

יערית ברנן	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
יעל שפירא	יואב אינגבר	אלון וילנר
קמילה אמיר	משה עוזיאל	אופיר לוי
		שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

6 ינואר, 2026

תכנית מתאר ארצית אחת- תמ"א 1 – הסבר כללי / יונתן פרג'ון, עו"ד

חוזר 01/26

(תכנון ובניה)

לבקשת רבים, נפרסם בחודשים הקרובים חוזרי משרד, שיעסקו בפרטים מגוונים ויסבירו היבטים שונים, בתחום התכנון והבניה.

תמ"א 1, היא תכנית מתאר ארצית, המאגדת תחת פורמט משותף כמה עשרות תכניות מתאר ארציות (למעט תמ"א 35), בנושאי תשתיות, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים וקרקע.

התמ"א נערכה ואושרה עובר להחלטת ממשלה משנת 2013 בה הוחלט כדלהלן: "להביא לאישור המועצה הארצית הוראה להכנת תכנית מתאר ארצית אחת אשר תפשט ותאחד תכניות מתאר ארציות רבות (למעט תמ"א 35) ותשמש כלי עיקרי, פשוט ובהיר, להקצאת שטחים לטובת שימושים ציבוריים, כגון: שטחים פתוחים, דרכים ומסילות, מתקנים, קווי תשתיות ארציים ועוד".

למרות שתמ"א 1 אושרה כבר בשנת 2020, עדיין נמצא בקהילת המתכננים את אלה, שמוסיפים ומשתמשים בנתוני והוראות תכניות המתאר הארציות שהוטמעו בפרקים השונים בתמ"א 1, כבסיס לנתוני התכנון שלהם. עדיין שכיח השימוש בתמ"א 10, שמוטמעת בפרקי האנרגיה, או תמ"א 3 שנכללה בפרק דרכים ועוד.

הנושאים השונים שייצגו בעבר את תכניות מתאר ארציות מוצגים זה לצד זה בהוראות תמ"א 1, במטרה לייצר תמונה אחת סדורה של מערך התכנון הארצי, ולוודא כי לא מתקיימות בו סתירות פנימיות. הוראות התמ"א ערוכות באמצעות פרקים ראשיים וחטיבות, המתחלקים לפרקי משנה.

להבהרת הפשטות שיוצרת תמ"א 1 ראו כדוגמה את חטיבת השטחים הפתוחים בהוראות התמ"א. זו כוללת בתוכה את פרק שטחים מוגנים, פרק נחלים ופרק חופים. בעבר, הוקדשו לפרקים אלה, תכניות מתאר ארציות שונות כגון, תמ"א 8, תמ"א 22, תמ"א 13 ותמ"א 34/ב/3, על שינוייהן.

מבנה תמ"א 1 הנו מודולרי, באופן המאפשר, בקלות יחסית, הוספת נושאים ועריכת שינויים נקודתיים. (כמו, פרק מתקני אגירת אנרגיה שהתווסף לאחרונה לפרקי האנרגיה, ועוד).

**** אדריכל יונתן פרג'ון הוא עורך-דין במשרד אשר מלווה את לקוחות המשרד בתחומי המקרקעין והתכנון והבניה. שימש בין היתר כמהנדס העיר אילת והמועצה אזורית חבל אילות.**

**** האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.**