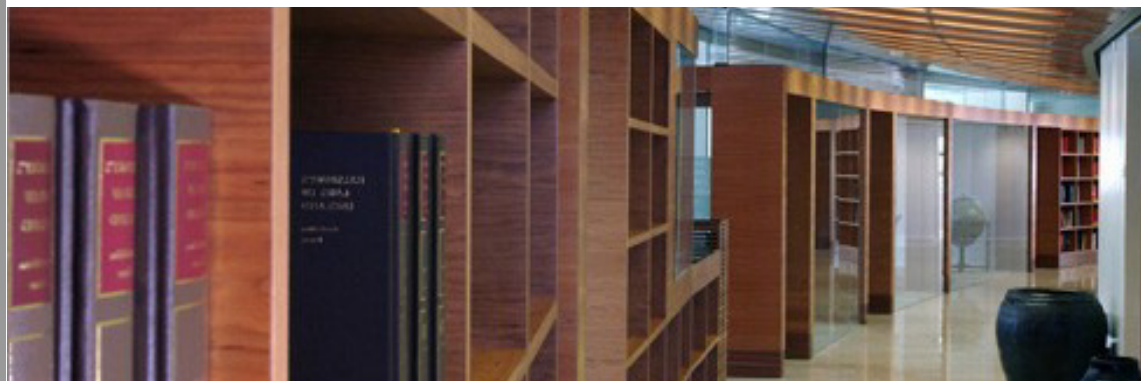


&gt;



## תיקונים לחוק התכנון והבניה – תשתית תיירות ו-10% שבס - עדכון לקוחות תכנון ובניה

ביום 7.8.16 פורסמו בספר החוקים שני תיקונים לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

הראשון, חוק התכנון והבניה (תיקון 107 והוראת שעה), התשע"ו-2016, שנודע בעיתונות כחוק המלונאות שקידם שר התיירות, ח"כ יריב לוין מהליכוד.

להלן עיקרי התיקון:

- התיקון הוסיף תשתית תיירות לרשימת התשתיות הלאומיות שניתן לקדם בות"ל (הועדה לתשתיות לאומיות) – הליך תכנוני מהיר יותר (ראו בסעיפים 76ב' ו-76ג' לחוק).
- יחידת אירוח: יחידה שנועדה לשמש ללינה, לאירוח ונופש, הכוללת חדר אחד או שניים המיועדים ללינה וכן חדר רחצה ושירותים, ובנוסף, יכולה לכלול גם מטבחון אחד, פינת אוכל אחת וחדר רחצה נוסף אחד.
- מתקן אכסון מלונאי: 25 יחידות אירוח לפחות.
- שר התיירות יכול להכריז על תשתית תיירות: מיזם להקמת מתקן לאכסון מלונאי עם 400 יחידות אירוח לפחות במתחם אחד, או מיזם להקמת שני מתקני אכסון מלונאיים הכוללים יחד 300 יחידות אירוח בפריסה אזורית או ארצית, או מיזם להקמת ארבעה מתקני אכסון מלונאי בפריסה אזורית או ארצית, או תשתית תחבורה שיש בה לשמש גורם משיכה תיירותי ולתרום תרומה של ממש לתיירות באזור.
- ניתן לכלול הוראות להקמת אתר, תשתית או בניין נלווים למתקן לאכסון מלונאי כל עוד הם מהווים גורם משיכה תיירותי ותורמים תרומה של ממש לתיירות האזור.
- שר התיירות רשאי להסמיך בעל קרקע להגיש תכנית לתשתית תיירות לות"ל.

- התיקון קובע הקמת ועדת משנה לתיירות לאישור תכניות מפורטות בסמכות מחוזית לייעוד מלונאות (כולל שימושים נלווים) בתוך תחום רשות עירונית.
- התיקון מאפשר לוועדה מקומית להוסיף שטחים לשימוש מגורים במסגרת תוספת השטח שבסמכותה לאשר בייעוד מלונאות אחרי תיקון 101 (תיקון לסעיף 62א(א)(3) לחוק התכנון והבניה).
- בעקבות הביקורת הציבורית הרבה שעברה הצעת החוק בנוגע לאפשרות הבניה למגורים במלונות על חופי הים, בנוסח שאושר הוכנסו מגבלות כך שלא ניתן לכלול בהכרזה על תשתית תיירות שטחים בסביבה החופית וכמו כן, סעיף תוספת השטחים למגורים בתכניות בסמכות ועדה מקומית לא יחול בתחום הסביבה החופית.

**השני**, חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 108 – הוראת שעה), התשע"ו-2016, שנודע כחוק חובת שבס שקודם בוועדת הרפורמות של הכנסת על-ידי יו"ר הוועדה, ח"כ אלי כהן מכולנו וחי"כ דוד ביטן מהליכוד.

התיקון מאפשר תוספת דירות מגורים (הקלת שבס) עד 10% גם אם התכנית החלה קובעת כי תוספת דירות תחשב לסטייה ניכרת. המטרה העיקרית של המחוקקים הייתה לחייב את הוועדות המקומיות לאשר תוספת 10% יחידות דיור ללא שיקול דעת, מתוך כוונה להגדיל את היצע יחידות הדיור הקטנות. אולם, לפי נוסח החוק הסופי עסקינן בהקלה, וככזו יש להניח כי יידרש הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק וכפועל יוצא מכך התנגדויות ועררים וכמובן, בל נשכח, היטל השבחה.

להלן עיקרי התיקון:

- השטח הממוצע של הדירות במגרש לאחר אישור ההקלה יעלה על 80 מ"ר.
- הדירות שיתווספו מההקלה יהיו בשטח של 55 מ"ר – 80 מ"ר.
- הבקשה להקלה צריכה להיות חתומה על-ידי כל בעלי הזכויות במגרש.
- המגרש מיועד לבניה רוויה (6 יח"ד לדונם לפחות).
- בעת הגשת הבקשה להקלה טרם החלה בניה – עבודות חפירה או פיתוח לא נחשבות לתחילת בניה.
- לא ניתן לבקש את ההקלה מתכניות שאושרו אחרי ה- 1.1.2011 ו/או תכנית לפינוי בינוי.
- אין כפל מבצעים – אם אושרה כבר הקלה היא תופחת ממה שניתן לבקש מכח הקלה זו.
- ניתן לאשר את ההקלה גם בלי להוסיף עוד מקומות חניה אם לא ניתן להוסיף עוד מקומות חניה במגרש.
- חובת מתן ההקלה לא תחול על ועדות מקומיות במחוזות דרום וצפון וברשויות נוספות ששר האוצר יקבע בצו שיש בהן מספיק דירות קטנות.

**לחצו כאן לספר החוקים**

**ליצירת קשר:**

**אסף עירוני, מחלקת נדל"ן ותכנון ובניה**

[assafi@friedman.co.il](mailto:assafi@friedman.co.il)

04-8546715



ש. פרידמן ושות' עו"ד | אנדריי סחרוב 9 חיפה | ויצמן 2, תל אביב | Israel

**להסרה מרשימת התפוצה | דווח כספאם**

נשלח באמצעות תוכנת אקטיב טרייל