

תיקון 25 לתמ"א 1 - מסגרת תכנונית חדשה למלונאות

עדכון לקוחות - מרץ 2026

לקוחות יקרים,

ביום 15.2.2026 אישרה הממשלה את תיקון 25 לתמ"א 1 אשר מסדיר את מדיניות התכנון הארצית בתחום המלונאות.

מינהל התכנון, בשיתוף משרד התיירות, קידם את תיקון 25 לתמ"א 1 (תמ"א 1/25), הכולל הוספת "חטיבת תיירות" ו"פרק מלונאות" לתמ"א 1 שנועדו להחליף את תמ"א 12 (תכנית המתאר הארצית לתיירות).

התיקון כולל מנגנוני גמישות הכוללים אפשרות לשלב שימושים נוספים בפרויקט המלונאי – מגורים, מסחר ומשרדים – בהיקף מוגבל ומפוקח, במטרה לייצר זדאות תכנונית וכלכלית ליזמים, לשפר את הכדאיות הכלכלית של יוזמות מלונאיות, ובמקביל לשמור על ייעודי מלונאות קיימים ועל מלאי מלונאי נדרש, וכן על השטחים הפתוחים, ערכי נוף, נצפות ועוד.

להלן עיקרי התיקון:

פרק המלונאות החדש עוסק באכסון מלונאי. בהגדרות, נקבע, בין היתר, כי "אכסון מלונאי" הוא מתקן בבעלות גורם אחד, המיועד לציבור בלתי מסוים ומתחלף, לתקופות ארוח ארעיות (ויכול לכלול שירותי תיירות נלווים).

פרק המלונאות אינו כולל הוראות ביחס לסוגי לינה אחרים, כגון יחידות קייט (צימרים) ואכסון קל (קמפינג/חניוני לילה). בנוסף, נקבע שבתכנית למלונאות לא יותר "אכסון מלונאי מיוחד" (דוגמת "מלון דירות" או "דירות נופש").

תכנית למלונאות:

התיקון קובע הוראות כלליות לתכנית למלונאות, במרחבים שונים, ובכלל זה נקבע כי על מוסד התכנון להשתכנע שהאכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח לפרקי זמן קצובים.

התיקון קובע הוראות ביחס למרקמים השונים בהם יתקיים האכסון המלונאי:

1. **במרחב העירוני (יישוב עירוני\יישוב מיוחד\מרקם עירוני)** – תכנית למלונאות ביישוב עירוני, במרקם העירוני, לא תכלול כפר נופש, ונקבע כי מוסד התכנון יבחן את הצורך בשילוב שימושי מסחר/פנאי/שירותי תיירות בקומת הרחוב ליצירת דופן עירונית פעילה בהתאם לאופי האזור.
2. **ביישובים כפריים** – נקבע כי יש לשלב את האכסון המלונאי במרחב הבינוי הקיים ביישוב, ורק כאשר הדבר אינו אפשרי, יש לתכנן בצמידות דופן. התיקון קובע תנאים הנוגעים למאפייני היישוב, לצרכים התיירותיים ולשמירה על ערכי טבע ונוף, וכן מגבלות כמותיות על היקף יחידות האירוח.
3. **במרקם שמור ארצי\במרקם כפרי בנפות באר-שבע וגולן** – נקבעו תנאים ייעודיים, לרבות שיקולים הקשורים לתיירות מדבר ושימור נופים (ישנה התייחסות לבתי גידול, הימנעות מפגיעה בנופים ובנצפות, שמירה על שטחים חקלאיים ורצועות נחלים).
4. **במרקם חופי לאורך חוף ים המלח** – התכנית קובעת כי יותר שימוש של אכסון מלונאי לאורך המקטע החופי של ים המלח.
5. **תכנית במבנים לשימור בשטח פתוח** - התיקון יאפשר שימוש לאכסון מלונאי במבנה או במקבץ מבנים לשימור בעלי ערך היסטורי ותרבותי, גם מחוץ לשטח המיועד לבינוי ושלא בצמידות דופן, בתנאים מצטברים מסוימים, ובין היתר בכך שתוספת הבינוי אינה משמעותית, משתלבת במרחב ונשמרת חזותו המקורית של המבנה.

חובת התייעצות עם משרד התיירות - התיקון מחייב את מוסד התכנון הן בתכנית למלונאות (כולל בתכניות המצמצמות או מבטלות שטחים מלונאיים, מוסיפות שימושים אחרים או מוסיפות שטחים למלונאות), להתייעץ עם משרד התיירות כתנאי להפקדה.

גמישות - צמצום או ביטול של ייעוד מלונאי:

התכנית קובעת מנגנון "גמישות" שמאפשר, בתנאים ובמגבלות, **לשלב במגרשים המיועדים למלונאות שימושים סחירים נוספים, ובכלל זה גם מגורים**, בהיקפים משמעותיים, בין היתר - כדי לשפר את הכדאיות הכלכלית של מיזמי מלונאות לצד שמירה על היקפי הבנייה למלונאות.

ככלל, תכנית שמבקשת לצמצם או לבטל שטח המיועד לאכסון מלונאי, או להפחית זכויות בניה למלונאות, תופקד בתנאי שהיא כוללת שטח חלופי למלונאות או מוסיפה זכויות בנייה למלונאות במקום

אחר, לפי העניין, בהתקיים התנאים המנויים בסעיף, ביניהם נדרש כי היקף השטח החלופי לא יפחת מהשטח או מהזכויות שנגרעו, תתבצע התאמה ככל האפשר למאפיינים של השטח המקורי (אזור, אופי, חשיפה לנוף וכדומה) וישמר, במידת האפשר, מספר יחידות האירוח.

על אף האמור, במקרים חריגים ובהתקיים תנאים מסוימים, ניתן יהיה לאשר תכנית שמבטלת או מצמצמת שטח מלונאי, או מוסיפה שימושים אחרים בשטח מלונאות, גם ללא שטח חלופי.

במגרש המיועד לאכסון מלונאי ביישוב עירוני, שטרם ניתן לגביו אישור תחילת עבודה - ניתן לשלב שימושים נוספים (למשל - מגורים, מסחר או שימושים ציבוריים) עד שיעור מוגבל מן השטח הכולל המותר לבנייה, כך שהיקף השימושים שאינם מלונאיים **לא יעלה על 49% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש**. זאת בתנאי שלא יופחת השטח הכולל המותר לבנייה לאכסון מלונאי, ובכפוף לתנאים שונים, ובין היתר - מגבלות ביחס לחזית הפונה לים/לנוף מיוחד, חובת הפרדה פיזית ותפקודית בין השימושים ועוד;

לצורך הוספת שטחי בניה לשימושים אחרים בהיקף העולה על 25% יידרש **אישור המועצה הארצית או הולחו"ף** (לפי העניין).

במגרש המיועד לשימוש מעורב, הכולל שימוש לאכסון מלונאי, מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית המוסיפה שימושים אחרים.

חריג נוסף קובע שמוסד התכנון יהיה רשאי להפקיד תכנית המבטלת או מצמצמת שטח המיועד לאכסון מלונאי, או המפחיתה זכויות בניה לאכסון מלונאי, או המוסיפה שימושים אחרים בשטח המיועד לאכסון מלונאי, בהתקיים חלק מהתנאים המנויים בסעיפים הקודמים. תוספת שימוש למגורים לפי סעיף זה לא תתאפשר בקו הבינוי הראשון לים.

בין התנאים נקבע כי על מוסד התכנון להשתכנע כי קיים מענה לצרכי האכסון המלונאי באזור, כי ביטול השטח לאכסון או צמצומו או תוספת שימושים אחרים ייעשו לטובת מטרה בעלת חשיבות מיוחדת, לרבות שימוש מגורים.

גם למהלך תכנוני זה יידרש **אישור המועצה הארצית או הולחו"ף** (לפי העניין).

הוראות נוספות:

התיקון קובע כי מוסד התכנון **רשאי לאשר תכנית חדשה המשנה תכנית לאכסון מלונאי שאושרה ערב תחילת התיקון ואינה תואמת לקבוע בו**, ובלבד שהיא תעמוד בתנאים המתוארים לעיל לעניין מנגנון הגריעה והוספת השימושים וכן כי יתקבל אישור הוועדה המחוזית לתכנית (סעיף 10.ז).

התיקון כולל את נספח ו'1 (מנחה) אשר קובע מדדים כמותיים (מספר יחידות אירוח לדונם וגובה מקסימלי) לפי סוג האכסון, סוג היישוב והמרקם התכנוני.

תיקון 25 בתמ"א 1 צפוי להשפיע על אופן התכנון והפיתוח של פרויקטים מלונאיים במגוון רחב של הקשרים ובאזורים שונים ועל כן חשוב להמשיך ולעקוב אחר היישום של התמ"א.

צוות משרד אגמון עם טולצ'ינסקי זמין עבורכם וישמח לסייע בכל שאלה או ליווי מקצועי.



עו"ד אבי פורטמן, שותף
ראש מחלקת תכנון ובנייה (משותף)
Avi@agmon-law.co.il



עו"ד איל ד. מאמו, שותף
ראש מחלקת תכנון ובנייה (משותף)
Eyal@agmon-law.co.il



עו"ד טל ברקת
מחלקת תכנון ובנייה
Talb@agmon-law.co.il



עו"ד קירה לרנר, שותפה
מחלקת תכנון ובנייה
Kira@agmon-law.co.il



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948