

23/8/16

## סיכום פרוטוקול ישיבת ועדת תיירות שלא מן המניין- הסדרת צימרים

נכתב על ידי אפרת קדם סילברט ויואש לימון

### מועד הישיבה:

17:00, 17/8/16

### מקום ההתכנסות:

לשכת ראש המועצה

### נוכחים בישיבה:

מר רוני מרום- ראש המועצה

מר גלעד חזן- מהנדס המועצה

מר עמית שדות- רכז יזמות במרכז הצעירים

חברי מועצה- גב' אורנה דותן, גב' ליזט סבג, מר מיכאל אלחזוב

מר יואש לימון- יו"ר ועדת תיירות

נציגי ציבור- מר סער בדש, גב' אפרת קדם סילברט

משקיף- מר יהושוע שמידט

### נעדרו:

מר שחר שילה, מר יוסי קשקש, מר אילן דביר, מר זוהר רוזנפלד, מר מאור בקל.

---

### רוני:

לפני כשנה בערך התחיל ריב שכנות שהוליד תלונה של שכנה על הפעלת צימרים ללא אישור.

כמי שנמצא אז כשנה בתפקיד התוודעתי לראשונה ל"אישור שימוש חורג" להפעלת צימרים (מלחמת השכנות נמשכת בינתיים מייצרת אצלנו לימוד של חוקים ונהלים של רשויות מוניציפאליות).

שהחוק מחייב הוא אישור שימוש חורג להפעלת צימרים.

נדבך נוסף בחוק- מי שמפעיל למעלה מ 4 יחידות של צימרים מחוייב ברשיון עסק מלא, וכך גם מי שיש בריכה לשימוש האורחים בצימר שלו- לכל מספר יחידות אירוח.

יש לתת את הדעת לתאונות הנובעות להפעלת בריכה בצימרים, ולכן כאן יש חובה לאכוף- אין לי שום כוונה לתת הסברים ביום שאחרי תאונה כזאת (לא עלינו), למה צימר זה או אחר הפעיל בריכה ללא רשיון עסק.

ניסינו למפות את כל בעלי הצימרים במצפה רמון. הוצאנו פנייה לכל הבעלים להוציא אישור שימוש חורג.

לאחר מכן, לאחר שיחה עם יואש, הוצאנו מכתב המתקן את אופן הפנייה ודוחה את ביצוע ההוראה. אני מקווה שתיקנתי את אופי הפנייה שלא התאים ליישוב אינטימי שלא רגיל לפניות יועצים משפטיים.

בעקבות אותה שיחה עם יואש הבנו 2 נקודות שחודדו, שעד שלא נלבן וניתן להם מענה אגוני לא היה נכון להמשיך את התהליך. לכן כונס המפגש הזה:

1. ההיערכות שלנו במחלקת ההנדסה לתת מענה מידי למהיר לכל מי שיפנה. ההגיונות מחייבת אותנו לא לשרך רגליים או להערים קשיים בירוקרטיים כאשר אנו דורשים הסדרה בירוקרטית, כך שהטיפול יעשה בצורה חלקה ומהירה.
2. הסטאטוס של סאבלטים/AIRBNB – משפחות העוזבות את ביתן לסופש עמ להשכיר לתיירות. אנחנו רוצים לקבוע כללים ועקרונות באופן שייצור מסננת מובהקת וחד משמעית שלא ייתנו מקום לפרשנויות או תחום אפור בעייתי.

#### **מיכאל:**

כדי לבנות מערכת עקרונות המאושרים במליאה אנו יכולים לבקש מכמה ערים בארץ תכנית על פיה נוכל לעבוד, וכך נוכל לקצר תהליכים וללמוד מניסיונם של אחרים.

#### **גלעד:**

ניסיתי, אבל לא הצלחתי למצוא בשום עיר אחרת בארץ קריטריונים ברורים וכללים בעניין.

#### **יואש:**

אני רוצה לתת רגע רקע כללי ומסגרת:  
משיחות עם בעלי צימרים בארץ עולה שבשום אזור תיירות אחר לא משתלם להפעיל פחות מארבע יחידות אירוח, בדיוק בגלל העלויות הגבוהות של התהליכים הביורוקרטיים והאישורים השונים. מצפה רמון, עד היום, הייתה יוצאת דופן בעניין הזה וצימרים בודדים (יחידאיים) כן פעלו בה, בדיוק מכיוון שעד היום לא היה עיסוק באישורים.

בעלי הצימרים הגדולים ביישוב בכל מקרה היו מחוייבים ברישיון עסק, ורובם אכן הוציאו אותו ובכך יישרו קו עם הסטנדרט הארצי (לא פחות מ 4 יחידות).

באתר של הועדה המקומית מופיע באופן חלקי התהליך הכרוך בהגשת בקשה לאישור שימוש חורג, והוא כולל בן השאר-  
שכירה של מהנדס/אדריכל להגשת הבקשה- 2000 ₪ במקרה הטוב,  
היטל השבחה (אחרי הערכת שמאי להשבחת הנכס בעקבות השימוש החורג)  
ואגרות נוספות. לא ברור אם גם צריך להגיש תכניות אדריכליות שכרוכות בהוצאה נוספת.  
מדובר על אלפי שקלים, שלא לדבר על זמן, שקשה להניח שבעלי צימרים יחידאיים יוכלו להצדיק מבחינת המאזן הכלכלי של הצימר.

עוד נקודה שהיא מאוד משמעותית למצפה רמון- יישוב תיירותי: ענף הצימרים הוא אחד התחומים שמאפשרים לכל אדם כניסה לעולם התיירות והכנסה מתיירות, גם בלי הכשרה מקצועית או ניסיון.

ואולי חשוב מכל- הצימרים היחידאיים מהווים נתח משמעותי מאוד בהיצע החדרים הכולל של מצפה רמון, המהווה בסיס ל"פירמידת המזון" של כל עסקי התיירות כאן. פגיעה בהם תקרין במעלה הפירמידה על הגייפאים, המסעדות והאטרקציות.

ישנם גם יתרונות לתהליך ההסדרה, שהעיקרי הוא הסינון של ה"לא רציניים" שנותנים שירות ירוד, מה שיוצר רף מינימלי לאיכות.

כדאי גם לשאול את עצמנו מה ההצדקה להוצאות הכספיות שפתאום נדרשות.

#### **גלעד:**

דוגמה אחת- המועצה נותנת פינוי אשפה לכל העסקים הללו שפועלים מתוך בתים פרטיים, כשבעצם היקף האשפה שלהם גבוה יותר בגלל האירוח.

#### **ליזט:**

המועצה נותנת גם דברים נוספים כמו פרסום וכו', אבל אסור למועצה ביישוב תיירותי לכרות את ענף הצימרים.

#### **אורנה:**

למי בעצם המנדט להחליט על הצורך בשימוש חורג?

#### **רוני:**

אישור חורג מחוייב על פי חוק מדינת ישראל.

#### **סער:**

אני מסכים עם יואש שהתיירות נשענת על הצימרים. גם אני חקרתי בארץ ובעולם. ארצנו ידועה ככזו שבה מחליטים איזה חוקים אוכפים כרגע ואיזה לא. רק שתי ערים, אחת מהן ברלין, קיבלו החלטה להתמודד עם תופעת האירוח, הצימרים, וה Air BNB חוקקו חוקים נוקשים.

בארץ בתל אביב נשמעים קולות הקוראים לעצור ולהגביל את התופעה, אבל בשטח לא נעשה עדיין כלום. בתחום המוניציפאלי עוד אין כללים. העירייה מנסה לכפות ארנונה אבל עדיין לא ברורה החלוקה מלונאי/מגורים.

אני כתושב, תיירן וחבר ועדת תיירות מרגיש שהנושא מאיים עלינו, ושואל- האם מצפה רמון באמת צריכה לעמוד בחוד החנית של המאבק בתופעת ה AIRBNB ?

אם ערים גדולות וותיקות מאיתנו טרם השכילו להתמודד עם התופעה, למה אנחנו צריכים להניח בצד נושאים ובעיות רבות אחרות ולעסוק דווקא בזה?

#### **רוני:**

ומה בנוגע לבריכות וטביעה חלילה?

#### **יואש:**

בואו נסכים שהדיון לא עוסק בצימרים עם בריכות, שמחויבים ברישיון עסק או בצימרים עם למעלה מארבע יחידות אירוח.

#### **אפרת:**

במצפה רמון גם כך יש בעיה של חוסרים לתיירות, באוכל למשל. אם נוסף לזה גם נצמצם את היצע החדרים אנחנו אבודים.

#### **יואש:**

כדאי לשים לב לכך שבהינף יד, בהחלטה בירוקרטית, ניתנה כאן עדיפות לעסקים הגדולים על פני הצימרים הקטנים. רק מפעלים כמו ישרוטל או מלון רמון יכולים להרשות לעצמם להפנות משאבים להליך הבירוקרטי הנדרש לאישורים האלה. אולי זו לא היתה הכוונה המקורית, אבל הופר כאן האיזון ופגענו בערך של כלכלה מקומית מקיימת שהמועצה חרתה על דגלה.

ככל הידוע לי, למעט בשכונת הגמל, יש אישור גורף בכל היישוב להקים צימרים ללא רשיון עסק. עניין השימוש החורג נובע מהגדרת השטח כיעוד למגורים. אם התופעה כל כך רחבה (107 מארחים ב AIRBNB, 12 צימרים ב weekend), בעצם ראוי שהמועצה תיכנס כאן למהלך כולל של שינוי ייעוד לתיירות זעירה/תיירות כפרית. אפשר לעשות את זה בשכונות מסויימות, להגדיר אחוז מסויים מהשטח שבו תותר פעילות תיירותית או כל סייג אחר, אבל השימוש כבר לא יהיה חורג.

**גלעד:**

לא בטוח שהתשלום יירד ככה, כי עדיין יהיה צורך לשלם היטל השבחה, כי שינוי ייעוד כזה משביח את הקרקע.

**אורנה:**

היטל השבחה הוא על השבחת נכס ופה מדובר על אחוז קטן בשנה. לא הגיוני.

**יואש:**

שמאי קובע את מידת ההשבחה על פי השימוש שהוא מעריך, ואמור לקחת בחשבון את התפוסה.

**סער:**

גלעד, אתה מאוד מערכתית בתשובות. צריך להיות יצירתית.

**רוני:**

זה לא סותר. מהנדס המועצה הוא מערכתית וטוב שכך- זה תפקידו. בנוסף בהחלט אפשר גם להיות יצירתיים.

**סער:**

אבל צריך להחליט, אולי אתה (רוני) כקובע מדיניות- האם העיסוק בזה הוא מה שמצפה רמון צריכה עכשיו? אני תוהה.

**רוני:**

בהנחה ואני מחליט, אחרי בדיקת חופש הפעולה החוקי שעומד לרשותנו, במידה וקו החיתוך יהיה בין הצימרים המחויבים ברישיון עסק (ברכיה/ 5 חדרים ומעלה), ובין השאר- לא נתעסק. זה יהיה מצוין אם נוכל לא לעסוק בזה.

אין לי כוונה להיות יותר צדיק מהאפיפיור ולירות לעצמנו ברגל. אנו מבינים את חשיבות הצימרים לתיירות.

שאלתי היא- איזה מנגנון ניתן לייצר עמ למנוע מצימרים לפגוע באיכות החיים של תושבים מצד אחד ובמוניטין התיירותי של מצפה רמון מצד שני? אני מכיר לפחות צימר אחד שאליו, אם מגיעים תיירים, הם לעולם לא ישובו למצפה רמון. איך ניתן לייצר סטנדרט מקצועי?

**יואש:**

לדעתי יש לנו כבר את הכלי המתאים, אלא שהוא היה מנוון עד כה. עמותת התיירות תוכל לסייע לצימרים ה"תורמים". והסיוע ממנה לא יינתן לעסקים שפוגעים בסביבתם או בתיירים. כך בעצם אפשר יהיה ל"ייבש" אותם.

חשוב לי גם להבין את היקף תופעת הצימרים המפריעים- כמה תלונות על צימרים התקבלו במועצה?

**אורנה:**

בצימרים שונים ברחבי היישוב כמות המבקרים, הרעש והריח הלא-סבירים, הכניסות והיציאות בשעות מאוחרות בהחלט יוצרת הפרעה לשכנים. אולי לא ברמה של תלונה, אבל בהחלט הפרעה.

#### **רוני:**

ישנו בית אחד לפחות שמפעיל אירוח מתוך אוהל בחצר.

#### **ליזט:**

צריך לקבוע רשימת עקרונות שהצימרים מחויבים להם.

נוסף על כך קיים גם סטנדרט של משרד התיירות שעורך בדיקות.

#### **יואש:**

בהמשך לליזט, אני מציע שייקבע "תו תקן" על ידי עמותת התיירות. התקן יכלול התחשבות בשכונה לצד סטנדרטים תיירותיים/שרותיים. עסקים שיעמדו בתנאי התקן הזה יזכו להליך מזורז ומוזל של הענקת אישור חורג. עסקים שלא יעמדו בו יצטרכו לעבור את התהליך המתיש כפי שהוא קיים היום.

#### **אפרת:**

השאלה לגלעד- כמה אפשר להקל בתהליך? אם אפשר להקל מאוד בתהליך שיואש תיאר לא יהיה צורך כלל בדיון הזה וניתן יהיה לקבוע עקרונות בועדת התיירות ולהוציא אישור חורג על בסיסם.

#### **גלעד:**

עלי לבדוק את העניין.

#### **רוני:**

נבדוק איך אפשר להקל את התהליך ולצמצם את ההוצאות הכרוכות, ותוך כדי נאפשר לעצמנו לקבוע סטנדרטים תיירותיים/אזרחיים שישמרו על איכות חיי התושבים ואיכות הביקור של התיירים.

נייצר כלים להתייעלות ולא להמתת התחום. ננסה לייצר משהו שמשרת אותנו בתור רשות שהתיירות חרותה על דגלה.

#### **סער:**

מרגיש שהפגישה טובה ומאוזנת ושמח שאתה (רוני) מצהיר שאם תוכל תקל את התהליך.

ביוון נפשתי בכפר שבו בכל צימר/מסעדה היה הסבר סטנדרט המבקש לשמור על צביון המקום. אפשר לייצר את זה.

#### **ליזט:**

בערבה קבענו סטנדרט שכל הצימרים של עין יהב מחויבים לו- של התחשבות בשכונה- שעות/רעש וכו'. בכל יחידת אירוח תלוי שלט עם הסבר לאורחים, ובעלי הצימרים התחייבו להקפיד על הכללים.