

מדיניות תכנון: 006/2021

שם: מדיניות יחידות אירוח

נושא: דיון בדבר אישור מדיניות תכנון

רשות: המועצה המקומית ירוחם

מטרת הדיון

המדיניות אושרה בועדה המקומית מס' 20210013 שהתקיימה בתאריך 19.10.2021.

כעת מובאת המדיניות לתיקון המגרשים אליהם מתייחסת המדיניות - רק מגרשים בהם עד 2 יחידות מגורים.

א. רקע

ירוחם מהווה מוקד מרכזי לתיירות מדברית מתקדמת ומובילה חשיבה חדשנית תיירותית בנגב, ופועלת בשנים האחרונות כמוקד תיירותי.

מצב קיים

1. אתרי טבע - פארק ואגם ירוחם, מכתש ירוחם (המכתש הגדול)
 2. הכשרת מסלולי טיול רגליים בעוטף ירוחם
 3. הכשרת מסלולי אופניים
 4. מגוון מקומות לינה - מלון בוטיק ארוס המדבר, מדרשת ביחד (אכסניה), 25 צימרים
 5. אטרקציות מגוונות - סדנאות, מורי דרך, סיורים ביישוב, המבשלות, אירוח בדואי, עתיד במדבר-תיירות תוכן, מרכז דוכיפת- צפרות ואקולוגיה, מרכז ויטמין שיא- פעילות ODT והשכרת אופניים, סיורים ואירועי תיירות (כ- 30 אטרקציות רק בתוך ירוחם).
- בנוסף, ירוחם משתייכת למערך כולל של פיתוח אזורי בתחום התיירות בשיתוף רמת נגב ומצפה רמון לאפיון ועיצוב המוצר המדברי.

ב. נתוני תיירות בשנת 2020 בירוחם

כ-500,000 מטיילים שכללו 50,000 לינות.

ג. האתגר

העדר מלאי מספק של יחידות אירוח במרחב הנגב המזרחי ובירוחם בפרט. על רקע זה מבקשת המועצה לקדם פיתוח של מיזמי תיירות במרחב המועצה.

ד. תשתית סטטוטורית – מגורים א'

תכנית המתאר המאושרת של ירוחם, מס' 122/02/26, מתירה כחלק משימושי המגורים – הקמת עד 2 יחידות אירוח, כחלק מהשטחים העיקריים.

מדיניות זו חלה על תכניות שהינן כפופות לתכנית המתאר המאושרת מס' 122/02/26 במגרשים בהם עד 2 יחידות מגורים **צמודות קרקע** ביעוד מגורים א'.

תכנית מס' 122/02/26

מבא"ת 2006

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
א.	שימושים המותרים בתכניות המפורטות התקפות
ב.	חדרי אירוח
4.1.2	הוראות
א.	הצללה - הרחובות והשטחים הפתוחים יוצללו באמצעות עצי צל או באמצעות פרגולות ובהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי ונספח היישום.
ב.	חדרי אירוח באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להפוך דירות מגורים לחדרי אירוח (ראה/י נספח יישום) ולא יראו בכך כשימוש חורג מההיתר למגורים. תכניות והיתרים להקמת חדרי אירוח באזורי המגורים יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה, למניעת מטרדים הנובעים מהפעילות התיירותית לאזורי המגורים, כן יתואמו התכניות עם משרד התיירות.
ג.	בתכנית המשנה שימושים מותרים על פי תכניות תקפות יותרו השימושים המותרים בסעיף 4.2 לתכנית זו.
4.1.3	הנחיות מיוחדות
א.	בשטח המסומן בתשריט כשטח מגורים עם הנחיות מיוחדות יותרו לחלופין השימושים הבאים: שטח פתוח לסוגיו, שטחים חקלאיים ובכללם חממות.

שימושים מותרים ביעוד מגורים א

4.2	מגורים א
4.2.1	שימושים
ו.	שטחי המסחר בתחום שכונת המגורים יהיו עד 3,000 מ"ר בנוי, במספר מקבצים. מיקומם יקבע בתכנית מפורטת.
ז.	הצללה - הרחובות והשטחים הפתוחים יוצללו באמצעות עצי צל או באמצעות פרגולות ובהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי.
ח.	חדרי אירוח - ניתן יהיה להשתמש בעד שני חדרים בכל יחידת דיור כחדרי אירוח ולא יראו בכך כשימוש חורג מההיתר למגורים.
ט.	תכניות והיתרים להקמת חדרי אירוח באזורי המגורים יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה, למניעת מטרדים הנובעים מהפעילות התיירותית לאזורי המגורים, כן יתואמו התכניות עם משרד התיירות.
י.	מתקני ומגרשי הספורט ימוקמו בסמיכות לדרכים ראשיות, בכדי למנוע הפרעה לנגישות לשכונות המגורים.
יא.	הנחיות להכנת תכנית מפורטת: 1. בתכנית המפורטת שתוכן למתחם תכנון (ראה נספח יישום סעיף 2.2) יקבעו הוראות מפורטות לפיתוח המתחם. הוראות התייחסו בין היתר לנושאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • אחוזי בניה וצפיפות בניה למגורים. • שטחים פתוחים ציבוריים שכונתיים - מיקומם, גודלם, צורתם, תפקודם, פרטי גמר אופייניים, מיקום ועיצוב גדרות, תשתיות.

ב. תיירות

1. היחס להוראות התכנית

- הוראות תכנית המתאר מתייחסות לשני היבטים של תחום התיירות:
- א. תיירות בתחומי היישוב הקיים – חיזוק המגמות הקיימות (אכסניית הנוער, "במדבר", ויזמות פרטיות נוספות), וכן אפשרות להקמת מיזמים תיירותיים בתחומי היישוב הקיים
 - ב. תיירות במרחב הסובב – סביב פארק האגם ומדרום ליישוב הקיים.

2. מרכיבי התכנית:

2.1 תיירות בתחומי היישוב הקיים

- א. אזורי המגורים - התכנית מאפשרת תוספות בניו, ושינוי שימושי וייעודי קרקע ממגורים לתיירות. שינוי הייעוד מתאפשר הן בתוך הבתים הפרטיים (חדרי אירוח, צימרים, הסעדה וכו'), והן בפרויקטים גדולים יותר, כגון שיקום שיכונים והפיכתם לחדרי אירוח ואכסניות. התכנית מאפשרת מהלך זה של הכנסת תיירות אל היישוב הקיים בכל רחבי היישוב, ובעיקר מעודדת זאת לאורך הרחוב המרכזי (רחוב בורנשטיין) – המע"ר.
- ב. אזור התעשייה – התכנית מאפשרת ומעודדת קיום חדרי תצוגה, סדנאות אמנים, סוירים וכיתות לימוד במפעלים הממוקמים באזור התעשייה.

ה. הגדרות¹

יחידת אירוח (צימר) – מתקן אירוח תיירותי ובו לא יותר מ-10 יחידות, הנסמך לצרכי שירות על בית מגורים צמוד או מערך שירות אחר, אשר בו מספקים או מציעים לספק, בתמורה, שירותי לינה למטרת אירוח ונופש, לפרק זמן קצוב. תשומת הלב – על פי תכנית המתאר המאושרת מסי 122/02/26 ניתן להקים עד 2 יחידות אירוח במגרש בהיתר. (להקמת מספר גדול יותר של יחידות יש לקדם שינוי תב"ע).

מלונית (מתקן אכסון מלונאי) – מתקן אירוח תיירותי המתאפיין בכך שלפחות 80% מסך יחידות האירוח הם חדרים (היתר יכולים להיות יחידות סטודיו וסוויטות לסוגיהן) הכולל בין 11-24 יחידות אירוח וכן שטחים ציבוריים ושטחי שירות, בהתאם לרמה ואופי המלונית.

ו. נושאי המדיניות

1. יחידות אירוח בשכונות מגורים

- 1.1 לצד הרצון לפתח מתחמי תיירות בלב השכונות תוך שמירה על איכות חיים קהילתית גבוהה לתושבים, יקבע כי תותר הקמת יחידות אירוח עד 30% מסך כמות המגרשים צמודי הקרקע (מגורים א') בשכונה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 1.2 הקמת גסטהאוסים תתאפשר על פי שיקול דעתה הבלעדי של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2. הנחיות בניו

- 2.1 ככל הניתן יחידות האירוח יבנו בחזית הפונה לנוף, (מומלץ) בקומת הקרקע או בקומה מעליה.

¹ בהתבסס על ההגדרות של משרד התיירות במסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, 10.07.2012.

2.2. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות להקמת יחידות אירוח, אלו החלים במועד הוצאת ההיתר וכפי שיעודכנו מעת לעת.

2.3. עמידה בהנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי לעניין רעש, ריח ומטרדים.

2.4. עמידה בתקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר וכפי שיעודכן מעת לעת.

2.5. תיאום התכנון עם אגף התפעול של המועצה והוספת פחי פסולת בהתאם להנחייתם.

2.6. הגבלת שימוש במכשירי שמע וקול.

2.7. הועדה תבחן אפשרות להקמת יחידות אירוח בתת הקרקע בתנאים הבאים:

2.7.1. הפרשי גבהים וטופוגרפיה

2.7.2. הפרדה בין יחידת הדיור הראשית ליחידת האירוח

2.7.3. עמידה בהנחיות המרחביות של השכונה.

2.7.4. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות להקמת יחידות אירוח, אלו החלים במועד הוצאת ההיתר וכפי שיעודכנו מעת לעת.

יודגש כי כל מקרה יבחן לגופו על פי נסיבותיו, תוך ביצוע בחינה פרטנית של כלל הוראות החוק והתקנות, כך שהאמור לעיל מהווה קו מנחה בלבד, שיתכן ותתקיים סטייה ממנו מטעמים שיירשמו בהחלטת הוועדה.

הקריטריונים המופיעים לעיל אינם ממצים ואינם קשיחים. מדובר באמות מידה כלליות ומנחות שניתן יהיה לסטות מהן, במקרים שיצדיקו זאת.

בנוסף לכך, יהיה מקום לשקול לשנות או לסטות מחלק מהדברים לאחר שיצטבר ניסיון נוסף מהפעלתה של מדיניות זו, וזאת מעת לעת בהתאם לצורך.

החלטת הוועדה תתקבל על בסיס כלל השיקולים הרלוונטיים ואף אם מדובר בשיקול ו/או קריטריון שאינו נמנה עם השיקולים והתנאים שנקבעו לעיל.

הקריטריונים הרלוונטיים או משקלו של קריטריון זה או אחר עשויים להשתנות עם הזמן לפי צרכי השעה בהתאם לשינוי נסיבות או היווצרותן של נסיבות חדשות ובהתאם לשיקול דעתה המלא של הוועדה.

אין באמור לעיל משום אישור החלטת הועדה, שהיא עצמאית בהחלטותיה.

החלטות ועדה מקומית מס' 20210015 שהתקיימה בתאריך 12.12.2021

הועדה מאשרת פה אחד את תיקון המדיניות להקמת יחידות אירוח במגרשים צמודי קרקע בהיתרי בניה על פי תכנית המתאר שמספרה 122/02/26.