

כ"ב אייר, תשנ"ח
18 מאי, 1998
741-25-98

הנדון: עמדת משרד התיירות לגבי שימושים אפשריים בקרקע שיעודה מלונאות.
תיירות ונופש.

לאור פניות רבות מבקש משרד התיירות להבהיר את עמדתו לגבי שימושים אפשריים על קרקעות שיעודן מלונאות ו/או תיירות ונופש.

(1) משרד התיירות מכיר בסוגי אכסון מלונאים מגוונים במפורט בחוברת התקנים הפיזיים לתכנון מלונות המציב.

(2) מתוך מגמה לגזון את אמצעי האכסון במתחמי תיירות ולאפשר ערוב שימושים, תוך מתן פתרונות לקהל יעד שונים. נקבעו שני סוגי אכסון מוכרים:

האחד - "אכסון מלונאי רגיל", שמשמעו בית מלון במובנו הרגיל והקלאסי, דהיינו: מקום שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותים אגב לינה, למטרות אירוח, וחעונה על עקרונות לסיווג ולדירוג אותם יקבע שר התיירות.

השני - "אכסון מלונאי מיוחד", כלומר אמצעי אכסון הכוללים בתי מלון לרבות כפרי נופש הפועלים על בסיס TIME SHARING או LEASE BACK.

מלון על בסיס TIME SHARING - בית מלון המנוהל ע"י חברת ניהול, בשיטה המעניקה למספר רב של נופשים זכות שימוש באחד מחדרי המלון או אחת מיחידותיו לתקופת זמן מוגבלת, כאשר זכות שימוש זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

מלון על בסיס LEASE BACK - בית מלון שכל חדריו או חלקם מצויים בבעלות פרטית ומוכרים בחוזה, במסגרת הסכם, לחברת הניהול של המלון, לתקופת זמן ארוכה וקבועה. חברת הניהול משכירה את החדרים המוכרים לה במשך תקופת

החכירה, ומעבירה תקבולים לבעלי החדרים בגין חלקם היחסי בהכנסות מלינה. בעלי החדרים זכאים להשתמש בחדרים רק ביתרת הזמן - עד חודשיים בשנה.

3) משרד התיירות אינו מכיר בדירות נופש כאמצעי אכסון מלונאי. ועל כן מתנגד לבניית דירות כאלו על קרקע שיעודה התכנוני הוא מלונאות ו / או תיירות ונופש.

בשל השימוש הנפוץ במושג זה נוצר צורך לתת לו הגדרה ברורה, ולמיכך משרד התיירות מגדיר אותו כך:

דירת נופש - יחידת מגורים קטנה בבעלות פרטית במבנה המכיל יחידות כאלה, המשמשת לצרכי נופש לבעליה, לאורחיהם או להשכרה למסרות נופש. מדיניות משרד התיירות באשר ל"דירות נופש" היא כדלקמן:

א. אין למשרד התיירות התנגדות באשר לאפשרות הקמת "דירות נופש" על קרקע שיעודה למגורים.

ב. על קרקע שיעודה תיירותי / מלונאי לא יותר בכל מקרה לבנות "דירות נופש", הואיל ואמצעי אכסון זה אינו אמצעי אכסון מלונאי.

ג. על קרקע שבמסגרת התב"עות הקיימות מופיע לגביה גם המושג "דירות נופש" תותר הקמתן על פי ההגדרה, הקריטריונים והסייגים המפורטים להלן:

* בית דירות נופש יכלול שטחים ציבוריים ושטחי שרות לנוחות המתאכסנים בו והוא ינוהל ויתחזק ע"י חברת ניהול.

* שטחי הציבור והשרות המינימליים אשר ייכללו במבנה זה יכללו:

- ← שטח לובי וכניסה
- ← בריכה ומועדון ספורט
- ← משרדי הנהלח
- ← שטחי תחזוקה ואחסון
- ← מינימרקט

גודל דירת הנופש יהיה כ - 50 מ"ר ברוטו ולא יעלה על 70 מ"ר. מוצע כי 75% מהיחידות בפרויקט יהיו בגודל של 50 מ"ר ו - 25% לכל היותר מהיחידות יהיו בגודל 70 מ"ר.

תקן החניה הנדרש לדירות נופש הוא כתקן החניה למגורים.

5) תמ"א 12 קובעת הנחיות לגבי תמחיל האכסון ולגבי עקרונות בינוי ועיצוב במתחמי תיירות כדלקמן:

א. במתחם תיירות עירוני תותר בנייה של בתי מלון לרבות אכסון מלונאי מיוחד. בתוכנית מפורטת ייקבע כי מירב זכויות הבנייה (51%) במתחם יוקצו לייעודי קרקע תיירותיים.

במתחם תיירות עירוני שלאורך חוף הים, ברצועת החוף, שרוחבה ייקבע בתוכנית מפורטת, תותר בנייה של בתי מלון, למעט כפרי נופש ואכסון מלונאי מיוחד.

מעבר לרצועה זו, ובתחומי המתחם התיירותי המוגדר, תותר בניית אכסון מלונאי מיוחד, בשיעור שלא יעלה על 50% מזכויות הבנייה המלונאית בחלק זה של המתחם.

ב. במתחם תיירות פרברי תותר בניה של בתי מלון לרבות אכסון מלונאי מיוחד. בתוכנית מפורטת ייקבע כי מירב זכויות הבנייה (51%) במתחם יוקצו לייעודי קרקע תיירותיים.

במתחם שלאורך חוף הים, יקבע רוחב רצועת חוף בתוכנית מפורטת וברצועה זו תותר הבנייה של בתי מלון, למעט אכסון מלונאי מיוחד. מעבר לרצועה זו תותר בניית אכסון מלונאי מיוחד, בשיעור שלא יעלה על 50% מזכויות הבנייה המלונאית בחלק זה של המתחם.

ג. במתחם תיירות כפרי תותר הקמת בתי מלון לסוגיהם, לרבות אכסון מיוחד ובלבד שאכסון המיוחד לא יעלה על 50% מזכויות הבנייה של כלל אמצעי האכסון ויהיה בעל אופי בניה התואם את עיצובו הכפרי של המתחם.

ד. במתחם תיירותי מיוחד - בתמ"א 12 נקבעו שני סוגים של מתחמי תיירות מיוחדים:

(1) לחופי ים המלח - שם תותר הקמה של כפרי נופש לרבות אכסון מיוחד.

(2) במרינות - יתחלקו זכויות הבנייה כך:
לפחות 1/3 בתי מלון (למעט כפרי נופש).
עד 1/3 אכסון מלונאי מיוחד.
עד 1/3 מגורים.

בכבוד רב,

משה ריגל
סמנכ"ל לתכנון ופיתוח
וועד כלכלי לשר

העתק: מר ש. שי - מנכ"ל



(5)

שְׁלָם שְׁלֹם
PEACE

אגף תכנון ופיתוח
11 באפריל 2000
ייעודי קרקע תיירותיים

הגדרות ליועודי קרקע תיירותיים

להלן פירוט ההגדרות ליועודי קרקע תיירותיים הנהוגים במשרד התיירות הנובעים מתמ"א 12.

בית מלון

מקום שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה שירותי לינה ושירותים אגב לינה, למטרת אירוח והעונה על עקרונות לסיווג ודרוג ששר התיירות ופרסם מעת לעת ברשומות.

אכסון מלונאי מיוחד

אמצעי אכסון הכוללים בתי מלון, לרבות כפרי נפש, הפועלים על בסיס TIME SHARING או על בסיס LEASE BACK.

1. "מלון על בסיס TIME SHARING" בית מלון המנוהל על ידי חברת ניהול כשיטה המעניקה למספר רב של נופשים זכות שימוש באחד מחדרי המלון, לתקופת זמן מוגבלת, כאשר זכות שימוש זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

2. "מלון על בסיס LEASE BACK" בית מלון שכל חדריו, או חלקם, מצויים בבעלות פרטית, ומוכרים בחזרה, במסגרת הסכם, לחברת הניהול של המלון, לתקופת זמן ארוכה וקבועה. חברת הניהול משכירה את החדרים המוכרים לה כמשך תקופת החכירה, תוך כדי העברת תקבולים לבעלי החדרים בגין חלקם היחסי בהכנסות מלינה, ובעלי החדרים זכאים להשתמש בחדרים רק ביתרת הזמן - עד חודשיים בשנה.

מתחם תיירות עירוני

מתחם תיירות הנמצא בתחומי עיר והמאופיין במגוון אמצעי אכסון ושירותי תיירות, משולב במרקם העירוני הכולל, ועשוי לכלול גם שימושי קרקע שאינם מיועדים לתיירות ובלבד שתשמר דומיננטיות התיירות במתחם.

מתחם תיירות פרברי

מתחם תיירות הנמצא בשולי העיר והמאופיין בצפיפות בינוי נמוכה מזו של מתחם תיירות עירוני, נשען בחלקו על שירותי התיירות הניתנים בעיר ועל המרחב הפתוח הסמוך אליו, ועשוי לכלול גם שימושי קרקע שאינם מיועדים לתיירות ובלבד שתשמר דומיננטיות התיירות במתחם.

מתחם תיירות כפרי

מתחם תיירות המצוי באזור בעל אופי כפרי, הכולל בתחומו מלונות וכפר נופש המוקף ע"י מתחם תיירות כפרי.

מתחם תיירות מיוחד

מתחם תיירות שאין לו עורף אורבני או כפרי, והוא מספק לעצמו את מירב שירותי התיירות בתחומיו, או מתחם תיירות המצוי בחלקה היבשתי של המדינה.

מתחם תיירות מדברי

מתחם תיירות באזור הנגב או הערבה, המצוי בקרבת יישובים ותשתיות קיימים, משולב במרקם המדברי ומאופיין בצפיפות בינוי נמוכה.

להלן פירוט סוגי מתקני האכסון המלונאיים, בהתאם לחוברת התקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות

מלון (מלון חדרים)

בית מלון הכולל לפחות 20 חדרים, שטחים ציבוריים ושטחי שרות והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות בסיווג של 4 רמות D, C, B, A.

מלון סוויטות

בית מלון שלפחות 80% מסה"כ יחידותיו הן סוויטות, המורכבות מחדר שינה, חדר מגורים, מטבחון וכן שטחים ציבוריים שרותיים והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות בסיווג של שתי רמות A ו C. מספר הסוויטות לא יפחת מ 20.

מלונות

בית מלון קטן הכולל לפחות 7 ולא יותר מ 19 חדרים, שטחים ציבוריים ושטחים שירותיים והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות.

כפר נופש

בית מלון הכולל יחידות אכסון הפרזשות בצפיפות נמוכה וכמספר מבנים צמודים לקרקע, שטחים ציבוריים ושטחים שירותיים והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות.

אכסניות נוער

בית מלון, הכולל חדרים בגדלים שונים בהתאמה למספר מיטות גדול ושטחים ציבוריים ושטחי שירותיים והכל על פי התקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות.

חניון - קמפינג

שטח שהוכשר בחיק הטבע להצבת יחידות אכסון ניידות (אוהלים וקרוונים) ואו מבנים קלים כגון "בונגלוס", וכולל ושטחים ציבוריים שירותיים והכל עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות.

מדיניות משרד התיירות לגבי אמצעי אכסון אחרים

בתכניות מתאר חדשות בהן ייעודי קרקע מוגדרים כמלונאות /או תיירות ונופש יותיר לבניה בתי מלון על פי הגדרתם בחוברת התקנים הפיזיים לתכנון מלונות אוג' 99. מלון דירות ודירות נופש אינם מוזכרים עוד כאמצעי אכסון מלונאיים ולפיכך אין לכלל אותם ביעודים לתיירות ונופש /או מלונאות.

בתב"עות קיימות לייעודי קרקע תיירותיים /או מלונאיים בהן מצוין כי ניתן להקים "מלון דירות" ו"דירות נופש" ניתן יהיה לבנות את אמצעי האכסון הנ"ל בהתאם להגדרותיהם דלקמן.

מלון דירות - עפ"י ההגדרות למלון דירות בחוברת התקנים לתכנון מלונות ספט' 93 (מצ"ב). אולם לאור פסקי הדין שנתנו בעניין מרינה הרצליה, חוף הכרמל ועין חמד, החלק שבמלון הדירות הניתן למכירה יהיה בשימוש בשיטת ה Lease Back כמוגדר לעיל.

במקום שמצוין כי ניתן לבנות "דירת נופש" יוקם אמצעי אכסון זה עפ"י ההגדרה והעקרונות המפורטים להלן:

דירת נופש - "יחידת מגורים קטנה בבעלות פרטית, במבנה המכיל יחידות כאלה, המשמשת לצורכי נופש לבעליה, לאורחיהם ולהשכרה למטרות נופש."

בית דירות נופש יכלול שטחים ציבוריים ושטחים שירותיים לנוחות המתאכסנים בו והוא ינוהל ותוחזק ע"י חברת ניהול.

גודל דירת הנופש יהיה כ 50 מ"ר ברוטו ולא יעלה על 70 מ"ר ברוטו. מוצע כי 75% מיוחדות הפרויקט יהיו בגודל של 50 מ"ר ו 25% מהיחידות, לכל היותר, יהיו 70 מ"ר.

בית דירות נופש צריך לכלול שטחי הציבור המינימליים כמפורט להלן:

- * שטח לובי ובניה
- * בריכה ומועדון ספורט
- * משרדי הנהלה
- * שטחי תחזוקה ואחסון
- * מינימרקט
- * מכבסה לשרות עצמי

חשימש ב"דירות הנופש" יהיה על פי העקרונות שנקבעו בפסקי הדין בעניין מרינה הרצליה, עין חמד ומגדלי חוף הכרמל, דהיינו העמדתן של הדירות להשכרה לרשות הציבור לתקופות זמן מוגדרות. תקופת הזמן המוגדרת להשכרה לרשות הציבור תהיה לפי העקרונות שבהגדרת Lease back לעיל.


משח דיגל
סמנכ"ל תכנון ופיתוח
ויועץ כלכלי לשר

ב' סיון תשס"ט
25 במאי 2009

חוזר מנכ"ל 05/2009

"אכסון מלונאי מיוחד"^{3,2,1}

מטרת החוזר

מטרתו של חוזר זה היא להבהיר ולרכז את עמדת משרד התיירות בנושא האכסון המלונאי המיוחד המותר להקמה על קרקע שייעודה תיירות ו/או מלונאות, ובכלל זה בתוכניות בהן מופיעים היעודים הנכללים בהגדרת האכסון המלונאי המיוחד.

האזורים ברצועת החוף ובשטחים אחרים בארץ, שהם בעלי משאבי טבע ונוף ומיועדים לשימוש מלונאי הינו מצומצם וצר, ויש להגן עליהם לשימוש ליעודים שלתועלת הציבור, קרי- תיירות ונופש. ועל כן נוצר הצורך לרכז את עמדת ומדיניות משרד התיירות להגנה מירבית על שטחים אלו, להבטחת השימושים התיירותיים ולתועלת הציבור הרחב.

חוזר זה בא להחליף את חוזר מנכ"ל 08/2006, בנושא "אכסון מלונאי מיוחד", ונכנס לתוקף ביום חתימתו.

1. רקע

1.1 משרד התיירות הכיר במלון דירות ודירות נופש כאמצעי אכסון מלונאיים עד אמצע שנות ה-90. בשנת 1996 ביטל משרד התיירות את הכרתו בסוגי אכסון אלו כאמצעי אכסון מוכרים הן מבחינת חוק עידוד השקעות הון והן בהיבט יעודי הקרקע והשימושים המותרים.

ראוי לציין כי בעבר אירעו מקרים בהם יזמים בנו ומכרו דירות למגורים, באזורי תיירות ונופש, תחת הכינוי "מלון דירות" ו"דירות נופש".

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009, כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.

³ תוקן ביום ט' באדר התשע"ג (19.2.2013) בחוזר מנכ"ל 1/2013

מבקר המדינה, בדו"ח 49 לשנת 1998 (בעמ' 361-367) עמד על הצורך למנוע תופעות אלה.

בשורת פסקי דין ניכרת מגמה של החמרה עם יזמות לבניה למגורים על קרקע שייעודה מלונאות.

בפסק דין האחרון של בית המשפט העליון בעניין זה בפרשת המרינה בהרצליה, אי התכלת ואח' נ. החברה להגנת הטבע ואח' (עע"ם 2273-03) שניתן ביום 7.12.2006, דחה בית המשפט את ערעוריהן של 6 חברות קבלניות, תוך שהוא מאמץ את פסק דינו של כב' השופט א' גורן בעת"מ 2038/98 האוסר בנייה למגורים במתחם המרינה. פסק דין זה הינו מנחה בהיבט העקרוני של שמירה על מתחמי קרקע בעלי אופי מיוחד המיועדים לרווחתו ושימושו של הציבור הרחב לצרכי נופש.

1.2 בפסיקות בתי המשפט בסוגיה נקבע העיקרון כי באזורים תיירותיים אשר על פי ייעודם המוגדר בהוראות התב"ע החלה במקום ו/או על פי תוכניות מתאר ארציות, ניתן להקים "מלון דירות" ו/או "דירות נופש", אזי היחידות בהם ניתנות למכירה לציבור הרחב ובלבד שישמרו שני עקרונות:
א. המבנה יתוכנן, יוקם ויתופעל כבית מלון.
ב. יחידות האירוח יועמדו לרשות הציבור הרחב מרבית ימי השנה.

1.3 בתוכניות מתאר מאושרות (תבע"ות) עדיין מופיעים מונחים כגון "מלון דירות" ו"דירות נופש" (לרבות "אכסון מלונאי מיוחד" בתבע"ות חדשות) כשימושים המותרים על קרקע שייעודה תיירותי ולכן משרד התיירות נדרש להתייחס לסוגיה ולהציג את עמדתו ומדיניותו התיירותית בנושא.

2. הגדרות

2.1 **בית מלון** – מקום הכולל לפחות 11 יחידות אירוח, אשר בו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותים אגב לינה למטרות אירוח ונופש, לפרק זמן קצוב, ובו שטחים המיועדים לאספקת השירותים האמורים, למעט מקום שהוא בקתות אירוח (צימרים).

משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- 2.2 **אכסון מלונאי רגיל** - בית מלון שכל יחידות האירוח והשטחים הציבוריים והשירותיים שבו נמצאים בבעלות אחת ואינם ניתנים למכירה אלא כיחידה אחת.
- 2.3 **אכסון מלונאי מיוחד** - בית מלון המוגדר בהוראות התוכנית החלה בשטח ברשימת שימושי ו/או יעודי הקרקע כ"מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או בית מלון הפועל על בסיס *Time sharing* או על בסיס *Leaseback*.
- 2.4 **אכסון ע"פ שיטת ה-*Time sharing*** - בית מלון המנוהל ע"י חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים לרכוש זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון, לתקופת זמן מוגדרת (בד"כ שבוע), כאשר זכות זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.5 **אכסון ע"פ שיטת ה-*Leaseback*** - בית מלון שיחידותיו או חדריו מצויים בבעלות פרטית של רוכשי היחידות ומועמדים לרשות הציבור הרחב, מדי שנה, הכל לתקופות ובהתאם לחלופה א' הנזכרת בסעיף 4.3 להלן או- לחלופה ב', הנזכרת בסעיף 4.4 להלן.
- 2.6 **"התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים" ו/או "התקנים הפיזיים" ו/או "החברת"** - ההנחיות המפורטות בחוברת "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים" של משרד התיירות לפי המהדורה שבתוקף, המופקדת לעיון הציבור במשרד הראשי של משרד התיירות בירושלים ובלשכות המחוזיות של המשרד ובאתר האינטרנט של משרד התיירות - www.tourism.gov.il
- 2.7 **"תושב חוץ"**² - נחקק³.

3. תחולת חוזר

- 3.1 חוזר זה מחליף את חוזר 08/2006 ובא במקומו, ונכנס לתוקף ביום חתימתו.
- 3.2 חוזר זה חל על סוגי האכסון המלונאי המיוחד לפי היעודים השונים המפורטים בהוראות התב"ע.
- 3.3 במקום שבהוראות התב"ע שבתוקף כלולים היעודים או השימושים: "מלון דירות", "דירות נופש", או "אכסון מלונאי מיוחד" ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי הוראות חוזר זה.

² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.
³ תוקן ביום ט' באדר התשע"ג (19.2.2013) בחוזר מנכ"ל 1/2013

- 3.4 א. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף עד ליום 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים המוגדרים כ"מלונאות לסוגיה" יוכר "אכסון מלונאי מיוחד" כחלק מיעוד זה, וניתן יהיה למכור עד 50% משטח יחידות האירוח ולפחות 50% משטח היחידות יישארו בבעלות היזמים או חברת הניהול, ויחולו עליו שאר הוראות חוזר זה, בהתאמה.
- ב. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף לאחר 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים "מלונאות" ו/או "מלונאות לסוגיה" ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל בלבד, ללא מכירה של יחידות אירוח.
- 3.5 בתב"עות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק בהתאם להנחיות תמ"א 12/1.²
- 3.6 נמחק.²
- 3.7 בכל מקום בו ניתן להקים אכסון מלונאי מיוחד עפ"י הוראות חוזר זה, ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל ולא תותר בו מכירה של יחידות אירוח.²

4. תנאים לאישור האכסון המלונאי המיוחד

- 4.1 עמדת משרד התיירות היא, כי הקמת מתקני אכסון בקרקע שייעודה בהוראות התב"ע תיירותי ושימושיה בתוכנית מוגדרים כ- "מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או "אכסון מלונאי מיוחד" תותר רק עפ"י העקרונות לאכסון מלונאי מיוחד כמפורט בחוזר זה.
- 4.2 אמצעי אכסון מלונאי מיוחד יוקם בהתאם למאפיינים הפיזיים המותאמים לאמות המידה ולדרישות התקנים הפיזיים כמפורט בסעיף 4.6 להלן, ויופעל, ינוהל וישמש כמקובל באכסון מלונאי רגיל ובכפוף להוראות חוזר זה, ובנוסף יידרש לקיים את העקרונות הבאים, לפי אחד משני המתווים הבאים:

4.3 מתווה א' –

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי

4.3.1 מתווה א' להלן יחול על אכסון מלונאי מיוחד כמפורט בסעיפים 3.3, 3.4(א) ו-3.5 ובשינויים המחויבים, כמפורט להלן:

א. המלון יהיה פתוח לשימוש ציבור התיירים והציבור הרחב, הוא ינוהל בכל עת על ידי חברת ניהול מלונאית כמפורט להלן, יתופעל על פי הדרישות המקובלות בבית מלון ויוגדר "בנין ציבורי" כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה ללא כל התניות. קיום פעולתה הרציפה של חברת הניהול וזמינות העמדת היחידות להשכרה מלונאית הינה חובת הבעלים ורוכשי יחידות האירוח ותנאי למימוש ייעודו המלונאי של המבנה. הפסקת פעילות חברת הניהול המלונאית וההשכרה המלונאית (ללא מינוי חברת ניהול מלונאית חלופית בתוך זמן סביר) משמעה שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבניה.

ב. השימוש ביחידות שיימכרו לפי מתווה זה יוחזר לחברת הניהול לשימוש מלונאי לתקופה של לפחות 9 חודשים בשנה, ובעלי היחידות יהיו זכאים להשתמש ביחידתם ביתרת הזמן ועד שלושה חודשים בשנה במצטבר [להלן – "תקופת השימוש העצמי"]. חברת הניהול המלונאית תעביר תקבולים לבעלי היחידות/החדרים בגין חלקם היחסי בהכנסות ובהתאם למוסכם ביניהם בהסכם הניהול.

חברת הניהול המלונאית תקיים ותחזיק אצלה רישום שנתי מעודכן המתייחס לכל יחידה, הכולל את התאריכים והמתארחים בתקופת השימוש העצמי, וכן בתקופות בהן הועמדה יחידת האירוח לרשות המאגר המלונאי, והכל כמקובל בבתי מלון בישראל ובכפוף לכל דין. רישומים אלה יהיו זמינים לביקורת ויועמדו לעיון עובדי הביקורת של משרד התיירות ושל מוסדות התכנון לפי דרישה בכל עת, בכפוף לכל דין.

ג. מלון ינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית (להלן – "חברת ניהול" או "החברה") שתעמוד בדרישות והקריטריונים להלן:

1. חברת הניהול תהיה חברה בע"מ או שותפות רשומה בישראל. לחברה יהיה משרד רשום וכתובת ידועה;
 2. חברות זרות יחשבו כעומדות בדרישה זו אם הן בעלות מוניטין חיובי לניהול בתי מלון;
 3. אם החברה מנהלת יותר ממלון אחד, לא יעסוק מנהל המלון בניהול בפועל של כל מלון או עסק אחרים.
- 4.3.2 בין חברת הניהול לבין בעלי המלון ייחתם הסכם אשר יכלול את אחריות החברה בתחומים הבאים:
- 4.3.2.1 ניהול והפעלת המלון בהתאם לדרישות והנחיות משרד התיירות והוועדה המקומית, בהתאם לחוקי העזר ולהוראות כל דין החלות על ניהול המלון, הפעלתו והחזקתו;
 - 4.3.2.2 ניהול וביצוע שירותי אחזקה שוטפת למלון על כל חלקיו, לרבות היחידות והמתקנים.
 - 4.3.2.3 ניקיון של המלון על כל חלקיו לרבות היחידות, מתקנים ושטחי השימוש המשותף;
 - 4.3.2.4 שירותי חדרונות הכוללים ניקוי היחידה, החלפת מצעים ומגבות.
 - 4.3.2.5 אספקת חשמל, מים ומיזוג אוויר באופן שוטף;
 - 4.3.2.6 תשלום במועד של כל המסים האגרות, הארנונות ותשלומים אחרים בגין שימוש שוטף במלון, לרבות לחברת החשמל, לבזק ולעירייה, המוטלים על המלון, על כל חלקיו, ולמעט מיסי המקרקעין, מיסי הרכוש והיטלי ההשבחה, היטלי סלילת דרכים ומדרכות, ביוב, צנרת וכל ההיטלים והמסים האחרים בגין המקרקעין המוטלים על בעלים של נכס.
 - 4.3.2.7 טיפול בהנפקת וחידוש הרישיונות התפעוליים להפעלת המלון וכל מתקן ממתקניו.

- 4.3.2.8 מתן אפשרות לרשויות המוסמכות לערוך ביקורת במלון וביחידותיו, כנהוג וכמקובל בבתי מלון בישראל ובכפוף לכל דין;
- 4.3.2.9 הפעלת חדר האוכל, המטבח ואספקת שירותי מזון ומשקאות;
- 4.3.2.10 הפעלת ואחזקת מתקני המלון;
- 4.3.2.11 שירותי דלפק קבלה;
- 4.3.2.12 שירותי אבטחה כנדרש על פי חוק;
- 4.3.2.13 פרסום, שיווק וקידום מכירות ונקיטת כל האמצעים הסבירים על מנת להגדיל את תפוסת המלון ועל מנת למקסם את ההכנסות מהפעלתו;
- 4.3.2.14 ביטוח המלון בהתאם לנהוג ולמקובל בבתי מלון;
- 4.3.2.15 ניהול מערכת חשבוניות לרבות הכנת דוחות כספיים, וכל מסמך אחר הנדרש על פי דין לניהול המלון;
- 4.3.2.16 שירותי כבלים, לוויין, טלפוניה קווית, אינטרנט וכו';
- 4.3.2.17 הספקת השירותים תהא ברמה מקצועית המתאימה למלונות מסוג וברמה של המלון הנבנה, בהתאם לשיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ובכפוף לדרישות משרד התיירות ועל פי כל דין.

4.3.3 הסכמי המכר:

בהסכמי המכר שייחתמו בין בעלי המלון, היזמים, לבין רוכשי היחידות/החדרים ייקבעו העקרונות הבאים:

- א. היחידה שנרכשת היא יחידה מלונאית, והיא תועמד לרשות חברת הניהול לצורך הכללתה במאגר המלונאי שיועמד לרשות הציבור הרחב בשיווק מלונאי מקובל ועל פי עקרונות חוזר זה.
- ב. כל יחידה תועמד כחלק מהמאגר המלונאי לרשות הציבור הרחב, התיירים והאורחים לתקופת של לפחות 9 חודשים בשנה קלנדרית,



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM
התשלוח
עושים מהפכה בתיירות

למעט תקופה של עד 3 חודשים בשנה במצטבר, בה תהיה היחידה לשימוש של הרוכש. ביתרת הזמן, גם אם היחידה לא תושכר, הרוכש יהיה מנוע מהשימוש בה.

ג. העמדת היחידות לאורחים תבוצע רק על ידי חברת הניהול המלונאי ושימושם יהיה לתקופות זמן קצובות כמקובל וכנהוג באירוח מלונאי, ובכלל זה לעניין תנאי האירוח המלונאי והמחיר.

ד. יכלול הוראה מפורשת הקובעת כי השטחים הציבוריים ושטחי השירות יהיו חלק מהרכוש המשותף, לא יימכרו לרוכשי היחידות ולא יוצמדו ליחידות אולם ניתן להשאירם בבעלות היזם ו/או חברת הניהול. ניתן יהא להצמיד ליחידות שיימכרו מקומות חנייה, בכפוף לכך שבכל רגע נתון כמות מקומות החנייה שיעמדו לרשות הציבור, תהיה בכמות הנדרשת ע"פ התקן המלונאי.

ה. יפורט אופן מתן השירותים המלונאיים הנלווים לרוכשי היחידה, כגון: קבלה, הזמנות, מזון, כביסה, ניקיון, שירותי אחזקה, מינהלה, שימוש בשטחים הציבוריים, שימוש בשטחים השירותיים וכיו"ב.

ו. כל סוג של יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתוחזקו באחידות ובכלל זה עם ריהוט מלונאי אחיד, בהתאמה לסוג ורמת המלון. חברת הניהול תהיה רשאית לאפשר לרוכשים בחירה בין רשימה של טיפוסים עיצוב לריהוט היחידה שרכשו. לא יותר לבעלי היחידות לשנות או להחליף ריהוט ביחידה, אלא באמצעות ובהסכמת חברת הניהול ותוך שמירה על הסטנדרטים הבסיסיים של ריהוט היחידה.

ז. מגבלות השימוש שפורטו לעיל יירשמו בהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ותחייבנה את היזמים, את חברת הניהול ואת רוכשי היחידות המקוריים, וכן את הרוכשים העתידיים האחרים, לרבות חובת רישום מתאים של השטחים הציבוריים/שירותיים, שטחי החניונים וכד' ע"ש היזם ו/או חברת הניהול.

ח. בהסכם המכר יצוין, כי מגבלות השימוש כמפורט בחוזר זה יכללו בתקנון המוסכם של ה"בית המשותף", או במסגרת תנאי החכירה



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי

שיירשמו לטובת בעלי היחידות, במקרה בו ייקבע על ידי המפקח על הבתים המשותפים כי אין אפשרות לרישום בית משותף. המגבלות האמורות יהיו סעיפים עקרוניים בתקנות הבית המשותף או בתנאי החכירה, לפי המקרה, אותם לא ניתן יהיה לשנות או לבטל בכל רוב שהוא. שינויים או ביטולם יהיו הפרה יסודית של ההסכם ושל תנאי אישור משרד התיירות לפי חוזר זה.

4.3.4 הסכמי הניהול:

בין הרוכשים לחברת הניהול יחתם הסכם ניהול, ובין היתר, יכלול את העקרונות כדלקמן:

- א. חובת העמדת יחידות האירוח לרשות המאגר המלונאי;
- ב. תקופת העמדת היחידות לרשות המאגר ולא פחות מ-9 חודשים בשנה.
- ג. אופן השימוש העצמי של בעל היחידה ביחידה, תקופות השימוש, נוהל הודעה מראש של רוכש היחידה לחברת הניהול על רצונו לעשות שימוש ביחידה וכד'.
- ד. אופן העברת תקבולים מחברת הניהול לבעלי היחידות, מתוך הכנסות הניהול המלונאי.
- ה. האחריות לתשלום המיסים העירוניים והוצאות הפיתוח יחולו על חברת הניהול.
- ו. חברת הניהול היא שתקבע בלעדית בכל הקשור לתנאי האירוח המלונאי ומחירי האירוח.

4.4 מתווה ב' -

4.4.1 מתווה ב' יחול על אכסון מלונאי מיוחד, למעט זה המפורט בסעיפים 3.4 ו-3.5 לעיל, כמפורט להלן:²

א. מרבית שטח היחידות שיוקמו בפרוייקט המלונאי [להלן - "הפרוייקט" או "בית המלון"], לא פחות מ- 51% מכלל השטח שיוקצה להקמת יחידות

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי

מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM
התשלוח
עושים מהפכה בתיירות

- אירות, יועמדו לרשות הציבור הרחב בכל ימות השנה, ולא תותר מכירתן ליחידים אלא כיחידה אחת, לרבות השטחים המלונאיים - ציבוריים והשטחים השירותיים והן ינוהלו כבית מלון רגיל.
- ב. יתרת שטח יחידות האירוח בבית המלון, דהיינו עד 49% מסך השטחים המוקצים ליחידות האירוח, תהיה ניתנת למכירה ליחידים (לרבות תאגידים).¹
- ג. יחידות אירוח שתימכרנה תועמדנה על ידי הרוכשים באופן אמיתי לשימוש מלונאי של הציבור הרחב, באמצעות חברת ניהול מלונאית²⁻¹ למשך מרבית ימות השנה במצטבר. הרוכש יהיה רשאי להשתמש ביחידת האירוח ביתרת התקופה ועד 6 חודשים פחות יום (להלן: **"תקופת השימוש העצמי"**). בהסכמי המכר והסכמי הניהול תעוגן חובתם של הרוכשים כאמור.³⁻¹
- ד. בית המלון בכללותו כולל כל יחידותיו³ ינוהל ויתופעל בידי חברת ניהול מלונאית שתעמוד בכל התנאים והדרישות המפורטים בחוזר זה ותהא אחראית גם לאחזקתו של כל בית המלון.³
- ה. הרוכשים ואורחיהם וכן הציבור הרחב שיבקש לעשות שימוש ביחידות האירוח שנמכרו, יהיו מחויבים להודיע לחברת הניהול על כוונתם לעשות שימוש ביחידה מבעוד מועד ולקבל את המפתח ליחידה מחברת הניהול המלונאית, כנהוג וכמקובל בבתי מלון.
- ו. בעלי היחידות יהיו רשאים לקבל מחברת הניהול המלונאית את כל השירותים הניתנים לשאר יחידות האירוח בבית המלון.
- ז. בעלי היחידות יעשו שימוש בשטחים הציבוריים-מלונאיים והמשותפים כמקובל במתקן אכסון מלונאי. השימוש יהיה כפוף להנחיות השימוש וההתנהגות של חברת הניהול המלונאית.
- ח. בהסכמי הרכישה או בהסכמי הניהול שבין הרוכשים לבין חברת הניהול המלונאית ייקבע, כי יינתן תמריץ לבעל היחידה לשם העמדתה על ידו לרשות הציבור הרחב ע"י חברת הניהול המלונאית.
- ט. בעלי היחידות יהיו מחויבים לדווח לחברת הניהול המלונאית על השימוש שנעשה ביחידתם, לרבות דיווח לגבי התאריכים והמתארחים במועדים בהם

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
² תוקן ביום ט' באדר התשע"ג (19.2.2013) בחוזר מנכ"ל 1/2013
³



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי

לא היתה היחידה חלק ממאגר היחידות להשכרה מלונאית, וכן לגבי התאריכים והמתארחים במועדים בהם הועמדה היחידה לרשות הציבור הרחב, בכפוף להגנת הפרטיות. רישומים אלה יהיו זמינים לביקורת ויועמדו לעיון עובדי הביקורת של משרד התיירות ושל מוסדות התכנון לפי דרישה בכל עת ובהתאם לכל דין.

י. יחידות האירוח שנמכרו, תעמודנה בדרישות המינימאליות כפי שייקבעו על ידי חברת הניהול המלונאית של בית המלון, כנהוג וכמקובל בחלק המלונאי הרגיל.

יא. בית המלון, לרבות יחידות האירוח שנמכרו (בתקופה שאינה תקופת השימוש העצמי), יהיה פתוח כמפורט בחוזר זה, לשימוש הציבור הרחב וציבור התיירים, ויוגדר כ"בניין ציבורי" כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה ללא כל התניות. אי העמדת יחידות האירוח לשימוש מלונאי של הציבור הרחב כאמור בחוזר זה משמעו שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבנייה ע"י בעל היחידה הרלוונטי.

יב. בין חברת הניהול המלונאית לבין בעלי המלון יחתם הסכם ניהול מלונאי שיכלול את העניינים המפורטים בסעיף 4.3.2 ובשינויים המתחייבים מעקרונות סעיף 4.4 (מתווה ב').

4.4.2 בהסכמי המכר שייחתמו בין בעלי המלון, היזמים, לבין רוכשי היחידות ייקבעו העקרונות דלהלן:

א. היחידה שנרכשת היא יחידה מלונאית, והיא תועמד לשימוש מלונאי לרשות הציבור הרחב מרבית ימות השנה (לפחות 6 חודשים ויום).

ב. הרוכש יהיה רשאי להשתמש ביחידה בתקופת השימוש העצמי בלבד, וביתרת התקופה יהיה מחויב להעמיד לרשות הצבור הרחב את היחידה לשימוש מלונאי באופן אמיתי באמצעות חברת הניהול המלונאית^{1,2,3}.

1 תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
2 תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.
3 תוקן ביום ט' באדר התשע"ג (19.2.2013) בחוזר מנכ"ל 1/2013.

ג. 1. תיכלל הוראה מפורשת הקובעת, כי השטחים המלונאיים ושטחי השירות, לא יימכרו לרוכשי היחידות ולא יוצמדו ליחידות האירוח הנמכרות ויישארו בבעלות היזם ו/או חברת הניהול המלונאית. לעניין סעיף זה -

" **השטחים המלונאיים** " - חלקים במלון לרבות שטחים, מערכות, ציוד ומתקנים שיישארו בבעלות היזם ו/או חברת הניהול ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף במלון ואשר יהיו מיועדים לשימוש ציבור אורחי המלון ורוכשי היחידות וישמשו את חברת הניהול המלונאית לצורך ניהול ותפעול בית המלון בכללותו, לרבות מבואות כניסה (לובי), חדר אוכל, חדר כביסה, חדר כושר, בריכה, ספא, מלתחות, גינות, חדרי עובדים, קומות מרתף, שטחי שירות וכו', כפי שיירשם בתקנון הבית המשותף או בתנאי החכירה, לפי העניין.

2. הרוכשים ייפו את כוחה של חברת הניהול המלונאית לקבל לטיפול ולשימוש את השטחים המשותפים, אשר ישמשו את אורחי המלון ורוכשי היחידות, כחלק מתפעול, ניהול ותחזוקה של בית המלון. הוראה על האמור תירשם, בתקנון הבית המשותף או בתנאי החכירה, אשר לא תהיה ניתנת לשינוי בכל רוב שהוא.

3. ניתן יהא להצמיד ליחידות שיימכרו מקומות חנייה, בכפוף לכך שבכל רגע נתון כמות מקומות החנייה שיעמדו לרשות הציבור, תהיה בכמות הנדרשת ע"פ התקן המלונאי.

ד. מגבלות מכירת יחידות בפרוייקט ומגבלות השימוש יירשמו בהערת אזהרה או בהערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין ותחייבנה את היזמים, את חברת הניהול ואת רוכשי היחידות המקוריים, וכן את הרוכשים העתידיים האחרים, לרבות חובת רישום מתאים של השטחים הציבוריים-מלונאיים/שירותיים, שטחי החניות (שלא הוצמדו כאמור לעיל) וכד' על שם היזם ו/או חברת הניהול.

ה. כל סוג של יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתוחזקו באחידות ובכלל זה עם ריהוט מלונאי אחיד, בהתאמה לסוג ורמת המלון.

חברת הניהול תהיה רשאית לאפשר לרוכשים בחירה בין רשימה של טיפוסים
עיצוב לריהוט היחידה שרכשו.

לא יותר לבעלי היחידות לשנות או להחליף ריהוט ביחידה, אלא באמצעות
ובהסכמת חברת הניהול ותוך שמירה על הסטנדרטים הבסיסיים של ריהוט
היחידה.

ו. בהסכם המכר יצוין, כי מגבלות השימוש כמפורט בחוזר זה יכללו בתקנון
המוסכם של ה"בית המשותף" או בתנאי החכירה שיירשמו לטובת בעלי
היחידות, לפי המקרה. המגבלות האמורות יהיו סעיפים עקרוניים בתקנות
הבית המשותף או תנאי החכירה, לפי המקרה, אותן לא ניתן יהיה לשנות או
לבטל בכל רוב שהוא. שינויים או ביטולים יהיו הפרה יסודית של ההסכם
ושל תנאי אישור משרד התיירות לפי חוזר זה.

4.5 ניהול יחידות האירוח על-פי אחד משני המתווים המפורטים לעיל הינו הסדר קבוע
ומחייב את היזמים, רוכשי היחידות/חדרים וכן כל רוכש אחר שיבוא במקומם.

4.6 דרישות התאמה לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים :

העקרונות והדרישות להתאמה לתקנים הפיזיים הנ"ל כפי שיפורט להלן ודרישות
נוספות שיקבע המשרד, מטרתן בין היתר להבטיח את השימוש והתפעול המלונאי
ומניעת אפשרות לשימוש פרטי בלעדי ביחידות האירוח, לרבות למטרת מגורים :

4.6.1 משרד התיירות קובע להלן כי סיווגם של מיזמי אכסון תיירותיים על קרקע
שיעודה מוגדר כ"דירות נופש", או "מלון דירות", או "אכסון מלונאי מיוחד"
יהיה "מלון חדריים", "מלון סוויטות" או "כפר נופש", הכול בהתאם לתקנים
הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים (התקנים המעודכנים בחוזר
מנכ"ל מס' 3/2004 מיום 1 בנובמבר 2004 או אלה שיחליפו אותם בכל עת)
ויחולו עליהם העקרונות וההנחיות כמפורט בחוזר זה.

4.6.2 אמצעי אכסון מלונאי יסווג כמלון נופש על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג
אמצעי אכסון תיירותיים בכל מיקום ובכלל זה לאורך חוף הים (רצועת ה-300
מ' מקו המים שהוגדרה בחוק שמירת הסביבה החופית) אלא אם כן אם הוא

ממוקם בקרבה מיידית למרכז עירוני קיים, שאז ניתן יהיה לסווגו כמלון עירוני.

4.6.3 חובה לכלול במלון שטחים ציבוריים ושירותיים בהתאם להנחיות התקנים הפיזיים. היקף השטחים הציבוריים ושטחי השירות ואופים ייקבעו בהתאם לסוג האכסון המלונאי.

4.6.4 מגבלות המכירה על השטחים הציבוריים/מלונאיים והשירותיים במלון יהיו כמופיע בסעיף 4.4.2 (ג') לעיל.

4.6.5 ביחידות האירוח¹ לא יותקנו מונים נפרדים לחשמל, מים, גז, שרותי טלוויזיה בכבלים/בלוויין ואינטרנט, ולא יחתמו חוזים נפרדים בין רוכשי יחידות האירוח לבין ספקי שירותים אלו במישרין ו/או בעקיפין. כמו כן לא יותקנו מתקני חימום וקירור דירתיים אלא באמצעות מערכת מרכזית לחימום וקירור הניתנת להפעלה וויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.

4.6.6 ציוד היחידות המלונאיות לא יכלול אמצעי בישול מעבר למפורט בתקני משרד התיירות. לא יותקנו ביחידות האירוח מכונות כביסה וייבוש. שירותי כביסה יסופקו לאורחים ע"י חברת הניהול המלונאית כמקובל, ובכלל זה מכונות כביסה וייבוש אוטומטיות בהתאם לרמת המלון.

4.6.7 תותר הקמה ומכירה של מחסן השייך ליחידה לצרכי אחסון ציוד אישי של בעל היחידה בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר נטו. המחסנים ימוקמו בשטחי השירות בקומת המרתף ו/או בקומות הטכניות של המבנה.

4.7 כללי

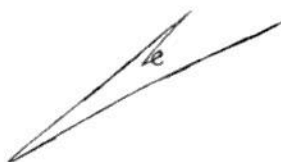
4.7.1 היזם יידרש לשלב עקרונות חוזר זה בהסכמי המכר והסכמי הניהול המלונאי שיחתמו בין היזמים לרוכשי היחידות, בהתאמה.

4.7.2 היזם יידרש עם הגשת הבקשה להיתר בניה להציג בפני משרד התיירות הסכמי מכר, הסכמי ניהול וחומר פרסומי לשווק היחידות.

4.7.3 לצורך הבטחת הניהול והשימוש המלונאי ופיקוח על קיומם של העקרונות כמפורט בחוזר זה, יתאם משרד התיירות עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה את הנושאים הבאים:

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009, כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

- א. בין התנאים למתן אישור לאכלוס המבנה (טופס 4) יכללו התנאים כדלקמן:
1. אישור משרד התיירות כי הסכמי המכר והניהול שנחתמו עם רוכשי יחידות תואמים את עקרונות נוהל זה באשר לניהול התפעול והשימוש המלונאי.
 2. אישור משרד התיירות כי החומר הפרסומי והשיווקי הנוגע לפרויקט תואם את עקרונות נוהל זה באשר לניהול, והתפעול המלונאי.
 3. השלמת בניית כל היחידות בפרויקט בגין ניתן היתר בניה.
- ב. לאחר מתן טופס 4, משרד התיירות יודא את התפעול המלונאי של הפרויקט על ידי חברת ניהול מלונאית ובכלל זה הצגת רישיון עסק מלונאי.
- ג. לא יינתן טופס אכלוס לפרויקט, אלא לאחר קבלת טופס אכלוס לאותו חלק בפרויקט שעתיד לשמש כ"בית מלון רגיל".
- 4.7.4 מיזמי אכסון תיירותיים אשר יכללו יחידות אירוח שיוגדרו כאכסון תיירותי מיוחד, או כאכסון מלונאי מיוחד, לא יהיו זכאים להכרה כמפעל מאושר ולסיוע על פי חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959.
- 4.8 הגורם האחראי במשרד התיירות להפעלתו וליישומו של חוזר זה יהיה סמנכ"ל בכיר לפיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות.



שאול צמח
המנהל הכללי

חצר א"מ הולסון

כ"ג כסלו תשס"ז
14 בדצמבר, 2006
2006-0002-1278

חוזר מנכ"ל 08/2006

"אכסון מלונאי מיוחד"

מטרתו של חוזר זה היא להבהיר ולרכז את עמדת משרד התיירות בנושא האכסון המלונאי המיוחד המותר להקמה על קרקע שייעודה תיירות ו/או מלונאות, ובכלל זה בתוכניות בהן מופיעים היעודים הנכללים בהגדרת האכסון המלונאי המיוחד.

האזורים ברצועת החוף ובשטחים אחרים בארץ, שהם בעלי משאבי טבע ונוף ומיועדים לשימוש מלונאי הינו מצומצם וצר, ויש להגן עליהם לשימוש ליעודים שלתועלת הציבור, קרי- תיירות ונופש. ועל כן נוצר הצורך לרכז את עמדת ומדיניות משרד התיירות להגנה מירבית על שטחים אלו, להבטחת השימושים התיירותיים ולתועלת הציבור הרחב.

רקע

1. משרד התיירות הכיר במלון דירות ודירות נופש כאמצעי אכסון מלונאיים עד אמצע שנות ה-90. בשנת 1996 ביטל משרד התיירות את הכרתו בסוגי אכסון אלו כאמצעי אכסון מוכרים הן מבחינת חוק עידוד השקעות הון והן בהיבט יעודי הקרקע והשימושים המותרים.

ראוי לציין כי בעבר אירעו מקרים בהם יזמים בנו ומכרו דירות למגורים, באזורי תיירות ונופש, תחת הכינוי "מלון דירות" ו"דירות נופש".

מבקר המדינה, בדו"ח 49 לשנת 1998 (בעמ' 361-367) עמד על הצורך למנוע תופעות אלה.

בשורת פסקי דין ניכרת מגמה של החמרה עם יזמות לבניה למגורים על קרקע שייעודה מלונאות.

בפסק דין האחרון של בית המשפט העליון בעניין זה בפרשת המרינה בהרצליה, אי התכלת ואח' נ. החברה להגנת הטבע ואח' (עע"ס 2273-03) שניתן ביום 7.12.2006, דחה בית המשפט את ערעוריהן של 6 חברות קבלניות, תוך שהוא מאמץ את פסק דינו של כב' השופט א' גורן בעת"מ 2038/98 האוסר בנייה למגורים במתחם המרינה. פסק דין זה הינו מנחה בהיבט העקרוני של שמירה על מתחמי קרקע בעלי אופי מיוחד המיועדים לרווחתו ושימושו של הציבור הרחב לצרכי נופש.

2. בפסיקות בתי המשפט בסוגיה נקבע העיקרון כי באזורים תיירותיים אשר על פי ייעודם המוגדר בהוראות התב"ע החלה במקום ו/או על פי תוכניות מתאר ארציות, ניתן להקים "מלון דירות" ו/או "דירות נופש", אצי היחידות בהם ניתנות למכירה לציבור הרחב ובלבד שישמרו שני עקרונות:
 - א. המבנה יתוכנן, יוקם ויתופעל כבית מלון.
 - ב. יחידות האירוח יועמדו לרשות הציבור הרחב למרבית ימי השנה.

3. בתוכניות מתאר מאושרות (תבע"ות) עדיין מופיעים מונחים כגון "מלון דירות" ו"דירות נופש" (לרבות "אכסון מלונאי מיוחד" בתבע"ות חדשות) כשימושים המותרים על קרקע שייעודה תיירותי ולכן משרד התיירות נדרש להתייחס לסוגיה ולהציג את עמדתו ומדיניותו התיירותית בנושא.

הגדרות

1. **בית מלון** – מקום הכולל לפחות 11 יחידות אירוח, אשר בו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותים אגב לינה למטרת אירוח ונופש, לפרק זמן קצוב, ובו שטחים המיועדים לאספקת השירותים האמורים, למעט מקום שהוא בקתות אירוח (צימרים).
2. **אכסון מלונאי רגיל** – בית מלון שכל יחידות האירוח והשטחים הציבוריים והשירותיים שבו נמצאים בבעלות אחת ואינם ניתנים למכירה.
3. **אכסון מלונאי מיוחד** – בית מלון המוגדר בהוראות התוכנית החלה בשטח ברשימת שימושי ו/או יעודי הקרקע כ"מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או בית מלון הפועל על בסיס *Time sharing* או על בסיס *Leaseback*.
4. **אכסון ע"פ שיטת ה-*Time sharing*** – בית מלון המנוהל ע"י חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים לרכוש זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון, לתקופת זמן מוגדרת (בד"כ שבוע), כאשר זכות זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.
5. **אכסון ע"פ שיטת ה-*Leaseback*** – בית מלון שיחידותיו או חדריו מצויים בבעלות פרטית של רוכשי היחידות ומוחכרים בחזרה במסגרת הסכם ניהול לחברת הניהול של המלון לתקופה של לפחות 9 חודשים בשנה, בה יועמדו היחידות לרשות הציבור הרחב במסגרת המאגר המלונאי. בעלי היחידות/החדרים זכאים להשתמש בהם ביתרת הזמן ועד 3 חודשים בשנה.
6. **"התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי תיירותיים" ו/או "התקנים הפיזיים" ו/או "החברת" – ההנחיות המפורטות בחוברת "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים" של משרד התיירות** לפי המהדורה שבתוקף, המופקדת לעיון הציבור במשרד הראשי של משרד התיירות בירושלים ובלשכות המחוזיות של המשרד ובאתר האינטרנט של משרד התיירות - www.tourism.gov.il

תחולת החוזר

1. חוזר זה חל על סוגי האכסון המלונאי המיוחד לפי היעודים השונים המפורטים בהוראות התב"ע.
2. א. במקום שבהוראות התב"ע שבתוקף כלולים היעודים או השימושים: "מלון דירות", "דירות נופש", או "אכסון מלונאי מיוחד" ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי הוראות חוזר זה.
ב. בהוראות תב"ע הכוללות את השימושים או היעודים המפורטים בסעיף א לעיל, ניתן יהיה להקים גם אכסון מלונאי רגיל.
3. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף עד ליום 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים המוגדרים "כמלונאות לסוגיה" יוכר "אכסון מלונאי מיוחד" כחלק מיעוד זה, וניתן יהיה למכור עד 50% מיחידות האירוח ולפחות 50% מהיחידות יישארו בבעלות היזמים או חברת הניהול, ויחולו עליו שאר הוראות חוזר זה, בהתאמה.
4. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף לאחר 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים "מלונאות" ו/או "מלונאות לסוגיה" ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל בלבד, ללא מכירה של יחידות אירוח.
5. בתב"עות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק באזורים שייקבעו על ידו, בהתאם להנחיות תמ"א 12 ו/או מדיניות המשרד כפי שתהיה באותה עת לגבי אותם אזורים.
6. במיזמים חדשים בתבעו"ת חדשות, כאמור בסעיף 5 לעיל, בהם יקבע לאחר בחינה מקדמית של משרד התיירות, כי ניתן להקים אכסון מלונאי מיוחד, יהיה מספר יחידות האירוח במלון הניתנות למכירה על פי היחס הבא:
 - א. בתחום האזורים המיוחדים למפעלי תיירות על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט - 1959 (מפת אזורי עדיפות בתיירות) - ניתן יהיה למכור עד 70% מיחידות האירוח, ואילו 30% מהיחידות לפחות יישארו בבעלות חברת הניהול או היזמים.
 - ב. באזורים שאינם בתחום האזורים המיוחדים למפעלי תיירות כפי שצוין בסעיף א' לעיל – ניתן יהיה למכור עד 50% מיחידות האירוח, ואילו 50% מהיחידות יישארו בבעלות חברת הניהול או היזמים.

תנאים לאישור אכסון מלונאי מיוחד

עמדת משרד התיירות היא כי הקמת מתקני אכסון בקרקע שייעודה בהוראות התב"ע תיירותי ושימושיה בתוכנית מוגדרים כ- "מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או "אכסון מלונאי מיוחד" תותר רק עפ"י העקרונות לאכסון מלונאי מיוחד כמפורט בחוזר זה:

1. דרישות התאמה לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים:

העקרונות והדרישות להתאמה לתקנים הפיזיים הנ"ל כפי שיפורט להלן ודרישות נוספות שיקבע המשרד, מטרתן בין היתר להבטיח את השימוש והתפעול המלונאי ומניעת אפשרות לשימוש פרטי בלעדי ביחידות האירוח, לרבות למטרת מגורים:

1. משרד התיירות קובע להלן כי סיווגם של מיזמי אכסון תיירותיים על קרקע שיעודה מוגדר כ"דירות נופש", או "מלון דירות", או "אכסון מלונאי מיוחד" יהיה "מלון חדרים", "מלון סוויטות" או "כפר נופש", הכול בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים (ראה התקנים המעודכנים בחוזר מנכ"ל מס' 3/2004 מיום 1 בנובמבר 2004) ויחולו עליהם העקרונות וההנחיות כמפורט בחוזר זה.

2. אמצעי אכסון מלונאי יסווג כמלון נופש על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים בכל מיקום ובכלל זה לאורך חוף הים (רצועת ה-300 מ' מקו המים שהוגדרה בחוק שמירת הסביבה החופית) אלא אם כן אם הוא ממוקם בקרבה מיידית למרכז עירוני קיים, שאז ניתן יהיה לסווגו כמלון עירוני.

3. חובה לכלול במלון שטחים ציבוריים ושירותיים בהתאם להנחיות התקנים הפיזיים. היקף השטחים הציבוריים ושטחי השירות ואופים ייקבעו בהתאם לסוג האכסון המלונאי.

4. השטחים הציבוריים והשירותיים במלון ובכלל זה החניות ושטחי הגינון לא ימכרו ולא יוצמדו ליחידות האירוח אלא יהיו כחלק מהרכוש המשותף, אולם תותר הבעלות על שטחים אלו ליזם או לחברת הניהול.

5. יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתוחזקו באחידות ובכלל זה עם ריהוט מלונאי אחיד, בהתאמה לסוג ורמת המלון. לא יותר לבעלי היחידות לשנות או להחליף ריהוט ביחידה, אלא באמצעות חברת הניהול, ובכל מקרה לא יותר לשנות את הריהוט הבסיסי.

6. ביחידות האירוח לא יותקנו מוני חשמל, מים וגז נפרדים ולא יחתמו חוזים נפרדים בין הקונים לבין חברת החשמל, חברת המים, חברת אספקת הגז. כמו כן לא יותקנו מתקני חימום וקירור דירתיים אלא

מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנים להפעלה וויסות בכל יחידה כמקובל במלונות.

7. ציוד היחידות המלונאיות לא יכלול אמצעי בישול מעבר למפורט בתקני משרד התיירות. לא יותקנו ביחידות האירוח מכונות כביסה וייבוש. שירותי כביסה יסופקו לאורחים ע"י חברת הניהול המלונאית כמקובל, ובכלל זה מכונות כביסה וייבוש אוטומטיות בהתאם לרמת המלון.

8. תותר הקמה ומכירה של מחסן השייך ליחידה לצרכי אחסון ציוד אישי של בעל היחידה בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר נטו. המחסנים ימוקמו בשטחי השירות בקומת המרתף ו/או בקומות הטכניות של המבנה.

2. דרישות אופן השימוש, התפעול והניהול של המלון:

אמצעי אכסון מלונאי רגיל או אמצעי אכסון מלונאי מיוחד יוקם בהתאם למאפיינים הפיזיים המותאמים לאמות המידה ולדרישות התקנים. בנוסף לכך המלון יופעל, ינוהל וישמש כמקובל באכסון מלונאי רגיל ובכלל זה יידרש לקיים את העקרונות הבאים:

5. מלון המוקם ע"פ הוראות תב"ע הכוללות שימושים של מלון דירות ודירות נופש יהיה פתוח לשימוש של ציבור התיירים והציבור הרחב, הוא ינוהל בכל עת על ידי חברת ניהול מלונאית כמפורט להלן, יתופעל על פי הדרישות המקובלות בבית מלון ויוגדר "בנין ציבורי" כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה ללא כל התניות. למען הסר ספק, מובהר שקיום פעולתה הרציפה של חברת הניהול וזמינות העמדת היחידות להשכרה מלונאית הינה חובת הבעלים ותנאי למימוש ייעודו המלונאי של המבנה. הפסקת פעילות חברת הניהול וההשכרה המלונאית משמעה שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבניה.

2. היחידות/החדרים שיימכרו יוחזרו לחברת הניהול לשימוש מלונאי לתקופה של לפחות 9 חודשים בשנה, ובעלי היחידות יהיו זכאים להשתמש ביחידתם ביתרת הזמן ועד שלושה חודשים בשנה במצטבר. חברת הניהול תעביר תקבולים לבעלי היחידות/החדרים בגין חלקם היחסי בהכנסות ובהתאם למוסכם ביניהם בהסכם הניהול. חברת הניהול תקיים ותחזיק אצלה רישום שנתי מעודכן המתייחס לכל יחידה, והכולל את התאריכים בהם לא היוותה היחידה חלק ממאגר היחידות להשכרה מלונאית, וכן את התאריכים בהם הועמדה לרשות המאגר המלונאי. רישומים אלה יהיו זמינים לביקורת ויועמדו לעיון עובדי הביקורת של משרד התיירות ושל מוסדות התכנון לפי דרישה בכל עת.

3. המלון ינוהל ע"י חברת ניהול מלונאי שתעמוד בדרישות והקריטריונים להלן:
א. חברת הניהול תהיה חברה בע"מ או שותפות רשומה בישראל.

- לחברה יהיה משרד רשום וכתובת ידועה.
- ב. חברות זרות יחשבו כעומדות בדרישה זו אם הן בעלות מוניטין חיובי לניהול בתי מלון.
- ג. אם החברה מנהלת יותר ממלון אחד, לא יעסוק מנהל המלון בניהול בפועל של כל מלון או עסק אחרים.
4. בין חברת הניהול (להלן – "חברת ניהול" או "החברה") לבין בעלי המלון ייחתם הסכם אשר יכלול את אחריות החברה בתחומים הבאים:
- הפעלת המלון עבור בעליו במיטב היכולת המקצועית ובהתאם למקובל ולנדרש במלון באותה רמה.
 - ניהול כללי של המלון כולל נושאי כוח אדם, שווק ומכירות, קניות, כספים וכד'.
 - אחזקה שוטפת של המלון ושמירה על רמתו הפיסית ועל רמת השירותים המלונאיים.
 - אחזקה מלונאית בהתאם לתכנית רב שנתית.
 - עמידת המלון בדרישות הרשויות המוסמכות בממשלה וברשות המקומית להפעלה מלונאית.
5. הסכמי המכר:
- בהסכמי המכר שייחתמו בין בעלי המלון, היזמים, לבין רוכשי היחידות/החדרים ייקבעו העקרונות הבאים:
- א. היחידה שנרכשת היא יחידה מלונאית, והיא תועמד לרשות חברת הניהול לצורך הכללתה במאגר המלונאי שיועמד לרשות הציבור בשיווק מלונאי מקובל ועל פי עקרונות חוזר זה.
- ב. יפורט אופן מתן השירותים המלונאיים הנלווים לרוכשי היחידה, כגון: קבלה, הזמנות, מזון, כביסה, ניקיון, שירותי אחזקה, מינהלה, שימוש בשטחים הציבוריים, שימוש בשטחים השירותיים וכיו"ב.
- ג. יכלול הוראה מפורשת הקובעת כי השטחים הציבוריים ושטחי השירות יהיו חלק מהרכוש המשותף, לא יימכרו לרוכשי היחידות ולא יוצמדו ליחידות אולם ניתן להשאירם בבעלות היזם ו/או חברת הניהול.
- ד. כל יחידה תועמד כחלק מהמאגר המלונאי לרשות הציבור הרחב, התיירים והאזרחים, למעט תקופה של עד 3 חודשים בשנה במצטבר, בה תהיה היחידה לשימוש של הרוכש. ביתרת הזמן, גם אם היחידה לא תושכר, הרוכש יהיה מנוע מהשימוש בה.
- ה. העמדת היחידות לאזרחים תבוצע רק על ידי חברת הניהול המלונאי ושימושם יהיה לתקופות זמן קצובות כמקובל וכנהוג

באירוח מלונאי, ובכלל זה לעניין תנאי האירוח המלונאי והמחיר.

ו. מגבלות השימוש שפורטו לעיל (פסקאות 1-8 לעיל) יירשמו בהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ותחייבנה את היזמים, את חברת הניהול ואת רוכשי היחידות המקוריים, וכן את הרוכשים העתידיים האחרים, לרבות חובת רישום מתאים של השטחים הציבוריים/שירותיים, שטחי החניונים וכד' ע"ש היזם ו/או חברת הניהול.

ז. בהסכם המכר יצוין כי מגבלות השימוש כמפורט בחוזר זה יכללו בתקנון המוסכם של ה"בית המשותף". המגבלות האמורות יהיו סעיפים עקרוניים בתקנות הבית המשותף אותם לא ניתן יהיה לשנות או לבטל בכל רוב שהוא. שינויים או ביטולם יהיו הפרה יסודית של ההסכם ושל תנאי אישור משרד התיירות לפי חוזר זה.

6. הסכמי הניהול:
בין הרוכשים לחברת הניהול יחתם הסכם ניהול ובין היתר יכלול את העקרונות כדלקמן:
א. העמדת היחידות לרשות המאגר המלונאי.
ב. תקופת העמדת היחידות לרשות המאגר ולא פחות מ-9 חודשים בשנה.
ג. אופן השימוש העצמי של בעל היחידה ביחידה, תקופות השימוש, נוהל הודעה מראש של רוכש היחידה לחברת הניהול על רצונו לעשות שימוש ביחידה וכד'.
ד. אופן העברת תקבולים מחברת הניהול לבעלי היחידות, מתוך הכנסות הניהול המלונאי.
ה. האחריות לתשלום המיסים העירוניים והוצאות הפיתוח יחולו על חברת הניהול.
ו. חברת הניהול היא שתקבע בלעדית בכל הקשור לתנאי האירוח המלונאי ומחירי האירוח.

7. ניהול יחידות האירוח ע"פ שיטת ה *Lease back* הינו הסדר קבוע ומחייב את היזמים, רוכשי היחידות/חדרים וכן כל רוכש אחר שיבוא במקומם.

כללי

1. היזם יידרש לשלב עקרונות חוזר זה בהסכמי המכר והסכמי הניהול המלונאי שיחתמו בין היזמים לרוכשי היחידות, בהתאמה.

2. היזם יידרש עם הגשת הבקשה להיתר בניה להציג בפני משרד התיירות הסכמי מכר, הסכמי ניהול וחומר פרסומי לשווק היחידות.

3. לצורך הבטחת הניהול והשימוש המלונאי ופיקוח על קיומם של העקרונות כמפורט בחוזר זה, יתאם משרד התיירות עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה את הנושאים הבאים:

א. בין התנאים למתן אישור לאכלוס המבנה (טופס 4) יכללו התנאים כדלקמן:

1. אישור משרד התיירות להסכמי המכר והניהול שנחתמו עם רוכשי היחידות.
2. אישור משרד התיירות כי החומר הפרסומי והשיווקי הנוגע לפרויקט תואם את עקרונות נוהל זה באשר לניהול, והתפעול המלונאי.
3. השלמת בניית כל היחידות בפרויקט.

ב. לאחר מתן טופס 4, משרד התיירות יוודא את התפעול המלונאי של הפרויקט על ידי חברת ניהול מלונאית ובכלל זה הצגת רישיון עסק מלונאי.

4. מיזמי אכסון תיירותיים אשר יכללו יחידות אירוח שיוגדרו כאכסון תיירותי מיוחד, או כאכסון מלונאי מיוחד, לא יהיו זכאים להכרה כמפעל מאושר ולסיוע על פי חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959.

הגורם האחראי במשרד התיירות להפעלתו וליישומו של חוזר זה יהיה סמנכ"ל בכיר לכלכלה תכנון ותשתיות במשרד התיירות.

במבד רב,

נחום איצקוביץ
מנכ"ל

תאריך : ט' אדר תשע"ג
19 פברואר 2013
סימוכין : 2013-0002-252

חוזר מנכ"ל 1/2013

הנדון: חוזר מנכ"ל בעניין "אכסון מלונאי מיוחד"
תיקון לחוזר מנכ"ל 05/2009, 16/2009 ו- 8/2011

ביום 25.5.2009 פורסם חוזר מנכ"ל מס' 5/2009 המעגן את הכללים ואמות המידה בנוגע לאיכסון מלונאי מיוחד.

ביום 31.12.2009 פורסם חוזר מנכ"ל, 16/2009 כתיקון חוזר מנכ"ל 5/2009 (תיקון מס' 1).

ביום 24.7.2011 פורסם חוזר מנכ"ל מס' 8/2011 כתיקון נוסף (תיקון מס' 2) לחוזר מנכ"ל 5/2009. במסגרת תיקון זה ניתנה אפשרות לתושבי חוץ שיווק עצמי של יחידות שנרכשו על ידם, וזאת רק במסגרת מסלול המוגדר שם כ"מתווה ב".

לאחר בחינת אופן יישום מתווה ב', ובעיקר התרת שיווק יחידות הנופש של תושבי חוץ "בדרך אחרת", ובעקבות כוונתו של משרד התיירות לחזק את האכיפה הכרוכה ביישום הוראות חוזר המנכ"ל בנושא אכסון מלונאי מיוחד - הוחלט לבטל את האפשרות לשיווק עצמי של היחידות בדרך אחרת ולקבוע כללים אחידים לכלל רוכשי היחידות, באופן ששיווק מכלול היחידות יתבצע רק ע"י חברת הניהול המלונאית, ולתקן את חוזר המנכ"ל בהתאמה.

להלן התיקונים אשר יוטמעו בחוזר מנכ"ל 5/2009 :

1. בסעיף 2.7 : הגדרת "תושב חוץ" תימחק.

2. בסעיף 4.4.1 ג' המילים "ואם הם תושבי חוץ יחידים (ולא תאגיד) אף בכל דרך אחרת" והפסקה מהמילים "לעניין זה בכל "דרך אחרת" " ועד סופה, יימחקו.

3. בסעיף 4.4.1 ד' אחרי המילה "בכללותו" יבוא : "כולל כל יחידותיו", והסיפא "יחידות האירוח שלא תימכרנה תנוהלנה באמצעות חברת הניהול המלונאית", תימחק.

4. בסעיף 4.4.2 ב' הסיפא מן המילים "ואם הוא תושב חוץ, אף בכל דרך אחרת" ועד סוף הסעיף, תימחק.

התיקונים האמורים יוטמעו כתיקון מס' 3 בחוזר המנכ"ל 5/2009.

נועז בר ניר
מנכ"ל משרד התיירות

כ"ב תמוז תשע"א

24 יולי 2011

חוזר מנכ"ל 8/2011

חוזר מנכ"ל בעניין "אכסון מלונאי מיוחד"
(תיקון לחוזר מנכ"ל 05/2009 ו- 16/2009)

ביום 25.5.2009 פורסם חוזר מנכ"ל מס' 5/2009 (להלן – "חוזר 5/2009"), המעגן את הכללים ואמות המידה בנוגע לאכסון מלונאי מיוחד.

ביום 31.12.2009 פורסם חוזר מנכ"ל 16/2009 כתיקון חוזר מנכ"ל 5/2009.

בעקבות כניסתה לתוקף של תמ"א 12/1, אשר אושרה ע"י הממשלה ביום 19.8.2010 ופורסמה ב"פ התשע"א עמוד 154 ביום 21.9.2010, נוצר הצורך לתקן את חוזר 5/2009, לצורך התאמתו להוראות התמ"א, וכמו כן, לאחר בחינה נוספת של עקרונות מתווה ב', הוחלט לבצע תיקון בדבר אופן השיווק העצמי "בכל דרך אחרת".
להלן עיקרי התיקון:

1. בסעיף 2: - תיוסף הגדרת "תושב חוץ" כדלקמן:
"2.7 - "תושב חוץ" - יחיד, שאינו חבר בני אדם, אינו תושב הארץ ואינו אזרח ישראל, אשר במשך 5 השנים האחרונות, מרכז חייו לא היה בישראל ושהה מחוץ לישראל 183 יום לפחות במשך כל שנה קלנדרית."
2. סעיף 3.5 יימחק ובמקומו יבוא:
"3.5 – בתב"עות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק בהתאם להנחיות תמ"א 12/1."
3. סעיף 3.6: - יימחק.
4. סעיף 3.7 יימחק, ובמקומו יבוא:
"3.7 - בכל מקום בו ניתן להקים אכסון מלונאי מיוחד, עפ"י הוראות חוזר זה, ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל ולא תותר בו מכירה של יחידות אירוח."
5. במקום הרישא של סעיף 4.4.1 יבוא:

משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



"4.4.1- מתווה ב' יחול על אכסון מלונאי מיוחד למעט זה המפורט בסעיפים 3.4 ו- 3.5 לעיל, כמפורט להלן:

6. בסעיף 4.4.1 ג' בפסקה הראשונה יימחקו המילים "או בכל דרך אחרת שיבחרו" ובמקומן יבוא: "ואם הם תושבי חוץ אף בכל דרך אחרת".

7. בסעיף 4.4.2 ב': בפסקה הראשונה במקום המילים "או בכל דרך אחרת שיבחר בעל היחידה", יבוא: "ואם הוא תושב חוץ, אף בכל דרך אחרת".

התיקונים האמורים בסעיפים 1-7 לעיל יוטמעו בחוזר מנכ"ל 5/2009.


נועז בר ניר
המנהל הכללי