

## הכנסת העשרים וחמש

יוזמת : חברת הכנסת חוה אתי עטייה

פ/25/5171

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – האצת פיתוח תשתיות מלונאות) (הוראת שעה),

התשפ"ה–2024

1. הוראת שעה בתקופה שמיום פרסומו של חוק זה עד תום שבע שנים מהמועד האמור (להלן – תקופת הוראת השעה), יקראו את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), כך :

(1) אחרי סעיף 5א11 יבוא :

"ועדת משנה לעניין 6א11. (א) בסעיף זה, "תוכנית לתיירות" – תוכנית תשתית תיירות בסמכות ועדה מקומית או מחוזית החלה בתחום רשות עירונית וכוללת הוראות של תוכנית מפורטת שייעודה העיקרי הוא למלונאות, ויכול שתכלול ייעודים נוספים הקשורים או נלווים לייעוד האמור.

(ב) בכל מחוז תוקם ועדת משנה לתוכניות לתיירות וזה הרכבה :

(1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיושב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, והוא יהיה היושב ראש ;

(2) נציג שר התיירות ;

(3) נציג שר הבינוי והשיכון ;

(4) נציג השר להגנת הסביבה ;

(5) מתכנן המחוז ;

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ח, עמ' 307 ; התשע"ו, עמ' 691.

(6) שני חברים שתבחר הוועדה המחוזית  
שאחד מהם יהיה נציג הרשויות המקומיות.

(ג) דין החלטת ועדת משנה לתוכניות לתיירות  
היא כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים  
11ד ו-11ה לא יחולו על ההחלטה.

(ד) אישרה ועדת משנה לעניין תשתית תיירות  
תוכנית, ניתן יהיה להוציא מכוחה היתר בנייה  
בלא צורך באישורה של תוכנית נוספת."

(2) בסעיף 62א(א1)(3) –

(א) ברישה, במקום "ומתקיים המפורט להלן" יבוא "ובכפוף  
להוראות אלה";

(ב) בפסקת משנה (א), בסופה יבוא "(בפסקה זו – תוספת השטח)";

(ג) אחרי פסקת משנה (ב) יבוא:

"(ג) לעניין מגרש המיועד למלונאות יחולו, נוסף על הוראות  
פסקת משנה (א), הוראות אלה:

(1) ניתן לקבוע שתוספת השטח, כולה או חלקה,  
תשמש למגורים או מסחר, בכפוף להוראות אלה:

(א) הקביעה כאמור היא לעניין בניין שבעת  
הגשת התוכנית טרם החלה בנייתו, ובלבד ששיעור  
תוספת השטח שתשמש למגורים או מסחר כאמור  
לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה  
למלונאות במגרש, לפי התוכנית שאישרה הוועדה  
המחוזית; לעניין זה, לא יראו את הריסתו של בניין  
קיים, עבודות חפירה, עבודות פיתוח או עבודות  
כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין,  
כתחילת הקמתו של בניין;

(ב) הקביעה כאמור היא לעניין תוספת שטח לבניין קיים אשר טרם החלה בנייתו, ובלבד שתוספת השטח האמורה כוללת לפחות 50 יחידות אירוח כהגדרתן בסעיף 1ב76 (בפסקה זו – תוספת הבנייה) וששיעור תוספת השטח שתשמש למגורים כאמור לא יעלה על 20% מתוספת הבנייה;

(2) מימוש הבנייה למגורים במגרש כאמור בפסקת משנה (1) יהיה מותנה במימוש הבנייה למלונאות באותו מגרש;

(3) פסקת משנה זו לא תחול בתחום הסביבה החופית –

(א) במגרשים הנמצאים בקו הבינוי הראשון מול הים או לפניו;

(ב) בתחום חוף הים כהגדרתו בתוספת השנייה;

(ד) קרקע שייעודה שונה למלונאות לפי הוראות פסקה (9), יראו אותה לעניין פסקה זו כקרקע המיועדת למלונאות בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית;”

(3) בסעיף 1ב76(ב) –

(א) בפסקה (1), במקום ”400” יבוא ”200”;

(ב) בפסקה (2), במקום ”300” יבוא ”150”;

(4) בסעיף 1א145, במקום סעיף קטן (א) יבוא:

”(א) בסעיף זה, ”תוכנית לרישוי מהיר”, כל אחת מאלה:

”(1) תוכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש כאמור בסעיף 70ב, תוכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חיזוק כאמור בסעיף 70ד או תוכנית מפורטת שאינה סותרת את התוכנית הכוללת להתחדשות עירונית שהוגשה לוועדה המקומית לפי סעיף 62א(ה1), ומתקיימים בה התנאים שקבע שר הפנים לפי סעיף קטן (ה);

(2) תוכנית למלונאות לפי סעיף 62א(א)(11א) התואמת תוכנית מתאר כוללנית לפי סעיף 62א(ג) לחוק.”

(5) בסעיף 145ה, אחרי סעיף קטן (ו) יבוא :

"(ז) על אף האמור בחוק זה רשות הרישוי המקומית תיתן אישור לשינוי מטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש למטרת מלונאות, ויחולו הוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ה), אם התקיימו כל אלה :

"(1) השימוש המבוקש הותר בתוכנית החלה על המגרש ;

(2) אין בשימוש המבוקש כדי לשנות את חזית הבניין." ;

(6) בתוספת השנייה, בסעיף 4, אחרי סעיף קטן (ה) יבוא :

"(ו) נדרש אישורה של הוועדה לתוכנית שהוחלט להפקידה בהתאם להוראות סעיפים 6א11 ו-6א2(א1)(3)(ג), רשאית הוועדה לדון גם בהוראות תוכנית מתאר ארצית לחופים ולאשרן, אם נקבע בתוכנית שהוחלט להפקידה שנדרש אישור המועצה הארצית ; החליטה הוועדה בנוגע להוראות תוכנית המתאר הארצית לחופים וציינה זאת במפורש בהחלטתה, תבוא החלטתה במקום המועצה הארצית ; אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 8."

הוראת מעבר 2. החליטה ועדה מקומית על הפקדת תוכנית שבסמכותה, בהתאם להוראות סעיף 6א2(א1)(3) לחוק העיקרי, כנוסחו בחוק זה, במהלך תקופת הוראת השעה, תמשיך הסמכות להיות נתונה לוועדה האמורה לעניין אותה תוכנית, גם לאחר תום התקופה האמורה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

ניצול הפוטנציאל התיירותי של המדינה הוא אינטרס לאומי ואינטרס גאו-אסטרטגי ראשון במעלה של ישראל. יש בו כדי להיות מנוע צמיחה למשק, אשר יביא הן הכנסות ישירות והן הכנסות עקיפות, וכן להגדלת המשרות והיקף התעסוקה במשק. אחת הדרכים למימוש הפוטנציאל התיירותי של מדינת ישראל הינו הגדלת היצע חדרי המלון, המהווים חלק מרכזי במוצר התיירותי הישראלי. מעבודת הצוותים המקצועיים במשרד התיירות וכן מעבודות שנעשו בעבר עולה כי ישנן שתי סיבות עיקריות בגינן היצע חדרי האכסון אינו גדל בצורה משמעותית יותר בשנים האחרונות :

הסיבה הראשונה היא התמשכות הליכי התכנון וקבלת ההיתרים, האורכים כיום מספר רב של שנים, וכאשר לא אחת נדרש למעלה מעשור לצורך השלמת הליך הבנייה. מדובר בפרק זמן ארוך ביותר הכרוך בעלויות גבוהות באופן חריג ביחס למדינות אחרות בעולם. נתון זה מביא לירידה משמעותית בתשואה של מתקני אכסון מלונאים וכפועל יוצא למחסור ביחידות אירוח בארץ.

סיבה נוספת להעדר פיתוח התשתיות היא הפער שבין התשואה הממוצעת בענף לבין רמת הסיכון הגבוהה בכלל, ובפרט בשל המשברים הגיאופוליטיים שפוקדים את מדינת ישראל. אלה גורמים לקשיים בקבלת מימון מהגופים הפיננסיים ולהגדלת עלות ההון בפרויקט, באופן שההשקעה בפרויקטים

למלונאות בישראל הפכו לדבר שאין בו כדאיות כלכלית.

נסיבות אלה מובילות להקפאה תכנונית הגורמת לתהליך מתמשך של דעיכה וניוון בענף התיירות, להפיכת ההשקעה המלונאית לברת סיכון ולחשש אמיתי לפגיעה בהיצע התיירותי. בפועל, הגדלת ההיצע בתשתיות האכסון המלונאי יכולה להוות מנוע לתחרות בשוק, להפחתת מחירים, וכתוצאה מכך, לשפר את אטרקטיביות המוצר התיירותי הישראלי ועמה את כמות התיירים הנכנסת לישראל.

על מנת להגדיל את הכדאיות הכלכלית ולתמרץ את תכנונם וביצועם של פרויקטים מלונאיים, כך שיתאפשר לעמוד ביעד שנקבע על ידי הממשלה להגדלת מלאי היחידות המלונאיות ב-40,000 חדרים לפחות עד לשנת 2030, נדרש לפשט, לקצר ולייעל את הליכי התכנון והבנייה תוך שימת דגש על האצת התכנון הסטטוטורי, הגמשת חסמים בירוקרטיים ורגולטוריים בתחום וקביעת יעדים כמותיים לתכנון מפורט למלונאות.

על כן מוצע לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), כך שבכול מחוז תוקם ועדת משנה לתיירות שדין החלטותיה יהיו כדין החלטות של ועדת מחוזית ומכוחן ניתן יהיה להוציא היתר בנייה ללא צורך באישור של תוכנית נוספת. בנוסף מוצע להחיל את ההסדר הקבוע בסעיף 1א145 לחוק גם על תוכניות נקודתיות למלונאות בסמכות ועדה מקומית, התואמות תוכנית מתאר כוללנית תקפה, אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ואשר כוללת הוראות מחייבות בעניינים מהותיים וכיו"ב. החלת מנגנון זה גם על תוכניות למלונאות, תאפשר לקצר בפרק זמן משמעותי של מספר שנים את הליך הרישוי של פרויקטים מלונאיים, על ידי קידומו במקביל לתוכנית מפורטת אשר פרטי התכנון המהותיים בה ידועים ואושרו כבר במסגרת תוכנית המתאר הכוללנית.

בנוסף מוצע לשנות את היקף יחידות האירוח הנדרשות לצורך הכרזה על מיזם כתשתית תיירות, כך שסעיף 1ב76 לחוק יחול גם על מיזמים הכוללים 200 יחידות אירוח במתחם אחד (במקום 400), וכן על מיזמים הכוללים 150 יחידות אירוח במתחם הכולל לפחות שני מתקנים בפריסה אזורית או ארצית (במקום 300). התיקון יאפשר ליישם את הוראת החוק בהיקף נרחב יותר, לקצר ולייעל את משך הזמן הנדרש לאישור תוכניות למלונאות רחבות היקף ולהגדיל משמעותית את מלאי היחידות המלונאיות.

-----  
הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים  
והונחה על שולחן הכנסת ביום  
ח' בכסלו התשפ"ה (09.12.2024)