



# תיירות במטה יהודה עיקרי תוכנית אב לתיירות



הלב הירוק  
תיירות בחבל מטה יהודה

## מטה יהודה לשירות התושב



- 3..... דבר ראש המועצה
- 4..... מטה יהודה - הלב הירוק של מדינת ישראל
- 6..... אגף הפיתוח - המחלקה לתיירות וחקלאות
- 6..... יחידה לפיתוח כלכלי
- 8..... יחידה לתיירות
- 9..... יחידת יחצנות, שיווק ופרסום
- 9..... מרכז מידע לתושבים
- 11..... עיקרי תוכנית אב לתיירות
- 11..... 1. המרחב התיירותי במשק המשפחתי - נחלה
- 17..... 2. המרחב התיירותי בשטחים משותפים ביישוב
- 18..... 3. המרחב התיירותי בקיבוצים
- 19..... 4. המרחב התיירותי ביישובים קהילתיים
- 20..... 5. הוראות כלליות לעריכת תכנון יישובי כולל ותוכניות נקודתיות
- 21..... רשיון עסק
- 24..... תרשים זרימה - תהליך אישור יוזמות תיירות
- 25..... סיכום - דרך תיירות ויזמות צלחה
- 26..... נספח: תדריך לאדריכל יזמות בתחומי נחלה בתוכנית נקודתית

## **דבר ראש המועצה**

תושבים יקרים, כחלק ממחויבותי לאיכות החיים של תושבי מטה יהודה, אני שמח להגיש לכם את עיקרי תוכנית האב לתיירות שאושרה בתחילת השנה במשרד הפנים. התוכנית בעלת חשיבות ביצוע גבוהה ומאפשרת את מיצוב מרחב מטה יהודה על מפת התיירות של ישראל כריאה ירוקה וכמוקד תיירות, נופש ופנאי בין מטרופולין ירושלים ותל אביב.

לביצוע התוכנית משמעות בשלושה היבטים: פרט, יישוב ומועצה. בהיבט הפרט, כל בעל נחלה המחזיק עד 2.5 דונם יוכל ליצור יזמות תיירותית בשטח של עד 350 מ"ר, מבנה למטרות תיירות ובנוסף מבנים חקלאיים. בין היתר אפשר להקים יקב, בית בד, צימרים, הסעדה, אומנות, מחלבה, ספא וכל עיבוד של תוצרת חקלאית. כך תוכלו אתם, התושבים, לפתח פרנסה חלופית. בו בזמן, יוכלו היישובים להקצות שטחים לתיירות, ובכלל זאת פיתוח מלוניות, בתי הארחה, מרכזי מבקרים, קטיף, נופש, ספורט ועוד. ביצוע התוכנית יסייע בהרחבת פעילות המועצה ומעורבותה בפיתוח חיי התושבים והתיירות באזור.

בקרוב יוצבו מוקדי מידע בשמונה הכניסות למטה יהודה. בעמדות אלה אפשר יהיה לקבל חומרים ומידע בכל תחום תיירותי: אומנות, יינות ויקבים, מבשלות בירה, בתי בד, הסעדה ביתית, צימרים ועוד.

לאחר שלוש שנים של עבודה מאומצת, עם הצגת תוכנית זו אנו עולים שלב נוסף בדרך למינוף ומיתוג מטה יהודה כריאה ירוקה וכמוקד תיירות מוביל בישראל. היזמות שכבר החלה ביישובים תוביל לפיתוח שטחים ציבוריים, פארקים ומרכזי מבקרים. זהו בצעד היסטורי שיעצב את פני המועצה האזורית מטה יהודה בעשרות השנים הבאות. ברצוני להודות לכם על תמיכתכם המלאה בקידום התוכנית שהותוותה תוך הליך שיתוף הציבור ומתן דגש לצורכי התושבים.

בברכת עשייה פורייה,

משה דדון,

ראש המועצה האזורית מטה יהודה

## מטה יהודה - הלב הירוק של מדינת ישראל

המועצה האזורית מטה יהודה אכן זכתה לברכת יעקב אבינו את בנו יהודה, כל טוב הארץ, שפע רוחני וגשמי:

**"חֲכִלְיִי עֵינַיִם מֵיָיִן וּלְבָן שְׁנַיִם מְחֻלָּב"**

**ספר בראשית, פרק מ"ט, פסוק י"ב**

המועצה האזורית מטה יהודה פועלת למיצוב מרחב מטה יהודה על מפת התיירות של מדינת ישראל. תחת הכותרת "**הלב הירוק**", מטה יהודה ממותג כמוקד תיירות, נופש ופנאי של המרחב שבין מטרופולין ירושלים לתל אביב. תוכנית האב לתיירות היא שלב מהותי בדרך למיתוג מטה יהודה כ"לב הירוק" והתיירות של מדינת ישראל. הביטוי הלב הירוק מבטא את סגולותיו הייחודיות של האזור: "**לב**" הוא המיקום הגיאוגרפי של מטה יהודה, בלב מדינת ישראל, במרחב תרבותי לבבי ומזמין. "**ירוק**" הוא הנופים החורש הטבעי, שטחי החקלאות והטבע.

כוחו של מטה יהודה בשילוב בין השטחים הפתוחים והחקלאיים, מוקדי המשיכה ומגוון יעדי הביקור המשולבים בהם, הרקמה האנושית המגוונת, ופעילות ערה ומתפתחת של תיירות, נופש ופנאי.

המועצה פועלת לקידום ולחיזוק הפוטנציאל התיירותי ברשותה מתוך שאיפה שהתיירות תשמש מנוף לפיתוח בר קיימא, לחיזוק כלכלי, לשיפור איכות החיים והסביבה ומקור להגדרת זהות ושייכות לתושבי 57 היישובים הכפריים.

תוכנית האב לתיירות יצרה מדיניות תכנון המוסכמת על הרשויות, המסדירה ומאפשרת את פיתוח היזמות הכפרית בתחום היישובים במטה יהודה. מדיניות התכנון מגדירה את שימושי התיירות המותרים, היקפם ופרישתם המרחבית בהתאמה לאופי היישוב ומבנהו, תוך התחשבות בכושר נשיאתו החברתי-תרבותי, הפיזי והסביבתי.

בחוברת זו אנו מבקשים להציג בפניכם את עיקרי תוכנית האב לתיירות כפי שהתוו על ידי המועצה. אנו מבקשים לקדם את פתיחתם של יוזמות ועסקים בתחום התיירות ותומכי תיירות. תוכנית האב החדשה פותחת בפניכם, התושבים, אפשרויות חדשות לפיתוח עסקים של תיירות כפרית במסלול יזמות פרטית ובמסלול יזמות משותף.

בחוברת ייסקרו הנהלים בנושא חלוקת שטחים ושימושים אפשריים, הנחיות לעריכת תכנון יישובי ותוכניות מתאר או תוכנית נקודתית והנחיות כלליות לקבלת רשיון עסק.

## **אגף הפיתוח - המחלקה לתיירות וחקלאות**

המחלקה לתיירות וחקלאות באגף הפיתוח אחראית על ייזום ופיתוח במועצה אזורית מטה יהודה. בתחומי אחריותה קידום ופיתוח תיירות וחקלאות, ליווי יזמים, ליווי מיזמים יישוביים, פיתוח תוכניות עסקיות לבעלי נחלות ותמיכה בהן, ופיתוח תוכניות עסקיות יישוביות. התמיכה מיושמת על ידי הפעלת קורסים להכשרה מקצועית לפיתוח וקידום היזמים, ועל ידי קיום פסטיבלים ואירועי תיירות במרחבי המועצה.

מחלקת התיירות מורכבת מארבע יחידות: יחידה לפיתוח כלכלי, יחידה לתיירות, יחידת יחצנות, שיווק ופרסום, ומרכז מידע.

### **יחידה לפיתוח כלכלי**

היחידה לפיתוח כלכלי פועלת לטיפול ולחיזוק הכלכלה האזורית, מלווה הקמת עסקים באזור ומסייעת בקידומם, עוסקת במשיכת יזמים חדשים, בהובלה ובהטמעת תהליכי שינוי וצמיחה על ידי מתן סיוע במציאת מקורות פרנסה.

- **תמיכה ביוזמות והקמת עסקים** הפצת מידע עסקי, בחינת כדאיות כלכלית, הפניה למקורות מימון, ייעוץ וליווי עסקי, קורסים וסדנאות לניהול והקמת עסק, ליווי וסיוע מול משרדי ממשלה, ליווי וסיוע בקבלת הטבות ומענקים, אימון עסקי (העצמה ופיתוח מיומנויות לניהול עסק).
- **תמיכה במציאת מקורות פרנסה למתיישבים חדשים וקיימים** ליווי תעסוקתי, ראיון ואבחון תעסוקתי ואימון למציאת עבודה.
- **פעילות במישור המוסדי והאזורי** חיזוק החוסן החברתי ביישובים ובין יישובי המועצה, ליווי תהליכי השינוי ביישובים, ליווי תוכניות כלכליות ודמוגרפיות.

### **הכנת תוכנית עסקית**

אחד הצעדים הראשונים בהקמת עסק פרטי הוא הכנת תוכנית עסקית. תוכנית עסקית היא כלי תכנוני המלווה את בעל העסק לצורך בנייה ארוכת טווח של

העסק, בחינת הכדאיות של המרכיבים העסקיים השונים ותכנון אסטרטגיה עסקית ושיווקית. היחידה לפיתוח כלכלי מסייעת בבניית התוכנית וגיבושה. על אף היתרון שיש לאנשי מקצוע בתחום, ישנם חלקים גדולים של התוכנית אותם יכול כל אחד לכתוב בעבור העסק שלו, וכדאי להכירם. להלן מידע בסיסי אודות מבנה של תוכנית עסקית.

### **תוכנית עסקית כוללת את הפרקים הבאים**

- **תקציר מנהלים** סקירה תמציתית של התוכנית העסקית.
- **תיאור הרעיון העסקי** תיאור העסק, המוצר שהוא מייצר או השירות אותו הוא מספק, וכיצד הוא מותאם לצורכי השוק.
- **תיאור המוצר או השירות** פרטים אודות התמחיר, עלויות היצור, והשוואה למוצרים מתחרים.
- **סקירת השוק** פרטים אודות קהל היעד, גודלו, הרגלי הצריכה שלו, הפרישה הגיאוגרפית שלו וכן תיאור של הענף ברמת מאקרו - גודל הענף, שרשרת האספקה.
- **סקירת המתחרים** תיאור המתחרים העיקריים והמוצר או השירות אותו הם מספקים.
- **שיווק ומכירות** תיאור אסטרטגיית השיווק, פירוט היעדים השיווקיים ותחזית המכירות, פירוט האמצעים העיקריים למשיכת לקוחות, תמהיל השיווק, תקציב הפרסום.
- **תפעול וכוח אדם** הסבר על מבנה הארגון, מצבת כוח אדם, עלויות שכר חודשיות ושנתיות לעובדים ולמנהלים.
- **תחזית כלכלית** דוחות הקשורים להתנהלות הפיננסית החזויה של העסק: תחזית רווח והפסד, דוח תזרים מזומנים, דוח מקורות ושימושים, ניתוח נקודת איזון, ניתוח רגישויות.

- **נספחים** מסמכים התומכים בנאמר בתוכנית העסקית: תעודות הסמכה והשכלה, הסכמים ואישורים רלוונטיים כמו הסכם שכירות לעסק, הסכם שותפות, רשיון עסק, אישור יבואן מורשה, אישורי רשויות המס. אפשר לצרף גם מסמכים נוספים דוגמת התכנון האדריכלי של פנים העסק, דוגמאות פרסום, תמונות של מוצרים.

### **יחידה לתיירות**

- היחידה לתיירות מתמקדת בשיווק וקידום התיירות במועצה אזורית מטה יהודה.
- קידום מכירות מול סוכני נסיעות, ארגונים, מוסדות וכדומה.
- סיוע במיתוג המועצה כמועצה תיירותית מובילה.
- קביעה ועמידה ביעדים שיווקיים, הפעלת תוכנית שיווק רב שנתית.
- מעקב סטטיסטי אחר הפעילות התיירותית בשטחי המועצה, בניית מסד נתונים.
- מתן ייעוץ שוטף למועדון היין של מטה יהודה.
- הקמת מרכז מידע תיירותי לצורך מתן שירותים ומידע למטיילים ולנופשים.
- עדכונים שוטפים באתר האינטרנט של המועצה.
- ליווי הפורומים השונים ביחידת התיירות במועצה.



## **יחידת יחצנות, שיווק ופרסום**

היחידה ליחצנות מתמקדת בשיווק וקידום התיירות לגורמים תקשורתיים ברמה הארצית. היחידה מסייעת לבעלי העסקים וליזמים באזור בקידום פעילותם.

- ייעוץ אסטרטגי.
- ליווי וייעוץ תקשורתי.
- יזמות, שיווק ופרסום.
- הכנת חומר לעיתונות.
- פרסום במדיה תקשורתית ארצית.

## **אירועים ופסטיבלים אזוריים**

אירועי התיירות האזוריים הנערכים לאורך השנה, מציעים לתיירים פעילות בנושא נבחר המאגדת עסקים בעלי נגיעה בתחום, כמו למשל, פסטיבל הין, פסטיבל התנ"ך ופסטיבל האוכל. אירועי תרבות אלה זוכים לחשיפה תקשורתית נרחבת ויוצרים פלטפורמה שיווקית ברמה ארצית המועילה בעיקר לעסקים קטנים שאינם מגיעים אליה בכוחות עצמם. אירועים אלה, לבד מכך שהם מאפשרים לבית העסק חשיפה בקנה מידה גדול, מסייעים גם למיצוב האזור כמשופע בהיצע תיירותי עשיר ובאטרקציות מגוונות.

## **מרכז מידע לתושבים**

מתן מענה לתושבים בתחומים הבאים: צימרים, גלריות אומנים, יקבים, מבשלות בירה, מחלבות, פינות חי, חוות סוסים, אטרקציות תיירותיות, אירועים ופסטיבלים אזוריים.

- מידע כללי ומידע מפורט על כל פעילות התיירות במרחב המועצה וסביבתה.
- אפשרות לרכישת חבילות תיירותיות.
- הדרכה והכוונה.

**צוות אגף הפיתוח והמחלקה לתיירות וחקלאות ישמח לסייע בכל הנדרש לקידום תוכניות התיירות. צרו קשר:**

שם	תפקיד	טלפון	מייל
נמרוד יפה	סגן ומ"מ ראש המועצה ומנהל אגף הפיתוח	02-9900833	nimi@m-yehuda.org.il
משה סויסה	מנהל מחלקת תיירות וחקלאות	02-9900845	moshes@m-yehuda.org.il
ברוך פלד	מנהל פיתוח כלכלי	02-9900853	baruch@m-yehuda.org.il
ירון קמחי	קידום, ליווי ושיווק תיירות	02-9900844	yaronk@m-yehuda.org.il
נטע לי אופיר	מזכירת מחלקת תיירות	02-9900898	neta_li@m-yehuda.org.il

## **עיקרי תוכנית אב לתיירות**

תוכנית האב לתיירות מחזקת את אופי ההתיישבות הכפרית לבעלי נחלה על ידי הוספת שימושים תיירותיים בנחלה. שימושים אלה משתלבים במשק החקלאי-משפחתי עם עדיפות לשילובם בזיקה לתוצר החקלאי והתאמתם לאופי הנחלה והיישוב. המטרה היא לחזק את החקלאות הכפרית ולשמור על השטחים הפתוחים, תוך ראייה כוללת של הפיתוח ברמת האזור וברמת היישוב.

### **1. המרחב התיירותי במשק המשפחתי - נחלה**

להלן, הגדרתה של "נחלה", מתוך החלטה מס' 1 של מנהל מקרקעי ישראל 1965 :  
"הנחלה בהגדרתה היא קרקע חקלאית, שהוכרה למתיישב במסגרת של נחלה, נועדה לאפשר ייצור מוצרים חקלאיים והקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצורכיהם האחרים, וכן לצורכי הייצור החקלאי".

### **יזמות כפרית על ידי בעל נחלה**

אלו הם מיזמי תיירות כפרית בודדים בתחום יישוב קיים, ללא מעורבות היישוב. זהו יישוב שבו מתקיימים חיים משותפים בין העוסקים בתיירות למי שאינם חפצים בכך. ייתכן כי עם הגידול במספר היוזמות התיירותיות ישנה היישוב את מדיניותו ויהפוך ליישוב תיירותי.

בכל מקרה, כל בקשה או תוכנית נקודתית שתוגש לוועדה המחוזית תחויב בהסכמת ועד האגודה.



**קבוצות שימושי יזמות כפרית מותרים בחלקה א'**

מעבר לשימושים המותרים מתוקפן של תוכניות מאושרות, בחלקה א', עד 2.5 דונם, ביישוב הכפרי, יותרו מגוון השימושים הבאים :

**קבוצה 1 - שימושים חקלאיים**

גידולים חקלאיים לסוגיהם, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם (כולל מחסנים, מבני שירות וסככות), גידול בעלי חיים, והשימושים החקלאיים המותרים מתוקף תוכניות מאושרות.

**קבוצה 2 - שימושים תומכי פעילות חקלאית**

**א. עיבוד תוצרת חקלאית**

מבנים, מתקנים ומפעלים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מבשלה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכדומה. הכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים. כולל מרכז מבקרים וחנות ממכר.

**ב. חקלאות תיירותית**

תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, המלווה בהיצע תיירותי, למשל: רדיית דבש במכוורת, גידול פירות אקזוטיים, משתלה לריבוי ייחורים וגידול צמחים, גידול קטוסים וצמחים

מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, שיתוף המבקרים בקטיף פרי או פרחים וכדומה. קליטת המבקרים תיעשה במרכז מבקרים שיכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן. אודות מיקומו של מבנה או מתקן זה והיקף שטחים ראו טבלה 1.

### ג. גידול בעלי חיים מיוחדים

כמוקד למשיכת מבקרים: פינות חי ובהן ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכדומה. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

### קבוצה 3 - תיירות כפרית

מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי. אלו עסקים קטנים המנוהלים על ידי המתישב, באווירה כפרית שקטה ובמגע עם טבע, מסורת ומנהגים אתניים.

א. **חדרי אירוח** יוקמו בצמוד לבית המגורים, או במבנה נפרד בתחום שטח המגורים. הגודל המרבי ליחידה בחדרי האירוח הוא על פי הנחיות משרד התיירות, בכמות או בהיקף בינוי שייקבעו בתוכנית מפורטת, אך לא יותר מ-11 חדרים בנחלה.

ב. **שירותי בילוי, פנאי ונופש** לגיוון שהות האורחים במקום, דוגמת ספא, חדר התכנסות, חדר כושר

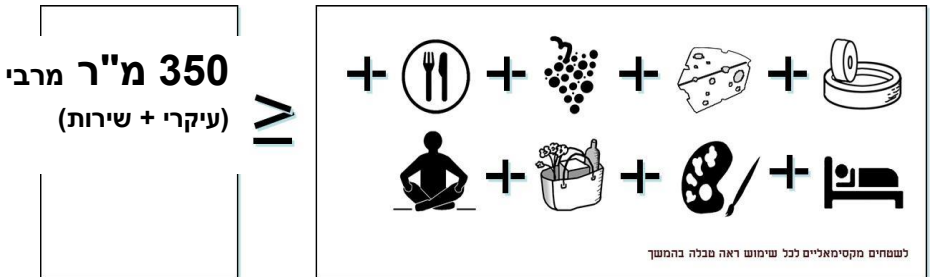
ג. **הסעדה, ומכירה של תוצרת שעיקרה בזיקה לפעילות החקלאית של היישוב.**

### קבוצה 4 - עסקים ומקצועות תומכי תיירות

מבנה המשמש את עיסוקו של המתישב בעסקים קטנים ויוזמות שהן תומכות תיירות כגון גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית כגון קייטרינג, אפייה, ייצור מוצרי מזון ביתיים, טיפול וריפוי טבעי דוגמת רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. שירותים אלו יוקמו בצמוד לבית המגורים, או במבנה נפרד בתחום שטח המגורים.

	<p>1. שימושים חקלאיים - גידולים חקלאיים, גידול בע"ח כולל מבנים גלויים</p>
	<p>2. שימושים ביקה לפעילות חקלאית:                  א. עיבוד תוצרת חקלאית                  ב. חקלאות חירונית                  ג. גידול בעלי חיים מיוחדים</p>
	<p>3. חידות כפרית                  א. חדרי אירוח                  ב. שירותי פנאי ונופש לגיון שהות האורחים                  ג. הסעדה ומכירה על תוצרת חקלאית</p>
	<p>4. עסקים ומקצועות תומכי חירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומוכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, מיפול וריפוי טבעי</p>

דיקף הפיתוח המותר במשק המשפחתי



טבלה 1 - שימושים תיירותיים מוצעים בתחום חלקה א' והיקפם בשטח

היקף מותר בתחום חלקה א' בנחלה	השימוש (בכל מקרה על פי תוכנית מאושרת)	קבוצת שימוש
מבנה עד 350 מ"ר (עיקרי + שירות)	א. עיבוד תוצרת חקלאית	2. תומכי פעילות חקלאית
מרכז מבקרים עד 150 מ"ר כולל חנות לממכר תוצרת המקום בשטח עד 50 מ"ר	ב. + ג. חקלאות תיירותית וגידול בעלי חיים מיוחדים	
לפי הנחיות משרד התיירות, הכמות לפי תוכנית, בתחום אזור המגורים בלבד	א. חדרי אירוח	3. תיירות כפרית
עד 150 מ"ר, בתחום אזור המגורים בלבד	ב. שירותי בילוי, פנאי ונופש	
עד 150 מ"ר כולל חנות בשטח עד 50 מ"ר. בתחום אזור המגורים בלבד	ג. הסעדה ומכירה של תוצרת שעיקרה בזיקה לפעילות החקלאית של היישוב	
עד 50 מ"ר. בתחום אזור המגורים בלבד		4. עסקים ומקצועות תומכי תיירות

\* יקב קטן הינו לייצור של כ-30,000 בקבוקים.

\*\* מסעדה תאפשר הסעדה של כ-50-70 סועדים.

לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ו/או אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל.

**פרישת השימושים בחלקה א' ביישוב הכפרי**

אישור סטטוטורי לתוכנית לייזום תירותי בנחלה ניתן בשני אופנים :

1. תוכנית נקודתית בתחומי הנחלה, על פי שימושים וזכויות מותרים, בסמכות ועדה מחוזית.
2. תוכנית נקודתית בתחומי הקו הכחול, של תוכנית מאושרת בייזום משותף, שלא תעלה על 10 דונם, בסמכות ועדה מחוזית.

פרישת השימושים בחלקה א'		תכנית מרבית (כולל מבנים חקלאיים)	אחוזי בנייה (לא כולל מבנים חקלאיים בקבוצה 1)	גודל חלקה א' כולה	
בתחום השטח החקלאי	בתחום שטח המגורים				
קבוצת שימושים 2, 1	קבוצת שימושים 4, 3, 2 בלבד	מגורים (על פי תוכנית מאושרת)	40%	עד 50% לכלל היקף בינוי כולל מגורים+תירות	עד 1.6 דונם
קבוצת שימושים 2, 1	קבוצת שימושים 4, 3, 2 קבוצת שימושים 1 בכפוף לתנאים סביבתיים	מגורים (על פי תוכנית מאושרת)	40%	היקף בנייה למגורים על פי תוכנית מאושרת + 350 מ"ר (מירבי) לשימושי תירות כפרית	עד 2.5 דונם



קבוצת שימושים 1, בכפוף לתנאים שימושים 2 עד 3 דונם מראש חלקה	קבוצת שימושים 2, 3, 4 קבוצת שימושים 1 בכפוף לתנאים סביבתיים	מגורים (על פי תוכנית מאושרת)	35%	היקף בנייה למגורים על פי תוכנית מאושרת + 350 מ"ר (מרבי) לשימושי תיירות כפרית	<b>גדול מ-2.5 דונם</b>
---	---	------------------------------	-----	--	------------------------

## 2. המרחב התיירותי בשטחים משותפים ביישוב

ליישובים שיתופיים ישנו יתרון יחסי בהימצאה של קרקע אגודה משותפת. הפיתוח בה יוכל לאפשר תעסוקה מקומית גם למי שאינו בעל נחלה ואף לתת פתרון תעסוקה שאינה מותרת בנחלה. בקרקע משותפת אפשר לאחד כוחות של תיירנים בעלי יוזמה תעסוקתית. פיתוח יישוב לתיירות מחויב בהחלטת אסיפת יישוב וכן מחויב בהכנת פרוגרמה תיירות כוללת ליישוב באמצעות יועץ תיירות מוכר.

### אישור סטטוטורי לתוכנית לייזום משותף ניתן בשני אופנים :

1. תוכנית נקודתית בתחומי הקו הכחול של תוכנית מאושרת שלא תעלה על 10 דונם ובסמכות ועדה מחוזית.

2. תוכנית כוללת ליישוב - בסמכות ועדה מחוזית.

על מנת לפתח תיירות כפרית ביישוב חקלאי, יש לפעול בהתאם לתוכנית אב או פרוגרמה כוללת ליישוב שתגדיר את עמדת היישוב בנושא פיתוח שימושי תיירות כפרית כאחד הכלים לפיתוח היישוב.

התוכנית תכלול פיתוח תשתיות והנחיות עיצוב ובינוי בהתאם לתוכניות קיימות ולצורכי השימושים התיירותיים. תוכנית לפיתוח שימושי תיירות כפרית בשטחים

המשותפים תוצג על רקע תוכנית אב ליישוב, ותמונת מצב של הפיתוח הקיים בקרקע המשותפת.

כמצב ביניים, ועד תכנון כולל של היישוב, אפשר לממש ביזמות משותפת עד כ-10 דונם בתוכניות נקודתיות. תוכניות אלו יוצגו על רקע תוכנית אב ליישוב ותמונת מצב של הפיתוח הקיים בקרקע משותפת.

אופן מימוש ייעודי תיירות מתאפשר ביחידת קרקע רחבה, זאת לפי הייעוד המבוקש. לחילופין ניתנת למימוש בפיצול שטח תיירות עבור בעלי נחלות שבהן אין אפשרות פיתוח במסגרת נחלות א'.

בעת ביצוע פיצול יחידת התיירות בסמיכות לנחלות בשטחי ב' שימושי הקרקע יוגבלו מהמופיע בקבוצה 3 או 4. כל שימוש מידע ייבחן לגופו.

### **3. המרחב התיירותי בקיבוצים**

בכוחם של היישובים השיתופיים להעמיד לרשות התיירים והנופשים הפוקדים את האזור את המבנים המשותפים - חדר האוכל להסעדת תיירות מאורגנת, לחשוף את הקיבוץ כאתר מורשת ותרבות חיה של החברה השיתופית, מבנים ציבוריים אחרים כאתרי ביקור וכדומה.

מוצע לאפשר תכנון מתחמים מסחריים-תיירותיים בהיקפים מצומצמים, המיועדים למטרות כגון מכירת מוצרי חקלאות ותעשייה המיוצרים במקום (חנות מפעל) וכשימוש נלווה לפיתוח תיירותי.

ייזום משותף בקיבוץ יהיה תוך הכפלת מספר יחידות המגורים המותר ביישוב על סל השימושים, כך ששך השטחים ימומשו בתוכנית כוללת לשימושים תיירותיים ויזמות כפרית.

עם זאת, הואיל ותוכנית האב נדרשת להיות רלבנטית לאופק קיומה (כעשור), ייתכן ויש לאמץ מדיניות המאפשרת פיתוח יחידות קיט בתחום המגורים בקיבוץ שנערך וגיבש הסכמה יישובית בנושא. כמו כן תתאפשר תוכנית נקודתית לפיתוח תיירות עד כ-10 דונם במסגרת בכפוף לפרוגרמה תיירות לקיבוץ.

מנגנון הניטור בתוכנית האב לתיירות יהיה תוך בדיקת מימוש של 5% מהסך הכולל לפיתוח, תוך מבחן השפעה סביבתית וסוגי השימושים.

#### 4. המרחב התיירותי ביישובים קהילתיים

במטה יהודה כמה יישובים קהילתיים המתוכננים במתכונת של יישוב קהילתי תיירותי: שריגים ליאון, נטף, גיזו, עין רפא, עין נקובא וגבעות עדן. צור הדסה ומוצא עלית (ארזה) מוגדרים כיישובים פרבריים.

התוכניות הסטטוטוריות ביישובים הקהילתיים אינן מקצות בתחומן ייעודי קרקע תיירותיים ואינן מאפשרות שימושים תיירותיים, למעט תוכנית גבעות עדן המתירה פיתוח יזמות עסקית בבית המגורים (מתוך מניין שטחים עיקריים) וכן אזור תעסוקה מיוחד.

תוכנית האב ממליצה להגדיר שימושים תיירותיים לפיתוח תיירות סביב אומנות. אופן מימוש זה מומלץ על פי קבוצה מספר 4 בטבלה מספר 1, לביצוע תוכניות כוללניות לתוספת שימושי תיירות להמרת זכויות מגורים ובלבד שיימצאו פתרונות לתשתיות דוגמת חניה, ביוב וכדומה.

- ביחידת מגורים, שבה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני בתוכנית למטרות פעילות תיירות, ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים, ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי. יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.

- שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים ויזמיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים.

ביישוביים הפרבריים, צור הדסה ומוצא, מומלץ פיתוח תיירותי מרוכז. כל זאת בתוכנית נקודתית או כוללת ביוזמת נציגי יישוב או מועצה.

מנגנון הניטור שנקבע בתוכנית האב לתיירות יהיה תוך בדיקת מימוש של 5% מהסך הכולל לפיתוח תוך מבחן השפעה סביבתית וסוגי השימושים.

## 5. הוראות כלליות לעריכת תכנון יישובי כולל ותוכניות נקודתיות

מדיניות בנושא שימושי תיירות כפרית יישובית תאפשר הכוונה לשימושים שונים במענה לסוגיות של "מה" (איזה שימושים); "איפה" ו"כמה" (שטחי בנייה לשימושים שונים).

באישור קבוצת שימושים ביישוב, ישוקללו תמיד פרמטרים שונים:

1. מודל הפיתוח התיירותי ביישוב.
2. אופן פריסתן של חלקות א' במושב וגודלן (ובהקשר הגיאוגרפי הר / שפלה).
3. זהות מוקדי המשיכה ומכלול התיור הסמוכים ליישוב.
4. כושר הנשיאה של היישוב - בחינה של עוצמת הפיתוח הקיימת ויכולתה לשאת פיתוח תיירותי נוסף.
5. כדי לממש את אפשרויות הפיתוח שמקנה מסגרת מדיניות התכנון, יידרש יזם תיירות כפרית להגיש תוכנית נקודתית בנחלה.  
במטרה להבטיח פיתוח זהיר ומבוקר, אושר מנגנון לניטור על פי תוכנית האב לתיירות של הפיתוח תוך בדיקת השפעתו על היישוב הכפרי וסביבתו. במסגרת מדיניות זו תוגבל מנת הפיתוח לתוכניות נקודתיות עד היקף של 15% מהפוטנציאל היישובי (מספר כולל של נחלות ביישוב) וכן יוגבל היזום המשותף לפיתוח תיירותי עד 10 דונם בתוכנית נקודתית, כל זאת עד תכנון סטטוטורי כולל. הוראות כלליות לעריכת תכנון יישובי כולל, תוכניות נקודתיות ועיקרי הוראות התוכנית ראו נספח - תדריך לאדריכל, יזמות בתחומי נחלה בתוכנית נקודתית.

## רישיון עסק

רישיון לניהול עסק הינו האישור הניתן על ידי הרשות המקומית לבעלים לפתיחתו ולניהולו של העסק, זאת בהתאם לתנאים, לחוקים, לתקנות ולצווים הקיימים מכוח חוק רישוי עסקים.

חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968 קובע, כי כ-90 סוגי עסקים הם עסקים "טעוני רישוי", כלומר זקוקים לרישיון לצורך הפעלתם. עסקים אלה צריכים לעמוד בתנאים מסוימים אשת מטרותם היא הגנה על שלום הציבור. את הרישיון נותנת רשות הרישוי, שהיא בדרך כלל הרשות המקומית. כ-50 סוגי עסקים טעונים גם אישור של המשטרה המהווה "רשות מאשרת", כתנאי לקבלת הרישיון מאת רשות הרישוי. בקטגוריה זו נכללים, בין היתר, עסקים שבהם מתרכז קהל רב. פירוט מדויק של העסקים טעוני רישוי מופיע בצו רישוי עסקים ואפשר לעיין בו במשרדי המחלקה לרישוי עסקים.

ניהול עסק מכל סוג שהוא חייב להיות במקום או במבנה שקיבל היתר בנייה לשימוש העסק. משום כך נדרשת התאמה בין היתר הבנייה שהמקום קיבל ובין השימוש בפועל.

במטה יהודה קיימים עסקים רבים הפועלים במבנים חקלאיים לשעבר, אשר השימוש בהם נועד לשימושים חקלאיים בלבד. על מנת שמבנים כאלה יוכלו לקבל רישיון עסק, על בעלי העסקים לפעול מול הוועדה לתכנון ובנייה לקבלת אישור לשינוי ייעוד או לשימוש חורג. רק לאחר קבלת אישור הוועדה לתכנון ובנייה אפשר יהיה לקדם את קבלת רישיון העסק.

- מומלץ לבדוק במחלקה לרישוי עסקים אם העסק אותו אתם רוצים לפתוח הוא טעון רישוי וחייב ברשיון עסק, זאת על מנת להימנע מהוצאות מיותרות.
- מומלץ לבדוק בוועדה לתכנון ובנייה או במחלקה לרישוי עסקים האם לעסק אותו אתם רוצים לפתוח יש היתר בנייה לשימוש המבוקש.

- חשוב לדעת כי לא רק בית עסק חדש חייב ברישיון, אלא כל שינוי בבית העסק חייב בהגשת בקשה חדשה. להלן עיקרי השינויים החייבים בהגשת בקשה חדשה:
  - תוספת או צמצום שטח העסק.
  - שינויים פנימיים וחיצוניים בתוכנית העסק.
  - שינוי בבעלות כגון תוספת שותף, יציאת שותף, העברת בעלות.
  - חיסול העסק - חובת דיווח למחלקה לרישוי עסקים.

#### **נושאים נוספים החייבים ברישיון**

ישנם מקרים נוספים שבהם נדרשת הוצאת רישיון עסק. לדוגמה: ביצוע אירועים חד פעמיים במבנה סגור או תחת כיפת השמיים, הפעלת מחנות נוער הכוללים לינה בשטח, קייטנות וכדומה. לפני כל תכנון אירוע בתוך היישוב או מחוצה לו, כדאי לבדוק במחלקה לרישוי האם נדרשת הוצאת רישיון עסק.

#### **הגשת בקשה לקבלת רישיון עסק**

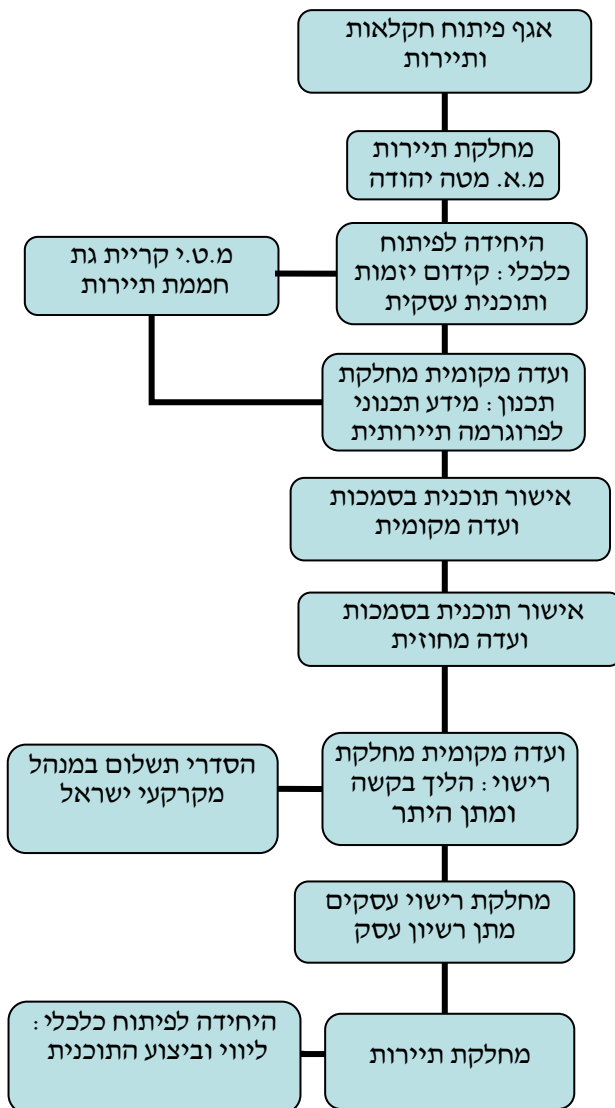
לבקשה לקבלת רישיון עסק יש לצרף את המסמכים הבאים:

1. טופס בקשה לרישיון עסק.
2. טופס בקשה לפתיחת ההליך מול כל גורמי הרישוי במקביל.
3. צילום חוזה שכירות או בעלות על הנכס.
4. מפת גוש וחלקה בקנה מידה 1:1,250 המציינת בצורה בולטת את מיקום העסק.

על מגת להתחיל בתהליך לקבלת רשיון עסק, יש לפעול כדלקמן

- למלא באופן אישי או באמצעות ייפוי כוח בקשה לקבלת רשיון עסק במשרדי המחלקה לרישוי עסקים. ודאו כי יש בידכם את פרטי בעל העסק, או, במקרה של רישום תאגיד, את השם המלא של התאגיד (כולל מספר תעודת זהות או מספר חברה מלא) ורשימת בעלים.
- להגיש תוכנית מפורטת לעסק. פרטים לגבי התוכניות ומספרן יתואמו עם המחלקה לרישוי עסקים.
- לקבל הפניה לתשלום האגרה ולבצע את התשלום במשרדי מחלקת הגבייה במטה יהודה.

## תרשים זרימה - תהליך אישור יוזמות תיירות על פי מערך מחלקות המועצה





## **סיכום - דרך תיירות ויזמות צלחה**

המועצה המקומית תיתן את ברכתה לכל תוכנית סטטוטורית שבה יתוכננו קווים לתיירות כפרית הן בתחומי הנחלות והן במרכזי היישוב או באתרים צמודי דופן, עם שימת דגש למאפייני היישוב ושמירת התוצר החקלאי, לימודו ויישומו ושיווקו. תוכניות אלו יהוו כלי המאפשר את יישומה של תוכנית אב לתיירות בראייה כוללת של מרחב מטה יהודה.

המועצה האזורית מטה יהודה מברכת ומקדמת את היזמים הפרטיים ואת היישובים הפונים ליזמות פרטית ושיתופית על פני מרחבה, ומעמידה לרשות התושבים את צוות מחלקת התיירות, והצוות המקצועי בוועדה המקומית לבניית רעיון תיירותי.

**אנו מאחלים לכם חוויית פיתוח ויזמות מוצלחת והשגת כל מטרותיכם**

## נספח: תדריך לאדריכל יזמות בתחומי נחלה בתוכנית נקודתית

הנחיות לעריכת תוכניות מתאר ו/או תוכנית נקודתית

- גודלו של השטח המותר לשימושי תיירות כפרית, שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות יחד, לא יעלה על 2.5 דונם. סך כל השטחים המותרים לכל שימושי היזמות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי + שירות) (נוסף על המגורים, ללא מבנים חקלאיים המשמשים את קבוצת שימושים 1, יש לציין כי בימים אלה נקבעת מדיניות של משרד החקלאות עם המועצה למכסת השטח שתיקבע בתוכניות חדשות).
- יותרו שינויים במגבלות גובה מבנים, קווי בניין וכדומה בהתאם למגבלות לעיל. זאת במטרה לאפשר גמישות בשימוש במבנים חקלאיים קיימים שאושרו כחוק, אך אינם תואמים בגובהם וממוקמים בקווי הבניין הקבועים בתמ"מ.
- הוספת שימושי תיירות תאושר במגבלות השתלבות ביישוב ובאופיו הכפרי ובשמירה על שלווה המגורים ביישוב הכפרי, תוך הפרעה מינימאלית לתושבים, לאחר בחינת היקף התנועה, החניה והרעש הצפויים מהמיזם והגבלת שעות הפעילות בו.
- הפיתוח התיירותי המוצע ישולב בתשתיות קיימות (מאושרות תכנונית), תוך הימנעות ככל האפשר מפריצת דרכים חדשות.
- אכיפה של שימושים ללא היתר. עריכת מסמך מדיניות לשימושי תיירות כפרית **איננה באה לעודד ולהכשיר** שימושים חורגים הקיימים ללא היתר כשימושי תיירות חוקיים.
- כחלק מהכנת תוכניות לתיירות כפרית, יהיה על הרשות המקומית להכין רשימה של שימושים הקיימים ללא היתר ולהביא לאכיפה ולמיצוי הליכים

משפטיים כנגד הבנייה והשימושים הבלתי חוקיים. הוועדה המחוזית תדון בתוכנית המבקשת להכשיר עברת בנייה בהתאם להנחיות היועץ המשפטי והחלטת הוועדה המחוזית בנושא.

- הפעילויות התיירותיות שלהלן אין אישור גורף לאפשרות תכנון של כל מגוון הפעילויות, או מתן אישור למספר רב של תוכניות של אותה פעילות תיירותית ביישוב אחד. כל פעילות מבוקשת תיבחן לגופו של עניין, ותישקל על ידי מוסד התכנון.
- יובהר, כי הוועדה המחוזית, בבואה לדון בתוכניות מפורטות, תבחן את היקף הזכויות גם בהקשר להפרעה אפשרית לחלקות הסמוכות ולאופי היישוב. התוכניות יאושרו רק במידה והן עולות בקנה אחד עם מטרות-העל של התוכנית.

#### *עיקרי הוראות התוכנית הנדרשות בתוכנית נקודתית*

1. יובטח כי חלקת המגורים תשתמש למצוי יח"ד המותרות על פי תוכנית מ.י/200/ב או על פי מדיניות תכנון ארצית ומחוזית שונה, או לחילופין תוכנית שתאושר בסמכות מחוזית לעיבוי היישוב. (לדוגמה: יח"ד נוספת בתחום הנחלה, בכפוף ללוח 2 בתמ"א 35).

2. השימושים בהם עוסקת התוכנית:

- שימושים מקבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים יותרו בעיקר בשטח החקלאי שנחלה וכן בשטח המגורים שנחלה, ובתנאי שעומדים בתנאים סביבתיים ואחרים באישור משרד החקלאות.
- שימושים מקבוצה מס' 2 - אפשר יהיה להתיר הקמת שימושים אלו בתחום השטח מתוך חלקה א' הכולל את חלקות המגורים והחלקה החקלאית הרצופה לה עד 2.5 דונם. הפעילות לעיבוד תוצרת חקלאית שנחלות, הינה למתקנים או מבנים בקנה מידה משפחתי ולא לפעילות תעשייתית.

- קבוצות שימושים מס' 3 ו-4, שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים" (כפוף למצוין בסעיף 4 לעיל)
- 3. היקף השימושים המותרים ופרישתם בתחום חלקה א' בנחלה בשלב I (ראו טבלה מס' 1).
- מגורים, בהתאם לתוכנית מאושרת. כיום, מכוח תוכנית מ.י/200/ב אשר חלה על כל יישובי מטה יהודה, בכל נחלה מותרת הקמת 3 יחידות דור, בשני מבנים לכל היותר, אשר שטחם הכולל לא יעלה על 510 מ"ר (עיקרי + שירות).
- במקרים שבהם חלקה א' כולה שטחה קטן מ-1.6 דונם, תותר בה בניית מבנים למגורים ותיירות בהיקף עד 50% בנייה (לא כולל מבנים חקלאיים המשמשים את קבוצה 1) ועד 40% תכסית (הכוללת את כלל המבנים בחלקה). באזור המגורים יותרו שימושים 2-4 ובאזור החקלאי, אם קיים, יותרו שימושים 1, 2.
- במקרים שבהם חלקה א' כולה שטחה בין 1.6 ל-2.5 דונם, תותר בניית מבנים למגורים ותיירות בהיקפים הבאים: מגורים על פי תוכנית מאושרת (מ.י/200/ב) + 350 מ"ר לשימושי תיירות כפרית. בנוסף, התכסית לכלל המבנים בחלקה לא תעלה על 40%. באזור המגורים יותרו שימושים 2, 3, 4 ובאזור החקלאי בנחלה, אם קיים, יותרו שימושים 1, 2 בלבד.
- בחלקה א' ששטחה גדול מ-2.5 דונם, יותרו שימושי תיירות כפרית בתחום השטח המותר לפיתוח עד 2.5 דונם מראש חלקה. היקף הבניה למגורים על פי תוכנית מאושרת או מ.י/200/ב + 350 מ"ר לשימושי תיירות כפרית. התכסית לא תעלה על 35% (כולל המבנים בחלקה). באזור המגורים יותרו שימושים 2, 3, 4 ובאזור החקלאי יותרו שימושים 1, 2.

## הוראות להכנת תוכנית נקודתית בנחלה

- תנאי להיתר בנייה להקמת מבנה יהיה הגשת תוכנית נקודתית בסמכות מחוזית לכל חלקה א'. בנספח הבינוי יש לסמן את כל המבנים בסביבה, במרחק של 30 מטר לפחות מחוץ לגבול התוכנית, ולציין את השימוש בהם.
- תוכנית מפורטת נקודתית, בהתאם לתוכנית האב, תציג את כלל הבינוי הקיים בנחלה תוך פירוט השימושים, המפגעים והעבירות בחלקה במידה וקיימים. תנאי לאישור תוכנית יהיה טיפול בעבירות הבנייה בתחום החלקה או החלקות.
- מבנים חקלאיים קיימים לפי דין, גם אם חלק מהמבנה חורג מן השטח המותר או גובל בו, אפשר להסב לשימוש אחר ובלבד שנכללים בזכויות המצוינות לעיל.
- תוכנית נקודתית תכלול הוראות להסדרת הפעילות ומגבלות סביבתיות ותפעוליות כנדרש במוסד התכנון, בהתאם למדיניות המועצה והיישוב, ועל פי דרישות הגופים המוסמכים.
- התוכנית תכלול גם הסרת מפגעים סביבתיים כגון אזבסט והתייחסות לנושאים סביבתיים ותכנוניים וטיפול בהם, כולל מניעת רעש, גישה ותנועה וכדומה.
- בקשה להיתר תכלול תוכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
- התוכנית תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. חניה בשטח החקלאי תתאפשר בכפוף להוראות תוכנית בלבד. לחניית אוטובוסים יש להעדיף חניה מרכזית ביישוב ומפרץ הורדה סמוך (לראות הנחיות סביבתיות, לדוגמה: מ.י/200/ב).

- היתר בנייה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2, 3 ו-4 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- לשם קבלת היתרי בנייה מכוח תוכנית זו נדרשות חוות דעת משרדי הממשלה הבאים, או מי שהוסמך על ידם: חוות דעת משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חוות דעת משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חוות דעת משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חוות דעת משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון.
- לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחוות דעת משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדומה לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).