

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

חנת

פולקמא

1981

תיק מס'

תיק מס' 17274/2-1981

מחלקה



שם: החברה הממשלתית לתיירות - מוגדר

גל - 2 / 17274

מזהה פיו: 61.5/3 - 133
מזהה לוני: מס פריט: 353298
כתובת: 02-113-04-06-06
15/10/2013



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

תיירות באשקלון

פרוגרמה לפיתוח אזור התיירות



- 1 -

תוכן העניינים

<u>ע מ ו ד</u>		<u>ה נ ו ש א</u>
1	-	1. תוכן העניינים
2	-	2. מבוא
9 - 3	-	3. עיקרי מימצאים ומסקנות
14 - 10	-	4. רקע גיאוגרפי ואזורי
17 - 15	-	5. רקע פיזי דמוגרפי ותיירותי
23 - 18	-	6. פרוגרמה פיזית כלכלית
25 - 24	-	7. שלבי פיתוח
		8. <u>נספחים:</u>
29 - 26		נספח מס' 1 - מצב התיירות באגן הים התיכון
31 - 30		נספח מס' 2 - שכיחות גובה וכיוון גלים באשקלון
32		נספח מס' 3 - מספר ימי גשם בחודש במ"מ (אשקלון)

+++++



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

תיירות באשקלון

פרוגרמה לפיתוח אזור התיירות

האגף לתכנון ופרוגרמות

אוגוסט 1981



מבוא .2

אשקלון העיר הדרומית השוכנת לאורך חוף הים התיכון בישראל (להוציא רצועת עזה). יתרונותיה היחסיים מבחינת תנאי אקלים, נוף וסביבה מהווים פוטנציאל לפיתוח ועידוד תיירות הנופש במיוחד ובעיקר מחו"ל.

היקף תיירות הנופש באגן הים התיכון מגיע לכ- 40 מיליוני תיירים בשנה (ראה נספח 1).

באחרונה הוקמה מינהלה משותפת לחברה הממשלתית לתיירות ועיריית אשקלון, אשר החליטה על הכנת תוכנית פיתוח לתיירות לעיר אשקלון במקביל לתוכנית פיתוח אזורית לנושא התיירות ואשר יעדיהן להשיג הגדלת חלקה של ישראל בכלל ואשקלון בפרט בעוגת תיירות הנופש על כל הכרוך בכך.

הפרוגרמה המצורפת בזאת הוכנה באגף התכנון של החברה הממשלתית לתיירות ע"י מר י. סוקר ומר א. אורבך בסיוע עובדי החברה. עיקר תרומתה של הפרוגרמה בהתווית קווי מסגרת להיקף ואופי תוכנית הפיתוח לתיירות באשקלון, כחלק מהגדרת היעדים לפיתוח, תוך ציון טווחי זמן ואיכויות פיתוח. הפרוגרמה נבנתה מתוך לימוד והכרת פוטנציאל הפיתוח בשטח וסף הנשיאה של שטח התוכנית. כל זאת תוך הערכה וקביעת מערכת הנחות לצרכי הפיתוח המשלימים אשר ידרשו ע"מ לקבל מסגרת לתמונת המצב הרצויה באשקלון.

צורתה הסופית של הפרוגרמה המוגשת בזאת נתקבלה לאחר קבלת הערות והתיחסויות לטיוטת הפרוגרמה כפי שהוצגה במסמך מחודש יוני ש.ז. הפרוגרמה הוצגה ונדונה בצוות התכנון של הפרוייקט ואושרה בו. הפרוגרמה מוגשת בזאת לאישור מנהלת פרויקט התיירות באשקלון.



3. עיקרי מימצאים ומסקנות

בפרק זה מפורטים עיקרי מימצאים ומסקנות הפרוגרמה לצורך הכנת תוכנית פיתוח אזור התיירות באשקלון.

(א) גבולות אזור התכנון הכולל:

- במזרח - קו אווירי ממשיך לשכונת אפרידר.
- במערב - ים תיכון.
- בצפון - גבול מוניציפלי.
- בדרום - פארק לאומי (כולל).

עקב רצון למקד את מאמץ הפיתוח נקבעו גבולות תכנון מצומצמים יותר. פרוגרמה זו עוסקת בגבולות המצומצמים אשר יוגדרי בהמשך:

- במזרח - רחוב הטייסים.
- במערב - ים תיכון.
- בצפון - שטח הירשפלד.
- בדרום - גבול הפארק הלאומי.

(ב) הפרוגרמה המפורטת עוסקת בטווח תכנוני המורכב מ - 2 שלבי פיתוח עיקריים מידי וסופי.

זמני שלבים אלה אינם קשורים ומהווים אופק התייחסות לנפחי פיתוח, אף שהם מוגדרים בלוח זמנים מוגדר. הטווח המידי עוסק בתקופה שעד 1990 כאשר ברקע קביעת לוח הזמנים עומדים 2:

- רמת פיתוח הדרושה ע"מ להביא את אזור התיירות לרמת אטרקטיביות מינימלית ונאותה.

- ביקוש קיים לבניה ופיתוח ומשך פיתוח והנחת התשתיות.

הטווח הסופי מוגדר עד שנת 1995. גם כאן ההתייחסות היא לנפחי פיתוח בטווח אשר ניתן לחזותו, טווח הנראה לעין בתחום שטח התכנון לפיתוח המצומצם (ראה סעיף קודם).

אין בשום אופן וצורה כוונה לקבוע מסמרות בהצגת לוח זמנים זה, פרט להצגת מסגרת ללוח זמנים.



- 4 -

(ג) היקף אמצעי האכסון בעיר יגיע בטווח התכנון המפורטים לכ -

טווח מלידי - כ - 4,650 חדר כולל המצאי הקיים
טווח סופי - כ - 9,000 חדר כולל המצאי הקיים

פירוט מלא ראה בטבלה מס' 1.

(ד) סוגי אמצעי אכסון התיירות באשקלון יורכב מ - שלושה:

- חדרי דירות.

- חדרי מלונות.

- חדרי כפרי נופש.

חדרים אלה יכללו דרגות שירות שונות אשר יפורט בהמשך.
בנוסף לאמצעי אכסון תיירים מוצע פיתוח יחיד למגורים אשר ישתלבו
בנוף הפיתוח באזור התיירות באשקלון. היקף יחיד למגורים באזור
הדיר יגיע לכ- 1,200 .

באזור התכנון המצומצם לא יפותחו שטחי חניונים, קמפינגים ושטחים
לפעילות נופש ותיור. פעילויות אלה יפותחו באזור התיירות הכולל,
ולפיכך אין בתוכנית המצומצמת התייחסות כלשהיא לכך.
פירוט מלא ראה בטבלה הבאה מס' 1.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 5 -

טבלה מס' 1: סוגי אמצעי אכסון לתיירות ומגורים באשקלון: -

שטח דרוש דונם		ממוצע חדרים לדונם	מס' חדרים		חדרי אכסון (כל הדרגות)
1995	1990		1995	1990	
175	105	20	3500 (58%)	2100 (66%)	חדרי מלונות
75	30	20	1500 (25%)	600 (19%)	חדרי דירות מלון
125	56	8	1000 (16%)	450 (14%)	כפרי נופש
375	191	-	6000 (99%)	3150 (99%)	סה"כ אכסון תיירות
240	120	5	3000	* 1500	חדרים בדירות מגורים *
615	311	-	9000	4650	סה"כ כללי

* 2.5 חדרים = 1 יחידות מגורים.

כאמור טבלה זו מפרטת מסגרת פירוט מלא של אמצעי החדרים והפיתוח ייעשה בהמשך
בטבלאות מס' 2, 3, 4.



(ה) הרכב דרגות חדרי המלונות המוצעים באשקלון כפי המפורט בטבלה מס' 2.

טבלה מס' 2: הרכב דרגות חדרי המלונות באשקלון:-

מספר חדרים		% מסה"כ		דרגת חדרים כוכבים
1995	1990	1995	1990	
1050	630	30	30	5-4
1750	1050	50	50	3
700	420	20	20	1-2
3500	2100	100	100	סה"כ

(ו) הרכב דרגות חדרי דירות מלון באשקלון כפי מפורט בטבלה מס' 3.

טבלה מס' 3: הרכב דרגות חדרי דירות באשקלון:-

מס' חדרים		% מסה"כ		דרגות חדרים כוכבים
1995	1990	1995	1990	
450	240	30	40	4-5
600	180	40	30	3
450	180	30	30	1-2
1500	600	100	100	סה"כ



(ז) הרכב דרגות חדרי כפרי נופש באשקלון כפי המפורט בטבלה מס' 4.

טבלה מס' 4; הרכב דרגות חדרי כפרי הנופש באשקלון: -

מס' חדרים		% מסה"כ		דרגות חדרים כוכבים
1995	1990	1995	1990	
250	150	25	33	4-5
500	200	50	44	3
250	100	25	22	1-2
1000	450	100	99	סה"כ

(ח) היקף השטח המסחרי המוצע לפיתוח כחלק מפיתוח אזור התיירות מקיף כ- 20,000 מ"ר.

השטחים המסחריים כוללים שתי קטגוריות עיקריות (בנוסף לשטחי מסחר ובידור אשר יסופקו במסגרת הפרוייקטים המלונאיים).

(1) בתי-קפה, מסעדות ואחרים כ- 10,000 מ"ר.

(2) משרדים, סוכנויות, חנויות ואחרים כ- 10000 מ"ר.

בשלב הפיתוח המידי יפותחו כ- 12,000 מ"ר מסחר.

פירוט נרחב בפרק 6.1 בהמשך.
(ט) היקף שטחי החניה באזורי התיירות יגיע לכ- 180 דונם.

בשלב הפיתוח המידי יוכשרו כ- 120 דונם שטחי חניה.

סה"כ השטחים לחניה וכבישים בשלב הפיתוח הסופי כ- 250

דונם.

סה"כ השטחים לחניה וכבישים בשלב הפיתוח המידי כ- 150 דונם.

פירוט נרחב בפרק 6.2 בהמשך.



- 9 -

(ג) סה"כ שטח תוכנית הפיתוח לאזור התיירות המצומצם באשקלון מגיע לכ - 2,500 דונם, עד שנת 1995 (כולל שטחים מנוצלים כיום).

שלב א' של התוכנית כולל שטח פיתוח של כ - 1,200 דונם עד שנת 1990 (כולל שטחים מפותחים כיום).

פירוט סיכומי שימושי הקרקע באזור התיירות המצומצם ראה בטבלה מס' 5 בהמשך.

טבלה מס' 5: עיקרי שימושי הקרקע באשקלון: -

<u>פיתוח עד 1995</u>	<u>פיתוח עד 1990</u>	<u>נושא</u>
740 דונם	450 דונם	מלונות ומגורים
250	150	חניה וכבישים
40	20	מסחר ושרותים
150	80	ש.צ.פ. (אגמים וכו')
500	300	מתקנים (מרינה וכו')*
50	30	מבנים ציבוריים ואח'
240	180	חופים
530	290	אחרים ותכנון בעתיד
2,500	1,510	סה"כ**

* שטחים אשר יתווספו בעתיד ע"ח שטחים וכו'.

** לא כולל שטחי מתקנים מיוחדים.



4. רקע גיאוגרפי ואזורי

4.1 מיקומה של אשקלון

אשקלון הינה העיר הדרומית בישראל השוכנת על שפת הים התיכון (להוציא רצועת עזה), במרחק של כ- 50 ק"מ דרומית לתל-אביב, כ- 70 ק"מ לירושלים וכ- 50 ק"מ צפונית מערבית לבאר-שבע.

מיקומה של העיר על שפת הים התיכון, בתנאי אקלים, ים וסביבה בעלי פוטנציאל תיירי מיוחדים, וכן קרבתה של העיר למרכז האוכל וסיה העירוניים והתיירותיים הגדולים, ובמיוחד ירושלים ות"א, מהווים ביחד כר נרחב לפעילות תיירותית פוטנציאלית..

4.2 אקלים - כללי

לאשקלון ייחודיים אקלימיים בהשוואה למרכזי תיירות אחרים שלאורך חופי הים התיכון: חום האויר גבוה במקצת לעומת החוף הישראלי, כתוצאה ממיקומה הגיאוגרפי של העיר, אך העובדה החשובה ביותר היא האקלים הדמוי - מדברי של אשקלון, המתבטא בלחות נמוכה יחסית, ובעיקר - בתקופת חורף קצרה יותר.

חום המים באשקלון מהווה אף הוא יתרון בהשוואה למקומות אחרים בחוף הישראלי. ניתן לרחוץ כאן בים, כשחום המים מגיע ל- 19 מעלות, אף בחודש דצמבר.

לשם השוואה ניתן לראות בציור מס' 1 השוואה בנתוני משקעים (מ"מ) וטמפרטורות (מעלות) בין אשקלון לאילת וטבריה. בהשוואת יחודה של ישראל מבחינה אקלימית לאזורים אחרים בים התיכון נקבל את הרקע הבא -

כבר בחודש נובמבר מגיעה הטמפרטורה הממוצעת של מי הים ל- 17 מעלות מדרום לקו קורסיקה - אלבה, בעוד שדרומית לתורכיה, ליוון ולאיטליה הטמפרטורה היא 19 מעלות. בחופי מצרים חום המים 21-22 מעלות.



- 11 -

בחודש דצמבר יורדת הטמפרטורה של המים ביוון ובתורכיה ל- 17 מעלות בעוד שבחוף קירנליקה עד ללבנון הטמפרטורה עדיין של 19 מעלות, כלומר - חום המים מתאים עדיין לרחצה.

בחודש ינואר רק חופי מצרים, ישראל ולבנון ניתנים לרחצה. הטמפרטורה הממוצעת של המים 17 מעלות.

בחודש פברואר שומר רק אזור מצומצם על טמפרטורה כזו: החוף שבין פורט-סעיד ואשקלון.

בחודש מרץ הטמפרטורה לכל אורך חופי הים התיכון היא של 17 מעלות. טמפרטורה כזו נחשבת לתחום אפשרות הרחצה בים (כשדרגות החום נעות בין מקסימום של 19 מעלות למינימום של 15 מעלות).

יש להמתין עד חודש אפריל, שאז תעלה הטמפרטורה. היא עולה קודם כל באזור שבין תעלת סואץ ותל-אביב.

בהתייחסות רחבה יותר, יש להגיע עד לאיים הקנאריים על-מנת למצוא מים חמים יותר או שווים במידת החום: 21 מעלות בנובמבר, 19,5 בדצמבר, 18 בינואר, ו- 17,8 בפברואר. במרץ אילת אף בחודש פברואר טמפרטורת המים נעה בין 22 ל- 24 מעלות.

ניתן לסכם, איפוא, שבהשוואה לכל אזור הים התיכון, חום המים של אשקלון הוא הנוח ביותר לתיירים. האזור דרומית לאילת הוא המתחרה העיקרי בהקשר זה.

(א) שכירות, כיוון ועוצמת הרוח

הרוחות החזקות ביותר נושבות כדלקמן:
באזור דרום - מערב - 4%, מערב - 6%, צפון - מערב - 2.5%,
צפון - 3% של הקביעות השנתיות. יחד עם זאת, העוצמה המכסימלית נמדדת באזור הדרום - מערב ומערב ומגיע עד לדרגת 8 בסולם בופורט.

תאור בצירור מס' 2.



- 12 -

מישקעים (ב)

מתוך ממוצעים של 10 שנים (1938-1948) ניתן לקבל מושג די מדוייק של מישקעים חדשים באשקלון:

בהתאם לנתונים על מגדל, יש בממוצע 33.2 ימים גשומים בשנה.

יש לזכור, כי כמות המישקעים הגדולה ביותר יורדת בדצמבר. השואת הנתונים האקלימיים עם מרכזי תיירות אחרים בחוף ישראל, מבטאת באופן כולט את יתרונותיה של אשקלון.

פירוט ראה נספח מס' 3.

חוף הים 4.3

חוף הים מכוסה בחול דק ומאופיין בעומק חוף הנע בין 40-60 מ' בממוצע. את רצועת החוף תוחם מצוק כורכר בגובה של כ- 15 מ' בממוצע.

עומק החוף, איכות החול והחוף ונוף הדיונות מסביב למרכז השטח העירוני מהווים פוטנציאל רב לפיתוח אתרי תיירות ונופש. אורך החוף בתחומי העיר כ- 6.0 ק"מ.

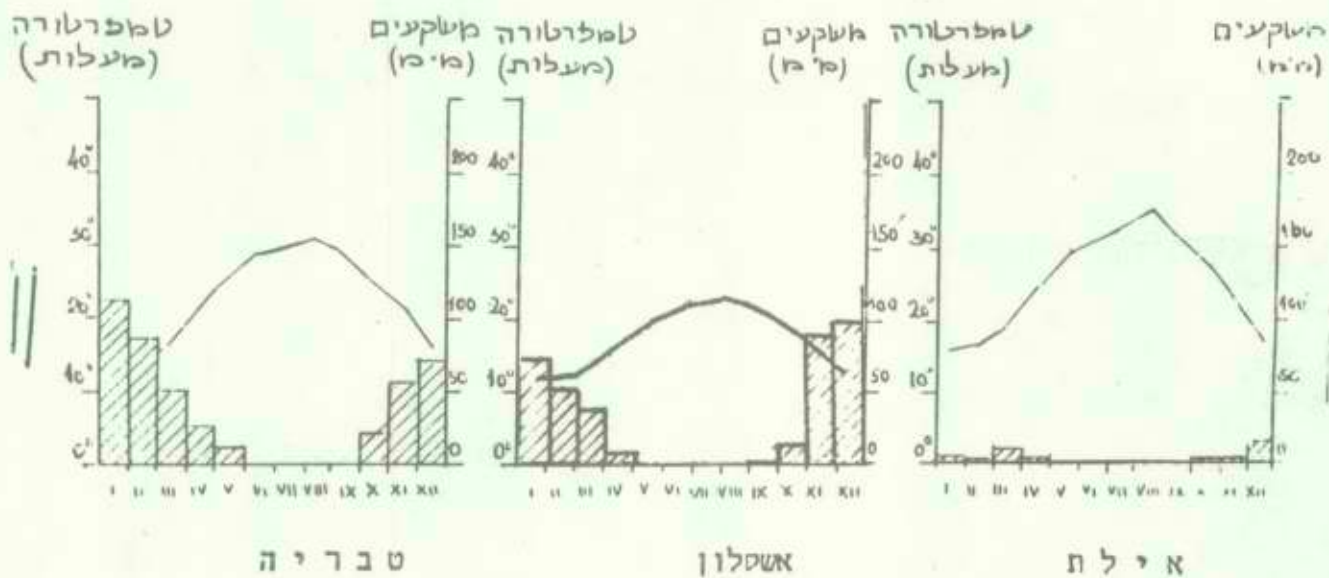
נושא גלי חוף הים מפורט בנספח מס' 2.

מערכת אזורית 4.4

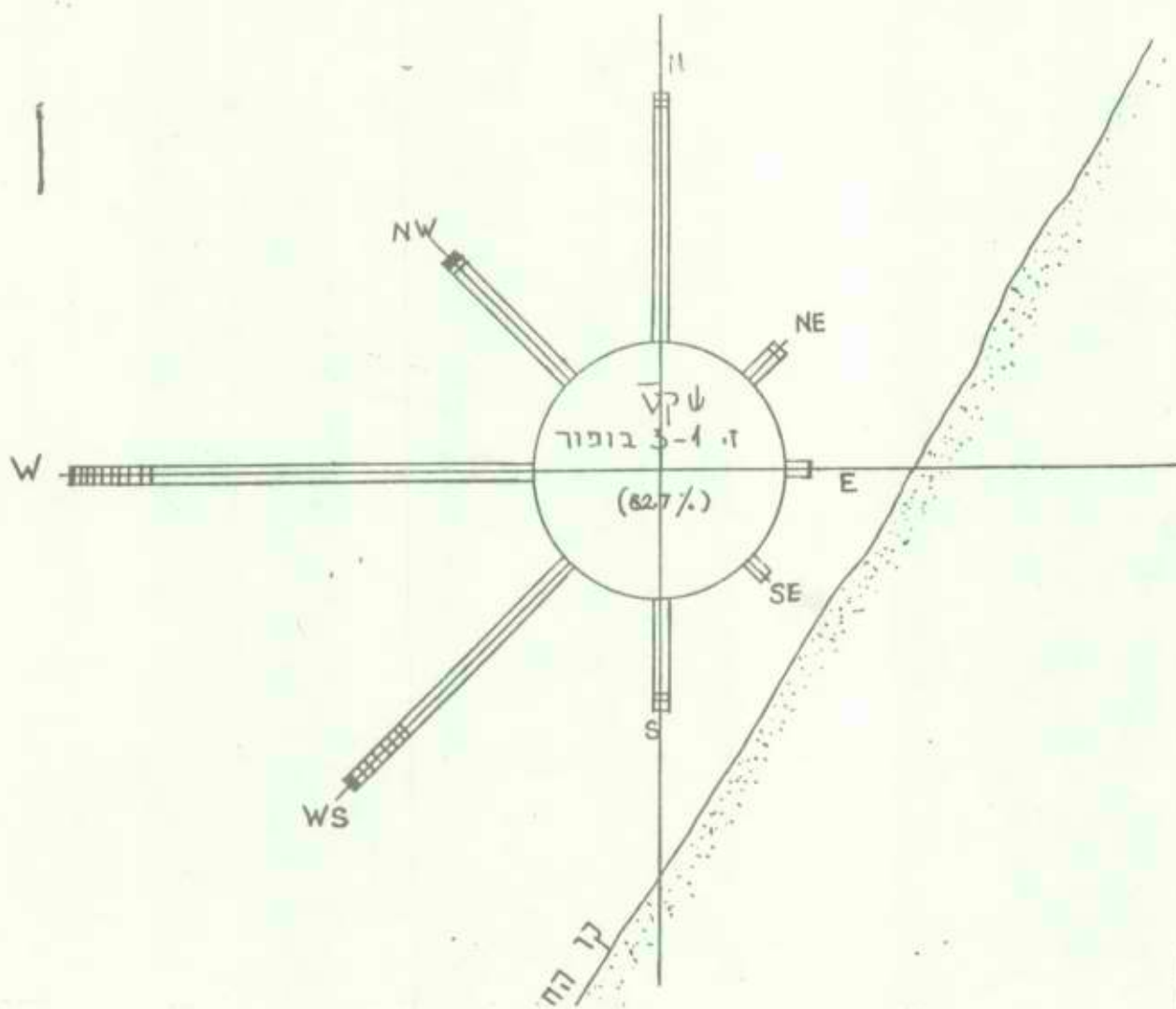
אשקלון צפוייה להפוך למרכז עירוני גדול ומפותח, ומוקד משיכה לאוכלוסיית ישראלים בהיקף של כ- 1.0 מליון נפש, אשר ממוקמת בצפון הנגב, חבל לכיש ואף ירושלים, בכל הקשור בביקוש לנופש ורחצה בים.

מגמה זו תקבל חיזוק מיוחד עם השלמת הנסיגה מסיני באפריל 1982. עיקר ההשפעה העשויה להתרגש על אשקלון תתמקד בכמה היבטים אשר שניים מהבולטים בהם -

תנועה וחני ה .
חופי רחצה ונופש.



ציור מס' 1: טמפרטורות ומשקעים (ממוצעים רב-שנתיים)





לשני מרכיבים אלה יש להתייחס בצורה מעמיקה בכל תכנון אפשרי שיעשה בתחומי העיר.

יתרונות האזור ובמיוחד תנאי הסביבה, אקלים וגישות ואתרים, עשוי לעודד פיתוח תיירות ונופש מסביב לאשקלון ובמיוחד באזורי זיקים וניצנים, אשר ימקדו פיתוח של כ - 5000 חדרי אכסון נוספים לאלה שיפותחו באשקלון.

4.5 אטרקציות היסטוריות

בעיר שהיא בעלת עבר כה עשיר כאשקלון, סביר קיומם של אתרים היסטוריים רבים. ניתן לטווג אותם לשלושה סוגים, בהתאם למיקומם:

(א) החלק העתיק: פארק לאומי, המכיל את רוב האתרים של העיר הפלישתית, היהודית, הרומית והצלכנית.

מנקודת ראות היסטורית, זוהי אחת האטרקציות העיקריות בישראל ועדות לכך - המספר הרב של המבקרים במקום.

מספר המבקרים בפארק הלאומי ובאתרים ההיסטוריים בעיר כדלקמן:

1978/9	1975/6	1971/2	1966/7	1962/3
271,500	208,913	251,300	299,160	362,680

בצד הפארק הלאומי נמצא מתקן קטן של קמפינג ובו 20 סככות ו- 50 אוהלים.

להלן מספר המתארחים בקמפינג:

1968/9	1967/8
4,750	3,340

חניון אשקלון

(ב) העיר העתיקה של מגדל: יש בה מרכז מאד מעניין, אך הוא עזוב. אפשר לצפות שבפעולה מתואמת כהלכה ניתן יהיה לשחזר בקלות רבה מרכז זה ולהעניק לו אופי של מרכז מלאכה, שוק יומיומי ואזור בתי-קפה ומסעדות מזרחיות. בצורה זו יתאפשר ארוח מבקרים במקום.



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 14 -

(ג) מימצאים היסטוריים פזורים גם בחוף העירוני - הקברים הרומאים
וצפונה מכאן, לכיוון ברנע - כנסיה ביזנטית במצב טוב.

(ד) סביבת אשקלון - סביבת אשקלון משופעת בריכוזי אתרים ארכיאולוגיים
מתקופות שונות בעיקר באזור זיקים ואזור בני-שמעון.
כמו-כן קיימים באזור ריכוזי שמורות טבע מוכרזות ומוצעות.
בעורפה של אשקלון בטווחים קצרים מרוכזות אטרקציות כדואיות
שונות רהט, מרכז ג'ו אלון, ב"ש ואחרים.



5. רקע פיזי דמוגרפי ותיירותי

פרק זה עוסק בתיאור המצב הקיים באשקלון מבחינת נתונים פיזיים, דמוגרפים ומצב התיירות בעיר.

5.1 נתונים פיזיים ודמוגרפיים

אוכלוסית אשקלון מונה כ- 53,000 תושבים. שטח שיפוט של העיריה 48,000 דונם, מובטלים עתה כ- 220 איש. מאזן ההגירה לאשקלון שלילי בשנים האחרונות. בשנת 1980 הגיע מאזן ההגירה ל- 720 תושבים.

5.2 מערכת אכסון התיירות באשקלון מפורטת בטבלה מס' 6.

טבלה מס' 6: מערכת אכסון התיירות - מצב קיים:-

<u>מס' מיטות</u>	<u>מס' חדרים</u>	<u>דרגה</u> (כוכבים)	<u>בתי מלון</u>
140	52	4*	דגון
216	108	4*	סויס הוטל
266	108	3*	המלך שאול
400	196	2**	כפר הנופש הצרפתי
54	22	1*	גני שמשון
190	90		מרגוע לעובד
54	27	1	אשקלון
1,320	603		סה"כ

בחנוון אשקלון
22 בונגלוס 112 מיטות
21 חדרים 69 מיטות
619 חדרים 1,447 מיטות
סה"כ כללי



5.3 התפוסה

מצב התיירות נמצא בדעיכה החל משנת 1973.
לפי נתוני ירחון התיירות קיימת ירידה בסה"כ הלינות בבת-המלון
באשקלון.

בשנת 1973 היו כ- 138 אלף לינות במלונות.
בשנת 1980 היו כ- 106 אלף לינות במלונות.

במקביל ירדה תפוסת המיטות

בשנת 1973 היתה תפוסת המיטות כ- 43%
בשנת 1980 היתה תפוסת המיטות כ- 37%.

עיקר הביקוש ללינות במלונות העיר אשקלון נעשה כיום ע"י ישראלים.

בשנת 1973 היה חלקם של הישראלים בסה"כ הלינות כ- 53%.

בשנת 1980 היה חלקם של הישראלים בסה"כ הלינות כ- 65%.

לכאורה ירידה של 12% בביקוש ללינת תיירות מחו"ל, אך אם נקח בחשבון את
הירידה הריאלית במספר הלינות בשנה הרי שירידת תיירי חו"ל
בעיר גדולה אף יותר.

43%	-	אפריל	: חודשי התפוסה העיקריים:
39%	-	יוני	
63%	-	יולי	
93%	-	אוגוסט	
45%	-	ספטמבר	

מתוך הנתונים המפורטים, אנו למדים כי עיקר הביקוש - בקיץ.



- 17 -

5.4 מצאי שירותי בידור ואוכל (נכון ל- 1978)

- בעיר 4 בתי-קולנוע (3,300 מקומות).
- 6 מסעדות גדולות (מתוכן 2 רשומות לתיירים עם 180 מקומות ישיבה).
- 5 בתי-קפה גדולים (ישנם עוד כ-20 בתי-קפה ומסעדות קטנות לא על רמה.
- 40 מספרות ומכוני יופי.

5.5 מועדוני לילה

קיימים רק בשלושה בתי-המלון

- 1 בסוויס הוטל
- 1 במלון המלך שאול
- 1 בכפר הנופש הצרפתי

בעיר עצמה אין דיסקוטקים ומועדוני לילה.

5.6 ספורט

מגרשי ספורט קיימים בסוויס הוטל, ובמלון המלך שאול.
בהקמה נמצא מרכז טניס גדול, שלוחה של רמת-השרון.

5.7 בתי קולנוע ותיאטרון

באשקלון ון קיימים ארבעה בתי-קולנוע ובהם סרטים והצגות.



6. פרוגרמה פיזית כלכלית

פרק זה מפרט את מרכיבי הפרוגרמה העיקריים מבחינת התייחסות להיבטים פיזיים וכלכליים בולטים.

6.1 עפ"י הנחה של 50% תפוסה שנתית בחדרי האכסון התיירים נקבל

כ - 2.16 מליון לינות ב - 1995.

כ - 1.13 מליון לינות ב - 1990

(החישוב = מספר מיטות \times 50% \times 360 ימים).

בהנחה כי עוגת התיירות לאשקלון תורכב מ - 60% תיירים מחו"ל.
ו - 40% ישראלים.

נקבל כי תרומת אשקלון לעוגת התיירות לישראל תגיע לכ - 1.29
מליון לינות זאת עפ"י החישוב:
 $60\% \times 2.16$ מליון לינות = 1.29 מליון לינות תיירים.

- בהנחה כי 75% מהתיירים לאשקלון יגיעו בטיסות שכר מאורגנות,
נקבל: $0.997 = 75\% \times 1.29$ מליון לינות = 775,000 לינות תיירי שכר
וכן כ - 0.289 מליון לינות תיירים = 515,000 לינות לתיירים.

- עפ"י חישוב שהות ממוצעת לתייר נקבל:

10:775,000 = 77,500 תיירי שכר

21:515,000 = 24,500 תיירים אחרים.

סה"כ - 102,000 תיירים מחו"ל בשנת 1995.

לשם המחשה מצורפים מספר נתונים משווים.

מספר לינות תיירים באילת ב- 1980 כ - 707,500.

מתוכם כ - 285,000 לינות תיירי שכר.

מספר הלינות הצפוי באילת ב - 1981 כ - 1.3 מליון לינות

מתוכם כ - 500,000 לינות תיירי שכר.



- 19 -

לצורך כך אנו מניחים כי ידרשו פעולות לשווק אשקלון
במיוחד במדינות אירופה, לתקופות המעבר סתיו ואביב,
ופעולות לעידוד טיסות שכר לאתר.
בהמשך ידונו 2 נושאים מרכזים סביב מערכת האכסונית -
חניה ומסחר.

6.2 שטחי המסחר והבידור

כאמור יפותחו באזורי התיירות כ- 20,000 מ"ר מסחר ובידור
כחלק מפיתוח אטרקציות תיירותיות משלימות למערכת האכסונית,
מעבר לשרותים מסחר ובידור אשר יסופקו ע"י המלונות.
שטחים אלה מורכבים כדלקמן:

- (א) בתי-קפה מסעדות ואחרים כ - 10,000 מ"ר.
 - (ב) מסחר, סוכנויות משרדים ואחרים כ - 10,000 מ"ר.
- בהמשך יפורטו פרטים נוספים.

(א) בתי-קפה מסעדות ואחרים

חישוב שטחי מסחר בקטגוריה זו נעשו עפ"י מספר הנחות המבוססות
על מספר נתונים כדלקמן:

- סה"כ חדרי מלונות בשלב הסופי כ - 6,000 חדר.
- סה"כ מיטות בשלב הסופי כ - 12,000 מיטות
- עפ"י תפוסה של 75% בממוצע ליום (בעונה יבקרו במלונות
כ - 9,000 איש.

שיטת חישוב שטח מסעדות ובתי קפה הנחוצים יכולים להיעשות
במספר דרכים .
בהמשך יפורטו 2 מאלה:



- 20 -

גישה ראשונה - מדד שטחי מסעדות ובתי קפה למבקרים
מעריך כ - 2 מ"ר למושב.

מכאן שידרשו כ - 18,000 מ"ר . עפ"י חישוב הקובע כי כל
2 מבקרים מצדיקים מושב אחד נקבל כ - 9,000 מ"ר לבתי קפה,
מסעדות, בתי מזון, פאב וכו'.

גישה שניה - כ - 60% מהתיירים יגיעו בטיסות שכר.
במסגרת זו יקבלו ארוחת בוקר בכל מקרה וארוחת ערב במקרים
רבים.

מחצית זמן השהות באשקלון יעבירו התיירים מחוץ לעיר - טיול
ביקורים וכיו"ב. לפיכך, 50% מארוחות הצהריים יתקימו מחוץ
לעיר.

לפי אלה נקבל ביקוש לארוחות ביום כדלקמן:

סה"כ כ- 9,000 נופשים ותיירים ליום.

מתוכם כ- 3,000 תיירים יאכלו בוקר.

כ- 4,500 תיירים יאכלו צהריים.

כ- 3,000 תיירים יאכלו ערב

סה"כ כ- 10,500 ארוחות ליום מקרב התיירים השוהים במלונות.

סה"כ המושבים שידרשו במסעדות מחושבות עפ"י הנתון הקובע

כי כל 2 מבקרים במסעדה מצדיקים מושב אחד.

לפיכך, ידרשו כ- 5,250 מושבים.

ממוצע שטח מושב במסעדה כ- 2 מ"ר. לפיכך; ידרשו כ- 10,600 מ"ר
למסעדות/קפה/ואחרים.

סיכום השטחים לנושא מזון, קפה ואחרים מלמד כי מינימום השטח
הנדרש ע"מ לספק את צרכי התיירות באזור נע בין 9,000 - 10,500 מ"ר.



זאת כמוכן מבלי לקחת בחישוב תוספת ביקוש של תושבי העיר,
מבקרים מזדמנים ואחרים.

לצורך קבלת סדר גודל ומסגרת לתכנון נקבע כי מכסת שטח
המסעדות בתי מזון ושתייה יגיע בשלב הסופי, באזור התיירות
המצומצם לכ - 10,000 מ"ר.

(ב) שטחי מסחר ועסקים לתיירות

אל התיירים יש להתייחס כמעט כאל אוכלוסיה רגילה בצורך
למגוון מסחר ושרותים (להוציא עסקי מזון קמעוני, סיטונאים,
חומרי בנין, רהוט ואחרים אשר יסופקו בתוך העיר אשקלון).
מבדיקת המצוי בערים שונות כולל בטבריה, נמצא כי קיים
יחס של 1:4 בין שטחי בתי-הקפה ומסעדות לשאר העסקים.
אם נניח כי באזורי התיירות יפותחו כ- 100 מסעדות, בתי-קפה
ואחרים (לפי כ- 40 מושבים בממוצע ליחידה), גודל יחידת
מסחר ועסקים ממוצעת כ- 25 מ"ר. סה"כ כ- 10,000 מ"ר.
(החישוב - $10,000 = 100 \times 4 \times 25$).
למותר לציין כי הביקוש לשטחי מסחר אלה יספק במידה לא
מבוטלת את צרכי אורחים ותושבי העיר.

בשלב הפיתוח המידי עד שנת 1990 יפותחו כ- 12,000 מ"ר
מסחר ושירותים בנוסף לשטחי המסחר והשירותים אשר יפותחו
במסגרת פיתוח המלונות.

סיכום - השטחים אשר פורטו למעלה יכסה בצורה מינימלית
נאותה את הביקוש לשטחי מסחר ושירותים כאשר עיקר מרכיבי
הביקוש מקורם בתיירים אשר יגיעו למלונות, תושבי העיר
אשקלון אשר ימלאו חלק נכבד בסל הצרכנים הכללי וכן לביקוש
ימי שיא של מתרחצים.



6.3 חניה באזורי התיירות

בטבלה הבאה מס' 7, יפורטו מדדי חישוב צרכי החניה לתכנון.
טבלה

טבלה מס' 7: הערכת הביקוש לחניה באזור התיירות באשקלון (פתוח מלא) -

ה ע ר ו ת	אוטובוסים	פרטיות	נ ו ש א
לפי מדד: 1 מכונית לכל 4 חדרים. 1 אוטובוס לכ-100 חדרים.	60	1,500	אורחי מלונות
30,000 מתרחצים ביום שבת. 15% מהם מגיעים ברכב פרטי תושבי אפרידור ברנע, שמשון ברגל.	-	1,000	מתרחצים אשקלונים
40,000 מתרחצים ביום שבת (30,000 ברכב פרטי 10,000 באוטובוסים ומשאיות).	200	7,500	מתרחצים מחוץ אשקלון
1 רכב ליחידת מגורים	-	1,200	מגורים
	-	300	מסחר ובידור
לא כולל את אורחי המלונות, לאלה יסופקו חניות במסגרת מגרש המלון.	260	10,000	סה"כ (ללא מגורים, מסחר ובידור).



7. שלבי פיתוח

כאמור יפותח ענף התיירות באשקלון ב- 2 שלבים עיקריים:

שלב א' מידי עד 1990

שלב סופי עד 1995

עד שנת 1990 יפותחו כ- 4,000 חדרי מלון
600 יח"ד למגורים
12,000 מ"ר מסחר

עד שנת 1995 יפותחו כ- 6,000 חדרי מלון
1,200 יח"ד למגורים
20,000 מ"ר מסחר.

(א) שלב פיתוח מידי

שלב פיתוח א' יתרחש עד שנת 1990.
עפ"י תחזית שתקבל תמונת הפיתוח הבאה:
סה"כ חדרי מלונות כ- 4,000
סה"כ שטח אזור הפיתוח כ- 375 דונם
סה"כ יחידות מגורים כ- 600 יח"ד
סה"כ שטחי מסחר כ- 12,000 מ"ר.

איזור הפיתוח יחולק ל- 2 אזורי תכנון מפורטים לביצוע שמרכיביהם יהיה כדלקמן:

תת אזור א' - ממערב ובהמשך למרכז העירוני הקיים.
תת אזור ב' - ממערב ובהמשך שכונת אפרידר.

תכנון פיתוח 2 תת האזורים יעשה במקביל.



- 25 -

סיכום נושא פיתוח התיירות באשקלון עד שנת 1990 (מיידי)
יהיה כפי המפורט בטבלה מס' 8.

טבלה מס' 8: סיכום פרטי פיתוח התיירות באשקלון עד 1990:

פרטים	תת אזור א'	תת אזור ב'	סה"כ
מספר חדרים קיים	כ- 500	כ- 250	750*
מספר חדרים מוצע	1,900	1,250	3,150*
מספר יח"ד למגורים	200*	400	600
סה"כ מספר חדרים	2,400	2,250	4,650
סה"כ שטח מסחרי (מ"ר)	8,000	4,000	12,000
סך שטח הפיתוח (דונם)	195	180	375

תכנון ופיתוח שני תת האזורים יעשה במקביל, כפוף לאילוצים ובעיות אשר
יתעוררו בשטח (כגון בעיות בעלויות קרקע, תשתית ואחרים).



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 26 -

8. נספח מס' 1

מצב התיירות באגן הים התיכון

1. מס' תיירים (במליונים)

גידול לעומת 1979 ב-%	1980	גידול לעומת 1978	1979	1972	שם הארץ
(-2)	23.5	(-3%)	24	32.5	ספרד
(-9)	4.7	(+16%)	5.2	2.4	יוון + רודוס
(+9)	2.5	(+34%)	2.3		פורטוגל
-	-		-	1.7	לבנון
	(1.9)		1.9		מרוקו
	(1.4)		1.4		טוניסיה
(+20%)	1.2		1	0.5	מצרים
(+3%)	1.2	(+6%)	1.1	0.7	ישראל
	(0.6)	(+29%)	0.6		מלטה
	<u>0.3</u>		<u>0.3</u>		קפריסין
	37.3		37.8		

התיירות לישראל כ- 3% מהתיירות הים תיכונית.



2. תיירות באתרים מיוחדים - התפלגות בתי מלון לפי דרגות

<u>כל יוון</u>	<u>פורטוגל פארו</u> (19,220 חדר)	<u>איטליה (סלרנו)</u> (13,000 חדר)	
5.1	9	0	5*
14.8 (כולל מלון דירות)	40	8%	4*
25.6 (כולל מוטלים)	30	54%	3*
45.2	2	19%	2*
		<u>10%</u>	1*
		91%	
<u>10</u>	<u>19</u>	<u>9%</u>	פנסיונים
100 %	100 %	100%	סה"כ



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 28 -

3. הרכב בתי המלון בספרד

ס פ ר ד

440,000 חדרים בבתי מלון

80,000 בפנסיונים

סה"כ 520,000

מקומות לינה בחדרים ובוילות 1,000,000

מקומות קמפינג 250,000

קוטטה דל סול (תיירות יותר עשירה) (24,700 חדרים)	מיורקה (119,000) (חדר)	התפלגות חדרים לפי דרגות בגרונה (41,000 חדרים)	התפלגות ארצית דרגות בתי מלון	
			%	כוכבים
8.3%	1%	0.75%	3.4%	5*
16.8%	7.1%	3.47%	11.5%	4*
36.1%	31.6%	23.0%	25.2%	3
16.1%	21.3%	21.7%	15.8%	2*
4.4%	18.1%	21.4%	15.5%	1*
<u>81.7%</u>	<u>79.1%</u>	<u>70.3%</u>	<u>71.4%</u>	סה"כ



4. התפלגות דרגות פנסיונים - ספרד

קוסטה דל סול (תיירות יותר עשירה) 74,700 (חדרים).	מלורקה	התפלגות חדרים לפי דרגות בגרונה (41,000 חדרים)	התפלגות ארצית דרגת בתי-מלון	
			%	כוכבים
1.3		0.3	1.4	3 *
8.3	20.1	11.6	11.8	2**
8.7		17.8	15.4	1 *
100%	100%	100%	100%	סה"כ

בספרד ביקרו ב- 1980 23.5 מליון תיירי חוץ מהם 10 מליון בדרך
האוויר מהם 7 מליון בטיסות שכר.



נספח 2:

שכירות גובה וכיוון גלים באשקלון

93.5% מכלל הגלים שנמדדו במדידות שנתיות, באים מאזור המערב וצפון מערב. בתנאים אלה נראה כי קיימת סכנה רצינית של זיהום חופי אשקלון, במקרה של תקלה בנמל הנפט, הנמצא בכיוון דרום-מערב.

שכירות כיווני הגלים

כיוון הגלים	צ'	צ' צ' מע'	צ' מע'	צ' מע'	צ' מע'	מע' צ' מע'	מע' צ' מע'	צ' מע'
שכירות ב-% (ממוצע שנתי)	0.1	2.8	30.5	23.5	39.5	3.4		0.2

המקור: הנדסה ימית
אזרחית בע"מ

גובה הגלים

כמו לכל אורך חופי ישראל, גם הים באשקלון אינו שקט במיוחד. במשך כל השנה נמדדים גלים שגובהם פחות ממטר אחד, ב- 54.1% של הזמן, אולם רק 50% בחודש יוני, 41% ביולי ו- 37.6% באוגוסט. מבחינת גובה הגלים, החודשים הנוחים ביותר (עפ"י הזמן בו גובה הגלים פחות ממטר אחד) הם אפריל 58.3%, מאי - 67.8%, אוקטובר - 69.9%, נובמבר - 70%, דצמבר - 58%.

גובה הגלים ב- מ'	0-0.5	0.5-1	1-1.5	1.5-2	2-3	3-4	4-5	יותר מ-5
שכירות ב-% (ממוצע שנתי)	28.1	26.8	18.0	11.1	9.0	4.3	2.3	0.4



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 31 -

שכיחות הגלים לפי חודשים (ב- %)

חודש/גובה								הגלים ב-מ'
יותר מ-5	4-5	3-4	2-3	1.5-2	1-1.5	0.5-1	0-0.5	
0	9.7	10.5	17.7	8.1	16.9	21.8	15.3	ינואר
1.8	3.5	9.7	17.7	8.0	19.5	14.2	25.6	פברואר
2.4	4.8	10.5	11.3	13.7	8.1	22.6	26.6	מרץ
0	0.8	2.5	9.2	12.5	16.7	31.7	26.6	אפריל
0	0	1.6	5.6	8.9	16.1	38.0	29.8	מאי
0	0	2.5	8.3	9.2	29.2	30.8	20.0	יוני
0	0	3.2	5.7	16.1	33.1	29.0	12.9	יולי
0	0	1.1	7.5	21.5	32.3	31.2	6.4	אוגוסט
0	1.7	0.8	8.4	16.0	18.5	35.3	19.3	ספטמבר
0	0	0.8	3.3	8.9	17.1	31.7	38.2	אוקטובר
0	2.5	0.7	5.8	5.9	15.0	24.2	45.8	נובמבר
2.4	4.8	6.5	8.1	7.3	12.9	23.4	34.6	דצמבר

מקור: הנדסה ימית
אזרחית בע"מ



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 32 -

נספח מס' 3

מספר ימי גשם בחודש במ"מ (אשקלון)

ממוצע רב שנתי 1938/9-1948/9

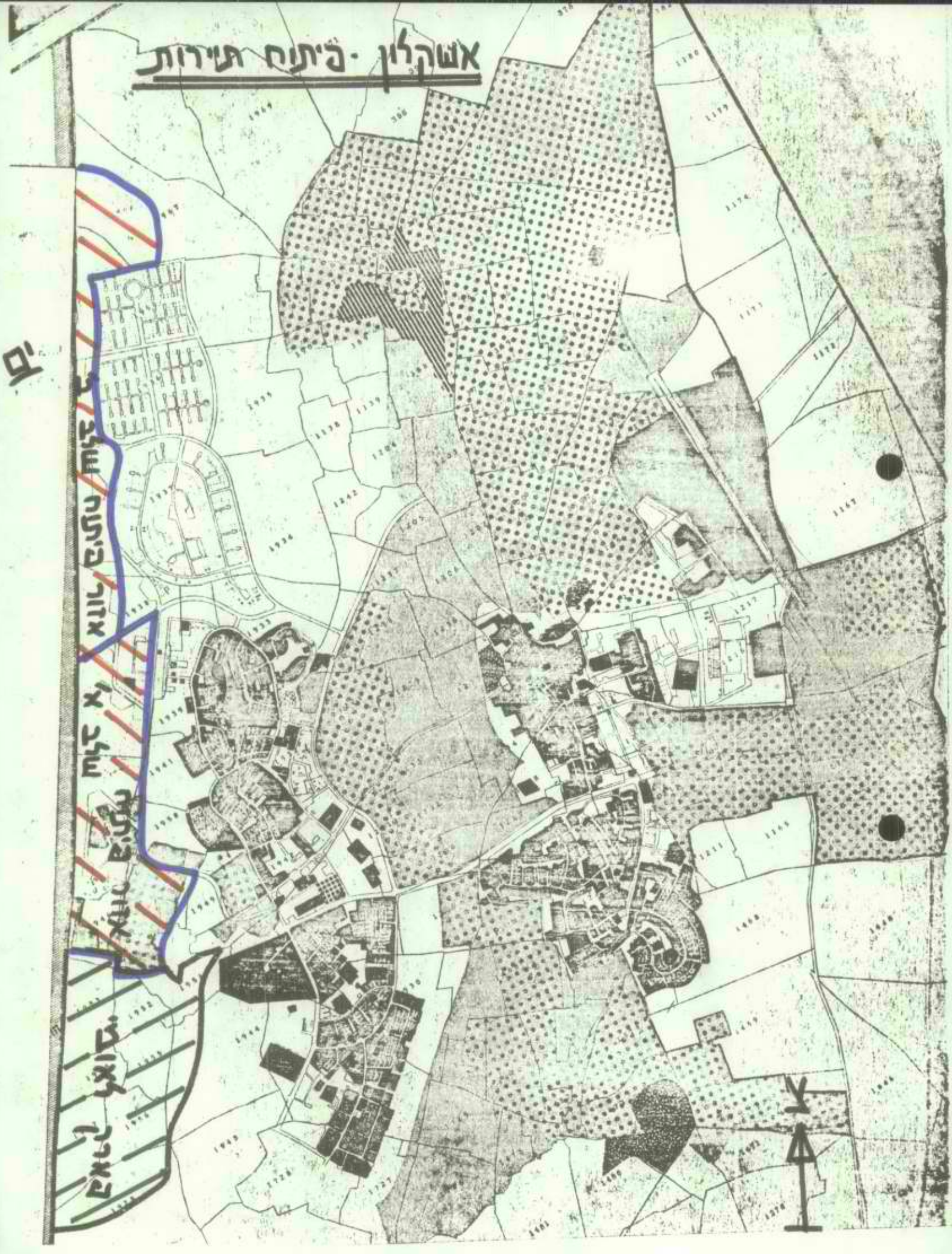
חודש	100.0 מ"מ	50.0 מ"מ	25.0 מ"מ	10.0 מ"מ	1.0 מ"מ	0.1 מ"מ
ספטמבר					0.1	0.1
אוקטובר		0.1	0.1	0.6	1.0	1.0
נובמבר		0.6	1.6	2.2	4.8	4.8
דצמבר	0.1	0.5	1.4	2.6	7.0	7.0
ינואר		0.2	1.2	3.2	6.5	6.6
פברואר		0.1	0.7	2.8	5.7	6.0
מרץ		0.2	0.6	2.0	5.9	6.2
אפריל				0.2	0.9	0.9
מאי				0.1	0.4	0.6
סה"כ ימים	0.1	1.7	5.6	13.7	32.3	33.2

מקור השרות המטאורולוגי.

אשקלון - ביתים תירות

פ.

אזור תעשיית אונג
אזור תעשיית אונג
אזור תעשיית אונג
אזור תעשיית אונג





החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ע י ן - ב ו ק ק

פ ר ו ג ר מ ה ל פ י ח ו ח

האגף לתכנון

מרץ - 1982



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ע י ן - ב ו ק ק

פ ר ו ג ר מ ה ל פ י ת ו ח

האגף לחכנון

מרץ - 1982



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

תוכן העניינים

=====

<u>ע מ ד</u>	<u>ה נו ש א</u>
2 - 1	1. מבוא
6 - 3	2. רקע פיזי וגיאוגרפי - עין-בוקק
11 - 7	3. הפוטנציאל התיירותי בעין-בוקק
19 - 12	4. פיתוח התיירות בעין-בוקק
25 - 20	5. אילוצים ובעיות פיתוח התיירות בעין-בוקק
25 - 24	6. עקרונות ואמצעים לפיתוח התיירות בעין-בוקק
	<u>נספח מס' 1</u>
26	מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר
	<u>נספח מס' 2</u>
27	חזית הביקוש הכולל ללינות באזור ים-המלח (עפ"י ויזנשל - לפידות).



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

1. מבוא

אזור ים-המלח מציע בחופיו השונים מספר אתרי תיירות קיימים ופוטנציאלים. עיקרם של אלה ממוקם בסביבות קליה - עין-פשחה, מניפת נחל קדרון ומצפה שלם, עין-גדי, נחל חבר, עין-בוקק וחמי-זוהר. המוקד המפותח מכולם הינו בעין-בוקק חמי-זוהר בו מרוכזים אמצעי אכסון, שרותי חוף, מסחר ומרפא בהיקף הגדול ביותר בכל האזור כיום.

לאתרים השונים קיימות תוכניות חלקיות אשר חלקן ישן ובלתי מעודכן כך למשל לאזור קליה עין-פשחה אשר עפ"י הערכות ראשוניות יהווה מוקד גדול ומפותח בעתיד הקרוב בעיקר בשל קירבתו היחסית לירושלים וכוונת משרד התיירות לרכז מאמץ בפיתוח האזור. מוקד נחל חבר אמור להיות המוקד הגדול מכולם ועפ"י תוכניות רעיוניות יכול האתר אלפי חדרי מלונות בטווח שנות האלפיים. יתר המוקדים ישמשו כמוקדי ביקור, רחצה ובילוי קצרים יחסית.

במסמך המצ"ב מפורטת פרוגרמה לפיתוח אתר עין-בוקק, כחלק ממכלול פיתוח משותף עם חמי-זוהר.

הפרוגרמה מציגה מסגרת לפיתוח המתחייבת מצרכים המתבקשים בפיתוח אתר תיירות בקנ"מ בינלאומי. יש לציין כי לאתר עין-בוקק, קיימת תוכנית מתאר מאושרת ופרוגרמה זו ממליצה על כוונת דה-תכנון לת.ב.ע. הקיימת. זאת מתוך רצון וכוונה לשפר את התוכנית הקיימת על סמך הבנה והכרה בצרכי הזמן והשטח במקום. כ"כ להתאים את צרכי הביקוש ולאפשר פיתוח של פונקציות תיירותיות מגוונות האמורות לשרת את תיירות הנופש ותיירות המרפא העממית שתפקוד את המקום.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 2 -

נציין כי למרות שמכחינה פיזית מוקדשת הפרוגרמה המצ"ב לפיתוח אתר
עין-בוקק, הרי שמכחינה תפעולית אנו רואים באתר עין-בוקק ובאתר
חמי-זוהר (המרוחק כדי 3.5 ק"מ), מוקד תיירותי משולב אשר במסגרתו
יתקיימו פעילויות ואינטראקציות משותפות.

המסמך המצ"ב חובר ע"י צוות אגף התכנון בחמ"ת כולל:

- מר י. סוקר - מנהל א.תכנון
- מר ג. כהן - מתכנן
- גב' נ. לנדורר - אדר' אגף תכנון.

הצוות נסתייע באדר' עדנה ומ. גלעד - אדריכלי תוכנית המתאר ונציגי
האזור בחברה לפיתוח חוף ים-המלח והמוא"ז תמר.

המסמך מוגש לאישור צוות ההיגוי המשותף לקראת מסירתו למתכנן לצורך
הכנת רה-ארגון של הת.ב.ע. המקומית.



2. רקע פיזי וגיאוגרפי - עין-בוקק

2.1 מיקומו של האזור

התפתחות אזור ים-המלח והמערך התיירותי במרחכו, קיבל תנופה ניכרת לאחר מלחמת ששת-הימים, כתוצאה משיפור נגישותו של האזור לירושלים ולמרכז הארץ. עד מלחמת ששת-הימים היה האזור מרוחק ממרכז הארץ, כאשר ציר הגישה הארוך היה דרך באר-שבע - דימונה וסדום. בתקופה זו היה האזור למעשה סגור בפני תיירים ומבקרים.

פיתוח אזור ים-המלח ב - 15 השנים האחרונות התרכז בשלושה מוקדים:

כאזור עין-בוקק חמי זוהר בדרומו.

כאזור עין-גדי במרכזו.

כאזור עיינות צוקים-קליה בצפונו.

אזור עין-בוקק חמי-זוהר הינו האזור, בו הוחל בפיתוח התיירותי בים-המלח, המלון הראשון שנבנה לחופו (גלי-זוהר) מוקם כאזור זה. אזור עין-בוקק מרוחק כ - 135 ק"מ מירושלים וכ - 30 ק"מ מערד. כיום שוכן אזור התיירות עין-בוקק - חמי-זוהר לאורך קו חוף של בריכה תעשייתית של מפעלי ים-המלח, השפעת מיקומו של האזור לשפת בריכה זו, מפורטת בסעיף 5.4.

2.2 טופוגרפיה ומסלע

חופו המערבי של ים-המלח גובל במצוק ההעתקים הראשי, המתנשא לגובה של 400 - 600 מ' מעל לפני ים-המלח. כמעט לכל אורכו המגיע ל - 80 ק"מ ממלא האגם את כל רוחב השקע, כאשר מישור החוף משתרע לרוחב רצועה צרה ביותר (במקומות רבים מספר מטרים)



עד למרגלות המצוק. המצוק בנוי מסלעי גיר, דולומיט, קירטון,
צור וחואר ולמרגלותיו המשקעים הפלייסטיקנים של תצורת
הלשון.

במספר מקומות לאורך קו החוף, בשפכי נחלים, נוצרו דלתאות
המאפשרות פיתוח לרוחב מישור החוף, המשתרע על מספר עשרות
ומאות מטרים (דלתאות נחלי ערוגות ודוד, צאלים, מצדה, בוקק
וזוהר).

כאזור עין-בוקק יוצרת הדלתא של נחל בוקק מישור חוף המשתרע
לאורך כק"מ ולרוחב של כ - 600 מ'. עין-בוקק וחמי-זוהר מחוברים
ברצועה צרה באורך של כ - 3.5 ק"מ ורוחב של 400 - 600 מ', בה
הבדלי הגובה נעים בין 30 ל - 50 מ'.

כחצי ק"מ צפונית לעין-בוקק קו המצוקים מגיע לקו החוף, כאשר
במרחק של חצי ק"מ מקו החוף מתנשא אזור מצוקי עם הבדלי גובה
של 200 מ' לאורך 500 מ' !

תנאי הטופוגרפיה אינם מאפשרים פיתוח ברצועה רחבה עם עומק - לרוחב
השטח, בגלל העלייה התלולה מערבה, ומכתיבים פיתוח לינארי לאורך
קו החוף, במקביל לכביש הארצי והאזורי באזור.

2.3 תנאי האקלים באזור

תנאי האקלים באזור ים-המלח וחופו הינם תנאים מדבריים קיצוניים.
מיקומו של האזור, בסמוך לרצועת המדבריות של כדור-הארץ ובאזור
"צל הגשם" של הרי יהודה וחברון מכתוב את כמויות הגשם המזעריות
באזור. בצפונו, הכמות הממוצעת השנתית הינה 85 מ"מ היורדים ב-26
ימי גשם, ובדרומו 47 מ"מ היורדים ב - 17 ימי הגשם.



- 5 -

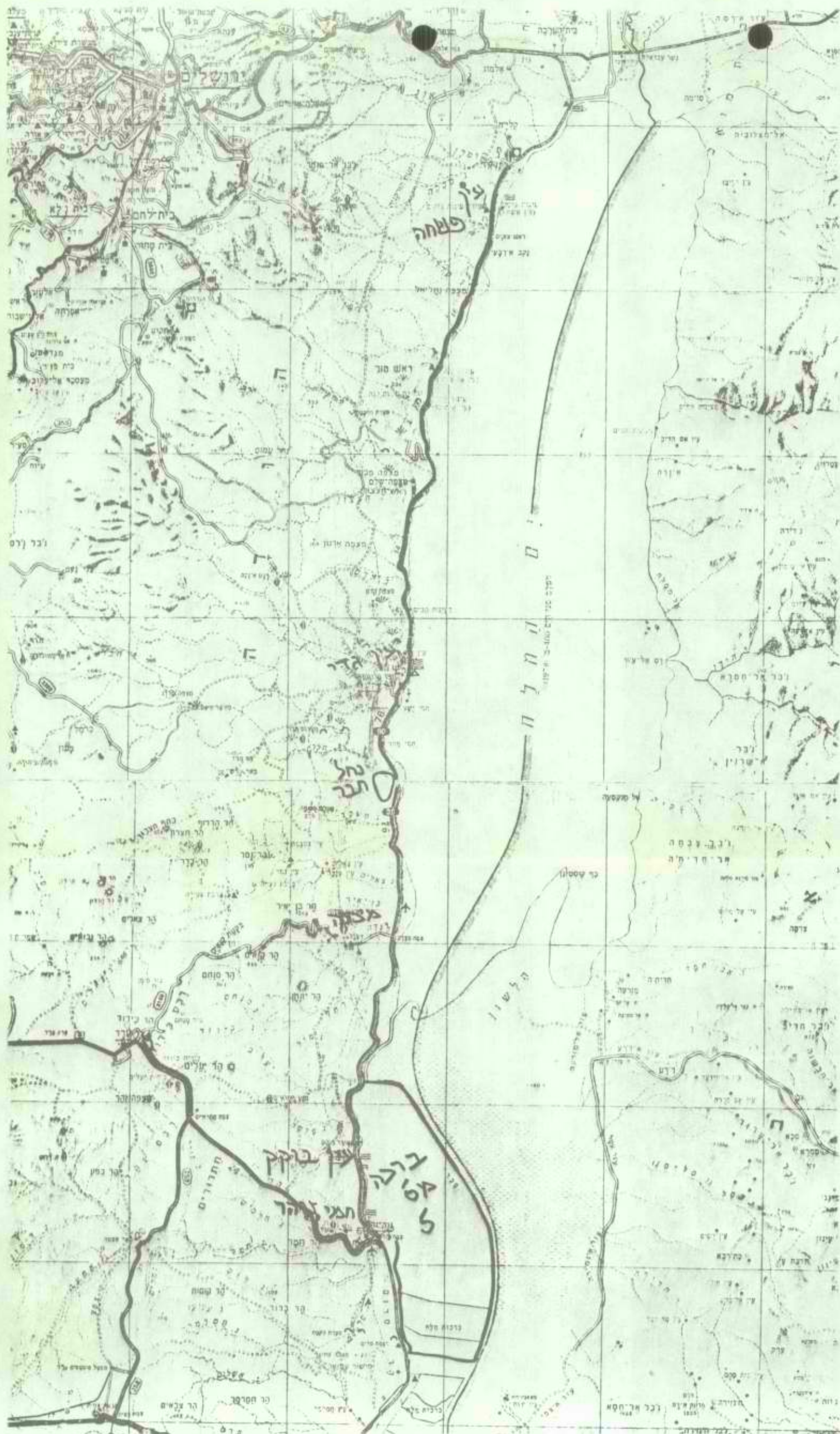
קוו הרוחב הגיאוגרפי והתחממות האויר, כתוצאה מגלישתו לשקע, מכתיבים את הטמפרטורות הגבוהות באזור שהינן הגבוהות בארץ. טמפרטורת המכסימום הממוצעת בין אפריל ואוק' הינה מעל 40 מ"צ והמינימום אינו יורד מ - 10 מ"צ.

שילוב של הטמפרטורות הגבוהות, הלחות היחסית הנמוכה והעננות הנמוכה, מכתיבים את שיעורי ההתאדות באזור שהינם הגבוהים ביותר בארץ.

הממוצע השנתי באזור הינו 12.1 מילימטרים ליום, לעומת 7.5 מילימטרים בבאר-שבע. בחודש יולי ההתאדות היומית הינה בשיעור של 18.0 מילימטרים בממוצע יומי.

הלחות היחסית באזור נמוכה בהשוואה לשאר אזורי הארץ. בממוצע שנתי הינה 43 אחוז. בחודשי החורף הלחות היחסית נעה בין 50 ל - 60 אחוז, ובחודשי הקיץ בין 30 ל - 35 אחוז. משטר הרוחות באזור משפיע על השתנות ערכי הטמפרטורה בסמוך לקוו החוף, כאשר בין השעות 10 בבוקר ו - 4 אחה"צ מושפע אזור החוף מהבריזה שמפתח האגם - הממתנת את עליית הטמפרטורה. בשעה 5 אחה"צ משתנה משטר הרוחות, כאשר הבריזה שמפתח הים-התיכון נוחתת לאזור ההר ממערב וגורמת לרוח חמה ולעליית הטמפרטורה. בשעות הלילה מתפתחת באזור רוח מערבית מהיבשה לים.

שילוב של תנאי הטמפרטורה והלחות היחסית מהווים את הבסיס לפיתוח אינדקס הרגשת "הנוחות הטרימית" של האדם. על-פי בדיקות אמפיריות, ניתן לקבוע כי מתחת ל - 22 יחידות אינדקס, האדם מרגיש נוחות טרימית. בין 22 ל - 24 יחידות אינדקס מרגיש האדם הרגשת חום קלה, בין 24 ל - 28 עומס חום בינוני, ומעל 28 עומד חום כבד האוסר מאמץ גופני.



תל אביב

בית לחם

פנתה

תג

בית אגוז

בית ברק

אלכסנדריה

התנחלות

תל

בית

אל

תל

אל

תל

אל



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 6 -

תנאי עומס החום באזור קשים ביותר; בין החודשים יוני וספטמבר ישנן כ - 16 שעות כיממה של אי נוחות טרמית, ובחודשים יולי ואוגוסט, בכ - 20 שעות, כיממה שורר באזור עומס חום בינוני וכבד - שיעורים שאינם קיימים באזורים אחרים בארץ.
בחודשי החורף (נובמבר - אפריל) לא שוררים באזור תנאי עומס חום. עומס הקור לעומת זאת הינו הנמוך ביותר בארץ, ורק משך חודש אחד בשנה נזקקים להסקה מלאכותית.



3. הפוטנציאל התיירותי בעין-בוקק

3.1 כללי

הפוטנציאל התיירותי של עין-בוקק מורכב מתיירות מרפא ותיירות נופש - שני סלי תיירות המפותחים כיום, ומתיירות עוברת ותיירות מדברית העשויות להתפתח בעתיד.

הפוטנציאל הרפואי של אזור עין-בוקק מבוסס על שילוב של מעיין מרפא טרמלי באיכות גבוהה (עין נואית*), קרינת שמש נמוכה, מרחצאות וחוף רפואי, תכולת חמצן גבוהה באויר ותנאי אקלים חמים בחורף ובעונות המעבר.

כנוסף לגורמים אלה, נופו המדברי של האזור ואזור מדבר יהודה, אתרים היסטוריים ולאומיים, אתרי טבע ונוף ואיכות אוויר, מהווים גורמי משיכה לתיירות נופש ולטיילים באזור.

אובדן השטחים המדבריים בסיני, ופריסתו של צה"ל במרחבי הנגב, ממקדים את האפשרות לעריכת טיולים וסיורי מדבר באזור מדבר יהודה הסמוך לאזור. הודות לסמיכות הגיאוגרפית, ניתן לשלב סיורים מדבריים עם רחצה בים-המלח, ושימוש במוקדי האכסון בחופיו ובכלל זה בעין-בוקק. הגידול הניכר בהיקף הביקוש לאכסון באזור, במרוצת העשור האחרון, מלמד על הפוטנציאל הניכר והבלתי מפותח בחלקו באזור.

* ספיקת עין נואית, הנובע כ - 600 מ' ממרכז המלונאות בעין-בוקק, הינה 8-4 מק"ש בטמפ' של 39 מ"צ. ההרכב הכימי של המים עשיר בסולפטים, כלורידים וברומידיים - הרכב המתאים לדרישות של מי שתייה מינרליים. מליחות המים קטנה ביותר והינה 5.9 גרם לליטר. סביב מעיין זה ניתן לפתח מרכז שתייה לגיוון שרותי המרפא בעין-בוקק.



3.2 היקף הביקוש לשרותי אכסון

ניצול הפוטנציאל של עין-בוקק, ופיתוחם המהיר של אמצעי האכסון ושרותי המרפא באתר בשנות ה - 70, הביאו לגידול ניכר של היקף התיירות באזור. מספר הלינות הממוסדות באזור ים-המלח גדל מכ- 190 אלף לינות ב - 1972 ל - 415 אלף לינות ממוסדות ב - 1978. מתוכן כ - 310 אלף לינות המהוות 75 אחוז מכלל הלינות באזור ב - 1978, הינן לינות במלונות התיירות באזור עין-בוקק - חמי-זוהר, לעומת כ - 60 אחוז בלבד בהתאמה ב - 1972. מגמת גידול הלינות באזור נמשכה, ובשנת 1980 נרשמו במלונות עין בוקק וחמי-זוהר 356 אלף לינות. כלומר גידול של 17 אחוז בין השנים 1978 - 1980.

3.3 התפלגות הביקוש לשרותי אכסון לתיירות פנים וחוץ

לפני שנציין את פוטנציאל הביקוש לשרותי תיירות באזור עין-בוקק, נאבחן את התפלגות הביקוש לתיירות פנים וחוץ.

היקף הלינות של הישראלים במלונות התיירות באזור עין-בוקק עלה מכ - 140 אלף וב - 1972 ל - 270 אלף ב - 1978. בשנים אלה היוותה התיירות הישראלית כ - 65 אחוז מהיקף הלינות במלונות באזור. לעומת זאת היוותה תיירות הפנים כ - 85 אחוז מכלל הלינות הממוסדות, לרבות אכסניונו הנוער. מגמה ידועה המצביעה על העדפת הישראלים של מלונות עממים בדרגות 2 ו - 3 כוכבים. בשנת 1980 ירד היקפה של התיירות הישראלית במלונות התיירות לכ - 50 אחוז מכלל הלינות במלונות; 205 אלף לינות לעומת 151 אלף לינות תיירים.



3.4 פוטנציאל תיירות פנים

היקף לינות הישראלים ביים-המלח עלה מ - 4 אחוז ב - 1972 ל - 7 אחוז מכלל הלינות הממוסדות הפנים ארציות. כפי שצויין קיים קשר ישיר בין סוג המלון להיקף לינות הישראלים, כאשר במלונות 2 ו - 3 כוכבים גדל היקף לינות הישראלים מכלל הלינות. על-פי הנחה לפיה פיתוח האכסון המלונאי בעין-בוקק יהיה בכוון זה (מלונות עממים) הרי שהיקף לינות הישראלים יעלה ויגיע לכדי 8 אחוז - המהווה על-פי תחזיות שונות בין 500 ל - 650 אלף לינות ב - 1990.

מספר ימי הביקור ללא לינה של ישראלים באזור בשנת 1978 היה 400 אלף. בשנת 1990 יגדל היקף ימי הביקור של הישראלים לכדי 520 אלף ימי שהייה ללא לינה באזור. תחזית זו בנוייה על הנחה לפיה במעבר לשבוע בין 5 ימי עבודה יגדל הביקוש לנופש בינוני שיחליף את הנופש הקצר. עם זאת פריסת צה"ל במרחבי הנגב תגדיל להערכתנו את הביקוש לסיור ושהייה קצרה באזור ובמדבר הגובל בו.

3.5 פוטנציאל תיירות החוץ

במקביל לגידול חלקו היחסי של אזור עין-בוקק מכלל לינות הישראלים כמרוצת שנות ה - 70, הגדיל האזור המלונאות בעין-בוקק וחמי-זוהר את חלקו בלינות התיירים. היקף לינות התיירים ביים-המלח עלה מכ- 0.8 אחוז ב - 1972 לכ - 2.1 אחוז ב - 1978. על-פי תחזיות שונות יגדל חלקו לכ - 2.5 אחוז בשנת 1990, וכדי 3 עד 5 אחוז בשנת 2000 גדול לפיו בשנת 1990 יגיע היקף לינות התיירים לכ - 400 אלף לינות.



תיירות החוץ הפוקדת את אזור עין-בוקק כוללת שני מרכיבים עיקריים:

(א) תיירות מרפא קלימטולוגי (תיירות המרפא התרמלי קטנה לאין שיעור בהשוואה לקלימטולוגי בעיקר בהיעדר יתרונות יחסיים לאזור בהשוואה למרכזי מרפא תרמלי באירופה).

(ב) ביקורי תיירות חוץ באזור ותיירות חוץ העוברת מדרום הארץ או בכיוון זה.

למעלה ממחציתן של ליבות תיירות החוץ באזור הינן של תיירות מרפא, כאשר המרכיב העיקרי בקבוצה זו הינו חולי פסוריאזיס. בחינת הביקוש לשרותי תיירות עד שנת 2000 שבוצעה ע"י גב' זיוה ויינשל וסימה לפידות מלמדת על הפוטנציאל העצום הטמון במרכיב זה של תיירות המרפא.

לפי מימצאיהן, כ - 1 עד 3 אחוז מאוכלוסית צפון ומערב אירופה לוקה במחלת הפסוריאזיס, מתוכה כמחצית האחוז זקוקה לטיפול, כלומר כ - 600 אלף איש בשנה. משך הטיפול בפסוריאזיס בחוף ים-המלח הינו כ - 28 יום, ולפיכך מספר ימי הטיפול להם זקוקים חולי הפסוריאזיס בצפון ומערב אירופה נאמד בכ - 17 מיליון ימים בשנה.

היקף הביקוש לביקורי תיירות חוץ באזור, על-פי התחזית שערכו, וינשל - לפידות הינה למעלה מ - 600 אלף מבקרים במצדה ובאזור ב - 1990. (ראה נספח מס' 2).



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 11 -

לסיכום, הפוטנציאל התיירותי של אזור עין-בוקק גדול בהרבה מהיקף ניצולם כיום. גוון המצאי האכסוני וכניית מלונות עממים בעין-בוקק על-פי פרוגרמה זו, יגדיל את לינות הישראלים באזור. מדיניות שיווק נכונה ופיתוח תשתית תיירותית משלימה באזור יגדילו את היקף התיירות המרפא הקלימטולוגי באזור.

עם זאת חשוב לציין, שהיקף הפוטנציאל שצויין לעיל הינו בבחינת פוטנציאל "תאורטי", ועקב מגבלות שיווקיות ואחרות, אנו מעריכים שחלקים ניכרים מהיקפו לא ימומשו בשנים הקרובות.



4. פיתוח התיירות בעין-בוקק

יעדי פיתוח התיירות במוקד התיירות עין-בוקק - חמי-זוהר אמורים להשיג את הרמה, מגוון והיקף הנדרשים מאתר תיירותי בקנ"מ בינלאומי. הסף המינימלי הנדרש, מבחינת היקף חדרי מלונות, מחייב פיתוח של כ - 2500 - 2200 חדרים.

היקף פיתוח זה אמור להבטיח גודל אתר תיירותי אטרקטיבי ועצמאי, אשר יכיל מגוון שרותים, אטרקציות ותנועה, העשויים לספק את התחושה והצרכים המתבקשים לקיומו של אתר תיירותי בקנ"מ בינלאומי.

יעד מרכזי זה שימש בסיס להכנת הפרוגרמה לפיתוח כולל הערכת ההיבטים השונים (שרותים, שרותי חוף, מסחר חניה וכיו"ב).

יעד פיתוח נוסף מכוון להפיכת האתר למוקד תיירות למרפא (בהיקף של כ - 50% מסה"כ החדרים), ולתיירות נופש וקייט בהיקף של כ - 50% הנוספים.

למן העמוד הבא יפורטו עיקרי הפרוגרמה הפיזית לפיתוח.

* סף זה של כ - 2500 חדרים מהווה נתון המתבסס על הערכת מומחים בנושא התיירות, בחזקת גודל מינימלי הכרחי, ע"מ להבטיחי מגוון והיקף תנועה, שרותים ואטרקטיביות לאתר תיירותי בין-לאומי.



4.1 אמצעי אכסון

א. תחזית והתפלגות, לפי רמות של מספר המלונות המוצע לשנת 1990.

ב-%	סה"כ חדרים				
15	300	1 מלון ברמה של 5 כוכבים (כ-300 חדר)			
30	600	3 מלונות " " " " 4 " (ממוצע קיים של כ-200 ח' כ"א)			
40	750	5 " " " " 3 " (מהם 3 בהקמה ובממוצע של 100-200 ח' כ"א)			
15	250	3 " " " " 2 " (ממוצע של כ-100-50 ח' כ"א)			
	1900	סה"כ			

ב. תחזית והתפלגות לפי רמות של תוספת המלונות המוצעת לשנת 1990.

סה"כ חדרים				
300	1 מלון ברמה של 5 כוכבים			
350	2 מלונות " " " " 3 "			
250	3 " " " " 2 "			
900	סה"כ			

ג. תחזית הקצאת שטחים נוספים לבניית תוספת המלונות וסוגיהם

14-20 דונם	1 מגרש למלון 5 כוכבים		
" 8-30	2 מגרשים למלונות 3 " (מגרש אחד לכפר נופש ומגרש נוסף למלון דירות)	4-10 דונם כ"א	
" 9-30	3 מגרשים למלונות 2 כוכבים (מגרש אחד לכפר נופש ומגרש נוסף למלון דירות)	3-10 דונם כ"א	
" 31-80	סה"כ		



(ד) יעוד מגרשים למלונות לפיתוח בעתיד⁽¹⁾

כתוכנית בנין ערים המיועדת יש להבטיח את המגרשים הבאים:⁽²⁾

- (1) מגרש למלון 5 כוכבים בשטח של כ - 14-20 דונם.
- (2) מגרשים למלונות 3 כוכבים בשטח של כ - 8-13 דונם כ"א
(מהם מלון דירות אחד וכפר נופש אחד ברמה זו).
- (3) מגרשים למלונות 1-2 כוכבים בשטח של כ - 3-7 דונם כ"א
(מהם מלון דירות אחד וכפר נופש אחד ברמה זו).

(1) פירוט מגרשים קיימים ראה בנספח מס' 1.

(2) הנחה בסיסית בהכנת הפרוגרמה קובעת כי המלונות הקיימים
ואלה ככניה יוסיפו בעתיד חורים נוספים להיקף ממוצע
החדרים כפי המפורט כסעיף ב' בעמוד 13.



4.2 שטחי מסחר דרושים עד 1990

סוג העסק	מספר עסקים	שטח לעסק ממוצע מ"ר	סה"כ שטח דרוש מ"ר
מסעדות ומזנונים	5	80	400
מסעדות שרות עצמי	2	200	400
בית-קפה גלידות וכו'	8	60	480
מועדוני לילה	3	300	900
פאבים ושתייה	4	100	400
אולמי משחק	2	250	500
קולנוע ומופעים	1	1000	1000
חנויות הלכשה/הנעלה/אחרים	4	60	240
מזכרות צילום וכו'	3	40	120
תכשיטים תמרוקים	3	40	120
סופרמרקט	1	600	600
מספרות ויופי	3	50	150
דואר	1	40	40
חנוות עיתונים, ספרים וכו'	3	30	90
בית-מרקחת	1	80	80
בנקים	2	100	200
משרדי נסיעה ורכב	4	50	200
<hr/>			
סה"כ	50	-	5920
<hr/>			
רזרבה לפיתוח בעתיד	10%	-	592
<hr/>			
סה"כ כללי	-	-	6500



4.3 חניה

עיקר החניה המחייבת מתנועת התיירים תתרכז בגבולות מגרשי המלונות. מאחר והחופים ושטחי המסחר ישמשו תנועת עוברים רבה, מוצע להכשיר חניה כדלקמן:

מתאכסנים במלונות - בתוך שטחי המלונות.
עובדי מלונות - כנ"ל.
תנועה עוברת - עפ"י 1000 איש לשעת שיא.
נופשים לימי שיא - עפ"י 5000 איש לשעת שיא.
מתוך אלה ידרשו חניות להיקף של כ - 6000 איש לשעת שיא.
לפיכך, ידרשו כ - 32 דונמים לחניה. (לפי: כלי רכב = 4 נפשות לרכב: 6000, 31.25 דונם = 40 כלי רכב/דונם: 1250 כלי רכב).

מיקומם של אלה יעשה בצמוד לחופים ו/או שטחי המסחר, עפ"י תוכנית הבינוי לאתר.

4.4 חופים

נושא הסדרת החופים חיוני במיוחד באתר עין-בוקק.
עפ"י תחזית הביקוש לחופים ידרשו כ - 34 דונמים חוף או כ - 560 מ"א חוף.

פירוט הביקוש לחופים:

- (1) תיירים: $2000 = 50\% \text{ מבקשי חוף} \times 80\% \text{ חפוסת שיא} \times 5000 \text{ מיטות}$.
- (2) עובדים במלונות 500 נפשות = $25\% \times \text{מבקשים חוף} 2500 \text{ עובדים}$.
- (3) עוברים כאזור ביום שיא 500 נפשות = $50\% \text{ מבקשי חוף} \times 1000$.
- (4) נופשים כאזור ביום שיא $2500 = 50\% \text{ מבקשים חוף} \times 5000$
5500 נפשות ביום שיא.



(5) יחס יום שיא: שעת שיא 1.6:1

3400 איש לשעת שיא = 1.6 : 5500.

(6) סה"כ שטח חופים (ללא חניה) 34,000 מ"ר = 10 מ"ר × 3400 איש.

(7) סה"כ אורך חוף לפי 60 מ' עומק חוף. 560 מ' = 60 : 34000.

4.5 מתקני מרפא

כאמור הננו מיעדים את פיתוח אתר עין-בוקק כאחד התיירותי למרפא, בהיקף של כ - 50% מסה"כ הפיתוח. תיירות המרפא תחלק עפ"י הערכתנו כדלקמן:

60% חולי פסוריאזיס.

40% חולים אחרים (עור ראמטי וכו').

עפ"י אלה ידרשו בשנת 1990 מספר מתקנים כדלקמן:

(1) סולריום

הסולריום בעין-בוקק יצטרך לענות לביקוש של כ - 1000 נפש לשעת שיא. החישוב כדלקמן:

- סה"כ הביקוש ליום שיא (תיירים השוהים באתר).

1200 נפש = 60% פסוריאזיס × 50% תיירי מרפא × 4000 תיירים ביום שיא.

- ביקוש לשעת שיא (תיירים השוהים באתר).

750 נפש = 1.6 : 1200 חולי פסוריאזיס ליום⁽¹⁾.

(1) יחס של יום שיא: שעת שיא כמקובל 1.6 : 1.



ביקוש נוסף (תיירים וישראלים מערד ומארץ).
הערכה - לכ - 250 נפש לשעת שיא.

סה"כ הביקוש לשעת שיא כ - 1000 נפש.
על-מנת לא לרכז את מתרפאי הפסוריאזיס במוקד אחד
ובגזרת חוף מולו, יש להקצות 2 עד 3 אתרים במקום
סולריומים קטנים בהיקף של 350 או 500 משתמשים
ולפזרם באתר.

(2) מתקנים אחרים

מתקנים נוספים אשר ידרשו באתר עין-בוקק יכללו בעיקר
מרפאה ומעבדה לחולי פסוריאזיס (להיקף טיפול של כ -
250 איש ליום שיא⁽¹⁾). יש לפתח שתי מרפאות קטנות,
אשר יהיו צמודות לסולריומים. כ"כ ידרשו מתקני הצלה,
פיקוח רפואי, ציוד חרום ועזרה ראשונה. עיקרם של אלה
ישמש את התיירים באתר עין-בוקק, וכמו-כן את המטיילים
(בעיקר ישראלים), העוברים באזור. (מסמך מיוחד הוכן ע"י
המוא"ז תמר).

4.6 נופש וספורט

עקב אופיים החדוי של התיירים בעין-בוקק - תיירי מרפא ונופש,
אשר יגיעו לאתר לתקופות שהות ארוכות יחסית, מוצע כי שטחי
הנופש והספורט ומתקניו, יפותחו ברמה ובמגוון משופרים במיוחד.
קיומם ואופיים של שטחי ספורט ונופש ומתקניו עשויים לסייע
במידה רבה לבניית תדמית דינמית ואטרקטיבית לתנועת התיירים
הפוטנציאלית, דווקא בשל תנאי הסביבה הקשים.

(1) עפ"י הערכתו של פרופ' פויירמן (בני"ח בלינסון).



מתקני הספורט והנופש יכללו כדלקמן:

- (1) מומלץ כי בכל מלון תוקם בריכת שחייה וחדרי משחקים.
- (2) מומלץ שאחד ממגרשי המלונות העתידיים (מוצע זה של חמישה כוכבים), יבנה בשולי הפארק המוצע במרכז הפרוייקט, תוך יצירת תנאי מיקרו אקלים משופרים.
מלון זה יציע שרותי ספורט ונופש ברמה גבוהה במיוחד לאורחי האזור (בריכת אולימפית, מתקני טניס וכדור וכו'), שרותים אלה יהוו המשך אורגני לפונקציות הציבוריות (לסוגיות) אשר יפותחו בסביבה המיידית (אגם, פארק ירוק, אתר ארכיאולוגי, שטחי מסחר, תרבות וכו'), ועל ציר מרכזי.

(3) במסגרת פיתוח הפארק המוצע במרכז הפרוייקט, יפותחו שימושים ופעילות כדלקמן:

- א) משחקי רחוב לסוגיהם.
- ב) אמפיית אטרון.
- ג) בריכת מים.
- ד) פינות ישיבה וצל.
- ה) בית-קפה ומסחר.
- ו) מתקני תרבות.

הפארק יתוכנן כהמשך לשטחי הספורט הנ"ל ועל ציר תנועה ראשי המקבל אליו את הפונקציות אשר פורטו למעלה, כל זה תוך התחשבות מיוחדת בתנאי הסביבה הקשים.



5. אילוצים ובעיות פיתוח התיירות בעין-בוקק

פרק זה עוסק בריכוז המידע העוסק במערכת האילוצים והבעיות, טבעיים ומלאכותיים, העשויים לעכב פיתוח ענף התיירות בעין-בוקק.

ככלל יצוינו עיקרי האילוצים והבעיות ולאחר מכן ידונו אחד לאחד בהרחבת יתר, להלן רשימת האילוצים:

- אקלים.

- זמינות מים.

- זמינות כ"א.

- התנהגות הבריכה התעשייתית מס' 5.

- תשתית.

- עורף עירוני.

5.1 אקלים

כפי שתואר בפרק הרקע הפיזי גיאוגרפי, אנו למדים כי תנאי האקלים בעין-בוקק קשים מבחינת נוחות השהייה של התייר והמבקר.

עיקרי הקושי מתבטא בטמפרטורות הגבוהות והיובש, כפרט בחודשי הקיץ הארוכים. כן אנו עדים למשטר רוחות המכביד גם כן על תנאי השהייה במקום, האור החזק - בוקק, אבק הנישא כרוחות ואחרים, גם כן מכבידים ומחייבים רמה ואיכות פיתוח גבוהים לשהיית תיירים. אף כי לאחרונה הועלו הצעות ומחשבות לפיתוח בקני"מ עירוני במדרגה הנמוכה אשר לחוף ים-המלח, נראה כי אוכלוסייה יציבה-עירונית, תתקשה להתקיים כתנאים האקלימיים הקשים, השוררים באזור לאורך זמן. ע"מ לגבור על תנאים קיצוניים אלה חייב התכנון לענות ובצורה מלאה ככל הניתן על השפעות האקלים השליליות ולנצל יתרונותיו.



5.2 זמינות מיים

זמינות המיים באזור עין-בוקק נחשבת כנושא מגביל ומעכב פיתוח. צריכת המיים ברמת הפיתוח הקיימת מגיעה לכ - 0.3 מליון מ"ק בשנה. עפ"י תחשיב שנעשה בעצה אחת עם גורמי האזור, נראה כי כמות המיים אשר יצרוך אתר עין-בוקק, בשלב הפיתוח המלא, כפי המוצע בפרוגרמה זו, יגיע ל - 1.0 מליון מ"ק בשנה.
זאת עפ"י:

$$\begin{aligned}
 & 912,500 \text{ מ"ק} = 365 \text{ (ימים)} \times 1 \text{ מ"ק ליום} \times 2,500 \text{ (חדר)} \\
 & 6,843.7 \text{ מ"ק} = 365 \text{ (ימים)} \times 25.0 \text{ מ"ק ליום} \times 75 \text{ (עסקים)}. \\
 & 92,000 \text{ מ"ק} = \text{רזרבה (10\%)} \\
 \hline
 & 1,011,343 = \text{סה"כ}
 \end{aligned}$$

לאחר בירור עם נציגי האזור, נראה כי ניתן יהיה להשיג כמות מיים זו ללא קשיים.

5.3 זמינות כ"א

כיום קיים מצב של חוסר איזון גמור בין צרכי התעסוקה בפעולות התיירותיות באתר עין-בוקק לבין היצע כח אדם זמין. די אם נציין כי יחס עובדים/חדר בעין-בוקק עומד על כ- 0.35 : 1, כאשר המקדם המקובל לרמת מלונות הקיימת באזור מחייבת יחס של כ - 1:1.
ברור לכל כי יחס כזה לא ישרת את האינטרס התיירותי לספק שרות בהיקף וברמה נאותים בתנאי תחרות תיירותית רחבה וקשה. אם נוסיף לכך היקף הפיתוח החזוי, נקבל תמונה עגומה לעתיד נושא כוח אדם ובפרט זה המקצועי לענף.
יש צורך בהערכות מוקדמת ומיידית להסבה מקצועית וגיוס כ"א, אשר יתאים לצרכי הפיתוח במקום.



5.4 בריכה מס' 5

כידוע מהווה בריכה מספר 5 בריכה תעשייתית לכל דבר, המופעלת ע"י מפעלי ים-המלח. תפעול הבריכה לצרכי תעשיה, מקטין בצורה משמעותית את אטרקטיביות הרחצה במי ים-המלח, באתר עין-בוקק בשל כמה סיבות:

- (1) עליה מתמדת של מפלס מי הים כעומק מים רדוד יחסית המכרסם בחוף הים הטבעי.
- (2) הצורך בהשקעות פיתוח גדולות מהרגיל ע"מ ליצור שטחי נופש, רחצה כביה ומתקנים שונים לאורך החוף, בהמשך לסעיף (1), כולל פעולות ביסוס ופיתוח מיוחדים.
- (3) שינוי איכות המים והגברת המליחות בצורה העשויה להוות מטרד למתרחצים.
- (4) סכנת הצפה עתידית של מתקני תיירות שונים מעבר לשנת 2005. (אין התחייבות של מפעלי ים-המלח להפסיק תפעול הבריכה מעבר לשנת 2005 ואם תמשך פעולת הבכירה בטכנולוגיות הקיימות עשוי המפלס להציף החוף אלא אם יפותח סכר מתאים).
- (5) מכל מקום לא ניתן היום להצביע בוודאות על התנהגות העתידית של מפלס מי בריכה זו, גורם שעלול בטווח שזויין להשאיר את האתר לשפת מלחה.

5.5 תשתית - חשמל וטלפון

רשת החשמל באזור עין-בוקק תוכננה לכ - 2,000 חורי מלון, וכ - 600 מ"ר שטחי מסחר. עפ"י הערת המתכננים תוכל הרשת לספק צרכי כ - 2,500 חדרים. בשני האתרים (עין-בוקק וחמי-זדהר).



הגדלת אספקת רשת החשמל לכ - 400 חדר ב - 2 האתרים (עין-בוקק וחמי-זוהר) כולל כ - 10,000 מ"ר מסחר, (4,000 מ"ר נוספים על אלה שהוקצו בפרוגרמה זו) תחייב פעולות פיתוח, כולל קו מתח גבוה שני, שעלותו כ - 10 מליון שקל. מכל מקום פיתוח המוקד לכ - 2,500 חדר וכ- 6,000 מ"ר מסחר אינו מצריך השקעה נוספת ברשת החשמל. תשתית הטלפונים מבחינת כבלים, תוכל להכיל כ - 4,000 חדר. לנושא הטלפונים ידרשו תוספות לציוד המרכזיה.

5.6 ביוב

מערכת הביוב בעין-בוקק תוכננה לשרת היקף פיתוח של כ - 1,800 חדר. מתקן הטיהור המוקם בימים אלה, בנוי מודולורית, וניתן להוסיף אליו, עפ"י הצרכים המתפתחים. מבירור עם גורמים באזור, נראה, כי לא תיווצר בעיה מיוחדת לתוספת המתבקשת.

את כל נושאי התשתית, אשר הוזכרו למעלה, בתוספת מים, יש לבדוק כלכלית, עם קבלת מלוא נתוני העלויות.

5.7 עורף עירוני

אחד מנקודות התורפה המרכזיות בפיתוח הפוטנציאל התיירותי הגלום ביו-המלח היא קיומו של עורף עירוני מפותח. עורף כזה צריך לספק את מערכת השירותים המתבקשים לקיומו של אתר התיירות, ובמיוחד שירותים נלווים ולוגיסטיקה. נראה כי העיר ערד בלבד לא תוכל לספק מלוא צרכי האזור, ולפיכך יגדל רדיוס מוקדי אספקת השירותים עד לדימונה ובאר-שבע. עיקר השירותים המתבקשים כוללים: שירותי אספקת מזון, כולל מאפיה, אספקה טריה וכיו"ב, כן ידרשו שירותי מכבסות, תחבורה ציבורית נאותה, שירותי רכב ואחרים.



6. עקרונות ואמצעים לפתוח התיירות בעין-בוקק

לאור עיקרי ממצאי הפרק הקודם, בו למדנו להכיר את עיקרי האילוצים לפתוח, יוצעו בהמשך מספר אמצעים ועקרונות לפתוח כדלקמן:

- (1) שילוב הפתוח והבניה, תוך שימוש בחומרי בניה מיוחדים, המתאימים לתנאי האקלים והנוף טמפרטורות, רוחות, אבק, בוהק וכו'.
- (2) פתוח, אשר מונע מטרדים ומפגעים סביבתיים, תוך התחשבות בלוח זמנים לצרכי הפתוח, מבחינת תשתית ופתוח.
- (3) תכנון אדריכלי ונופי, אשר יקח בחשבון צרכי האנרגיה הפסיבית, מבחינת חומרים ואיכויות מתאימים, ותוך שילוב פתרונות סולרים אקטיביים בתכנון האדריכלי.
- (4) תכנון סולרי פסיבי ברמות מיקרו ומקרו. זאת, לאחר בדיקות והערכות של תנאי הנוחות הטרימית והאקלימית כשטחים הפתוחים והסגורים השונים.
- (5) בניית קומפקטי ככל האפשר, ומינימליזציה של מרחקי הליכה אופקיים ואנכיים.
- (6) תכנון המביא בחשבון את גורמי האקלים המשתנים, והשלכותיהם על פתרונות הבינוי השונים (צפיפות, כוונת העמדה, מרווחים, שטחים פתוחים, גיבון וכו'). זאת, תוך בחינת פתרונות בינוי אלטרנטיביים ומפורטים.
- (7) יצירת סובב אטרקטיבי ביחידות המבונות, תוך יצירת תנאי מיקרו אקלים, חזית, נוף ופתוח, כתנאים הסביבתיים הקשים.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 25 -

(8) שילוב גורמי מים להגברת האטרקטיביות ושיפור המיקרו אקלים,
כנ"ל עם שטחי גינון צל ונוי.

(9) תכנון המביא בחשבון מגבלות המים והמציע מיחזור מים
ופיתוח ברמה ואיכות גבוהים בצריכת מים נמוכה יחסית.



נספח מספר 1:

מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר

		<u>עין-בוקק</u>
<u>מספר החדרים</u>	<u>מספר כוכבים</u>	<u>שם המלון</u>
96	4	עין-בוקק
220	4	גני שולמית
200	3	הוד המדבר
120	3	צל הרים
187	3	לוט
823		סה"כ חדרים עין-בוקק
		<u>חמי-זוהר</u>
220	5	מוריה
200	4	מגדלי על
200 (בחכנון)		שיף
620		סה"כ חדרים חמי-זוהר
1,443		סה"כ חדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 27 -

נספח מספר 2 :

=====

תחזית הביקוש הכו לל ללינות באזור ים-המלח (עפ"י ויינשל - לפידות

לוח 3.1: התפלגות לינות ממוסדות של ישראלים ותיירים (באלפים).

ש נ ה					
<u>2000</u>	<u>1990</u>	<u>1978</u>	<u>1972</u>	הרכב	
<u>39,500</u>	<u>24,160</u>	<u>10,720</u>	<u>9,110</u>	כל הארץ	ס ה " כ
1,700-2,300	910-1,050	420	185	ים-המלח	
<u>13,500</u>	<u>3,160</u>	<u>3,500</u>	<u>3,470</u>	כל הארץ	ישראלים
1,000	510-650	270	140	ים-המלח	
<u>26,000</u>	<u>16,000</u>	<u>7,220</u>	<u>5,640</u>	כל הארץ	תיירים
700-1,300	400	150	45	ים-המלח	



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ע י ו - ב ו ק ק

פ ר ו ג ר מ ה ל פ י ת ו ח

האגף לתכנון

מרץ - 1982



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ע י ן - ב ו ק ק

פ ר ו ג ר מ ה ל פ י ת ו ח

האגף לחכנוך

מרץ - 1982



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>הנושא</u>
1 - 2	1. מבוא
3 - 6	2. רקע פיזי וגיאוגרפי - עין-בוקק
7 - 11	3. הפוטנציאל התיירותי בעין-בוקק
12 - 19	4. פיתוח התיירות בעין-בוקק
20 - 23	5. אילוצים ובעיות פיתוח התיירות בעין-בוקק
24 - 25	6. עקרונות ואמצעים לפיתוח התיירות בעין-בוקק
	<u>נספח מס' 1</u>
26	מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר
	<u>נספח מס' 2</u>
27	תחזית הביקוש הכולל ללינות באזור ים-המלח (עפ"י וינשל - לפידות).



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

1. מבוא

אזור ים-המלח מציע בחופיו השונים מספר אתרי תיירות קיימים ופוטנציאליים. עיקרם של אלה ממוקם בסביבות קליה - עין-פשחה, מניפת נחל קדרון ומצפה שלם, עין-גדי, נחל חבר, עין-בוקק וחמי-זוהר. המוקד המפותח מכולם הינו בעין-בוקק חמי-זוהר בו מרוכזים אמצעי אכסון, שרותי חוף, מסחר ומרפא בהיקף הגדול ביותר בכל האזור כיום.

לאתרים השונים קיימות תוכניות חלקיות אשר חלקן ישן ובלתי מעודכן כך למשל לאזור קליה עין-פשחה אשר עפ"י הערכות ראשוניות יהווה מוקד גדול ומפותח בעתיד הקרוב בעיקר בשל קירבתו היחסית לירושלים וכוונת משרד התיירות לרכז מאמץ בפיתוח האזור. מוקד נחל חבר אמור להיות המוקד הגדול מכולם ועפ"י תוכניות רעיוניות יכול האתר אלפי חדרי מלונות בטווח שנות האלפיים. יתר המוקדים ישמשו כמוקדי ביקור, רחצה ובילוי קצרים יחסית.

במסמך המצ"ב מפורטת פרוגרמה לפיתוח אתר עין-בוקק, כחלק ממכלול פיתוח משותף עם חמי-זוהר.

הפרוגרמה מציגה מסגרת לפיתוח המתחייבת מצרכים המתבקשים בפיתוח אתר תיירות בקנ"מ בינלאומי. יש לציין כי לאתר עין-בוקק, קיימת תוכנית מתאר מאושרת ופרוגרמה זו ממליצה על כוונת רה-תכנון לת.ב.ע. הקיימת. זאת מתוך רצון וכוונה לשפר את התוכנית הקיימת על סמך הבנה והכרה בצרכי הזמן והשטח במקום. כ"כ להתאים את צרכי הביקוש ולאפשר פיתוח של פונקציות תיירותיות מגוונות האמורות לשרת את תיירות הנופש ותיירות המרפא העממית שתפקוד את המקום.



- 2 -

נציין כי למרות שמבחינה פיזית מוקדשת הפרוגרמה המצ"ב לפיתוח אתר
עין-בוקק, הרי שמבחינה תפעולית אנו רואים באתר עין-בוקק ובאתר
חמי-זוהר (המרוחק כדי 3.5 ק"מ), מוקד תיירותי משולב אשר במסגרתו
יתקיימו פעילויות ואינטראקציות משותפות.

המסמך המצ"ב חובר ע"י צוות אגף התכנון בחמ"ת כולל:

- מר י. סוקר - מנהל א.תכנון
- מר ג. כהן - מתכנן
- גב' נ. לנדוור - אדר' אגף תכנון.

הצוות נסתייע באדר' עדנה ומ. גלעד - אדריכלי תוכנית המתאר ונציגי
האזור בחברה לפיתוח חוף ים-המלח והמוא"ז תמר.

המסמך מוגש לאישור צוות ההיגוי המשותף לקראת מסירתו למתכנן לצורך
הכנת רה-ארגון של הח.ב.ע. המקומית.



- 3 -

2. רקע פיזי וגיאוגרפי - עין-בוקק

2.1 מיקומו של האזור

התפתחות אזור ים-המלח והמערך התיירותי במרחבו, קיבל תנופה ניכרת לאחר מלחמת ששת-הימים, כתוצאה משיפור נגישותו של האזור לירושלים ולמרכז הארץ. עד מלחמת ששת-הימים היה האזור מרוחק ממרכז הארץ, כאשר ציר הגישה הארוך היה דרך באר-שבע - דימונה וסדום. בתקופה זו היה האזור למעשה סגור בפני תיירים ומבקרים.

פיתוח אזור ים-המלח כ - 15 השנים האחרונות התרכז בשלושה מוקדים:

- באזור עין-בוקק חמי זוהר בדרומו.
- באזור עין-גדי במרכזו.
- באזור עיינות צוקים-קליה בצפונו.

אזור עין-בוקק חמי-זוהר הינו האזור, בו הוחל בפיתוח התיירותי בים-המלח, המלון הראשון שנבנה לחופו (גלי-זוהר) מוקם באזור זה. אזור עין-בוקק מרוחק כ - 135 ק"מ מירושלים וכ - 30 ק"מ מערד. כיום שוכן אזור התיירות עין-בוקק - חמי-זוהר לאורך קו חוף של כריכה תעשייתית של מפעלי ים-המלח, השפעת מיקומו של האזור לשפת כריכה זו, מפורטת בסעיף 5.4.

2.2 טופוגרפיה ומסלע

חופו המערבי של ים-המלח גובל במצוק ההעתקים הראשי, המתנשא לגובה של 400 - 600 מ' מעל לפני ים-המלח. כמעט לכל אורכו המגיע ל - 80 ק"מ ממלא האגם את כל רוחב השקע, כאשר מישור החוף משתרע לרוחב רצועה צרה ביותר (במקומות רבים מספר מטרים)



עד למרגלות המצוק. המצוק בנוי מסלעי גיר, דולומיט, קירטון,
צור וחואר ולמרגלותיו המשקעים הפלייסטיקנים של תצורת
הלשון.

במספר מקומות לאורך קו החוף, בשפכי נחלים, נוצרו דלתאות
המאפשרות פיתוח לרוחב מישור החוף, המשתרע על מספר עשרות
ומאות מטרים (דלתאות נחלי ערוגות ודוד, צאלים, מצדה, בוקק
וזוהר).

באזור עין-בוקק יוצרת הדלתא של נחל בוקק מישור חוף המשתרע
לאורך כק"מ ולרוחב של כ - 600 מ'. עין-בוקק וחמי-זוהר מחוברים
ברצועה צרה באורך של כ - 3.5 ק"מ ורוחב של 400 - 600 מ', בה
הבדלי הגובה נעים בין 30 ל - 50 מ'.

כחצי ק"מ צפונית לעין-בוקק קו המצוקים מגיע לקו החוף, כאשר
במרחק של חצי ק"מ מקו החוף מתנשא אזור מצוקי עם הבדלי גובה
של 200 מ' לאורך 500 מ' !

תנאי הטופוגרפיה אינם מאפשרים פיתוח ברצועה רחבה עם עומק - לרוחב
השטח, בגלל העלייה התלולה מערבה, ומכתיבים פיתוח לינארי לאורך
קו החוף, כמקביל לכביש הארצי והאזורי באזור.

2.3 תנאי האקלים באזור

תנאי האקלים באזור ים-המלח וחופו הינם תנאים מדבריים קיצוניים.
מיקומו של האזור, בסמוך לרצועת המדבריות של כדור-הארץ ובאזור
"צל הגשם" של הרי יהודה וחברון מכתוב את כמויות הגשם המזעריות
באזור. בצפונה, הכמות הממוצעת השנתית הינה 85 מ"מ היורדים ב-26
ימי גשם, ובדרומו 47 מ"מ היורדים ב - 17 ימי גשם.



- 5 -

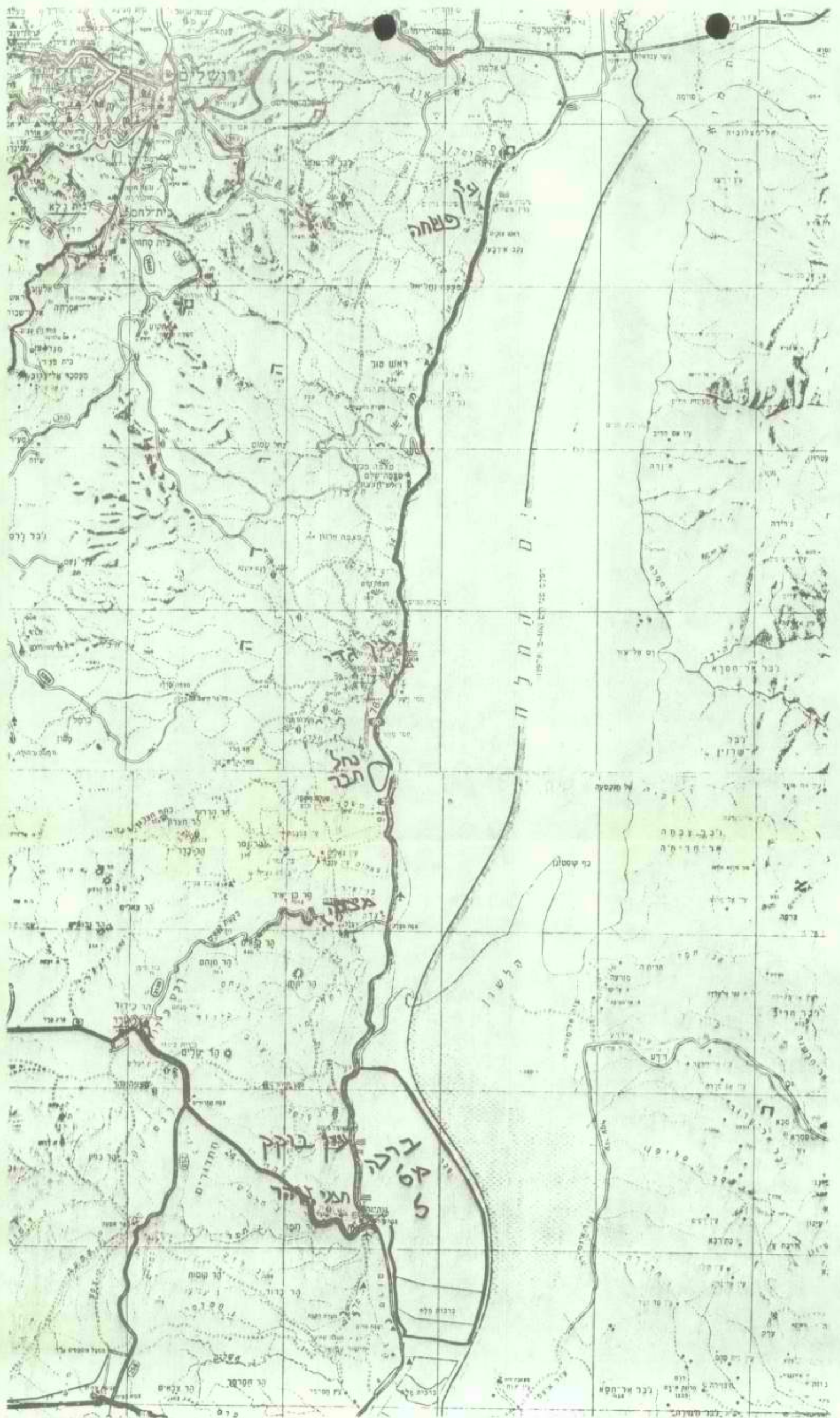
קוו הרוחב הגיאוגרפי והתחממות האויר, כתוצאה מגלישתו לשקע, מכתיבים את הטמפרטורות הגבוהות באזור שהינן הגבוהות בארץ. טמפרטורת המכסימום הממוצעת בין אפריל ואוק' הינה מעל 40 מ"צ והמינימום אינו יורד מ- 10 מ"צ.

שילוב של הטמפרטורות הגבוהות, הלחות היחסית הנמוכה והעננות הנמוכה, מכתיבים את שיעורי ההתאדות באזור שהינם הגבוהים ביותר בארץ.

הממוצע השנתי באזור הינו 12.1 מילימטרים ליום, לעומת 7.5 מילימטרים בבאר-שבע. בחודש יולי ההתאדות היומית הינה בשיעור של 18.0 מילימטרים בממוצע יומי.

הלחות היחסית באזור נמוכה בהשוואה לשאר אזורי הארץ. בממוצע שנתי הינה 43 אחוז. בחודשי החורף הלחות היחסית נעה בין 50 ל- 60 אחוז, ובחודשי הקיץ בין 30 ל- 35 אחוז. משטר הרוחות באזור משפיע על השתנות ערכי הטמפרטורה בסמוך לקוו החוף, כאשר בין השעות 10 בבוקר ו- 4 אחה"צ מושפע אזור החוף מהבריזה שמפחה האגם - הממתנת את עליית הטמפרטורה. בשעה 5 אחה"צ משתנה משטר הרוחות, כאשר הבריזה שמפחה הים-התיכון נוחתת לאזור ההר ממערב וגורמת לרוח חמה ולעליית הטמפרטורה. בשעות הלילה מתפתחת באזור רוח מערבית מהיבשה לים.

שילוב של חנאי הטמפרטורה והלחות היחסית מהווים את הבסיס לפיתוח אינדקס הרגשת "הנוחות הטרימית" של האדם. על-פי בדיקות אמפיריות, ניתן לקבוע כי מתחת ל- 22 יחידות אינדקס, האדם מרגיש נוחות טרימית. בין 22 ל- 24 יחידות אינדקס מרגיש האדם הרגשת חום קלה, בין 24 ל- 28 עומס חום בינוני, ומעל 28 עומד חום כבד האוסר מאמץ גופני.



פאתה

תל חסד

בית אהרן

ים המלח

השפלה

השפלה

השפלה

השפלה



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 6 -

תנאי עומס החום באזור קשים ביותר; בין החודשים יוני וספטמבר ישנן כ - 16 שעות כיממה של אי נוחות טרמית, ובחודשים יולי ואוגוסט, בכ - 20 שעות, כיממה שורר באזור עומס חום כינוני וכבד - שיעורים שאינם קיימים באזורים אחרים בארץ.
בחודשי החורף (נובמבר - אפריל) לא שוררים באזור תנאי עומס חום. עומס הקור לעומת זאת הינו הנמוך ביותר בארץ, ורק משך חודש אחד בשנה נזקקים להסקה מלאכותית.



3. הפוטנציאל התיירותי בעין-בוקק

3.1 כללי

הפוטנציאל התיירותי של עין-בוקק מורכב מתיירות מרפא ותיירות נופש - שני סלי תיירות המפותחים כיום, ומתיירות עוברת ותיירות מדברית העשויות להתפתח בעתיד.

הפוטנציאל הרפואי של אזור עין-בוקק מבוסס על שילוב של מעיין מרפא טרמלי באיכות גבוהה (עין נואית*), קרינת שמש נמוכה, מרחצאות וחוף רפואי, תכולת חמצן גבוהה באויר ותנאי אקלים חמים כחורף ובעונות המעבר.

כנוסף לגורמים אלה, נופו המדברי של האזור ואזור מדבר יהודה, אתרים היסטוריים ולאומיים, אתרי טבע ונוף ואיכות אוויר, מהווים גורמי משיכה לתיירות נופש ולטיילים באזור.

אובדן השטחים המדבריים כסיני, ופריסתו של צה"ל במרחבי הנגב, ממקדים את האפשרות לעריכת טיולים וסיורי מדבר באזור מדבר יהודה הסמוך לאזור. הודות לסמיכות הגיאוגרפית, ניתן לשלב סיורים מדבריים עם רחצה בים-המלח, ושמוש במוקדי האכסון בחופיו ובכלל זה בעין-בוקק. הגידול הניכר בהיקף הביקוש לאכסון באזור, במרוצת העשור האחרון, מלמד על הפוטנציאל הניכר והבלתי מפותח בחלקו באזור.

* ספיקת עין נואית, הנובע כ - 600 מ' ממרכז המלונאות בעין-בוקק, הינה 8-4 מק"ש כטמפ' של 39 מ"צ. ההרכב הכימי של המים עשיר בסולפטים, כלורידים וברומידיים - הרכב המתאים לדרישות של מי שתייה מינרליים. מליחות המים קטנה ביותר והינה 5.9 גרם לליטר. סביב מעיין זה ניתן לפתח מרכז שתייה לגיוון שרותי המרפא בעין-בוקק.



3.2 היקף הביקוש לשרותי אכסון

ניצול הפוטנציאל של עין-בוקק, ופיתוחם המהיר של אמצעי האכסון ושרותי המרפא באחר בשנות ה - 70, הביאו לגידול ניכר של היקף התיירות באזור. מספר הלינות הממוסדות באזור ים-המלח גדל מכ- 190 אלף לינות ב - 1972 ל - 415 אלף לינות ממוסדות ב - 1978. מתוכן כ - 310 אלף לינות המהוות 75 אחוז מכלל הלינות באזור ב - 1978, הינן לינות במלונות התיירות באזור עין-בוקק - חמי-זוהר, לעומת כ - 60 אחוז בלבד בהתאמה ב - 1972. מגמת גידול הלינות באזור נמשכה, ובשנת 1980 נרשמו במלונות עין בוקק וחמי-זוהר 356 אלף לינות. כלומר גידול של 17 אחוז בין השנים 1978 - 1980.

3.3 התפלגות הביקוש לשרותי אכסון לתיירות פנים וחוץ

לפני שנציין את פוטנציאל הביקוש לשרותי תיירות באזור עין-בוקק, נאבחן את התפלגות הביקוש לתיירות פנים וחוץ.

היקף הלינות של הישראלים במלונות התיירות באזור עין-בוקק עלה מכ - 140 אלף וב - 1972 ל - 270 אלף ב - 1978. בשנים אלה היותה התיירות הישראלית כ - 65 אחוז מהיקף הלינות במלונות באזור. לעומת זאת היותה תיירות הפנים כ - 85 אחוז מכלל הלינות הממוסדות, לרבות אכסניות הנוער. מגמה ידועה המצביעה על העדפת הישראלים של מלונות עממים בדרגות 2 ו - 3 כוכבים. בשנת 1980 ירד היקפה של התיירות הישראלית במלונות התיירות לכ - 50 אחוז מכלל הלינות במלונות; 205 אלף לינות לעומת 151 אלף לינות תיירים.



3.4 פוטנציאל תיירות פנים

היקף לינות הישראלים בים-המלח עלה מ - 4 אחוז ב - 1972 ל - 7 אחוז מכלל הלינות הממוסדות הפנים ארציות. כפי שצויין קיים קשר ישיר בין סוג המלון להיקף לינות הישראלים, כאשר במלונות 2 ו - 3 כוכבים גדל היקף לינות הישראלים מכלל הלינות. על-פי הנחה לפיה פיתוח האכסון המלונאי בעין-בוקק יהיה בכוון זה (מלונות עממים) הרי שהיקף לינות הישראלים יעלה ויגיע לכדי 8 אחוז - המהווה על-פי תחזיות שונות בין 500 ל - 650 אלף לינות ב - 1990.

מספר ימי הביקור ללא לינה של ישראלים באזור בשנת 1978 היה 400 אלף. בשנת 1990 יגדל היקף ימי הביקור של הישראלים לכדי 520 אלף ימי שהייה ללא לינה באזור. תחזית זו בנויה על הנחה לפיה במעבר לשבוע בין 5 ימי עבודה יגדל הביקוש לנופש בינוני שיחליף את הנופש הקצר. עם זאת פריסת צה"ל במרחבי הנגב תגדיל להערכתנו את הביקוש לסיור ושהייה קצרה באזור ובמדבר הגובל בו.

3.5 פוטנציאל תיירות החוץ

במקביל לגידול חלקו היחסי של אזור עין-בוקק מכלל לינות הישראלים במרוצת שנות ה - 70, הגדיל האזור המלונאות בעין-בוקק וחמי-זוהר את חלקו בלינות התיירים. היקף לינות התיירים בים-המלח עלה מכ- 0.8 אחוז ב - 1972 לכ - 2.1 אחוז ב - 1978. על-פי תחזיות שונות יגדל חלקו לכ - 2.5 אחוז בשנת 1990, וכדי 3 עד 5 אחוז בשנת 2000 גדול לפיו בשנת 1990 יגיע היקף לינות התיירים לכ - 400 אלף לינות.



תיירות החוץ הפוקדת את אזור עין-בוקק כוללת שני מרכיבים
עיקריים:

(א) תיירות מרפא קלימטולוגי (תיירות המרפא התרמלי קטנה לאיך
שיעור בהשוואה לקלימטולוגי בעיקר בהיעדר יתרונות יחסיים
לאזור בהשוואה למרכזי מרפא תרמלי באירופה).

(ב) ביקורי תיירות חוץ באזור ותיירות חוץ העוברת מדרום
הארץ או בכיוון זה.

למעלה ממחציתן של לינות תיירות החוץ באזור הינן של תיירות מרפא,
כאשר המרכיב העיקרי בקבוצה זו הינו חולי פסוריאזיס. בחינת הביקוש
לשרותי תיירות עד שנת 2000 שבוצעה ע"י גב' זיוה ויינשל וסימה
לפידות מלמדת על הפוטנציאל העצום הטמון במרכיב זה של תיירות
המרפא.

לפי מימצאיהן, כ - 1 עד 3 אחוז מאוכלוסית צפון ומערב אירופה לוקה
במחלת הפסוריאזיס, מתוכה כמחצית האחוז זקוקה לטיפול, כלומר כ -
600 אלף איש בשנה. משך הטיפול בפסוריאזיס בחוף ים-המלח הינו
כ - 28 יום, ולפיכך מספר ימי הטיפול להם זקוקים חולי הפסוריאזיס
בצפון ומערב אירופה נאמד בכ - 17 מיליון ימים בשנה.

היקף הביקוש לביקורי תיירות חוץ באזור, על-פי התחזית שערכו,
וינשל - לפידות הינה למעלה מ - 600 אלף מבקרים במצדה ובאזור
ב - 1990. (ראה נספח מס' 2).



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 11 -

לסיכום, הפוטנציאל התיירותי של אזור עין-בוקק גדול בהרבה מהיקף ניצולם כיום. גוון המצאי האכסוני ובניית מלונות עממים בעין-בוקק על-פי פרוגרמה זו, יגדיל את לינות הישראלים באזור. מדיניות שיווק נכונה ופיתוח תשתית תיירותית משלימה באזור יגדילו את היקף תיירות המרפא הקלימטולוגי באזור.

עם זאת חשוב לציין, שהיקף הפוטנציאל שצויין לעיל הינו בבחינת פוטנציאל "תאורטי", ועקב מגבלות שיווקיות ואחרות, אנו מעריכים שחלקים ניכרים מהיקפו לא ימומשו בשנים הקרובות.



4. פיתוח התיירות בעין-בוקק

יעדי פיתוח התיירות כמוקד התיירות עין-בוקק - חמי-זוהר אמורים להשיג את הרמה, מגוון והיקף הנדרשים מאתר תיירותי בקנ"מ בינלאומי. הסף המינימלי הנדרש, מבחינת היקף חדרי מלונות, מחייב פיתוח של כ - 2500* - 2200 חדרים.

היקף פיתוח זה אמור להבטיח גודל אתר תיירותי אטרקטיבי ועצמאי, אשר יכיל מגוון שרותים, אטרקציות ותנועה, העשויים לספק את התחושה והצרכים המתבקשים לקיומו של אתר תיירות בקנ"מ בינלאומי.

יעד מרכזי זה שימש בסיס להכנת הפרוגרמה לפיתוח כולל הערכת ההיבטים השונים (שרותים, שרותי חוף, מסחר חניה וכיו"ב).

יעד פיתוח נוסף מכוון להפיכת האתר למוקד תיירות למרפא (בהיקף של כ - 50% מסה"כ החדרים), ולתיירות נופש וקייט בהיקף של כ - 50% הנוספים.

למן העמוד הבא יפורטו עיקרי הפרוגרמה הפיזית לפיתוח.

* סף זה של כ - 2500 חדרים מהווה נתון המתבסס על הערכת מומחים בנושא התיירות, בחזקת גודל מינימלי הכרחי, ע"מ להבטיחי מגוון והיקף תנועה, שרותים ואטרקטיביות לאתר תיירות בין-לאומי.



4.1 אמצעי אכסון

א. תחזית והתפלגות, לפי רמות של מספר המלונות המוצע לשנת 1990.

ב-%	סה"כ חדרים				
15	300	1 מלון	ברמה של 5 כוכבים	(כ-300 חדר)	
30	600	3 מלונות	" 4 "	(ממוצע קיים של כ-200 ח' כ"א)	
40	750	" 5 "	" 3 "	(מהם 3 בהקמה ובממוצע של 100-200 ח' כ"א)	
15	250	" 3 "	" 2 "	(ממוצע של כ-100-50 ח' כ"א)	
	1900				סה"כ

ב. תחזית והתפלגות לפי רמות של תוספת המלונות המוצעת לשנת 1990.

סה"כ חדרים			
300	1 מלון	ברמה של 5 כוכבים	
350	2 מלונות	" 3 "	
250	" 3 "	" 2 "	
900			סה"כ

ג. תחזית הקצאת שטחים נוספים לבניית תוספת המלונות וסוגיהם

14-20 דונם	1 מגרש למלון	5 כוכבים
" 8-30	2 מגרשים למלונות	" 3 "
" 9-30	3 מגרשים למלונות	" 2 כוכבים
" 31-80		

סה"כ



(ד) יעוד מגרשים למלונות לפיתוח בעתיד⁽¹⁾

בתוכנית בנין ערים המיועדת יש להבטיח את המגרשים הבאים:⁽²⁾

- (1) מגרש למלון 5 כוכבים בשטח של כ - 14-20 דונם.
- (2) מגרשים למלונות 3 כוכבים בשטח של כ - 8-13 דונם כ"א (מהם מלון דירות אחד וכפר נופש אחד ברמה ז').
- (3) מגרשים למלונות 1-2 כוכבים בשטח של כ - 3-7 דונם כ"א (מהם מלון דירות אחד וכפר נופש אחד ברמה ז').

(1) פירוט מגרשים קיימים ראה בנספח מס' 1.

(2) הנחה בסיסית בהכנת הפרוגרמה קובעת כי המלונות הקיימים ואלה כבניה יוסיפו בעתיד חדרים נוספים להיקף ממוצע החדרים כפי המפורט כסעיף ב' בעמוד 13.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 15 -

4.2 שטחי מסחר דרושים עד 1990

סוג העסק	מספר עסקים	שטח לעסק ממוצע מ"ר	סה"כ שטח דרוש מ"ר
מסעדות ומזנונים	5	80	400
מסעדות שרות עצמי	2	200	400
בית-קפה גלידות וכו'	8	60	480
מועדוני לילה	3	300	900
פאבים ושתייה	4	100	400
אולמי משחק	2	250	500
קולנוע ומופעים	1	1000	1000
חנויות הלבשה/הנעלה/אחרים	4	60	240
מזכרות צילום וכו'	3	40	120
תכשיטים תמרוקים	3	40	120
סופרמרקט	1	600	600
מספרות ויופי	3	50	150
דואר	1	40	40
חנוח עיתונים, ספרים וכו'	3	30	90
כית-מרקחת	1	80	80
בנקים	2	100	200
משרדי נסיעה ורכב	4	50	200
סה"כ	50	-	5920
רזרבה לפיתוח בעתיד	10%	-	592
סה"כ כללי	-	-	<u>6500</u>



4.3 חניה

עיקר החניה המתחייבת מתנועת התיירים תתרכז בגבולות מגרשי המלונות. מאחר והחופים ושטחי המסחר ישמשו תנועת עוברים רבה, מוצע להכשיר חניה כדלקמן:

מתאכסנים במלונות - בתוך שטחי המלונות.
עובדי מלונות - כנ"ל.
תנועה עוברת - עפ"י 1000 איש לשעת שיא.
נופשים לימי שיא - עפ"י 5000 איש לשעת שיא.
מתוך אלה ידרשו חניות להיקף של כ - 6000 איש לשעת שיא.
לפיכך, ידרשו כ - 32 דונמים לחניה. (לפי: כלי רכב = 4 נפשות לרכב; 6000, 31.25 דונם = 40 כלי רכב/דונם: 1250 כלי רכב).

מיקומם של אלה יעשה בצמוד לחופים ו/או שטחי המסחר, עפ"י תוכנית הבינוי לאתר.

4.4 חופים

נושא הסדרת החופים חיוני במיוחד באתר עין-בוקק.
עפ"י תחזית הביקוש לחופים ידרשו כ - 34 דונמים חוף או כ - 560 מ"א חוף.

פירוט הביקוש לחופים:

- (1) תיירים: $2000 = 50\% \text{ מבקשי חוף} \times 80\% \text{ תפוסת שיא} \times 5000 \text{ מיטות.}$
- (2) עובדים כמלונות 500 נפשות = $25\% \times \text{מבקשים חוף} 2500 \text{ עובדים.}$
- (3) עוברים כאזור ביום שיא 500 נפשות = $50\% \text{ מבקשי חוף} \times 1000.$
- (4) נופשים כאזור ביום שיא $2500 = 50\% \text{ מבקשים חוף} \times 5000$
5500 נפשות ביום שיא.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 17 -

(5) יחס יום שיא: שעת שיא 1.6:1

3400 איש לשעת שיא = 1.6 : 5500.

(6) סה"כ שטח חופים (ללא חניה) 34,000 מ"ר = 10 מ"ר \times 3400 איש.

(7) סה"כ אורך חוף לפי 60 מ' עומק חוף. 560 מ' = 60 : 34000.

4.5 מתקני מרפא

כאמור הננו מיעדים את פיתוח אתר עין-בוקק כאתר תיירותי למרפא, בהיקף של כ - 50% מסה"כ הפיתוח. תיירות המרפא תחלק עפ"י הערכתנו כדלקמן:

60% חולי פסוריאזיס.

40% חולים אחרים (עור ראמטי וכו').

עפ"י אלה ידרשו בשנת 1990 מספר מתקנים כדלקמן:

(1) סולריום

הסולריום בעין-בוקק יצטרך לענות לביקוש של כ - 1000 נפש לשעת שיא. החישוב כדלקמן:

- סה"כ הביקוש ליום שיא (תיירים השוהים באתר).

1200 נפש = 60% פסוריאזיס \times 50% תיירי מרפא \times 4000

תיירים ביום שיא.

- ביקוש לשעת שיא (תיירים השוהים באתר).

750 נפש = 1.6 : 1200 חולי פסוריאזיס ליום⁽¹⁾.

(1) יחס של יום שיא: שעת שיא כמקובל 1.6 : 1.



- כיקוש נוסף (תיירים וישראלים מערד ומארץ).
הערכה - לכ - 250 נפש לשעת שיא.

- סה"כ הביקוש לשעת שיא כ - 1000 נפש.
על-מנת לא לרכז את מתרפאי הפסוריאזיס במוקד אחד
ובגזרת חוף מולו, יש להקצות 2 עד 3 אתרים כמקום
סולריומים קטנים בהיקף של 350 או 500 משתמשים
ולפזרם באתר.

(2) מתקנים אחרים

מתקנים נוספים אשר ידרשו באתר עין-בוקק יכללו בעיקר
מרפאה ומעבדה לחולי פסוריאזיס (להיקף טיפול של כ -
250 איש ליום שיא⁽¹⁾). יש לפתח שתי מרפאות קטנות,
אשר יהיו צמודות לסולריומים. כ"כ ידרשו מתקני הצלה,
פיקוח רפואי, ציוד חרום ועזרה ראשונה. עיקרם של אלה
ישמש את התיירים באתר עין-בוקק, וכמו-כן את המטיילים
(בעיקר ישראלים), העוברים באזור. (מסמך מיוחד הוכן ע"י
המוא"ז תמר).

4.6 נופש וספורט

עקב אופיים החזוי של התיירים בעין-בוקק - תיירי מרפא ונופש,
אשר יגיעו לאתר לתקופות שהות ארוכות יחסית, מוצע כי שטחי
הנופש והספורט ומתקניו, יפותחו ברמה ובמגוון משופרים במיוחד.
קיומם ואופיים של שטחי ספורט ונופש ומתקניו עשויים לסייע
כמידה רבה לבניית תדמית דינמית ואטרקטיבית לתנועת התיירים
הפוטנציאלית, דווקא בשל תנאי הסכיבה הקשים.

(1) עפ"י הערכתו של פרופ' פויירמן (בי"ח כלינסון).



מתקני הספורט והנופש יכללו כדלקמן:

- (1) מומלץ כי בכל מלון תוקם בריכת שחייה וחדרי משחקים.
- (2) מומלץ שאחד ממגרשי המלונות העתידיים (מוצע זה של חמישה כוכבים), יבנה בשולי הפארק המוצע במרכז הפרוייקט, תוך יצירת תנאי מיקרו אקלים משופרים.
מלון זה יציע שרותי ספורט ונופש ברמה גבוהה במיוחד לאורחי האזור (בריכה אולימפית, מתקני טניס וכדור וכו'), שרותים אלה יהוו המשך אורגני לפונקציות הציבוריות (לסוגיץ) אשר יפותחו בסביבה המיידית (אגם, פארק ירוק, אתר ארכיאולוגי, שטחי מסחר, תרבות וכו'), ועל ציר מרכזי.

- (3) במסגרת פיתוח הפארק המוצע במרכז הפרוייקט, יפותחו שימושים ופעילות כדלקמן:

- א) משחקי רחוב לסוגיהם.
- ב) אמפיתיאטרון.
- ג) בריכת מים.
- ד) פינות ישיבה וצל.
- ה) בית-קפה ומסחר.
- ו) מתקני תרבות.

הפארק יתוכנן כהמשך לשטחי הספורט הנ"ל ועל ציר תנועה ראשי המקבל אליו את הפונקציות אשר פורטו למעלה, כל זה תוך התחשבות מיוחדת בתנאי הסביבה הקשים.



5. אילוצים ובעיות פיתוח התיירות בעין-בוקק

פרק זה עוסק בריכוז המידע העוסק במערכת האילוצים והבעיות, טבעיים ומלאכותיים, העשויים לעכב פיתוח ענף התיירות בעין-בוקק.

ככלל יצוינו עיקרי האילוצים והבעיות ולאחר מכן ידונו אחד לאחד בהרחבת יתר. להלן רשימת האילוצים:

- אקלים.

- זמינות מים.

- זמינות כ"א.

- התנהגות הבריכה התעשייתית מס' 5.

- תשתית.

- עורף עירוני.

5.1 אקלים

כפי שתואר בפרק הרקע הפיזי גיאוגרפי, אנו למדים כי תנאי האקלים בעין-בוקק קשים מבחינת נוחות השהייה של התייר והמבקר.

עיקרי הקושי מתבטא בטמפרטורות הגבוהות והיובש, בפרט בחודשי הקיץ הארוכים. כן אנו עדים למשטר רוחות המכביד גם כן על תנאי השהייה במקום, האור החזק - בוקק, אבק הנישא ברוחות ואחרים, גם כן מכבידים ומחייבים רמה ואיכות פיתוח גבוהים לשהיית תיירים. אף כי לאחרונה הועלו הצעות ומחשבות לפיתוח בקני"מ עירוני במדרגה הנמוכה אשר לחוף ים-המלח, נראה כי אוכלוסיה יציבה-עירונית, תתקשה להתקיים בתנאים האקלימיים הקשים, השוררים באזור לאורך זמן.

ע"מ לגבור על תנאים קיצוניים אלה חייב התכנון לענות ובצורה מלאה ככל הניתן על השפעות האקלים השליליות ולנצל יתרונותיו.



5.2 זמינות מיס

זמינות המיס באזור עין-בוקק נחשבת כנושא מגביל ומעכב פיתוח. צריכת המיס ברמת הפיתוח הקיימת מגיעה לכ - 0.3 מליון מ"ק בשנה. עפ"י תחשיב שנעשה בעצה אחת עם גורמי האזור, נראה כי כמות המיס אשר יצרוך אתר עין-בוקק, בשלב הפיתוח המלא, כפי המוצע בפרוגרמה זו, יגיע ל - 1.0 מליון מ"ק בשנה.
זאת עפ"י:

$$\begin{aligned} 912,500 \text{ מ"ק} &= 365 \text{ (ימים)} \times 1 \text{ מ"ק ליום} \times 2,500 \text{ (חדר)} \\ 6,843.7 \text{ מ"ק} &= 365 \text{ (ימים)} \times 25.0 \text{ מ"ק ליום} \times 75 \text{ (עסקים)}. \\ 92,000 \text{ מ"ק} &= \text{רזרבה (10\%)} \\ \hline &= 1,011,343 \text{ סה"כ} \end{aligned}$$

לאחר בירור עם נציגי האזור, נראה כי ניתן יהיה להשיג כמות מיס זו ללא קשיים.

5.3 זמינות כ"א

כיום קיים מצב של חוסר איזון גמור בין צרכי התעסוקה בפעולות התיירותיות באתר עין-בוקק לבין היצע כח אדם זמין. די אם נציין כי יחס עובדים/חדר בעין-בוקק עומד על כ- 0.35 : 1, כאשר המקדם המקובל לרמת מלונות הקיימת באזור מחייבת יחס של כ - 1:1.
ברור לכל כי יחס כזה לא ישרת את האינטרס התיירותי לספק שרות בהיקף וברמה נאותים בתנאי תחרות תיירותית רחבה וקשה. אם נוסיף לכך היקף הפיתוח החזוי, נקבל תמונה עגומה לעתיד נושא כוח אדם ובפרט זה המקצועי לענף.
יש צורך בהערכות מוקדמת ומיידית להסבה מקצועית וגיוס כ"א, אשר יתאים לצרכי הפיתוח במקום.



5.4 בריכה מס' 5

כידוע מהווה בריכה מספר 5 בריכה תעשייתית לכל דבר, המופעלת ע"י מפעלי ים-המלח. תפעול הבריכה לצרכי תעשייה, מקטין בצורה משמעותית את אטרקטיביות הרחצה במי ים-המלח, באתר עין-בוקק בשל כמה סיבות:

- (1) עליה מתמדת של מפלס מי הים בעומק מים רדוד יחסית המכרסם בחוף הים הטבעי.
- (2) הצורך בהשקעות פיתוח גדולות מהרגיל ע"מ ליצור שטחי נופש, רחצה בניה ומתקנים שונים לאורך החוף, בהמשך לסעיף (1), כולל פעולות ביסוס ופיתוח מיוחדים.
- (3) שינוי איכות המים והגברת המליחות בצורה העשויה להוות מטריד למתרחצים.
- (4) סכנת הצפה עתידית של מתקני תיירות שונים מעבר לשנת 2005. (אין התחייבות של מפעלי ים-המלח להפסיק תפעול הבריכה מעבר לשנת 2005 ואם תמשך פעולת הבכירה בטכנולוגיות הקיימות עשוי המפלס להציף החוף אלא אם לפותח סכר מתאים).
- (5) מכל מקום לא ניתן היום להצביע בוודאות על התנהגות העתידית של מפלס מי בריכה זו, גורם שעלול בטווח שצויין להשאיר את האתר לשפת מלחה.

5.5 תשתית - חשמל וטלפון

רשת החשמל באזור עין-בוקק תוכננה לכ - 2,000 חדרים מלון, וכ - 600 מ"ר שטחי מסחר. עפ"י הערת המתכננים תוכל הרשת לספק צרכי כ - 2,500 חדרים. בשני האתרים (עין-בוקק וחמי-דדהר).



הגדלת אספקת רשת החשמל לכ - 400 חדר ב - 2 האתרים (עין-בוקק וחמי-זוהר) כולל כ - 10,000 מ"ר מסחר, (4,000 מ"ר נוספים על אלה שהוקצו בפרוגרמה זו) תחייב פעולות פיתוח, כולל קו מתח גבוה שני, שעלותו כ - 10 מליון שקל. מכל מקום פיתוח המוקד לכ - 2,500 חדר וכ- 6,000 מ"ר מסחר אינו מצריך השקעה נוספת כרשמת החשמל. תשתית הטלפונים מבחינת כבלים, תוכל להכיל כ - 4,000 חדר. לנושא הטלפונים ידרשו תוספות לציוד המרכזיה.

5.6 ביוב

מערכת הביוב בעין-בוקק תוכננה לשרת היקף פיתוח של כ - 1,800 חדר. מתקן הטיהור המוקם בימים אלה, בנוי מודולרית, וניתן להוסיף אליו, עפ"י הצרכים המתפתחים. מבירור עם גורמים באזור, נראה, כי לא תיווצר בעיה מיוחדת לתוספת המתבקשת. את כל נושאי התשתית, אשר הוזכרו למעלה, בתוספת מים, יש לבדוק כלכלית, עם קבלת מלוא נתוני העלויות.

5.7 עורף עירוני

אחד מנקודות התורפה המרכזיות בפיתוח הפוטנציאל התיירותי הגלום ביו-המלח היא קיומו של עורף עירוני מפותח. עורף כזה צריך לספק את מערכת השירותים המתבקשים לקיומו של אתר התיירות, ובמיוחד שירותים נלווים ולוגיסטיקה. נראה כי העיר ערד בלבד לא תוכל לספק מלוא צרכי האזור, ולפיכך יגדל רדיוס מוקדי אספקת השירותים עד לדימונה ובאר-שבע. עיקר השירותים המתבקשים כוללים: שירותי אספקת מזון, כולל מאפיה, אספקה טריה וכיו"ב, כן ידרשו שירותי מכבסות, תחבורה ציבורית נאותה, שירותי רכב ואחרים.



6. עקרונות ואמצעים לפתוח התיירות בעין-בוקק

לאור עיקרי ממצאי הפרק הקודם, בו למדנו להכיר את עיקרי האילוצים לפתוח, יוצעו בהמשך מספר אמצעים ועקרונות לפתוח כדלקמן:

- (1) שילוב הפתוח והבניה, תוך שימוש בחומרי בניה מיוחדים, המתאימים לתנאי האקלים והנוף טמפרטורות, רוחות, אבק, בוקק וכו').
- (2) פתוח, אשר מונע מטרדים ומפגעים סביבתיים, תוך התחשבות בלוח זמנים לצרכי הפתוח, מבחינת תשתית ופתוח.
- (3) תכנון אדריכלי ונופי, אשר יקח בחשבון צרכי האנרגיה הפסיבית, מבחינת חומרים ואיכויות מתאימים, ותוך שילוב פתרונות סולרים אקטיביים בתכנון האדריכלי.
- (4) תכנון סולרי פסיבי ברמות מיקרו ומקרו. זאת, לאחר בדיקות והערכות של תנאי הנוחות הטרימית והאקלימית כשטחים הפתוחים והסגורים השונים.
- (5) בניית קומפקטי ככל האפשר, ומינימליזציה של מרחקי הליכה אופקיים ואנכיים.
- (6) תכנון המביא בחשבון את גורמי האקלים המשתנים, והשלכותיהם על פתרונות הבינוי השונים (צפיפות, כווני העמדה, מרווחים, שטחים פתוחים, גינון וכו'). זאת, תוך בחינת פתרונות בינוי אלטרנטיביים ומפורטים.
- (7) יצירת סוכך אטרקטיבי ביחידות המבונות, תוך יצירת תנאי מיקרו אקלים, חזית, נוף ופתוח, כתנאים הסביבתיים הקשים.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 25 -

(8) שילוב גורמי מים להגברת האטרקטיביות ושיפור המיקרו אקלים,
כנ"ל עם שטחי גינון צל ונוי.

(9) תכנון המביא בחשכון מגבלות המים והמציע מיחזור מים
ופיתוח ברמה ואיכות גבוהים בצריכת מים נמוכה יחסית.



נספח מספר 1:

מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר

		<u>עין-בוקק</u>
<u>מספר החדרים</u>	<u>מספר כוכבים</u>	<u>שם המלון</u>
96	4	עין-בוקק
220	4	גני שולמית
200	3	הוד המדבר
120	3	צל הרים
187	3	לוט
823		סה"כ חדרים עין-בוקק
		<u>חמי-זוהר</u>
220	5	מוריה
200	4	מגדלי על
200 (בחכנון)		שיף
620		סה"כ חדרים חמי-זוהר
1,443		סה"כ חדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 27 -

נספח מספר 2 :

=====

תחזית הביקוש הכו לל ללינות באזור ים-המלח (עפ"י ויינשל - לפידות

לוח 3.1: התפלגות לינות ממוסדות של ישראלים ותיירים (באלפים).

ש נ ה					
2000	1990	1978	1972	הרכב	
<u>39,500</u>	<u>24,160</u>	<u>10,720</u>	<u>9,110</u>	כל הארץ	<u>ס ה " כ</u>
1,700-2,300	910-1,050	420	185	ים-המלח	
<u>13,500</u>	<u>3,160</u>	<u>3,500</u>	<u>3,470</u>	כל הארץ	<u>ישראלים</u>
1,000	510-650	270	140	ים-המלח	
<u>26,000</u>	<u>16,000</u>	<u>7,220</u>	<u>5,640</u>	כל הארץ	<u>תיירים</u>
700-1,300	400	150	45	ים-המלח	



גורמים ועקרונות בעצוב מבנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורמים ועקרונות בעצוב מבנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

התוכן:

הקדמה.

1. מיקום האתר והשתלבותו בסוכב הפיזי.
 2. מערך שימושי הקרקע בסביבת האתר.
 3. העיצוב הפיזי של האתר.
 4. טיפוח הכניסה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות.
 5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר.
 6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אכסון שונים בתחומי האתר.
 7. זמינותם של השרותים לתייר.
 8. גיוון הפעילויות באתר.
 9. יחודיות של האתר - "כרטיס ביקור".
 10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסיה והתרבות המקומית.
- סכום.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

הקדמה

קשה להצביע על הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב מכנה ואופי של אתרי תיירות. קל יותר לציין מהם הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב את המכנה והאופי של אתר תיירות נופש, אתר תיירות מרפא, אתר עתיקות, או מוקד תיירותי המשלב מספר סוגי תיירות. עם זאת, קיימים מספר עקרונות וגורמים, אשר, להערכתנו, חייבים להכלל בתכנון אתר תיירות מכל סוג שהוא, באמצעותם ניתן לאפיינו ולעצב את מכנהו.

ניתן לסווג ולהגדיר מספר סוגי תיירות עיקריים (נופש, דת, מרפא, סיור וגילוי ארצות ואזורים, תיירות חורף ותיירות כנסים ועסקים). לסוגי ולמוטיבציות תיירותיות אלה, המייצגות את המרכיבים השונים של הביקוש התיירי, יש להתאים את ההיצע התיירותי - האופי והמכנה של אתרי התיירות. עם זאת, במקרים רבים, מבקש התייר לשלב מוטיבציה עיקרית עם מוטיבציות תיירותיות משניות. לפיכך, נקודת המוצא בעצוב המכנה והאופי של אתרי תיירות, הינה ההכרה בצורך ללמוד ולהכיר את הביקוש על מרכיביו השונים, ולפיהם לעצב את ההיצע.

ללא ניתוח ואיפיון הביקוש, קשה לעצב את האופי והמכנה של האתר. ההגדרה הכללית של הנושא ("אתר תיירות") מקשה, לפיכך, את ההתייחסות לאופיו ומכנהו, ומכתיבה את הסגנון הכללי של הסקירה. עם זאת, מנסה הסקירה לפרט עשרה גורמים ועקרונות, לפיהם יש לעצב אתרי ומוקדי תיירות. ברור, שבכל אתר תיירות מתוכנן ישחנה סדר החשיבות ומשקלם של עשרת הגורמים שיפורטו על פי התכונות הפיזיות של האתר, ומגזר הביקוש התיירותי שהוא מיועד לשרת.



- 1 -

1. מיקום האתר והשתלבותו בסובב הפיזי

אחת הדרישות הבסיסיות מאופיו ומבנהו של האתר, הינה השתלבות בצביונו של הסובב הפיזי - הטבעי והבנוי. מיקומו של האתר חייב להיות מרכזי ונגיש. מיקום האתר (הן כאתר בודד והן כאתר באזור כפרי/עירוני) מושפע במידה רבה מהתנאים הטבעיים ומאופיו של הפתוח הקיים במרחב. מרכזיותו של האתר נועדה לאפשר נגישות טובה למערכות הפעילויות הסמוכות במרחב.

2. מערך שימושי הקרקע בסביבת האתר

לפריסת מערך שימושי הקרקע באזור האתר השפעה מכרעת על רמת האטרקטיביות שלו. ברור ששימושי קרקע המהווים מוקדי רעש וזיהום (במיוחד אזורי תעשייה ומלאכה) הממוקמים בסמיכות לאתר, מפחיתים מערכו. שימושי הקרקע הפרוסיים בסמיכות לאתר התיירות חייבים להיות בעלי זיקה למכלול הפעילויות של התייר (שטחים פתוחים, פארקים וטיילות, שירותים מסחריים ואישיים, שירותי אוכל ומוקדי בידור). בדרך-כלל רצוי למקם מרכזונים מסחריים עם שירותי אוכל בסמיכות מיידית לאתר/ למוקדי האכסון. מרכזים מדרג גבוה יותר (כעיקר מרכזי בידור ומסחר עירוניים) רצוי למקם בריחוק מהאתר/מוקדי האכסון. המרכז/המרכזון התיירותי חייב להיות מזוהה במרחב ועליו להיות מרכז, הן כמרכז הגיאוגרפי של אזור התיירות, והן כמקום בו מרוכזת התשתית התיירותית המשלימה את מוקדי האכסון ומערכת השטחים הפתוחים. במרכז זה נמקם מסעדות, כתי-קפה, בארים, בנקים, תחנות אוטובוסים ומוניות, שירותי טלפון, דואר ואינפורמציה כללית לתייר, חנויות לתיירים וכדומה.

3. העיצוב הפיזי של האתר

העיצוב הפיזי של האתר ובכלל זה מערכת השטחים הפתוחים, חייב להתחשב בשורה ארוכה של גורמים, כחנאי אקלים, מבנה השטח וגודלו,

2/..



- 2 -

סוג הביקוש התיירותי, חומרי הבנייה והסגנון הארכיטקטוני של הסוכב הבנוי ועוד. בין אם יעוצבו בדגם זה או אחר, הרי הקצאתם של השטחים הציבוריים, ובפרט השטחים הפתוחים, חייבת להיות גדולה הרבה יותר, כהשוואה לפרופורציה בין שטחים מבונים למגורים ושטחים ציבוריים, המקובלת באזורי מגורים. האטרקטיביות של השטחים הפתוחים, המשמשים הן לפעילות בזמן הפנוי והן כחללי מעבר בין אזורים ושימוש קרקע שונים, מושפעת מהגוון שלהם, ומהיותם כוללים משטחי פעילויות שונות, הן לפעילויות פנאי פאסיביות והן אקטיביות. גיוון מערכת זו יושג באמצעות גיוון וריצוף משטחים ודרכים, מזרקות, פסלים, אנדרטות, רהוט רחוב המשתלב באופי האתר וכדומה. שטחים פתוחים חדגוניים משעממים את המשתמשים (התיירים), ועלולים להפחית את הניצול והרצון לבקר ולהשתמש בהם שנית.

4. טיפוח הכניסה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות

לטיפוח שערים וכניסות לערים, לאתרים ולמכני ציבור חשיבות מרובה, שכן דרכם נכנסים; לרושם הראשוני המתקבל בשער/בכניסה השפעה מכרעת על ההתרשמות הכללית של המבקר במקום כפעם הראשונה. בנוסף לטיפוח הכניסות, יש לשים דגש לטיפוח סמלים האופייניים לעיר/לאתר ושילובם באמצעים שונים בנוף (גנון, שילוט, ריהוט רחוב), פגישה חוזרת ונישנית בסמל אופייני, מקנה למבקר בו הרגשת התמצאות והכרות עם הסביבה. מכנים מונומנטליים (כדרך-כלל מכני ציבור, מוקדים דתיים) הכולטים על קו ריקי, מהווים נקודות ציון במרחב העירוני, על פיהן ניתן להתמצא. ההתמצאות במרחב עירוני בו התייר מבקר לראשונה, קשה בדרך-כלל, לפיכך, קביעת צירי טיול, הסתובבות ופעילות אחרת במרחב העירוני בהתייחסות לנקודות הציון המרכזיות מקלה את ההתמצאות, ומחזקת את הקשר של המבקר למרחב המבוקר.



5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר

שילוט המכוון אל האתר ובתחומי האתר נועד, כראש ובראשונה, להקל על התייר את התמצאותו ולהובילו בדרך הקצרה, הנוחה ו/או המעניינת ביותר ליעדו. ללא שילוט והכוונה עלול התייר לבזבז זמן, לעיתים אף לוותר על היעד כתוצאה מבזבוז זמן ובמקרים מסויימים להחמיצו.

6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אכסון שונים בתחומי האתר.

קיימות שתי גישות בסיסיות למקום מוקדי האכסון באחרי התיירות: הראשונה - למקם את אמצעי האכסון בסמוך למוקדי הפעילות התוססים ובקירבה מיידית למוקדי הפעילות המסחרית והבידורית. והשניה - למקם את אמצעי האכסון בריחוק ממוקדי הפעילות ובצמוד למרכזון משני. מבנה האתר התיירותי חייב להעמיד שתי אלטרנטיבות בסיסיות אלה, לבחירתו של התייר, בסוג אכסון נתון. כרוך שקיים יחס ישר בין גודל האתר לחשיבות הקצאת אפשרויות בחירת המיקום בסוג אכסון נתון; באחרי נופש קטנים/מבודדים, ובאחרי מרפא וספורט קטנה חשיבותן של האלטרנטיבות הנ"ל.

7. זמינותם של השירותים לתייר

התייר המרוחק ממקום מגוריו נזקק, במשך שהייתו באחרי שונים, לשירותים שונים כאמצעי תחבורה, בנקים, שירותי אוכל ואחרים, כתדירות גבוהה, ולפיכך חשובה זמינותם המיידית הן באזור האכסון, והן במוקדי הפעילות התיירותיים (חופי רחצה, מרינות, מרכזי בידור, אתרי ביקור, מוזיאונים וכדומה). בנוסף לזמינותם של שירותים אלה, נזקק התייר לאינפורמציה שונה, על-מנת לתכנן את שהותו ומערך פעילויותיו. מוקדי חלוקת אינפורמציה כתובה ומרכזי מסירת



- 4 -

אינפורמציה טלפאנית מהווים שי רותים משלימים לשירותים הנ"ל.
ניתן לסכם גורם זה בהכללה, לפיה - ככל שהמאמץ שיושקע על-ידי
התייר להשגת אינפורמציה, אמצעי תחבורה, שירותי אוכל וכדומה,
יהיה קטן יותר, כך תגדל רמת שביעות רצונו מביקור באתר.

8. גיוון הפעילויות באתר

אתר תיירות חייב להציע מגוון של פעילויות במרבית שעות היממה.
התייר היוצא מהבית "שובר את שיגרת פעילותו", כהגיעו לאחר תיירות
מערכת הפעילויות, וכמות הזמן הפנוי העומדת לרשותו גדלה וכוללת
את מרבית שעות היממה. השאיפה של התייר תהיה, לפיכך, לניצול
מרבית הזמן הפנוי ולגוון הפעילויות באתר. האתר, לכן, חייב להציע
מגוון של פעילויות ברוב שעות היממה, ומספר אטרקציות בידוריות
ואחרות שיאפשרו לתייר למלא ולגוון את שעות שהייתו באתר. כמוכן
שכלל שהגוון גדול יותר הטיכוי שיקל ע לטעם של יותר תיירים
ושיגדיל את רמת שביעות הרצון של אותו התייר יגדל אף הוא.

9. יחודיות של האתר - "כרטיס ביקור"

כשמתייחסים לאופי של אתר, הרי שהיחודיות שלו הינה מהדברים
החשובים אליהם יש לכוון בתכנונו. אטרקציה מיוחדת, מכנה היסטורי
יחודי, מונומנטים ומבנה עירוני/ארכיטקטוני מיוחדים - לא זו בלבד
שהם מהווים מוקדי משיכה וכרטיס ביקור של האתר, אלא שהם מהווים
מוקד וסמל סביבו נקשרים מכלול האירועים והזכרונות שילוו את התייר
לאורך תקופה ארוכה, לאחר סיום הביקור באתר. כמוכן שקיומם של
מוקדים יחודיים "טבעיים" (אתרים היסטוריים/ארכיאולוגיים, מונומנטים,
אתרי טבע ונוף מיוחדים) מקל את פיתוחם וטיפוחם. באתרים בהם לא

5/..



- 5 -

קיימים מוקדים יחודיים "טבעיים", יש לשאוף לפיתוחן של אטרקציות שאינן קיימות במוקדים אחרים, ואשר יזוהו עם האתר. ברור, שככל שהמוקדים הכלולים באתר הינם רבים ונדירים יותר, הרי שרמת האטרקטיביות שלו גדלה. (קשה להניח, שתייר המבקר בפריס לא יגיע למגדל אייפל, לשער הנצחון, ללובר; ברומא - לקולוסיאום ולואתיקן; בברן - לכור הדובים; באמסטרדם - לרחוב "החלונות האדומים"; בירושלים - לכותל המערבי והר הבית, למוזיאון ישראל ולכנסת; בעכו - לאו למות האבירים; בטבריה - לחמי טבריה; במטולה - ל"גדר הטובה" וכו'.

10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסיה והתרבות המקומית.

בחירת היעד (האתר המבוקר) הינה תוצר של לימוד מוקדם והעדפתו על פני אתרים אחרים (דומים), בין אם הוא מבוצע ע"י התייר עצמו, או סוכן הנסיעות. במסגרת לימוד זו מפתח התייר מערכת ציפיות והשערות לגבי האתרים בהם יבקר, התרבות ואופי האוכלוסיה בהם. לפיכך, חשובה קיומן של חזיתות מפגש עם התרבות והאוכלוסיה המקומית באתר המבוקר. ליצירת חזיתות אלה, בתן יכדוק התייר את מערכת ציפיותיו והערכותיו, דרושה אינטגרציה של מערכות הפעילויות של התייר עם מוקדי ומערכות הפעילות של האוכלוסיה המקומית. מופעי תרבות ובידור, מוקדי פעילות כשווקים ומרכזים מסחריים מהווים זירות מפגש בין התרבות והאוכלוסיה המקומית לתייר. (הופעות פולקלוריסטיות לתיירים, מהוות אמצעי להשגת מטרה זו - של היכרות התרבות המקומית על מרכיביה השונים). קשה לאפיין אתר ללא הכרת התרבות המקומית ואופייה של האוכלוסיה המתגוררת בו.

6/..



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 6 -

ס כ ו ם

כפי שצויין בהקדמה לסקירה, עקב הגדרתו הכללית של הנושא, לא ניתן לפרט מעבר לה צגת עשרת הגורמים והעקרונות שנסקרו. גורמים אלה מהווים הנחייה כללית ובבחינת "הרצוי" באתרי התיירות השונים. ברור, שלכל אתר תיירותי נעצב אופי ומבנה, בהתאם לאופיו ולתנאי הסובב בו ימוקם, ובהתאם לאוכלוסיית היעד - המגזר התיירותי - אותו נועד האתר לשרת.



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורמים ועקרונות בעצוב מבנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גרי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורמים ועקרונות בעצוב מבנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

התוכן:

הקדמה.

1. מיקום האתר והשתלכותו כסוכב הפיזי.
 2. מערך שימושי הקרקע בסביבת האתר.
 3. העיצוב הפיזי של האתר.
 4. טיפוח הכניסה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות.
 5. תכנונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר.
 6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אכסון שונים בתחומי האתר.
 7. זמינותם של השרותים לתייר.
 8. גיוון הפעילויות באתר.
 9. יחודיות של האתר - "כרטיס ביקור".
 10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסיה והתרבות המקומית.
- סכום.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

הקדמה

קשה להצביע על הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב מבנה ואופי של אתרי תיירות. קל יותר לציין מהם הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב את המבנה והאופי של אתר תיירות נופש, אתר תיירות מרפא, אתר עתיקות, או מוקד תיירותי המשלב מספר סוגי תיירות. עם זאת, קיימים מספר עקרונות וגורמים, אשר, להערכתנו, חייבים להכלל בתכנון אתר תיירות מכל סוג שהוא, באמצעותם ניתן לאפיינו ולעצב את מבנהו.

ניתן לסווג ולהגדיר מספר סוגי תיירות עיקריים (נופש, דת, מרפא, סיור וגילוי ארצות ואזורים, תיירות חורף ותיירות כנסים ועסקים). לסוגי ולמוטיבציות תיירותיות אלה, המייצגות את המרכיבים השונים של הביקוש התיירי, יש להתאים את ההיצע התיירותי - האופי והמבנה של אתרי התיירות. עם זאת, במקרים רבים, מבקש התייר לשלב מוטיבציה עיקרית עם מוטיבציות תיירותיות משניות. לפיכך, נקודת המוצא בעצוב המבנה והאופי של אתרי תיירות, הינה ההכרה בצורך ללמוד ולהכיר את הביקוש על מרכיביו השונים, ולפיהם לעצב את ההיצע.

ללא ניתוח ואיפיון הביקוש, קשה לעצב את האופי והמבנה של האתר. ההגדרה הכללית של הנושא ("אתר תיירות") מקשה, לפיכך, את ההתייחסות לאופיו ומבנהו, ומכתיבה את הסגנון הכללי של הסקירה. עם זאת, מנסה הסקירה לפרט עשרה גורמים ועקרונות, לפיהם יש לעצב אתרי ומוקדי תיירות. ברור, שבכל אתר תיירות מתוכנן ישתנה סדר החשיבות ומשקלם של עשרת הגורמים שיפורטו על פי התכונות הפיזיות של האתר, ומגזר הביקוש התיירותי שהוא מיועד לשרת.



1. מיקום האתר והשתלבותו בסובב הפיזי

אחת הדרישות הבסיסיות מאופיו ומבנהו של האתר, הינה השתלבות בצביונו של הסובב הפיזי - הטבעי והבנוי. מיקומו של האתר חייב להיות מרכזי ונגיש. מיקום האתר (הן כאתר בודד והן כאתר כאזור כפרי/עירוני) מושפע במידה רבה מהתנאים הטבעיים ומאופיו של הפתוח הקיים במרחב. מרכזיותו של האתר נועדה לאפשר נגישות טובה למערכות הפעילויות הסמוכות במרחב.

2. מערך שימושי הקרקע בסביבת האתר

לפריסת מערך שימושי הקרקע באזור האתר השפעה מכרעת על רמת האטרקטיביות שלו. ברור ששימושי קרקע המהווים מוקדי רעש וזיהום (במיוחד אזורי תעשייה ומלאכה) הממוקמים בסמיכות לאתר, מפחיתים מערכו. שימושי הקרקע הפרוסים בסמיכות לאתר התיירות חייבים להיות בעלי זיקה למכלול הפעילויות של התייר (שטחים פתוחים, פארקים וטיילות, שירותים מסחריים ואישיים, שירותי אוכל ומוקדי בידור). בדרך-כלל רצוי למקם מרכזונים מסחריים עם שירותי אוכל בסמיכות מיידית לאתר/למוקדי האכסון. מרכזים מדרג גבוה יותר (בעיקר מרכזי בידור ומסחר עירוניים) רצוי למקם בריחוק מהאתר/מוקדי האכסון. המרכז/המרכזון התיירותי חייב להיות מזוהה במרחב ועליו להיות מרכז, הן כמרכז הגיאוגרפי של אזור התיירות, והן כמקום בו מרוכזת התשתית התיירותית המשלימה את מוקדי האכסון ומערכת השטחים הפתוחים. במרכז זה נמקם מסעדות, כתי-קפה, בארים, בנקים, תחנות אוטובוסים ומוניות, שירותי טלפון, דואר ואינפורמציה כללית לתייר, חנויות לתיירים וכדומה.

3. העיצוב הפיזי של האתר

העיצוב הפיזי של האתר ובכלל זה מערכת השטחים הפתוחים, חייב להתחשב בשורה ארוכה של גורמים, כתנאי אקלים, מבנה השטח וגודלו,



- 2 -

סוג הביקוש התיירותי, חומרי הבנייה והסגנון הארכיטקטוני של הסוכב הבנוי ועוד. כין אם יעוצבו בדגם זה או אחר, הרי הקצאתם של השטחים הציבוריים, וכפרט השטחים הפתוחים, חייבת להיות גדולה הרבה יותר, בהשוואה לפרופורציה בין שטחים מבונים למגורים ושטחים ציבוריים, המקובלת באזורי מגורים. האטרקטיביות של השטחים הפתוחים, המשמשים הן לפעילות בזמן הפנוי והן כחללי מעבר בין אזורים ושימוש קרקע שונים, מושפעת מהגוון שלהם, ומהיותם כוללים משטחי פעילויות שונות, הן לפעילויות פנאי פאסי-ביות והן אקטיביות. גיוון מערכת זו יושג באמצעות גיוון וריצוף משטחים ודרכים, מזרקות, פסלים, אנדרטות, רהוט רחוב המשתלב באופי האתר וכדומה. שטחים פתוחים חדגוניים משעממים את המשתמשים (התיירים), ועלולים להפחית את הניצול והרצון לבקר ולהשתמש בהם שנית.

4. טיפוח הכניסה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות
לטיפוח שערים וכניסות לערים, לאתרים ולמבני ציבור חשיבות מרובה, שכן דרכם נכנסים; לרושם הראשוני המתקבל בשער/בכניסה השפעה מכרעת על ההתרשמות הכללית של המבקר במקום בפעם הראשונה. בנוסף לטיפוח הכניסות, יש לשים דגש לטיפוח סמלים האופייניים לעיר/לאתר ושילובם באמצעים שונים בנוף (גנון, שילוט, ריהוט רחוב), פגישה חוזרת ונישנית בסמל אופייני, מקנה למבקר בו הרגשת התמצאות והכרות עם הסביבה. מבנים מונומנטליים (בדרך-כלל מבני ציבור, מוקדים דתיים) הכולטים על קו רקיע, מהווים נקודות ציון במרחב העירוני, על פיהן ניתן להתמצא. ההתמצאות במרחב עירוני בו התייר מבקר לראשונה, קשה בדרך-כלל, לפיכך, קביעת צירי טיול, הסתובבות ופעילות אחרת במרחב העירוני בהתייחסות לנקודות הציון המרכזיות מקלה את ההתמצאות, ומחזקת את הקשר של המבקר למרחב המבוקר.



- 3 -

5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר

שילוט המכוון אל האתר ובתחומי האתר נועד, כראש ובראשונה, להקל על התייר את התמצאותו ולהובילו בדרך הקצרה, הנוחה ו/או המעניינת ביותר ליעדו. ללא שילוט והכוונה עלול התייר לבזבז זמן, לעיתים אף לוותר על היעד כתוצאה מבזבז זמן ובמקרים מסויימים להחמיצו.

6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אכסון שונים בתחומי האתר.

קיימות שתי גישות בסיסיות למקום מוקדי האכסון באתרי התיירות: הראשונה - למקם את אמצעי האכסון בסמוך למוקדי הפעילות התוססים ובקירבה מיידית למוקדי הפעילות המסחרית והבידורית. והשניה - למקם את אמצעי האכסון בריחוק ממוקדי הפעילות ובצמוד למרכזון משני. מבנה האתר התיירותי חייב להעמיד שתי אלטרנטיבות בסיסיות אלה, לבחירתו של התייר, בסוג אכסון נתון. ברור שקיים יחס ישיר בין גודל האתר לחשיבות הקצאת אפשרויות בחירת המיקום בסוג אכסון נתון; באתרי נופש קטנים/מבודדים, ובאתרי מרפא וספורט קטנה חשיבותן של האלטרנטיבות הנ"ל.

7. זמינותם של השירותים לתייר

התייר המרוחק ממקום מגוריו ונזקק, במשך שהייתו באתרים שונים, לשירותים שונים כאמצעי תחבורה, בנקים, שירותי אוכל ואחרים, בתדירות גבוהה, ולפיכך חשובה זמינותם המיידית הן באזור האכסון, והן במוקדי הפעילות התיירותיים (חופי רחצה, מרינות, מרכזי בידור, אתרי ביקור, מוזיאונים וכדומה). בנוסף לזמינותם של שירותים אלה, נזקק התייר לאינפורמציה שונה, על-מנת לתכנן את שהותו ומערך פעילויותיו. מוקדי חלוקת אינפורמציה כתובה ומרכזי מסירת

4/..



- 4 -

אינפורמציה טלפאנית מהווים שי רותים משלימים לשירותים הנ"ל.
ניתן לסכם גורם זה בהכללה, לפיה - ככל שהמאמץ שיושקע על-ידי
התייר להשגת אינפורמציה, אמצעי תחבורה, שירותי אוכל וכדומה,
יהיה קטן יותר, כך תגדל רמת שביעות רצונו מביקור באתר.

8. גיוון הפעילויות באתר

אתר תיירות חייב להציע מגוון של פעילויות במרבית שעות היממה.
התייר היוצא מהכית "שוכר את שיגרת פעילותו", בהגיעו לאתר תיירות
מערכת הפעילויות, וכמות הזמן הפנוי העומדת לרשותו גדלה וכוללת
את מרבית שעות היממה. השאיפה של התייר תהיה, לפיכך, לניצול
מרבית הזמן הפנוי ולגיוון הפעילויות באתר. האתר, לכן, חייב להציע
מגוון של פעילויות ברוב שעות היממה, ומספר אטרקציות בידוריות
ואחרות שיאפשרו לתייר למלא ולגוון את שעות שהייתו באתר. כמובן
שכלל שהגיוון גדול יותר הסיכוי שקל ע לטעם של יותר תיירים
ושיגדיל את רמת שביעות הרצון של אותו התייר יגדל אף הוא.

9. יחודיות של האתר - "כרטיס ביקור"

כשמתיחסים לאופי של אתר, הרי שהיחודיות שלו הינה מהדברים
החשובים אליהם יש לכוון בתכנונו. אטרקציה מיוחדת, מבנה היסטורי
יחודי, מונומנטים ומבנה עירוני/ארכיטקטוני מיוחדים - לא זו בלבד
שהם מהווים מוקדי משיכה וכרטיס ביקור של האתר, אלא שהם מהווים
מוקד וסמל סביבו נקשרים מכלול האירועים והזכרונות שילוו את התייר
לאורך תקופה ארוכה, לאחר סיום הביקור באתר. כמובן שקיומם של
מוקדים יחודיים "טבעיים" (אתרים היסטוריים/ארכיאולוגיים, מונומנטים,
אתרי טבע ונוף מיוחדים) מקל את פיתוחם וטיפוחם. באתרים בהם לא



- 5 -

קיימים מוקדים יחודיים "טבעיים", יש לשאוף לפיתוחן של אטרקציות שאינן קיימות במוקדים אחרים, ואשר יזוהו עם האתר. ברור, שככל שהמוקדים הכלולים באתר הינם רבים ונדירים יותר, הרי שרמת האטרקטיביות שלו גדלה. (קשה להניח, שתייר המבקר בפריס לא יגיע למגדל אייפל, לשער הנצחון, ללובר; ברומא - לקולוסיאום ולואטיקן; בברן - לבור הדוכים; באמסטרדם - לרחוב "החלונות האדומים"; בירושלים - לכותל המערבי והר הבית, למוזיאון ישראל ולכנסת; בעכו - לאו למות האבירים; בטבריה - לחמי טבריה; במטולה - ל"גדר הטובה" וכו'.

10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסיה והתרבות המקומית.

בחירת היעד (האתר המבוקר) הינה תוצר של לימוד מוקדם והעדפתו על פני אתרים אחרים (דומים), בין אם הוא מבוצע ע"י התייר עצמו, או סוכן הנסיעות. כמסגרת לימוד זו מפוח התייר מערכת ציפיות והשערות לגבי האתרים בהם יבקר, התרבות ואופי האוכלוסיה בהם. לפיכך, חשובה קיומן של חזיתות מפגש עם התרבות והאוכלוסיה המקומית באתר המבוקר. ליצירת חזיתות אלה, בהן יבדוק התייר את מערכת ציפיותיו וחברותיו, דרושה אינטגרציה של מערכות הפעילויות של התייר עם מוקדי ומערכות הפעילות של האוכלוסיה המקומית. מופעי תרבות ובידור, מוקדי פעילות כשווקים ומרכזים מסחריים מהווים זירות מפגש בין התרבות והאוכלוסיה המקומית לתייר. (הופעות פולקלוריסטיות לתיירים, מהוות אמצעי להשגת מטרה זו - של היכרות התרבות המקומית על מרכיביה השונים). קשה לאפיין אתר ללא הכרת התרבות המקומית ואופייה של האוכלוסיה המתגוררת בו.

6/..



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 6 -

ס כ ו ם

כפי שצויין בהקדמה לסקירה, עקב הגדרתו הכללית של הנושא, לא ניתן לפרט מעבר לה צגת עשרת הגורמים והעקרונות שנסקרו. גורמים אלה מהווים הנחייה כללית ובבחינת "הרצוי" באתרי התיירות השונים. כרור, שלכל אתר תיירותי נעצב אופי ומבנה, בהתאם לאופיו ולתנאי הסובב בו ימוקם, ובהתאם לאוכלוסיית היעד - המגזר התיירותי - אותו נועד האתר לשרת.



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAELI GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורמים ועקרונות בעצוב מבנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורמים ועקרונות בעצוב מכנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

התוכן:

הקדמה.

1. מיקום האתר והשתלבותו בסוכב הפיזי.
2. מערך שימושי הקרקע בסביבת האתר.
3. העיצוב הפיזי של האתר.
4. טיפוח הכניסה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות.
5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר.
6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אכסון שונים בתחומי האתר.
7. זמינותם של השרותים לתייר.
8. גיוון הפעילויות באתר.
9. יחודיות של האתר - "כרטיס ביקור".
10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסיה והתרבות המקומית.

סכום.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

הקדמה

קשה להצביע על הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב מבנה ואופי של אתרי תיירות. קל יותר לציין מהם הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב את המבנה והאופי של אתר תיירות נופש, אתר תיירות מרפא, אתר עתיקות, או מוקד תיירותי המשלב מספר סוגי תיירות. עם זאת, קיימים מספר עקרונות וגורמים, אשר, להערכתנו, חייבים להכלל בתכנון אתר תיירות מכל סוג שהוא, באמצעותם ניתן לאפינו ולעצב את מבנהו.

ניתן לסווג ולהגדיר מספר סוגי תיירות עיקריים (נופש, דת, מרפא, סיור וגילוי ארצות ואזורים, תיירות חורף ותיירות כנסים ועסקים). לסוגי ולמוטיבציות תיירותיות אלה, המייצגות את המרכיבים השונים של הביקוש התיירותי, יש להתאים את ההיצע התיירותי - האופי והמבנה של אתרי התיירות. עם זאת, במקרים רבים, מבקש התייר לשלב מוטיבציה עיקרית עם מוטיבציות תיירותיות משניות. לפיכך, נקודת המוצא בעצוב המבנה והאופי של אתרי תיירות, הינה ההכרה בצורך ללמוד ולהכיר את הביקוש על מרכיביו השונים, ולפיהם לעצב את ההיצע.

ללא ניתוח ואיפיון הביקוש, קשה לעצב את האופי והמבנה של האתר. ההגדרה הכללית של הנושא ("אתר תיירות") מקשה, לפיכך, את ההתייחסות לאופיו ומבנהו, ומכתיבה את הסגנון הכללי של הסקירה. עם זאת, מנסה הסקירה לפרט עשרה גורמים ועקרונות, לפיהם יש לעצב אתרי ומוקדי תיירות. ברור, שבכל אתר תיירות מתוכנן ישתנה סדר החשיבות ומשקלם של עשרת הגורמים שיפורטו על פי התכונות הפיזיות של האתר, ומגזר הביקוש התיירותי שהוא מיועד לשרת.



1. מיקום האתר והשתלבותו בסובב הפיזי

אחת הדרישות הבסיסיות מאופיו ומבנהו של האתר, הינה השתלבות בצביונו של הסובב הפיזי - הטבעי והבנוי. מיקומו של האתר חייב להיות מרכזי ונגיש. מיקום האתר (הן כאתר בודד והן כאתר באזור כפרי/עירוני) מושפע במידה רבה מהתנאים הטבעיים ומאופיו של הפתוח הקיים במרחב. מרכזיותו של האתר נועדה לאפשר נגישות טובה למערכות הפעילויות הסמוכות במרחב.

2. מערך שימושי הקרקע בסביבת האתר

לפריסת מערך שימושי הקרקע באזור האתר השפעה מכרעת על רמת האטרקטיביות שלו. ברור ששימושי קרקע המהווים מוקדי רעש וזיהום (במיוחד אזורי תעשייה ומלאכה) הממוקמים בסמיכות לאתר, מפחיתים מערכו. שימושי הקרקע הפרוסים בסמיכות לאתר התיירות חייבים להיות בעלי זיקה למכלול הפעילויות של התייר (שטחים פתוחים, פארקים וטיילות, שירותים מסחריים ואישיים, שירותי אוכל ומוקדי בידור). בדרך-כלל רצוי למקם מרכזונים מסחריים עם שירותי אוכל בסמיכות מיידית לאתר/למוקדי האכסון. מרכזים מדרג גבוה יותר (בעיקר מרכזי בידור ומסחר עירוניים) רצוי למקם בריחוק מהאתר/מוקדי האכסון. המרכז/המרכזון התיירותי חייב להיות מזוהה במרחב ועליו להוות מרכז, הן כמרכז הגיאוגרפי של אזור התיירות, והן כמקום בו מרוכזת התשתית התיירותית המשלימה את מוקדי האכסון ומערכת השטחים הפתוחים. במרכז זה נמקם מסעדות, כתי-קפה, בארים, בנקים, תחנות אוטובוסים ומוניות, שירותי טלפון, דואר ואינפורמציה כללית לתייר, חנויות לתיירים וכדומה.

3. העיצוב הפיזי של האתר

העיצוב הפיזי של האתר ובכלל זה מערכת השטחים הפתוחים, חייב להתחשב בשורה ארוכה של גורמים, כתנאי אקלים, מבנה השטח וגודלו,



- 2 -

סוג הביקוש התיירותי, חומרי הבנייה והסגנון הארכיטקטוני של הסוכב הבנוי ועוד. בין אם יעוצבו בדגם זה או אחר, הרי הקצאתם של השטחים הציבוריים, ובפרט השטחים הפתוחים, חייבת להיות גדולה הרבה יותר, בהשוואה לפרופורציה בין שטחים מבונים למגורים ושטחים ציבוריים, המקובלת כאזורי מגורים. האטרקטיביות של השטחים הפתוחים, המשמשים הן לפעילות בזמן הפנוי והן כחללי מעבר בין אזורים ושימוש קרקע שונים, מושפעת מהגוון שלהם, ומהיותם כוללים משטחי פעילויות שונות, הן לפעילויות פנאי פאסיביות והן אקטיביות. גיוון מערכת זו יושג באמצעות גיוון וריצוף משטחים ודרכים, מזרקות, פסלים, אנדרטות, רהוט רחוב המשתלב כאופי האתר וכדומה. שטחים פתוחים חדגוניים משעממים את המשתמשים (התיירים), ועלולים להפחית את הניצול והרצון לבקר ולהשתמש בהם שנית.

4. טיפול הכניסה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות
לטיפול שערים וכניסות לערים, לאתרים ולמבני ציבור חשיבות מרובה, שכן דרכם נכנסים; לרושם הראשוני המתקבל בשער/בכניסה השפעה מכרעת על ההתרשמות הכללית של המבקר במקום בפעם הראשונה. בנוסף לטיפול הכניסות, יש לשים דגש לטיפול סמלים האופייניים לעיר/לאתר ושילובם באמצעים שונים בנוף (גנון, שילוט, ריהוט רחוב), פגישה חוזרת ונישנית בסמל אופייני, מקנה למבקר בו הרגשת התמצאות והכרות עם הסביבה. מבנים מונומנטליים (בדרך-כלל מבני ציבור, מוקדים דתיים) הכולטים על קו רקיע, מהווים נקודות ציון במרחב העירוני, על פיהן ניתן להתמצא. ההתמצאות במרחב עירוני בו התייר מבקר לראשונה, קשה בדרך-כלל, לפיכך, קביעת צירי טיול, הסתובבות ופעילות אחרת במרחב העירוני בהתייחסות לנקודות הציון המרכזיות מקלה את ההתמצאות, ומחזקת את הקשר של המבקר למרחב המבוקר.



- 3 -

5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר

שילוט המכוון אל האתר ובתחומי האתר נועד, בראש ובראשונה, להקל על התייר את התמצאותו ולהובילו בדרך הקצרה, הנוחה ו/או המעניינת ביותר ליעדו. ללא שילוט והכוונה עלול התייר לבזבז זמן, לעיתים אף לותר על היעד כתוצאה מבזבז זמן ובמקרים מסויימים להחמיצו.

6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אכסון שונים בתחומי האתר.

קיימות שתי גישות בסיסיות למקום מוקדי האכסון באתרי התיירות; הראשונה - למקם את אמצעי האכסון בסמוך למוקדי הפעילות התוססים ובקירבה מיידית למוקדי הפעילות המסחרית והבידורית. והשנייה - למקם את אמצעי האכסון בריחוק ממוקדי הפעילות ובצמוד למרכזון משני. מבנה האתר התיירותי חייב להעמיד שתי אלטרנטיבות בסיסיות אלה, לבחירתו של התייר, בסוג אכסון נתון. ברור שקיים יחס ישיר בין גודל האתר לחשיבות הקצאת אפשרויות בחירת המיקום בסוג אכסון נתון; באתרי נופש קטנים/מבודדים, ובאתרי מרפא וספורט קטנה חשיבותן של האלטרנטיבות הנ"ל.

7. זמינותם של השירותים לתייר

התייר המרוחק ממקום מגוריו ונזקק, במשך שהייתו באתרים שונים, לשירותים שונים כאמצעי תחבורה, בנקים, שירותי אוכל ואחרים, בתדירות גבוהה, ולפיכך חשובה זמינותם המיידית הן באזור האכסון, והן במוקדי הפעילות התיירותיים (חופי רחצה, מרינות, מרכזי כידור, אתרי ביקור, מוזיאונים וכדומה). בנוסף לזמינותם של שירותים אלה, נזקק התייר לאינפורמציה שונה, על-מנת לתכנן את שהותו ומערך פעילויותיו. מוקדי חלוקת אינפורמציה כתובה ומרכזי מסירת

4/..



- 4 -

אינפורמציה טלפזנית מהווים שי רותים משלימים לשירותים הנ"ל.
ניתן לסכם גורם זה בהכללה, לפיה - ככל שהמאמץ שיושקע על-ידי
התייר להשגת אינפורמציה, אמצעי תחבורה, שירותי אוכל וכדומה,
יהיה קטן יותר, כך תגדל רמת שביעות רצונו מביקור באתר.

8. גיוון הפעילויות באתר

אתר תיירות חייב להציע מגוון של פעילויות במרבית שעות היממה.
התייר היוצא מהבית "שובר את שיגרת פעילותו", בהגיעו לאתר תיירות
מערכת הפעילויות, וכמות הזמן הפנוי העומדת לרשותו גדלה וכוללת
את מרבית שעות היממה. השאיפה של התייר תהיה, לפיכך, לניצול
מרבית הזמן הפנוי ולגיוון הפעילויות באתר. האתר, לכן, חייב להציע
מגוון של פעילויות ברוב שעות היממה, ומספר אטרקציות בידוריות
ואחרות שיאפשרו לתייר למלא ולגוון את שעות שהייתו באתר. כמובן
שככל שהגוון גדול יותר הסיכוי שיקל על לטעם של יותר תיירים
ושיגדיל את רמת שביעות הרצון של אותו התייר יגדל אף הוא.

9. יחודיות של האתר - "כרטיס ביקור"

כשמתייחסים לאופי של אתר, הרי שהיחודיות שלו הינה מהדברים
החשובים אליהם יש לכוון בתכנונו. אטרקציה מיוחדת, מבנה היסטורי
יחודי, מונומנטים ומבנה עירוני/ארכיטקטוני מיוחדים - לא זו בלבד
שהם מהווים מוקדי משיכה וכרטיס ביקור של האתר, אלא שהם מהווים
מוקד וסמל סביבו נקשרים מכלול האירועים והזכרונות שילוו את התייר
לאורך תקופה ארוכה, לאחר סיום הביקור באתר. כמובן שקיומם של
מוקדים יחודיים "טבעיים" (אתרים היסטוריים/ארכיאולוגיים, מונומנטים,
אתרי טבע ונוף מיוחדים) מקל את פיתוחם וטיפוחם. באתרים בהם לא



- 5 -

קיימים מוקדים יחודיים "טבעיים", יש לשאוף לפיתוחן של אטרקציות שאינן קיימות במוקדים אחרים, ואשר יזוהו עם האתר. ברור, שכלל שהמוקדים הכלולים באתר הינם רבים ונדירים יותר, הרי שרמת האטרקטיביות שלו גדלה. (קשה להניח, שתייר המבקר בפריס לא יגיע למגדל אייפל, לשער הנצחון, ללובר; ברומא - לקולוסיאום ולואטיקן; בברן - לבור הדובים; באמסטרדם - לרחוב "החלונות האדומים"; בירושלים - לכותל המערבי והר הבית, למוזיאון ישראל ולכנסת; בעכו - לאו למות האבירים; בטבריה - לחמי טבריה; במטולה - ל"גדר הטובה" וכו'.

10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסיה והתרבות המקומית.

בחירת היעד (האתר המבוקר) הינה תוצר של לימוד מוקדם והעדפתו על פני אתרים אחרים (דומים), בין אם הוא מבוצע ע"י התייר עצמו, או סוכן הנסיעות. במסגרת לימוד זו מפתח התייר מערכת ציפיות והשערות לגבי האתרים בהם יבקר, התרבות ואופי האוכלוסיה בהם. לפיכך, חשובה קיומן של חזיתות מפגש עם התרבות והאוכלוסיה המקומית באתר המבוקר. ליצירת חזיתות אלה, בהן יבדוק התייר את מערכת ציפיותו והערכותיו, דרושה אינטגרציה של מערכות הפעילויות של התייר עם מוקדי ומערכות הפעילות של האוכלוסיה המקומית. מופעי תרבות ובידור, מוקדי פעילות כשווקים ומרכזים מסחריים מהווים זירות מפגש בין התרבות והאוכלוסיה המקומית לתייר. (הופעות פולקלוריסטיות לתיירים, מהוות אמצעי להשגת מטרה זו - של היכרות התרבות המקומית על מרכיביה השונים). קשה לאפליין אתר ללא הכרת התרבות המקומית ואופייה של האוכלוסיה המתגוררת בו.

6/..



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 6 -

ס כ ו ם

כפי שצויין בהקדמה לסקירה, עקב הגדרתו הכללית של הנושא, לא ניתן לפרט מעבר לה צגת עשרת הגורמים והעקרונות שנסקרו. גורמים אלה מהווים הנחייה כללית ובבחינת "הרצוי" באתרי התיירות השונים. ברור, שלכל אתר תיירותי נעצב אופי ומבנה, בהתאם לאופיו ולתנאי הסובב בו ימוקם, ובהתאם לאוכלוסיית היעד - המגזר התיירותי - אותו נועד האתר לשרת.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 13 במאי 1982
מספרנו: 7458

אל : ד"ר בראון
משרד התיירות

הנדון: סקרים אשר לדעת החמת חיוניים להכבון

- א. בהמשך לפגישתנו ביום 10.5.82 בהשתתפות מר לוטן, אינג' שטוק ובירה פרץ. מובאים הנושאים אשר לדעת החמת ראויים למחקר השנה.
- בבקשך להעריך מסגרת, תקציב וזמן הנדרש לכל נושא המובא להלן:
1. הרכב הוצאות בפועל של תיירי חוץ ופנים לפי מטרות ביקור עיקריות, יעד ועונה.
 2. התנהגות תיירים לפי ארץ מוצאם וגילם לפי מטרות בקורס בארץ, ובאתרי גופש בחו"ל.
- אנו מעונינים לדעת כיצד מבלה התייר את זמנו, לאיזה שרותים הוא בזקק, לפי סוגי אכסון, וחיזוי לגבי התנהגות עתידית.

מבנה אתרי גופש

מה מוצע מבחינת גיוון שרותים וכרשרי תפוסה (מספר השרותים בכל סוג) לתיירים באתרי תיירות בים התיכון - באיזה מחירים, מי משתמש בהם, ומהם התוכניות העתידיות שלהם לפפתוח, בעלות ואופן הפעלת המתקנים בחו"ל, כב"ל לאתרי מרפא (בשיתוף עם רשות נאות מרפא).

אמצעים נוספים לעידוד התיירות.

3. סוגי החבילות ועלותם לפי מרכיבים: טיסה, אכסון, סיורים, רווח ועמלות לישראל וליעדים מתחרים, כגון: גרמניה, צרפת, הממלכה המאוחדת, שווייץ, דנמרק, שוודיה, יפן, ארצות-הברית, דרום-אמריקה - ובצאלה ומצרים.
- נרצה להגיע למרכיב האכסון - ומכאן יקבעו דרגות המלונות ועידוד המדינה לנושא. כמו-כן יאוחרו מרכיבים אחרים המחייבים טיפול ואשר מצויים באחריות משרדי ממשלה אחרים.

2/..



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 2 -

4. רמת השרותים בארץ לעומת רמת השרותים בארצות מתחרות.
חופים, מסעדות, אתרי ביקור, שרותי תחבורה, שרותים ציבוריים, טלפונים ציבוריים.
5. חניונים, קמפינגים, בתי-ספר שדה, אכסניות לצליינים, - כושר קיבול, תפוסות, מחירים.
6. (א) בדיקת שוק "הפסוריאזיס" ואפשרות מכירה של ים-המלה באירופה.
(ב) אפשרות מכירת שרותי ים-המלה למתרפאים ממחלות ראוטסיות (בשיתוף עם רשות באות מרפא).
7. העמקה של "סקר תיירים יוצאים" וקבלת חוות דעתם השוטפת של תיירים על ליקויים בטיפול בהם, על שרותים חסרים ומיקומם. כמו-כן ישאלו על כוונתם לבקר שנית ואם לא יבקרו, מדוע?.

ב נ ר כ ה

א. אורבך

העתק: מר ר. פרבר

מר ע. לוסן

מר א. שסוק

מר מ. דיגל

מר ישראל צור כהן

צורת הבהלה



16.8.81

תזכיר לפיתוח התיירות ים המלח

א. כללי

ים המלח הינו אחד מביין שלושת האתרים המהווים, כל אחד מהם "עילה טובה" לביקור בישראל כאשר השניים האחרים הינם ירושלים ואילת. ייחוד של ים המלח, הן מבחינת נופיו, אקלימו, ותכונותיהם הסגוליות הרפואיות של מימיו, הופך את המקום לאבן שואבת לתיירים וישראלים כאחד.

מעבר לפוטנציאל העצום הטמון באזור, כאזור נופש חורפי, תיירות וסיירות מדברית, וכאזור עשיר באתרים הסטוריים - לאומיים, עשוי איזור זה להתפתח לאתר מרפא המציע מיגוון רחב של אפשרויות ריפוי.

ריפוי קלימטולוגי - מיקומו המיוחד של ים-המלח, כ-400 מ' מתחת לפני הים, והעובדה כי לקרני השמש אין השפעה מסרטנת, הופכו למקום ריפוי אידיאלי עבור חולי הפסוריאזיס (ספחת).

ריפוי תרמאלי - נביעות המים המינרליים לחופי ים-המלח מאפשרים מתן טיפולים תרמאליים לחולים הראומטיים למיניהם.

ריפוי בשתיה - המים בנביעת עין נואית הינם בעלי תכונות מרפא המשתוות לאתרי הריפוי המפורסמים (דוגמת קרלסבד), ומתאימים לריפוי מחלות מעיים שונות.

למעשה מצוי המחקר בנושא אפשרויות המרפא השונות העמונות בים-המלח בחיתוליו, וטרם נקבעו דיעות ברורות ומקובלות על הכל, באשר להשפעת המרכיבים השונים (קרינה, הרכב המים וכו') על סוגי המחלות השונות, ואולם מתוך התבוננות ומעקב נראה כי משכי הריפוי של מחלות שונות ופגיעות שונות מתקצרים לחופו של ים-המלח.

2/...

הבעיה הקרדינלית - הגורם המעכב את פיתוחו של ים-המלח כיום - הינה בעיית התשתית הן מבחינת מערכות התשתית הבסיסיות, והן מבחינת התשתית הנלווית יצירת תכני בידור והעברת הזמן בנעימים לשהים במקום.

ב. עיקרי נתונים ורקע

- (1) כיום פעילים באזור כ- 5 בתי-מלון המכילים כ- 752 חדרים. בבניה ובתכנון כ- 644 חדרים סה"כ כללי כ- 1,416 חדרים
- (2) עפ"י רבעון סטטיסטי ב- 1980 היו כ- 356 אלף לינות. מהם כ- 150 אלף לינות תיירים.
- (3) התפוסה השנתית של חדרים 70.3% (הגבוהה בארץ). התפוסה השנתית של מיטות 64.6% (הגבוהה בארץ).
- (4) עיקר הפיתוח הקיים מרוכז בקטע החוף שבין עין-בוקק וחמי-זוהר. מוקד קטן נוסף קיים בחוף עין-גדי.
- (5) עפ"י תוכניות פיתוח אמור האזור להגיע לכ- 2,500 חדרים בתוך כחמש שנים בקטע שבין עין-בוקק לחמי-זוהר.
- (6) בתקופה זו נבחנו תוכניות שונות הקשורות בפיתוח ישוב תיירי בנחל חבר, וכן תוכניות שונות הקשורות לתעלת הימים.
- (7) ייחודו של האזור קירבתו היחסית לירושלים מחד ואזור מדבר יהודה המשופע בפוטנציאל תיירי רחב עשויים לשמש כר נרחב לפעילות פיתוח תיירות.
- (8) סך ההשקעות אשר הושקעו בעבר ויושקעו בעתיד כדלקמן:

שנה	השקעות שוטף (אלפי שקלים)	השקעות ערכי 81 (אלפי שקלים)
79/80	865	5,200
80/81	9025	20,000
81/82	*41,900	41,900

3/...

פרוט מלא ניתן בנספח מספר 1.
*הסכום המפורט הינו סה"כ תקציב מבוקש.

(9) הערכת תוכנית החומש של החברה ידרשו כ- 139.0 מליון שקל
עד שנת 1985/6 כולל.
פרוט בנספח מס' 2.

אנו מעריכים כי שיפור התשתיות המבוצעות והמתוכננות על-ידינו השנה,
יביא להתעוררות המצופה ולנהירה מסיבית של משקיעים לאזור כדוגמת
השינוי אשר חל באילת. (כאשר למרות השינוי לרעה אשר חל בשנתיים האחרונות
בתנאי הסיוע למשקיעים, הרי שדווקא בתקופה זו ולאחר 5 שנים של קפאון
בבניית מלונות באילת, בא הזרם הגדול של משקיעים אשר הביא לביקוש
לבניית מלונות בכמות אשר הינה כפולה מזו הקיימת עתה).

אנו מעריכים כי עיקר עבודות התשתית הנדרשות ליצירת המשיכה הנחוצה
בהתאם לפירוט בנספח מס' 2 יסתימו עד אמצע 1983 וכי בעקבות כך יגיע
למיצוי הפוטנציאל הקיים באזור עין-בוקק חמי-זוהר.

לאור האמור, עולה כבר עתה הצורך להתחיל בעבודות התכנון של אזור נחל חבר.
וכן גם עבודות הפיתוח כך שב- 1987 תהיה במקום זה מלוא התשתית
הנחוצה להקמת אתרי תיירות נוסף אשר הפעם יקדמו בו התשתיות האלמנטריות
את בינוי המלונות....

4/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 4 -

נספח מס' 1: השקעות בים-המלח 81/82 - 1979/80

א. השקעות 1979-80	
באלפי ל	פרטי ההוצאה בפועל*
561	תכנון בינוי מפורט
15	חשמל - חמי זוהר תכנון ופיקוח
200	קרי מי שתיה
940	תאורת כבישים עין-בוקק
4,000	כביש טבעת עין-בוקק
288	תכנון ופיקוח
1,250	כיווץ ומים מלונות מתכננים (תכנון)
56	פארק אזורי עין-בוקק, גינון (תכנון)
335	מתקני מרפא עין-בוקק
1,000	תגבור מי שתיה ממקורות ים-המלח
<u>8,645</u>	

* לא כולל הכנסות והוצאות תפעול של שרותי חוף עין-בוקק ומרחצאות חמי-זוהר, ההשקעות בערד, והוצאות ניהול החברה.

הירון סך ההשקעה (למחירי 1981) מגיע לכ- 52.0 מליון לירות.

כ/...



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

נספח ב'

ב. השקעות ב- 80/81

אלפי לירות

פירוט הוצאות - תקציב*

2,500
500
29,300
5,500
500
5,500
14,000
500
500
250
22,500
9,000

90,250

השלמת תכנון מתאר
חמי זוהר
מרכז מרפא
תנועה ובניה
חשמל ותקשורת
מתקני שפכים
עין-בוקק
חשמל ותקשורת
תנועה ובניה
מתקני שפכים
ביוב ומים למלונות מתוכננים
פארק אזורי
מתקני מרפא
רזרבה להתיקרות

* לא כולל הכנסות והוצאות תפעול של שרותי חוף עין-בוקק ומרחצאות חמי-זוהר, השקעות בערד והוצאות ניהול החברה.

היוון סך ההשקעה (למחירי 1981) מגיע לכ- 200.0 מליון ₪.

6/...

נספח מס' 2: השקעות חזריות ביס-המלח עד 1985/6 (כולל 1981/2)

א. עין-בוקק - חמי-זוהר

(מליוני שקלים)

1.5	(1) השלמת תכנון
	<u>חמי-זוהר</u>
18.5	(2) פיתוח מרחצאות המרפא
7.7	(3) כבישים וחניות חמי-זוהר
11.7	(4) פיתוח נופי ושטחי ציבור
8.3	(5) חשמל ותקשורת
14.6	(6) תשתית ביוב
0.8	(7) אספקת מים גפריתנים
	<u>עין-בוקק</u>
3.3	(8) תנועה וחניה
14.8	(9) תשתית ביוב למלונות קיימים
5.6	(10) תשתית ביוב ומי שתיה למלונות חדשים
5.0	(11) פארק אזורי עין-בוקק
13.2	(12) חשמל ותקשורת
<u>105.0</u>	סה"כ

ב. סובב יס-המלח

ר.ש. טבע 3.0	(1) <u>חוף קליה</u> - קומראן וחוף עין-פשחה
ר.ש. טבע מח' התיישבות 1.0	(2) <u>מצפה שלם</u> - כולל ראש תור הנקב האדום נחל דרגות, סיירות טיילות מצפים שרותי דרך
ר.ש. טבע, מ"א, קק"ל 13.0	(3) <u>עין-גדי</u> - שרותי חוף. חניון יום לילה, אזורי ספיגה ונופש, חניון מבקרים

8/...

- 8 -

(מליוני שקלים)

0.5	(4) <u>נחל חבר</u> - תכנון אזור תיירות שרותי מרפא וחוף.
0.5	(5) <u>מצדה</u> - חזיון אור-קולי הרחבת שירותים
5.5	(6) <u>ערד</u> - פיתוח אזור תיירות תל-ערד
10.0	(7) <u>תעלת הימים</u> - תכנון אזורי תיירות סביב הפרוייקט.
0.5	(8) <u>הר סדום</u> - סיירות טיילות מסלולי דרך
34.0	סה"כ - 34.0 מליוני שקל
139.0	סה"כ אזור ים-המלח - 139.0 " "
=====	