

מרץ 2009

קווים מנחים

פרק י': עריכת שומות לחניונים

1. כללי

חניון הוא נכס מקרקעין המשמש לחנייה של כלי רכב בעת שאינם בשימוש.

ההתייחסות השמאית לנכס זה מושפעת מתכונותיו הייחודיות:

- א. חניון הוא שימוש אשר משרת או משלים שימושי קרקע סמוכים (שהם שטחים "צורכי חניה"). זיקה זו בין חניונים לבין הנכסים שאותם הוא משרת עשויה ליצור ניהול משותף או מתואם¹ עם נכסים אלה.
 - ב. קיימת שונות גבוהה בשווי חניונים שונים לנוכח הבדלי ביקוש והיצע מקומיים ולנוכח העובדה שהתועלת מהם מושפעת ממרחק ההליכה הרגלי אל היעדים שאותם הם משרתים (המשתמש רואה במרחק הרגלי כחלק מעלות החניה).
 - ג. השימוש במגרש פנוי כחניון עשוי להיות שימוש ביניים וזאת לנוכח ההשקעה הנמוכה הדרושה בהכשרתו.
 - ד. בענף החניונים קיימת רגולציה לנוכח כוחם המונופוליסטי של מנהלי החניונים הנובע מהתלות במרחק הרגלי².
- קיימים חניונים לכלי תחבורה שונים, קווים מנחים אלה מתייחסים לחניון למכוניות בלבד.

2. מאפיינים פיזיים של הנכס "חניון"

- א. החניונים נחלקים לשני סוגים עיקריים:
 - "חניון פתוח" – שהוא מגרש או גג של מבנה המשמשים לחניה.
 - "חניון בנוי" שהוא מבנה או חלק ממבנה (בדרך כלל מרתף) שמשמש לחניה.
- לסוג החניון השפעה מהותית על צורת ההפעלה שלו, על ההוצאות למפעיל, על סוג התקינה³ וכפועל יוצא גם על שיטת החישוב בשומה.

¹ ניהול מתואם עשוי ליצור סיבסוד צולב למחירי החניה (ואף סיבסוד מלא) או מערכת חיוב דיפרנציאלית.
² במועד עריכת קווים מנחים אלה מצויות הצעות חוק המאפשרות פיקוח על מחירי חניה בחניונים הסמוכים למבני ציבור ועל שיטת חישוב זמן החניה.
³ בחניונים בנויים תקנים ודרישות של כיבוי אש, משטרה וועדות התכנון המקומיות שלרובם השפעה על ההוצאות שוטפות.

- ב. הטווח השכיח של מספר מקומות החניה בחניון הוא בין עשרות בודדות (בדרך כלל במגרשים פתוחים במרכזי הערים) ועד מעל לאלף מקומות חניה.
חניון קטן הוא חניון שבו עד 200 מקומות.
חניון בינוני הוא חניון שבו בין 200 לבין 800 מקומות.
חניון גדול הוא חניון שבו מעל 800 מקומות.
- ג. לצורך ניצול מיטבי של שטח החניון מסומנים על רצפתו מקומות המיועדים לחניה. יתרת השטח שאינה מסומנת כמקום חניה משמשת כמעברים, רמפות עליה וירידה למפלסי החניה, עמודים, קירות ושטחי פחת⁴.
- מידותיו המיזעריות של מקום חניה תיקני הן: 2.4 מ' x 5.0 מ' שהם 12 מ"ר נטו.
השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה תקני⁵ בחניון פתוח הוא כ- 25 מ"ר.
השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה תקני בחניון בנוי הוא כ- 35 מ"ר.
השטח הממוצע למקום חניה משתנה בהתאם לגודל וצורת החניון (בדרך כלל שטח גדול במפלס יחיד מאפשר ניצול יעיל יותר). בשעות הלחץ מתאפשרת חניה בדרך כלל גם בשטחי המעברים והפחת.
בחניונים חד מפלסיים קטנים, יכול מפעיל החניון ליזום הגדלה נוספת בקיבולת החניון באמצעות "חניה חוסמת" במעברים כנגד הפקדת מפתחות המכונית בידי מפעיל החניון.
גובהו המזערי של חניון הוא 2.2 מ' (הגובה נמדד מרצפת החניון ועד לחלק הנמוך ביותר בתקרה.
חניון שגובהו הפנימי מעל 2.9 מ' מאפשר שימוש במתקן מכפיל חניה.
- ד. בחניון בנוי מודרני מצויות מערכות תומכות רבות: מערכת ניהול וגביה ממוחשבת, מצלמות במעגל סגור, מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים וגלאי עשן), מערכת אוורור, מכפילי חניה, אמצעי זיהוי למנויים ועוד.

3. היבטים תכנוניים

- א. חלק מהחניונים נבנו מתוך הצורך לעמוד בתקן החניה בעת הקמת בניין (ראה נספח א' - תקן חנייה ארצי שנקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), 1983.
- ב. חניון שהשימוש בו בתשלום, חייב ברשיון עסק.

4. היבטים תפעוליים של חניון

- התשלום עבור השימוש בחניון נעשה בדרך כלל באחד מארבעת מסלולי החיוב הנפוצים⁶:
- א. רכישת מנוי חודשי (למקום חניה בלתי מסויים).
- ב. רכישת מנוי חודשי למקום מסויים (שמשמעותה למעשה, שכירות של מקום חניה).
- ג. תשלום עבור שימוש יומי (ללא הגבלת שעות).
- ד. תשלום לפי משך החניה (לפי שעות או חלק מהן כאשר תקרת התשלום היא התעריף היומי).
- מפעיל החניון קובע⁷ את המחירון בהתאם לרמת הביקוש ולמחירוים בחניונים המתחרים בסביבה כך שרמת המחירים תהיה כזו שתביא לפדיון המירבי.

⁴ צורת החניון, מיקום העמודים/קירות תומכים יוצרים שטחים "מבזבזים" שאינם מאפשרים שימוש לחניה תקנית.
⁵ מלבד מקומות החניה התקניים עשויים מנהלי החניון לאפשר להחנות גם במעברים או בשטחי פחת שאינם מהווים חניה תקנית. ראה ס' 6
⁶ הנהלת חניון עשויה גם שלא לחייב בתשלום מסיבות שונות: מעצם היותה מלכ"ר, כהטבה למשתמשים בשרות אחר (למשל בחניוני קניונים) או מחמת העדר כדאיות כלכלית (כאשר היצע מקומות חניה חופשיים בסביבה גדול על הביקוש).

הוצאות התפעול של החניון שונות בין חניון פתוח לחניון בנוי ואלה סעיפי ההוצאות:

- א. ארנונה.
- ב. חשמל.
- ג. הוצאות תפעוליות אחרות (שכר עבודה, נקיון, משרדיות וכו').
- ד. ביטוח.
- ה. דמי ניהול (הרווח שאותו דורש מפעיל החניון בגין ניהולו).

5. עקרונות השומה המתאימים לשומת חניון

- א. גישת ההשוואה:
גישת ההשוואה למחירי מכר של זכויות החניונים בדרך כלל אינה ישימה וזאת לנוכח השונות הגדולה בין חניון לחניון ולנוכח מיעוטן של עסקאות בחניונים.
- ב. גישת העלויות:
עלות הקמת חניון בדרך כלל לא מעידה על שוויון⁸.
- ג. גישת הוון ההכנסות:
שומת שווי חניון תיעשה בדרך כלל בגישת הוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים בנכס.
דמי השכירות הראויים יוערכו במידת האפשר לפי תחשיב היתרה לבעלי החניון לאחר ניכוי הוצאות קבועות ודמי ניהול למפעיל החניון מהפדיון.
- ד. חישוב לפי התרומה לנכסים הסמוכים:
בשומת חניונים מסויימים (בעיקר אם הם מצויים באזורי תעסוקה או בחניונים שהחניה בהם חנים מסיבות ניהוליות) ניתן במידת האפשר להעריך שווי מקום לפי אמדן התרומה שבהצמדת מקום חניה ליחידות שבסביבתו.

6. תחשיב שומת חניון בגישת הוון ההכנסות

- א. הערכת מספר מקומות החניה בחניון:
בהעדר נתון של מספר החניות התקניות בחניון יחושב מספרם לפי שטח החניון (ראה סעיף ג2).
בחלק מהחניונים מתאפשרת חניה גם במעברים או בשטחי פחת⁹. במקרים אלה יוכל השמאי להוסיף על מקומות החניה התקניים תוספת של מקומות בשטחים אלה (בדרך כלל כ- 7.5% בחניון גדול, 10%-12% בחניון בינוני ו- 15% בחניון קטן).
- ב. חישוב הפדיון הצפוי:
הפדיון מחניון ילקח במידת האפשר מדו"ח מס הכנסה, דו"ח מע"מ או ממקור אחר על פי שיקול דעתו של השמאי.
בהעדרם של נתוני פדיון, יוערך הפדיון השנתי על בסיס מחירון החניון הנשום.
בדרך כלל, מחיר מנוי חודשי¹⁰ (למקום בלתי מסויים) ישמש כבסיס לחישוב פדיון למקום חניה בחניון, ועליו

⁷ בחלק מהחניונים נקבעה מערכת הנחות (לתושבי העיר, לעובדי הבניין, לרוכשים בקניון וכו') מסיבות שונות.
⁸ גישה זו אינה ישימה לגבי חניון פתוח. ואינה ישימה לשומת חניון בנוי לנוכח הקושי לאמוד את שווי מרכיב הקרקע למקום חניה ולנוכח העובדה שחלק גדול מהחניונים נבנו מתוך החובה לעמוד בתקן החניה על אף שבנייתם הפסדית.
⁹ חניה בשטחי פחת ובמעברים הינה בניגוד לרישיון העסק ואולם חלק מהחניונים באזורי ביקוש נוהגים לאפשר חניה בהם בעיקר בשעות הלחץ.

יש להוסיף¹¹ את הפדיון הנוסף שנצמח מחניית מזדמנים באותו המקום הבלתי מסויים בזמן שבעל המנוי אינו חונה בו.

תוספת זו תהיה בטווח שבין 30% לבין 40% באזור שבו אוכלוסיית מנויים יציבה ושאינו במבנה או בקרבה מיידית אליו שימושי מסחר.

בחניון המצוי במבנה שבו מרכז קניות תיחוס תוספת גבוהה יותר שבין 60% לבין 80%.
 בחניונים המצויים במבנה שבו מרכז קניות ושבהם תחלופה רבה במיוחד יוכלו להגיע אף למעלה מ-80%.
 במילים אחרות הפדיון המוערך למקום חניה בחניון יחושב לפי דמי מנוי חודשיים למקום בלתי מסויים מוכפל במקדם ניצול שכיח שבין 1.3 לבין 1.9 וזאת בהתאם לרמת התחלופה האופיינית למבנה/אזור.
 בחירת המקדם תיעשה עפ"י הסביבה שבה מצוי החניון: חניון אשר פעיל גם בשעות הלילה, בימי שישי ובשבתות הממוקם בסביבה שבה ריבוי של חונים מזדמנים (אזור מסחר ובליו) יהיה מקדם הניצול גבוה. בחניונים ששעות פעילותם מצומצמות, שסגורים בימי שישי ובשבתות ואשר ממוקמים בסביבת תעסוקה בלבד יהיה מקדם הניצול נמוך.

שימוש בנתון "מחיר מקום חניה מסויים" (מסומן) עלול להביא לתוצאת שומה שגויה מאחר ואלה ניתנים ללקוחות מועדפים במחירים שאינם משקפים את שווים כמו כן מקומות אלה ממוקמים בד"כ במיקום מיוחד¹².

ג. ניכוי ההוצאות ודמי הניהול:

ארנונה - הרשויות השונות קובעות חיובים שונים לחניונים בצווי הארנונה. יש לבדוק גובה הארנונה ברשות שבה מצוי החניון הנשום.

חשמל – בחניון פתוח הוצאות אלה זניחות. בהעדר נתונים יחושב לפי 1.5% מההוצאות. בחניון בנוי הוצאות אלה עשויות להגיע לכדי 10% - 20% מההוצאות¹³.

הוצאות תפעוליות – הוצאה משמעותית שהולכת ופוחתת (למקום אחד) ככל שהחניון גדול יותר¹⁴. ההוצאות התפעוליות גבוהות יותר ככל פעיל בטווח שעות רחב יותר ופעיל בסוף השבוע.

ביטוח – הוצאה קטנה מאד בחניון פתוח וקטנה בחניון בנוי¹⁵.

דמי ניהול – זהו חלקו של מפעיל החניון בגין ניהולו. טווח דמי הניהול המקובלים הוא 8% - 12% מהפדיון בחניון קטן, 9% - 10% בחניון בינוני ו-5% - 6% בחניון גדול.

ד. חישוב השווי:

הפדיון בניכוי ההוצאות הקבועות ודמי הניהול יבטאו את דמי השכירות הראויים לבעל החניון.

השווי יחושב ע"י חלוקת דמי השכירות הראויים שחושבו בשיעור הוון כולל ראוי.

שיעור ההוון הכולל הראוי יחושב לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים אחרים (לדוגמה משרדים).

¹⁰ מחיר מנוי כזה יבטא את היתור האלטרנטיבי של הכנסה חודשית למקום לחלק מהיום של חונים מזדמנים (בדרך כלל בשעות העבודה). (השמאי לא יעשה שימוש במחיר למקום מסומן וזאת מאחר ובמקומות אלה מגלמת בד"כ הנחה ללקוחות מועדפים ומאחר ומיקומם בד"כ ייחודי).

¹¹ ביום עבודה רגיל משתמשים בחניון פחות מ-85% מהמנויים. משתמשים אלה חונים בחניון בחלק מהיום ומאפשרים שימוש של נוספים במקום החניה הבלתי מסוים בזמן העדרם.

¹² בחניונים אחדים קיימת השכרה של חלקים משמעותיים לשוכר יחיד (למשל השכרת קומה בחניון לעובדי אחת החברות שבבניין). במקרים אלה יוכל מחיר מקום מסויים לשמש כבסיס לחישוב הפדיון ואליו אין להוסיף מרכיב פדיון נוסף של מזדמנים.

¹³ במועד כתיבת מסמך זה סך שבין 120 ₪ לבין 160 ₪ למקום חניה לשנה (בהתאם לשעות הפעילות ומשתנים נוספים).

¹⁴ במועד כתיבת מסמך זה עשוי להגיע עד כדי 1,000 ₪ למקום לשנה בחניון קטן.

¹⁵ במועד כתיבת מסמך זה בחניון פתוח בין 20 ₪ לבין 25 ₪ ובחניון בנוי בין 80 ₪ לבין 100 ₪ למקום חניה.

7. התייחסות לגורמים תפעוליים מיוחדים בשומת חניון

- א. התייחסות לכללי הפעלה מגבילים בחניון
בחלק מהחניונים ניתנת הנחה לקבוצת משתמשים¹⁶ שאינה "הנחה עסקית"¹⁷ הנחה זו מביאה לירידה בפדיון וברווחיות החניון והיא ניתנת לצורך מטרה שאינה קשורה בניהול מיטבי של החניון.
בשומה לחניון שבו נהוגות הנחות שאינן עסקיות, יוכל השמאי לשום את שווי הנכס לפי מערכת הכללים הנהוגה בו (שווי בשימוש) או לחלופין את השווי בכפוף לניהול מיטבי ופדיון פוטנציאלי/מקסימלי (שווי זכות הבעלות המלאה).
הערה בדבר אופן החישוב תירשם בסמוך לשווי הנשום.
ב. שקלול גורם התפוסה
כאמור, מחירון החניון נקבע באופן שמקנה למנהליו/בעליו פדיון מקסימלי וזה מתקבל כאשר קיבולת החניון מנוצלת באופן אופטימלי (כך שבשעות הביקוש תפוסת החניון קרובה למלאה¹⁸).
קיימים חניונים שבהם כלל זה לא מתקיים ובהם קיימת תפוסה חלקית גם בשעות הביקוש. בשומות לחניונים אלה, תחושב הפחתה לפדיון על פי שיקול דעתו של השמאי.
ג. חניונים שבהם דפוסי חניה מיוחדים
בחניונים מסויימים קיימים דפוסי חניה מיוחדים (למשל חניון טווח ארוך בנמל תעופה, חניון "חנה וסע" בסמוך לתחנת רכבת וכיוצא באלה) בחניונים אלה יחושבו דמי השכירות הנתונים העסקיים המוכחים.

8. מע"מ

- חניון הוא נכס עסקי מניב, לפיכך שומת חניון לא תכלול מע"מ.
כאשר תחשיב שווי הזכויות בחניון נערך על פי תחזית פדיון המבוסס על המחירון בחניון, ינוכה ממנו המע"מ (ראה דוגמה לתחשיב בדברי ההסבר).

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), 1983.

¹⁶ למשל חניה מסובסדת או חנין לתושבי העיר, לעובדים בבניין, לרוכשים בקניון וכיו"ב. מנהל החניון נותן למשתמשים הנחה זו בדרך כלל בהתאם לחוזה החכירה שלו עם הרשות המקומית או על פי הסכם כובל עם גורם אחר בעל עניין.
¹⁷ הנחה לגודל, הנחה למשתמשים הרוכשים מנוי לתקופה ארוכה והנחות אחרות שמטרתן עסקית אינן נכללות בקבוצת הנחות המיוחדות.
¹⁸ מנהל החניון יעדיף תפוסה קרובה למלאה וזאת במטרה להימנע מעיכוב כניסתם של מנויים.

קווים מנחים פרק י': דברי הסבר

1. דוגמה לחישוב שווי חניון בנוי שלגביו אין נתוני פדיון ורווחיות

חניון הממוקם בקומות מרתף שמתחת לבניין לבניין משרדים במע"ר יש 400 מקומות חניה. מחירון החניון:

- מחיר לשעה ראשונה או חלק ממנה 10 ₪ מחיר לכל שעה נוספת 5 ₪.
- מחיר ליום שלם 30 ₪.
- מנוי חודשי למקום בלתי מסויים 420 ₪.
- מנוי חודשי למקום מסויים 500 ₪.

מחיר מנוי חודשי	₪ 420.00
מחיר מנוי חודשי ללא מע"מ	₪ 363.64
פדיון נוסף למקום - 25% (הסביבה היא סביבת משרדים מובהקת)	₪ 90.91
סה"כ פדיון חודשי למקום ממוצע	₪ 454.55
פדיון שנתי למקום	₪ 5,455
פדיון שנתי לחניון ללא מע"מ (400 מקומות)	₪ 2,181,818
הוצאות ארנונה	₪ 810,000
הוצאות חשמל	₪ 60,000
הנהלה וכלליות (כולל ביטוח)	₪ 410,000
סה"כ רווח תפעולי	₪ 901,818
רווח למפעיל החניון / מנהל החניון לפי 9% מהמחזור	₪ 196,364
דמי שכירות שנתיים ראויים	₪ 705,455
בדיקת סבירות לדמי השכירות ביחס לפדיון השנתי	32.3%
שווי לפי הוון לצמיתות של 8.5% (פחת נמוך וסיכון גבוה)	₪ 8,299,465
שווי במעוגל	₪ 8,300,000

2. דוגמה לחישוב שווי חניון פתוח שלגביו אין נתוני פדיון ורווחיות

חניון שבו 100 מקומות חניה ממוקם במע"ר. מחירון החניון כמו בדוגמה שבסעיף 2 לעיל.

פדיון שנתי למקום	₪ 5,455
פדיון שנתי לחניון (100 מקומות)	₪ 545,455
הוצאות ארנונה	₪ 110,000
הוצאות חשמל	₪ 2,000
הנהלה וכלליות (כולל ביטוח)	₪ 100,000
סה"כ רווח תפעולי	₪ 333,455
רווח למפעיל החניון / מנהל החניון לפי 11% מהמחזור	₪ 60,000
דמי שכירות שנתיים ראויים	₪ 273,455
בדיקת סבירות לדמי השכירות ביחס לפדיון השנתי	50.1%
שווי לפי הוון לצמיתות של 8.5% (פחת נמוך)	₪ 3,217,112
שווי במעוגל	₪ 3,200,000

שווי זה אינו כולל מרכיב פוטנציאל לשינוי ייעוד אם וככל שקיים.

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983*

חלק ב': תקן מקומות חניה

1. מגורים		
מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע	
לכל דירה	לדירה עד 120 מ"ר	
לכל $\frac{3}{4}$ דירה	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	
לכל $\frac{1}{2}$ דירה	לבית בן דירה אחת, מעל 120 מ"ר	
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה	למעונות סטודנטים או עולים	
לכל 4 חדרי שינה	לבית אבות	
2. מסחר		
מקום חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
מקום חניה אחד למשאית		
לכל 400 מ"ר	לכל 25 מ"ר	לחנויות כלבו או מרכולים, עד 2000 מ"ר
		לחנויות אחרות —
לכל 500 מ"ר	לכל 30 מ"ר	א. עד 500 מ"ר
לכל 700 מ"ר	לכל 35 מ"ר	ב. עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2000 מ"ר
		לחנויות מכל הסוגים —
לכל 1200 מ"ר	לכל 45 מ"ר	א. תוספת שטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר
לכל 1500 מ"ר	לכל 50 מ"ר	ב. תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר
		2.4 היה שטח לחנויות מכל סוג שהוא, לפי שימוש הקרקע, פחות מ-200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחניה תפעולית.
3. משרדים		
מקום חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
בהתאם לקביעת הועדה המקומית	לכל 30 מ"ר	שירותי אשנב (בנק, דואר, משרד גבייה)
	לכל 40 מ"ר	משרדים אחרים

* פורסמו ק"ת תשמ"ג מס' 4513 מיום 24.7.1983 עמ' 1737. תוקנו ק"ת תשס"ד מס' 6323 מיום 17.6.2004 עמ' 707 – תק' תשס"ד-2004; תחילתן ביום 24.7.1985 והן יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לועדה המקומית מיום זה.

4. בידור

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית		
		מקום חניה		
		למשאית אחת	לאוטובוס אחד	לרכב פרטי
4.1 תיאטרון או אודיטוריום	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ"ר של האולם	ליד הכניסה האחורית לבמה	לכל 200 מושבים או 200 מ"ר אולם	5 מקומות חניה ליד הכניסה האחורית לבמה
4.2 בית קולנוע	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר	—	לכל 300 מושבים או 300 מ"ר	—
4.3 אולם כינוס (למסיבות או אסיפות)	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר	בהתאם לקביעת הועדה המקומית	לכל 300 מושבים או לכל 300 מ"ר	—
4.4 מסעדה, בית קפה או מועדון	לכל 10 מ"ר	לכל 1000 מ"ר, ובלבד שלא יפחת ממקום אחד אם השטח עולה על 300 מ"ר	לכל 500 מ"ר	—

5. מלונות

בסעיף זה, "מלון" — לרבות מלון דירות, בית הארחה, הוסטל או מוטל.

שימוש הקרקע	ל-300 חדרים ראשונים			לחדרים שמעל 300		
	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית		מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית	
		מקום חניה אחד			מקום חניה אחד	
		למשאית	לאוטובוס		למשאית	לאוטובוס
5.1 מלון נופש 4-5 כוכבים כפר נופש	לכל 3 חדרים	לכל 100 חדרים ולפחות מקום אחד ליד שרותי המשק של המלון	לכל 50 חדרים ולפחות מקום אחד בכל מלון	לכל 4 חדרים	לכל 150 חדרים	לכל 100 חדרים
5.2 מלון עירוני 4-5 כוכבים מלון נופש 1-3 כוכבים	לכל 4 חדרים	—	—	לכל 5 חדרים	—	—
5.3 מלון עירוני 1-3 כוכבים אכסניה, פנסיון	לכל 5 חדרים	—	—	לכל 6 חדרים	—	—

5.4 כל פעילות נוספת בבית מלון, המיועדת לשרת קהל מבחוץ (כגון: אולם המיועד גם לשמחות וכינוסים, חדרי ישיבות, מועדון לילה, בריכת שחיה) תחוייב בהתאם לתקן של אותו שימוש ובהתאם לטבלת שימושי קרקע מעורבים בסעיף 5 לחלק א'.