר תיקון כאמור לתכנית המתאר הארצית למיגון עד ליום 1.1.2026, הוראות תכנית המתאר הארצית המאושרת, תמ"א 1/1/א/40, החלות על "שטח נוסף באיזור עימות" יחולו גם על השטח הנוסף שנקבע בתיקון 163 לחוק.

בהינתן האמור ועל מנת שיחולו על השטח הנוסף שנקבע בתיקון 163 לחוק ההוראות התכנוניות המתאימות, כפי שהמליצה עליהן המועצה הארצית לתכנון ובניה, נדרש לאשר את התכנית המוצעת עד ליום 1.1.2026.

**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם :**  
לא רלבנטי.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה :**  
הליכי אישור התכנית במועצה הארצית לוו על ידי היועצת המשפטית של המועצה הארצית. לפיכך, אין מניעה משפטית לאשר את ההצעה.

יועמ"ש למנהל התכנון

תפקיד

עו"ד אפרת ברנד

שם

3/20

חתימה

אגף מוסדות תכנון ארציים :

אגף C בית הדפוס 12, גבעת שאול ירושלים 9548315 טלפון : 074-7578141/28  
אתר אינטרנט : [www.iplan.gov.il](http://www.iplan.gov.il) אלקטרוני : [moatza@iplan.gov.il](mailto:moatza@iplan.gov.il)