



מינהל | מקרקעי | ישראל



מינהל
התכנון



משרד
התיירות

תמ"א 12

תכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ושטחי נופש

מסמך מדיניות

מוטי קפלן

מוגש למועצה הארצית לתכנון ובניה

מרץ 1996

אדר תשנ"ו

ירושלים

מנהל התכנון

תכנית מתאר ארצית
למפעלי תיירות ושטחי נופש
תמ"א 12

הוראות התכנית

דברי הסבר

מדיניות תכנון

מוגשת למועצה הארצית לתכנון ולבניה

התכנית אומצה עקרונית על ידי המועצה הארצית
בישיבתה מיום 6.2.1996, והועברה להערות המחוזות
בהתאם לסעיף 52 לחוק התכנון והבניה

ירושלים

אדר תשנ"ו מרץ 1996

גולדנברג-בוכמן אדריכלים ומתכנני ערים יוזמה-יעוץ ויזמות עסקית בע"מ
מזא"ה 33 ת"א טל. 5288422 פקס. 5288422 נח מוזס 13 ת"א טל. 6958889 פקס.
6950036

תכנית מתאר ארצית
למפעלי תיירות ושטחי נופש תמ"א 12

ועדת העורכים

מנהלת מינהל התכנון, משרד הפנים, יו"ר הועדה	דינה רצ'בסקי
משרד התיירות	משה ריגל
משרד התיירות	גרשון שמיר
אגף תכנון ופיתוח מנהל מקרקעי ישראל	דן סתיו

ועדת ההיגוי

מנכ"ל משרד התיירות, יו"ר הועדה	אלי גונן
משרד הפנים	דינה רצ'בסקי
משרד הפנים	עופרה ליבנה
מנהל מקרקעי ישראל	דן סתיו
מנהל מקרקעי ישראל	אנדה בר
משרד התיירות	משה ריגל
משרד התיירות	שבתאי שי
משרד התיירות	כרמית פינץ-קדמי
משרד התיירות	גרשון שמיר
מזכיר המועצה הארצית	חיים אלישיב
המשרד לאיכות הסביבה	ולרי ברכיה
החברה להגנת הטבע	עמית שפירא
רשות שמורות הטבע	אלי שדות
קרן קיימת לישראל	אילן בארי
רשות הגנים הלאומיים	צבי מינץ
משרד האוצר	אדר סגל
הסוכנות היהודית לא"י	פנחס כהנא
משרד הבינוי והשיכון	סופיה אלדור
משרד התחבורה	דורית רוטמן

מתכנני המחוזות במשרד הפנים

מחוז צפון	אלכס שפול
מחוז תל-אביב	יעקב מידן
מחוז הדרום	ד"ר יוקי גור
מחוז ירושלים	פסקואל ברויד
מחוז מרכז	רננה ירדני-גולן
מחוז חיפה	נאוה מגן

מרכזת ועדת העורכים וההיגוי נטלי אוסטרובסקי

נציגים אחרים

משרד הפנים	מנחם ארסלן
משרד הפנים	ד"ר בנג'י היימן
משרד הפנים	משה בן גרשון
משרד הפנים	צילה ליטבק
משרד הפנים	אורלי ציוני
מנהל מקרקעי ישראל	יורם עבודי
מנהל מקרקעי ישראל	אריאל שוורצמן
מנהל מקרקעי ישראל	חגית לוסטיג
מנהל מקרקעי ישראל	עמוס המרמן
מנהל מקרקעי ישראל	רודיקה רבינוביץ
מנהל מקרקעי ישראל	נילי ויסמן
מנהל מקרקעי ישראל	דוד אמגדי
החברה למשק וכלכלה	יעקב ברדוגו

תכנית מתאר ארצית

למפעלי תיירות ושטחי נופש תמ"א 12

צוות התכנון

ראש הצוות	אדר' ספי גולדנברג
תכנון פיזי וסביבתי	מוטי קפלן
מתאם	ישראל קורץ
	תכנון פיזי
תכנון פיזי וסביבתי	מוטי קפלן
תכנון פיזי עירוני ואזורי	ישראל קמחי
(גולדנברג- בוכמן מתכננים ובוני ערים)	אדר' ספי גולדנברג
	תכנון שיווקי וכלכלי
שווק וכלכלה	שלמה בלוזר (יוזמה)
שווק וכלכלה	ישראל קורץ (יוזמה)
סקר שוק וייעוץ תיירותי	עמנואל אלון (הליפקס)
	יועצים
יועץ משפטי	עו"ד נתן מאיר
יועצת משפטית	עו"ד גלית הרמן
יועץ תחבורה	דני פוקס (דגש)
יועץ תשתיות	אילן ליפשיץ (ד. א. ל.)
שמאי קרקעות	שאול רוזנברג
תיירות כפרית	ד"ר חיים צבן (צנובר)
תכנון אסטרטגי	דב קהת
יועץ להנדסת חופים	לאונרדו שטדלר
יועץ סוציולוגי	ד"ר נתי אוריאל
מידע, סקרים ומיחשוב	יורם שחר (מרטנס הופמן)

תוכן הענינים

11	1. הוראות התכנית
41	2. דברי הסבר לתכנית
41	2.1 מטרות התכנית
43	2.2 מסמכי התכנית
44	2.3 דברי הסבר למושגים המופיעים בהוראות התכנית
53	3. הוראת המועצה הארצית
56	4. האסטרטגיה ועקרונות התכנון
56	4.1 הפוטנציאל התיירותי
56	4.2 הביקוש
57	4.3 יעדי האיכסון לשנות היעד
59	4.4 עקרונות הפרישה הפיסית
61	4.5 אתרי ביקור ועניין (אטרקציות תיירותיות)
64	4.6 שטחי נופש
67	4.7 ישימות
69	5. התפיסה התכנונית
70	5.1 פיתוח חופים
71	5.2 עיקרי מדיניות הפיתוח לחופי הים התיכון
73	5.3 תיירות כפרית
75	6. מדיניות פיתוח חבלי תיירות
75	6.1 פרויקטים מרכזיים למוקדי פיתוח
78	6.2 איפיונים ומגמות פיתוח
104	7. עקרונות התפיסה השיווקית והכלכלית
108	8. פיתוח בר קיימא - קווים לתיירות העתיד
114	רשימת דו"חות תמ"א 12



תכנית זו נוצרה מתוך דו שיח
ושיתוף פעולה בין צוות התכנון, ועדת ההיגוי וועדת
העורכים. רבים וטובים לקחו חלק במלאכה, אנשי משרד
התיירות, משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל אשר היו
שותפים מלאים בכל שלבי עריכת התכנית. מתכנני המחוזות
במשרד הפנים ובמינהל מקרקעי ישראל, ראשי ערים
ומועצות אזוריות, מהנדסי ערים, אנשי איכות סביבה
ושמירת טבע, מתכננים ומומחים בנושאים שונים אשר
תרמו איש בתחומו וסייעו בהכנת התכנית. צר המקום
למנות את כולם ואת תרומתם לתכנית.
לכולם תודה.

ירושלים

אדר תשנ"ו מרץ 1995

פתח דבר

מאז ומעולם היתה ארץ ישראל אבן שואבת למבקרים ותיירים. כיום הופכת התיירות להיות גורם מרכזי בחיי המדינה ורבה השפעתה בתחומים רבים ומגוונים - בתחומי החברה, הכלכלה והסביבה. פרישת התיירות, השלכותיה וזיקתה לכלל התחומים - כל אלה נדרשים לתכנון והסדרה, ברמה מקיפה וכוללת. המסגרת הנאותה לכך הינה תכנית מתאר ארצית, במערכת תכניות המתאר המכוונות וקובעות את מדיניות התכנון הארצית.

הכנתה של תכנית מתאר ארצית מהווה הזדמנות ואתגר להתוות כווני חשיבה חדשים, להביט לאופקים ארוכי טווח ולהעמיד כגורם מרכזי את האינטרס הלאומי-ציבורי. ההתייחסות לממדי התכנון: המרחב, הזמן, החברה, הכלכלה - יהיו מקיפים וכוללים, ויתכן שאף יתעלמו מאלמנטים מקומיים ואקראיים. תכנית כזו תראה לנגד עיניה את תכליתה בהקשר של שיקולים ממלכתיים, טובת הציבור ולא טובת הפרט - קונפליקט קלאסי במהלכים תכנוניים. יתרונות לאורך זמן ולא השגת יתרונות ארעיים וזמניים. ואמנם, בתכנית זו הושקע מאמץ רב ביצירת מסגרת מקיפה לתכנון התיירות בארץ; כערך חברתי, תכנון מערכות הנופש והפנאי אשר הדרישה להן הולכת וגוברת, לצד הבטחת תשתיות ופיתוח מוקדים ואתרים לתיירות נכנסת ומקומית. התכנית מתווה מסגרות תכנוניות מהן ניתן לגזור תכניות ברמה המקומית, כמתחייב מעצם הגדרתן ותפקידן של תכניות המתאר הארציות.

להכנת התכנית נודעת משמעות בפני עצמה, יתר על כן, יש והשפעתה של תכנית ניכרת בעוצמה גבוהה דווקא בתקופת הכנתה, כאשר גורמי התכנון ומקבלי ההחלטות מודעים להתהוותם של הכוונים והרעיונות החדשים. ואכן ניתן לומר כי בתקופת התכנון - בשנתיים האחרונות - כבר היתה ניכרת השפעת התכנית, בהכוונת תכניות ברמה המקומית, בשיקולי מיקום ופיתוח פרויקטים, ובהחדרת מושגים וכווני מחשבה שהתוו בתכנית, כמו מתחמי תיירות או מרחבי תיירות ונופש, אשר יעודם המרכזי קשור בתיירות ובתרבות הפנאי. מושגים אלה מתגבשים היום הלכה למעשה ונטמעים יותר ויותר בתכנון המקומי.

התכנית נמצאת עתה בשלבי הכנה אחרונים, ואולם מבחנה האמיתי יהיה בשלב הבא - שלב היישום. מדינת ישראל עומדת בפני עידן חדש - עידן השלום, התיירות מהווה אחד הביטויים המוחשיים והמובהקים של הגשמתו; הן כנהנית ממנו בפועל והן כגורם הממריץ ומעודד אותו. מצב הרגיעה המתפתח באזור, עשוי להביא לפריחה וקידום משמעותיים בתיירות לישראל, ולקידום שיתוף פעולה בינאזורי. מי יתן ותכנית זו, תצליח לסייע בידי מדינת ישראל בהשגת האפשרויות לקבלת פניהם של המבקרים בה, בקידום יעדי השלום ובקירוב לבבות עמים.

אדר' דינה רצ'בסקי

מנהלת מנהל התכנון, משרד הפנים

יו"ר ועדת העורכים

הקדמה

תעשיית התיירות הינה כיום התעשייה הגדולה ביותר בעולם. היקף התיירות הולך וגדל (כ-500 מיליון תיירים בשנה). מחזור העסקים העולמי בתיירות, כ-400 בליון דולר, הולך וצומח, והיקף המועסקים בתיירות הולך וגדל באופן משמעותי. כיום נמצא אחד מכל 12 מועסקים עובד באחד מענפיה של תעשיית התיירות. התיירות בישראל עומדת בתקופה זו בפני נקודת מפנה דרמטית בהערכותה לעתיד. הסכמי השלום, מערכות קשרים והסכמים עם מדינות ערביות מציבות את ישראל בפני עידן חדש בתחום תעשיית התיירות. לא עוד מדינת "סוף מסלול" ויעד מבודד בסביבה עוינת, אלא ארץ עם גבולות פתוחים למדינות השכנות. ארץ שמשתלבת בתכניות האזוריות, ארץ אשר תהפוך להיות בסיס מעבר ונקודת מפגש בין מזרח ומערב, בין יבשות ותרבויות.

האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים הייחודיים לישראל, בשילוב ותוספת אזורי נופש של רצועות ארבעת הימים: ים תיכון, הכנרת, ים המלח וים סוף יעמידו את המזרח התיכון בכלל ואת ישראל בפרט על מקום ראוי להם, במפת התיירות העולמית. ארגון התיירות העולמי, בפרסומו מחודש יוני 1995, צופה גידול של 235% בתנועת התיירות למזרח התיכון עד שנת 2006. אנו צופים שישראל, עם כ-2.5 מיליון תיירים בשנת 1995, תגיע להיקף של כ-4.5 מיליון תיירים בשנת 2006.

בשנתיים האחרונות אנו עדים לתנופת פיתוח בתעשיית התיירות הישראלית. יזמים מהארץ ומחו"ל נכנסים להשקעות חדשות בתחום, רשתות ניהול בינלאומיות מחפשות הזדמנויות עסקיות בארץ, חברות תעופה קיימות ונוספות הרחיבו פעילותם לישראל, ממערב וממזרח, סיטונאי תיירות חדשים החלו לשווק את ישראל כיעד תיירות חשוב בעולם, ואלו הקיימים הרחיבו את פעילותם ונכנסו למגזרי שוק חדשים ומבטיחים.

התיירות, הנזקקת לשטחי ארץ במקומות אטרקטיביים ומרכזיים, מושפעת ומשפיעה על הסביבה הסמוכה לה, על העיר, האזור וכלל המרחב והמדינה כולה. הפיתוח התיירותי שזור בפיתוח הסביבתי, נזון ממנו ומזין אותו. הפיתוח התיירותי אמור להמצא באיזון ויחסי גומלין מתמידים עם המוקדים ומקומות הביקור; האתרים ההיסטוריים, אתרי הטבע, חופי הים והמרקמים החברתיים, בעיר ובכפר. וכך נדרשת התיירות בד בבד עם פעילותה, לדאוג לשימור, להגנה ולפיתוח נאות ובר-קיימא של אתרי הנוף, הסביבה והמורשת התרבותית הבנויה.

איזון נכון בין התיירות לסביבה, במובנו הרחב, הינו אחד מיסודותיה של תכנית זו. נעשה כאן נסיון חשוב למצוא דרך של דו קיום ופיתוח מוסדר של התיירות לצד הסובב על כל מרכיביו.

כאן המקום להזכיר את כלי התכנון של תכנית זו, מרחבי התיירות ומתחמי התיירות לסוגיהם, המיעדים, שומרים ומבטיחים שטחי ארץ ועתודות קרקע מן הבחינה הסטטוטורית לפעילות התיירותית. לדרך זו של הבטחת משאבי קרקע ליעודים

תיירותיים סכוי להביא לידי כך שאכן ימומש ויוגשם הפיתוח התיירותי הנדרש על מנת לאפשר קליטת היקפי התיירות הגדולים הנזכרים, לצד שמירה קפדנית על המרקמים הסביבתיים והחברתיים בישראל. דרך זו נותנת תקווה להצליח ולעמוד במבחנה האמיתית של תכנית זו - מבחן היישום.

אני מבקש להודות לכל מי שהיה מעורב בהכנת תכנית המתאר; לחברי ועדת ההגוי אשר ייצגו את משרדי הממשלה ורשויות ציבוריות וממלכתיות, שכולם כאחד נתנו את תרומתם לגיבוש התכנית תוך שמירה נאמנה על הנושאים אותם הם מייצגים, לצוות התכנון בראשות **אדר' ספי גולדנברג** אשר הגה והכין את התכנית, לאנשי משרד הפנים, למנכ"ל המשרד **מר עמרם קלעג'י**, על שהסכימו לאפשר לאנשי משרד התיירות לעמוד בראשה של ועדת ההגוי לתכנית יעודית זו לנושא התיירות. תודה מיוחדת ברצוני להביע למנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים, **אדר' דינה רצ'בסקי** שהיתה ראש ועדת העורכים ואשר נווטה בתבונה ובכשרון את הכנת התכנית, תוך שהיא מוליכה את עבודת התכנון בידע, במקצועיות וברוח טובה, המאפיינים את עבודתה.

ולבסוף, ברצוני להודות לעמיתי במשרד התיירות, אשר הבינו את גודל האחריות שנטלנו על עצמנו בקבלנו את ראשות ועדת ההיגוי ואת ההנחייה המקצועית ואשר השקיעו ידע, מאמץ וזמן על מנת לגבש את מהלכי התכנון, הן בתכניות הפיתוח האזוריות והן בתכנית המתאר. במיוחד ברצוני להודות **למר משה ריגל**, סמנכ"ל לתכנון ופיתוח של משרד התיירות, על שיזם, חידש ויצר כוונת חשיבה חדשים בתכנית, ועל אשר לא חשך דבר על מנת לגבש תכנית ראויה שתהיה בסיס לפיתוח וקידום התיירות בארץ. יבואו כולם על התודה ועל הברכה.

אלי גונן

מנכ"ל משרד התיירות

יו"ר ועדת ההגוי

2. דברי הסבר לתכנית

2.1 מטרות התכנית

התכנית רואה בישראל "ארץ תיירות". הגד זה מחייב התייחסות למכלול הגורמים שיש להם השפעה על החוויה התיירותית של המבקר בישראל. המשמעות של "ארץ תיירות" תחייב את המדינה להערכות בתחומים רבים; בעיצוב חזותה ופניה של הארץ, בטיפוח אתרי הביקור וצירי התיירות, בהבטחת מלאי ומיגוון של אמצעי איכסון, ביעוד שטחים למרחבי נופש, במתן רמת שרות נאותה, בהכשרת כח אדם מקצועי ומיומן ומעל לכל, במחוייבות לשמור על ערכי הטבע והנוף ועל טיפוח המורשת הבנוייה, המהווים מרכיב חשוב בחווית הביקור התיירותית. גם מערכת החינוך צריכה להרתם למשימה כדי להבטיח אוכלוסייה מסבירת פנים לתייר. לדברים אלה משנה תוקף לקראת העליה המשמעותית בסדרי הגודל של היקפי התיירות הצפויה להגיע לישראל, במקביל לתמורות בזירה המדינית בטחונות.

התכנית קבעה לעצמה שלוש מטרות על:

א. בניית הכלים להשגת פריצת הדרך התיירותית מבחינת ההיקף, האופי והרכב התיירות לארץ.

ב. אבטחת האמצעים: פיסיים, סטאטוטוריים וכלכליים לקידום התיירות, ובעיקר עתודות קרקע עבור אמצעי איכסון ושירותי תיירות משלימים, לקראת יעד של 5 מליון תיירים לשנה.

ג. מתן אפשרות לתושבי הארץ להנות משירותי נופש ופנאי ברווחה וברמה גבוהה. אלה כוללים מרחבי נופש בחיק הטבע, חופי ים, ואתרי ביקור ואיכסון.

יש להדגיש כי מטרות אלה אחוזות ותומכות זו בזו. תושבי הארץ יהנו משירותי התיירות ומהרמה הגבוהה הנדרשת לתיירות חוץ, וזו האחרונה נהנית באותה מידה משירותי תיירות הפנים, מרחבי הנופש ו"התודעה התיירותית" הגבוהה המתפתחת בארץ.

יעדים אופרטיביים

1. הבטחת עתודות קרקע זמינות, במועדים המתאימים, להתפתחות ענף התיירות לטווח התכנית ומעבר לה, וטיפול בקונפליקטים של שימושי קרקע.
2. קביעת עקרונות הפיתוח של מתחמי תיירות ומתן הנחיות להכנת תכניות מתאר ופרוגרמות תיירותיות למתחמים ולחבלי תיירות בדרגים המחוזיים והמקומיים.
3. פיתוח בר-קיימא של אמצעי האיכסון והשרותים הנלווים בהתאמה לכושר הנשיאה של מתחמי וערי התיירות מבחינה פיסיית וחברתית.
4. הכוונת פיתוח ענף התיירות בצורה מאוזנת ושקולה, תוך שמירה על ערכי הטבע ועל אתרי הביקור, התחשבות באילוצים הפיסיים והסביבתיים ומציאת היחס המתאים בין תיירות לפעילויות אחרות.
5. פרישה גיאוגרפית מאוזנת ורחבה, במידת האפשר, של אמצעי האיכסון, בחינה של מוקדי פיתוח קיימים וחדשים, מניעת צפיפות יתר באזורים רגישים.
6. הגדרת נתיבי הסיור העיקריים ודרכי הנוף בארץ, מתן הוראות להבטחת איכותם ושמירת הנופים הנשקפים מדרכים אלה וסיפוק השרותים הדרושים לתייר הנע לאורכן.
7. תיאום עם תכניות אחרות, במישור הארצי והאזורי, השלכות על מערכות תחבורה ותשתיות לאומיות אחרות. (כולל צירי דרכים, שדות תעופה פנים ארציים, חופים ועוד).
8. התאמת הכלים השיווקיים ומערך האיכסון לקהלי יעד איכותיים, תוך גיוון המוצר התיירותי והתאמתו, בין השאר, גם לפלח תיירותי חדש המשלב סיור וביקור תרבותי עם נופש.
9. הגדלת מיגוון אמצעי האיכסון ברמות השונות והרחבת אזורי הנופש הפתוחים במטרה לעודד את אזרחי המדינה לצאת יותר לנופש בארצם.
10. הבטחת הישימות הכלכלית וכושר הגמישות של מערך האיכסון להערך לכמויות ביקוש משתנות, לאורך זמן, תוך ניצול הפרופיל התחרותי של מדינת ישראל.

2.2 מסמכי התכנית

התכנית כוללת שני סוגי מסמכים :

*** מסמכים סטטוטוריים**

*** מסמכים נילווים שאינם חלק מהוראות התכנית**

המסמכים הסטטוטוריים כוללים:

- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט מס' 1 בקנה מידה - 1:100,000.
- ג. תשריט מס' 2 בקנה מידה - 1:50,000.
- ד. נספח א' - פרישת אמצעי האיכסון.
- ה. נספח ב' - אתרי ביקור עיקריים.
- ה. נספח ג' - רשימת אי התאמות עם תכניות מתאר ארציות אחרות.

המסמכים הנלווים כוללים:

- א. נספח ד' - חבלי ארץ תיירותיים ומאפייניהם.
- ב. דברי הסבר.
- ג. תשריט מס' 3 אילוסטרטיבי בקנ"מ 1:000,250 המציג את קווי התכנית העיקריים.

התשריטים:

תשריט מס' 1 - כולל את חלוקת הארץ לחבלי תיירות, ערי התיירות, דרכי נוף וצירי תנועה בהם נעים רוב התיירים, אתרי הביקור העיקריים, היערות, שמורות הטבע, הגנים הלאומיים ושמורות הנוף המהווים רקע לפעילות הנופש בארץ ואת פריסת חדרי האיכסון בחבלי וערי התיירות.

תשריט מס' 2 - מראה את מתחמי התיירות ומרחבי הנופש לאורך חופי הימים לרבות איתור מוקדי איכסון במתחמים כפריים, צירי נחלים ומרחבי הנופש לאורכם וכן את ערי התיירות העיקריות שבתוך הארץ על מתחמיהם.

תשריט מס' 3 - מציג את עקרונות התכנית ונתונה העיקריים. תשריט זה הינו כאמור אילוסטרטיבי ואינו סטטוטורי.

2.3 דברי הסבר למושגים המופיעים בהוראות התכנית

בתכנית נקבעו מספר מונחים חדשים הקשורים בתפיסת הפיתוח שמבקשת התכנית להנחיל. התכנית קובעת כי יש לפתח את אמצעי האיכסון, הבילוי והנופש **במתחמים מוגדרים ובתפיסת תכנון כוללנית למתחם כולו**. התכנית מבחינה בין סוגי מתחמים שונים, שיעודם התיירותי, תיפקודם ועיצובם שונים. לכל סוג של מיתחם ניתנות הנחיות פיתוח בהתאם. בפרק זה יובאו ההגדרות ודברי ההסבר המתייחסים לאזורי התיירות השונים.

2.3.1 אזורי תיירות

אחת ממטרותיה המרכזיות של תמ"א 12, הינה תחימת שטחים אשר יעודם המרכזי יהיה בתחום התיירות והנופש. שטחים אלה יופיעו בתשריטים המלווים את התכנית ויקבלו בטוי בהוראות התכנית. מבחינות רבות נושא זה הינו מרכזי ומהותי בהיותו מחייב ומנחה במערכת התכנון הארצית (מנחה תכניות מחוזיות ומקומיות). הגדרתם של שטחים והכללתם בהוראות התכנית נעשים בתשומת לב מירבית, למניעת סתירות וניגודים עם יעודי קרקע אחרים בתכניות מתאר אחרות בכל הרמות, ובהתאם לקווי התכנון בתכניות אלו.

הבהרה: מתחמי תיירות, מוקדי איכסון במתחמים כפריים ומרחבי תיירות, כל אלה מופיעים בתשריט מס' 2, בפירוט לאורך חופי הים. יעודי קרקע אלה אינם מופיעים בתשריט מס' 1 בשאר אזורי הארץ. יובהר כאן כי יעודים אלה יקבעו בעתיד על ידי הועדה המחוזית (כאמור בסעיף 9 ד' 2). לאמור גם בשאר אזורי הארץ, בגליל, בכרמל, ביהודה ובנגב יתקיימו מרחבים תיירותיים, מתחמים ומוקדי איכסון כפרי. הסיבה לקביעת היעודים הללו לאורך חופי הים היא ההתייחסות המפורטת יותר של תמ"א 12 לתכנון החופים, ראה להלן.

אזורי התיירות נחלקים לארבע קטגוריות:

א. חבלי ארץ תיירותיים

מרחבים גדולים הכוללים שטחים בעלי איכויות תיירותיות, ערכי טבע, נוף ומורשת והנדרשים להתייחסות מיוחדת ברמת התכנון המחוזית. חבלים אלה ראויים לתכנון ברמה של תכנית תיירות אזורית - מחוזית. חבלי תיירות אלה מופיעים במפה בקנה מידה 1:100.000 ובתכנית האילוסטרטיבית.

התכנית מציבה 17 חבלי תיירות מרכזיים המציגים את משאבי התיירות העיקריים בארץ. חבלי התיירות נבדלים בערכי טבע ונוף, מערך ישובי, מורשת עבר ואתרי ביקור בעלי ענין תיירותי. חבלי ארץ אלה אינם חופפים את כלל שטחה של מדינת ישראל, אך גבולותיהם אינם חורגים מתחומי המחוזות המינהליים של משרד הפנים ובכך מאפשרים לועדות התכנון המחוזיות להפעיל את סמכויותיהן בכל חבל תיירות במסגרת המינהלית של המחוז.

לחבלי התיירות יש לערוך פרוגרמות ומסמכי תכנון כוללניים (תכניות אב ותכניות פיתוח), כדי להבטיח בהם את האינטרס התיירותי, אשר יעמוד כאן בעדיפות ביחס לאינטרסים של שמושי קרקע אחרים. דגש מיוחד יש לשים על רצועת החוף של ישראל - לכל אורכה.

ב. מתחמי תיירות

מתחם תיירות הוא אזור גאוגרפי מוגדר, בעיר או במרחב פתוח, המיועד לפיתוח כוללני של אמצעי איכסון ומערך שרותי תיירות נילווים. נעשתה הבחנה בין חמישה סוגי מתחמים. **"מתחם עירוני"**, משולב במירקם העיר אך הדגשיו תיירותיים. מתחם תיירות עירוני יכול: איפיון ייחודי עירוני, (היסטורי, ארכיאולוגי, דתי וכו'), ריכוז אמצעי איכסון במאסה גבוהה, ריכוז אטרקציות תיירותיות; אתרי ביקור, מוזיאונים, תאטרונים וכו', ריכוז שירותים; מסעדות, בתי קפה, בתי מסחר וקניות ועוד, עיצוב ייחודי של נוף וחזות העיר אשר יבליט את איכויות המקום, נקודות מידע, פקחים או משטרת תיירות, טלקומוניקציה, קבלת אינפורמציה וכו', שעות פתיחה ארוכות, בטוי בתכנית המתאר העירונית כאזור מועדף לתיירות.

"מתחם פרברי", מצוי בשולי העיר ומעוצב באופן שונה מהמתחם העירוני ותמהיל האיכסון ורמת הבינוי והצפיפות שלו שונים. מתחם פרברי נסמך על שטחים פתוחים, חופי ים, מרחבי חולות, יערות וכדומה. בשטח מעין זה קיימים היתרונות של הקירבה לעיר וההשענות על המערך האורבני; שירותים מסחריים, בידור וכו'. מאידך, פונה ה"פרבר התיירותי" גם לעבר המרחב הפתוח ונהנה מיתרונותיו. בתנאי הצפיפות ומצוקת הקרקעות בארץ נראה מודל זה כמתאים וכאטרקטיבי במיוחד, בהיותו נסמך על השטח העירוני, אינו מפר שטחים פתוחים המהווים משאב נדיר, ומאידך נהנה מהם. המתחם הפרברי יעוצב באופן שונה מהמתחם העירוני, ותמהיל האיכסון שלו יהיה פתוח ומרווח יותר.

"מתחם כפרי", מאופיין בעיצוב כפרי, בתמהיל איכסון ובמיתקני ספורט ונופש מתאימים. הבנייה היא נמוכה והיחס בין שטח פתוח לשטח מבונה גבוה. מתחם כפרי, שיעודו העיקרי כאמור הוא נופש, מופרד מהמולת הכרך ע"י "מרחב תיירות כפרי" רחב מימד השומר על נופיו הפתוחים ומאפשר למתחם הכפרי את הפרטיות והרוגע הדרושים לפעילותו. מרחב זה יכול שטחים חקלאיים, יערות, שמורות, גנים לאומיים וכדומה. במרחב יוקמו אטרקציות מרחביות עתירות שטח. מתחם כפרי באזור סובב ירושלים, שהינו בעל אופי הררי, מצריך הנחיות עיצוב מתאימות וייחודיות.

"מתחם מיוחד" הוא סוג המתחם הרביעי ולו שני סוגי משנה: זה הקשור למרינה, כאשר יש לה עורף עירוני או זה שאין לו עורף עירוני והוא חייב לספק שרותים משלימים בתוכו (כמו בים המלח).

"מתחם מדברי", מצוי באזורי הנגב והערבה, מפותח בסמוך ליישובים קיימים ומאופיין בעיצוב מיוחד ההולם את נוף המדבר ואקלימו.

הבחנות הנ"ל מסתמכות בין היתר על סקרי שוק בארץ ובחו"ל, אשר הגדירו את אופי המוצרים התיירותיים הנדרשים לאור השינויים החלים בטעמי התיירות בעולם ובארץ והשלכותיהם ועל התכנון הפיזי - עיצובי ועל החוויה התיירותית של המבקר.

ג. ערי תיירות

בקבוצה זו הוגדרו ערים שונות בהתאם לאופיין ולתכונותיהן התיירותיות. סיווג הערים בהתאם לאופיין הדומיננטי נעשה בנספח. יצויין כי לעיר אחת יתכנו מספר תפקודים תיירותיים ובהתאם להם נקבעו בתכנית הנחיות תכנוניות המתיחסות לסוגי הערים (בהקשר התיירותי): מטרופולין תיירותי, ערים הסטוריות, ערי קייט ונופש, ערי מוצא ושירותי דרך. הנחיות אלה מטרתן לחזק את תיפקודה התיירותי הספציפי של העיר.

ערי התיירות סווגו כאמור לכמה קבוצות על פי תיפקודן במערכת התיירות והנופש בארץ. גם בערי התיירות שאינן לאורך שפת הים נקבעו מתחמי תיירות ובהם צריכה להנתן עדיפות ליעודי קרקע בעלי אופי תיירותי ובראש ובראשונה בתי מלון מסוגים שונים. מתחם תיירות עירוני צריך גם לספק את מכלול השרותים להם זקוק התייר. אולם בנוסף לכל אלה, עיר התיירות חייבת בהערכות כוללת בעלת אוריינטציה תיירותית. הווה אומר תכנון למטרות תיירות עם הקפדה על: שילוט מתאים, מסלולי סיור, טיפוח אתרים, תאורת לילה של אתרים, נקיון ורמת שירותים גבוהה, מערכת מסחר אטרקטיבית גם לתייר, סוגי חנויות הפונים לתיירים, שיפור חזות הבנינים וניקוי חזיתותיהם, בניית ככרות, גנים ציבוריים, שרותים ציבוריים, ריהוט רחוב מתאים, מרכזי מידע, שימור והבלטה של אתרים ארכיטקטוניים מיוחדים האופייניים לעיר, עיצוב פסלים ומזרקות, מיגוון מסעדות ומקומות בידור ובילוי, פיתוח טיילות ונקודות תצפית, מערכות הסעה ציבוריות ופרטיות העונות לביקוש ולרמה התיירותיים וכד'. לשם כך נקבעו "אזורי תיירות עירוניים", הכוללים את חלקי העיר שם מתקיימת עיקר הפעילות והתנועה של התיירים ובהם יש להדגיש ולפתח את הנזכר לעיל באופן מדוקדק וקפדני.

דגשים שונים של פיתוח תיירותי ינתנו לתפקודים הבאים בערי התיירות, ולמשל:
במטרופולין תיירותי מצפה התייר למצוא כל מה שדרוש לו בעיר המרכזית, לרבות משרדי נסיעות מרכזיים, נמלים או שדות תעופה, מוקדי הדרכה והסעות ומרכזים להכשרת כח אדם לענף התיירות. סוגי השרות וטיבם מופנים לאזור רחב הכולל מחוז ארצי שלם או מספר מחוזות.

בעיר תיירות הסטורית יושם דגש על המירקם ההסטורי המבונה המבליט את חשיבותה ההסטורית של העיר תוך הבלטת הבנינים והמאורעות החשובים.

בעיר מוצא ושירותי דרך יובטחו האמצעים המציידים את התייר והמטייל לקראת יציאתו אל האזור אותו משרתת העיר לרבות איכסון בכמות מוגבלת.

בעיר או עיירת נופש יושם דגש על המראה האסטטי של כל חלקי הישוב, על טיפוח גינות נוי ומקומות מרגוע, על חוקי עזר עירוניים המקפידים על שקט ואוירה מתאימה לנופש, על רמה ומיגוון נאות של מסעדות, בתי קפה ושרותים אחרים הדרושים לנופש.

ד. צירי נחלים ומרחבי נופש

אחת ממטרות התכנית היא הבטחת שטחי הנופש הדרושים לאוכלוסיית אזרחי המדינה. התכנית מצביעה על שורה ארוכה של נחלים ויובליהם ומיקווי מים שיש להם פוטנציאל לשמש כמרחבי נופש. רוב הנחלים האלה טעונים שיקום. לאחר שיקומם וכאשר יפותחו לאורכם האמצעים ומתקני הנופש הדרושים, יעמדו לרשות האוכלוסייה, המתגוררת בצפיפות במרכז הארץ, השטחים הדרושים לה למטרות נופש ובילוי בחיק הטבע. לכשישוקמו צירי הנחלים ומרחבי הנופש לאורכם, הם יהוו אזורי חיץ החודרים אל בינות לשטחים העירוניים הבנויים, ויבלמו את ההתפשטות העירונית המאיימת לכלות את המרחבים הפתוחים בליבת המדינה. הביקוש לשטחי הנופש רק ילך ויגבר, הן כתוצאה מגידול האוכלוסייה והן כתוצאה מעליה ברמת החיים, קיצור שבוע העבודה ובעתיד קיצור שבוע הלימודים יגבירו עד מאד את הביקוש לשטחי הנופש הפתוחים. מהבחינה הנורמטיבית, קיים כבר כיום מחסור גדול בשטחי נופש באזורים צפופי האוכלוסייה ויש לכן לשמור בקפידה רבה על משאבי הטבע והשטחים הפתוחים.

ה. צירי תיירות ודרכי הנוף

הבאים לארץ מבקשים בין השאר גם לחזות בנופיה של ארץ התנ"ך. ישראל מצטיינת ברב גווניות הנוף, האקלים והמורשת הבנויה. ניתן לראות, מהלך נסיעה קצרה בת כמה שעות, אזורים מושלגים, הרריים וקרירים בצפונה של הארץ ואזורים צחיחים, חמים ויבשים בדרומה. המעבר בין האזורים הגיאוגרפיים האלה נעשה לרוב בנסיעה, המהווה חלק מהחוויה התיירותית. לכן, יש חשיבות רבה לטפח ולשמור על איכותן של הדרכים ועל הנופים הניצפים מהן. דרכים אלו יש ללוות במערך שרותי דרך ובשילוט בהיר ועניני. התכנית קובעת את צירי התיירות הראשיים בארץ, ואת המשמעות התיירותית שלהם. צירים אלה יש לטפח, להבטיח את איכותם הפיזית, לדאוג לכך שמבטי הנוף הנישקפים מהם ישומרו, תקנות הנקיון ותחזוקת הסביבה ימנעו פיזור שפכי עפר ושאריות פסולת בניין. יש להמנע משילוט גס ובוטה החוסם מבטי נוף ומכער את הסביבה, יש להקפיד על בינוי הולם מבחינה עיצובית ומבחינת חומרי הבנייה לאורך צירים אלה. נוסף לצירים הראשיים יש בארץ דרכים בעלות ערך נופי. דרכי הנוף מהוות בעולם מסלולי סיור מבוקשים וכך גם בישראל. יש להבטיח את שמירת האפשרות לצפות בנוף, ליצור נקודות תצפית מלוות בדברי הסבר במקומות נבחרים, להבטיח מקומות חנייה סמוך לנקודות התצפית, לאפשר נקודות מנוחה, הסעדה ושרותים, כל אלה בנקודות נבחרות ומבלי לפגוע בנוף.

ו. אתרי הביקור

ישראל היא מדינה המשופעת באתרי ביקור מסוגים שונים המהווים אטרקציות לתייר ולמטייל. התכנית מאמצת את כל האתרים הלאומיים והאתרים האחרים המופיעים בתכנית סטטוטוריות שונות אך אינה מפרטת את כולם. התכנית בחרה להזכיר כ- 150 אתרים בולטים, לסמנם בתשריט ולקבוע כי לאלה יש להכין תכניות ולטפחם כדי שיהיו מסוגלים לקלוט את מאות אלפי התיירים האמורים לבקר בהם. יחד עם זאת אין משתמע מכך כמובן

כי לא צריך להמשיך ולפתח את האתרים שלא נימנו ברשימה. בתכניות המפורטות ובפרוגרמות לחבלי התיירות, יוזכרו כל האתרים וינתן להם הטיפול הנאות.

2.3.2 מעמד התכנית, יחסה לתכניות אחרות והוראותיה הכלליות

ככלל אין התכנית מבטלת תכניות מאושרות מכל דרג שהוא. אם בעיר מסויימת, אפילו אין היא עיר תיירות, קיימת תכנית מאושרת להקמת בית מלון למשל, תכנית המתאר הארצית אינה מבטלת יעוד זה. התכנית השתדלה, לא לשנות או לבטל יעודים קיימים בתכניות מחוזיות או ארציות, על מנת לא לחשוף את הועדות המקומיות לתביעות פיצויים. מאידך דאגה התכנית להבטיח כי תכנון עתידי בתחומים שיש להם נגיעה בנושאי תיירות יתקיים על פי הנחיותיה. יעודה של התכנית, כתכנית תיירות ונופש, מכתוב התייחסות אל אזורי הארץ המועדפים לפיתוח תיירותי, לכן עשויים להתווסף מקומות איכסון על אלה שצוינו למשל בתמ"א 13. (רשימה ספציפית של אי התאמות כאלו מצורפת בנספח ג').

כאשר במרחב מסויים לאורך חופי הים, המתאים לתיירות ונופש, מצוי כיום מיתקן תעשייתי, או בטחוני שאינו עולה בקנה אחד עם היעוד התיירותי, סומן מתקן זה בתשריט כעתודה לצרכי תיירות ונופש. סימון השטח כעתודה לצרכי תיירות ונופש אין בו משום פגיעה בשימוש הקיים, משום שהיעוד "עתודה תיירותית" מכוון לטווח ארוך, עם הפסקת תיפקודו של המיתקן או בגמר תוחלת חייו. רק אז יקבל היעוד של עתודה תיירותית משמעות אופרטיבית. לאמור, כל תכנית חדשה לשינוי יעוד תצטרך להיות מתואמת עם קביעות תכנית זו. קביעה זו, באה מתוך אחריות לאומית, להבטחת המשאבים הקרקעיים המצומצמים באזורים רגישים במיוחד - חופי הים, עבור היעוד הקרקעי המתאים ביותר לאזורים אלה - התיירות והנופש. בדרך זו מצומצמים עד למינימום מצבים שיחייבו מתן פיצוי בגין פגיעה בזכויות מוקנות כתוצאה מאישורה של תכנית זו. בתוך עתודות הקרקע יאותרו מוקדי תיירות ונופש.

תוספת מקומות איכסון לאורך חופי הימים הביאה בחשבון את המיגבלות של תמ"א 8, תמ"א 22 ותכניות אחרות לגבי שמורות טבע, גנים לאומיים, יערות ושמורות הנוף. בתוספת האמורה של שטחי איכסון, אין משום פגיעה בעקרונות תמ"א 8, תמ"א 22 ותמ"א 13 לרבות מרחב הכנרת.

תמ"א 12 מחייבת את מוסדות התכנון לכלול הוראות הבאות להנחיל את עקרונותיה והוראותיה של התכנית בעת הכנתן של תכניות מחוזיות או מקומיות. התכנית מחייבת כי בכל פיתוח של מתחם תיירות חדש ינתן מענה נאות לבעיית התשתיות ולכבישי הגישה וכן לשלבויות הביצוע של תשתיות אלה ביחס לפיתוח האיכסון במתחמים.

התכנית גורסת כי יש לאפשר הקמה של חדרי אירוח כפריים בישובים חקלאיים ובישובי המיעוטים בהתאם להנחיות משרד התיירות ובכפוף לכל דין. תכנית המתאר הארצית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה להקמתם של חדרי אירוח אלה מכח התכנית בלבד, ועל היזמים הפרטיים מוטלת החובה לפנות לקבלת האישורים בהליכים המקובלים.

מוצע כי עורכי התכנית ידווחו למועצה הארצית לתכנון ולבניה לקראת תום חמש שנים מיום השלמתה על מימוש התכנית, עקרונותיה, וסטיות מהותיות מהן.

א. עריכת תכניות לחבלי תיירות

חבלי התיירות הם מרחבי ארץ גדולים. לאלה מציעה התכנית לערוך "תכניות תיירות כוללות" ובהן המלצות על תמהיל אמצעי האיכסון, פריסתו ברחבי החבל, קביעה מפורטת יותר של אילו אתרי ביקור יש לטפח ובאיזה מתכונת, טיפוח דרכי התיירות לסוגיהן וכן קביעת שלבי הביצוע. התכניות הכוללניות, שהן בבחינת תכניות אב ופרוגרמות תכנוניות, יצביעו על קונפליקטים סביבתיים, ינחו הכנת תכניות מקומיות, יתנו עדיפות ליישום תכניות ופרויקטים תיירותיים בחבלי הארץ שהוגדרו לשם כך. ראוי לציין כי בהוראות אלה אין משום ביטול יעודי קרקע אחרים, שכן התכניות לחבלי התיירות הן תכניות רעיוניות ואינן סטטוטוריות, אך יש בהן הנחייה והכוונה של מדיניות פיתוח למקבלי ההחלטות בועדות המחוזיות וברשויות המקומיות הרלבנטיות. דגש מיוחד יושם על רצועת החוף של היס התיכון, בשל חשיבותה האסטרטגית במערך התיירות והנופש, והצורך לטפל בקונפליקטים של שימושי קרקע - בעיקר באזורים העירוניים.

ב. הכנת תכניות למתחמי תיירות

התכנית מחייבת את הועדות המקומיות להכין תכניות סטטוטוריות למתחמי התיירות שהוגדרו בתשריטים, מיקום המתחמים, היעודים השונים בהם, היחס ביניהם והיקפם. תכניות אלה יכללו את כל המרכיבים הדרושים להפוך שטח מסויים למתחם תיירות המאפשר לתייר ולנופש להתאכסן ולבלות באווירה תיירותית נאותה ובהתאם להעדפותיו. כמובן שהאיכסון הינו רק מרכיב אחד במכלול של שרותים.

כבסיס לתכנית יש להכין פרוגרמה הנשענת על ניתוח שיווקי, המגדירה את קהלי היעד, תמהיל האיכסון הניגזר, שרותי תיירות נילוים וכיוצ"ב, וכן על נתוח כלכלי הכולל אומדן השקעות, תשתיות, שיעורי תפוסה, ערך נוכחי נקי, ערך קרקע שיווי ואינדיקטורים אחרים. התכנית דורשת מהתכניות המפורטות להראות את שלבי הביצוע ולהוכיח כיצד יתפקד המתחם במהלך שלבי הבנייה כמתחם תיירותי. בנוסף, מציעה התכנית מנגנון של ביטול תכניות שאינן מגיעות לכלל סיום. היות וענף התיירות הוא ענף דינמי, עם שינויים בטעמים ובתפיסות תכנון, יש למנוע "סחבת" ארוכת שנים ביישום תכניות מאושרות, ומבלי לפגוע בזכויות מוקנות, לגרום לשינוי או לביטול ההוראות לגבי תכניות ישנות שלא מגיעות לכלל יישום או שנעצרו במהלך שלבי הביצוע הראשונים, זאת תוך שמירת היעוד הדומיננטי של תיירות. הוראות התכנית קובעות כי יש להכין תכנית כוללת למתחם תיירות בשלמותו וכי יש ללוות את התכנית בדברי הסבר המבהירים כיצד ימומשו יעדי התכנון, כיצד יצור המתחם את החוויה והאווירה התיירותית המבוקשת, כיצד הוא יעוצב, מה יהיו עקרונות הבינוי והפיתוח, וכן כיצד ישפיע המתחם על סביבתו וכיצד יושפע ממנה, (באמצעות מסמך ההשפעה התיירותי או סביבתי).

על התכנית המפורטת לקבוע סעיפים לפיהם תובטח עדיפות להקמת בתי מלון על פני איכסון מלונאי מיוחד.

ג. אמצעי האיכסון ואופיים

התכנית מחייבת, בתכניות המפורטות, לקבוע את תמהיל אמצעי האיכסון לכל סוג של מתחם תיירותי: עירוני, פרברי, כפרי, מדברי או מיוחד בהתאם לאמור בתמ"א 12, וקובעת לגביו את עקרונות פריסת החדרים במרחב ואת עקרונות העיצוב.

התכנית מייחסת חשיבות רבה לנושא כמות חדרי האיכסון והתמהיל המלונאי שלהם בין היתר בשל החשש כי לחצי נדל"ן יגרמו לסטיות ולשינויים במערך התיירות המתוכנן ובעיצובם של מתחמי התיירות. בינוי שלא בהתאם ליעדי התיכנון עלול להיות תהליך בלתי הפיך. החשש העיקרי הוא, שיחידות דיור רגילות תחלפנה את אמצעי האיכסון התיירותיים. לכן, גורסת התכנית כי יש לקבוע את יעדי האיכסון בצורה מדודה ומבוקרת בין חבלי התיירות, ערי התיירות ומתחמי התיירות הכפריים בהתאם להערכות שיווקיות, ולהערכת כושר הנשיאה ולקבוע כי אמצעי האיכסון התיירותי יהיו בעלי אופי מלונאי מובהק. כמוכן שהמימוש בפועל מותנה גם בכוחות השוק.

אולם גם השיקולים הכלכליים עמדו לנגד עיני המתכננים ולכן הותרה גמישות מסויימת רק לגבי צורת המימון של חלק מהתמהיל האיכסוני כאמור להלן, אך לא לגבי המהות המלונאית ויעודה התיירותי המובהק.

יש לציין כי לראשונה נקבע כי הגדרת "בית מלון" לסוגיו השונים תותאם להגדרות ולהנחיות מקצועיות של משרד התיירות וזאת בכל הנוגע לאישור תכניות של שטחים ביעוד תיירותי (הנחיות פיזיות ותפעוליות מפורטות יכללו בתקנות של משרד התיירות שיתפרסמו מעת לעת).

במתחמי תיירות עירוניים יותר להקים בתי מלון רגילים (בתי מלון, מלונות, מלונות סוויטות). בערים מותרת פרופורציה מסויימת של דירות מגורים במתחם אך רוב השטח המבונה צריך לשמש למטרות תיירות. במתחמי תיירות עירוניים שלאורך חוף הים נקבעו באופן סכמטי שתי רצועות פיתוח (וזאת מעבר להנחיות המחייבות שנקבעו בתמ"א 13). רצועה אחת בה יותרו אמצעי איכסון מסוג בתי מלון "רגילים" בלבד, ורצועת פיתוח שניה בה תותר הקמה של עד מחצית מחדרי האיכסון בבתי מלון מיוחדים, והכוונה רק מבחינת שיטות המימון שלהם, כגון "TIMESHARING" או "LEASEBACK". אלו שיטות המאפשרות מכירת זכות שימוש מוגבלת בהסדרים שונים שבין חברת הניהול לבעלי היחידות. בכל מקרה אין כל הבדל מבחינת הנחיות העיצוב והשמירה על אופי ותפקוד תיירותי. העיקרון העיצובי בא להבטיח כי גם לבתי המלון העורפיים יהיה חוף הים גלוי ונשקף, זאת על ידי דרוג הבניינים והשארית מרווחים גדולים בין בתי המלון ברצועת הפיתוח הראשונה.

במתחמי תיירות פרבריים תמהיל בתי המלון דומה למיתחם העירוני אך עיצובם והיחס בין השטח המבונה והפתוח שונים. מתחם תיירות פרברי, כשמו כן הוא, צפיפות הבינוי בו בינונית, בתי המלון בו אינם גדולים במיוחד ואינם גבוהים, יש במתחם שטחים פתוחים

נרחבים יותר מאשר במתחם עירוני ומותר בשוליו להקים גם כפרי נופש. הנחיות אלה מיועדות להבטיח עיצוב יחודי שאינו נטמע במירקם האורבני.

במתחמי התיירות הכפריים מותרת בנייה של כפרי נופש ובתי מלון, ובתנאי שגובהם לא יעלה על שתי קומות. בנוסף, מוקף מתחם התיירות הכפרי במרחב תיירות כפרי, הפתוח ברובו והמאפשר פעילויות ספורט ונופש בחלקיו השונים אך במהותו השטח הוא שטח פתוח המהווה רקע לכפרי הנופש שליד חוף הים. הפיתוח הפיזי של מתחם כפרי הנושק לשמורת טבע או גן לאומי יתואם עם נציגי הגופים המוסמכים.

במתחמי תיירות מדבריים מותר להקים חדרי איכסון שעיצובם וחומרי הבנייה שלהם תואמים את הסביבה המדברית, גובהם אינו עולה על שתי קומות והצפיפות נמוכה כדי יחס של 1:15 בין השטח הבנוי והפתוח. הפיתוח הסביבתי יעשה אף הוא בחומרים ובהתאמה לנוף המדברי. מתחמי תיירות אלה יהיו בסמוך לישובים קיימים וישענו על תשתיותיהם.

מתחמי התיירות המיוחדים כוללים מתחמי מרינות כאשר יש להן עורף יבשתי ומתחמים לאורך שפת ים המלח. המאפיין את מתחמי המרינות הוא אזור המעגנה והשרותים שהוא אמור לספק ליכטונרים, עורף המרינה דומה בעיצובו למתחם עירוני, אך נוספים לו תיפקודים הקשורים בפעילות המעגנה. בשל עלותו הגבוהה של החלק הימי, היתה בשנים האחרונות נטייה להעניק זכויות בנייה רבות בעורף המרינה בעיקר לצרכי מגורים. התר זה מבטל את הייחודיות של המרינה כמתקן מעודד תיירות. לכן יש להקפיד שלא להגזים במתן אפשרות לבנות דירות נופש או דירות במתחם הסמוך למרינה, כדי שזו תוכל להתפתח לעורף תיירותי למרינה הימית. כמו כן, נקבעו כללים למתן עדיפות לשימושים התיירותיים במסגרת המיתחם היבשתי. הסוג השני של מתחמים מיוחדים הוא מיקבצים של בתי מלון הרחוקים מכל מרכז עירוני היכול להשלים את שרותי התיירות כמו בים המלח. לכן מתחם תיירותי לשפת ים המלח, חייב במערכת שרותי תיירות משלימה, כדי לענות על הביקוש לשרותים אלה. או לחילופין להקים מרכזי שירותים בעורף המתחמים כדי שישלימו את המערך התיירותי.

ד. גמישות באמצעי האיכסון

מתן האפשרות לגמישות בסוג ובכמות אמצעי האיכסון הינה סוגיה מורכבת; מחד-גיסא, מבקשת התכנית לקבוע את כמות אמצעי האיכסון ופריסתם המרחבית, בהתבסס על תחזית ביקוש הנגזרת מפלחי התיירות השונים ומיעדי התכנית. פרישה זו אמורה גם לאזן בין האינטרסים המקומיים לבין הראייה הכלל ארצית ומאזן כוחות השוק ולהיות מספיק מגוונת כדי להעניק לתייר את חווית הביקור התיירותי בארץ. מאידך-גיסא קיימת אי ודאות, המלווה כל תכנית, וקיימים רצונות ושאיפות של הגורמים המקומיים המבקשים להגדיל את נתח האיכסון בתחומי הרשות שלהם, גם אם אין לכך הצדקה אובייקטיבית וגם אם קיימת סכנה של גודש יתר תיירותי לישוב ופגיעה בכושר הנשיאה החברתי שלו.

חומר הרקע והסקרים שקדמו לעריכת התכנית לימדו כי ב"צנרת התכנון" יש כ - 000,150 חדרי איכסון, הרבה מעל לצרכים האמיתיים של ענף התיירות בטווח התכנית. אמנם חלק גדול מחדרים אלה אינו מעוגן בתכניות מאושרות אך המספר הגדול מעיד על המגמות

הכלליות. נתון זה בולט לאור העובדה שבעשור הקודם כמעט ולא נבנו בפועל בתי מלון, להוציא במספר ערי תיירות מובהקות. על אף עובדה זאת, יש לציין כי לטווח הקרוב אין די תכניות מאושרות שהן זמינות לבנייה - בעיקר בירושלים, דבר העלול ליצור צוואר בקבוק לענף כולו.

התכנית קבעה כי בנוסף לחדרים הקיימים, (כ-40,000), דרושה תוספת של 85,000 חדרי איכסון חדשים בחבלי התיירות. משיקולים של פחת תכנוני ובשל עקרון הגמישות התכנונית ברמה האזורית והנקודתית, וכדי שלא יקרה שבישובים מסויימים תכניות מאושרות יאפשרו בניית חדרי איכסון מעל המכסה שבתכנית, נקבע כי בנוסף ל-85,000 החדרים, הדרושים על פי התחזית, תותר תוספת בשיעור של 50% מעל מכסה זו בתנאי שבפועל נבנו לפחות 75% ממכסת חדרי האכסון שנקבעה בנספח א'. דהיינו, לרשות המערכת יעמוד פוטנציאל תכנוני של כ-120 אלף חדרים נוספים וביחד עם הקיימים יסתכם ההיקף לכ-160 אלף חדר, מספר שהוא לכל הדעות גבוה בהרבה מהנדרש לטווח של 15 שנה, וזאת גם אם נביא בחשבון את שיעורי חוסר המימוש הגבוהים במיזמים ובתכניות מאושרות. יש לחזור ולהדגיש כי המדובר בפוטנציאל תכנוני וכי דרגת המימוש והעיתוי מותנים כמובן בכוחות השוק ובמגבלות הזמינות.

באזורים שאינם מצויים בחבלי הארץ התיירותיים, נקבעה מכסה מכסימלית לחדרי אכסון, על פי החלוקה למחוזות כדי לאפשר יזמויות בישובים האחרים בהיקף מוגבל. באזורי הנופש הכפריים, לאורך חופי הימים, לא תותר הגמישות של תוספת 50% על מספר החדרים הנוספים, וזאת בשל רגישותם הסביבתית (במקרה הצורך ניתן להשתמש בהוראות סעיף 9א', 1, 4). בערים מסויימות, להן נשקפת סכנה של גודש יתר, כמו אילת למשל, ממליצה התכנית להיערך על בסיס בדיקה של המשמעויות האורבניות והחברתיות להמשך בניית חדרי האכסון.

ה. מסמך השפעה תיירותי

מתקני תיירות ומקומות איכסון רגישים מאד לסביבה בה הם נתונים. סמיכות בית מלון למחצבה פעילה למשל, אינו עולה בקנה אחד עם עקרונות הפיתוח התיירותיים. כל מיטרד של זהום אויר, רעש או פגיעה חזותית המשפיעים לרעה ופוגמים בחוויה התיירותית, פוסלים פיתוח תיירות במרחב הנתון למטרד הסביבתי. מאידך גיסא, גם הקמה של בית מלון, דיסקוטק או מתקן תיירות אחר בלב ליבו של אזור מגורים עלולה להוות מיטרד לשכונת המגורים ופגיעה במתקן התיירותי בשל קונפליקטים עם הסביבה והתושבים. מסמך ההשפעה התיירותי בא למנוע קונפליקטים מסוג זה או להציע דרכים לצימצום. משרד התיירות יוציא הנחיות בנדון בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

3. הוראת המועצה הארצית

בישיבה מס' 238 מיום ז' באלול התשמ"ז (1.9.87) החליטה המועצה (החלטה מס' 86-87) על עריכת שינוי מס' 1 לתכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ונופש מס' ת/מ/א/12. בתוקף סמכותה החליטה המועצה הארצית על תפקידיה ומטרותיה העיקריות של התכנית:

1. המועצה הארצית רואה צורך בעריכת שינוי תכנית מיתאר ארצית למפעלי תיירות ושטחי נופש.
2. המועצה מורה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק, על שינוי התכנית האמורה ועל הגשתה למועצה לא יאוחר משנתיים מיום מתן הוראות הביצוע לעורכי התכנית שיתמנו בהתאם לסעיף 51 לחוק.
3. המועצה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 51 לחוק, נותנת הוראות אלה לעריכת התכנית:

א. התכנית תקבע:

1. מיקום מוקדי אכסון, סוגיהם והיקפם תוך התאמה לצרכים החזויים של אוכלוסית הארץ ושל תיירים במסגרת אוכלוסייה בת 8 מיליון בארץ ומתוך התחשבות בצרכים אלה עד השנה 2010. (שלב א' שנת 2000, שלב ב' 2010).
2. מוקדי תיירות ונופש אינטנסיביים ואקסטנסיביים לסוגיהם תוך התאמה לצרכי האוכלוסייה בת 8 מיליון ותוך התאמה לצורך לשמור ערכי טבע ונוף, אתרים ארכיאולוגיים, היסטוריים ודתיים, נחלים, מעיינות, מקווי ומקורות מים אחרים.
3. התוויה סכימטית של צירים המשמשים לתנועה לפעילות תיירות ונופש תוך התאמה לתפרוסת מוקדי אכסון ואזורי תיירות ונופש ותוך מטרה לשמור על ערכי נוף לאורך הצירים.
4. הוראות שתכללנה בהכנת תכניות מיתאר מחוזיות ומקומיות בדבר התאמה לאתגרים מקומיים ומניעת מפגעים סביבתיים, לרבות מפגעים נופיים במוקדי אכסון, אזורי תיירות ונופש וצירי נופש קיימים או מיועדים.
5. הגדרת סוגי אכסון שונים של תיירות.

ב. כמו כן קבעה המועצה כי התכנית תותאם לתכניות מיתאר ארציות מאושרות אלה:

1. התפרוסת הגיאוגרפית של אוכלוסייה בת 8 מיליון תושבים בישראל. תכנית המיתאר הארצית מס' ת/מ/א/6.
2. תכנית המיתאר הארצית לדרכים, מס' ת/מ/א/3, ולמסילות ברזל, מס' ת/מ/א/23 והצעת תכנית המיתאר הארצית לשדות תעופה, מס' ת/מ/א/15.
3. מערכת הגנים הלאומיים ושמורות טבע ונוף, בין אם הם מוכרזים, מאושרים או מוצעים בתכנית המיתאר הארצית מס' ת/מ/א/8.
4. אזורי ייעור לפי הצעת תכנית המיתאר ליער וייעור מס' ת/מ/א/22.

5. חוף היס התיכון, ומרחב הכנרת וחופיה בהתאם לתכנית מיתאר ארצית לחופים מס' ת/מ/א/13 על כל חלקיה.
6. ת/מ/א/31.
- ג. התכנית תכלול הנחיות להכללתם של הנושאים הנזכרים בסעיף 3א' והוראות לטיפול בהם בתכניות מיתאר מחוזיות ומקומיות, כמו כן הנחיות כמסלולי טיול מומלצים רכובים ורגליים.
- ד. התכנית תכלול הוראות ותשריטים בקנה מידה 1:100,400 ולנושאים מסויימים בקנה מידה יותר מפורט במידת הצורך.
4. המועצה ממליצה בפני שר הפנים שימנה, בתוקף סמכותו לפי סעיף 51 של החוק, את מינהל התכנון של משרד הפנים, את משרד התיירות ואת מינהל מקרקעי ישראל כעורכי התכנית.
5. תוקם ועדת היגוי שתלווה את התכנית בהרכב הבא:
- א. יו"ר- מינהל התכנון במשרד הפנים
 - ב. משרד התיירות
 - ג. המשרד לשמירת איכות הסביבה
 - ד. מינהל מקרקעי ישראל
 - ה. משרד התחבורה
 - ו. רשות שמורות הטבע
 - ז. רשות הגנים הלאומיים
 - ח. החברה להגנת הטבע
 - ט. משרד האוצר
 - י. נציגי מתכנני המחוז בהתאם לצורך
6. המועצה תפרסם את נושא התכנית ברשומות.

תמ"א 12 - החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

בישיבה מס' 346 מיום ט"ז בשבט התשנ"ו (6.2.96) החליטה המועצה (החלטה מס' 18-96)

כדלקמן:

* לאמץ עקרונית את התכנית.

* להעביר את התכנית ודברי ההסבר לועדות המחוזיות בהתאם לסעיף 52 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן החוק) למתן הערותיהן תוך שלושה חודשים.

* לבקש מן הועדות המחוזיות לפעול לפי סעיף 52 (ב) לחוק בדבר הודעה לועדות המקומיות שיש להן עניין בתכנית לקבלת התכנית ולאפשר להן לעיין בה במשרדי הועדה המחוזית. כמו כן, לבדוק אפשרות לקיים ימי עיון והצגה ולהסברת התכנית.

* להעביר את התכנית ודברי ההסבר לועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים ולמשרדי הממשלה שלא היו חברים בוועדת ההיגוי.

* להסמיך את ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים לדון בהערות הועדות המחוזיות ולהמציא את המלצותיה למועצה.

4. האסטרטגיה ועקרונות התכנון

שמה של התכנית מורה על מטרותיה העיקריות - תיירות ונופש. התכנית רואה כאחד מקווי היסוד שלה למלא אחר מחוייבות המדינה להבטיח את צרכי הנופש של אזרחיה. במקביל אמורה התכנית לספק את הביקוש הקרקעי הצפוי לענף התיירות, תוך מיצוי הפוטנציאל הכלכלי שלו. יתר על כן, היעד התכנוני מבקש לשלב את שני הגורמים, נופש פנים ותיירות חוץ גם מבחינה פונקציונאלית כלכלית, על ידי שימוש משלים באמצעי האיכסון ומיתון עונות השפל בענף. הביטוי הפיסי והרצון להבטיח את שטחי הנופש והפנאי מבוטא במדיניות העל של התכנית. זו נותנת דגש על פיתוח אזורי נופש מובהקים לחופי הימים וקובעת חבלי ארץ שונים, כחבלי תיירות, בהם יש להבטיח את האינטרס התיירותי ע"י העדפה של יעודי קרקע תיירותיים ובאמצעות שמירה קפדנית על איכויות הסביבה התומכת באינטרס התיירותי. שמירה על איכות הסביבה וטיפול ערכי הטבע בארץ, יעודדו את אזרחי המדינה לצאת ולהנפש בחיק הטבע וישמרו על יפי הנוף וסגולותיו גם עבור התייר הבא מבחוץ.

4.1 הפוטנציאל התיירותי

ישראל היתה מאז ומתמיד יעד מבוקש לעלייה לרגל, תיור וסיוור. מסורת זו בביטוייה המודרני מתגלמת בתנועת תיירות ערה לישראל, ההולכת וגוברת עם השנים. ישראל היא ארץ התנ"ך, בה התפתחה התרבות הדתית המונותיאסטית ובה שרידי עבר מרשימים הממחישים את מורשתה. העיר ירושלים היא אבן שואבת ומקום של ייחוד וקדושה לעולם המערבי והיא יעד בין הראשונים במעלה בין אתרי התיירות בעולם. העולם הנוצרי שואב את מקורותיו מארץ הקודש: נצרת, ירושלים, ארץ הבשורה. לנופיה הייחודים של הארץ: הגליל והכנרת, ים המלח והמדבר, משקל לא מבוטל בכח המשיכה של ישראל. הפוטנציאל התיירותי של ישראל טמון במכלול התכונות, בצרוף הנדיר של רצף תרבויות המהוות את מקורות התרבות המערבית, מורשת הסטורית, משאבי טבע ונוף, אקלים נוח, בשילוב עם מערכות תשתית מודרניות, נגישות נוחה ושירותים ברמה גבוהה. יתרונה של ישראל הינו במוצר המשולב ובעוצמה הגבוהה של כלל מרכיביו.

4.2 הביקוש

היקף התיירות לישראל עומד בשנת 1994 על כ-2 מליון תיירים ומציג עלייה יציבה הקשורה ברורות למצב הרגיעה היחסי באזור. על פי תחזיות משרד התיירות (לפי פלחי שוק ואזורים) ועל פי תרחישים שונים אשר נערכו במסגרת התכנית הנוכחית צפוי היקף התיירות לישראל להגיע לשיעורים של בין 3-4 מליון תיירים בשנת 2000 ועד 5 מליון בשנת 2010 במקביל לכך צפויה להמשך העלייה הרצופה בשעור הלינות של ישראלים. היעד הכמותי הנגזר של תכנית המתאר לצורך תכנון סל האיכסון נקבע ברמה של כ-45 מליון לינות בשנה. כ-30 מליון לינות

לתיירות נכנסת (שווה ערך ל-5 מליון תיירים) וכ-15 מליון לינות בשנה לתיירות פנים. תוספת חדרי האיכסון הנגזרת מיעד זה לשנת היעד 2010, הינה תוספת של כ-000,85 חדר. (לעומת כ-40,000 חדר קיימים כיום). יעדי ביקוש אלה הנשענים על העליה היציבה במספר התיירים בשנים האחרונות, על צרכי האוכלוסייה המקומית ובעיקר על מצב הרגיעה הבטחונית פוליטית מוצאים את ענף התיירות הישראלי בלתי ערוך דיו לקליטת התיירות הצפויה. האתגר העומד בפני הענף מבחינת נפח האכסון הינו משמעותי ביותר. יש להדגיש כי קיימים צווארי בקבוק מקומיים, בעיקר בירושלים שהינה יעד מרכזי למרבית התיירים המבקרים בישראל. אי מציאת מקום פנוי בירושלים עלולה להוביל לדחיית ביקור בארץ, ולהפסד ישיר למשק הלאומי הכרוך בכך. יש לציין כי גם בערי תיירות אחרות עשויה להתפתח תופעה דומה של ביקוש מעבר לקיבולת האיכסון הקיימת והפסד בהכנסות צפויות, אם כי במידת חומרה פחותה, בעיקר בערים תל-אביב, נצרת, אילת וביס המלח. הבעיה חמורה במיוחד בטווח הקצר עד שנת 2000.

4.3 יעדי האיכסון לשנות היעד

היעד המרכזי של התכנית הינו אבטחת עתודות קרקע והתווית תכניות בינוי לפיתוח אמצעי איכסון ומערכי תשתית ושרות נלווים ובעיקר במוקדי הביקוש הצפויים: ירושלים, נצרת, אילת, טבריה, ים המלח ובאתרים נבחרים לאורך חופי הים, שבהם היתה תשתית תיירותית מצומצמת עד כה.

תמ"א 12 קובעת יעדי תכנון של סל האיכסון לשנת היעד 2010. יעדים אלה נסמכים על תחזיות הביקוש לשנת היעד, מחד ועל כושר הנשיאה הארצי והמקומי מאידך. דרגת המימוש והעיתוי מותנות בין היתר בנסיבות הגיאופוליטיות, בכוחות השוק ובאילוצים של זמינות. לאור זאת נדרשת רמת גמישות גבוהה על מנת להעריך למצבים משתנים על ציר הזמן.

4.3.1 עקרונות התכנון אשר עמדו ביסוד יעדי התכנון הם:

א. מימוש פוטנציאל הביקוש

אספקת מגוון אמצעי איכסון ולצידם מערך תשתיות ושרותים נלווים לתיירות נכנסת ותיירות פנים על מנת להשיג תשואה כלכלית מיטבית למשק המדינה מענף התיירות.

ב. התחשבות במצאי תכנוני קיים

התכנית הנוכחית מביאה בחשבון את היוזמות, התנופה ומגמות הפיתוח המקומיות ביעדיה הכוללים. עם זאת, כיוון שהמספר הכולל של אמצעי האיכסון המצויים בצורת התכנונית עולה בהרבה על תחזית הביקוש, יש צורך בבקרה בראיה ארצית ומערכתית כוללת, וויסות של התכניות הקיימות, גם אם משמעותו לעיתים הינה הקטנת נפח התיכנון המקומי.

ג. פחת תכנוני

התכנית מביאה בחשבון "פחת תכנוני" הגורע בשיעורים ניכרים, עד כדי עשרות אחוזים, מנפח האיכסון המתוכנן כתוצאה מאי מימוש תכניות מסיבות שונות. (בעיות סטאטוטוריות ומשפטיות, זמינות קרקעות, היבטים סביבתיים, בעיות מימון ושיקולים יזמיים).

ד. פיתוח בלתי מאוזן

הצבת יעדי איכסון גבוהים מדי, או העדר "תקרת האיכסון" עלולים להביא לפיתוח בלתי מאוזן במובן של מתן אישורים לתכניות, הרבה מעבר לצרכי הביקוש של השוק באזור נתון. מכאן הסכנה של הסטה לשימושי נדל"ן אחרים ובעיקר בינוי למגורים (האטרקטיבי יותר בתנאי השוק הישראלי). כן קיים חשש להמרצת השקעות יתר במלונאות באזורים מסוימים אשר אינם תואמים את סדרי הקדימויות הארציים ואשר עשויים לבוא בסופו של דבר על חשבון - מפאת המשאבים המוגבלים של המשק הלאומי - אתרים בעלי רמת עדיפות וקדימות גבוהה.

ה. שיקולים סביבתיים

שיקולים אלה עולים באזורים הפתוחים והרגישים מבחינה סביבתית: חופי הים, מרחבים ירוקים, מדבריות וכדומה. הם באים לידי בטוי גם בתיירות הכפרית, הנשענת על משאבי הטבע המרחב והנוף. באתרים אלה נדרשת ומחויבת התכנית **להגביל** את אמצעי האיכסון לסף אשר יתאים לכושר הנשיאה האזורי ואשר לא יפגע במשאבי התיירות המקומיים. מבחינה זו מפרידה התכנית בין "התיירות האורבאנית", שעיקרה מימוש פלחי השוק של צליינות, סיור, וטיול והנשענת על ערי התיירות והאטרקציות בהן ובין תיירות הנופש, הנזקקת **למשאבי השטח** המוגבלים בתנאי השטח המצומצמים של ישראל. לפיכך מגבילה התכנית את סף האיכסון בחופי הים במרחבים הפתוחים ובשטחי המדבר, אך נותנת טווח גמישות רחב מאוד במרקמי התיירות האורבאניים. בהקשר זה מסתייגת התכנית מהקמת בית שני בכפר ובעיקר באזורים בעלי רגישות סביבתית גבוהה, עקב נתוני המצוקה במשאבי הקרקע בישראל.

ו. טווח התכנית

שנת היעד של התכנית היא 2010. למעשה חובתה של התכנית להביט אל מעבר לשנה זו. משאבי התיירות, עתודות הקרקע והאתרים האטרקטיביים הינם מוגבלים ומצומצמים ומהווים מטבע הדברים יעד ליוזמות ותכניות פיתוח אחרות. על מנת להבטיח צמיחת ענף התיירות מעבר לשנת היעד (בתנאי יציבות ושלוש אשר שיגדילו הפוטנציאל לתיירות הנכנסת בשיעורים ניכרים, ובמקביל להמשך הגידול בתיירות הפנים, יש להעמיד כבר עתה עתודות קרקע לאיכסון ושירותי תיירות גבוהות יותר, אשר יאפשרו מימוש הפוטנציאל לטווח הרחוק).

ז. גמישות תפעולית

התכנית מבקשת לאפשר לכל אזור גמישות מרבית להגשמת מלוא הפוטנציאל הטמון בו. יתר על כן, התכנית מודעת לשינויים מקומיים ואזוריים ולדינאמיקה המקומית הצומחת באתרים שונים. לפיכך מבקשת התכנית לאפשר גמישות מקסימלית ואף הגדלת שיעורי האיכסון באזורים השונים, (בכפוף לסייגים של כושר נשיאה כאמור לעיל).

מסקנות

כל האמור לעיל, הביא לניסוח סעיף 11 בהוראות התכנית בדבר "גמישות בניצול אמצעי האיכסון" המאפשרת תוספת של כ-50% מכלל מספר החדרים המוקצה בתכנית וזאת ללא צורך בשינוי תכנית מתאר ארצית ופנייה למועצה הארצית ומותנה באישור ועדה מחוזית ובהתניות המופיעות בהוראות התכנית.

דברים אלה מתייחסים לעיר או אזור אשר מיצו את חלק הארי מהמכסה שנקבעה לשנת היעד. יצוין כי המיצוי מתייחס לבינוי בפועל.

4.4 עקרונות הפרישה הפיסית

1. ביסוס התיירות בערי התיירות הקיימות

עיקר המאמץ יופנה לביסוס התיירות בערי התיירות הקיימות. הדבר יתבטא בעיקר בהגדלה מאסיבית של אמצעי האיכסון בערים והמשך טיפוחה של תיירות אורבאנית בישראל. (היקף איכסון קיים בתיירות אורבאנית כיום 000,34 חדר, תוספת מוצעת בתמ"א 12, 800,55 חדר). יחד עם זאת, מן הראוי להזכיר כי עד כה אופיינה מפת התיירות בארץ בריכוזיות יתר ברמה של מוקדי על וכי התכנית קובעת כיעד, פיתוח של מוקדים חדשים (או כאלה שהיו קטנים יחסית), בעיקר ברצועת החוף של הים התיכון, כגון בערים חיפה, נתניה, אשדוד ואשקלון.

2. פיתוח מוצר תיירותי משולב

אפיק מאמץ חדש מתבטא בפיתוח מוצר תיירותי משולב, תיירות סיור וטיול עם נופש ופנאי. שילוב זה מתבטא בתכנית בפיתוח אמצעי איכסון ואטרקציות לאורך חופי הים: תיכון, כנרת, ים המלח וים סוף. אך גם כאן יופנה ריכוז המאמץ העיקרי בפיתוחה של תיירות

אורבאנית (מצב קיים- 700,23 חדר בערי חוף, תוספת מוצעת בתמ"א 12, 500,34 בערי חוף). פיתוח חופים אקסטנסיביים ובהם כפרי נופש הנשענים על המרחב הפתוח ומשאבי הטבע והסביבה יהיה מצומצם יותר וכפוף למגבלות החוף הקצר הזמין לפיתוח וכושר הנשיאה הסביבית. פיתוח נופש אקסטנסיבי לאורך החופים יהיה בסדר גודל של כ- 000,14 חדר, מהם כ- 600,8 חדר לאורך חופי הים התיכון, 500,4 חדר לאורך חופי כנרת ו-500 חדר בדרום ים המלח.

3. תיירות בירושלים

העיר ירושלים, בהיותה אתר התיירות המרכזי בישראל ותנאי להגעתם של מרבית התיירים ארצה, תזכה לפיתוח מואץ בתחום התיירות. הדבר מתבטא בתוספת של 200,10 חדר בתחומי העיר ועוד 000,3 במרחב הסמוך לה ותוך זיקה לעיר. התכנית ממליצה על סדר קדימות ראשון במעלה בכל הקשור בפיתוח תיירותי בירושלים, בתחומי האיכסון, פיתוח אטרקציות, עיצוב וחזות העיר ופיתרון בעיות תשתית הקשורות לקליטת תיירות במאסות גדולות.

4. תיירות לאורך חופי הים

תמ"א 12 מציעה את רצועת החוף לצורך פרישת מערך האיכסון התיירותי. למערך זה שני תפקידים מרכזיים:

הראשון: לאפשר פרישה רחבה יותר של מערך האיכסון התיירותי, כולל בניית המוצר המשולב של תיירות סיור וטיול עם תיירות נופש. יצירת מצב בו התייר המגיע לארץ לחבילת התייר ה"קלאסית", הכוללת בעיקר ביקור באתרי דת תרבות והיסטוריה, יוכל לשלב בביקורו שהיה בת מספר ימים באתרי נופש לאורך החוף. יתר על כן, התכנית רואה את אתרי האיכסון לאורך החוף כבסיס ליציאה לאתרי התיירות העיקריים המצויים בליבה של ישראל, ולמעשה במרחק קצר ביותר מחופי הים. השני: יצירת מערכת איכסון כפרית חופית, בהיקף מוגבל, לאוכלוסייה המקומית וגם לתיירות נכנסת, בשורה של אמצעי איכסון כפריים לאורך חופי הים, מוצר אשר כיום מצוי במידה זעומה בסל האיכסון בארץ. (בסה"כ פחות מ- 500 חדר).

תכנית זו מתיישבת עם קו התכנון הלאומי ולפיו חופי הים יישמרו לצרכי פנאי, נופש ותיירות וערכי נוף וסובב. גישה זו מובעת בשורה של תכניות מתאר ארציות, ובעיקר בתמ"א 13, הרואה את עיקר חשיבות החופים ביעוד לצרכי תיירות פנאי וערכי סביבה, ותמ"א 31, הקובעת כי "יש להקפיד על יצירת קרקעות זמינים לפיתוח התיירות ברצועת החוף ולמנוע הסבת קרקעות לשימושים אחרים". קביעת יעודים ועבודות קרקע תיירותיים באה גם כדי למנוע יעוד השטח ותפיסתו למטרות אחרות.

5. עקרונות בדבר הקמת אתרי תיירות חדשים

אחד מעקרונות היסוד של התכנית קובע כי אתרי תיירות חדשים יוקמו בצמידות לאתרים קיימים, או ליישובים ומערכות תשתית קיימות. עיקרון זה נסמך על מדיניות תמ"א 31, הקובעת כי "מפת הפרישה של יישובי הארץ כוללת מרקם צפוף מאד של יישובים מסוגים שונים. על פי השקפת עורכי התכנית אין צורך "...בתוספת יישובים חדשים בתחום הכפרי, הקהילתי או העירוני. לפיכך מציעה התכנית לא לעודד הקמת יישובים חדשים אלא להתמקד בביסוסם ובפיתוחם של היישובים הקיימים במגמה להביאם למימדים גדולים יותר,

המאפשרים קיום רמות גבוהות בתחומי החברה הכלכלה... (תמ"א 31, כרך א', הוראות התכנית ודברי הסבר). לעקרון זה הבא להגן על המצאי המוגבל וההולך ומצטמצם של שטחים פתוחים ברחבי הארץ, משנה חשיבות בהקשר התיירותי, הנוקק לשטחים פתוחים ערכיים כמקומות של חזות, נוף ודמות הארץ וכרקע למוקדי הביקור עצמם.

6. רמות האיכסון לאורך חופי הים

מוקדי האיכסון לאורך חופי הים תחומים בשלוש רמות: בערים הגדולות ובערי הקייט בהם נקבעו רמות איכסון גבוהות, במתחמים עירוניים. בפרברים תיירותיים, בשולי הערים, רמות איכסון גבוהות אך בצפיפות נמוכה יותר, ליצירת אווירה של "עיירת קייט". במתחמי תיירות כפריים לאורך החופים, בלב השטחים הפתוחים, בהם תישמר אווירה של אירוח כפרי, בחיק הטבע, בצפיפות נמוכה תוך שילוב בסביבה ובאתרי הנוף והטבע ובמימדים ובאופי צנועים יחסית.

4.5 אתרי ביקור ועניין (אטרקציות תיירותיות)

תכלית הגעתו של התייר לישראל הינה ביקור באתרי העניין בה, חווית השהייה והמגע בחיי הארץ ונופיה. פיתוח האיכסון לצד תשתיות התיירות האחרות אינו אלא כלי ואמצעי, המשרת את מטרות התיור בארץ, והמתממש באתרי הביקור או ה"אטרקציות" התיירותיות. אחד מתפקידי התכנית הינו הארה והדגשה של אתרי הביקור, עידוד והקמת אתרים חדשים המסייעים לקידום התיירות וטיפוח והגנה על הקיימים.

אתר הביקור או האטרקציה התיירותית מוגדרים כדלהלן:

"אתר טבע, תרבות או מיתקן מסחרי המהווה מקור משיכה לתיירים ונופשים".

אטרקציה יכולה להיות:

טבעית- כגון: מפרץ ים, נוף, צומח, חי, פארק ושמורות טבע.

תרבותית- כגון: אתר ארכיאולוגי, אתר הסטורי, דתי, אדריכלי, מוזיאון, פסטיבל וקיום ארוע תרבות.

מסחרית- כגון: ספורט, בידור, הרפתקנות, פארק נושאי וגני שעשועים.

4.5.1 עקרונות התכנון באטרקציות התיירותיות

א. גבולות

גבולות האתר אינם יכולים להיות מוגדרים במסגרת התכנית הארצית, בשל המיגוון והצורות הרבות של האטרקציות. תחומי האטרקציות ייקבעו במסגרת התכנון המפורט, המחוזי או המקומי.

ב. הוראות בדבר אתרי הביקור

אתרי התיירות הינם רבים ומגוונים וקשה לתת מסגרת הוראות כוללת אשר תקיף את כולם. מבחינת מעמד סטאטוטורי קיימת התייחסות למרבית האטרקציות בתכניות מתאר קודמות, (אתרי טבע וגנים לאומיים בתמ"א 8, יערות וחורש טבעי בתמ"א 22, אתרים ארכיאולוגיים בחוק העתיקות וכו').

תפקידה של תמ"א 12 להוסיף היבטים תיירותיים למעמדן של האטרקציות. גם כאן, בשל המגוון הגדול, תהיינה הנחיות אלה רק מסגרת להוראות המפורטות אשר יוכנו בועדות תכנון מחוזיות ומקומיות.

ג. מסגרת להוראות תכניות

הוראות תכניות מפורטות באשר לאתרי ביקור תקבענה על פי המטרות והמסגרות להלן:

1. יצירת ענין לתייר ולמבקר, להעמקת חווית ביקורו במקום.
2. טיפוח התדמית המקומית, יצירת ערך סגולי גבוה לאזור, (מבחינת אופי האטרקציה: אתרים הסטוריים ודתיים, תופעות טבע וכו'). מבחינה זו יש לעודד פיתוח והקמת אטרקציות המשתלבות באופיו הכולל של האזור והמדגישות את איכויותיו ולהמנע מהקמת אטרקציות הגורמות לטשטוש ולאבדן ייחוד וזהות אזוריים.
3. תרומה למשק המדינה בכלל ולאזור בפרט. תרומה לתעסוקה המקומית.
4. טיפוח והגנת האתר, בחינה מתמדת של כושר הנשיאה שלו ושמירה על מתכונת ביקורים אשר לא תפגע באיכויות האתר, זמני ביקור, כמויות מבקרים, פרישת מבקרים לאורך זמן, כללי התנהגות של המבקרים.
5. שווק ופרסום האתר, תוך שימוש והדגשת תדמיתו וייחודו, כמנוף לפיתוח אזורי וגורם משיכה נוסף לביקור בישראל.
6. פיתוח תשתיות ושרותים נלווים.

4.5.2 סוגים שונים של אתרי ביקור

רשימת אתרי הביקור (האטרקציות) הינה פתוחה. עשויים להכלל בה עם הזמן (או להגרע ממנה) אתרים ומוקדים לפי הענין, המקום והלך הרוח.

סוג האטרקציות מוצג להלן:

א. אתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים

ערים עתיקות, מבנים עתיקים, מבצרים, נמלים, דרכים עתיקות, תילים, חפירות ארכיאולוגיות.

ב. אתרי דת

בתי כנסת, מקומות התוועדות ותפילה, קברי צדיקים, אתרי התרחשות מאורעות חשובים או ניסים, כנסיות, מסגדים.

ג. אתרי תרבות

מוזיאונים, תיאטראות ואולמות תרבות, אמפיתאטרונים, פסטיבלים, חזיונות, פארקים נושאים.

ד. אתרי זיכרון והנצחה

אתרי זכרון והנצחה ואתרי מורשת גבורה ולאום.

ה. תופעות טבע

חופי ים, נחלים, תופעות גיאומורפולוגיות וגאולוגיות, צומח טבעי ונטע אדם, בעלי חיים.

ו. נופש בידור וספורט

פארק שעשועים, פארק מים, אתרי בילוי ונופש, (חופי ים, אתרי פקניק), מסחר מתמחה (נושאי), אתרי ספורט (גולף, קאונטרי קלאב, סקי, רכיבה), מרכזי בריאות ויופי (מרחצאות).

4.6 שטחי נופש

4.6.1 הוראת המועצה

הוראת המועצה הארצית לעריכת תמ"א 12, כללה התייחסות ל"שטחי נופש", למיקומם, להתאמה לצרכי האוכלוסייה, תוך התייחסות לערכי תרבות ומורשת, טבע ונוף.

4.6.2 הבטוי החברתי של מרחבי התיירות

למרחבי התיירות, לחופי הים, לצירי התיירות ובמידה רבה גם למוקדי האיכסון תפקיד חשוב במערך הנופש הארצי, קרי תיירות הפנים. למתחמים אלה קיים התפקיד החברתי של אבטחה וסיפוק של שטחי נופש, פנאי ורווחה לאוכלוסייה המקומית. **התכנית רואה זאת כאחד מקווי היסוד שלה, וכבסיס תכנוני שאינו נופל בחשיבותו ממערך האיכסון והאטרקציות.** יתר על כן, היעד התכנוני מבקש לשלב את שני הגורמים, נופש פנים ותיירות חוץ גם מבחינה פונקציונאלית כלכלית, בצורה של יישור קווי העונתיות לעומת השפל בתיירות כגורמים מסייעים הדדית. הבטוי הפיסי לרצון להבטיח את שטחי הנופש והפנאי לאוכלוסייה נמצא כאמור במתחמי ומרחבי התיירות. בשלבי העבודה הבאים: התכנון האזורי-תיירותי ברמה המפורטת יעומתו צרכי האוכלוסייה המקומית (הביקוש) לעומת היצע השטחים ותוגדר מדיניות שתכליתה לספק גם ברמה המקומית-אזורית את צרכי הנופש של האוכלוסייה.

בדו"ח הקיבולת (אשר הוגש לוועדת ההיגוי בתחילת ינואר 1995) נמצא ניתוח מפורט של מצב קיבולת ארצי של מתחמי נופש, ובהם יערות, שמורות גנים לאומיים וחופים. הנתונים בצרוף ניתוחים שנעשו בשלבי העבודה הקודמים (דו"ח שלב ב' מצאי פיסי סביבתי), עולה כי יחס מרחבי נופש ופנאי לעומת אוכלוסייה הינו נמוך מאד במרכז הארץ, דבר המביא למצוקה אמיתית של מחסור בשטחים אלה, וברווחה הכוללת ואיכות החיים של כמחצית תושבי ישראל.

הפתרונות לכך מתמקדים באינטנסיפיקציה של מרחבי ומוקדי הנופש הקיימים וכן בשמירה קפדנית על המרחבים הקיימים והפוטנציאליים כנגד קונפליקטים ושימושי קרקע מתחרים. תפקידי תמ"א 12 בתחום החברתי חורגים מהמקובל בתכניות מתאר ארציות השמות לרוב דגש על ההיבטים הפיזיים והכלכליים של המרחב המתוכנן. מאחר והתכנית עוסקת גם בתחום שהוא חברתי בעיקרו - הנופש, יש בה התייחסות למשמעויות ולהשלכות החברתיות של פעילות זאת. התכנית ממליצה על מדיניות לאומית חדשה בתחום רווחת הפרט וזכאותו לנופש בסיוע ממלכתי. המודעות הממלכתית לזכאותו של האזרח לנופש צריכה לקבל ביטויה בתכניות פיזיות ובהקצאות קרקע מתאימות למטרה זאת.

4.6.3 קביעת מסגרות

תכנית המתאר ותכנית הפיתוח מתייחסות לשטחי הנופש משלוש בחינות מרכזיות:

א. תפקוד חברתי

חשיבותם של שטחי נופש לאוכלוסייה, כצורך חברתי ראשון במעלה. שטחי הנוף הפתוח - היערות, החורש הטבעי, הפארקים ושמורות הטבע, הם מקום מפלט של החברה העירונית הדחוסה בערים צפופות ומעיקות. ככל שעולה צפיפות האוכלוסייה, וככל שעולה שיעור הזמן הפנוי בידי הציבור, כך עולה הדרישה לצאת ולחפש מפלט ומרגוע בחיק הטבע.

תופעה זו הרווחת בעולם המערבי, מקבלת ביטוי חריף בישראל עקב ממדיה הקטנים וצפיפות האוכלוסייה בה. מדינת ישראל היתה עד כה סגורה בגבולותיה מבלי אפשרות (כמעט) לצאת ולטייל בארצות שכנות. מחציתה מדבר צחיח המתאים אולי לחובבי טבע מובהקים אך אינו מספק את הדרישה לשטח ירוק ומפותח לאוכלוסייה. אורח החיים הדחוס בארץ, על בעיות הביטחון, החברה והכלכלה מוסיף אף הוא ליתר דרישה למקומות מרגוע ושלווה לציבור. לדברים האמורים קיים ביטוי ממשי בדמותם של מאות אלפים הגודשים את החופים, היערות, הפארקים ושמורות הטבע בימי חופש ומנוחה. בימי שיא ניכרים הלחץ והצפיפות בהם ובדרכים המוליכות אליהם, ומשבשים לא אחת את אווירת הנופש. נראה בעליל ומוכח בצורות שונות כי הביקוש לשטחי רווחה ונופש עולה על ההיצע בתנאיה של הארץ.

לסביבה הירוקה, לנוף הפתוח ולשטח הטבעי, נועד על פי זאת תפקיד חדש - מעבר לתיפקוד "האקולוגי" המסורתי - אספקת צרכי הנופש והקייט של האוכלוסייה. הביקוש הולך וגובר ככל שגדלה האוכלוסייה וגוברת תודעת הנופש לציבור. ההיצע לעומת זאת הולך ופוחת ככל שפוחת חלקו של השטח הפתוח והירוק, עקב לחצי הפיתוח. קיימת ספרות עניפה העוסקת בהנמקות רציונאליות אשר ניתן למדדן אף בערכים כלכליים של ערכה של סביבה איכותית, שמורה ומטופחת היעודה כמקום של נופש, בילוי וטיול לציבור, וזאת מעבר לתפקודה האקולוגיים של סביבה כזו. תפקידה של תכנית המעצבת מדיניות תיירותית להדגיש ולשלב חלק זה במבנה הכללי של התכנית.

ב. הפן החזותי

מראות ונופים מרשימים היוו מאז ומתמיד אבן שואבת לתיירות, אם כיעד תיירותי בפני עצמו - הרים נישאים, מפלים, אגמים, יערות עבותים וכדומה, או כרקע וסובב לאתרים תיירותיים אחרים וביצירת מרקם של נוף פתוח המושך את העין ויוצר את דמותה וחזותה הכוללת של ארץ (דוגמאות: ירושלים נזקקת לחיץ הפתוח והירוק סביבה על מנת לקיים את דמותה ותדמיתה, חומות העיר העתיקה בירושלים נזקקות לשטח הפתוח סביבן כדי להבליט את עוצמתן. החורש הטבעי והנוף המצוקי סביב מבצרים צלבניים כמונפור מבלטים את בדידות המקום, ומנזר מר-סבא או המצדה נדרשים למרחב המדברי סביבם להבלטת עוצמתם).

כאשר מדובר בתיירות לישראל יש לתת את הדעת לכך כי התייר והמבקר נושאים את עיניהם בראש וראשונה אל נופיה של "ארץ התנ"ך". אילו נמצאים בדמותם של הבוסתנים וכרמי הזיתים, הטרסות הבנויות - עתיקות כחדשות, הצומח הטבעי והמדבריות.

לפן החזותי חשיבות רבה בכל הקשור לצירי התיירות העקריים ולנוף הנשקף מכבישי הארץ בכלל. חלק ניכר מזמנו מבלה התייר בצפייה מתוך חלון כלי הרכב המוביל אותו, לכן טיפוח הנוף הניצפה מהאוטובוס (שלטי חוצות, נקיון בצידי הדרך, שפכי בנין, טיפול נכון בקירות תמך, גינון וכד') הוא חיוני לארץ המבקשת להיות ארץ תיירותית. לחזות העירונית גם כן חשיבות רבה, הבלטת הרצוי והצנעת הבלתי רצוי, נקיון, שילוט נכון, טיפול בחזית הניצפת מחלון בית המלון וכיוצא ברכיבים חזותיים. לכל אלה חשיבות והשפעה רבה על דימויה של הארץ בעיני התייר.

ג. שטחי חייץ

חשיבותם של שטחים פתוחים באזורי חייץ בין מערכים אורבאניים, ובעיקר בליבת המדינה - מטרופולין תל-אביב, הוכרה בכל תכניות המתאר הארציות. החל מתכנית אריה שרון העומדת על הצורך בחגורות ירק "כאזור הפרדה שיקיף כל ריכוז עירוני" אשר בהעדרו "עלולה העיר להמשיך ולהתפשט ללא קץ" ולשם מניעת טמיעתם האורבנית הגמורה בתל-אביב רבתי של הריכוזים העירוניים סביבה". תמ"א 31 קובעת כי "בין המערכות האורבאניות ובעיקר לאורך החוף יותרו אזורי חייץ מובהקים, גדולים ככל האפשר, המיועדים לנופש, חקלאות ושטחים פתוחים, ומונעים רצף בנוי בין הגושים העירוניים ולאורך קו החוף של ישראל". ואולם קביעות תכנוניות אלה לא קבלו עד כה ביטוי המיעד בצורה מפורשת שטחי חייץ כבעלי מעמד הנדרש והעונה על צרכי האוכלוסיה המקומית. שטחים אלה נקבעו בתמ"א 31 כשטחי "נוף כפרי" ו"משאבי טבע", ובתכניות מתאר מחוזיות "כשטח חקלאי", או "שטח ציבורי פתוח". התכנית הנוכחית מאתרת מרחבים פתוחים, בעלי איכויות גבוהות, והמצויים בלב אזורי הביקוש ומיעדת מרחבים אלה כ**מרחבי נופש**. יעודם אינו פאסיבי, כמרחבים חסרי שימוש, **היעוד "אקטיבי"** ויוצק תכנים של מתן שירותי נופש, פנאי, פעילות בשטח פתוח ובחיק הטבע, ומקום לפעילויות ספורט ומרחב. התכניות ברמה המפורטת יגדירו תכנים ספציפיים לכל אחד ממרחבי הנופש שבתכנית וישלבו תכנים אלה במסגרות התכנון המחוזיות-אזוריות. בעמוד הבא מוצגת אילוסטרציה של תיפקוד נחל (הירקון), כאזור חייץ בין ערים צפופות בליבת המדינה.

ד. מדיניות שמירה ועיצוב

השמירה על הצד החזותי קשה ומסובכת משמירה וטיפוח שטח גרידא. הסיבות לכך הן בהיות השמירה על שטח מצומצמת להיקפו הפיזי בלבד, בעוד שהשמירה והעיצוב החזותיים עוברים את שטחו לכל מרחב האגן החזותי.

ה. "כלכלת" הסביבה

הגדרת חלקה של אטרקטיביות הסביבה במשיכת התיירים; בניסוח אחר, מה משקל הסביבה, הנוף והחזות של אתר בהחלטת התייר לבקר, או לשוב ולבקר באתר מסוים, הינה חשובה ביותר באשר לפיתוח והשקעות במערכת תיירותית. הדעה הכללית ההולכת ומתגבשת היא כי לחלק החזותי משקל כבד בהחלטת התייר בבחירת אתר היעד לביקור. לאור זאת מתייחסת תכנית המתאר לסובב ולנוף הפתוח משתי בחינות:

1. תיפקוד השטחים בנושאי נופש מבקרים. נושא זה נדון בקטגוריות של נגישות, קיבולת, כושר נשיאה עוצמות פיתוח וכדומה. (יחידת המדידה העיקרית כאן תהיה **גודל השטח**).
2. תיפקוד המרחבים הפתוחים ותבניות נוף, כבוני חזות הארץ ויוצרי תדמיתה. נושא זה נבחן בקטגוריות של זיהוי רצפים נופיים חשובים, זיהוי סוגי נוף, עיצוב וטיפוח נופים. שמירה מפני הפרות, ופגיעות חזותיות וכדומה. תדרש מערכת מימשק ותקנות במסגרת התכנון המפורט המסדירה צד זה במערך התכנית הכוללת. (יחידת המדידה העיקרית כאן תהיה מידת **רציפות השטח הפתוח** וקביעת אגנים חזותיים המתייחסים אליו).

ו. **בטוי לשטחי נופש בתכניות מתאר ארציות**

הצורך החברתי בשטחי נופש עלה למן ראשית ימי התכנון בישראל, החל מתכניתו של אריה שרון המיעדת פארקים לאומיים "כמקום נופש והבראה לאוכלוסייה כולה, שדרות טיולים ומסע". תמ"א 8, תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים, קובעת את התכלית של שמורות הטבע "לשמור על השטח בטבעו הראשוני". ואת הגנים הלאומיים "כאתרי ביקור ונופש להמונים". תמ"א 22, תכנית מתאר ארצית ליער וליעור, רואה בנופש בחיק הטבע אחת המטרות העיקריות של התכנית ומאפשרת לפיכך קיום פעולות הקשורות בנופש ותיירות בשטחי היער ובעיקר ביערות נטע אדם. התכנית הנוכחית באה ליצוק תכנים חיוביים לשטחי הנופש, כאמור לעיל.

4.7 ישימות

האתגר המרכזי העומד ביסודה של מדיניות תיירותית הינו יצירת **כלים תכנוניים וסטאטוטוריים** אשר בעזרתם ניתן יהיה להגשים את הפוטנציאל והמטרות המרכיבים את תכנית הפיתוח התיירותית.

בתחרות על שימושי קרקע בתנאי הארץ - אין לתיירות עמדת כח המאפשרת לה להתמודד עם מתחרים חזקים יותר. התיירות נזקקת לשטחים איכותיים ורגישים הנתפסים לעיתים קרובות על ידי גורמים אחרים. תפקידה המרכזי של תכנית המתאר הארצית להבטיח את שמירתם ומעמדם של משאבי הקרקע התיירותיים וזאת גם מעבר לטווח התכנית.

תכנית האב מיועדת לסייע בהבאתה של תכנית המתאר לידי יישום במונחים של מדינת ישראל, בה קיימת תחרות חריפה על משאבי קרקע, משאבים כספיים, ותשומת הלב מופנית לבעיות בוערות של ביטחון, כלכלה וחברה, וקשה ביותר להסב תשומת לב לצורך האמיתי הקיים ביצירה ובטיפוח סביבה תיירותית איכותית, וביצירת תדמית וחזות מתאימים לערי ומוקדי תיירות. יתר על כן, ה"תוצאה" התיירותית הינה כזו הבאה לידי ביטוי רק לאחר שנים של השקעה וטיפוח, ואשר רק לאחר התגשמותה מתקבלות תגובות משוב חיוביות (וכלכליות) מצד קהל המבקרים. כך בטיפוח ערי תיירות, אטרקציות ואתרי ביקור, כך לגבי הזמן הרב שיש להשקיע בבנייה איכותית של מערכי איכסון, וכך באשר לטיפוח סביבות איכותיות, נטיעת יערות, פארקים ושמורות טבע, אשר תוצאותיהם ניכרות שנים רבות לאחר תחילת הקמתם.

יש לציין עי על פי חוות דעת הנדסית המתחמים החדשים המוצעים לפיתוח תיירותי, אינם כרוכים בעלויות שוליות משמעותיות של תשתיות על.

היבט נוסף הינו השימויות של תכנית ההשקעות מהבחינה העסקית. במקביל להקפדה על יעודי הקרקע התיירותיים, התוכנית נותנת את האופציה לשיטות מימון חלופיות (אכסון מיוחד) ומדגישה את הצורך בפרוגרמה שיווקית וכלכלית בתור בסיס לתכנון הפיזי במשולב עם ההיבטים הפיזיים והסביבתיים.

סיכומו של דבר: מטרותיה העיקריות של התכנית הינן **להתוות דרכים אופרטיביות למימוש ההמלצות**, דרכים שהינן **ברי קיום וביצוע** באקלים התיכנוני, הפוליטי, הכלכלי והחברתי בישראל. כלים אופרטיביים אלה יהיו בליבה של התכנית, והצלחות או כשלונות של כלים אלה יהיו הצלחתה או כשלונה של התכנית בכללה.

כלי העבודה של תכנית אב הינן המלצות, בדבר כווני פעולה, להשמת יעדים מוגדרים. כלי העבודה של תכנית מתאר הינן ההוראות והתשריטים המלווים אותן. בשני המקרים תשאף התכנית שלפנינו להנחיית כווני פעולה יצירתיים אך גם מציאותיים וברי השגה, ולקביעת הוראות וסדרת תשריטים ישימים. שתי מערכות אלה יקיימו את רוחה וכוונותיה של התכנית, וישאפו להבטיח את האינטרס התיירותי.

5. התפיסה התיכנונית

"תפיסת התכנון" היא הגישה הרעיונית המונחת בבסיס התכנית. תפיסה זו רואה בישראל "ארץ תיירות" המבקשת למצות את הפוטנציאל התיירותי הגלום בה, ובעיקר בערכי התרבות, הדת וההיסטוריה הגלומים בה, באזוריה המגוונים, באתריה וביפי נופה. מיצוי הפוטנציאל יעשה על פי עקרונות של פיתוח בר-קיימא המבליטים את יחודיות חבלי הארץ השונים מבלי לפגוע באיכויותיהם ובסגולותיהם המהווים אבן שואבת למבקרים, נופשים ותיירים.

התפיסה התיכנונית העומדת ביסודה של עבודה זו מעמידה את הפוטנציאל התיירותי המרכזי של ישראל **על מורשתה התרבותית דתית, ערכיה ההיסטוריים, והחוויה הרוחנית הטמונה בביקור בארץ הקודש**. על פי זאת תכוון התיירות למוקדים וצירים מוגדרים היטב וניתנים לבקרה שליטה ואיזון. לא יהיה בכך כדי להעמיס על משאבי הנוף הטבע והמרחב - הנמצאים בחסר ונשמרים בעיקר לטובתה של האוכלוסייה בישראל.

התיירות תהיה בעיקרה **תיירות אורבנית** ותתרכז באתרים ומסלולים קבועים היעודים לכך. חריגות ממנה בכוון של תיירות נופש או תיירות סביבתית תהיינה לשם גיוון ושילוב, ותכוון לגזרות שוק מצומצמות ביחס.

פרישת מערך האיכסון

במהלך העבודה נבחנו מספר חלופות לגבי פרישת מערך האיכסון התיירותי. זו שנבחרה ממליצה לתת דגש על פיתוח חופי הימים של ישראל: ים תיכון, ים כנרת, ים המלח וים סוף. מיקוד הפיתוח יהיה בעיקר במתחמים עירוניים ופרבריים לאורך החופים, בהתאם לתפיסה האמורה לעיל. כל חוף מחופי הימים האלה נחן בתכונות שונות ומאפשר מיגוון גדול של פיתוח למטרות תיירות ונופש. חופי ים, בעולם כולו, מהווים מקום משיכה טבעי לנופשים ולתיירים. בישראל, כמעט ולא פותח הפוטנציאל התיירותי של חופי הים התיכון. פיתוח כזה עשוי לתרום לשיווק פלח תיירותי נוסף, משלים לתיירות התרבות והספורט. פלח שוק שניתן לכנותו "תיירות תרבות המשלבת נופש". בשל נדירותם של חופים זמינים, מימדיהם הצרים ורגישותם הגדולה לפיתוח, נדרשת מדיניות של הגנה על החופים ותכנון תוך בקרה ושמירה קפדניים על חופי הים. יש להעדיף את האינטרס התיירותי לאורך חופי הים, גם כאשר העדפה זו עומדת מול אינטרסים כלכליים חזקים של חברות פיתוח נדל"ניות ורשויות עירוניות וממלכתיות. לאורך החופים ובתוככי הארץ יודגשו ההיבטים ההיסטוריים והתרבותיים, הן בערי התיירות, והן באתרי הביקור, המהווים הינטרלנד מרתק לסיורי נופשים ותיירים. אתרי האיכסון לאורך החופים לא ישמשו אפוא רק כאתרי איכסון, אלא יפעלו גם כבסיסי יציאה לסיורים וביקורים בחלקיה הפנימיים של הארץ.

הכנרת - תמשיך לשמש את תושבי המדינה כאתר נופש מרכזי מסביב למקווה מים מתוקים. בנוסף תהווה אתר ביקור מרכזי לצליינות הנוצרית המהווה פלח חשוב מתיירות החוף. לחופיו של האגם מתחמים עירוניים - בטבריה, פרבריים - במיגדל ופורה וכפריים ליד מרבית הישובים הסובבים את האגם.

ים המלח - המקום הנמוך בעולם, מהווה אטרקציה מבוקשת למטרות ביקור בזכות התופעה הגיאולוגית. בשל סגולות המרפא שלו הפך ים המלח גם למרכז מלונאות בעל שם עולמי. נופי מדבר, אתרי ביקור חשובים כמצדה והקירבה לירושלים מגבירים את כח המשיכה של ים המלח לכל סוגי התיירים המבקרים בארץ.

ים סוף - עולם אוקינוגרפי השונה בטבעו מהימים האחרים, בהיותו בית גידול לפאונה ופלורה מיוחדים במינם, על רקע של נופי מדבר ומרחבי סיור וטיול. היתרון האקלימי בחורף מעניק לאזור אטרקטיביות שיווקית.

מערך התיירות הלינארי, מאצבע הגליל ועד לים המלח, מקושר ע"י נהר הירדן המהווה אטרקציה תיירותית בפני עצמה.

המדיניות של פריסת רוב הפעילויות התיירותיות לאורך חופי הים התיכון, חייבה התייחסות זהירה למתכונות הפיתוח. מתוך כ - 180 ק"מ של חוף רק כמחצית עומדת לרשות ענף התיירות. היתרה בשימוש של רשויות כמו משרד הבטחון, משרד האנרגיה, או מפעלי תעשייה שונים. במילים אחרות, משאב החוף הוא משאב מצומצם ולכן רבה החשיבות של שמירתו. נדרשת אפוא מדיניות זהירה ושקולה באשר לקצב הפיתוח ולאופיו כדי שלא יפגעו חופי הימים ויוותרו בהם עתודות קרקע למטרות תיירות גם לדורות הבאים.

5.1 פיתוח חופים

התכנית מבחינה בין סוגים שונים של חופי ים:

א. חופים עירוניים

אלה מלווים את הריכוזים העירוניים הגדולים. מתוך 188 ק"מ של חופי הים התיכון, כ-50 ק"מ תפוסים על ידי מערכת הביטחון, נמלים ותחנות כח, כ-65 ק"מ הם חופים אורבאניים, כ-48 ק"מ חופים שמורים, וכ-40 ק"מ חופים פתוחים. מוצע בהם פיתוח אינטנסיבי וריכוז אמצעי איכסון מגוונים. בקטע החוף הגובל בגוש דן מציעה התכנית לפתח את הריביירה המרכזית של ישראל - רצועת חוף שתעוצב ותפתח במתכונת מיוחדת בין הרצליה לחוף תל אביב יפו. לאורכה ישולבו סוגי איכסון שונים מלווים בפעילויות מסחר ואטרקציות תיירותיות. מתחמי החוף העירוניים ארוכים דיים, מלווים את רוב ערי החוף, מנהריה בצפון ועד לאשקלון בדרום, ומהווים את העתודה העיקרית לפיתוח אמצעי איכסון. גישה זו מבטאת את המחשבה כי היתרון היחסי של ישראל בתחומי הנופש החופי נמצא בחופים אלה והם מסוגלים לקלוט צורות פיתוח שונות ובהקפים גדולים.

ב. חופים פתוחים

חופים אלה מצויים בין הריכוזים האורבאניים. כאן מוצע להשען על ערכי הטבע והמרחב ולהקים בהם, בנקודות מוגדרות היטב, שורה של כפרי נופש. אלה ישאו אופי כפרי פתוח, אך יתפקדו ברמה גבוהה ואיכותית. ככלל יוצמדו מרבית אתרי האיכסון האלה ליישובים קיימים כדי שלא לפגוע ולא להפר את הרצף המועט והנדיר של חופי הארץ. הכוון התכנוני מחייב שמירה על אופי ואוירה של מרחב, בנייה נמוכה והשתלבות בסובב. זאת כדי להפריד בין צורת נופש ותיירות זו ובין הנופש לחופים העירוניים. כך יוצר תמהיל של סוגי נופש, המותאם לטעמים שונים ולמגוון קהלי יעד.

ג. חופים שמורים

חופים המוגדרים בתכניות המתאר הארציות כשמורות טבע או גנים לאומיים או שמורות נוף או יער לשימור (על פי תמ"א 8, תמ"א 13, תמ"א 31 ותמ"א 22). חופים אלה באורך כולל של 50 ק"מ, ישמשו לשמירת ערכי טבע, נוף, ארכיאולוגיה ומורשת היסטורית ותרבותית. הם יהוו את הרקע, והנוף בו יסיירו ויבקרו הנופשים בחוף, ויוותרו ללא הפרה ופגיעה. התכנית מדגישה כי אין להסתפק במערך איכסון ופיתוח לאורך החופים, וכי יש לשמור ולטפח את ערכיהם הטבעיים הנופיים וההיסטוריים של החופים כהשלמה מחוייבת למערך זה. שלושת סוגי החוף, בתכנון ובטיפול מפורטים, יתנו מערכת חופים בעלת ערכים מגוונים ומשלימים ליצירת תמהיל נופש רב גווני, ומוצר תיירותי כולל ברמה גבוהה. יש להדגיש כי על פי תפיסה זו מתחייבת ההפרדה הקפדנית בתכנון ועיצוב כל אחד משלושת הסוגים הנזכרים.

5.2 עיקרי מדיניות הפיתוח לחופי הים התיכון

- * ראש הנקרה עד נהריה. חוף פתוח, רגישות סביבתית גבוהה, כפרי נופש בראש הנקרה, בצת ואכזיב.
- * נהריה. חוף עירוני, שילוב עם תיירות הנופש בגליל, איכסון מלונאי לסוגיו בעיר נהריה, בשולי העיר בצפון ובדרום פיתוח מתחמי תיירות פרבריים.
- * נהריה עד עכו. חוף פתוח, כפרי נופש בשבי ציון, ואפשרות פיתוח בחצרות יסף.
- * עכו. חוף עירוני מצומצם בשטחו, איכסון ייחודי הקשור בעכו בירת הצלבנים וכן איכסון בחדרי אירוח בעיר העתיקה. פיתוח מתחם פרברי מדרום לעיר. לטווח ארוך הסרת מפגעי זהום מתעשיות סמוכות.
- * עכו - קרית ים. הבטחת שטחים נרחבים כעתודות לפיתוח תיירות תוך ניצול מרחבי החולות והחוף השקט מצפון לקרית ים.
- * קרית ים - חיפה. חופים אורבאניים, הצעה ל"שיקום תיירותי", בקטעים צפופים לחופי הים והסבתם למתחמי תיירות. שיקום נחל הקישון בסמוך לחוף והפיכתו לאזור תיירות.
- * דרום חיפה. חוף עירוני. מתבסס על תכניות הפיתוח בבת גלים. קשר לכרמל, ותפיסת חיפה כעיר תיירות מטרופולינית. החוף, המרינה והרביירה הדרומית של חיפה ישלימו את מערך התיירות הכולל בעיר.

- * חיפה עד נתניה. חוף פתוח, המשלב חופים שמורים. אזור עם פוטנציאל תיירותי גדול. מוצעת סדרה של מתחמים כפריים המתבססים ברובם על נקודות היישוב הקיימות. אטרקציות מרכזיות - מבצר עתלית וקסריה משולבים בגנים הלאומיים. כפרי הנופש יהיו באיכות ובמיגוון של סגנונות וישולבו בנופים המפורצים והמיוחדים של החוף, בבריכות הדגים ובמרחבים החקלאיים. חוף עירוני מצפון לגבעת אולגה.
- * נתניה. חוף עירוני מול מרכז העיר. מתחמי תיירות פרבריים בשולי העיר הצפוניים והדרומיים.
- * נתניה - הרצליה. חוף פתוח. משולב בגן לאומי ושמורת טבע. האלמנט הנופי הבולט הינו מצוק הכורכר. פארק המים בשפיים, והמרחבים הפתוחים הינם האטרקציות המרכזיות. האיכסון הכפרי יישען בעיקר על היישובים הקיימים לאורך החוף.
- * הרצליה - תל אביב. חוף עירוני שילווה ברובו בפיתוח הרביירה היוקרתית של ישראל הנשענת על המטרופולין העיקרי המסוגל להציע אטרקציות ועורף של פעילויות מסחר, בידור, שירותים ועסקים.
- * תל אביב - ראשון לציון. חוף עירוני. פיתוח מתחמי תיירות עירוניים ופרבריים.
- * ראשון לציון - אשדוד. חוף פתוח, תפוס כיום ברובו על ידי מתחמים צבאיים, מתאים לכפרי נופש, ומרחבים תיירותיים, לטווחים ארוכים יכול לשמש כעתודה לפיתוח תיירות.
- * אשדוד. חוף אורבאני. מתחם תיירות פרברי מדרום לעיר.
- * אשדוד - אשקלון. חוף פתוח, במרכזו מיקבץ של כפרי נופש - בניצנים, בשלוב עם המחצבות ומרחבי החולות סביב.
- * אשקלון. חוף אורבאני. בשילוב העיר אשקלון על עתיקותיה. פרבר תיירותי מצפון לעיר.
- * אשקלון - זיקים. חוף פתוח. כפרי נופש בחוף זיקים (בכפוף להסדרים שיקבעו בתמ"א 15), אטרקציות מוצעות סביב מאגר שקמה.

5.3 תיירות כפרית

סקירה כללית

התיירות הכפרית הפכה בשנים האחרונות מפלח שוק קטן למגזר בעל חשיבות בתיירות הפנים ולגורם אשר השפעתו ניכרת בתיירות החוץ. ניתן לאפיין את הגורמים לתהליך בשני מישורים: מחד, עלייה בכמות הפנאי ובהכנסה הפנויה, חשיפה לתיירות כפרית בחו"ל ומגמות כאיכות סביבה וחזרה אל הטבע, דוחפים ציבור מתרחב והולך למוקדי האירוח הכפרי. מאידך, צמצום שטחי החקלאות ומספר העוסקים בחקלאות, ורצון למצוא מקורות הכנסה חליפיים גורמים לרבים במגזר הכפרי לספק שירותי פנאי ונופש. במעגל הנרחב יותר, תמורות עולמיות כהתקדמות תהליכי השלום במזרח התיכון, עשויות להביא לגידול ניכר בהיקף התיירות הנכנסת, כאשר בידי האירוח הכפרי (הגמיש יותר) לענות במהירות על חלק מהצרכים העתידיים. בנוסף לתמורה הישירה למשק הלאומי בכלל ולמגזר הכפרי בפרט מהתיירות, מוכח כי קיימים קשרי גומלין בין התיירות והחקלאות המקומית, כאשר תשתיות רבות כתחבורה חשמל מים, תקשורת וכו', מתרחבות לצרכי התיירים שצורכים שירותים רבים במקום ומשמשות את החקלאות המקומית שנהנית מהפיתוח האזורי, ומהתשתיות שמלכתחילה פותחו עבור התיירות. כך יוצא האזור נשכר הן מפיתוח ענף התיירות והן מפיתוח תשתיות טובות יותר לחקלאות. כאן המקום להדגיש את חשיבות התיירות החקלאית שנשענת על תשתיות קיימות במגזר הכפרי ומצריכה השקעות מועטות. התיירות החקלאית, למרות היותה ענף נפרד, עשויה להשתלב במערך התיירות הכפרית ולחזק אותו. סקרים עדכניים מצביעים על כך שהוצאות הלינה מהוות רק כשליש מהוצאות החופשה של הנופשים בתיירות הכפרית, ושאר ההוצאות מתבצעות ברובן באזור הסמוך לישובי הלינה. מכאן שללינה הכפרית השפעה חשובה על כלל האזור בתחומי התעסוקה ומקורות ההכנסה, דבר המקבל משנה חשיבות באזורים פריפריים ונטולי אפשרויות תעסוקה רבות.

תיירות הכפר לסוגיה

תיירות הכפר נחלקת לשני סוגים עיקריים: מלונאות כפרית ואירוח כפרי. נפח האיכסון הכולל של בתי המלון מונה 610,5 מיטות ב-244,2 חדרים. נפח האיכסון באירוח הכפרי הגיע בסוף 1994 לכ-3500 חדרים, ונחלק בין קיבוצים-130,2 מושבים-770 ואחרים-610.

יעדים כמותיים ושלבי-פיתוח

ענף האירוח הכפרי על גווניו השונים הינו ענף תיירות צעיר יחסית, שצעדי ההתפתחות העיקריים שלו התרחשו במהלך השנים 1987-1994, במשך תקופה זו גדל הענף מ-566 ל-3,507 יחידות בחלוקה בין צורות הישוב השונות, מפעילים הקיבוצים כ-130,2 יחידות והמשקים המשפחתיים כ-770 יחידות (עפ"י נתוני 1994).

המלצת התכנית ביחס לתיירות כפרית

התכנית ממליצה לאפשר המשך צמיחה טבעית תוך התערבות בנקודות הבאות:

- א. הכשרת כח אדם מיומן בתחום הארוח הכפרי.
- ב. המשך הגדרת תקנים (התאמה לתקנים האירופיים).
- ג. עזרה בהתארגנות האזורית והלאומית.
- ד. פרסום ושיווק.
- ה. עזרה בפיתוח תשתיות אזוריות (תשתיות תיירות - מרכז מידע, מקומות הסעדה, אטרקציות תיירותיות, ועוד).
- ו. תמיכה מבוקרת בהקמת יחידות נוספות ובשיפוץ יחידות קיימות.

קצב גידול

על פי נתוני הצמיחה ומגמות בשטח, מעריכה תכנית המתאר את קצב הגידול העתידי: בשנים 1995 ועד שנת 2000, הוערך קצב הגידול ב-10% בשנה, לאמור מיתון נוסף באחוזי הגידול (שהם בירידה משנת 1990 - 39% עד כדי 14% בשנת 1994). משנת 2001 ואילך הונח גידול של 5% בשנה, שמהווה התאמה לגידול האוכלוסיה (כ-2.5% בשנה) ולשיעור הגידול בתיירות הנכנסת שיופנה לפי הערכה, לתיירות כפרית. מודגש שאלו אמדנים בלבד, כשהכוונה היא להימנע מעידוד השקעות מוגזמות. לפי קצב זה, תשולש כמות יחידות הארוח בענף, עד שנת 2010. זהו תסריט שנראה תואם את קצבי הצמיחה והמגמות בשטח, ובנוסף לכך, תואם אומדן זה את הגידול המתוכנן במספר החדרים בבתי המלון בתקופה המקבילה. ע"פ קצב זה, יהיה היקף האיכסון: עד שנת 2000 כ-200,6 יחידות, עד שנת 2005 כ-900,7 יחידות, עד שנת 2010 כ-100,10 יחידות. לאמור, הענף ישלש את עצמו עד 2010.

סדרי עדיפויות

קצב הגידול צריך להיות מעתה מתון ומבוקר יותר, המדיניות המכוונת צריכה לסייע במקומות בעלי פוטנציאל תיירותי או יתרון יחסי אחר, ולא לתמוך בכל יוזמה במיגזר הכפרי. בנוסף, עליה לתת עדיפות בסיוע לישובי קו העימות, וכן להעדיף אזורים פריפריים נטולי תעסוקות אלטרנטיביות על פני אזורים הסמוכים למרכז הארץ. בחלוקה ארצית, ניתן להגדיר שתי קטגוריות לגבי עדיפות בסיוע: א. עדיפות ראשונה למועצות אזוריות ומושבות שבקו עימות ראשון, (כולן בגבול הצפון). ב. עדיפות שניה לכל שאר אזורי הארץ (לבד ממרכז הארץ, שבו לא ניתן סיוע). גם בישובים שיאותרו כמתאימים לסיוע יש לתמוך בהסבה או שיפוץ בניינים קיימים, ולא תמיד בהשקעות בבנייה חדישה עבור אירוח כפרי, שברבים מן המקרים אינה כדאית.

6. מדיניות פיתוח חבלי תיירות

6.1 פרויקטים מרכזיים למוקדי פיתוח

בפרק זה מוצג ריכוז של מוקדי הפיתוח, לפי חבלי תיירות, ובהתאם לסדר עדיפויות. רשימה זו נגזרת מהאסטרטגיה ומעקרונות התכנון של תמ"א 12 (כמפורט בפרק 4) ומבטאת את המאפיינים הייחודיים של החבלים והאזורים. בהמשך הסקירה יפורטו מגמות התכנון התיירותי לכל חבל בנפרד.

1. ירושלים וסובב ירושלים

- תוספת אכסון מלונאי מסיבית (מעל 13000 ח') בתור מאמץ עיקרי.
- שיקום וטיפוח מרכז העיר, כך שישמש גם כתשתית תיירותית.
- המשך הקידום של פרויקט "עמק המלך" אשר אמור להתווסף לאתרי היסוד של עיר דוד והעיר העתיקה.
- פיתוח פרברי תיירות (כגון: מבשרת ומעלה האדומים) ומתחמים כפריים סביב ירושלים כגיבוי למערך האכסון העירוני (תוך הגנה על המרחב הפתוח וערכיו הסביבתיים והחזותיים).
- הפארק הנושאי התנכ"י, באזור עדולם, כאטרקציה חדשה.

2. תל אביב רבתי

- פיתוח ה"רביירה האורבאנית" של המטרופולין מהרצליה ועד לבת-ים, ובמיוחד בגיזרה של תל אביב.
- מימוש הפוטנציאל של הרחבת האכסון המלונאי לאורך גזרת החוף וכן תוך ניצול מבנים הסטוריים ב"תל אביב הישנה".
- פיתוח "מרכז הירידים" כאלמנט מרכזי במערך השרותים של התיירות העסקית.

3. חוף כרמלים (עתלית - קיסריה)

- שיחזור ושיקום מבצר עתלית, ופיתוח תיירותי בעתלית.
- מקבצים של כפרי נופש במסגרת מתחמים כפריים מנווה ים לקיסריה.

4. חוף דרומי (אזור אשדוד-אשקלון-זיקים)

- מתחמי תיירות פרבריים במיוחד באשקלון בשילוב מתחמים כפריים (ובמיוחד מקבץ כפרי-נופש של ניצנים) - כמענה לביקושים של פלח השוק החדש של "נופש + תרבות".

5. גליל תחתון (נצרת)

- פרויקט "נצרת 2000". הפרויקט מתייחס למכלול של אלמנטים שיהפכו את נצרת למוקד תיירות צליינית מהדרגה הראשונה, כולל אכסון מלונאי (בהיקף של למעלה מ- 2000 יח').
- מימוש הפוטנציאל הנ"ל מותנה בהשלמת תשתיות אורבאניות ותחבורתיות במרכז העיר לפני שנת 2000.

6. אילת

- הכוונת מרבית הפיתוח העתידי לאזור "הלגונה המזרחית" (כולל מלונאות ושימושי קרקע אחרים במשולב, בגוון יחודי השונה מהמקובל עד כה).
- מימוש פרויקטים בינ"ל - ה"רביירה האדומה" המשותפת לארבע ארצות ושדה התעופה המשותף לישראל ולירדן.
- במקביל: תגבור התשתיות האורבאניות של העיר על מנת להעריך להרחבת הסקטור התיירותי ולמזער השלכות שליליות.

7. סובב כנרת

- הרחבת האכסון המלונאי סביב הכנרת לתיירות הצליינית ולנופש המקומי תתבטא בשני מישורים:
- האחד - תוספת אכסון בעל אופי אורבאני ובמיוחד בצפון טבריה ומגדל.
- השני - הרחבת מלאי האכסון הכפרי סביב חופי הכנרת ובמיוחד בדרומה ובכיוון לעמק הירדן.

8. ים המלח

- מוקד פיתוח חדש באתר עין גדי - מזור (בהיקף אשר עשוי להכפיל את מספר החדרים בדרום ים המלח).
- נדרש פתרון אזורי לצורך בעורף של שרותים תומכים.
- פרויקט "הפארק הנמוך בעולם" על בסיס שיתוף פעולה עם ממלכת ירדן.

9. חיפה

- השלמת הציר התיירותי החדש החל מפרויקט מקדש הבאהים דרך המושבה הגרמנית ועד לנמל.
- שיקום וטיפוח העיר התחתית כאזור בעל תשתית תיירותית ושרותים תומכים.
- אזור של פרברים תיירותיים מדרום לעיר ועד לטירת הכרמל.

10. אצבע הגליל (שמורת החולה)

- בשמורת החולה יוגדל מקווה המים ויתחזק כושר המשיכה התיירותי שלה, בתור אטרקציה מרכזית באזור.

11. גליל מערבי (עכו)

- המשך הפיתוח של מתחם העיר הצלבנית, תוך טיפול באוכלוסיה המקומית והשלמת תשתיות וצירי סיוור.
- האמור לעיל יאפשר לראשונה פיתוח אכסון מלונאי ייחודי במבנים הסטוריים בתוך המתחם.

12. הנגב (תיירות מדברית)

- תכנון והקמה של שורת מתחמים מדבריים.
- חיזוק המוקד של מצפה רמון, הן מבחינת מערך האכסון והן מבחינת שרותי דרך.

13. הגליל המזרחי (צפת)

- פעילות תיירותית סביב קברי צדיקים.
- השלמת השיקום והפיתוח התיירותי של הרובע היהודי העתיק בצפת.

14. בית שאן והעמקים

- תשתית תיירות אזורית (כולל אכסון) אשר תסייע במימוש הפוטנציאל של אתר בית שאן העתיקה.
- מערך שרותים ואטרקציות לתנועת תיירות בציר היבשתי דרך מעבר הגבול עם ירדן.

6.2 איפיונים ומגמות פיתוח

בדו"ח ביניים מס' 3 בכרך ב' של תכנית האב "היבטים פיזיים וסביבתיים" ניתנה סקירת רקע מקיפה על כל חבלי התיירות וערי התיירות. בכל חבל נסקרו תכונותיו, המצאי התיירותי, מצבת האיכסון, הפוטנציאל התיירותי הגלום באזור, מגבלותיו ויתרונותיו. סקירה זו משמשת רקע לגיבוש המדיניות התיירותית לחבל כפי שהיא מוצגת להלן.

חרמון רמת הגולן

יש לראות בחרמון אתר לתיירות חורף, יחיד במינו בישראל החמה. פיתוח אתר החרמון ישפיע על פיתוח אמצעי האיכסון באצבע הגליל. ההשפעה של אתרי סקי יכולה להבטיח לאזור הצפוני ביקוש נוסף לאיכסון מיוחד בחודשי החורף. רמת הגולן משופעת באתרי טבע, נוף, ומרחב פתוח, הסטוריה וארכיאולוגיה. והיא מהווה מרחב נופש אטרקטיבי ביותר בנוף הישראלי.

המדיניות המוצעת;

1. רמת הגולן תמשיך לשמש אזור לטיולים, במתכונת המקובלת היום.
2. המשך פיתוח אתר הסקי בחרמון.
2. שיפור הנגישות אל אתרי הטבע היחודיים.
3. המשך פיתוח האירוח הכפרי בישובי רמת הגולן ובתי מלון עממיים בישוב קצרין.

אצבע הגליל

אזור המאופיין כיום בעיקר בתיירות הפנים. עם התגברות תנועת התיירות האינדיבידואלית (...) עשוי האזור, על אמצעי האיכסון שבו למשוך גם פלח תיירות חוץ. לאצבע הגליל פוטנציאל נופש ותיירות רב. שפע פלגי מים, פרויקט אגם החולה, שמורות טבע וגנים לאומיים, קדושת הירדן, ריבוי מסלולי טיולים ואטרקציות, מסורת של פסטיבלי מוסיקה, חדרי ארוח במושבים ובקיבוצים ובתי מלון בחלק מהם, כל אלה מצדיקים את הקביעה כי חבל ארץ זה מתאים להקרא חבל ארץ תיירותי. האזור סובל מעונתיות חריפה ומרגישות גבוהה מאוד לתנודות בטחונות בגבול הצפון. השלום הוא נושא קריטי ובאם יתרחש יעבור האזור תמורה מרחיקת לכת. ממצב של גבול ומבוא חסום בקצה המדינה, יהפוך האזור לחוליה מקשרת בין מדינות שלחלקן עבר תיירותי עשיר. בתרחיש כזה על התכנית להביא בחשבון אפשרויות גידול באמצעי האיכסון, פיתוח שרותי דרך ברמה גבוהה ויצירת מכלול אמצעים ואטרקציות שיגרמו לתייר לשהות באזור במהלך טיולו.

המדיניות המוצעת;

1. המשך פיתוח נושא האירוח הכפרי במושבים ובקיבוצים בהתבסס על תיירות הפנים, העלאת רמת חדרי האירוח כך שתתאים גם לתיירות חוץ המבקשת סוג איכסון כזה וגם לטעם המשתנה של הנופש הישראלי. הקפדה יתרה על שמירת ערכיו הטבעיים של האזור, אשר הם המהווים כח משיכה עיקרי למבקרים בו, המנעות מפיתוח יתר וגודש, המנעות מפיתוח פרוייקטים בצמתות מרכזיים ובשטחים בעלי ערך טבעי גבוה, ריכוז מאמצים בנקודות היישוב הקיימות.
 2. יש לראות בדגם הפיתוח הקיים של מטולה מתכונת נכונה לפיתוח תיירות גם לישובי האזור האחרים. הקפדה על מראה מטופח ומסביר פנים, מוקד פעילות מגוון (מרכז קנדה), מסעדות מסוגים שונים. אוירת קייט ונופש.
 3. התמודדות עם בעיית העונתיות על ידי פיתוח אטרקציות משלימות לעונת החורף, כגון טיפוח פסטיבלים וארועים מיוחדים בעונות החלשות, ופנייה לפלחי שוק העשויים למתן את תנודות העונתיות.
 4. שיפור מערכת הכבישים הראשית והמישנית אל האתרים, והפיכתן ל"דרכי תיירות". טיפוח שולי הדרך, ניקוים, הסרת מפגעים תשתיתיים וחזותיים.
 5. פיתוח מקומות איכסון חדשים ברמה גבוהה יותר, אם תהליך השלום יקבל תנופה.
 6. פיתוח שורה של אתרי איכסון חדשים בשולי רמת נפתלי המנצלים את יפי הנוף הצופה אל עמק החולה. אתרי איכסון כאלה יוכלו להשען על ישובים קיימים ולהתמחות בנושא של חוות בריאות ונופש בדומה למצפה הימים וורד הגליל.
 7. טיפוח אתרי הטבע (שמורות, יערות וגנים לאומיים). פיתוח האטרקציות המרחביות, שייט לסוגיו, טיולי רכבים, חוות רכיבה.
 8. הרחבת שדה התעופה של קרית שמונה ושיפור הכבישים המוליכים אליו.
 9. פיתוח קרית שמונה כעיר מוצא ושרותי דרך לסוירים בסביבה וכמרכז שרותי תיירות לאזור כולו, לרבות אכסון בהיקף מוגבל שרותי הסעדה, קניות, הסעות, מידע תיירותי וכד'.
 10. חיזוק מוקדי תיירות ומספר שרותי דרך על ציר כביש 90.
- פרוייקט מרכזי:** פיתוח אגם החולה כפארק נושאי מרכזי ברמת חשיבות כלל ארצית / בינלאומית. במסגרת הפרוייקט (הנמצא עתה בשלבי ביצוע) ישוחזר אגם החולה באתרו המקורי במפגש התעלות, ועימו ביצת החולה וזרימת הירדן בה עד האגם. כך יתווסף אתר מים גדול בצפון, בעל ערכים של טבע, נוף וסובב ומשמעות היסטורית - גיאוגרפית בנוף הגלילי.

גליל עליון מזרחי

חבל תיירות, מהיפים במדינת ישראל מבחינה נופית, המשמש כריאה ירוקה לכל צפון הארץ, הוא גם אחד האזורים הדלים ביותר במערך איכסון ובניצול משאביו הטבעיים לתיירות. האזור משמש בעיקר כאזור מעבר וטיול לנופשים ישראלים, המעדיפים להתאכסן על שפת הכנרת או על שפת הים התיכון ולצאת לטיולים קצרים בגליל. באזור כמות מוגבלת של חדרי אירוח בקיבוצים, מעט מאד במושבים ובערים המרכזיות (צפת, מעלות וכרמיאל). בגליל העליון המזרחי שפע שמורות טבע, יערות רחבי הקף, חניוני קרן הקיימת, אתרים ארכאולוגיים, אתרי קודש וקברי צדיקים. גיוון הישבים והאוכלוסייה באזור, ערבים - מוסלמים, נוצרים, דרוזים וצירקסים ולידם מיגוון של ישובים יהודיים יוצרים פסיפס יישובי שהוא לכשעצמו מהווה מקור ענין לתיירות הפנים ובמידה מסוימת גם לתיירות החוץ. גם בחבל זה בדומה לאצבע הגליל התרחבות התיירות האינדיבידואלית בעולם עשויה להגדיל את מספר תיירי החוץ שיבקרו בו.

עיר התיירות המרכזית בחבל זה היא צפת. האטרקציה העיקרית בעיר היא הרובע העתיק שבחלקו שופץ כרובע אמנים, יש להמשיך ולשקם את הרובע היהודי העתיק ולראות בכך משימה לאומית. יש לשקמו במחשבה להפכו לאתר תיירות ומגורים מיוחד. בכל חבל התיירות ריבוי של קברי צדיקים המהווים מקור משיכה לרבבות מבקרים. יש להערך לקליטה של תנועת מבקרים זאת ולראות בה חלק ממערך התיירות לאזור.

המדיניות המוצעת;

- תכונות האזור יוצרות מצע מתאים לפיתוח סוגי התיירות הבאים:
- א. תיירות הטבע. אלה המבקשים את חווית הטיול והסיור בחיק הטבע.
 - ב. נופש הררי המבוסס על שהייה באווירה כפרית הררית ובחיק הטבע.
 - ג. תיירות לימודית מתמחה - בעלת ענין במגוון נושאי טבע (מקומות אירוח ומרכזי לימוד לנוער מחו"ל, מרכזים בוטניים וזואולוגיים בשמורות הטבע וכו').
 - ד. תיירות דתית וחוויתית סביב נושא קברי הצדיקים ועיר המקובלים צפת, וכלל נושאים הקשורים במורשת ופולקלור.
 - ה. תיירות מרפא אלטרנטיבי. שילוב בריאות הגוף ובריאות הנפש, מיסטיקה. למימוש מדיניות זו יידרשו הצעדים הבאים:
1. הרחבת בסיס האירוח הכפרי גם בישובים הערביים והדרוזיים לסוגיהם וגם במושבים. פיתוח צפת כמרכז שרותים וכמוקד ביקור. לרבות, איכסון ברמה יותר גבוהה, מרכזי מסחר, בידור, שרותי הסעדה ושרותי תיירות אחרים. שיקום הרובע העתיק בצפת והפניית חלקים נרחבים ממנו לאיכסון תיירותי באווירה מיוחדת של עיר עתיקה. המשך פיתוח חניונים למנוחה ולשהות קצרה סביב העיר ויערותיה.
 2. פיתוח דרכי הנוף, הרחבת מסלולי הטיולים הממונעים לצירים נוחים ופיתוח נקודות תצפית עם שרותי דרך ומסעדות לאורכם.
 3. הכשרת קברי הצדיקים לקליטת מאות אלפי המבקרים בשנה. כולל הכנת התשתיות הנוגעות לחניה, מזון, שרותים, נקיון וכד'. מיפוי מסלולי הביקור ופיזור הפעילות בין קברי הצדיקים השונים.

4. פיתוח נושא תיירות הפולקלור, המשלבת בתוכה את מיגוון צורות היישוב ואת ייחודיות התושבים ותרבותם. ראוי לסייע ולאפשר ביקורים בבתי תושבים, לסייע בפיתוח ההיבט הקולינארי של הסעדה אופיינית לכל קבוצה אתנית, להציג את דרך הבישול המסורתית, לפתח את הצד האומנותי של מלאכות היד, להציג את צורות עיבוד הקרקע, כלי העבודה וכד'.
5. הקמת בתי מלון במקומות מיוחדים עבור כנסים המבקשים להתרחק מהמולת העיר. מקומות כאלה צריכים להיות ממוקמים בסביבה מרשימה מבחינת תנאי הטבע, ולעמוד על רמה גבוהה. עליהם להיות מצויידיים בכל אמצעי התקשורת החדשים ביותר, באולמות, במגדלים שונים, באמצעי המחשה ובתנאי מגורים של כפר בחיק הטבע.
6. פיתוח מסלולי טיול להולכי רגל ולרוכבים. הטלת הגבלות על הכנסת טרקטרונים או אמצעי תחבורה דומים.
7. מתן דגש על איפיון צורות הארחה והסעדה בנושא הבריאות.

גליל עליון מערבי

חבל תיירות זה משלב בתוכו חוף ים, עיר הסטורית בעלת חשיבות בינלאומית עם פוטנציאל תיירות גדול, אתרי דת בהאיים, ערי קייט לחוף הים, מבצרים צלבניים ושמורות טבע בחלק ההררי של המרחב. השילוב של חוף ים עם אזור הררי סמוך מקנה לאזור תכונה תיירותית חשובה. המצאות האזור על גבול הלבנון עם אחת הכניסות ההסטוריות לארץ ישראל ועם מסילת ברזל המסוגלת לשוב ולתפקד ולקשור את ביירות עם מצרים דרך ישראל, מעניקה לאזור חשיבות יתר מבחינה תיירותית, בעידן השלום. צפונה של הארץ נתון יותר מדרומה לקשיים עונתיים בשל תנאי האקלים ועשוי לכן להשפיע על פלח תיירות הנופש, אולם קירבתו היחסית של האזור לאתרי הצליינות עשוי לחפות על מגרעת זאת במידת מה.

המדיניות המוצעת;

1. יצירת שילוב בין אזורי הקייט ההרריים עם קייט ונופש על שפת הים. הדבר יצריך המשך פיתוח חדרי אירוח בישובי האזור בחבל ההררי ופיתוח אמצעי איכסון חדשים לאורך החוף.
2. בחוף הצפוני בין ראש הנקרה ונהריה מוצע להקים מתחמים של כפרי נופש.
3. נהריה - עיירת הקייט של הגליל המערבי. מוצע שתפותח כמוקד לשרותי תיירות מרכזיים לכל האזור הצפוני וההררי של הגליל המערבי. יש להוסיף בה בתי מלון וחדרי אירוח ובעיקר שרותים מרכזיים בתחומי הבידור, ההסעדה ואטרקציות על שפת הים. בשפת הים יש להוסיף חופי רחצה ושוברי גלים. מרכז העיר חייב לעבור שיפור יסודי במגמה ובאופי התואם עיר קייט תיירותית. מצפון לעיר אזור תעשייה על שפת הים שיש לעודד את חיסולו והפיכתו לאזור תיירות ולמתחם תיירות בעל אופי פרברי. מדרום לנהריה עתודות קרקע על שפת הים המתאימות לפיתוח מתחם תיירותי בעל אופי דומה.
4. שבי ציון - בוסתן הגליל. כפרי נופש. אתר חצרות יסף, בתחום המשמש כיום למגורים בדור ארעי, יש מקום לפתח איכסון כפרי - תיירותי.

5. עכו - לעיר נכון מעמד חשוב כמרכז תיירות ארצי וכמרכז אזורי. מעמד זה יושג רק אם תשכיל העיר לנצל את משאביה. לשם כך יש להמשיך את מעשה השיקום והשיחזור של העיר העתיקה בקצב מזורז, לשנות את מערך המגורים בעיר העתיקה, להוסיף ולשחזר אתרי איכסון ייחודיים בתוך העיר ולשלב אטרקציות המתבססות על נושא הצלבנות והמרכז הדתי הבהאי בעיר. ישנה חשיבות לפיתוח אמצעי איכסון במיבנים משוחזרים ומשוקמים. אסור לאמצעי האיכסון לפגוע בעיר העתיקה ובאופיה, לכן מימדי מקומות האיכסון צריכים להיות קטנים ומשולבים במירקם העירוני העתיק. נושא האופי הצלבני ימצא ביטוי בפיתוח המסעדות, השילוט, האיכסון, ואפילו מקומות הבידור. המשך המגמה של פסטיבלים מתאים לרוח המקום ויש להרחיבו גם לנושאים אחרים נוסף לאמנויות הבימה. פיתוח אמצעי איכסון במתחם פרברי חדש יש לקבוע מדרום לחוף ארגמן. בחוף הצפוני של עכו יש מקום לפיתוח טיילת לאורך שפת הים ובעורפה בתי מלון ושרותי תיירות משלימים.
6. מומלץ להגדיל את המעגנה הקיימת תוך שיפור שרותיה ותנאי הבטיחות שבה. אין מקום להקמת מעגנה גדולה נוספת העשויה להאפיל על רישומם של העיר והנמל העתיקים
7. יש לקבוע את האזור שמדרום לשמורת "חולות המפרץ" עד לקרית ים, כעתודה לפיתוח תיירות לטווחים שמעבר לשנת היעד של תמ"א 12. חלק זה של מפרץ חיפה, תפוס כיום מינהלית ע"י גופים שונים אך באופן פיזי מרובים בו חלקי חוף פנויים המתאימים מאד ליעודי תיירות.
8. בין בית העמק ללוחמי הגיטאות מתאימים פני הקרקע לפיתוח אתר גולף, אזורים מתאימים נוספים ליעוד כזה מצויים דרומה לשבי ציון.

גליל תחתון

הגליל התחתון מסמל את ראשיתה והורתה של האמונה הנוצרית. האתרים הרבים מסמלים את נוכחותו הארצית של ישו הנוצרי, בניגוד לירושלים עם קדושתה השמימית. האזור מהווה אפוא מרחב מבוקש ביותר על ידי הצליינות הנוצרית. האתרים החשובים באזור הם: נצרת - מקום התרחשות הבשורה ופועלו של ישו בצעירותו, כפר כנא, הר תבור. בגליל התחתון אתרים חשובים גם לעדה הדרוזית - אתר נבי שועיב ולעדה הצ'רקסית (כפר כמא). ליהודים מסמל האזור את מרחב הפעילות של אירגון השומר ותחילת ימי ההתישבות והפיתוח של הכפר העברי בארץ ישראל. באזור פוזורים אתרי ביקור מרשימים כמו ציפורי, בית שערים, הר תבור, כפר כנא, כפר כמא, מצוק הארבל, קבר נבי שועיב, מצודת שפרעם ועוד. גוש אלונים שפרעם הכולל יערות וחורשות גדולות מהווה מרחב סיור וטיול. בחלקו המערבי של הגליל התחתון מצוי גוש שגב המהווה אזור מענין לביקור ונופש, בעיקר לתיירות הפנים.

כיום משמש הגליל התחתון ארץ מעבר בין חבלי הארץ האחרים המקיפים אותו. כמעט ואין בו מקומות לינה והוא נסמך על טבריה ואתרי האיכסון במרכזה של הארץ.

המדיניות המוצעת;

1. נצרת - חשיבותה של העיר לעולם הנוצרי לא באה לכלל ביטוי בפיתוח התיירותי שלה. לקראת שנת אלפיים צפויה העיר לעבור מהפך בכל הקשור לנושא התיירות. על העיר להציע מקומות איכסון ומבחינה זו ליצור יש מאין. תוספת האיכסון בעיר והצפי בגידול תנועת התיירות תחייב שינויים מהותיים במערך הנגישות ובתשתיות האחרות. על העיר להרחיב גם את בסיס השרותים המשלימים לתייר.
2. מאחר וחבל התיירות של הגליל התחתון מהווה אזור מעבר דרכו נעים צליינים רבים אל הכנרת וצפונה של הארץ יש מקום להרחיב את נושא שרותי הדרך לאורך צירי התנועה ובין אתרי הביקור.
3. יפי הנוף סביב מקוי מים עשוי לעודד פיתוח אטרקציות המבוססות על אתרי מים מלאכותיים כגון מאגר בית נטופה (במידה ומקורות מים אלה לא יזוהמו).
4. יש לעודד פיתוח אירוח ואיכסון כפרי בכפרים המיעוטים כדי לגוון את מערך האיכסון ולעודד מגזרי אוכלוסייה אחרים לעסוק בענף התיירות.
5. ניצול המיגוון הישובי אתני לפיתוח אתרי ביקור המבוססים על פולקלור של כפריים צירקסים, ערבים נוצרים ומוסלמים וכפריים יהודים כולם מתגוררים בחבל ארץ אחד.
6. פיתוח אתרי נופש ביערות אלונים שפרעם בסמוך לישובים הקיימים באזור.

עמקי הצפון והגלבע

אזור אופייני של תיור וטיול. השלום עם ירדן ופתיחת מעבר הגבול בעמק בית שאן יוצרים הזדמנויות חדשות לתיירות. שטחים שלא היו נגישים בעבר סמוך לירדן בשל סיבות בטחוניות, הופכים כיום לאטרקטיביים לפיתוח תיירות, יש מקום להרחבה ניכרת, מבוקרת ומודרגת, של חדרי אירוח באותם ישובים הסמוכים לאזורים שיפותחו כמכלולי תיירות חדשים. יש מקום להרחיב את מספר חדרי האירוח סביב לאתרי המים; מעין חרוד, גן השלושה וגני חוגה.

גילוייה מחדש של סכיתופוליס - היא בית שאן העתיקה יצר אתר ביקור אטרקטיבי במיוחד. אתר ארכאולוגי זה תופס בהדרגה מקום מרכזי כאחד ממוקדי הביקור החשובים בארץ ועשוי להביא לפיתוח מתחם תיירות הנסמך עליו והכולל שרותי דרך ותיפקודי תיירות נוספים. הגלבע מהווה כיום אזור ביקור רק לצרכי תצפית מרהיבה על עמקי הצפון או לעת פריחת אירוס הגלבע. רכס הגלבע עשוי להצטרף למסלולי הסיור התיירותיים הרגילים רק לאחר פיתוח אטרקציות נוספות העשויות להשהות את תיירי הפנים והחוץ זמן ממושך יותר באזור. מאידך ראוי לזכור כי האזור כולו רגיש ביותר מבחינה סביבתית בהיותו אחד המרחבים הפתוחים הערכיים האחרונים בארץ. נופי המים בו אך מוסיפים לרגישותו.

המדיניות המוצעת;

1. הכשרת פיתוח אתר החפירות של בית שאן העתיקה לביקורי תיירים. בתוך כך, פיתוח מסלולי סיור, הזרמת מים בעיר, שיחזור חלקי או מלא של המרחצאות ופיתוח אתר נופש מים בנחל חרוד לאחר טהור מימיו. צעדים אלה עשויים להאריך את משך שהותו של המבקר באתר ולגוון את חווית הביקור.
2. תכנון מרכז מבקרים ואזור תיירות המשולב במוקד אורבני מסחרי חדש המתוכנן ממזרח לאתר החפירות. המרכז עשוי לכלול, שרותי דרך ברמה גבוהה, מסחר תיירותי, וכיוצ"ב.
3. פיתוח איכסון כפרי בישובי האזור, לאור הרחבת הסיורים באזורים חדשים שנפתחו לביקור בעקבות חתימת הסכם השלום עם ירדן. אירוח כפרי בישובי עמק בית שאן הדתיים עבור המיגור הדתי המעדיף תנאי איכסון בישובים דתיים.
4. פתיחת הציר לכיוון אירביד שבצפון ממלכת ירדן עשוי להחזיר לבית שאן את חשיבותה ההסטורית כעיר לאורך תוואי תנועה בינלאומי. חבילות סיור של קבוצות בירדן עשויות לכלול כניסה צפונית למדינת ישראל ואתר בית שאן ואתרים נוספים, כמו גני חוגה, יהיו הראשונים לקבל את פני התייר הבא מירדן.
5. פיתוח אתרי ביקור לאורך קו הגבול לשעבר בעמק הירדן ובאזור נהריים (בהם פיתוח מסוף יבשתי עם שרותי תשתית בגשר שיחי' חוסיין), לאור התמורה הפוליטית שהתרחשה באזור.
6. המשך פיתוח אטרקציות ומקומות נופש סביב מקורות המים הרבים המצויים באזור.
7. יצירת מסלולי טיול ונקודות תצפית לאורך הדרכים במעלה הגלבע (כגון: כתף שאול). שילוב היערות כמקומות לחניוני מנוחה ונופש.

סובב כנרת

אזור הכנרת מהווה את מרכז הנופש הגדול ביותר במדינת ישראל המבוסס על פעילות סביב אגם מים מתוקים. האזור מציע מיגוון של סוגי איכסון בבתי מלון ובכפרי נופש. סביב האגם אתרים בעלי חשיבות רבה לעולם הנוצרי הגורמים לשילוב האזור בתנועת התיירות הצליינית. המצאי התיירותי (איכסון ואטרקציות) מכוון אפוא בו זמנית לתיירות ונופש פנים ולתיירות החוץ. האיכסון האורבני בטבריה משמש את תיירות החוץ נוסף לנופשים מישראל. תכונות האזור - נוף, טבע, אגם מים גדול, קדושת נהר הירדן, הסטוריה נוצרית, ארכיאולוגיה פרה-היסטורית, אתרי מרחצאות מרפא, אטרקציות ייחודיות ומערך ההתיישבות הישראלי יוצרים פוטנציאל רב איכות לפיתוח מכלולי תיירות מגוונים ומשלימים. ריבוי התכונות המושכות מבקרים, נופשים ותיירים מחייבות תכנון זהיר ומשלים בין פלחי השוק השונים. קיימת באזור סכנה של גודש בעונות מסוימות לאורך חופי האגם ואי התאמה של צורות איכסון לקהלי היעד.

מערך האיכסון באזור כולל שני סוגים עיקריים. איכסון בבתי מלון המהווה כיום יותר מ - 80% מכלל אמצעי האיכסון ומתרכז בעיקר בטבריה, ואיכסון כפרי בכמה מישובי האזור שעל שפת האגם ובבקעת הירדן. תכנית סובב כנרת קובעת קיבולת מיטות גדולה פי כמה וכמה מהמצוי באזור היום.

התפיסה הכוללת לגבי מרחב הכנרת באזור תיירות ונופש, מחלקת בין מספר אזורי התמחות:

1. סביבות העיר טבריה, ומגדל, כמרכז תיירות אינטנסיבי.
2. דרום הכנרת, מוצא הירדן, אזור כנרת, צמח, האון; ריכוז כפרי נופש ואטרקציות בריכוז גבוה יחסי, וברמת פיתוח גבוהה. אזור זה עשוי להתחבר לפיתוח תיירותי עתידי ביישובי עמק הירדן, לאורך הנהר.
3. פיזור שורת כפרי נופש בחוף המזרחי של הכנרת, וביניהם חופים טבעיים ושטחי חקלאות.
4. צפון הכנרת, מרחב אשר ייתר ככל האפשר במצבו הטבעי, ואשר ימחיש בפני המבקרים, התיירים והצליינים את דמותה הטבעית של הכנרת. כאן יותר פיתוח אקסטנסיבי ומוגבל, ללא אפשרויות איכסון.

המדיניות המוצעת ;

1. המשך פיתוח איכסון בבתי מלון בטבריה וחיזוקה כמרכז התיירותי הראשי לכל אזור הגליל והגולן. אזורי הפיתוח העיקריים בעיר יהיו לכיוון צפון, באזור הר ברניקי, ובאזור חמי טבריה בדרום וכן תוספות קטנות בתוך העיר ובקרית שמואל. יש להרחיק פיתוח מלונאי מקו המים של האגם אך לאפשר נגישות טובה אליו לנופשים.
2. באזור חוף מגדל פוטנציאל קרקעי גדול אותו יש לממש בהדרגה בהתאם לתכנית המפורטת המאושרת. ראוי להקים חברת פיתוח לאזור זה, עם משאבים ציבוריים, כדי לממש את הפוטנציאל הקרקעי הגדול הקיים באזור שמתקשה לקבל ביטוי יישומי בשל בעיות בעלות, חוסר בתשתיות ובנגישות הולמת.
3. המדיניות לצפון אגם הכנרת מבקשת לשמור על שטחים פתוחים במתכונתם הטבעית ככול האפשר. יש להבטיח את בראשיתיות האזור בעיקר סביב לאתרים המקודשים לצורות. כפרי נופש שאושרו בתכניות ימומשו אך לא מעבר לכך.
4. בחוף הדרומי של הכנרת (באזור צמת) ראוי לפנות שטחי תעשייה ושימושים אחרים (בניני המועצה וכד') ולהבטיח במקומם את הפיתוח התיירותי. כמדיניות כוללת יש להרחיק שימושי קרקע שאינם מתאימים לפיתוח התיירותי, מסביב לחופי האגם, ברצועת רוחב של 70 - 100 מ' מקו המים.
5. למרחב שבין הירדן לירמוך יש להתייחס כאל אזור מועדף לפיתוח תיירות. באזור זה יעודי קרקע למטרות תיירות יקבלו עדיפות על פני יעודים אחרים.
6. אזור נהריים ומפגש הנהרות יהוו מרכז תיירות מיוחד. יש לבחון את אפשרויות הפיתוח במשותף עם ממלכת ירדן.
7. הנגישות סביב אגם הכנרת טעונה שיפור מרחיק לכת. יש לסלול בהקדם את כביש מס' 90 מעל רכס פוריה, את עוקף טבריה הצפוני, את עוקף צמח ואת העוקף המזרחי שירחיק את הכביש אל מתחת למצוקי האון וירחיב את רצועת החוף. פעולות אלה חיוניות להמשך פיתוח התיירות סביב לאגם.
8. בחוף המזרחי בין קיבוץ האון לכורסי מוצע לבחון את האפשרות להוסיף יחידות איכסון בכפרי נופש.
9. בחוף המערבי - פיתוח תיירותי בחופים שבתחום המועצה המקומית כנרת.
10. האזור הצופה אל הכנרת מרמת פוריה נחן בסגולות אקלימיות נוחות ובנופים מרהיבים. יש לבחון את תכניות המתאר המפורטות למרחב זה וליעד בהן שטחים מתאימים למטרות איכסון ונופש. יעוד כזה עשוי להפחית בעתיד מלחצי הפיתוח על חופי האגם, ולהרחיב את משרע אתרי הנופש הנשענים על אזור הכנרת מבלי לגרום בחופי האגם לגודש יתר של נופשים.

הכרמל רמת מנשה וחוף כרמלים

האזור כולל מספר חטיבות משנה: העיר חיפה, המפרץ, הכרמל, רמות מנשה, זכרון יעקב וחוף כרמלים.

חיפה העיר

לחיפה פוטנציאל תיירותי בהיותה עיר הררית מעל מפרץ ימי. אולם נתונים גיאוגרפיים אלה, אין בהם בכדי להפוך את העיר למרכז תיירותי גדול. דגשי הפיתוח של העיר הופנו, משך שנים רבות, בכיוון התעשייתי. בעיר ובסביבתה הוקמו מפעלים רבים, שאינם עולים בקנה אחד עם הפיתוח התיירותי. על אף האמור לעיל, יש לעיר פוטנציאל תיירותי הנובע מהתכונות הגיאוגרפיות ומאתרים מעניינים העשויים לשמש בסיס להרחבת ענף התיירות. אחת הדוגמאות היא המרכז העולמי של הדת הבהאית עם ארמונותיו וגניו, הנמצאים כיום בהרחבה. לעיר מספר מוזיאונים מעניינים הקשורים בספנות או בטכנולוגיה, נמל גדול שאת חלקו אפשר לפתח בכיוון תיירותי, מספר בתי מלון, טיילת על הכרמל, וחופי ים שאינם מנוצלים כראוי. חיפה עשויה אפוא להתפתח כעיר תיירות מטרופולינית לצפון הארץ אך התהליך עשוי להמשך זמן רב. אחד האתגרים העיקריים בהקשר זה הוא כיצד לגרום לתייר להאריך את משך שהותו בעיר ועל ידי כך לאפשר למערך האיכסון התפתחות יציבה.

קיומו של נמל חיפה כאחד משערי הכניסה לארץ מקנה לחיפה יתרון מסויים, בעיקר בתחום שייט נופש החופים (קרזו) או ביקורי הצי הששי. חלקים מהנמל עצמו אפשר יהיה להכשיר לפעילות תיירותית בדומה לנסיונות מוצלחים בעולם כמו בולטימור וסן פרנציסקו. פרויקטים בתחום פיתוח התיירות מצויים היום בעיר בהליכי תכנון ובנייה. ביניהם, תכנון נמל חיפה ושפך הקישון, הרחבת נמל התעופה, תכנון מרינה בחוף בת גלים, תוספת אטרקציות, בניית דירות נופש, מרכזי כנסים ובתי מלון.

מפרץ חיפה אינו מהווה כיום מרחב תיירות, הן בשל שימושי הקרקע שבו והן בשל התנאים הסביבתיים הלקויים הנגרמים ע"י התעשיות הכבדות שבעורפו. בעתיד הנראה לעין אין לצפות כי יחולו שינויים דרסטיים במערך שימושי הקרקע, למעט הפיכתו של שדה התעופה לבינלאומי. אם יקלוט שדה זה טיסות ישירות מחו"ל עשוי פלח מתנועת התיירות להגיע סמוך לאתרי הצליינות.

בחלקו הצפוני של מפרץ חיפה קיים פוטנציאל קרקעי לפיתוח התיירות והוא הוגדר כעתודה לתיירות. נחל הקישון טעון שיקום מרחיק לכת לקראת הכשרתו כאזורי נופש ובילוי. בחופיה הדרומיים של העיר קיים פוטנציאל לא מבוטל, בדמות שילוב תיירות חוף ונופש, המשלימה ומצטרפת לתיירות העירונית בחיפה, ולתיירות הטבע והמרחב בכרמל.

הכרמל

מהווה יחידה נופית הכוללת שפע של שמורות טבע וגנים לאומיים, יער וחורש טבעי, אליהם מצטרפים ישובים דרוזיים, אתרים בעלי ענין דתי נוצרי, אתרים פרה-היסטוריים כמערות האדם הקדמון, ואתרי התישבות אחרים המקנים לאזור את התכונות לפיתוח תיירות המתבססת בעיקר על נופש ביקור וספור.

זכרון יעקב

מיקום העיירה בשולי רכס הכרמל, כשהיא משקיפה אל הים התיכון, סמוך לציר תנועה ארצי בואדי מילק, וקיומם של אתרים כמו חוות הברון, היקב ואחרים, מצביעים על יתרונותיה של זכרון יעקב כעיירת נופש וקייט. סמיכותה לרמת מנשה ולאתרים המצויים בה עשויה לסייע לזכרון יעקב להתפתח בכיוון התיירות.

חוף כרמל

רצועת חוף זו אינה אחידה לכל אורכה, יש בה אזורים בעלי פוטנציאל תיירותי רב ואזורים עם פוטנציאל פחות. מדרום לחיפה רצועת החוף צרה ומשיק לה כביש מס' 2. הפיתוח למטרות תיירות אפשרי ממזרח לכביש עם מעברים תת קרקעיים לכיוון חוף הים, באזור טירת הכרמל ניתן לנצל רצועה של כ-2 ק"מ, כמתחם תיירות פרברי, פיתוח חופי רחצה אפשרי לאורך רצועה זו לרבות הרחבת החוף על ידי פעולות ייבוש.

חוף עתלית - קיסריה

ברצועת חוף זו, שאורכה 25 ק"מ, טמון הפוטנציאל הגדול של פיתוח כפרי נופש במתחמי תיירות מוגדרים. המערך הישורי, אליו יוצמדו כפרי הנופש, מאפשר פיתוח מקבצים של אתרי איכסון משולבים בגופי מים ואטרקציות ימיות. באזור חופי ים מפורצים, שמורות טבע, אתרי ביקור בעלי ענין הסטורי וארכאולוגי כמו קיסריה ומבצר עתלית, גנים לאומיים ואתרים אחרים בעלי ענין המוסיפים לאטרקטיביות של האזור.

המדיניות המוצעת;

1. בחיפה - תוספת מקומות איכסון על פי תמהיל הכולל בתי מלון, מלונות, ודירות נופש. שיפור דרכי הגישה בין בתי מלון שעל הר הכרמל לבין אזורי הקייט לאורך החופים וחופי הרחצה. בחינת האפשרויות לשימוש בחלק ממתקני הנמל לנושאים תיירותיים (כמו פסטיבלים, אזורי בילוי וכד'). פיתוח מכלולי שרותים לתייר ברמה גבוהה גם עבור מחוז הצפון, לרבות: שרותי תחבורה והסעה, מידע, מקומות בידור, הסעדה, מסחר וכד'. בעיר עצמה להוסיף נקודות תצפית על הכרמל, לבחון את יישום בניית המרינה בחוף בת גלים ולבנותה עבור פעילות תיירותית. שיקום המושבה הגרמנית והבתים טעוני השימור, תוספת אטרקציות ויצירת מוקדי ענין ובילוי לתיירים. פינוי אזור הכניסה לעיר ובת גלים משימושים בטחוניים ואחרים ויעוד השטחים המתפנים לתיפקודי תיירות, בעיקר כ"פרבר תיירותי" הנסמך על חופי הים והמרחב בואכה עתלית.
2. תוספת מקומות איכסון בזכרון יעקב והקמה של תשתיות תיירותיות בעיירה כגון מסעדות, מסלולי סיור, השכרת רכב וכיוצ"ב.
3. עריכת בדיקה מפורטת של אפשרויות הפיתוח לתיירות בחלקים שונים של מפרץ חיפה בעיקר סביב שיקומו של נחל הקישון.
4. פיתוח שדה התעופה של חיפה כשדה בינלאומי.
5. הפיכת מפרץ עתלית לאתר תיירות מרכזי, ברמת חשיבות כלל ארצית (בכפוף לפינוי המחנה הצבאי). התכנית תכלול שיקום ושיחזור המבצר הצלבני, פיתוח המפרץ החולי למטרות קייט ונופש, שימוש בבריכות המים כאובייקט נופי תיירותי, והפיכת עתלית

- לעיר תיירות. בנווה ים, הסמוכה לעתלית, יפותח מתחם תיירות כפרי, שישלים את המערך האזורי.
6. הקמת כפרי נופש במיקבץ דור נחשולים - מעין צבי והבוניים, תוך בחינת האפשרות של שילוב מקווה המים ובריכות הדגים במערך התיירותי.
7. שיקום הנחלים באזור ושילובם במירקם התיירותי למטרות נופש.
8. פיתוח חוף ג'סר א-זרקא עבור נופש לאוכלוסיית ערביי צפון הארץ בחינת הסדרי תנועה שיאפשרו פניה מכביש החוף בנקודות מסוימות.
9. פיתוח הגן הלאומי בקיסריה ליעודי תיירות ותוספת איכסון באזור, בכפרי נופש. פיתוח איכסון בעל אופי פרברי סביב מגרש הגולף.
10. צפון חדרה (גבעת אולגה צפון) - אזור המתאים לפיתוח מתחם תיירות, בשל שפת הים ואזורי הרחצה הנוחים. סמוך לאזור מתוכנן פארק נחל חדרה שיהווה אחד ממוקדי הנופש הפעיל באזור.
11. דרום חדרה (מצפון למכמורת) - יש מקום לפתח פרויקטים תיירותיים מסוג כפרי נופש בשילוב מיגוון של שרותי ספורט, בילוי ונופש. מדרום למכמורת להמשיך ולפתח את גן לאומי נחל אלכסנדר ולשלבם במרקם התיירותי ובשרותי הנופש המתפתחים באזור. אירוח כפרי ימשיך להתפתח בישובים מכמורת, בית ינאי, בית חרות, חבצלת השרון וביתן אהרון.

החוף המרכזי

קטע החוף בין מכמורת בצפון וחוף פלמחים הוגדר כחוף המרכזי. הקטע מתחלק לשלשה, הצפוני מכמורת - הרצליה, המרכזי, תל-אביב - רבה, והדרומי, ראשון לציון - פלמחים. **החלק הצפוני**, כולל בתוכו את העיר נתניה ושורה ארוכה של אתרי נופש ורחצה בישובים הפזורים לאורך. רצועת החוף צרה בשל רכס הכורכר התוחם אותה ממערב. באזורים מועטים מתרחב החוף ומאפשר שימוש לצרכי תיירות ונופש, כגון פארק נחל אלכסנדר ופארק השרון. עורף היבשת בקטע חוף זה חקלאי ברובו (השרון ועמק חפר) ודל באתרים בעלי ענין תיירותי.

עיר החוף המרכזית היא נתניה בה האיכסון בבתי מלון המתמחים בעיקר בפלח שוק של נופש מקומי, מלונות נופש לתיירים, ובמספר בתי מלון תיירות דתית חרדית. כל שאר האתרים לאורך החוף משמשים את נופשי הקיץ הישראליים, בעיקר באמצעות חדרי אירוח או בתי הארחה כמו במכמורת, בית ינאי, שפיים ועוד.

המדיניות המומלצת;

1. **נתניה** - המשך הפיתוח כעיר קייט ונופש המיועדת הן לתיירות פנים - המעדיפה עיר קייט גדולה יחסית, והן לתיירות חוף על פי התפיסה של נופש המשלב תיור. כמו כן נמצאת העיר על הציר הראשי של תנועת הצליינות לצפון הארץ והיא עשויה להציע לינה גם לפלח תיירותי זה. העיר עשויה גם לספק גבוי ועורף איכסון במצב של גודש במטרופולין תל אביב.

מדרום לנתניה - בחוף פולג מתרחב החוף ומאפשר פיתוח תיירותי בהקף גדול אותו ראוי לממש במתחמי תיירות מוגדרים וברורים בעלי אופי פרברי, על אף העובדה שמתקיים באזור ביקוש מוגבר למגורים. התכניות צריכות לכלול מיגוון של בתי מלון במתחמי התיירות, כשבעורפם דירות נופש בשילוב עם מגורים. באזורים שמדרום לעיר ומצפונה, מקום בו יש עתודות מתאימות לפיתוח מתחמי התיירות יש לתת עדיפות ליעודי קרקע הקשורים באיכסון מלונאי ובשרותי תיירות משלימים.

2. **מכון וינגייט** - יש מקום לכפר נופש שיתמחה בתיירות הקשורה בספורט.

3. **געש- שפיים חוף סידני עלי** - עתודות הקרקע באזור זה מאפשרים הקמה של כפרי נופש בצמידות לישובים הקיימים באזור. הפעילות התיירותית של שפיים, על רקע המרחבים החקלאיים הגדולים, עם האטרקציות שהישוב מפעיל ובית ההארכה המשמש גם לכנסים, מצביעים על היתרונות שיש לאזור המשלבים את הקרבה לתל אביב עם שהייה בחיק הטבע, סמוך לים במרחב טבול ירק. יש לשמור על אופיו זה של האזור ולמנוע מגמות אורבניזציה מכיוון הרצליה צפונה. במסגרת תכנית פינני תע"ש באזור נוף ים, יש ליעד שטחים למלונאות ותיירות על פני כל יעוד אחר.

4. צפון הרצליה יש לנצל צירופים של מספר גורמים אטרקטיביים מבחינה התיירותית.

- א. מציאותה של העיר העתיקה אפולוניה, כאתר הסטורי גדול, אשר אינו נופל בחשיבותו מקסריה.
- ב. האזור סמוך ונשען על מטרופולין תל - אביב
- ג. חוף ים ארוך ונקי
- ד. מרחבים פתוחים בלתי מופרים. כל אלה מביאים להצעה להקים "פרבר תיירותי" בצפונה של הרצליה, הנשען על האיכויות הנזכרות.
5. **מתחם נופש ובילוי** - המשתרע כחיץ ירוק בין רמת השרון לבין תל אביב (בין צומת גלילות לצומת מורשה). חשיבותו של מתחם זה גדולה בשל ריכוזי האוכלוסייה הגדולים סביבו. במתחם זה יתוכננו בין היתר פעילויות ספורט ומתקני נופש ובילוי למטרופולין כולו.

הקטע המרכזי, תל אביב - רבה :

האזור מתחלק לארבעה אזורי משנה: הקטע הצפוני - בין חוף סידיני עלי בהרצליה לחוף שדה דב, הקטע המרכזי, בין הירקון לנמל יפו, קטע החוף מדרום לנמל יפו (המכונה מדרון יפו) והקטע של חופי בת ים וראשון לציון. לכל מקטע איכויות שונות ויעודי התמחות הבאים לביטוי בתכניות המוצעות.

תל אביב מהווה את ליבת האזור ואת מרכז הפעילות התיירותית בו. רובו של מערך האיכסון מצוי היום בעיר תל אביב, מיעוטו בהרצליה ובבת ים. בתל אביב מיגוון רב של שרותי תיירות, החל ממרכזי כנסים, ירידים, מרכזי קניות, מרכזי תרבות, מוקדים עסקיים, מרכזי בידור ובילוי וכל מה שהתייר מעלה על דעתו. תל אביב "עיר ללא הפסקה" גם מנקודת מבטו של התייר.

בקטעי החוף המרכזי והצפוני נמצאים יעודי התיירות בתחרות עזה עם שימושי קרקע אחרים. מחירי הקרקע בהם גבוהים ביותר והאזורים האלה מבוקשים מאד למגורים יוקרתיים, משרדים ומסחר. התחרות נמצאת רק בתחילת דרכה ועדיין רוב רובם של קטעי החוף פנויים. אין ספק שהתחרות תיגבר עם צמצום עתודות הקרקע באזור. לכן, מדיניות הפיתוח בתחום התיירות חייבת להיות החלטית וחד משמעית בכל הנוגע לשמירת המקרקעין ליעוד התיירותי. יש להגדיר בצורה ברורה את מיקום הפעילויות התיירותיות בעתיד מבחינה מרחבית וכמותית ולעגן במסמכים סטטוטוריים לטווח הארוך, שאם כן לא יפגע הפוטנציאל התיירותי ברמה הארצית וכן לא יוותרו עתודות קרקע מתאימות לנושאי נופש ותיירות עבור ריכוז האוכלוסייה הגבוה בליבת המדינה.

המדיניות המוצעת ;

1. **קטע החוף הצפוני** - קטע חוף זה כולל בתוכו את חופי העיר הרצליה המנוצלים ברובם לבתי מלון, ולמקטע דרומי יותר מחוף המרינה ועד לנמל תל אביב שהוא ברובו בלתי מפותח ומהווה את העתודה העיקרית לפיתוח מתחמי תיירות עירוניים חדשים. הקטע שבין המרינה בהרצליה לשדה דב יהפוך על פי קווי המדיניות של התכנית ל"רביירה" המרכזית בחופי ישראל. רביירה זו תמצא בין שני "עוגנים" של מרינות. זו של הרצליה מצפון וזו של נמל תל אביב בדרום. ביניהן, תתוכנן הרביירה שתהא מבוססת על טיילת שתעוצב במתכונת ארכיטקטונית מתאימה, לאורכה חופי רחצה מטופחים, סוגים שונים של בתי מלון ברמה גבוהה, דירות נופש יוקרתיות ומערכות של שרותי תיירות משלימים ופעילויות מסחריות. הקטע שמדרום למרינה בהרצליה יתמקד במלונאות ובמגורי נופש, חוף תל ברוך במלונות יוקרה. נמל תל אביב, פרויקט שפך הירקון ותחנת הכח רידינג (אם תפונה), ישולבו כשטחים המיועדים לפעילות תיירותית אינטנסיבית. התכנית הקיימת בעיריה לקטע חוף זה אינה שמה דגש מספיק לנושא התיירות. מדיניות פיתוח התיירות בתכנית זו ממליצה על הרחבת יעודי הקרקע התיירותיים והבטחת העתודות הקרקעיות עבורם באיתורים הטובים ביותר מבחינת היעוד התיירותי.
2. **בקטע המרכזי**, לאורך רחוב הירקון ודרומה עד מנשיה אין עתודות קרקע גדולות לבניית בתי מלון חדשים, המגרשים המיועדים לכך כבר נמצאים בשלבי מימוש שונים. בעורף הקטע המרכזי - בשכונות הותיקות, בהן פעילות מסחרית ענפה, ניתן לנצל בתים הראויים לשימור למטרות איכסון מיוחד בבתי מלון קטנים. טיילת שפת הים תוארך עד יפו העתיקה ונמל יפו יהווה עבורה סיום נאות. נמל יפו, בעל פוטנציאל תיירות מובהק, זקוק זה מכבר לפיתוח כמרינה תיירותית על מרכיביה השונים - מסחר, בידור, תרבות וכד' משולבת עם יפו העתיקה בעורף.
3. **מדרום לנמל יפו - (מדרון יפו)** ככלל האזור מיועד למגורים אך התכניות מאפשרות לשלב בו מספר בתי מלון, ברמה עממית יותר, אך עם מסה קריטית מבחינה כמותית הדרושה לפיתוח מתחם תיירות חדש. (תכנית מפורטת לאזור הוכנה ע"י עיריית תל אביב).
4. **הקטע הדרומי** - חופי הערים בת ים וראשון לציון. שתי ערים אלו מתכננות מתחמי תיירות בחופי הים. לבת ים חוף ים נוח, בחלקו אף מטופח. בתכנית גם מעגנה קטנה למטרות ספורטיביות. העיר, במצבה הנוכחי, אינה יכולה להציע לתייר אטרקציות מיוחדות, באלה היא תשען על תל אביב. בתי המלון הקיימים עברו בחלקם הסבה לבתי אבות. בתי מלון חדשים יתאימו בעיקר לנופש עממי. כדי לשפר את תדמית ומראה העיר, בעיקר את החזית הפונה לשפת הים, ולשלב במערך התיירות, צריכה חזית זו לעבור שיקום תיירותי מרחיק לכת, הכולל שינוי של חלק גדול משמושי הקרקע למגורים למטרות איכסון. השיקום יכלול את חזיתות הבתים, הרחבת הפעילויות המסחריות והתאמתן למסחר תיירותי, תוספת מקומות חניה וגישות אל שפת הים. למתחם התיירות עצמו, המתוכנן בחלקה הדרומי של העיר, דרושה גישה ישירה מכיוון מזרח. בחוף ראשון לציון אין כיום בתי מלון. כל מה שיבנה במקום יבנה כמתחם תיירות מוגדר בעל אופי פרברי המתקשר למתחם התיירות של בת ים. מאחר ובעורף חופי ראשון לציון,

פעילות של אזורי תעשייה ובתי עלמין שאינם מהווים עורף רצוי למתחמי התיירות, רצוי לתכנן מרחב הפרדה בין שימושים אלה ואזור התיירות. על פי סדר הקדימויות של פיתוח התיירות במקטע החוף המרכזי של מדינת ישראל, שני האזורים, זה של בת ים וזה של ראשון לציון, זקוקים לזמן הבשלה ארוך.

הקטע הדרומי, נתון רובו ככולו בידי מערכת הביטחון ומתקנים הנדסיים. אזור זה עשוי להיות עתודה רבת היקף ובעלת פוטנציאל גדול כשטח תיירות ופנאי, במרכז הארץ.

ציר הגבעות

אזור מרכז הארץ, למעט רצועת החוף, אינו אזור תיירות מושך במערך התיירות הארצי, למרות מרכזיותו והיותו עתיר אוכלוסין. יעדס העיקרי של השטחים הפתוחים בציר הגבעות ובצירי הנחלים הוא ליצירת מערך מרחבי נופש לאוכלוסיית המטרופולין הצפופה.

בציר הגבעות מספר יערות גדולים המהווים את הריאה הירוקה של ליבת המדינה ואת הפוטנציאל הקרקעי העיקרי למטרות נופש. החורשות ומוקדי הפעילות המשובצים בהם (גן לאומי אפק - מקורות הירקון, מבצר אנטיפטרוס וכד') אמורים לספק, ולו גם במשורה, את שטחי הנופש הדרושים לאוכלוסייה המתגוררת במרכז הארץ. תכונה נוספת של האזור הם השטחים החקלאיים בינות לישובים. אלה מהווים חייץ בפני התפשטות הישובים ותורמים מבחינה חזותית ותחושתית לריאות הירוקות במירקם האורבני הרציף ההולך ומתפתח במרכז הארץ. בחלק משטחים אלה עוברים ערוצי הנחלים היורדים מהרי השומרון לשפלת החוף ולאורכם ניתן יהיה לפתח מרחבי נופש לינאריים הנשענים על שיקום הנחלים.

המדיניות המוצעת ;

1. המשך שמירה קפדנית על היערות והחורשות בציר הגבעות וטיפולם כמרכזי נופש לאוכלוסייה באזור המרכז. יש להמשיך ולפתח מיתקנים שונים לפעילויות הנופש ביערות האלה.
2. להקפיד ולשמור על שטחים חקלאיים מעובדים, רחבים ככול שניתן, כאזורי חייץ בין הישובים האורבניים במחוז המרכז.
3. לפתח צירי רוחב לאורך הנחלים כפארקים לינאריים החודרים עמוק ככול האפשר אל המרכזים האורבניים והמאפשרים יציאה אל חיק הטבע בסמיכות לאזורים המבונים. צירי הנחלים בתוך המרקמים האורבניים יטופחו כפארקים מלווים בפעילויות ואטרקציות דוגמת פארק הירקון. הנחלים הם אלכסנדר, פולג, ירקון, אילון, שורק.
4. לנצל את המחצבות הגדולות בציר הגבעות ובאזור ראש העין לפעילויות נופש, לאחר שישוקמו. מלאכת השיקום תיעשה בכוונה ליעדן, בין היתר, לפעילויות ספורט, גלישה ממצוקים, ריחוף, מיטווחים וכיוצ"ב. יש להכין לכל המחצבות תכניות שיקום מפורטות ולאפשר על בסיס כלכלי את יעודן למטרות אלה.

ירושלים והרי יהודה

הפוטנציאל התיירותי של ירושלים העיר והמרחב הסובב אותה, הוא **בדרגת חשיבות עליונה לכל מערך התיירות בארץ**. אולם כגודל הפוטנציאל ורמת הביקוש כך גדלה הסכנה לפגיעה

אפשרית בערכי היסוד ההופכים את האזור למבוקש ולאטרקטיבי כל כך. ערכי יסוד אלה הם תנאי הטבע המיוחדים, המשלבים מדבר ואזורים ירוקים סביב לעיר, ומערך תרבותי מבונה שאין דומה לו מבחינה הסטורית, לאומית ודתית. בעיר ובסביבתה אתרים רבים בעלי עניין וביקוש תיירותי רב, המחייבים זהירות בטיפול בהם ובסביבתם הבנויה. עקרונות בינוי, שימור מורשת הבניה והתרבות, שמירה על ריאות ירוקות ועמקים פתוחים ומניעת החסימה של תצפיות אל הנוף האורבני ואל הנוף הפתוח, מחייבים הקפדה וזהירות רבה בכל מעשה התכנון והבניה. המאבק על מעמדה הגיאופוליטי של ירושלים והרצון מצד קבוצות אוכלוסייה שונות לקבוע בעיר עובדות, עלולים לפגוע במירקם העדין (הבנוי והטבעי) בעיר ובסביבתה המהווה אבן יסוד למשיכת מבקרים מכל העולם לחבל ארץ תיירותי זה. במרחב הסובב את העיר יש פוטנציאל גדול ליזמות תיירותית בונה, המבוססת על סוגי איכסון כפריים - ים תיכוניים ופעילות בחיק הטבע. למרחבי הירק ממערב ולנופי המדבר ממזרח חשיבות עליונה כרקע סביבתי לעיר ולמרחבי הקייט והנופש העומדים בפני עצמם. יש אפוא להמנע מכל קונפליקטים אשר יפגעו בתדמית ובחזות הזאת. פגיעה בהם משמעותה פגיעה בענף התיירות כולו למדינת ישראל.

המדיניות המוצעת;

1. טיפול ממוקד **בהרחבה מהירה ככל האפשר** של מצאי האיכסון לטווחי הביניים. קביעת מדיניות של העדפת האינטרס התיירותי על פני אינטרסים אחרים בכל קונפליקט על שימושי קרקע.
2. הקפדה על חזותה ותדמיתה של ירושלים; מניעת בנייה במבואות העיקריים לעיר ובגבולות המתווים את חזות העיר. עקרון זה ישמר בעיקר במבואה המזרחית ובמבואה המערבית, המהווים את הכניסות העיקריות לעיר. שמירה על מבטים פתוחים באזורים בעלי חשיבות נופית רבה ועל עיקרון החיץ הירוק סביב ירושלים. מניעת בניה בעמקים בעיר וברכסים הסובבים אותה. המשך העיקרון של הבניה באבן המקומית.
3. פיתוח מתחמי תיירות חדשים במקומות מתאימים, לרבות: מתחם תחנת הרכבת, חוות ההר ומחנה אלנבי, מתחם מנדלבאום, מתחם הכניסה לעיר משולב במרכז הכנסים הלאומי, עמק רפאים, גבעת הולילנד, מתחם ממילא וכד'.
4. שיקום ופיתוח והחייאת מרכז העיר, והשכונות הסובבות, כמוקדי בילוי, מסחר ותרבות (דוגמת שיקום נחלת שבעה).
5. המשך פיתוח וטיפוח הפארק הלאומי סביב החומות והכשרתו לביקורי תיירים ומבקרים. (בעיקר בצידו המזרחי).
6. שילוב מוקדי בידור ובילוי במרחבי התיירות החדשים שהומלצו לעיל.
7. שימור ושיקום מיבנים הסטוריים והפיכת חלק מהם למקומות איכסון ייחודיים (דוגמת מלונות יוקרה השוכנים במבנים הסטוריים עתיקים) או למועדונים ובתי תרבות לפעילות תיירותית.
8. שיפור התדמית החזותית של מרכז העיר על ידי ניקוי חזיתות בתים, חידוש השילוט המסחרי בצירים העיקריים (יפו, דוד המלך, שלומציון המלכה, שבטי ישראל, צלאח א-

- דין, המלך ג'ורג', עמק רפאים. הרחבת ה"מדרחוב" במרכז העיר לקטעים נוספים ומניעת תנועה מוטורית בחלקים אלה.
9. שיפור שילוט הנחיה והוראה הנוגע לנושאי תיירות.
10. שיפור התחבורה והנגישות אל מוקדי הביקור, תוך התייחסות מיוחדת להיבט התחבורתי - תיירותי.
11. שיפורים בתחום האיכסון ופיתוח שרותי התיירות במזרחה של ירושלים.
12. למרות שהתכנית מתייחסת אל תחומי מדינת ישראל, יש לראות באזורים מסויימים, כמו מעלה אדומים וצפון ים המלח, חלק אינטגרלי ממערך התיירות של ירושלים. הוא הדין גם לגבי בית לחם וסביבתה.
13. כדי למתן את העומס הצפוי בעיר וכדי לגוון את תמהיל אמצעי האיכסון, ראוי להפנות חלק מהפיתוח אל סביבות העיר ולקבוע לשם כך מתחמי תיירות מוגדרים באזורים המתאימים. במערב - ברכסי מי נפתוח, במבשרת ובאזור נוה אילן - אבו עיוש - שורש, קרית ענבים ומעלה החמישה - על כביש מס' 1. דרומה יותר באזור בר גיורא - נס הרים על כביש מס' 39. במזרח - אזור מעלה אדומים. בדרום - בבית לחם ובנותיה ובצפון - ברמאללה. האיכסון ממערב לירושלים ישא בחלקו אופי כפרי. בערי הלווין של ירושלים - אופי עירוני - פרברי.
- פרוייקט מרכזי:** שיחזור ופיתוח "עמק המלך"; עיר דויד, חפירות הר הבית, עמק קדרון, כפרוייקט תיירותי מרכזי בעל חשיבות בינלאומית בחשיפת עברה המפואר של העיר, וכאבן שואבת ראשונה במעלה בטיפוח דמותה וערכיה של ירושלים.

הרי יהודה

העורף הכפרי של ירושלים במרחב מטה יהודה משתרע מגבולות העיר ועד לקו שער הגיא - בית שמש. אזור זה מאופיין בנוף פתוח, חורש טבעי, יערות, שמורות טבע, גנים לאומיים, אתרי ביקור מעניינים שטחים מעובדים, טרסות עתיקות וישובים קטנים הנבלעים בנוף. יש המכנים נוף זה כ- "נוף התנ"ך", והוא אשר מקנה לאזור חשיבות תרבותית ותיירותית כרקע לכניסתו של התייר במבואות ירושלים.

מאז תכניות המנדט הבריטי ועד לתכנית הארצית לשנות האלפיים "ישראל 2020", עובר בקרב המתכננים, כחוט השני, עקרון שימור רצף חזותי של מרחבים פתוחים ונוף הטרסות באזור הרי יהודה, בואכה ירושלים.

אחד הנכסים הטבעיים של מטה יהודה, אשר בקלות יחסית ניתן להופכו לנכס כלכלי, הוא הקפו של השטח המיוער והתאמתו לנופש עבור אוכלוסיית ירושלים וליבת המדינה כולה. תכונותיו של האזור מתאימים לפיתוח אתרי נופש, מסלולי סיור ואיכסון התואם את תכונותיו הטבעיים של המרחב.

יש אפוא לשמור בקפדנות על האיזון הנכון שבין הפיתוח הדרוש לצורכי נופש, לבין שמירה על משאבי הטבע ועל ה"לב הירוק" של מדינת ישראל.

מדיניות מוצעת;

1. ריכוז מתקני האיכסון והאטרקציות בתוך הישובים או בצמוד אליהם הוא תנאי להצלחת ענף התיירות. הפנייתם אל תחום היישובים תחזק את הזיקה בין הישוב והמוקד התיירותי. תעמיק את המחויבות לשרות מסביר פנים, ותחייב את היישובים לטפח מראה חיצוני נעים לעין. הרצף הירוק הסובב את היישובים יישמר, וסמיכותם של מוקדי התיירות לרצף זה תגדיל את מידת האטרקטיביות שלהם. הקמת מוקדי מלונאות בתוך הרצף הירוק, תפגע בו, תהווה תקדים לבינוי בשטחים הפתוחים, ובסופו של דבר תהפוך את מוקדי התיירות עצמם לפחות אטרקטיביים.
 2. יש להקפיד הקפדה יתרה על צירי התנועה העיקריים המוליכים אל העיר. את אלה יש לשמור פנויים מבניה, משני צידי הדרך ובמרחק ניכר מציר הכביש, על מנת לשמור על מבטים פתוחים לנוף הנשקף מהדרך אל הרי ירושלים. מסיבה זו אין גם לטעת שדרות עצים עבותים לאורך צירים אלה.
 3. יש להסדיר את המראה הסביבתי (שפכי עפר, פסולת בנין, שילוט) לאורך צירי הגישה המרכזיים אל העיר. המראה הנשקף היום לבא בשערי ירושלים אינו הולם את קדושתה של העיר ואת היותה בירה לעם היהודי.
 4. הקמה של אזורי תעשייה, תשתיות כבדות וישובים חדשים יפגעו בפוטנציאל התיירותי של האזור. יש למנוע קונפליקטים מסוג זה על ידי ריכוזם בצמידות למוקדים קיימים, ושימוש בשיטות הנדסיות כמו מינהור או גשרים עיליים כדי למזער את הנזק לנוף.
- פרוייקט מרכזי:** הקמת פארק נושאי באזור עדולם להמחשת נופי הארץ הקדומים - נופי התנ"ך, מסורות אורח חיים, הלכות ומנהגים, עיבוד האדמה וההתיישבות בתקופות קדומות חיבור וביטוי מסורות אלה בחיים המודרניים.

החוף הדרומי

החוף הדרומי כולל בתוכו שני חופים עירוניים - חופי אשדוד ואשקלון ושלושה חופים פתוחים - כפריים, חוף באר טוביה, ניצנים וזיקים. הפוטנציאל התיירותי מרוכז בעיקר ברצועת החוף וסגולותיו נובעות מבתוליות השטח ומהאפשרות לפתח בו מתחמי תיירות עירוניים וכפריים מתוכננים ומבוקרים. חוף הים (באורך 33 קמ') רחב, חולי ונוח מאד. ההינטרלנד, בחלקו המרכזי, כולל דיונות, שמורות טבע ואזורים חקלאיים המאפשר לבודד את כפרי נופש באמצעות מרחבי נוף פתוח. הים עצמו גלי, בעיקר בעונות הרחצה, אך שוברי גלים מאפשרים להתגבר על הבעיה. בחוף ניצנים תופעה מיוחדת של מחצבות מוצפות במי תהום סביבם אפשר לפתח מרכזי תיירות ואיכסון מעניינים במיוחד. יתרונו הגדול של האזור שהוא מתאים במידה רבה לתפיסה של תיור מלווה בנופש. זאת בשל סמיכותו הרבה של האזור לירושלים, לים המלח ולאזורי תיור אחרים. מבחינה אקלימית יש לחוף הדרומי יתרון נוסף על פני החוף הצפוני, בכך שניתן להאריך בו את עונת התיירות.

המדיניות המומלצת;

חופים עירוניים

1. חוף אשדוד - השלמת הפיתוח התיירותי בדרומה של העיר ובניתוק מסויים מהעיר עצמה. אזור התיירות העיקרי יבנה בשני מוקדים: מול המרינה ובאזור הדרומי ביותר ליד המצודה. תמהיל האיכסון יכלול בתי המלון לסוגיהם ומיתקנים למטרות נופש. שולי המתחם הגובלים בגבול המועצה האזורית באר טוביה ינוצלו להקמת כפר נופש.
2. כביש הכניסה הדרומי לאשדוד יוליך ישירות לאזור המלונאות והמרינה. הפרוגרמה למרכז העירוני החדש, המצוי בשלבי בנייה, תביא בחשבון את יעודי התיירות המתוכננים לעיר.
3. תמהיל האיכסון יתחשב בפלח השוק המעדיף עיסקת תיור מסוג נופש + סיור, ויאפשר מיגוון גדול של סוגי בתי מלון ברמות שונות.
4. אשדוד אינה מהווה היום עיר תיירות והיא מחוייבת בשיפור פיזי ותיפקודי אם ברצונה לפתח את ענף התיירות. אין לעיר כיום מראה ייצוגי ובעל ענין לתייר, הבנייה החדשה של מרכז העיר צריכה להביא בחשבון את היעוד התיירותי שהעיר מבקשת להקנות לעצמה. יש צורך בשיקום חזיתות בתים, הרחבה והתאמה של מערכת המסחר, שילוט מסחרי והכווני חדש בכל העיר, טיפוח פארקים וגינות ציבוריות ושיפור מערכת השרותים הנילוויים לתייר. כל אלה מחייבים תכנית פיתוח עירונית כוללת בתחום התיירות. המרינה החדשה תוכל לסייע לפיתוח תיירות רק אם בעורפה יפותחו אמצעי איכסון לתיירים ולנופשים. בנייה רבה מדי של מגורים או של דירות נופש למיניהן תפגע בטווח הארוך באפשרויות פיתוח התיירות.
5. המרכז העקרי לתיירות בחוף הדרומי יהיה באשקלון. לעיר תכונות המבטיחות את אפשרויות הפיתוח התיירותיות: גן לאומי, חופי רחצה גדולים, מעגנה, גלעין עיר עתיקה ושטחים רחבי ידיים במקומות המתאימים למלונאות ולתיפקודי תיירות משלימים.
6. באשקלון מרחבים המתאימים לפיתוח אטרקציות שונות, כגון מגרש גולף, מקום למרוצי סוסים ומכוניות, שיקום ממצאים ארכאולוגיים, ושילוב גן לאומי הסמוך לבתי מלון על שפת הים.
7. יש להמשיך ולפתח את אשקלון כעיר התיירות הדרומית לחוף הים התיכון. יש לשקם את מיגדל הישנה. להרחיב את בסיס שרותי ההסעדה והבידור ולהעלותם ברמה. לחשוף את עיר היין ואת האתרים הארכאולוגיים האחרים ולהכשירם כמוקדי ביקור תיירותיים, לבנות סביב למרינה בעיקר אמצעי איכסון מלונאיים מסוגים שונים ולעודד את פיתוח אתר הגולף במהירות האפשרית.
8. לאשקלון דרוש גיבוש המבנה התיירותי המפוזר כיום על פני מרחב ארוך וצר. קשה היום לקבל תמונה ברורה של מערך התיירות. הפיתוח, כך נראה, נעשה במפוזר ועל פני מרחבים גדולים. שיטת פיתוח כזאת אינה יעילה. לעיר דרושה אפוא תכנית פיתוח תיירותית כוללת.

חופים "פתוחים" כפריים

- בחוף הדרומי עתודה קרקעית גדולה לפיתוח כפרי נופש מסוגים ומרמות שונות. המקומות המתאימים הם חוף באר טוביה, ניצנים וזיקים.
9. חוף ניצנים מתאים למתחם נופש כפרי המבוסס על מספר כפרי נופש לאורך שפת הים ועל ברכות המים שנוצרו במחצבת "סול ניצן". חשוב שמרכז כזה יהיה גדול דיו כדי ליצור מסה קריטית שתאפשר לו מערכת שרותים משותפת ברמה גבוהה.
10. כפרי נופש אלה יהיו משולבים בחיק הטבע אך לא יפגעו בסביבה הטבעית של האזור ובדאי לא בשמורות החוליות ובדיונות. מרחב הדיונות ישמש לפעילות של נופש לטוילים רגליים או רכובים וכן לאטרקציות מתאימות המבוססות על דיונות החול. בתוך אזורי הדיונות ישומרו נאות המדבר כאתרי מנוחה.
11. לא יסלל כביש חופי בין אשדוד לאשקלון. התנועה אל מוקדי הנופש באזורי החוף תיעשה באמצעות כבישי רוחב שיתחברו או אל הכביש הארצי אשקלון תל אביב, או אל כביש שרות שילווה כביש זה במקביל ובצמוד אליו.
12. כפרי הנופש בדרום, באזור זיקים, יהיו בעלי גוון עממי יותר ומיועדים לשכבות גיל צעירות יותר. אזור נחל שיקמה יפותח כמרכז הרפתקאות המשלב מים וצמחיית ביצות. הפיתוח יהיה כחלק ממערך האטרקציות שיפותחו באזור.

אזור בית גוברין - ארץ המערות

אזור בית גוברין מהווה יחידה נופית מיוחדת במינה העשירה במימצאים ארכאולוגיים. בתחום חבל התיירות תילים של ערים עתיקות. בעומק הקרקע עולם תת קרקעי מופלא של מערות ומחילות חצובות בסלע, סובב אותן נוף גבעות ומרבדים של קרקע מעובדת ושדות חיטה, המשולבים בחורש טבעי ירוק. לגן הלאומי "בית גוברין" מקום מרכזי על מפת התיירות בישראל, המתבטא גם במספר התיירים הרב המגיע אליה - אך עד כה ללא ביטוי כלכלי ותרומה ליישובי הסביבה.

מדיניות מוצעת;

1. פיתוח וחשיפה של מערות נוספות והכשרתן לביקור ולפעילות מסחרית, בעיקר מחוץ לתחומי הגן הלאומי.
2. עידוד לינה כפרית ביישובי האזור. אפשרות להקמת מלון כפרי בסמיכות לבית גוברין.
3. הקמת שרותי דרך נוספים וטיפוח מסלולי סיור.
4. פיתוח חניוני נופש בחורשות ובמקומות המתאימים.
5. יצירת זיקה בין האזור ובין אתרי הביקור המתפתחים במועצה אזורית יואב.

מדבר יהודה וחופי ים המלח

מדבר יהודה המצוי בתחומי ישראל מסתיים במצוק וגולש בתלילות אל ים המלח. הקשר הפיסי בין הים למדבר הוא מידי, אולם הנגישות למדבר קשה, דבר שיצר נתק בין ההתפתחות התיירותית לחופי ים המלח לבין הפוטנציאל התיירותי הטמון בנופי המדבר, אתריו ההסטוריים, ואתרי הטבע הייחודיים לו. במדבר אתרי התבודדות, נופי בראשית, מבנה גיאולוגי ייחודי של מערות מלח, הר סדום, מערת הקמח, נחלים שטפוניים, פאונה

ופלורה מענינים. ים המלח מאופיין בסגולות המרפא שלו, בקרינת קרני השמש הבלתי מזיקה, במרחצאות הגופרית, ובמעיינות חמים בשוליו. התיירות המגיעה לים המלח אינה זוכה "לטעום" מניחוח המדבר, והתיירות המגיעה למדבר, בדרך כלל אינה מתענינת בהמוניות שלחופי ים המלח.

מדיניות מוצעת;

1. שימור פנים המדבר כ"ארץ בראשית" לא נגועה בפיתוח מלאכותי, המיועדת לטיילים ומסיירים המבקשים להתנתק מצפיפות והמולה.
 2. פתיחת שולי המדבר לפיתוח אינטנסיבי יותר, וכאטרקציות לשהים במלונות ים המלח, על ידי הכשרת אתרים בולטים כמו הר סדום, מערת הקמח, מפעלי ים המלח וכדומה. הכשרת דרכי גישה לאתרים, טיפוחם כולל הצללה, הסעדה, אטרקציות דוגמת חזיון אור-קולי.
 3. חיזוק ערד כעורף עירוני לתיירות המדבר וים המלח. פיתוח שרותים, מוקדי בילוי ומרכזים מסחריים. שיפור הקשר התחבורתי בין העיר והים. פיתוח איכסון תחליפי לבתי המלון המפוארים שעל הים - איכסון ביתי, חדרי ארוח ומלונות קטנים - הנשען על האויר הצח, הנוף הנשקף ממנה, והאופי העירוני שלה.
 4. הדגשת ייחודו של ים המלח כמקום הנמוך ביותר בעולם, תוך שיתוף פעולה תיירותי עם הירדנים. פארק המקום הנמוך בעולם.
 5. ביסוס המלונאות במוקדים קיימים: עין בוקק - חמי זוהר. חיבור המוקדים על ידי טיילת ואטרקציות פעילות בתווך.
 6. דרום ים המלח - ערבת סדום: הדגשת האיפיונים הטבעיים של האזור על החי, הצומח מי התהום המבצבצים על פניו, והקרקות המליחות. איכסון ברמה כפרית, הנשען על סגולות המרפא של הים כמו גם על המרחב הטבעי סביבו והמיועד לאוכלוסיה המבקשת קרבה למאפיינים הטבעיים של האזור.
 7. צפון ים המלח, שאמנם מצוי מחוץ לתחומי התכנית, הוא האטרקטיבי ביותר מבחינת תנאים סביבתיים ומבחינת הקרבה לירושלים. בהיות האזור מחוץ לגבולות הקו הירוק הפיתוח בו יעשה בשיתוף פעולה ובהסדר עם ממלכת ירדן והישות הפלשתינאית. יש להמשיך ולבחון ההתרחשויות וההתפתחויות באזור על מנת לגבש קו תכנוני לגביו. אין ספק כי לפיתוח אזור צפון ים המלח בקליה תהיה השפעה רבה על המתרחש בחלקו המרכזיים והדרומיים של ים המלח.
- פרוייקט מרכזי:** פיתוח מוקד תיירות חדש, אתר מזור- עין גדי. מוקד זה יהיה משוחרר ממגבלות תפעול בריכה 5 מהם סובל אתר עין בוקק חמי זוהר. מוצע כי גם סגנון הבנייה, ועמו האוירה התיירותית הכוללת יהיו מתונים יותר מאלו בעין בוקק (על מלונותיה השגרתיים). קיימת כאן הזדמנות לעיצוב מבני מלונאות נמוכים ומפוזרים, המשולבים בנוף הייחודי של ים המלח ומצוק ההעתקים וליצירת עיירת קייט אשר תשמש מרכז ומוצא לתיירות המדבר והמרפא בים המלח - משני גדותיו.

הנגב- הערבה וארץ המכתשים

מרחב מנותק ממרכזי אוכלוסייה, מרתק במבנהו, מרושת בדרכים עתיקות מהתקופה הנבטית, הרומית והביזנטית. משובץ באתרים ארכיאולוגיים, חלקם ערים חשובות וגדולות דוגמת ממשית, עבדת, שבטה. מרחב אשר בעבר שימש כגשר יבשתי בין מדינות, ואשר בעת שלום עשוי לחזור ולתפקד כך. שלושת המכתשים, אשר לכל אחד מהם איפיונים ומראה שונים, וכל אחד מהם הוא מוקד משיכה תיירותי בפני עצמו. חקלאות מדברית מתקדמת, מרכזי מחקר ותחנות נסיונות. ישובים חלוציים העוסקים בהדברת מדבר, ערי מדבר המסוגלות להציע מוקדים לתיירות מדבר, אזור הערבה המציע למטייל שרותי דרך ומנוחה.

מדיניות מוצעת ;

1. פיתוח מערך של "תיירות צירית" הנשענת על התוואים הקדומים ודרכי הנוף באזור, ואשר אינה חורגת מהציר ופוגעת בייחוד הנופי של המרחב.
2. טיפוח פלח השוק של תיירות מדברית, הן לישראלים והן לתיירות, אשר ישען על המרכזים במצפה רמון וב"ש.
3. ריכוז הפיתוח התיירותי ב"מתחמי תיירות מדבר", הסמוכים לישובים ולצירים המרכזיים: מצפה רמון, שדה בוקר, אגן מואה -ואדי מוסא הכולל מעבר גבול לפטרה, אגן ירוחם כולל אגם ירוחם, אזור רביבים משאבי שדה ועוד. במתחמים אלה ניתן להקים איכסון תיירותי מיוחד, בהקפים קטנים ובעיצוב התואם את נופי המדבר ותכונותיו האקלימיות.
4. פיתוח מערך תיירותי משולב עם ירדן, כולל שיווק חבילות תיור משותפות הכוללות רצף אתרים משני צידי הגבול, בהתבסס על דרכי הבשמים הנבטיות, בין פטרה, מכתש רמון, מצפה רמון, עבדת, שבטה, ועד לעזה או מצרים.
5. איכסון מלונאי בהקף רחב יותר בבאר שבע ובמצפה רמון, חדרי ארוח ביישובים הכפריים ובירוחם.
6. הערבה כציר תיירות מרכזי. פיתוח שרותים, ומערכי אטרקציות, אכסון והסעדה לאורכו.

מרחב אילת

העיר אילת

אילת הינה עיר תיירותית מרכזית בישראל, ואתר עיקרי של תיירות נופש בה. התעסוקה וכלכלת העיר בחלקה הגדול נשענת על התיירות. דימויה ותפקודה של אילת הינו כשל אתר נופש "מנותק" למעשה מן ההוויה הישראלית. לעיר מגיעים נופשים בטיסות ישירות בעונת החורף, בעיקר ממערב וצפון ארופה, אשר כמעט אינם יוצאים מן העיר, למעט גיחות קצרות לאתרים סמוכים ולירושלים. כאן התפתחה מאסה תיירותית משמעותית מבחינת היקף חדרי האיכסון (כ-6000 חדר) והאטרקציות הנלוות. מערך התיירות בעיר נתקל בבעיות קשות; יש ספק אם המבנה הקיים של בתי מלון, מאסות הבטון הענקיות - אכן יתאימו בעתיד לתיירות נופש, המבקשת אווירה וסביבה "מתונות" יותר. ההיבט החברתי; ניתוקו של אזור התיירות מאזור המגורים, ולמעשה חוסר מעורבות של התיירים בחיי העיר. ההיבט הסביבתי; אילוצים סביבתיים קשים, המאיימים על חופי האלמוגים וערכי הנוף והטבע במרחב הסובב את העיר.

המרחב

חדירה נדירה של גוש הרי גרניט "מאסיב אילת" המאפיין את מרחבי סיני, לתחום מדינת ישראל. הרים גבוהים, קניונים צרים ועמוקים, נוף מצוקי. מרחב משולש אשר בסיסו המאסיב וקודקודו מפרץ אילת והעיר אילת, על מאפייני הקייט, הנופש והספורט הימי. במרחב מספר אתרים תיירותיים בולטים: מכרות תמנע ופארק תמנע, עמודי עמרם, חי-בר יוטבתה. אכסון כפרי בחבל אילות. נירמול היחסים עם ירדן פותח אופציות חדשות וקשרים יבשתיים עמה.

מדיניות מוצעת;

1. תוספת בתי מלון באילת, תוך שמירה על האיזון העדין בין האוכלוסיה והתיירות. מניעת עומס יתר תיירותי על העיר, העלול לגרום לקריסתה וכתוצאה מכך להחלשת כוח המשיכה התיירותי שלה.
2. פיתוח מרחבי מדורג. רמת פיתוח נמוכה מאוד בצפון המרחב, תוך שמירה על אופיו הטבעי, ועליה ברמת הפיתוח התיירותי עם ההתקדמות דרומה והקירבה לתחום ההקרנה של העיר אילת.
3. חיזוק הקשר בין "נופשי הים" והסובב המדברי.
4. ריכוז בתי המלון בחוף הצפוני ובלגונה המזרחית, ומניעת התפשטותם דרומה, אל קטע החוף הטבעי, וריפי האלמוגים דרומית לנמל. (ראה בפירוט להלן).
5. ייעוד אפשרי של חלק מן הנמל, כגון מחסני המכוניות, התופסים קרקע נדירה לחוף ים מבוקש מאוד מן ההיבט התיירותי, כעתודה לפיתוח תיירות ונופש.
6. ביטול שדה התעופה במקומו הנוכחי, שיתוף בנושא התעופה עם ירדן על ידי הקמת נמל תעופה משותף.
7. ניצול שטח שדה התעופה להמשך פיתוח מלונאות (בחלקו הדרומי) ושרותי תיירות בחלקו הצפוני.

8. חיזוק המערך המסחרי והבידורי של אילת, כדי שיהווה מוקד משיכה ומקום בר תחרות עם מרכזי התיירות האחרים באגן הצפוני של ים סוף.
9. הרחבת בסיס מערך תיירות הכנסים ותיירות התמריץ באילת.
10. חיזוק המגמה להפוך את אילת למרכז נופש ובסיס יציאה לפטרה, לירושלים ולאזורי המדבר צפונית לעיר.
11. תהליך השלום עשוי לאפשר לאילת קליטה של כח עבודה מעקבה. שיוכל לשוב מדי ערב לביתו בעיר הסמוכה ולא להעמיס על אילת אוכלוסייה ארעית המערערת כיום את חיי היום יום של אזרחי העיר הקבועים.
12. מתחם תיירות כפרי באילת.

פיתוח פרויקט מרכזי: פיתוח בסביבת הלגונה המזרחית

מודל התכנון המוצע

- לאילת יועדה תוספת איכסון נכבדה: 9600 חדר. תוספת זו אמורה להבנות בצורה אשר לא תפגע במשאבי הנוף והטבע של ים סוף. יעד נוסף בפיתוח העיר קושר את התיירות עם חיי העיר ותושביה. תוספת בממדים כאלה נדרשת לשטחים רחבים, אך יחד עם שטחי התשתיות והאטרקציות הנלוות עשויים להגיע לממדים ניכרים. מודל הפיתוח המוצע במסגרת תמ"א 12 מציג את מרכז הכובד ממזרח לעיר, בתחומי הלגונה המזרחית וצפונה הימנה, לכוון בריכות האידוי. בצורה כזו מושגות מספר מטרות:
- א. נשמרת ומתחזקת המאסה הקריטית של התיירות בעיר, ואינה מתפצלת לאתרי משנה.
 - ב. השטח הגדול המצוי במזרח, בין שדה תעופה לגבול הירדני, מאפשר מגוון צורות פיתוח, לגונות פנימיות וקוי מגע ארוכים בין המים ליבשה.
 - ג. בצורה זו מתאפשר פיתוחו של "פרבר תיירותי", בעל גוון יחודי השונה מהמתחם הקיים, המשלב שטחי מלונאות, אטרקציות תיירותיות, דירות נופש ומגוון אמצעי איכסון תיירותי, זאת לצד מתן אפשרות למגורים בסביבה התיירותית לתושבי אילת. לאמור, יצירת מגע בין הפונצקיות התיירותיות והעירוניות.
 - ד. זיקה ישירה בין העיר ובין מתחמי התיירות (בהנחה כי שדה התעופה יועתק צפונה).
 - ה. יצירת קשר ורציפות למכלולי נופש ותיירות בירדן.
 - ו. פיתוח מתון של כפרי נופש בחוף אלמוג, ומניעת פיתוח יתר בחוף הדרומי.

7. עקרונות התפיסה השיווקית והכלכלית

- התפיסה בתחום השיווקי והכלכלי של תמ"א 12 נשענת על כמה הנחות יסוד. הנחות אלו התבססו על שלב מקדים של הערכת מצב אסטרטגית (שנעשתה במסגרת תכנית האב) והשלכותיה על התמקדות בשורה של בעיות מפתח, שיפורטו בהמשך.
- א. ישראל מהווה כבר כיום ארץ תיירות בזירה הבינלאומית והפוטנציאל הגלום בה (שחלקו "רדום" עדיין) עשוי להביא להרחבה משמעותית בהיקפי התיירות הנכנסת, במקביל להתייצבות ולרגיעה בטחונת באזור.
- ב. לאור זאת מונח המשך הגידול המואץ של מגזרי התיירות הקיימים, בהתאם לקו מגמה שהתחיל בשנות ה-90 (הכוונה בעיקר לפלחי השוק של הסיור והתיור והצליינות המבטאים זיקה דתית ו/או תרבותית לאתרי הביקור היחודיים של הארץ).
- ג. לתיירות הפנים ולהבטחת שטחי הנופש והפנאי של האוכלוסיה המקומית, נודעת חשיבות לא פחותה. תיירות הפנים מהווה גורם מאזן ומווסת של שעורי התפוסה. הקף ההוצאה במט"ח של הישראלים בחו"ל מהווה אינדיקציה לפוטנציאל הגידול של האוכלוסייה מבחינת שרותי תיירות ונופש.
- ד. תוואי התפתחות של הסקטור התיירותי בארץ יהיה נתון, בטווח הנראה לעין, לרמה גבוהה של אי ודאות ואף אי יציבות מחזורית - ולכן התכנון צריך להיות גמיש ולהתבסס על תרחישים שונים. סיכון נוסף - לחץ להקטנת משך שהייה הממוצע, לאור ריבוי היעדים באזור העומדים בפני התיירים.
- ה. התיירות מייצגת סקטור עם תרומה כלכלית וערך מוסף גבוהים יחסית למשק הלאומי. יחד עם זאת, מנקודת הראות היזמית קיימים פערי תשואה וסיכון (מעבר לרמת התימרוץ הממשלתית). היזם מושפע הן מהרווחיות השוטפת הצפויה והן מההיבט ההוני של ההשקעה, לאורך זמן. פערים אלה עלולים להשפיע לרעה על קצב המימוש של תכניות הבינוי וכן להביא להסטה ל"פתחי מילוט" נדל"ניים בלתי הפיכים. היבט זה מחייב הפעלת אמצעי בקרה הן בתחום התכנון הסטטוטורי והן בתחום האמצעים לעידוד השקעות, בדרכים שונות. תשומת לב מיוחדת יש למקד בחלק מאזורי הפיתוח התיירותי החדשים, בחופי הים התיכון, הנתונים לבעיה של עונתיות. אזור פרובלמטי מסוג אחר הינו גזרת החוף המרכזית וזאת לאור מחירי הקרקע הגבוהים והלחצים מצד שימושי קרקע חלופיים (בעיקר מגורי יוקרה).

יעדים עיקריים בתחום הביקוש

תהליך העבודה אשר נערך במקביל לגיבוש התפיסה התכנונית-סביבתית התבסס על סקרי שוק יסודיים הן לגבי תיירות הפנים והן לגבי פלחי השוק השונים ותיחקור גורמי השיווק בחו"ל. בין היתר נערך "סקר מחליטנים" מיוחד באירופה (בנושא מוצרי נופש החופים) וסקר השוואתי בתורכיה/אנטליה, דרום צרפת וקפריסין, במגמה לעמוד על "הפרופיל התחרותי" שלנו. במקביל נבדקו ההיבטים הכלכליים-פיננסיים וזאת הן מנקודת הראות של היזמות הפרטית וכן מנקודת הראות של עלות תועלת למשק (הממצאים הנ"ל מפורטים בדו"חות תכנית האב 3 ו-4). כתוצאה מכך גובשו היעדים הבאים.

במישור האיכותי:

1. מיצוב שיווקי שמופנה לקהל יעד איכותי, בפרופיל סוציו-כלכלי בינוני ומעלה. מגבלות כושר הנשיאה ברמה הגלובלית, צרכי האוכלוסיה בשטחי נופש ואילוצים כלכליים, אינם מצדיקים עידודה של תיירות המונית ועממית.
2. גיוון והעלאת רמה של המוצר התיירותי, כך שיהפוך ל"מוצר משולב" ויכלול גם פלח שוק חדש של "תרבות + נופש", אשר יתמקם לאורך חופי הים התיכון. השגת יעד זה תחזק את הכושר התחרותי של ישראל ותסייע בלחצים לירידת משך השהייה בארץ. יש לציין כי קביעה זו נשענת בין היתר על "סקר מחליטנים" מיוחד שנערך בחו"ל וסקר חופים השוואתי בים התיכון. יחד עם זאת יש להדגיש כי מקור המשיכה העיקרי של ישראל כארץ תיירות, טמון ביחודיות אתרי הביקור והמקומות המקודשים.
3. הגדלת מיגוון ורמה של ההצע שיעודד ישראלים לבילוי חופשות נוספות בארץ. זאת לאו דווקא בכדי לבלום תיירות יוצאת, אלא בכדי ליצור יותר הזדמנויות לחופשות משלימות בארץ, וכביטוי למדיניות רווחה.
4. הכנת מערך תיירותי כולל המשלב פיתוח מתחמי תיירות, אתרי ביקור, צירים ומרחבים, בהתאם לביקושים של פלחי השוק השונים. על מערך זה לבטא כושר גמישות להערך לכמות ביקוש משתנות על פני זמן ולקלוט פלחי שוק בצורה ורסיטלית ככל האפשר, תוך ניצול הפרופיל התחרותי שלנו. במקביל לכך יש להבטיח יכולת התאמה גם לשינויים סוציולוגיים-איכותיים הצפויים בשוק, מעבר לשנת 2000 כגון עליית משקל התיירות האינדיבידואלית, אקו-תוריזם, שינוי טעמים לגבי סל האכסון הקונבנציונלי ועוד.
5. שמירת אופציות תכנוניות להשתלב במערך התיירות האזורי במזוה"ת ככל שיבשיל תהליך שיחות השלום.

במישור הכמותי:

במישור הכמותי נקבע יעד של התיירות הנכנסת לשנת 2010 ברמה של 45.5 מליון לינות מזה: 70% לתיירות נכנסת ו-30% לישראלים, יעד זה מקביל לתחזית של 5 מליון תיירים. כמו כן הוא מניח המשך הגידול הרצוף בלינות ישראלים (למרות שמשקלם אמור לרדת).

ההתפלגות לפי פלחי מוטיבציה היא כדלקמן:

32%	- סיור ותיור
28%	- צלינות
12%	- נופש ותיור
10%	- נופש באילת
9%	- עסקים וכנסים
6%	- ביקורי קרובים
3%	- אחר

תפרושת החדרים ותמהיל האיכסון

הפרישה נגזרת מתחזית הלינות, כאמור לעיל, ועל בסיס מספר הנחות עבודה שיווקיות. הפרישה תואמת כמובן את העדיפות לפרישה פיזית בעיקר לאורך החופים. תמהיל האיכסון מבטא את מדיניות המוצר של התוכנית, כפי שהוסבר לעיל ולכן הוא כולל אמצעי איכסון כלליים ואמצעי איכסון המתאימים גם לתיירות חופים (כפרי הנופש ובתי מלון במתחמים פרבריים). הרמה של אמצעי האיכסון אמורה להתאים למיצוב השיווקי ולכן ניתן משקל גבוה למלונות ברמות A.B. יש להביא בחשבון את המשקל הלא-מבוטל של אמצעי איכסון חלופיים כגון יחידות אירוח כפרי, דירות נופש ושימוש בדירות מגורים בערי תיירות (self-catering).

אמצעים ליישום היעדים

מימוש היעדים, מהכח אל הפועל מחייב הפעלת אמצעי מדיניות מורכבים, הן במישור של התכנון הסטטוטורי, המתבטאים בהוראות ובתשריטים של תמ"א 12 והן בתכנית האב הנלווית אליה.

האמצעים העיקריים הם:

- א. תמהיל איכסון מגוון ומאוזן, כפי שהוסבר לעיל, עם גמישות מירבית מבחינת הורסטיליות השיווקית והתאמה גם לצרכי האוכלוסיה המקומית (במקביל להמשך העליה ברמה החיים).
- ב. שריון עתודות קרקע מתאימות תוך מתן דגש על פרישה באזורי החוף שהם האטרקטיביים ביותר (להוציא י-ם ונצרת).
- ג. תגבור משאבים כספיים ובמיוחד בתחומים של תכנון פיזי, השקעות בתשתית תיירותית, שיווק תדמיתי ועידוד השקעות הון.

- ד. סדרת פתרונות חלופיים למימון ההשקעות במלונאות, בדרכים שיקטינו רמת הסיכון ליזמים (זאת במקביל למענקים לפי חוק עידוד השקעות הון). הכוונה למסלולים כגון: מימון בשיטות Time Sharing או Lease Back שבהן ניתן למכור זכות שימוש מוגבלת לבעלי יחידות בכפוף להסדרים מיוחדים עם חברת הניהול.
- הוצאת מכרזי קרקעות צבוריות על מתחמים הכוללים שימושי קרקע לתיירות ושימושים משולבים, במסגרת של פרוגרמה מאוזנת הכוללת איכסון תיירותי, אטרקציות "מחוללי קהל" ושימושים נילווים, וכן, הענקת זכויות בניה מועדפות בדרך דיפרנציאלית.
- תנאי מקדים לכך - חידוד הגדרות סטטוטוריות מחייבות ויצירת זיקה בין חוק התיכנון והבניה וההגדרות המחייבת של אמצעי האיכסון מטעם משרד התיירות ושליטה בהתפתחויות בשטח באמצעות מערכת מעקב ובקרה אפקטיבית.
- ה. מעורבות ממשלתית לפתרון בעיות מפתח בשורה של תחומים המהווים צווארי בקבוק (כגון: זמינות קרקעות, מעמדו של האינטרס התיירותי במערכת התכנון, אחזקה של אתרים וערי תיירות, מבנה הסקטור, תכנון כ"א ותיאום בינמשרדי).
- ו. לבסוף מסגרת רעיונית לתכנית פיתוח המתמקדת בעיקר בסדרי קדימויות - פונקציונליים וגיאוגרפיים. זאת לאור מגבלת המשאבים.
- האמצעים הנ"ל ייסקרו בהרחבה במסגרת דו"ח מסכם ותמציתי של "תכנית האב", אשר ירכז את הממצאים וההמלצות האופרטיביות שהוצגו בדו"חות שהגיש צוות התכנון בשנתיים האחרונות, לועדת ההגוי (ראה רשימת דו"חות בנספח).

8. פיתוח בר קיימא - קווים לתיירות העתיד

המושג פיתוח בר קיימא הינו חדש יחסית במערכת התכנון בעולם. מושג זה נוסח והתגבש בדיוני ועדת ברונטלנד בשנת 1987, ומאז הוא רווח ותופס מקום נכבד בתודעה התכנונית. בפרק זה, אשר יעודו תכנון אסטרטגי של התיירות מעבר לטווח התכנית, יעשה שימוש במושג פיתוח בר קיימא, בתכנון, בהשלכותיו ובזיקתו לתכנון תיירות.

ההגדרה ה"קלאסית" של פיתוח בר קיימא הינה: "פיתוח העונה על צרכי הציבור הנוכחי ללא פגיעה באפשרות של דורות עתידיים לענות על צרכיהם". (WCED, 1987 p. 43). ואולם מעבר להגדרה זו ולפירושה, יש להדגיש את המהפכה בתפיסה הכוללת; לא עוד פיתוח המנצל בצורה מלאה וגורפת את כלל המשאבים וההזדמנויות, אלא פיתוח מתון, המוותר **במודע** על אפשרויות וניצול מלא של הפוטנציאל לכאורה, למען יעדים ארוכי טווח. יעדים הקשורים באימפקט הסביבתי והחברתי לדורות הבאים, שיקולים החורגים למעשה משיקולים תיכנוניים מקומיים ופרטניים. בניסוח אחר ובוטה יותר יאמר כי פיתוח בר-קיימא מוותר מראש על צדדים אנוכיים ותועלתיים מידיים, בדרך של ניצול מלא וגורף של המשאבים הקיימים, להשגת רווח מירבי, למען שיקולים אשר פירותיהם יתקבלו אך בעתיד הרחוק. התכנון נדרש אם כן לאחריות שהיא מעבר לאופק התכנון הנראה בעין ומעבר לשיקולים של תכנון סקטוריאלי (תחום מסוים, מדינה מסוימת, או חבל ארץ). פיתוח בר קיימא יביא בחשבון השפעה על מערכות גלובאליות, אשר לא תמיד תתקבל מהן תמורה מיידית הניתנת למדידה, בוודאי לא בטווח הקרוב.

דברים אלה אמורים כלפי פיתוח התיירות, נושא המאגד בתוכו היבטים ומרכיבים רבים ושונים. היבטים אשר יש להם השלכה ונגיעה בכל תחומי החיים, ואשר עשוי להשפיע על מרקמים פיסיים, סביבתיים וחברתיים, ולהיות מושפע מהם. פיתוח מדיניות תיירותית הינו לפיכך נחלתה וחובתה של מערכת התכנון העליונה, קרי זו הנתונה בידי המדינה, והיא אשר עשויה לכוונה לדרך של "פיתוח בר-קיימא". דרך של בקרה ופיתוח מאוזן המנצל בצורה שקולה את המשאבים הקיימים, "ללא פגיעה באפשרות של דורות אחרים לענות על צרכיהם".

משאבי התיירות

משאבי התיירות בארץ הינם בתחום התרבותי; אתרים היסטוריים - ארכיאולוגיים - דתיים, ולהם הרקע הנופי המתאים, המשמרים את רוחה ואוירתה של "ארץ הקודש". החבילה התיירותית המשווקת על ידי ישראל מתבססת על ערכי המורשת התרבותית הבנויה, על ערכים רעיוניים מופשטים, ועל הנופים והאווירה הכללית האמורה לאפיין את ארץ ישראל. ניתן להמחיש זאת במספר רב של דוגמאות; הירדן הינו נהר קטן יחסית, אשר קיימים רבים ומרשימים ממנו בעולם. הנהירה של צליינים לירדן מקורה באמונה דתית ובטקס דתי - הטבילה במימיו, אין לכך דבר עם עוצמתו ויפי נופו של הנהר. לאמור, משאב התיירות כאן טמון בקונספט הדתי אותו מייצג הירדן, ולא דווקא בהוויתו הפיסית. ירושלים הינה עיר עתיקה אשר רבות כמותה בעולם העתיק הקלאסי; ביוון, באיטליה או מצרים. חשיבותה של העיר היותה ערש האמונה המונותיאסטית, מקום המקדש ובירת ישראל, ומקום בו התחוללו

מאורעות חשובים בתולדות הדתות היהודית, הנוצרית והמוסלמית. כך ניתן לומר גם על המצדה, נצרת, עכו, ושאר אתריה החשובים של הארץ, חשיבותם ברעיונות הניצבים מאחוריהם ולא דווקא בעוצמתם הפיסית.

דברים אלה אסור שיתפרשו כאילו אין כל חשיבות לערכים הפיסיים והסביבתיים של אתרי התיירות בישראל, כל שנאמר הוא כי מבחינות אלו ישנם רבים כמותם בעולם, והם בולטים דווקא על רקע ערכיהם המופשטים ולא דווקא על רקע ערכם החזותי הפיסי. מסקנה תכנונית ישירה ניתנת להאמר כי פיתוח שקול שלהם צריך להביא בחשבון את טיפוחם **במישורים המופשטים**, קרי טיפוח תדמיתם וערכיהם, לצד שמירה על הרקע הפיסי הנאות סביבם, רקע המהווה תנאי ו"תפאורה" לתיפקודם הנכון.

הביקוש

פוטנציאל התיירות לישראל היה רדום וממתין עקב החששות מפני המצב הבטחוני, עם הסרתו של חשש זה, צפויה ישראל להגברת קצב התיירות לישראל בצורה מתמדת וקבועה. ישראל מעוררת את סקרנותו של העולם - ובייחוד המערבי - הרואה בו את שורשיו ההיסטוריים והדתניים. ירושלים אינה נופלת בחשיבותה מערי העולם ה"קלאסיות" אתונה, רומא, פריז או לונדון. מספר הבאים בשעריהן, הינו גבוה עשרות מונים מאלו אשר הגיעו עד כה לישראל, בשל המעכבים הבטחוניים פוליטיים, ולפיכך עם הסרתם של מעכבים אלה צפוי גל של מימוש הפוטנציאל התיירותי מארצות המערב. נתוני השנים האחרונות אכן מודים על התגשמותם של תהליכים אלו.

תחזיות ומגמות תכנון

תחזיות בדבר תנועת התיירות לישראל מורות על על צפי של כ-4.5-5 מליון תיירים לשנת 2010. על פי הנחת יסוד של המשך מגמת הגידול יהיה מספר התיירים אשר צפוי להגיע לישראל לשנת יעד 2020 **למעלה מ-5 מליון תיירים לשנה**. מספר זה הינו גבוה ביותר ביחס לממדיה של ישראל, הן מבחינת גודל השטח, והן מבחינת השוואתו לשיעור האוכלוסייה (כ-8 מליון נפש). יחס זה בין התיירות הנכנסת על התשתיות המשאבים והדרכים לה היא נדרשת, ובין ממדי השטח, התשתית והאוכלוסייה הקיימים עשוי לעורר בעיות סביבתיות וחברתיות חמורות. מאידך מדינת ישראל צריכה לאמץ ולנצל פוטנציאל כלכלי רב עוצמה זה, ולנסות להפיק את המיטב הכלכלי-חברתי ממנו. **מיצוי נכון זה של הפוטנציאל, לצד שמירה על משאבי התיירות, הנוף, הטבע והמרקם החברתי, הוא יסודותיה של מדיניות פיתוח תיירות בכוון של פיתוח בר קיימא.**

התווית מדיניות תכנון

בניית אסטרטגיית פיתוח בר-קיימא בתיירות, תהיה מושתתת על מספר עובדות והנחות יסוד מרכזיות. האסטרטגיה תשלב נתונים ומצאי פיסי, לצד ביקושים והתפתחות שוק התיירות העולמי והמקומי.

הנחות יסוד :

הפוטנציאל התיירותי המרכזי של ישראל טמון במורשתה התרבותית דתית, בערכיה ההיסטוריים, ובחוויה הרוחנית לה מצפה התייר. ערכי המורשת התרבותית מכונסים במספר מסוים ומוגדר של מוקדי ביקור ומסלולי תיירות בירושלים, בנצרת, בטבריה, בעכו, במצדה וכדומה. משאבי הטבע והסובב בישראל מצומצמים. בוודאי מן הבחינה הכמותית, אך גם מבחינה איכותית (עוצמת המשאב) נמצאים להם מתחרים בארצות אחרות. הם אינם מהווים סיבה חשובה למערכת התיור לישראל. צפיפות האוכלוסיה בישראל הינה מן הגבוהות בעולם, למעשה ללא נפת באר שבע במרחב הצפוני של המדינה. הצפיפות הינה הגבוהה בעולם, כ-550 נפש לקמ"ר. משמעות נתון זה הינה לחץ וביקוש אשר אך ילכו ויגברו לפיתוח ולשימוש בשטחים פתוחים, במשאבי טבע וסובב. תהליך זה מביא בסופו של דבר לכרסום מתמיד ולפחיתה הולכת ונמשכת בערכי הסובב בארץ, בכמות ובאיכות הקרקע הפתוחה, המים, חופי הים, הנחלים ומשאבי שטח אחרים חיוניים לתיירות. משאבי התיירות הטבעיים בישראל, מתבטאים בעיקר בתחומי שמורות הטבע, הגנים הלאומיים, הפארקים, היערות, הנחלים וחופי הים. משאבים אלה נתונים כבר היום ללחץ מתמיד. לחץ זה מבוטא בשני תחומים: **הראשון**, כרסום מתמיד בשטחים אלה בכמותם ובאיכותם, כתוצאה מביקושים לשטחים לבינוי ופיתוח. **השני**, צפיפות גואה בחלק ניכר מן האתרים, בעיקר בימי שבתון וחופשה, לחץ של קבוצות מטיילים, תיירים ומבקרים המביא לגודש, לצפיפות ולנוקים סביבתיים. ביקושי התיירות לקראת שנת 2020 אמורים להסתכם בלמעלה מ-5 מליון תיירים לשנה. מרבית הביקוש תמשיך להתמקד בתכניה התרבותיים - דתיים של ישראל.

גזירת מסקנות

פלחי התיירות הקלאסית (פלחי מוטיבציה של ביקור וסיום), נזקקים בעיקר לאתרי הביקור ההיסטוריים, לערי תיירות למסלולים מוגדרים. המרחב הפתוח מהווה רקע ותפאורה (חיוניים אמנם אך לא כמטרה בפני עצמה), לתיור מסוג זה. תיירות זו אינה מהווה **מטרד ועומס על משאבי השטח הפתוח במדינה**. "ערי תיירות" בעולם, אשר אינן גדולות בהרבה מירושלים או תל אביב קולטות עשרות מליוני תיירים לשנה, ומהוות בכך דוגמא ליכולת של מתחמים מצומצמים בגודלם לקלוט היקפי תיירות גדולים בהערכות ותכנון מושכלים.

תיירות הפנים נזקקת למשאבי השטח הפתוח, הן כמרחב המחיה המייד, הרצון לצאת לחיק הטבע, לחופי הים, לפארקים וכו', והן כריאות ירוקות, אזורי חייץ או חגורות ירק בין מערכים אורבאניים צפופים, ומרחבי נוף פתוח בעלי חשיבות חזותית כללית.

תיירות קייט ונופש "טהורה", נזקקת למשאבי שטח פתוח בעלי איכות גבוהה, כגון חופי ים, פארקים, וכו'. תיירות מסוג זה עשויה להוות איום בעל משמעות על משאבי הסובב המצומצמים של ישראל.

מסגרות תכנון לפיתוח בר קיימא

פיתוח בר קיימא של התיירות, ישאף בראש ובראשונה לכוון את הביקוש הקיים לערכי המורשת של ישראל, למוקדים אשר אינם רגשיים מבחינה סביבתית, לאמור אתרי ההסטוריה, הדת והארכיאולוגיה, המצויים בערים, או בגנים לאומיים ובפארקים ארכיאולוגיים. התיירות לישראל תמשיך לפיכך להיות בעיקר תיירות של ביקור וסיור, צליינות וערכי תרבות.

התיירות לישראל תהיה בעיקרה תיירות אורבנית ותתרכז באתרים ומסלולים קבועים היעודים לכך. חריגות ממנה בכוון של תיירות נופש או תיירות סביבתית תהיינה לשם גיוון ושילוב, ותכוון לגזרות שוק מצומצמות ביחס.

פיתוח בר קיימא של התיירות לא יעודד התפתחותה של תיירות נופש "טהורה" הנזקקת למשאבי סובב ונוף גדולים, בדומה לתיירות המתפתחת בעיירות קייט ונופש בעיקר לאורך חופי הים. (להוציא מוקדים מסוימים בים המלח ובחופי ים סוף).

אין בישראל מקום (פשוטו כמשמעו) לפיתוח "תיירות המונית", תיירות זולה הנזקקת אמנם לשירותים מועטים אך משתמשת ומעיקה על מערכות התשתית העיקריות. התכנון ועידוד התיירות יכוון לפלחי שוק גבוהים יחסית.

משאבי הנוף והסובב, חופי הים, הפארקים ומרחבי הטבע ישמרו בעדיפות עליונה עבור האוכלוסייה המקומית כמרחב קיום מחייה ורווחה וכצורך חברתי אותו אמורה המדינה לשמור ולטפח עבור אזרחיה. בנוסף לכך ישמשו משאבי הטבע והחוף בכללם ליצירת שילוב בין תיירות ביקור וסיור עם תיירות נופש. טיפוח פלח זה יהיה במידה מאוזנת ומבוקרת.

מדיניות זו מכוונת לדרך בה התיירות הנכנסת ותיירות הפנים משלימות ומאזנות זו את זו, ואינן מתחרות על משאבי השטח המצומצמים.

התיירות כמכשיר סביבתי

אזילות משאבי הקרקע בישראל והאורבניזציה ההולכת וגורפת את ליבת המדינה מהווים בעיה בקנה מידה לאומי, המאיימת על קיום מרקמים חברתיים וסביבתיים תקינים והתפתחותה של חברה אנושית בריאה ויציבה. הדברים אמורים בעיקר כלפי טווחי זמן רחוקים, עת תמנה אוכלוסיית ישראל כ-10 מליון נפש, לקראת אמצע המאה הבאה, וצעידתה לקראת היותה המדינה הצפופה בעולם. הכלים לשמירה על איזון סביבתי, קביעת יחסים נאותים בין הבנוי והפתוח הינו אחד מיעדי התכנון המרכזיים לטווח הרחוק. הלחץ המתמיד על הקרקע גובר לעיתים על שיקולים חברתיים וסביבתיים. הכלים התכנוניים אשר רווחו עד כה לשמירה וטיפוח ערכי סביבה, שוב לא יעמדו במבחני המציאות המשתנה. יעוד שטח לשמירת טבע, או שמירת ערכי מורשת עשויים להוות בגבולות מצומצמים, ללא אימפקט סביבתי וללא מתן הגנה למרחב הראוי להשאר פתוח מבחינות שאינן קשורות דווקא בערכי טבע נוף ומורשת, לאמור הבחינות החברתיות.

לפיתוח בר קיימא בנושא תיירות, והצורך החברתי ביעוד שטחים למטרות פנאי קייט ורווחה עשויה להיות עמדה והשפעה בנושא זה של נקיטת צעדים ממתנים באשר לאזילות משאבי הקרקע בארץ, ככל הדבר נוגע בשטחים הנמצאים באזורי מצוקה וחסר מבחינת אספקת מרחב נופש ורווחה לציבור.

צורות התמודדות

ניתן להעלות על הדעת שתי צורות מרכזיות של התמודדות עם שמירה על משאבי קרקע בהקשר של פיתוח ושמירה על שטחים לתיירות ונופש. הדרך האחת, בכוון של שמירה והגנה, בכוון הקרוב יותר לרוחן של שמורות טבע או שמורות נוף, ואשר עיקר מהותן היא צווי "לא תעשה". על פי תפיסה זו יזוהו השטחים הקריטיים מבחינת חשיבותם לאוכלוסייה בסביבתם וזמינותם לשימור. שטחים אלה יוגדרו כאיכותיים ונדרשים למטרות קייט, רווחה ונופש, ויוחל עליהם מעמד כלשהו במסגרת תכנית הפיתוח ותשריטי התכנון.

הדרך השנייה, בכוון אקטיבי של תכנון "חיובי", שעיקרו "עשה" בניגוד לצווי "לא תעשה", על פי התפיסה הקודמת. צורה זו יוצקת בשטחים החשובים והרגישים תכנים "אקטיביים" של פיתוח תיירותי. מסגרות תכנון ופיתוח אלה תהיינה עתירות שטח, ובכך תכסנה את המרחב הרצוי, ותשלבנה איכויות השטח, צרכי המקום והסובב, ומענה לבעיות החסר של האוכלוסייה המקומית באמצעי נופש. מרחבי נופש אלה יכללו פעילויות אקטיביות עתירות שטח, כשטחי ספורט רחבי היקף (גולף, מירוצים וכו'), יערות וחורשות לנופש פעיל בחיק הטבע, מקווי מים טבעיים ומלאכותיים, וכל שימוש עתיר שטח המתפקד ועונה על צרכים חברתיים, ומותיר את ערכי השטח הפתוח. התיירות עשויה להוות אם כן **מכשיר ואמצעי בעל חשיבות ראשונה במעלה בשמירה על משאבי שטח וסובב**. לאמור, מכשיר של פיתוח בר-קיימא לתכנון הארצי הכולל. תפיסה זו הינה מענה עדכני לרתיעה המודעת בפני ההיצף התיירותי, ומציגה כיצד ניתן להשתמש בתיירות דווקא כמכשיר הגנה וטיפוח על ערכי נוף וסובב.

למערכת המשותפת תיירות - סביבה יש ליצור מסגרת תימוכין כלכלית אשר תביא גם בחשבון רווח למשק הלאומי במובנים רחבים וארוכי טווח, הכוללים גם שמירה על קרקעות הלאום, שמירה על משאבי נוף וטבע באזורים רגישים. יתרונות מבחינת משק המים (תרומת חידור ומניעת זיהום לאקוויפר החוף ואקוויפר ההר). העלאה או שמירה על ערכים של נכסים וקרקעות בערי המרכז עקב היותם סמוכים לפארקים אזוריים ונופים חקלאיים פתוחים, תרומה להפחתת זיהום אויר ומים בסביבות צפופות, תרומה להקלת עומסי תחבורה ועוד.

אחרית דבר

לישראל הכלים והמשאבים לקליטת הביקוש התיירותי בפניו היא צפויה לעמוד. צפי זה עומד על למעלה מ-5 מליון תיירים לשנה מעבר לאופק תמ"א 12, והוא מהווה מנוף כלכלי וחברתי רב עוצמה. אחד מענפי היצוא והתעסוקה העתידיים העיקריים בארץ. קיימים חששות בפני הסיכונים והאיזמים בפניהם עשויה לעמוד המדינה בהיקפי תיירות כה גבוהים, לחששות אלה אכן יש מקום ומצוינות לכך דוגמאות רבות בפיתוח התיירות בעולם. מאידך, הכוונה נכונה של הפיתוח, בכוונים האמורים, במיצוב פלחי המוטיבציה העיקריים, בהעמקת בסיס ההיצע, בשילוב מתון של תיירות ביקור וסיור עם שהות לנופש, תהיה ישראל מסוגלת לעמוד בהיקפים אלה, ולנצל את הפוטנציאל הכלכלי הטמון בכך בלי לפגוע במשאבי הסובב שלה ובמרקמים החברתיים. דרך זו מותנית בתכנון מקדים, במערכת מעקב ובקרה פעילה, ובהיזון חוזר של מערכת התיירות ומערכות הסובב והחברה. פיתוח בר-קיימא של התיירות בכוון האמור יסייע בסופו של דבר להשגת מטרות תכנוניות לאומיות משולבות; בקליטת היקפי תיירות גבוהים, בתרומה משמעותית לכלכלת המדינה ובטיפוח ושמירה על משאבי טבע ומורשת.

רשימת דוחות תמ"א 12

שלב א'

- (94/1) - נייר עבודה מס' 1 - תוכנית עבודה ולוח זמנים, הגדרת מטרות
- (94/4) - דו"ח התקדמות מס' 1 - עדכון מצב קיים לפגישת ועדת העורכים
- (94/4) - נייר עבודה מס' 2 - חלק א' - הערכת מצב - לועדת העורכים
- (94/4) - נייר עבודה מס' 2 - חלק ב' - הערכת מצב, סקירה אבחונית
- (94/4) - פרק השלמה לנייר עבודה 2 - גישת התכנון
- (94/5) - דו"ח ביניים מס' 2 - הערכת מצב - לועדת ההיגוי

שלב ב'

- דו"ח ביניים מס' 3 - כרך א' - היבטים שוקיים כלכליים וסוציולוגיים
- (94/9) - כרך ב' - ניתוח אינטגרטיבי - היבטים פיזיים וסביבתיים
- (94/10) - דו"ח ביניים מס' 3 - תמצית לועדת ההיגוי

שלב ג'

- (94/12) - דו"ח ביניים מס' 4 א' - ניתוח אינטגרטיבי - הצגת חלופות תכנון
- (95/2) - דו"ח ביניים מס' 4 ב' - תכנית אב ופרוגרמה - עקרונות לתכנית פיתוח
- (95/4) - דו"ח התקדמות - חלופות תכנון - מוגש למועצה הארצית לתכנון ובניה

שלב ד'

- (95/7) - דו"ח מס' 5 - הוראות התכנית לועדת ההיגוי
- (1/96) - תכנית אב - דו"ח מסכם והמלצות

דו"חות נוספים

- (95/12) - סקר המצאי התיירותי (ממוחשב)
- (94/11) - תיירות חופים - סקר מחליטנים באירופה
- (94/10) - תיירות חופים - סקר השואתי בתורכיה, קפריסין ודרום צרפת
- (94/12) - סקר מתרחצים בחופי ישראל
- (95/7) - דו"ח אינטגרטיבי בנושא המרינות
- (95/7) - נתוח תשואה במלונות לעומת ענפים אחרים