

מדינת ישראל

משרדיה הממשלתית

תשליך

כלאי

כלאי

1981



החברה הממשלתית לתיירות - סוכן

שם:

גָל - 2 / 17274

מזהה פיזי:

353298 מס בריט: 61.5/3-133

15/10/2013

כתובת: 02-113-04-06-06

תיעוד מס' 2/2/2013/14/12/2013

תשליך



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

תיירות באשקלון

프로그램ה לפיתוח אדרור מתיירות



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
המשלתית
لتיירות

- 1 -

תוכן העניינים

ע מ ו ד

ה ב ו ש א

1	-	1. תוכן העניינים
2	-	2. מבוא
9 - 3	-	3. עיקרי מימצאים ומטקבות
14 - 10	-	4. רקע גיאוגרפי ואזרחי
17 - 15	-	5. רקע פיזי דמוגרפי ותיירותי
23 - 18	-	6. פרוגרמה פיזית כלכלית
25 - 24	-	7. שלבי פיתוח
		<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 בימיים (אשקלון)

+++++



החברה
המשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

תיירות באשקלון

프로그램ה לפיתוח אזור התיירות

האגף למכנונו ופרויקמות

אוגוסט 1981



. 2. מבוא

אשקלון העיר הדרומית השוכנת לאורך חוף הים התיכון בישראל (להוציא רצעת עזה). יתרוניותה היחסית מחייבת תנאי אקלים, בוט וסביר מהווים פוטנציאלי לפיתוח ועידוד תיירות הנופש במיוחד ובעיקר מחויל.

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

באחרונה הוקמה מינהלה משותפת לחברת הממשלתית לתיירות ועיריית אשקלון, אשר החליטה על הכנות 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 חכרוך בכך.

ה프로그רמא המצוירת בזאת הוכנה באגף התכנון של החברה הממשלתית לתיירות ע"י מר ז. סוקר ומר א. אורברג בטיעו עובדי החברה.

עיקר תרומתה של ה프로그רמא בתוכוית קומי מסגרת להיקף ואופי תוכנית הפיתוח לתיירות באשקלון, חלק מהגדרת הייעדים לפיתוח, תוך ציון טוויח זמן ואיוכיות פיתוח.

ה프로그רמא נבנאה מתוך לימוד והכרת פוטנציאלי הפיתוח בשטח וספ הנשייה של שטח התוכנית. כל זאת תוך הערכה וקביעת מערכת הנחות לצרכי הפיתוח המשלימים אשר ידרשו ע"מ לקבל מסגרת לתמונת המצב הרצוייה באשקלון.

צורתה הסופית של ה프로그רמא המוגשת בזאת נתקבלת לאחר קבלת הערות והתחיוסיות לטיוות ה프로그רמא כפי שהוצענה במסמך חדש יוני ש.ד.

ה프로그רמא הוצגה ונדרonta בצוות התכנון של פרויקט ואושרה בו.

ה프로그רמא מוגשת בזאת לאישור מנהלת פרויקט התיירות באשקלון.



3. עיקרי מימצאים וمسקנות

בפרק זה מפורטים עיקרי מימצאים וمسקנות הפרויקט לצורכי הכנת תוכנית
פיתוח אזור תיירות באשקלון.

a) גבולות אזור התכנון הכלול:

- | | | |
|--------|---|---------------------------------|
| במזרחה | - | קו אוויררי ממשיך לשכונת אפרידר. |
| במערב | - | ים תיכון. |
| בצפון | - | גבול מוניציפלי. |
| בדרום | - | פרק לאומי (כולל). |

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

- | | | |
|--------|---|-------------------|
| במזרחה | - | רחוב הטיליסים. |
| במערב | - | ים תיכון. |
| בצפון | - | שטח היישפולד. |
| בדרום | - | גבול הפרק הלאומי. |

b) הפרויקט המפורט עוסקת בטוחה תוכוני המורכב מ - 2 שלבי פיתוח
עיקריים מיידי וסופי.

זמן שלבים אלה אינם קשוחים ומהווים אופק התייחסות לנפח פיתוח,
אף שהם מוגדרים בלוח זמנים מוגדר. הטוחה המיידי עוסק בתקופה שעד
1990 כאשר ברקע קבועות לוח הזמנים עומדים 2:

- רמת פיתוח הדרושה ע"מ להביא את אזור תיירות לרמת אטרקטיות
מינימלית ונאותה.

- ביקוש קיים לבניה ופיתוח ומשך פיתוח והנחת התשתיות.

טוחה הסופי מוגדר עד שנת 1995. גם כאן התייחסות היא לנפח פיתוח
בטוח אשר ניתן לחזותו, טוחה הנראה לעין בתחום שטח ה騰ן לפיתוח
המצומצם (ראת סעיף קודם).

אין בשום אופן וצורה כוונה לקבוע מסגרות בהציג לוח זמנים זה, פרט
להציג מסגרת ללוח זמנים.



ג) היקף אמצעי האכסון בעיר הגיע בטוחה התכנון המפורטים לכ-

טוחה מיידי - כ- 4,650 חדר כולל המצאי הקיים

טוחה סופי - כ- 9,000 חדר כולל המצאי הקיים

פירוט מלא ראה בטלחה מס' 1.

ד) סוגי אמצעי אכסון תיירות באשקלון יורכב מ- שלושה:

- חדרי דירות.

- חדרי מלונות.

- חדרי כפרי נופש.

חדרים אלה יכלולו דרגות שירות שוניות אשר יפורט בהמשך. בנוסף לאמצעי אכסון תיירים מוצע פיתוח יחיד למגורים אשר ישתלבו בכוכב הפיתוח באזרור תיירות באשקלון. היקף יחיד למגורים באזורי הדיוור הגיע לכ- 1,200 .

באזורי התכנון המוצמצם לא יפותחו שטחי חניונים, קמפינגים ושטחים לפעילויות נופש ותייר. פעילויות אלה יפותחו באזורי תיירות הכלול, ולפייכך אין בתוכנית המוצומצמת התיאוcharות כלשהיא לכך.

פירוט מלא ראה בטלחה הבאה מס' 1.



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 5 -

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

שנה דרוש דונם 1995	שנה אקסון דונם 1990	ממוצע חדרים לדונם	מספר חדרים		חדרי אכסון (כל הדרגות)
			1995	1990	
175	105	20	3500 (58%)	2100 (66%)	חדרי מלונות חדרי דירות מלאו כפרי נופש
75	30	20	1500 (25%)	600 (19%)	
125	56	8	1000 (16%)	450 (14%)	
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 מטגרת פירוט מלא של אמצעי החדרים והפיטוח ייעשה בהמשך בטבלאות מס' 2, 3, 4.



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 6 -

ח) הרכב דרגות חדרי מלונות המוצעים באשקלון כפי המפורט בטבלה מס' 2.

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

מספר חדרים	% מטה"כ		דרגת חדרים כוכבים	
	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 מלאן באשקלון כפי מפורט בטבלה מס' 3.

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

מספר חדרים	% מטה"כ		דרגות חדרים כוכבים	
	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 1995	מס' חדרים 1990	% מטה"כ		דרגות חדרים כוכבים
		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 המPropTypes לפיתוח חלק מפיתוח אזור תיירות מקיף כ- 20,000 מ"ר.

השטחים המPropTypes כוללים שתי קטגוריות עיקריות (בנוסף לשטחי מסחר ובידור אשר יספקו במתגרתuprojektim המלונאיים).

- (1) בתיה-קפה, מטבחות ואחרים כ- 10,000 מ"ר.
 - (2) משרדים, סוכנויות, חנויות ואחרים כ- 10,000 מ"ר.
- בשלב הפיתוח המידי יפותחו כ- 12,000 מ"ר מסחר. פירוט נרחב בפרק 6.1 בהמשך.
- ט) היקף שטחי החניה באזרחי תיירות הגיע לכ- 180 דונם. בשלב הפיתוח המידי יוכשרו כ- 120 דונם שטחי חניה. סה"כ שטחים לחניה וככבישים בשלב הפיתוח הסופי כ- 250 דונם.

סה"כ שטחים לחניה וככבישים בשלב הפיתוח המידי כ- 150 דונם.

פירוט נרחב בפרק 6.2 בהמשך.



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

**החברה
המשלתית
لتיירות**

- 9 -

יג) סה"כ שטח תוכנית הפיתוח לאזור התיירות המצוומצם באשקלון מגיע לכ' - 2,500 דונם, עד שנת 1995 (כולל שטחים מנוצלים ביום).

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

פירוט סיכון שימושי הקרקע באזורי התיירות המצוומצם ראה בטבלה מס' 5 בהמשך.

טבלה מס' 5: עיקרי שימושי הקרקע באשקלון:

פיתוח עד 1995	פיתוח עד 1990	<u>גושא</u>
740 דונם	450 דונם	מלונות ומגוררים
250	150	חניה וכבישים
40	20	מסחר ושרותים
150	80	ש.צ.פ. (אגמים וכו')
500	300	متננים (מרינה וכו')*
50	30	מבנים ציבוריים ואחר'
240	180	חופיים
530	290	אחרים וחכנוו בעתיד
2,500	1,510	* * ס.ה "כ

* שטחים אשר יתווסף בעתיד ע"י שטח ים וכו'.

** לא כולל שטחי מתננים מיוחדים.



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה הממשלתית لتיירות

- 10 -

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 דרום-מערב לتل-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 תיيري מיווחדים, וכן קרבתה של העיר למרץ האוכל וסיה העירוניות והתיירותים גדולים, ובמיוחד ירושלים ות'יא, מהווים ביחד כר נרחב לפעלויות תיירותית פוטנציאלית..

4.2 אקלים – כללי

לאשקלון ייחודיים אקלימיים בהשוואה למרכזי תיירות אחרים שלארה חופי הים התיכון: חום האוויר גבוה במקצת לעומת חוף הישראלי, כתוצאה ממיקומה הגיאוגרפי של העיר, אך העובה החשובה ביותר היא האקלים הדמוני – מדובר של אשקלון, המתבטא בלחמות נמוכה יחסית, ובעיקר – בתקופת חורף קצרה יוטר.

חום המים באשקלון מהוות אף הוא יתרון בהשוואה למקומות אחרים בחוף הישראלי. ניתן לרחוץ כאן בית, כשהום המים מגיע ל- 19 מעלות, אף בחודש דצמבר.

לשם השוואתניתן לראות בציור מס' 1 השוואת נתונים משקעים (מים) וטמפרטורות (מעלות) בין אשקלון לאילת ותבריה.
בשואה יחודה של ישראל מבחינה אקלימית לאזוריים אחרים בית התיכון נקבל את הרקע הבא –

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



בחודש דצמבר יורדת הטמפרטורה של המים ביוזן ובתורכיה ל- 17 מעלות בעוד שבחוּף קירגניקה עד לבנון הטמפרטורה עדרין של 19 מעלות, ככלומר - חום המים מתאים עדרין לרחצה.

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

בחודש פברואר שומר רק איזור מצומצם על טמפרטורה כזו: החוף שבין פורט-סעید ואשקלון.

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

יש להמתין עד חודש אפריל, אז עלה הטמפרטורה. היא עולה קדמת כל באיזור שבין חעלת סואץ ותל-אביב.

בהתיכחות 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. במפרץ אילת אף בחודש פברואר טמפרטורת המים נעה בין 22 ל- 24 מעלות.

בintern לסטם, איפוא, שבשוואה לכל אורך הים התיכון, חום המים של אשקלון הוא הנוח ביותר לתיירים. האיזור דרומי לאלת הוא המתחרה העיקרי בהקשר זה.

א) שכיחות, כיוון ועוצמת הרוח

הרוחות החזקות ביותר נושבות כרלמן:

באיזור דרום - מערב - 4%, מערב - 6%. צפון - מערב - 2.5% , צפון - 3% של הקביעות השנתית. יחד עם זאת, העוצמת המכסימלית נמדדת באיזור הדרום - מערב וממערב ומגיע עד לדרגת 8 בסולם בופנורט .

תאור בצייר מס' 2.



(ב) МИISKUIM

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

בהתאם לנתחונים על מגדל, יש בממוצע 33.2 ימים גשומים בשנה. יש לזכור, כי כמות המישקעים הגדולה ביותר יורדת בדצמבר. השוואת הנתחונים האקלימיים עם מרכזי תיירות אחרים בחוף ישראל, מבטאת באופן בולט את יתרונותיה של אשקלון.

פירוט ראה נספח מס' 3.

4.3 חול חוף

חול חוף מכוסה בחול דק ומאופיין בעומק חול הנע בין 60-40 מ' בממוצע. את רציפות החוף תוחם מצוק כורכר בגובה של כ- 15 מ' בממוצע. עומק החוף, איצות החול והחולף ונוף הדיווניות מסביבו למרחק השטח העירוני מתווים פוטנציאלי רב לפיתוח אתרי תיירות ונופש. אורך החוף בתחום העיר כ- 6.0 ק"מ.

נושא גלי חול חוף מפורט בנספח מס' 2.

4.4 מערכת איזוריית

אשקלון צפוייה להפוך למרכז עירוני גדול ומפותח, ומועד משיכת לאוכלוסייה ישראליים בהיקף של כ- 1.0 מיליון נפש, אשר ממוקמת בדרום הנגב, חבל לכיש ו אף ירושלים, בכל הקשור בביקוש לבוטש ורחצה בים.

מגמה זו קיבל חיזוק מיוחד עם השלמת חנסיגת מסינגי באפריל 1982. עיקר ההשפעה העשויה להתרגש על אשקלון תتمקד בכמה היבטים אשר שניים מהבולטים בהם –

תבואה וחנייה.
חופי רחצה ונופש.

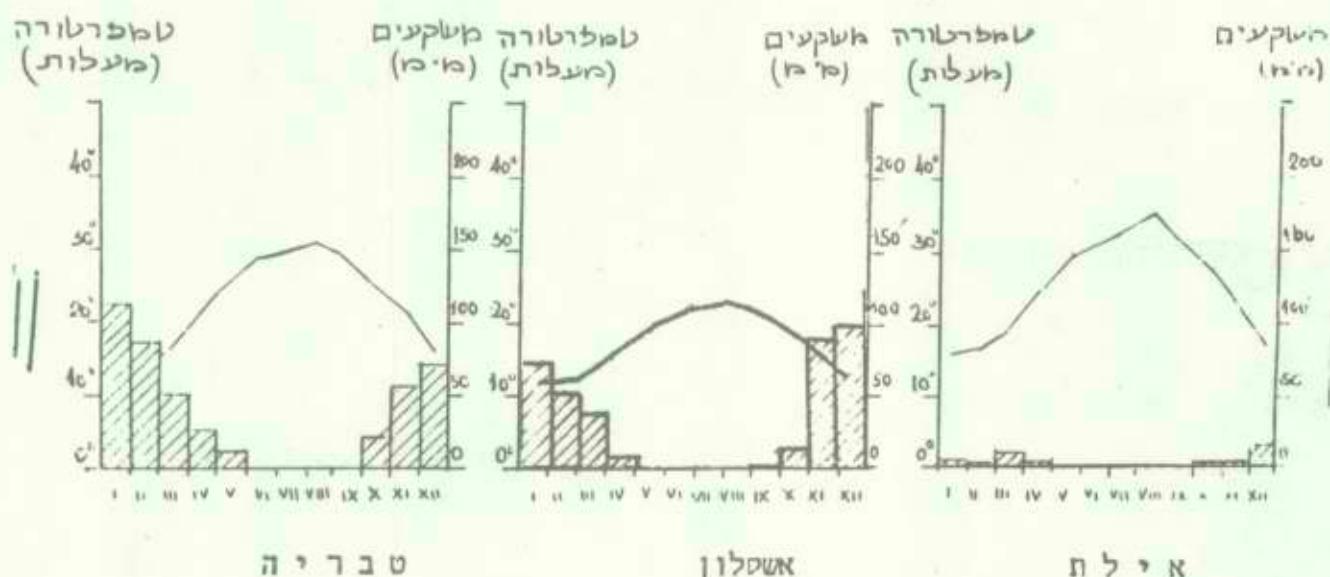
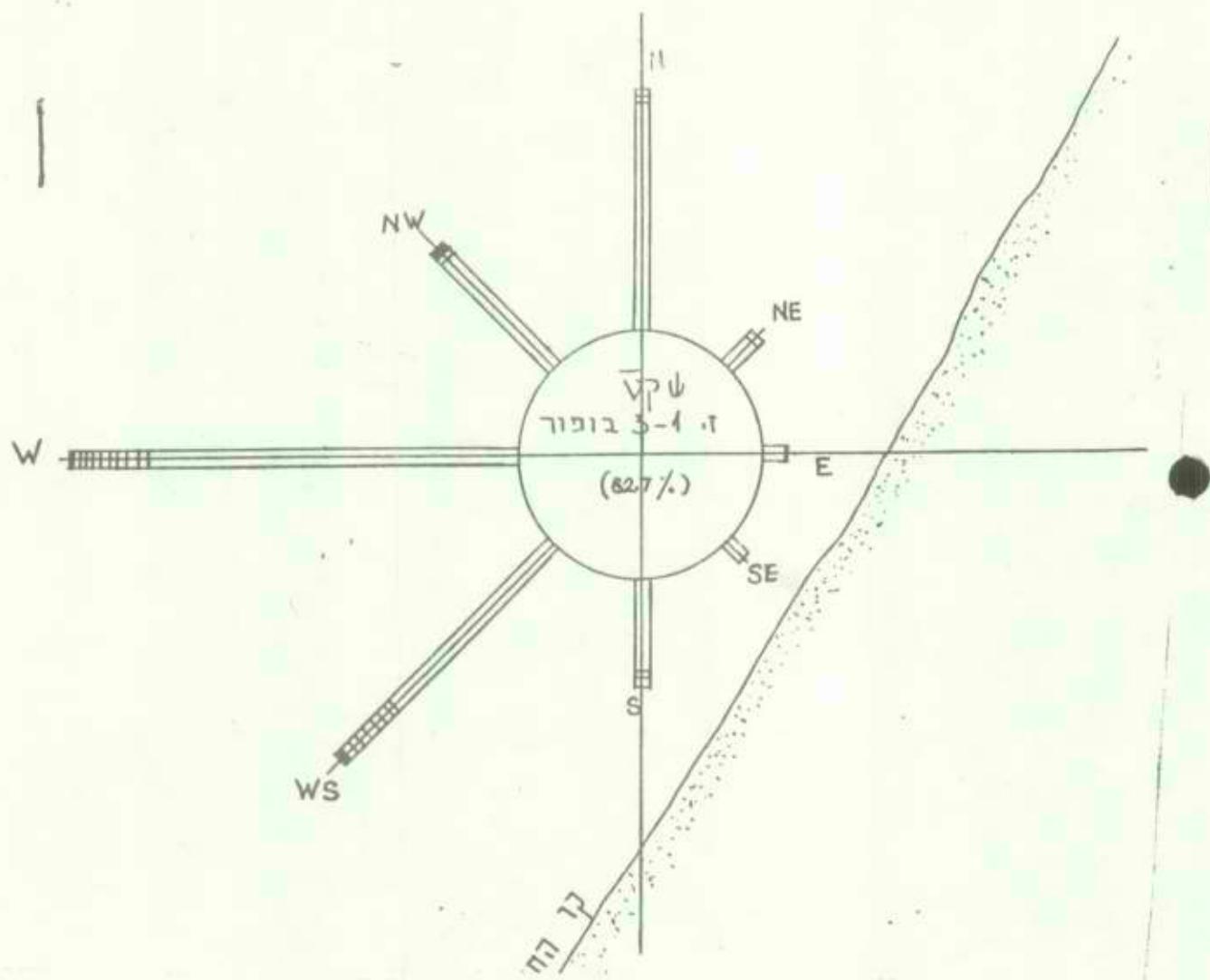


FIG. 1: טמפרטורה ו月下 מזגיים (ממוצעים רב-שנתיים)





- 13 -

לשני מרכיבים אלה יש להתייחס بصورة עמוקה בכל תכנון אפשרי
שיעשה בתחום העיר.

لتכנונות האזור ובמיוחד תנאי הסביבה, אקלים וגישה ואטריות, עשוי
לעוזר פיתוח תיירות ונוף מסביב אשקלון ובמיוחד באזורי זיקרים
וביצניהם, אשר ימקדו פיתוח של כ- 5000 חדרי אכסון נוספים לאלה
שיפותחו באשקלון.

4. אטרקציות היסטוריות

בעיר שהיה בעל עבר כה עשיר באשקלון, טביר קיומם של אתרים
היסטוריה רבים. ניתן לטוג אוטם לשולש סוגים, בהתאם למיקומם:

א) החלק העתיק: פארק לאומי, המכיל את רוב האתרים של העיר
הפלישתית, היהודית, הרומית והצלבנית.
מנקודת ראות היסטורית, זהה אחת האטרקציות העיקריות בישראל
證 עדות 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 שבו 20 סככות
+- 50 אוהלים.

להלן מספר המתארחים בקמפינג:

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

ב) העיר העתיקה של מגדל: יש בה מרכז מאד מעכניין, אך הוא עצוב.
אפשר לצפות שבפועל מתואמת ההלכת ניתן יהיה לשחרר בקהלות הרבה
מרכז זה ולהעניק לו אופי של מרכז מלאכה, שוק יומיומי ואזור
בת-קפה ומוסדות מזרחיות. بصورة זו יתאפשר ארוחה מתקנים
במקומות.



- ג) מימזאים היסטוריים פזורים גם בחוף הערוני - הקברים הרומיים וצפונה מכון, לכיוון ברנע - כניסה ביזנטית במצב טוב.
- ד) סביבת אשקלון - סביבת אשקלון משופעת ריבכוזי אטרים ארכיאולוגיים מתkopות שוכנות בעיקר באזורי זיקים ואזורי בני-שמעון. כמו-כך קיימים באזורי ריכוזי שמורות טבע מוכrazות ומוסעות. בעורפה של אשקלון בטוחים קברים מרוכזות אטרקציות בdroiotות שונות רחט, מרכז ג'ו אלון, בייש ואחרים.



5. רקע פיזי דמוגרפי ותיירותי

פרק זה עוסק בתיאור הממצב התקיים באשקלון מבחינה גEOFIZIICHESKAYA, דמוגרפיים וממצב התיירות בעיר.

5.1 נתוניים פיזיים ודמוגרפיים

אוכלוסיית אשקלון מונה כ- 53,000 תושבים.

שטח שיפוט של העירייה 48,000 דונם.
מובטלים עתה כ- 220 איש.

מאזן התగירה לאשקלון שלילי בשנים האחרונות. בשנת 1980 הגיע
מאזן התגירה ל- 720 תושבים.

5.2 מערכת אכסו ותיירות באשקלון מפורטת בטבלה מס' 6.

טבלה מס' 6: מערכת אכסו והתיירות – מצב קיימן:

מספר מילוט	מספר חדרים	דרגה (כוכבים)	בתים מלאים
140	52	4*	דגון
216	108	4*	סוויס הוטל
266	108	3*	מלך שאול
400	196	2**	כפר הנוף הצרפתי
54	22	1*	גנים שימוש
190	90		מרגווע לעובד
54	27	1	אשקלון
1,320	603		סה"כ
בוחניון אשקלון			112 מילוט
בונגלוות			22 מילוט
חדרים			69 "
总数			21 619
מיטות			1,447
סה"כ כללי			



5.3 התפוצה

מצב התיירות נמצא בדעתה החל משנת 1973.
לפי נתוני ירחון התיירות קיימת ירידת בסה"כ הלינות בתי-המלון
בAshkelon.

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

במקביל ירדת תפוזת המיטות

בשנת 1973 הייתה תפוזת המיטות כ- 43%
בשנת 1980 הייתה תפוזת המיטות כ- 37%.

עיקר הביקוש ללינות במלונות העיר אשקלון נעשה ביום 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%.
לכוארה ירידת 12% בביקוש ללינות תיירות מחו"ל, אך אם נקח בחשבון את
הירידה הריאלית במספר הלינות בשנת הרי שירידת תיורי חוויל
בעיר גדולה אף יותר.

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

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



5.4 מצאי שירותים בידור ואוכל (נכון ל- 1978)

- בעיר 4 בתי-קולג'ו (300-3,300 מקומות).
6 מסעדות גדולות (מתוכן 2 רשותות לתיירים עם 180 מקומות ישיבה).
5 בתי-קפה גדולים (ישם עוד כ-20 בתי-קפה ומסעדות קטנות לא על רמה).
40 מטפירות ומכווני יופי.

5.5 מועדוני לילה

קיים רק בשלושה בתי-המלון

- 1 בטוויס הוטל
1 במלון המלך שאול
1 בכפר הנוף הצרפתי

בעיר עצמה אין דיסקוטקים ומועדוני לילה.

5.6 ספורט

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

5.7 בתי קולג'ו ותייאטרון

באשקלון קיימים ארבעה בתי-קולג'ו ובhem סרטים וחגונות.

6. פ로그רמה פיזית כלכלית

פרק זה מפרט את מרכיבי הrogramה העיקריים מביניהם חישובות להיבטים פיזיים וככליים בולטם.

- 6.1 עפ"י הנחה של 50% תפוצה שבתית בחדרי האכסון התיירים בקבל
- ב - 2.16 מיליון לינות ב - 1995
 - ב - 1.13 מיליון לינות ב - 1990
- (חישוב = מספר מילוט × 50% × 360 ימים).

בנחה כי עוגת התיירות לאשקלון תורכב מ - 60% תיירים מהויל.
ו - 40% ישראלים.

נקבל כי תרומות אשקלון לעוגת התיירות לישראל הגיע לכ - 1.29 מיליון לינות זאת עפ"י חישוב:
 $1.29 \times 60\% = 0.775$ מיליון לינות תיירים.

- בהנחה כי 75% מהתיירים לאשקלון הגיעו בטיסות שכר מאורגנות,
נקבל: $0.997 \times 75\% = 0.747$ מיליון לינות = 775,000 לינות תיيري שכר
וכו כ - 0.289 מיליון לינות תיירים = 515,000 לינות לתיירים.

עפ"י חישוב שתורת ממוצעת לתייר נקבל:

$$\begin{aligned} 77,500 &= 775,000:10 \\ 24,500 &= 515,000:21 \end{aligned}$$

ס.ה. " ב ב - 102,000 תיירים מהויל בשנת 1995.

לשם המראה מצורפים מספר נתוניים 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 מיליון לינות
מתוכם כ - 500,000 לינות תיירי שכר.

לצורך כך אנו מניחים כי ידרשו פעולות לשוק אשקלון
במיוחד במדינות אירופה, לתקופות המעבר סתיו ואביב,
ופועלות לעידוד טיסות שכר לאח"ר.

בالمשר ידונו 2 נושאים מרכזיים סביר מערך האכסוניות –
חניה ומסחר.

6.2 שטחי המסחר והבידור

כאמור יפותחו באזורי התיירות כ- 20,000 מ"ר מסחר ובידור
בחלק מפיתוח אטרקציות תיירותיות משלימות למערך האכסוניות,
מעבר לשירותים מסחר ובידור אשר יספקו ע"י המלונות.
שטחים אלה מרכיבים כדלקמן:

- א) בתיל – קפה מסעדות ואחרים כ - 10,000 מ"ר.
 - ב) מסחר, סוכנויות משרדים ואחרים כ - 10,000 מ"ר.
- בالمשר יפורטו פרטים נוספים.

א) בתיל – קפה מסעדות ואחרים

חישוב שטחי מסחר בקטגוריה זו נעשה עפ"י מספר הנוחות המבוסס על מספר נתוניים כדלקמן:

- סה"כ חדרי מלונות בשלב הסופי כ - 000,6 חדר.
- סה"כ מיטות בשלב הסופי כ - 00 12,000 מיטות
- עפ"י תפוצה של 75% בממוצע ליום (בעונה יקבעו מלונות כ - 000,9 איש).

שיטת חישוב שטח מסעדות ובתיל קפה הנחוצים יכולם להיעשות במספר דרכים.

בالمשר יפורטו 2 מלאה:



גישה ראשונה - מדד שטחי מטעות ובתי קפה למבקרים
עירוני כ - 2 מ"ר למושב.

מקום שידרשו כ - 18,000 מ"ר . עפ"י חישוב הקובע כי כל
2 מבקרים מעדיקים מושב אחד נקבע כ - 9,000 מ"ר לבתי קפה,
مטעות, בתי מזון, פאב וכוכ'.

גישה שנייה - כ - 60% מהתיירים הגיעו בטיסות שכר.
במסגרת זו קיבלו ארוחת בוקר בכל מקרה וארוחת ערבית במרקם
רבים.

מחצית זמן השהות באשקלון יעברו התיירים מחוץ לעיר - טויל
ביקורים וכיו"ב. לפיכך, 50% מארוחות הצהרים יתקיימו מחוץ
לעיר.

לפי אלה נקבע ביקושים לארוחות ביום כدلמן:

סה"כ כ - 9,000 בופשי ותיירים ליום.

מתוכם כ - 3,000 תיירים יאכלו בוקר.

כ - 4,500 תיירים יאכלו צהרים.

כ - 3,000 תיירים יאכלו ערבי

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

סה"כ המושבים שידרשו במשעדתו מחוسبות עפ"י הנטור הקובע

כי כל 2 מבקרים במשעדת מעדיקים מושב אחד.

לפיכך, ידרשו כ - 5,250 מושבים.

מומוצע שטח מושב במשעדת כ - 2 מ"ר. לפיכך; ידרשו כ - 10,600 מ"ר
למשעדות/קפה/ואחרים.

סיכון השטחים לנושא מזון, קפה ואחרים מלמד כי מינימום השטח
הנדרש ע"י לספק את צרכי התיירות באזורי נוע בין 9,000 - 10,500 מ"ר.



זאת כמובן מבלי לקחת בחשבון תוספת ביקוש של תושבי העיר, מבקרים מזדמנים ואחרים.

לצורך קבלת סדר גודל ומסגרת לתוכנו נקבע כי מכסת שטח המפעדות בתאי מזון ושתייה יגיע בשלב הסופי, באזור התיירות המצוומצם לככ - 10,000 מ"ר.

ב) שטחי מסחר ועסקים לתיירות

אל התיירים יש להתייחס כמעט כל אוכלוסיה רגילה לצורך למגוזן מסחר ושרותים (להוציא עסק מזון קמעוני, סיטונאים, חומרי בניין, רהוט ואחרים אשר יספקו בתחום העיר אשקלון).

מבדיקת המצוין בערים שונות כולל בטבריה, נמצא כי קייםיחס של 1:4 בין שטחי בתיה-הקפאה וمسעדות לשאר העסקים. אם בניה כי באזרחיות תיירות יפותחו כ- 100 מסעדות, בתיה-קפאה ואחרים (לפי כ- 40 מושבים בממוצע ליחידה), גודל יחידת מסחר ועסקים ממוצעת כ- 25 מ"ר. סה"כ כ- 10,000 מ"ר.
(החשבוב - $10,000 = 25 \times 4 \times 100$).

לモותר 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 ושרותים בנוסף לשטחי המסחר והשירותים אשר יפותחו במסגרת פיתוח המלונות.

סילוקים - השטחים אשר פורטו לעיל יכתה בצדקה ሚביביליה נארתה את הביקוש לשטחי מסחר ושרותים כאשר עיקר מרכיבי הביקוש מקורם בתיירים אשר יגיעו למלונות, תושבי העיר אשקלון אשר יملאו חלק ניכר בסל הצרכנים הכללי וכן לפיקוח ימי שייא של מתרחצים.



6.3 חניה באזורי התיירות

בຕבלה הבאה מס' 7, יפורטו מידי חישוב צרכי החניה לאחננו.
ຕבלה

ຕבלה מס' 7: הערכת הביקוש לחניה באזור התיירות באשקלון (פתחן מלא) –

העדות	אוטובוסים	פלטיות	בושא
לפי מדד: 1 מכוניות לכל 4 חדרים. 1 אוטובוסים לכל-100 חדרים.	60	1,500	אורחי מלונות
30,000 מתרחצים ביום שבת. 15% מהם מגיעים ברכבת פרט תושבי אפרילדר ברנע, שמשון ברגלא.	-	1,000	מתרחצים אשקלוביים
40,000 מתרחצים ביום שבת (30,000 ברכבת פרט 10,000 באוטובוסים ומשאיות).	200	7,500	מתרחצים מהוף אשקלון
1 רכב ליחידת מגוריים	-	1,200	מגורים
	-	300	מסחר וbijidor
לא כולל את אורחי מלונות, לאלה יסופקו חכ' יות במסורת מגשר המלון.	260	10,000	סח"כ (לא מגורים, מסחר ובbijidor).



7. שלבי פיתוח

כאמור יפותח ענף התיירות באשקלון ב- 2 שלבים עיקריים:

שלב א' מיידי עד 1990

שלב סופי עד 1995

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

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

א) שלב פיתוח מיידי

שלב פיתוח א' יתרחש עד שנת 1990.
עפ"י תחזית מת皈ל תמונה הפיתוח הבאה: -
סה"כ חדרי מלונות כ- 4,000
סה"כ שטח אז ור הפיתוח כ- 375 דונם
סה"כ יחידות מגוררים כ- 600 יח"ד
סה"כ שטחי מסחר כ- 12,000 מ"ר.

אזור הפיתוח יחולק ל- 2 אזורים תכנון מפורטים לביצוע שマルכיביהם יהיה כדלקמן:

תת אזור א' - ממערב ובמהמשך למרכז העירוני התקיים.
תת אזור ב' - ממערב ובמהמשך שכונת אפרידר.

תכנון פיתוח 2 תת האזורים יעשה במקביל.



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

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

שם	תשתית	תשתית אזרחית	פרטים
750*	250	כ- 500	מספר חדרים קיימים
3,150*	1,250	1,900	מספר חדרים מוצע
600	400	200*	מספר יחיד למגורים
4,650	2,250	2,400	סה"כ מספר חדרים
12,000	4,000	8,000	סה"כ שטח מטבחים (מ"ר)
375	180	195	שטח הפיתוח (دونם)

תכנון ופיתוח שני תשתית אזרחית יעשה במקביל, כפוף לאיולוצים ובעיות אשר יתעורררו בשטח (כגון בעיות בעליות קרקע, תשתיות ואחרים).



החברה
הממשלתית
لتתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 26 -

.8. נספח מס' 1

מצב התתיירות באגן הים התיכון

1. מס' תיירים (ב מיליון נפש)

גידול לעומת 1979	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
	<u>37.3</u>		<u>37.8</u>		

התתיירות לישראל כ- 3% מההתתיירות הים תיכונית.



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
הממשלתית
لتיירות

- 27 -

2. תיירות באתרים מיוחדים - המפלגות בתים מלאו לפי דרגות

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



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
הממשלתית
لتיירות

- 28 -

3. הרכב בתיהם מלון בספרד

ס פ ר ד

	חדרים בכתי מלון
--	-----------------

	בפנסיוניות
--	------------

	סה"כ 520,000
--	--------------

מקומות לינה בחדרים ובוילות 1,000,000

	מקומות קמפיניג
--	----------------

	250,000
--	---------

תקציב דל סול (חיירות יותר עשירה) (24,700 חדרים)	מילרקט (חדר) 119,000	התפלגות חדרים לפי דרגות בגרונה (41,000 חדרים)	התפלגות ארצית		
			דרגות בתיהם 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*	
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
81.7%	79.1%	70.3%	71.4%	סה"כ	



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
המשלתית
لتיירות

- 29 -

4. התפלגות דרגות פנסיונרים - ספרד

kosha dal sol (תיירות יותר עשירה) 74,700 חרדים .	מיורקה	התפלגות חרדים לפי דרגות בגרונה(000) חרדים)	התפלגות ארצית דרגת בת-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 מיליון תיירים חוץ מהם 10 מיליון בדרכן
האויר מהם 7 מיליון בטיסות שכר.



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
המשלתית
لتיירות

- 30 -

נספח 2:שכיחות גובה וכיוון גלים באשקלון

93.5% מכלל הגלים שנמדדנו במדידות שנתיות, באים מזרור המערב וצפונה מערב. בתנאים אלה נראה כי קיימת סכנת רצינית של זיהום חופי אשקלון, במקרה של תקלה בנמל הנפט, הנמצא בכיוונו דרום-מערב.

שכיחות כיווני הגלים

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

המקור: הנדסה ימית

אזרחות בע"מ

גובה הגלים

כמו לכל אורך חופי ישראל, גם הים באשקלון אינו שקט במיוחד. במשך כל השנה נמדדדים גלים שגובהם פחות ממטר אחד, ב- 54.1% של הזמן, אולם רק 50% בחודש יוני, 41% ביולי ו- 37.6% באוגוסט.

בחינת 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'שכיחות ב-%

0.4	2.3	4.3	9.0	11.1	18.0	26.8	28.1	(ממוצע שנתי)
-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	--------------



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 31 -

שיעורת הגלים לפי חודשים (ב- %)

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

מקור: הנדסת ימית
אזרחות בע"מ



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
הממשלתית
لتיירות

- 32 -

נספח מס' 3

מספר ימי גשם בחודש במ"מ (אשקלון)

ממוצע רב שנתי 9-1948/1938

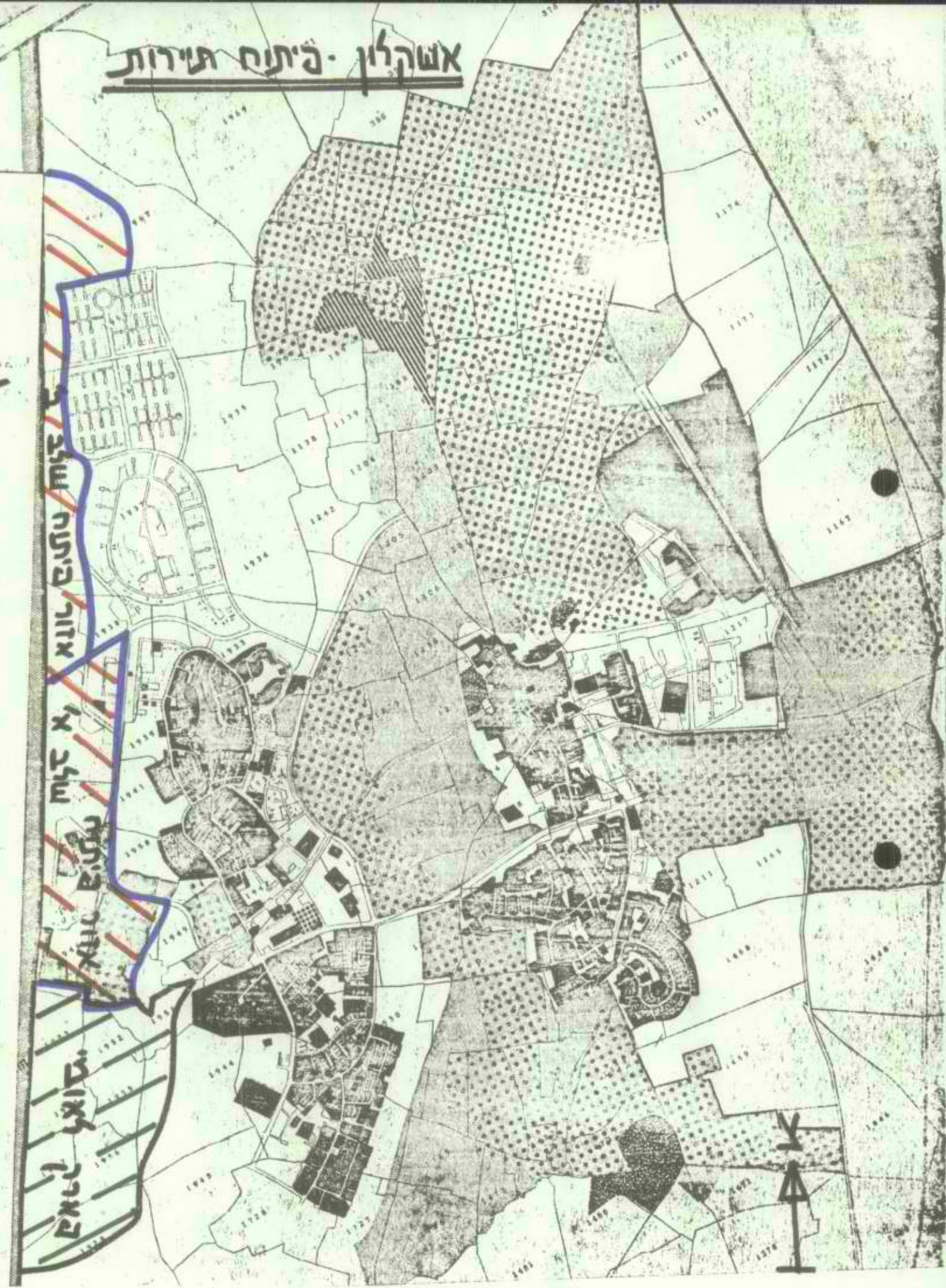
חודש	0.1 מ"מ	1.0 מ"מ	10.0 מ"מ	25.0 מ"מ	50.0 מ"מ	100.0 מ"מ
ספטמבר	0.1	0.1				
אוקטובר	1.0	1.0	0.6	0.1	0.1	
נובמבר	4.8	4.8	2.2	1.6	0.6	
דצמבר	7.0	7.0	2.6	1.4	0.5	0.1
ינואר	6.6	6.5	3.2	1.2	0.2	
פברואר	6.0	5.7	2.8	0.7	0.1	
מרץ	6.2	5.9	2.0	0.6	0.2	
אפריל	0.9	0.9	0.2			
מאי	0.6	0.4	0.1			
סה"כ ימים	33.2	32.3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

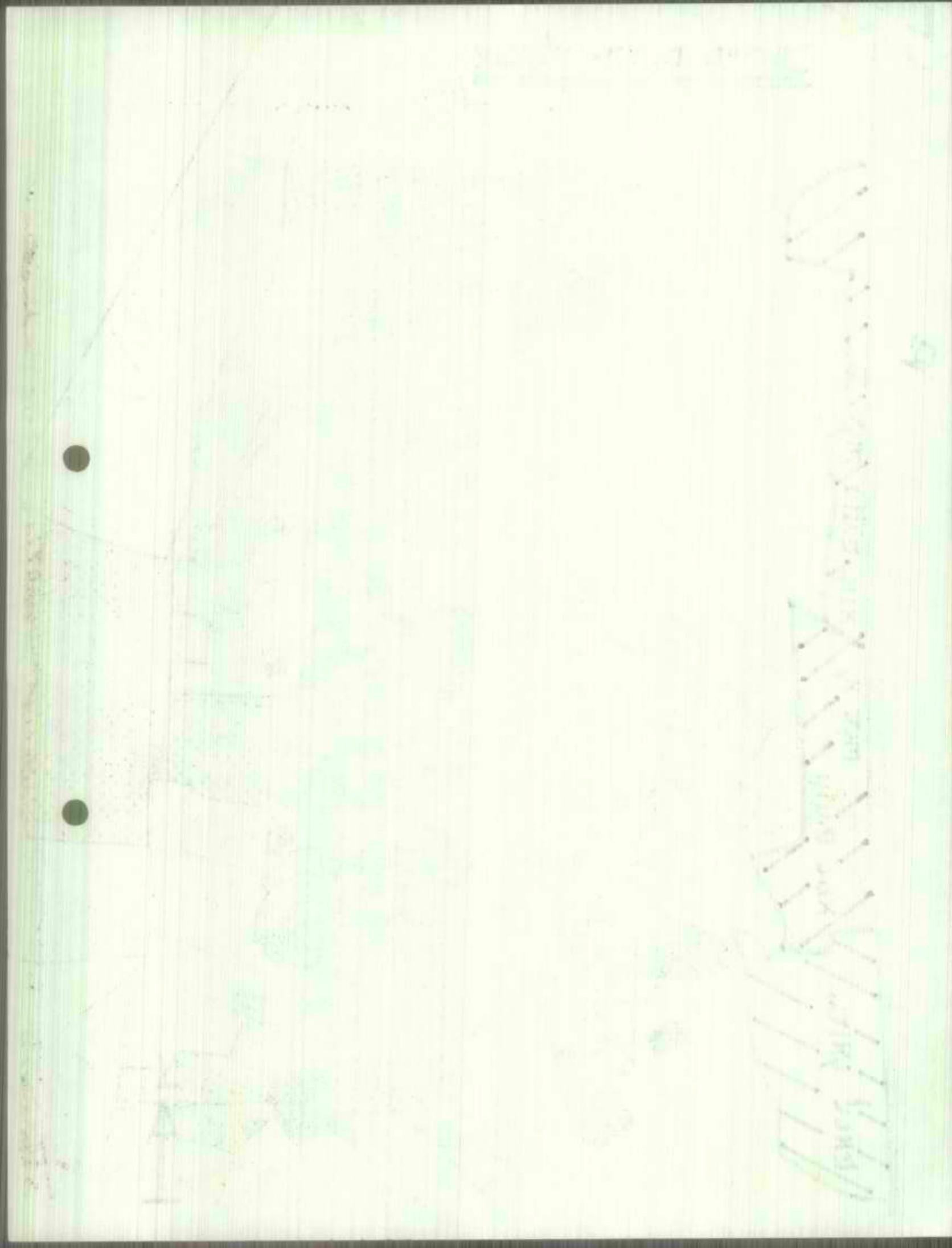
מקור השירות המטאורולוגי.

אשקלון - בתיות עיריות

四

אוצר ב'תיה שׁוֹבֵחַ







החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

עִזּוֹ - בּוֹקָק

פְּרֻוְגָרָם
לַפִּיחוֹת

האגף לתוכנון

מרץ - 1982



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

עִזּוֹ - בּוֹקָק

פְּרוֹגְרָם לְפִיתּוֹת

האגף לתוכנון

מרץ - 1982



חוכן הענינים

עַמְּדָה

הַבּוֹשָׁא

- | | |
|---------|--|
| 2 - 1 | 1. מבוא |
| 6 - 3 | 2. רקע פיזי וגיאוגרפי - עין-בוקק |
| 11 - 7 | 3. הפטנציאל התיירוטי בעין-בוקק |
| 19 - 12 | 4. פיתוח תיירות בעין-בוקק |
| 23 - 20 | 5. אילוצים ובעיה ות פיתוח תיירות בעין-בוקק |
| 25 - 24 | 6. עקרונות ואמצעים לפיתוח תיירות בעין-בוקק |

נספח מס' 1

מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר

נספח מס' 2

תחזית הביקוש הכללי ללינות באזורי ים-המלח
(עפ"י ויגינשל - לפידות).



1. מבוא

אזור ים-המלח מציע בחופיו השונאים מספר אתרי תיירות קיימים ופוטנציאליים. עיקרים של אלה ממוקם בסביבות קליה - עין-פשה, מניפת נחל קדרון ומצפה שלם, עין-גדי, נחל חבר, עין-בוקק וחמי-זוהר. המוקד המפותח מכולם הינו בעין-בוקק חמיה-זוהר בו מרכזים אמצעי אסנו, שירות חוף, מסחר ומרפא בהיקף הגדל ביוטר בכל האזור כיום.

לאתרים השונים קיימות תוכניות חלקיות אשר חלקן ישן ובחלתי מעודכו כך למשל לאזור קליה עין-פשה אשר עפ"י הערכות ראשוביות יהו מוקד גדול ומפותח בעתיד הקרוב בעיקר בשל קרבתו היחסית לירושלים וכוכנת משרד התיירות לרכבمامע בפיתוח האזור.

موكד נחל חבר אמרור להיות המוקד הגדול מכולם ועפ"י תוכניות ריעוביות יכולאת אלפי חדרי מלונות בטוח שנות אלפיים. יתר המוקדים ימשכו ממוקדי ביקור, רחצה ובילויים קצריים יחסית.

במסגרת המצ"ב מפורטת פרוגרמה לפיתוח אתר עין-בוקק, חלק ממכלול פיתוח משותף עם חמיה-זוהר.

ה프로그램 מציגה מסגרת לפיתוח המתחייב מצרכים המתבקשים בפיתוח אתר תיירות בקנה מידה בינלאומי. יש לצ依ין כי באתר עין-בוקק, קיימת תוכנית מתאר מאושרת וrogramma זו ממליצה על כווני דה-תכנון לת.ב.ע. הקיימת. זאת מתווך רצון וכוונה לשפר את התוכנית הקיימת על סמך הבנה והכרה בצרבי הזמן והשתה במקומות. כדי להתחאים את צרכי הביקוש ולאפשר פיתוח של פונקציות תיירותיות מגוונות האמורויות לשרת את תיירות הנופש ותיירות המרפא העממית שתפקוד את המקום.



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 2 -

נכין כי למרו ת שבחינה פיזית מוקדשת ה프로그램 המצ"ב לפיתוח אתר עין-בוקק, הרי שבחינה תפעולית אנו רואים באתר עין-בוקק ובאתר חמ-זוהר (הממוקם כרי 3.5 ק"מ), מוקד תיירוני משולב אשר במסגרתו יתקיימו פעילויות ואינטראקציות משותפות.

המסמך המצ"ב חוכר ע"י צוות אגף התכנון בחתימת כולל:

מר י. סוקר - מנהל א.תכנון

מר ג. כהן - מתקנים

גב' נ. לנדרוור - אדרי אגף תכנון.

הצורך נסתיר באדרי עדנה ומ. גלעד - אדריכלי תוכנית המתאר וביצגי האדור בחברה לפיתוח חוף ים-המלח והמו"ץ תמר.

המסמך מוגש לאישור צוות ההיגוי המשוחף לקרה מסירתו למתקנן לצורכי הכנת רה-ארגון של הת.ב.ע. המקומית.



2. רקע פיזי וגיאוגרפי – עין-בוקק

2.1 מיקומו של האזור

התחפותות אזור ים-המלח והמערך המתיירוטי במרחביו, קיבל חנופה ניכרת לאחר מלחמת ששת-הימים, כחוצאת משיפור נגישותו של האזור לירושלים ולמרכז הארץ. עד מלחמת ששת-הימים היה האזור מרוחק ממרכז הארץ, כאשר ציר הגישה הארור היה דרך באר-שבע – דימונה וסדום. בתקופה זו היה האזור למשה טగור בפני תיירים ומבקרים.

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

באזור עין-בוקק חמץ זוהר בדרוםו.

באזור עין-גדי במרכזו.

באזור עיינות צוקים-קליה בצפונו.

אזור עין-בוקק חמץ-זוהר הינו האזור, בו הוחל בפיתוח המתיירוטי בים-המלח, המлон חראשו שבנה לחופו (גלי-זוהר) מוקם באזורי זה. אזור עין-בוקק מרוחק כ – 135 ק"מ מירושלים וככ – 30 ק"מ מערד. ביום שוכן אזור התיירות עין-בוקק – חמץ-זוהר לאורך קוו חוף של בריכה תעשייתית של מפעל ים-המלח, השפעת מיקומו של האזור לשפט בריכת זו, מפורטת בסעיף 5.4.

2.2 טופוגרפיה ומסלע

חוופו המערבי של ים-המלח גובל במצוק ההעתקיים הראשי, המתנשא לגובה של 400 – 600 מ' מעל לפניו ים-המלח. כמעט לכל אורכו המגיע ל – 80 ק"מ מלא 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 וחוואר ולמרגלותיו המשקעים הפליאטיקניים של חצורת הלשון.

במספר מקומות לאורך קו החוף, בשפכי נחלים, נוצרו דלתאות המאפשרות פיתוח לרווח מישור החוף, המשתרע על מספר עשרות מאות מטרים (דלתאות נחלי ערדות ודוד, יעלים, מצדה, בוקק וזרה).

באזור עין-בוקק יוצרת הדלתא של נחל בוקק מישור חוף המשתרע לאורך כק"מ ורוחב 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 - לרווח השטח, בגלל העלייה התוליה מערבה, ומכתיבים פיתוח לינארי לאורך קו החוף, במקביל לככיש הארץ והאזור באזור.

2.3 תנאי האקלים באזור

תנאי האקלים באזור ים-תמלח וחופו תינס תנאים מדבריים קיצוניים. מקורמו של האזור, בסמוך לרצועת המדבריות של כדור-הארץ ובאזור "צל הגשם" של הרי יהודה וחברון מכתיב את כמותות הגשם המזעריות באזור. בצפונו, כמותה הממוצעת השנתית הינה 85 מ"מ היורדים ב-26 ימי גשם, ובדרומו 47 מ"מ היורדים ב- 17 ימי גשם.



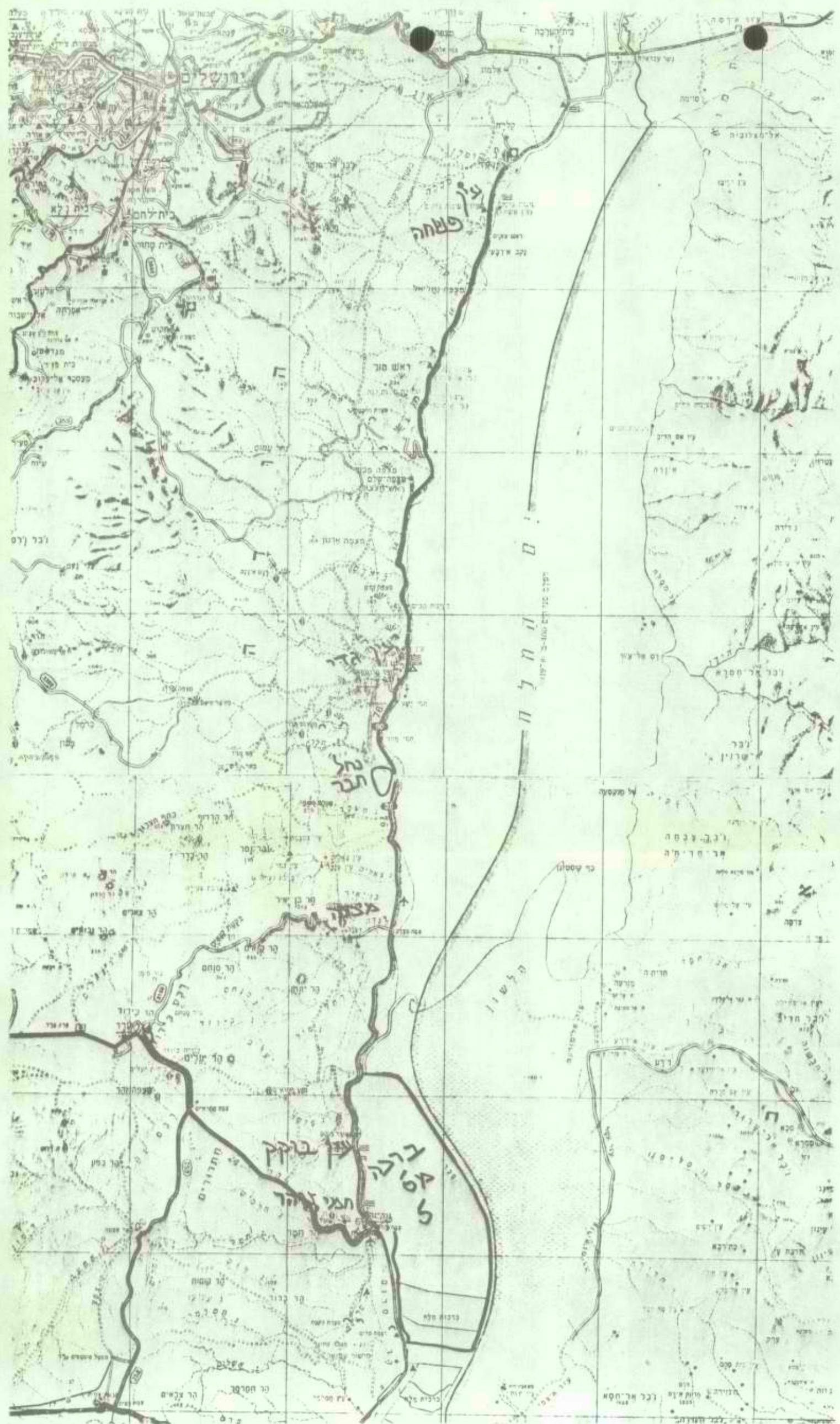
קוו הרוחב הגיאוגרפי והתחוממות האויר, כתוצאה מגלייתו לשקע, מכתיבים את הטמפרטורת הגבוהות באזורי שהינן הגבוהות בארץ. טמפרטורת המכסים הממוצעת בין אפריל ואוקטובר הינה מעל 40 מ'ץ ומחניינים אינם יורדים מ- 10 מ'ץ.

שילוב של הטמפרטורות הגבוהות, תלחות היחסית הנמוכה והעננות הנמוכה, מכתיבים את שיעורי התאדות באזורי שהינן הגבוהים ביותר בארץ.

הממוצע השנתי באזורי הינו 12.1 מילימטרים ליום, לעומת 7.5 מילימטרים בבארך-שבע. בחודש يولאי התאדות היומייה הינה בשיעור של 18.0 מילימטרים ממוצע יומי.

חלות היחסית באזורי נמוכה בהשוואה לשאר אזורי הארץ. בממוצע שנתי הינה 43 אחוז. בחודשי החורף החלות היחסית נעה בין 50 ל- 60 אחוז, ובחודשי הקיץ בין 30 ל- 35 אחוז. משטר הרוחות באזורי משפיע על השטניות ערבי הטמפרטורה בסמוך לקו החוף, כאשר בין השעה ת- 10 בבוקר ו- 4acha'itz מושפע אזור החוף מהבריזה שפתח האגם - הממונכת את עליית הטמפרטורה. בשעה 5acha'itz משנה משטר הרוחות, כאשר הבריזה שפתח הים-התיכון נוחת לאזורי ההר ממערב וגורמת לדוח חמה ולעלית הטמפרטורה. בשעות הלילה מתפתחת באזורי רוח מערבית מהיבשה לים.

שילוב של תכאי הטמפרטורה וחלות היחסית מהווים את הבסיס לפיתוח אינדקס הרגשת "הגובה הטרמי" של האדם. על-פי בדיקות אמפיריות, ניתן לקבוע כי מתחת ל- 22 יחידות אינדקס, האדם מרגיש גובה טרמית. בין 22 ל- 24 יחידות אינדקס מרגיש האדם הרגשת חום קלה, בין 24 ל- 28 עומס חום בלבוגן, ומעלה 28 עומס חום כבד האוצר ממש גופני.





תנאי עומס החום באזורי קשיים ביותר; בין החודשים יוני וספטמבר ישן כ - 16 שעות ביממה של אי נוחות טרמית, ובחודשים יולי ואוגוסט, בכ - 20 שעות, ביממה שורר באזורי עומס חום ביןוני וככדי - שיעוריהם שאינם קיימים באזוריים אחרים בארץ. בחודשי החורף (נובמבר - אפריל) לא שוררים באזורי תנאי עומס חום. עומס הקור לעומת זאת הינו הנמור ביותר בארץ, ורק משר חודש אחד בשנה נזקקים להסקה מלאכותית.

3. הפטנציאל התיירותי בעין-בוקק

3.1 כלל

הפטנציאל התיירותי של עין-בוקק מורכב מתיירות רפואי ותיירות נופש – שביל תיירות המפותחים כיום, ומתיירות עוברת ותיירות מדברית העשויה להתחפתח בעתיד.

הפטנציאל הרפואי של אזור עין-בוקק מבוסס על שילוב של מעיין מרפא טרמלי באיכות גבוהה (عين نوايت), קרינתם שם נמוכה, מרחצאות וחוף רפואי, תחולת חמצן גבוהה באוויר ותנאי אקלים חמימים בחורף ובעונת המעבר.

בנוסף לגורמים אלה, נופו המדברי של האזור ואזור מדבר יהודה, אתרים היסטוריים ולאו מים, אתרי טבע ונוף וアイיות אוואיר, מהווים גורמי משיכה לתיירות נופש ולטיפילים באזורה.

אובדן השטחים המדבריים בסיני, ופריסתו של צה"ל במרחבי הנגב, ממקדים את האפשרות לעירicht טיולים וסיורי מדבר באזורה מדבר יהודה הסמוך לאזורה. הודות לסמיכות הגיאוגרפיה, ניתן לשלב סיורים מדבריים עם רחצה בים-המלח, ומשוש במקדי האכסון בחופיו ובכלל זה בעין-בוקק. הגידול הביקר בהיקף הביקוש לאctorן באזורה, במרקצת העשור האחרון, מלמד על הפטנציאל הביקר והבלתי מפותח בחלקו באזורה.

* ספיקת עין נואית, המכובע כ – 600 מ' ממרכז המלונות בעין-בוקק, היבת 4-8 מ"ש בטמפרטורה של 39 מ"ץ. החרכב הכימי של המים עשיר בסולפטיים, קלוריידים וברומידיים – הרכיב המתאים לדרישות של מי שתגיה מינרליים. מלחות המים קטנה ביותר והינה 5.9 גרם לליטר. סביבה מעין זה ניתן לפתח מרכז שתגיה לגידוון שירותי המרפא בעין-בוקק.



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 8 -

3.2 התקף הביקוש לשירותי אקסון

ניתול הפטנטיאל של עין-בוקק, ופיתוחם מהיר של אמצעי האקסון ושרותי המרפא באתר בשנות ה - 70, הביאו לגידול ניכר של התקף התיירות באזורי. מספר הלינות הממוסדרות באזורי ים-המלח גדל מכ- 190 אלף לינות ב - 1972 ל - 415 אלף לינות ממוסדרות ב - 1978. מתווכן כ - 310 אלף לינות המהוות 75 אחוז מכלל הלינות באזורי ב - 1978, היבן לינות במלונות התיירות באזורי עין-בוקק - חמץ- זוהר, לעומת כ - 60 אחוז בלבד בהתאם ב - 1972. מגמת גידול הלינות באזורי נשכח, ובשנת 1980 נרשמו במלונות עין בוקק וחמצ-זוהר 356 אלף לינות. ככלומר גידול של 17 אחוז בין השנים 1978 - 1980.

3.3 התפלגות הביקוש לשירותי אקסון לתיירות פנים וחווץ

לפניהם נציגין את פוטנציאל הביקוש לשירותי תיירות באזורי עין-בוקק, נבחן את התפלגות הביקוש לתיירות פנים וחווץ.

התקף הלינות של הישראלים במלונות התיירות באזורי עין-בוקק עלתה מכ - 140 אלף וב - 1972 ל - 270 אלף ב - 1978. בשנים אלה תיירותה הישראלית כ - 65 אחוז מהתקף הלינות במלונות באזורי. לעומת זאת היוצאה תיירות הפנים כ - 85 אחוז מכלל הלינות הממוסדרות, לרבות אקסניות הנוצר. מגמה ידועה המצביעת על העדפת הישראלים של מלונות עמיים בדרגות 2 ו - 3 כוכבים. בשנת 1980 ירד התקף 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 הפליגות ארציות. כפי שצווינו קיימים 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 עממיים) הרי שהיקף לינות הישראלים יעלה ויגיע לכדי 8 אחוז - מהוות על-פי תחזיות שונות בין 500 ל - 650 אלף לינות ב - 1990.

מספר ימי הביקור ללא לינה של הישראלים באזרע בשנת 1978 היה 400 אלף. בשנת 1990 יגדל היקף ימי הביקור של הישראלים לכדי 520 אלף ימי שהייה ללא לינה באזרע. תחזית זו בנויה על הנחתה לפיה בעבר לשבעה בין 5 ימי עבודה יגדל הביקוש לנופש ביבוגי שיחליף את הנופש הקצר. עם זאת פרישת צה"ל במרחבי הנגב תגדיל להערכתנו את הביקוש לסיוור ושהייה קצרה באזרע ובמדבר הגדל בו.

3.5 פוטנציאל תיירות החוץ

במקביל לגידול חלקו היחסי של אזרע עין-בוקק מכלל לינות הישראלים במרוצת שנות ה - 70, הגידיל האזרע 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 גידול חלקו לכ - 2.5 אחוז ב - 1990, וכדי 3 עד 5 אחוז בשנת 2000 גידול לפחות לכ - 400 אלף לינות.



תיירות החוץ הפוקדת את אזרח עיר-בוקק כוללת שני מרכיבים
עיקריים:

(א) תיירות רפואי קלימטולוגי (תיירות המרפא התרמי קטנה לאין שיעור בהשוואה לקלימטולוגי בעיקר בהיעדר יתרונות חסינים לאזרח בהשוואה למרכזי רפואי באירופה).

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

למעלה ממחציתן שלливות תיירות החוץ באזרח הינה של תיירות רפואי, כאשר המרכיב העיקרי בקבוצת זו הינו חוליה פסוריאזיס. בחינת הביקוש לשרותי תיירות עד שנת 2000 שבוצעה ע"י גב' זיהה ויינשטיין סימה לפידות מלמדת על הפוטנציאל העצום הטמון במרקם זה של תיירות המרפא.

לפי ממצאייהו, כ – 1 עד 3 אחוז מאוכלוסיית צפון ומערב אירופה לוקה במחלה הפסוריואזיס, מתוכה כמחצית האחוז Zukka לטיפול, כלומר כ – 600 אלף איש בשנה. משך הטיפול בפסוריואזיס בחוף ים-המלח הינו כ – 28 ימים, ולפיכך מספר ימי הטיפול להם זוקקים חוליה הפסוריואזיס בצפון ומערב אירופה נאמד בכ – 17 מיליון ימים בשנה.

היקף הביקוש לביקורי תיירות חוץ באזרח, על-פי התחזית שערכו, ויינשטיין – לפידות הינה למעלה מ – 600 אלף מבקרים במנדרה ובאזור כ – 1990. (ראה נספח מס' 2).



לסיקום, הפורטנציאלי התיאירוטי של איזור עין-בוקק גדול בהרבה מהיקף ניצולם ביום. גוון המצאי האקסובי ובנויות מלבנות עטמיים בעין-בוקק על-פי פרוגרמה זו, יגדיל את- ליניותesis
 היישראליים באיזור. מדיניות שיווק נכונה ופיתוח תשתיות תיירותית משלימה באיזור. יגדילו את היקף תיירות המרפא הקלימטולוגי באיזור.

עם זאת חשוב לציין, שהיקף הפורטנציאלי שצווינו לעיל הינו בבחינת פוטנציאל "תאורטי", ועקב מגבלות שיווקיות ואחרות, אלו מעריכים חלקיקים ניכרים מתקפו לא ימומשו בשנים הקרובות.



4. פיתוח תיירות בעין-בוקק

יעדי פיתוח תיירות במקדש התיאירות עין-בוקק - חמי-זוהר אמוראים להציג את הרמה, מגוון ותיקף הנדרשים מאתר תיירותי בכנים'ם בינלאומי. הספק המינימלי הנדרש, מבחינת היקף חדרי מלונות, מחייב פיתוח של כ - * 2500 - 2200 חדרים.

היקף פיתוח זה אמור להבטיח גודל אתר תיירותי אטרקטיבי ועצמאי, אשר יוכל מגוון שירותים, אטרקציות ותבואה, העשויה לספק את התחרותה והצריכה המתבקשים לקיומו של אתר תיירות בכנים'ם בינלאומי.

יעד מרכזי זה שימש בסיס להכנת הפרויקט לפיתוח כולל הערכת ההיבטים השובבים (שירותים, שירות חוף, מסחר חניה וכיו"ב).

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

למן העמוד הבא יפורטו עיקרי הפרויקט הפיזית לפיתוח.

* סך זה של כ - 2500 חדרים מהוות נתון המבוסס על הערכת מומחים בנושא, התיאירות, בחזקת גודל מינימלי הכרחי, ע"מ להבטיחי מגוון ותיקף תכוועה, שירותים ואטרקטיביות לאתר תיירות בין-לאומי.



4.1 אמצעי אקסון

א. תשדית והתקנות, לפי רמות של מספר המלונות המוצע לשנת 1990.

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

ב. תשדית והתקנות לפי רמות של חוספת המלונות המועצת לשנת 1990.

סה"כ	חדרים
300	ברמת של 5 כוכבים
350	" " 3 "
250	" " 2 "
900	סה"כ

ג. תשדית הקצאת שטחים נוספים לבניית חוספת המלונות וסוגיהם

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



(ד) יעוד מגרשים למלונות לפיתוח בעמידה (1)

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

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

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

(2) הנחה בסיסית בהכנות הפרויקט קובעת כי המלונות הקיימים ולאה בכניה יוסיפו בעתיד חדרים נוספים להיקף ממוצע החדרים כפי המפורט בסעיף ב' בעמוד 13.



4.2 שטחי מסחר דרושים עד 1990

סוג העסק	מספר עסקים	שטח לעסק ממוצע	סה"כ שטח דרוש מ"ר
מסעדות ומסעדותים	5	80	400
מסעדות שירות 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
קוליבוע ומופעים	1	1000	1000
חביזיות הלבשה/הנעלת/אחרים	4	60	240
מצדרות צילום וכו'	3	40	120
תכשיטים תמרוקים	3	40	120
סופרמרקט	1	600	600
מספרות ויוופי	3	50	150
דואר	1	40	40
חנות עיתונים, ספרים וכו'	3	30	90
בית-מרקחת	1	80	80
בנקים	2	100	200
משרדי נסיעות ורכבת	4	50	200
סה"כ	50	-	5920
رزרצה לפיתוח בעתיד	10%	-	592
סה"כ כולל	-	-	כ- 6500



חניה 4.3

עיקר החניה המתחייבת מתכועת תתייררים תתרכז בגבולות מגרשי המלונות. מאחר וחתופים וטחי המסחר ישתמש חנויות עוברים רבה, מוצע להכשיר חניה כלהלן:

מתאכסנים במלונות - בתוך שטхи המלונות.

עובדיו מלונות - בנייל.

חנויות 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.

לפייך, ידרשו כ - 32 דונמים לחניה. (לפי: כלי רכב = 4 נפשות

לרכב: 6000 , 31.25 דונם = 40 כלי רכב/دونם: 1250 כלי רכב).

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

חופים 4.4

גושא הדרת החופים חילוני במילויו 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% מבקשי חוף × 80% חפות שיא × 5000 מיטות.

(2) עובדים במלונות 500 נפשות = 25% × מבקשים חוף 2500 עובדים.

(3) עוברים באזרע ביום שיא 500 נפשות = 50% מבקשי חוף × 1000.

(4) נופשים באזרע ביום שיא 2500 = 50% מבקשים חוף × 5000 נפשות ביום שיא.



(5) יחס יום שיא: שעת שיא 1:1.6

3400 איש לשעת שיא = 1.6 : 5500

(6) סה"כ שטח חופים (ללא חנויות) 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 רפואי

כאמור הנכו מיעדרים את פיתוח אתר עין-בוקק כאתר תיירותי ל רפואי,
בхаיקף של כ - 50% מסה"כ הפיתוח.

תיירות המרפא תחלק עפ"י הערכתו כלהלן:

% 60 חוללי פסוריאדים.

% 40 חולמים אחרים (עוזר ראמטי וכוכו).

עפ"י אלה ידרשו בשנת 1990 מספר מתקנים כלהלן:

(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 פסוריאדים × 50% רפואי רפואי × 4000

תיירים ביום שיא.

- ביקוש לשעת שיא (תיירים השוהים באתר).

750 נפש = 1.6 : 1200 חוללי פסוריאדים ביום⁽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 רפואי הפסיכיאטים במוקד אחד
ובגדלת חוף מולו, יש להקנות 2 עד 3 אדריכים במקום
סולריום קטנים בהיקף של 350 או 500 משתנשימים
ולפזרים באתר.

(2) متקנים אחרים

متקנים נוספים אשר ידרשו באתר עין-בוקק יכלולו בעיקר
מרפאה ומעבדה לחולי פטורייזיס (להיקף טיפול של כ -
250 איש ליום שיא⁽¹⁾). יש לפחות שתי מרפאות קטנות,
אשר יהיו צמודות לסולריומים. כ"כ ידרשו מתקני הצלת,
פיקוח רפואי, ציוד חירום ועזרה ראשונה. עיקרים של אלה
ישמש את התיירים באמצעות עין-בוקק, וכמו-כך את המטיילים
(בעיקר ישראלים), העוברים באזור. (מסמך מיוחד הוכן ע"י
המוסאייד תמר).

4.6 נופש וספורט

עקב אופיגים החזו של התיירים בעין-בוקק - תיירים רפואי ונופש,
אשר יגיעו לצורך תקופות שהות ארוכות יחסית, מוצע כי שטחי
הנופש והספורט ומתקנייו, יפותחו ברמה ובמגון מוגבלים ביחס
קיזומם ואופיגים של שטחי ספורט ונופש ומתקנייו עשויים לסייע
במידה רבה לבנייה תדמית דינמית ואטראקטיבית לחגועת התיירים
הפורטניציאלית, דזוקא בשל תנאי הסביבה הקשים.

(1) עפיי הערכתו של פרופ' פויירמן (ביחס בלינגוון).



מתקני הספורט והנופש יכללו כדוגמן:

- (1) מומלץ כי בכל מלאן תוקם בריכת שחיה וחדרי משחקים.
- (2) מומלץ שאחד מmgrשי המלונות העתידיים (מושיע זה של חמישה כוכבים), יבנה בשולי הפארק המוצע במרכז הפרויקט, תוך יצירת תנאי מיקדו אקלים משופרים. מלאן זה יציע שירות ספורט ונופש ברמה גבוהה במיוחד לאורחי האזור (בריכת אולימפית, מתקני טניס וכדור וко'), שירותים אלה יהיו המשר ארגני לפונקציות הציבוריות (לסוגיהם) אשר יפותחו בסביבה המיידית (אגם, פארק ירוק, אתר ארכיאולוגי, שטחי מסחר, תרבות וכו'), ועל ציר מרכזי.
- (3) במסגרת פיתוח הפארק המוצע במרכז הפרויקט, יפותחו שימושים ופעילות כדוגמן:
 - א) משחקי רחוב לסוגיהם.
 - ב) אמפיטיאטרו.
 - ג) בריכת מים.
 - ד) פינות ישיבה וצל.
 - ה) בית-קפה ומסחר.
 - ו) מתקני תרבות.

הפארק יתוכנן כהמ舍 לשטחי הספורט הניל ועל ציר תנועה ראשי המוביל אליו את הפונקציות אשר פורטו לעלה, כל זאת תוך התחשבות מיוחדת בתנאי הסביבה הקשים.



5. אילוצים ובעילות פיתוח התיירות בעין-בוקק

פרק זה עוסק ברכיבן המרכזי העוסק במערכות האילוצים והבעיות, טבעיים ומלאכותיים, העשויים לעכב פיתוח ענף התיירות בעין-בוקק.

ככל יצוינו עיקרי האילוצים והבעיות ולאחר מכן ידועו אחד לאחר בהרחבה יותר. להלן רשימת האילוצים:

- אקלים.
- זמינות מים.
- זמינות כ"א.
- התנגדות הבריחה התעשייתית מס' 5.
- תשתיות.
- עורף עירוני.

1.5 אקלים

כפי שתואר בפרק הרקע הפיזי גיאוגרפי, אכו למדים כי תנאי האקלים בעין-בוקק קשים מבחינה נוחות השהייה של התייר והhabiיר.

עיקרי הקשי מתבטא בטמפרטורות הגאות והיותם, כפרט בחודשי הקיץ הארוכים. כן אכו עדים למשטר רוחות המביבן גם כו על תנאי השהייה במקום, הארור חזק - בוהק, אבק הנישא ברוחות ואחרים, גם כו מכבים ומחיבבים רמה ואיכות פיתוח נוכחים לשתיית תיירים. אף כי לאחרונה הועלו הצעות ומחשובות לפיתוח בקניים עירוניים במרוגה הנמוכה אשר לחוף ים-המלח, נראה כי אוכלוסייה יציבה-עירונית, תחשה לתקנים בתנאים האקלימיים הקשיים, השוררים באזורי לאורך זמן. עימם לגבור על תנאים קיצוניים אלה חייב התכנון לעונות ובצורה מלאה ככל הביתן על השפעות האקלים השליליות ולגצל יתרונוטיו.



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה המשלתית لتיירות

- 21 -

5.2 דמינות מים

דמינות המים באזורי עין-בוקק נחשבת כנושא מגביל ומעכב פיתוח. צריכת המים ברמת הפיתוח הקיים מגיעה לכך - 0.3 מיליון מ'יק בשנה. עפ"י חישיב שגעה בעזה אחת עם גורמי האזור, נראה כי כמות המים אשר יצרוך אתר עין-בוקק, בשלב הפיתוח המלא, כפי המוצע בפרויקט זהו, הגיע ל- 1.0 מיליון מ'יק בשנה.

זאת עפ"י:

$$\begin{aligned} 912,500 &= 365 \text{ (ימיים)} \times 1 \text{ מ'יק ליום} \times 2,500 \text{ (חדר)} \\ 6,843.7 &= 365 \text{ (ימיים)} \times 0.25 \text{ מ'יק ליום} \times 75 \text{ (עסקים).} \\ 92,000 &= \text{رزירה (10\%)} \\ \hline 1,011,343 &= \text{סה"כ} \end{aligned}$$

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

5.3 דמינות כ"א

קיימים קיימים מצב של חוסר איזון גמור בין צרכי התעסוקה בפועלות תיירותית באתר עין-בוקק לבין היצע כח אדם זמין. די אם נציין כי יחס עוברים/חדר בעין-בוקק עומד על כ- 0.35 : 1, כאשר המקדם המקביל לרמת מלובות הקיים באזורי מתחייבת יחס של כ- 1:1.

ברור לכל כי יחס כזה לא ישרת את האינטראקציה לספק שירות בהיקף וברמה נאותים בתנאי תחרות תיירותית רחבה וקשה. אם בוסף לכך היקף הפיתוח החזוי, נקבל תמונה עגומה לעתיד נושא כוח אדם ובפרט זה המוצע לעתיד. יש צורך בהערכות מוקדמת ומידנית להסבה מצועית וגיון כ"א, אשר יתאים לצרכי הפיתוח המקומי.

ברינה מס' 5

כידוע מהויה ברינה מס' 5 בראינה תעשייתית לכל דבר,
המופעלת ע"י מפעלי ים-המלח.
תפקיד הברינה לצרכי תעשייה, מקטין בצורה משמעותית את
אטרכטיביות הרוחזה במיל ים-המלח, באתר עין-בוקק בשל כמה
טיפול:

- (1) עליה מתמדת של מפלס מי הים בעומק מים רדוד יחסית
המכרסם בחוף הים הטבעי.
- (2) הצורך בהשקעות פיתוח גדולות מהרגיל ע"מ לייצור שטחי
נופש, רחצה בניה וمتננים שונים לאורך החוף, בהמשך
לענף (1), כולל פעולות בייסוס ופיתוח מיוחדים.
- (3) שינוע איכות המים והגברת המלחיחות בצורה העשויה
להוות מטרד למתרחצים.
- (4) סכנת הצפה עתידית של מתקני תיירות שונים מעבר לשנת
2005. (אין התהוויה של מפעלי ים-המלח להפסיק תפקיד
הברי כה מעבר לשנת 2005 ואט המשך פעולה הביבה
בטכנולוגיות קיימות עשוי המפלס להציג החוף אלא אם
יפתח סכר מותאים).
- (5) מכל מקום לא ניתן היום להצביע בזוראות על התהוויה
העתידית של מפלס מי בראינה זו, גורם שועלם בטוח
שצווין להשאיר את האתר לשפת מלחה.

5.5 תשתיות - חשמל וטלפון

רשת החשמל באזרע עין-בוקק תוכננה לכ- 2,000 חדרי מלון,
וב- 600 מ"ר שטחי מסחר. עפ"י העורם המתוכננים תוכל הרשת
לספק צרכי כ- 2,500 חדרים. בשני האתרים (עין-בוקק וחמי-דזהר).



הגדלת אספקת רשת החשמל לכ' - 400 חדר ב' - 2 האטרים (עין-בוקק ו חמיה-זורה) כולל כ' - 10,000 מ'ר מסחר, (4,000 מ'ר נוספים על אלה שהוקכו ב프로그램 זו) תחביב פועלות פיתוח, כולל קו מתח גבולה שני, שעלותו כ' - 10 מיליון שקל. מכל מקום פיתוח המוקד לכ' - 2,500 חדר וכ' - 6,000 מ'ר מסחר איינו מצרייך השקעה נוספת בראשת החשמל. תשתיית הטלפוני ס מבחינתם כבלתי, תוכל להכיל כ' - 4,000 חדר. לנושא הטלפונים ידרשו תוספות לצירוד המרכזיה.

5.6 ביוב

מערכת הביוב בעין-בוקק תוכננה לשרת התקף פיתוח של כ' - 1,800 חדר. מתן הטיהור המוקם ביום אללה, בניית מודולורית, וביתן להוסיפה אליו, עפ"י הצריכים המתפתחים. מבירור עם גורמים באזר, נראה, כי לא תיווצר בעיה מיוחדת לתוספת המתבקשת. את כל נושאי התשתיות, אשר הוזכרו לעיל, בתוספת מים, יש לבדוק כלכלית, עם קבלת מלאה נתוני העלוויות.

5.7 עורף עירוני

אחד מנוקודות התוරפה המרכזיות בפיתוח הפוטנציאלי התיירותי הגלום ביוז-המלח היא קיומו של עורף עירוני מפותח. עורף כזה צרייך לספק את מערכת השירותים המתבקשים לקיומו של אמר התיירות, ובמיוחד שירותים נלוויים ולוגיסטיקה. נראה כי העיר ערד בלבד לא תוכל לספק מלא צרכי האזר, ולפיכך יגדל רדיוס מוקדי אספקת השירותים עד לדימונה ובאר-שבע. עיקר השירותים המתבקשים כוללים: שירות אספקת מזון, כולל מאפייה, אספקה טרייה וכיובי, וכן ידרשו שירותים מכבסות, תחכורת ציבוריות נאותה, שירותים רכב ואחרים.



6. עקרונות ואמצעים לפתח המטיירות בעין-בוק

לאור עיקרי ממצאי הפרק הקודם, בו למדנו להכיר את עיקרי האילוצים לפתח, יוצאו בהמשך מספר אמצעים ועקרונות לפתח כלהלן:

- (1) שילוב הפתח והבנייה, תוך שימוש בחומרי בנייה מיוחדים, המתאימים לתנאי האקלים והגובה טמפרטורת, רוחות, אבק, כווק' וכו').
- (2) פתח, אשר מונע מטרדים ומפגעים סביבתיים, תוך התחשבות בלוח זמנים לצרכי הפתח, מבחינת תשתיות ופתח.
- (3) תכנון אדריכלי ובינוי, אשר יקח בחשבון צרכי הארגנית הפסיבית, מבחינות חומרים וaicיות מתאימים, ותוך שילוב פתרונות סולרים אקטיביים בתכנון האדריכלי.
- (4) תכנון סולרי פסיבי ברמות מיקרו ומרקeo. זאת, לאחר בדיקות והערכות של תנאי הנוחות הטרמית והאקלימית בשטחים הפתוחים והטgo רים השוניים.
- (5) בי בוי קומפקטי ככל האפשר, ומינימליזציה של מרחקי הליכה אוFKI מ ואנכיים.
- (6) תכנון המבניה בחשבונו את גורמי האקלים המשתנים, והשלכותיהם על פתרונות הבינוי השובבים (צפיפות, כווגי העמדה, מרוחחים, שטחים פתוחים, גיבורים וכו'). זאת, תוך בחינה פתרונות בינוי אלטרנטיביים ומפורטים ים.
- (7) יצרת טו בב אטרקטיבי ביחידות המבונות, תוך יצרת תנאי מיקרו אקלים, חזית, גוף ופתח, בתנאים הסביבתיים הקשיים.



(8) שילוב גורמי מים להגברת האטראקטיביות ושיפור המיקרו אקלים,
כגון עם שטחי גינור צל ונוי.

(9) חכון המביא בחשבון מגבלות המים ומציע מיחזור מים
ופיתוח ברמה ואיכות גבוההים לצריכה מים נמוכה יחסית.



נספח מס' 1:

מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר

עין-בוקק

<u>מספר החדרים</u>	<u>מספר כוכבים</u>	<u>שם המלון</u>
96	4	عين-بوكك
220	4	gan Sholemia
200	3	הוד המדבר
120	3	צל הרים
187	3	לוט

סה"כ חדרים עין-בוקק

חמי-זוהר

220	5	מוריה
200	4	מגדלי על
200 (בתכנון)		שיף

סה"כ חדרים חמי-זוהר

סה"כ חדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר . 1,443



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
הממשלתית
لتיירות

- 27 -

נספח מס' 2 :

=====

תחזית הביקושים הכו ליליננות באוצר ים-המלח (עפ"ג ווינשטיין - לפידות

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

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



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

עִזּוֹ - בּוֹקָק

פְּרוֹגְרָם לְפִיתּוֹת

מֶרֶץ - תַּאֲגִיף לְתַכְנוּן

1982



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

עין - בוקק

프로그램ה ליפויות

האגף לתוכנו

מרץ - 1982



תוכן העכינים

עמוד

חבוש

- | | |
|---------|---|
| 2 - 1 | 1. מבוא |
| 6 - 3 | 2. רקע פיזי וגיאוגרפי - עין-בוקק |
| 11 - 7 | 3. הפורטנציאלי התיירוטי בעין-בוקק |
| 19 - 12 | 4. פיתוח התיירות בעין-בוקק |
| 23 - 20 | 5. אילוצים ובאיות פיתוח התיירות בעין-בוקק |
| 25 - 24 | 6. עקרונות ואמצעים לפיתוח התיירות בעין-בוקק |

בصفה מס' 1

מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחליל-זוהר

בصفה מס' 2

תחזית הביקושים הכללי לילנות באזרע ים-המלח
(עפ"י ווינשטיין - לפידות).

27



1. מבוא

אזרע ים-המלח מציע בחופיו השווניים מספר אתרי תיירות קיימים ופוטנציאליים. עיקרים של אלה ממוקם בסביבות קליה - עין-פשחה, מניפת נחל קדרון וממצפה שלם, עין-גדי, נחל חבר, עין-בוקק וחמי-זוהר. המוקד המפותח מכולם הינו בעין-בוקק חמי-זוהר בו מרכזים אמצעי אסנו, שרותי חוף, מסחר ורפואה בהיקף הגדול ביותר בכל האזור ביום.

לאתרים השווניים קיימות תוכניות חלקיות אשר חלקו ישן ובתאי מעודכו כר' למשל לאזרע קליה עין-פשחה אשר עפ"י הערכות ראשוניות יהווה מוקד גדול ומפותח בעתיד הקרוב בעיקר בשל קרבתו היחסית לירושלים וכוכנת משרד התיירות לרכב מאמץ בפיתוח האזור. מוקד נחל חבר אמור להיות המוקד הגדול מכולם ועפ"י תוכניות דעיניות יכול האثر אף תדרי מלונות בטוח שנות האלפיים. יתר המוקדים יישמשו כמוקדי ביקור, רחצה ובילוי קצרים יחסית.

במשך המצע"ב מפורטת פרוגרמה לפיתוח אתר עין-בוקק, חלק מכלול פיתוח משותף עם חמי-זוהר.

ה프로그램 מציגת מטרת לפיתוח המתחייבת מערכים המתבקשים בפיתוח אתר תיירות בקניים ביינלאומי. יש לצ依ין כי באתר עין-בוקק, קיימת תוכנית מתאר מאושרת וrogramma זו ממליצה על כובני זה-תוכנו לחת.ב.ע. הקיימת. זאת מתווך רצון וכוכנה לשפר את התוכנית הקיימת על סמך הבנה והכרה בצרכי הזמן והשתתפות מקומ. כיכ להתחאים את צרכי הביקוש ולאפשר פיתוח של פונקציות תיירות מגוונות האמורות לשרת את תיירות הנופש ותיירות המרפא העממית שתפקוד את המקום.



נצירנו כי למטרו ת שבחינה פיזית מוקדשת הפרויקט המציג לפיתוח אתר עין-בוקק, הרי שבחינה תפעולית אנו רואים באתר עין-בוקק ובאתר חמץ-זוהר (המרוחק כרי 3.5 ק"מ), מוקד תייריו תי משולב אשר במסגרתו יתקיימו פעילויות אוינטראקטיביות משותפות.

המסמך המציג חובר ע"י צוות אגף התכנון בחתימת כולל:

מר ג. סוקר - מנהל א.תכנון

מר ג. כהן - מתכנן

גב' ב. לנדזר - אדרוי אגף תכנון.

הצוות נסתყע באדרוי ערינה ומ.גלעד - אדריכלי תוכנית המתחר וביצגי האדור בחברה לפיתוח חוות יט-המלח והמווא"ז תמר.

המסמך מוגש לאישור צוות ההיגוי המשותף לקרה מסירתו לתוכנו לצורר הכנת רה-ארגון של המ.ב.ע. המקומית.



2. רקע פיזי וגיאוגרפי – עין-בוקק

2.1 מיקומו של האזור

החוותאות אזור ים-המלח והمعدן התינירוטי במרחכו, קיבל תצופה ניכרת לאחר מלחמת ששת-הימים, כתוצאה משיפור נגיגותו של האזור לירושלים ולמרכז הארץ. עד מלחמת ששת-הימים היה האזור מרוחק ממרכז הארץ, כאשר ציר הגישת הארוך היה דרך באר-שבע – דימונה וסדום. בתקופה זו הייתה האזור למעשה סגור מפני תיירים ומבקרים.

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

באזור עין-בוקק חמיה זוהר בדרכו.

באזור עין-גדי במרכזה.

באזור עיינות צוקים-קליה בצפונו.

אזור עין-בוקק חמיה-זוהר תינו האזור, בו הוחל בפיתוח התינירוטי בים-המלח, המлон הראשון שנבנה לחופו (גלי-זוהר) מוקם באזורי זה. אזור עין-בוקק מרוחק כ – 135 ק"מ מירושלים וככ – 30 ק"מ מערד. כיום שוכן אזור התיירות עין-בוקק – חמיה-זוהר לאורך קו חוף של בריכה תעשייתית של מפעלי ים-המלח, השפעת מיקומו של האזור לשפת בריכת 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 לפניו ים-המלח. כמעט לכל אורכו המגיע ל – 80 ק"מ מלא האגם את כל רוחב השקע, כאשר משורר חוויה משתרעת לרוחב רצועה עריה ביותר (במקומות רבים מספר מטרים)



עד למרגלות המצווק. המצווק בכווי מסלעי גיר, דולומיט, קירטון, צור וחושuar ולמרגלותיו המשקעים הפליגיסטיקניים של חסורת הלשון.

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

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

ಚצי ק"מ צפונית לעין-בוקק קו המצווקים מגיע לקו החוף, כאשר במרחק של חצי ק"מ מקו החוף מתנשא אזור מצוקי עם הבדלי גובה של 200 מ' לאו רך 500 מ' !

תנאי הטופוגרפיה אינם אפשרים פיתוח ברצועה רחבה עם עומק - לרוחב השטח, בغالל העלגיה התולולה מערבה, ומכתיבים פיתוח ליינארי לאורך קו החוף, במקביל לככיש הארץ והאזור באזורי.

תנאי האקלים באזורי

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



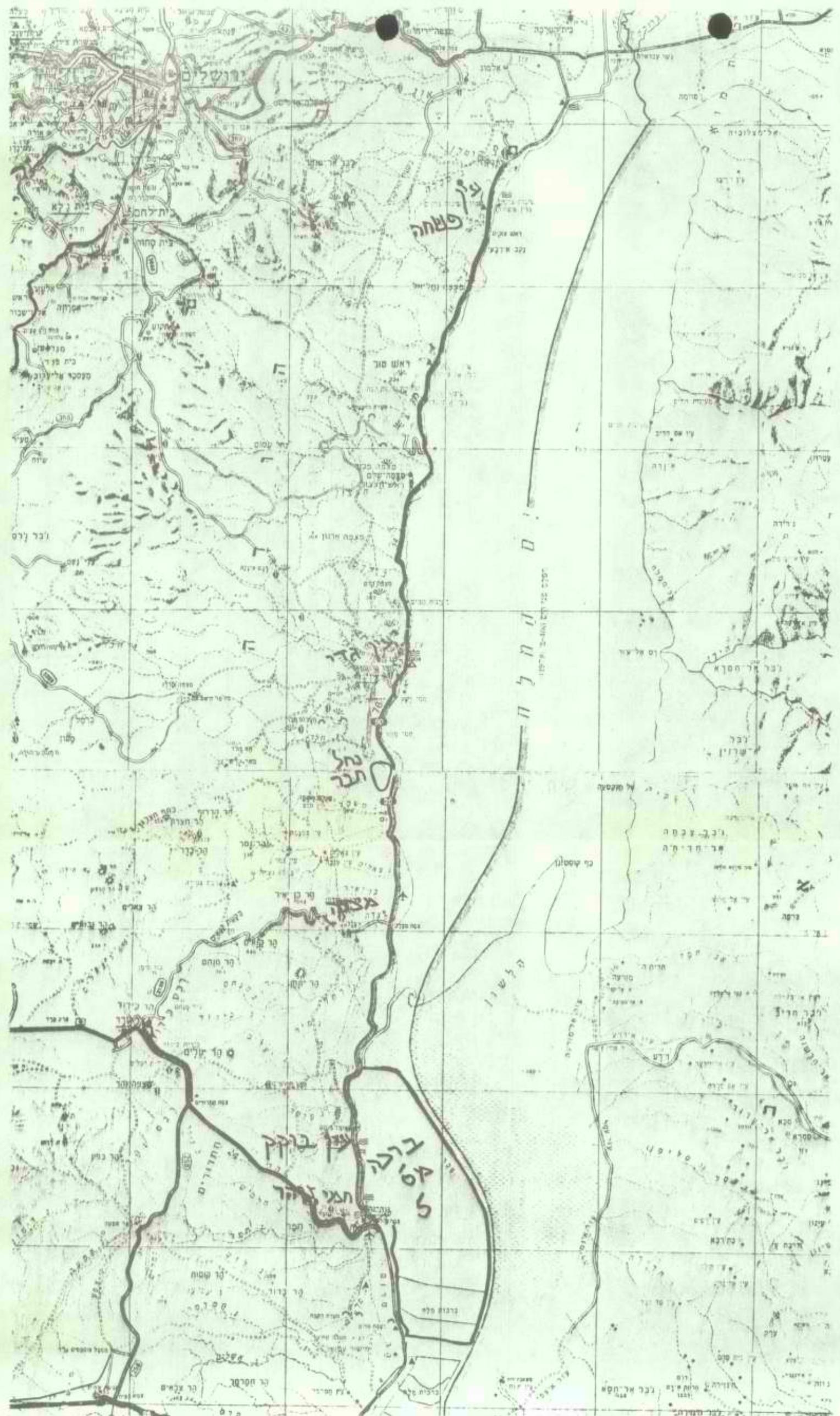
קוו הרוחב הגיאוגרפי והתחממות האוויר, כתוצאה מגלייתו לשקע, מכתיבים את הטמפרטורות הגבוהות באזורי שהינן הגבוהות בארץ. טמפרטורת המכסים הממוצעת בין אפריל ואוקטובר הינה מעל 40 מ'ץ ותמייניהם אינם יורדים מ- 10 מ'ץ.

שילוב של הטמפרטורות הגבוהות, הלחות היחסית הנמוכה והענבות הנמוכה, מכתיבים את שיעורי ההתחדשות באזורי שהינם הגבוהים ביותר בארץ.

הממוצע השנתי באזורי הינו 12.1 מילימטרים ליום, לעומת 7.5 מילימטרים בבאר-שבע. בחודש يولיה ההתחדשות היומית הינה בשיעור של 18.0 מילימטרים ממוצע יומי.

الחות היחסית באזורי נמוכה בהשוואה לשאר אזורי הארץ. בממוצע שנתי הינו 43 אחוז. בחודשי החורף הלחות היחסית נעה בין 50 ל- 60 אחוז, ובבחודשי הקיץ בין 30 ל- 35 אחוז. משטר הרוחות באזורי משפיע על השטנות ערכי הטמפרטורה בסמוך לקו החוף, כאשר בין משעות 10 בלילה ו- 4 אחריה מושפע אזור החוף מהבריזה שפתח האגם - המתגנת את עליית הטמפרטורה. בשעה 5 אחריה משתנה משטר הרוחות, כאשר הבריזה שפתחה הים-התיכון נוחת לאזור ההר מערב וגורמת לרוח חמה ולעלית הטמפרטורה. בשעות הלילה מתפתח באזורי רוח מערבית מהיבשה ליט.

שילוב של תנאים טמפרטורתיים וחלות היחסית מהווים את הבסיס לפיתוח אינדקס הרגשת "הגובה הטרמינית" של האדם. על-פי בדיקות אמפיריות, ניתן לקבוע כי מתחם ל- 22 יחידות אינדקס, האדם מרגיש נוחות טרמינית. בין 22 ל- 24 יחידות אינדקס מרגיש האדם הרגשת חום קלה, בין 24 ל- 28 עומס חום ביגוני, ומעלה 28 עומס חום כבד האוסר ממש גוףני.





ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
הממשלתית
لتיירות

- 6 -

תנאי עומס החום באזורי קשים ביותר; בין החודשים יוני וספטמבר ישן ב- 16 שעות ביממה של אי נוחות טרמית, ובחודשי יולי וגוסט, בכ- 20 שעות, ביממה שורר באזורי עומס חום ביןוני וכבד - שיעוריהם שאינם קלים באזוריים אחרים בארץ. בחודשי החורף (נובמבר - אפריל) לא שוררים באזורי תנאי עומס חום. עומס הקור לעו מעת דאת הינו הנמור ביונטר הארץ, ורק משר חודש אחד בסבב נזקקים להסקה מלאכותית.



3. הפטונציאל התיירותי בעין-בוקק

3.1 כללי

הפטונציאל התיירותי של עין-בוקק מורכב מתיירות רפואי ותיירות נופש – שני סלי תיירות המפותחים כיום, ומתיירות עוברת ותיירות מדברית העשויה להתפתח בעתיד.

הפטונציאל הרפואי של אזור עין-בוקק מבוסס על שילוב של מעיינות רפואי טרמלי באיכות גבוהה (עין גוait*), קריבתם שמש נמוכה, מרחצאות וחוף רפואי, תכולת חמצן גבוהה באוויר ותבאי אקלים חמימים בחורף ובעוננות המעבר.

בנוסף לגורמים אלה, נowo המדברי של האזור ואזור מדבר יהודה, אתרים היסטוריים ולאו מים, אתרי טבע ונוף וアイכות אוויר, מהווים גורמי משיכה לתיירות נופש ולטיפילים באזורה.

אובדן השטחים המדבריים בסיני, ופריסתו של צהיל במרחבי הנגב, ממקדים את האפשרות לעירicht סיולים וסיורי מדבר באזורה מדבר יהודה הטמון לאזורה. הוודות לסמיכות הגיאוגרפיה, ניתן לשלב סיורים מדבריים עם רחצה ביום-המלח, ושםוש במקדי האקסון בחופיו ובכלל זה בעין-בוקק. הגידול הניכר בהיקף הביקוש לאקסון באזורה, במרקם העשור האחרון, מלמד על הפטונציאל הניכר והבלתי מפותח בחלקו באזורה.

* ספיקת עין גוait, הבוכע כ - 600 מ' ממרכז המלונות בעין-בוקק, הינה 8-4 מק"ש בטמפרטורה של 39 מ"ץ. ההרכב הכימי של המים עשיר בסולפטייט, כלוריידים וברומידייט – הרכיב המתאים לדרישות של מי שתיהה מינרליים. מליחות המים קטנה ביותר והינה 5.9 גרם לליטר. סכיב מעיין זה ניתן לפחות מרכז שתיהה לגיוון רפואי בעין-בוקק.



3.2. היקף הביקוש לשירותי אכסון

ביצול הפורטנציאלי של עין-בוקק, ופיתוחם המהיר של אמצעי האכסון ושרותי המרפא באתר בשנות ה - 70, הביאו לגידול ניכר של היקף השירותים באזורי. מספר הלינות הממוסדות באזורי ים-המלח גדל מכ- 190 אלף לינות ב - 1972 ל - 415 אלף לינות ממוסדות ב - 1978. מתוכו כ - 310 אלף לינות מהוות 75 אחוז מכלל הלינות באזורי ב - 1978, הינהן לינות מלונות השירות באזורי עין-בוקק - חמיה-זורה, לעומת כ - 60 אחוז בלבד בהתאם ב - 1972. מגמת גידול הלינות באזורי נסכה, ובשנת 1980 נרשמו מלונות עין-בוקק ו חמיה-זורה 356 אלף לינות. ככלומר גידול של 17 אחוז בין השנים 1978 - 1980.

3.3. התפלגות הביקוש לשירותי אכסון לתיירות פנים וחוץ

לפנינו שנצירנו את פוטנציאל הביקוש לשירותי תיירות באזורי עין-בוקק, נאבחן את התפלגות הביקוש לתיירות פנים וחוץ.

היקף הלינות של הישראלים מלונות השירות באזורי עין-בוקק עליה מכ - 140 אלף וב - 1972 ל - 270 אלף ב - 1978. בשנים אלה היורמת השירות הישראלי כ - 65 אחוז מהיקף הלינות מלונות באזורי. לעומת זאת היורמת השירות הפנים כ - 85 אחוז מכלל הלינות הממוסדות, לרבות אכסניות הבוער. מגמה ידועה המציבעה על העדפת הישראלים של מלונות עטמיים בדרגות 2 ו - 3 כוכבים. בשנת 1980 ירד היקפה של השירות הישראלי מלונות השירות בתיירותם לכ - 50 אחוז מכלל הלינות מלונות; 205 אלף לינות לעומת 151 אלף לינות תיירים.

3.4 פוטנציאל תיירות פנימי

היקף ליבנות הישראלים בים-המלח עלה מ - 4 אחוז ב - 1972 ל - 7 אחוז מכלל הליבנות הממוסדות הפנימית ארציות. כפי שצוינו קיים קשר ישיר בין סוג המלון להיקף ליבנות הישראלים, כאשר במלונות 2 ו - 3 כוכבים גדל היקף ליבנות הישראלים מכלל הליבנות. על-פי הנחה לפיה פיתוח האבסון המלונאי בעין-בוקק יהיה בכזו זה (מלונות עטמיים) הרי שהיקף ליבנות הישראלים יעלה ויגיע לכדי 8 אחוז - המהווה על-פי תחזיות שוכות בין 500 ל - 650 אלף לינות ב - 1990.

מספר ימי הביקור ללא לינה של הישראלים באזרע בשנת 1978 היה 400 אלף. בשנת 1990 יגדל היקף ימי הביקור של הישראלים לכדי 520 אלף ימי שהייה ללא לינה באזרע. תחזית זו בכוויה על הנחה לפיה במעבר לשבע שנים 5 ימי עבודה יגדל הביקוש לנופש ביבוגני שיחליף את הנופש הקצר. עם זאת פרישת צה"ל במרחבי הנגב תגדיל להערכתנו את הביקוש לטטייר ושהייה קצרה באזרע ובמדבר הגובל בו.

3.5 פוטנציאל תיירות החוץ

במקביל לגידול חלקו חיטתי של אזור עין-בוקק מכלל לינות הישראלים במרוצת שנות ה - 70, הגדיל האזרע 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 שוכות גדל 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 אזרח עין-בוקק כוללת שני מרכיבים
עיקריים:

(א) תיירות רפואי קלימטולוגי (תיירות המרפא התרמלי קטנה לאין שיעור בהשוואה לקלימטולוגי בעיקר בהיעדר יתרונות יחסיים לאזרח בהשוואה למרצדי רפואי באירופה).

(ב) ביקורי תיירות חוץ באזרח ותיירות חוץ העוברת מדרות הארץ או בכיוון זה.

למעלה ממחציתן של לינות תיירות החוץ באזרח היבן של תיירות רפואי, כאשר המרכיב העיקרי בקבוצה זו הינו חוליגסורייאזיס. בחינת הביקוש לשרותי תיירות עד שנת 2000 שבוצעה ע"י גבי' זיות ווינשל וסימה לפידות מלמדת על הפוטנציאל העצום הטמון במרכיב זה של תיירות המרפא.

לפי ממציאו, כ - 1 עד 3 אחוז מאוכלוסייה צפורה ומערב אירופה לוקה במחלת הפסורייאזיס, מתוך מחצית האחוז זקופה לטיפול, כולל כ - 600 אלף איש בשנה. משך הטיפול בפסורייאזיס בחוף ים-המלח הינו כ - 28 ימים, ולפיכך מספר ימי הטיפול להם זקנים חוליגסורייאזיס בצפורה ומערב אירופה נאמד בכ - 17 מיליון ימים בשנה.

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



לסיכום, הפוטנציאלי המתאפשרי של אזור עין-בוקק גדול בהרבה מהיקף ניצולם כיום. גוון המזאי האבסוני ובנויות מלונות עטומים בעין-בוקק על-פי פרוגרמה זו, יגדיל את לינות הישראלים באזורי מדבריות שיווק בכונה ופיתוח תשתיות תיירותית משלימה באזורי יגדילו את היקף תיירות המרפא הקלימטולוגי באזורי.

עם זאת חשוב לציין, שהיקף הפוטנציאלי שצויין לעיל הינו בבחינת פוטנציאל "תאורטי", ועקב מגבלות שיווקיות ואחרות, אנו מעריכים שחקלים ניכרים מהיקפו לא ימושו בשביים הקרובות.



4. פיתוח התיירות בעין-בוקק

יעדי פיתוח התיירות בموقع התיירות עין-בוקק – חמי-זוהר אמוראים להציג את הרמה, מגוון והיקף הנדרשים מאתר תיירותי בקניים בינלאומיים. הסך המינימלי הנדרש, מבחינת היקף חורי מלונות, מחייב פיתוח של כ - 2500* – 2200 חדרים.

היקף פיתוח זה אמור להבטיח גודל אתר תיירותי אטרקטיבי ועצמאי, אשר יוכל מגוון שירותים, אטרקציות ותבואה, העשויים לספק את התחרותה והצריכה המתבקשים לקיומו של אתר תיירות בקניים בינלאומיים.

יעד מרכזי זה שימוש בסיס להקנת הפרויקט לפיתוח כולל הערכת התיבטים השובגים (שירותים, שירות חוף, מטבח חניה וכיו"ב).

יעד פיתוח נוסף מכורן להפיכת האתר למקום תיירות למרפאה (בתיקף של כ - 50% מטה"כ החדרים), ולתיירות נופש וקייטס בהיקף של כ - 50% נוספים.

למן העמוד הבא יפורטו עיקרי הפרויקט הפיזית לפיתוח.

* סך זה של כ - 2500 חדרים מהוות נתון המבוסס על הערכת מומחים בקשר לתיירות, בחזקת גודל מיבIMALI הכספי, ע"מ להבטיח מגוון והיקף תכועה, שירותים ואטרקטיביות לאתר תיירות בין-לאומי.



4.1 אמצעי אסון

א. תחזיות וחתפנות, לפי רמות של מספר המלונות המוצע לשנת 1990.

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

ב. תחזיות וחתפנות לפי רמות של תוספת המלונות המוצעת לשנת 1990.

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

ג. תחזית הקצתה שטחים נוספים לבנייה נוספת המלונות וסוגיהם

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



(ד) יעוד מגרשים למלונות לפיתוח בעתיד (1)

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

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

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

(2) הנחת בסיסית בהקנת הפרויקט קובעת כי המלונות הקיימים
ואלה בכיניה יוסיפו בעתיד חדרים נוספים להיקף מוצע
החדרים כפי המפורט בסעיף ב' בעמוד 13.



4.2 שטחי מסחר דרושים עד 1990

סוג עסק	מספר עסקים	שטח לעסק ממוצע	סה"כ שטח דרוש מ"ר
מסעדות ומסעדותים	5	80	400
מסעדות שרות עצמי	2	200	400
בית-קפה גלידות וכו'	8	60	480
מועדוני לילה	3	300	900
פאבים ושתויות	4	100	400
אולמי משחק	2	250	500
קולנגו ומרופעים	1	1000	1000
חבריות הלבשה/גנולה/אחרים	4	60	240
מציאות צילום וכו'	3	40	120
תכשיטים תמרוקים	3	40	120
סופרמרקט	1	600	600
ספרות ויזופי	3	50	150
דואר	1	40	40
חנות עיתונאים, ספריית וכו'	3	30	90
בית-מרקחת	1	80	80
بنקיים	2	100	200
משרדי נסיעות ורכב	4	50	200
ס.ה. "כ"	50	-	5920
רזרבה לפיתוח בעתיד	10%	-	592
סה"כ כלל	-	-	6500



4.3 חניה

עיקר החניה מתחייבת מתכועת התיירים מרכז בגבולות מגרשי המלונות. מאחר וחתופים וטхи המשחר ימשו תנوعת עוברים רבה, מוצע להכשיר חניה כלהלן:

מתקנים במלונות - בתוך שטхи המלונות.
עובדיו מלונות - כניל.

תנועה עוברת - עפ"י 1000 איש לשעת שיא.
בופסים לימי שיא - עפ"י 5000 איש לשעת שיא.
בתוך אלה ידרשו חניות להיקף של כ - 6000 איש לשעת שיא.
לפיכך, ידרשו כ - 32 דונמים לחניה. (לפי: כלי רכב = 4 נפשות לכלב; 6000 , 31.25 = 40 כלי רכב/دونם; 1250 כלי רכב).

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

4.4 חופים

גושא 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: $2000 = 50\% \times 80\% \text{ תפוסת שיא} \times 5000 \text{ מיטות}$.
- (2) עובדים במלונות 500 נפשות = $25\% \times \text{מבקשים חוף} 2500 \text{ עובדים}$.
- (3) עוברים באזרע ביום שיא 500 נפשות = $50\% \text{ מבקשי חוף} \times 1000$.
- (4) בופסים באזרע ביום שיא $2500 = 50\% \text{ מבקשים חוף} \times 5000 \text{ נפשות ביום שיא}$.



(5) יחס יום שיא: שעת שיא 1:6.1

$$.5500 : 1.6 = 3400 \text{ איש לשעה שיא}$$

(6) שטח חופים (ללא חניתה) 34,000 מ'יר = 10 מ'יר \times 3400 איש.

(7) שטח אודר חוף לפי 60 מ' עומק חוף. 60 מ' = 60 : 34000.

4.5 מתקני רפואי

כאמור הנכו מיעדים את פיתוח אתר עין-בוקק כאתר תיירותי למרפא, בהיקף של כ - 50% מסטאייכ הפיתוח.

תיירות המרפא תחולק עפ"י הערכתו כלהלן:

60% חוללי פסורייזיס.

40% חולמים אחרים (עור ראמטי וכו').

עפ"י אלה ידרשו בשבת 1990 מספר מתקנים כדלקמן:

(1) סולריום

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

- שטח הביקוש ליום שיא (תיירים השוהים באתר).

1200 נפש = 60% פסורייזיס \times 50% רפואי מרפא \times 4000 תיירים ביום שיא.

- ביקוש לשעת שיא (תיירים השוהים באתר).

750 נפש = 1.6 : 1200 חוללי פסורייזיס ליום (1).

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



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

- סה"כ הביקוש לשעת שיא כ - 1000 נפש.
על-מנת לא לרכז את רפואי הפסיכיאטים במוקד אחד
ובגדת חוף מולו, יש להקנות 2 עד 3 אמירות במקום
סולריומים קטנים בתיקף של 350 או 500 משתמשים
ולפדרם באתר.

(2) מתקנים אחרים

מתקנים נוספים אשר ידרשו באתר עין-בוקק בכלל בעיון
מרפאה ומעבדה לחולי פסוריאים (להיקף טיפול של כ -
250 איש ליום שיא⁽¹⁾). יש לפתח שתי מרפאות קטנות,
אשר יהיו צמודות לsonianרים, כי"כ ידרשו מתקני הצלה,
פיקוח רפואי, ציוד חרום ועזרה ראשונה. עיקרים של אלה
ישמש את התיירים באתר עין-בוקק, וכמו-כך את המטיילים
(בעיקר ישראלים), העוברים באזורה. (מטמר מיוחד תוכן ע"י
המו"ץ תמר).

4. כופש וספורט

עקב אופייהם החוויל של המטיילים בעין-בוקק - תיيري רפואי ובופש,
אשר יגיעו לאתר לתקופות שהות ארוכות יחסית, מוצע כי שטחי
הנוף והספורט ומתקנייו, יפותחו ברמה ובמגוון מסוימים במיוחד.
Kİומם ואופייהם של שטחי ספורט ונוף ומתקני עשויים לסייע
במידה רבה לבניית תדמית דינמית ואטרקטיבית למונעת התיירים
הפוטנציאלית, דזוקא בשל תנאי הסביבה הקשיים.

(1) עפ"י הערכתו של פרופ' פויירמן (ביחס בלינסן).



متוקני הספורט והנופש יכללו כלהלן:

- (1) מומלץ כי בכל מלון תוקם בריכת שחייה וחדרי משחקים.
- (2) מומלץ שאחד מגשרי המלונות העתידיים (מושיע זה של חמישת כוכבים), יבנה בשולי הפארק המוצע במרכז הפרוורייקט, תוך יצירה תנאי מיקרו אקלים משופרים. מלון זה יציע שירותי ספורט ונופש ברמה גבוהה במיוחד לאורחיו האזרוי (בריכת אולימפית, מתוקני טניס וכדור וכוכ'), שרונות אלה יהוו המשך ארגוני לפונקציות הציבוריות (לטוגיות) אשר יפותחו בסביבה המיידית (אגם, פארק ירוק, אחר ארכיאולוגי, שטחי מסחר, תרבות וcoc'), ועל ציר מרכזי.
- (3) במסגרת פיתוח הפארק המוצע במרכז הפרוורייקט, יפותחו שימושים ופעילות כלהלן:
 - א) משחקי רחוב לטוגיהם.
 - ב) אמפיפitheטרון.
 - ג) בריכת מים.
 - ד) פינות ישיבה וצל.
 - ה) בית-קפה ומסעדה.
 - ו) מתוקני תרבות.

הפארק יתוכנן כהמ舍ר לשטחי הספורט הניל ועל ציר תבואה ראשי המוביל אליו את הפונקציות אשר פורטו לעל, כל זה תוך מחשבות מיוחדת בתנאי הסביבה הקשיים.

5. אילוצים וביעות פיתוח התיירות בעין-בוקק

פרק זה עוסק ברכיבו המידע העוסק במערכות האילוצים והבעיות, טבעיות ומלאות, העשויים לעכב פיתוח ענף התיירות בעין-בוקק.

ככל יצוינו עיקרי האילוצים והבעיות ולאחר מכן ידונו אחד לאחר בהרחבת יתר. להלן רשימת האילוצים:

- אקלים.
- זמינות מים.
- זמינות כ"א.
- התנאות הדריכת התעשייה מס' 5.
- תשתיות.
- עורף עירוני.

5.1 אקלים

כפי שתואר בפרק הרקע הפיזי גיאוגרפי, אנו למדים כי תנאי האקלים בעין-בוקק קשים מכחינת נוחות השהייה של תייר וಹמקך.

עיקרי הקשי מתחבא בטמפרטורות הגבות והיבש, בפרט בחורשי הקיץ הארוכים. כן אנו עדים למשטר רוחות המביד גם כן על תנאי השהייה במקום, האור חזק - בוהק, אבק חביש ברוחות ואחרים, גם כן מכבים ומחיבבים רמה ואיכות פיתוח גבוהים לשתיית תיירים. אף כי לאחרונה הועלוצעות ומחשובות לפיתוח בכנים עירוני בדרגת הנמוכה אשר לחוף ים-המלח, נראה כי אוכלוסייה יציבה-עירונית, תתקשה להתקיים בתנאים האקלימיים הקשיים, השוררים באוצר לאור זמן.

עיימ לגבר על תנאים קיצוניים אלה חיבת החכerno לעבות ובצורה מלאה ככל הבינות על השפעות האקלים השליליות ולנצח יתרכזתיו.

5.2 דמינות מים

דמינות המים באזורי עין-בוקק נחשבת כנכושא מגביל ומערכות פיתוח. צריictת המים ברמת הפיתוח הקיימת מגיעה לכ' - 0.3 מיליון מ"ק בשנה. עפ"י תחסיב שגבעה בעצה אחת עם גורמי האזור, נראה כי כמות המים אשר יצרוך אתר עין-בוקק, בשלב הפיתוח המלא, כפי המוצע בפרויקט הדו, יגיע ל - 1.0 מיליון מ"ק בשנה.

זאת עפ"י:

$$\begin{aligned}
 912,500 &= 365 \text{ (ימים)} \times 1 \text{ מ"ק ליום} \times 2,500 \text{ (חדר)} \\
 6,843.7 &= 365 \text{ (ימים)} \times 0.25 \text{ מ"ק ליום} \times 75 \text{ (עטקים)}. \\
 92,000 &= \text{רזרבה (10\%)}
 \end{aligned}$$

$$1,011,343 = \text{סה"כ}$$

לאחר בירור עם נציגי האזור, נראה כי ניתן יהיה להשיג כמות מים דו ללא קשיים.

5.3 דמינות כ"א

קיים קיימן מצב של חוסר איזון גמור בין צרכי התעסוקה בפועלות התיירותית באתר עין-בוקק לבין היצע כת אדם זמין. די אם נציגין כי יחס עובדים/חדר בעין-בוקק עומד על כ- 0.35 : 1, כאשר המקדם המקובל לרמת מלונות הקיימת באזורי מתייבות יחס של כ - 1:1.

ברור לכל כי יחס זה לא ישרת את האינטראקציית לספק שירות בהיקף ובכמה נאותים בתנאי תחרות תיירותית רחבה וקשה. אם נוציא לפיקד היקף הפיתוח החדווי, קיבל תמורה עגומה לעתיד נושא כוח אדם ובפרט זה המוצע לענף. יש צורך בהערכות מוקדמת וממידית להסבה מצועית וגיון כ"א, אשר יתאים לצרכי הפיתוח המקומי.



5.4 בריכה מס' 5

כידרו ע' מהוות ברייכת מס' 5 בריכה תעשייתית לכל דבר, המופעלת ע"י מפעלי ים-המלח. תפעול הבריכה לצרכי תעשייה, מקטין بصورة משמעותית את אטרקטיביות הרחצה במיל ים-המלח, באתר עין-בוקק בשל כמה סיבות:

- (1) עליה מתמדת של מפלס מי הים בעומק מים רדוד יחסית המכוסם בחוף הים הטבעי.
- (2) הצורך בהשעות פיתוח גדלות מהרגיל ע"מ ליצור שטחי נופש, רחצה בניה וمتננים שונים לאורך החוף, בהמשך לטעיף (1), כולל פעולות ביסוס ופיתוח מיוחדדים.
- (3) שינוי איכות המים והגברת המליחות بصورة העשויה להיות מטרד למתרחצים.
- (4) סכנת הצפה עתידיית של מתקני תיירות שונים מעבר לשנת 2005. (אין התחייבות של מפעלי ים-המלח להפסיק תפעול הבריכה מעבר לשנת 2005 ואם חמשר פעולה הבכירה בטכנולוגיות הקיימות עשוי המפלס להציג החוף אלא אם יפותח סכר מתאים).
- (5) מכל מקום לא ניתן היום להציבו בזודאות על המנהגות העתידית של מפלס מי ברייכת זו, גורם שעלול בתווות שצוויגין להסביר את האתר לשפט מלחה.

5.5 תשתיות - חשמל וטלפון

רשת החשמל באזרע עי ו-בוקק תוכננה לכ - 800,000 כדרי מיליון, ובכ - 600 מ"ר שטחי מסחר. עפ"י הערת המתכננים תוכל הרשת לספק צרכי כ - 2,500 כדרים. בשני האתרים (עין-בוקק וחמי-אזהר).



הגדלת אספקת רשת החשמל לכ - 400 חדר ב - 2 האדריכלים (עין-בוקק ווחמי-זוהר) כולל כ - 10,000 מ"ר מסחר, (4,000 מ"ר נוספים על אלה שהוקכו בפרויקט זו) תחביב פעולות פיתוח, כולל קו מתח גבוח שני, שעלותו כ - 10 מיליון שקל. מכל מקום פיתוח המוקד לכ - 2,500 חדר וכי - 6,000 מ"ר מסחר איינו מצרייך השקעה נוספת בראשת החשמל. תשתיית הטלפוניים מבחינת כבלים, הוכל להכיל כ - 4,000 חדר. לנושא הטלפונים ידרשו תוספות לצידם המרכזית.

5.6 ביוב

מערכת הביוב בעין-בוקק תוכננה לשרת היוף פיתוח של כ - 1,800 חדר. מתן הטיהור המוקם בימים אלה, בגין מודולורית, ונינתן להוסיף אליו, עפ"י ה交融ים המתפתחים. מבירור עט גורמים באזרע, נראה, כי לא תיווצר בעיה מיוחדת לתוספת המתבקשת.

את כל נושאי התשתיות, אשר הוזכרו לעיל, בתוספת מים, יש לבדוק כלכלית, עם קבלת מלאה בתוגי העליונות.

5.7 עורף עירוני

אחד מנוקודות התוරפה המרכזיות בפיתוח הפוטנציאליhti התיירותי הגולם ביוז-המלח היא קיומו של עורף עירוני מפותח. עורף כזה צרייך לספק את מערכת השירותים המתבקשים לקיומו של אתר תיירות, ובמיוחד שירותים נלוויים ולוגיסטייה. נראה כי העיר ערד בלבד לא תוכל לספק מלא צרכי האזרע, ולפיכך יגדל דרישות מוקדי אספקת השירותים עד לדימונה ובאר-שבע. עיקר השירותים המתבקשים כוללים: שירות אספקת מזון, כולל מאפייה, אספקה טריה וכיו"ב, כן ידרשו שירותי מכבותות, תחבורה ציבורית נאותה, שירותים רפואיים ועוד.



6. עקרונות ואמצעים לפתח התיירות בעין-בוקק

לאור עיקרי ממצאי הפרק הקודם, בו למדנו להכיר את עיקרי האילוצים
לפתחו, יוצאו בהמשך מספר אמצעים ועקרונות לפתח קרלקמן:

- (1) שילוב הפתוח והבנייה, תוך שימוש בחומרי בנייה מיוחדים, המתאימים
למנאי האקלים והגובה טמפרטורות, רוחות, אבק, בוהק וכו').
- (2) פתח, אשר מונע מטרדים ומפגעים סביבתיים, תוך התחשבות בלוח
זמן נסיעות לצרכי הפתוח, מכחינת שתנית ופתוח.
- (3) חכנון אדריכלי ונופי, אשר יקח בחשבון צרכי הארגזיה הפסיבית,
מכחינת חומרים ואיךויות מתאימים, ותוך שילוב פתרונות סולרים
акטיביים בתכנון האדריכלי.
- (4) חכנון סולרי פסיבי ברמות מיקרו ומקרו. זאת, לאחר בדיקות
והערכות של תנאי הבאות הטרמיות והאקלימית בשטחים הפתוחים
והסוגי ריס השוניים.
- (5) בי בוי קומפקטי ככל האפשר, ומינימלייזציה של מרחקי הליכה
אורפקי ט ואנכיים.
- (6) חכנון המביא בחשבון את גורמי האקלים המשתנים, והשלכותיהם
על פתרונות הבינוי השוניים (اضיפות, כווני העדרה, מרוחחים,
שיט חיים פתוחים, גינון וכו'). זאת, תוך מחינת פתרונות בינוי
אלטרנטיביים ומפורטים.
- (7) יצירת טו בוב אטראקטיבי ביחידות המבוגרות, תוך יצירת תנאי
מיקרו אקלים, חזית, נוף ופתוח, בתחום הסביבתיים הקשיים.



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

(9) תכנון המביה ביחסו מגבלות המים והמציע מיחזור מים
ופיתוח ברמה וaicות גבוהים לצריכת מים נמוכה יחסית.



נספח מס' 1:

מצבת החדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר

עין-בוקק

מספר חדרים	מספר כוכבים	שם המלון
96	4	عين-بوكك
220	4	גן שלמה
200	3	הוד המדבר
120	3	צל הרים
187	3	לוט

סה"כ חדרים עין-בוקק

חמי-זוהר

220	5	מוריה
200	4	מגדלי על
200 (כמחצנו)		שיפ

סה"כ חדרים חמי-זוהר

סה"כ חדרים במלונות עין-בוקק וחמי-זוהר 1,443

נספח מס' 2 :

=====

תחזית הביקושים הכו לל לילינאות באזרע ים-המלח (עפיי וויגנשטייל – לפידות

לוח 3.1: תתפלגות לילינאות ממוסדות של ישראליים ותיירים (באלפים).

שנה					הרכיב
2000	1990	1978	1972		
39,500	24,160	10,720	9,110	כל הארץ	ס.ה.ב.
1,700-2,300	910-1,050	420	185	ים-המלח	
13,500	3,160	3,500	3,470	כל הארץ	ישראלים
1,000	510-650	270	140	ים-המלח	
26,000	16,000	7,220	5,640	כל הארץ	תיירים
700-1,300	400	150	45	ים-המלח	



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורם ועקרונות בעיצוב מבנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

אגף תכנון

מרץ 1982

גורמים ועקרונות בעזוב מבנה ואופי של
אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון

התוכן:

קדמה.

1. מיקום האתר ותשלבותו בסביבה הפיזי.
2. מערך שימושי ה Krakau בטביכת האתר.
3. העיצוב הפיזי של האתר.
4. טיפוח הבנייה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות.
5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר.
6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אקסון שונים בתחוםי האתר.
7. זמינותם של השירותים לתייר.
8. גיונו הפעיליות באתר.
9. ייחודיותו של האתר – "כרטיס ביקור".
10. יצירה חזיתות מפגש עם האוכלוסייה והתרבות המקומית.

סיכום.



הקדמה

קשה להציג על הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב מבנה ואופי של אתרי תיירות. קל יותר לצריך מהם הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב את המבנה ותאופי של אתר תיירות נופש, אתר תיירות רפואי, אתר עתיקות, או מוקד תיירותי המשלב מספר סוגים של תיירות.

עם זאת, קיימים מספר עקרונות וגורמים, אשר, להערכתנו, חייכים להצלחה בתכנון אתר תיירות מכל סוג שהוא, באמצעותם ניתן לאפיינו ולעצב את מבנהו.

ניתן לסוג ולהגדיר מספר סוגים של תיירות עיקריים (נופש, דת, רפואי, סיור וגילוי ארץות ואזרחים, תיירות חורף ותיירות כנסים ועסקים). לסוגי ולモוטיבציות תיירותיות אלה, המיציגות את המרכיבים השונים של הביקוש התיירותי, יש להתחאים את הצען התיירותי – האופי והמבנה של אתרי התיירות. עם זאת, במקרים רבים, מבקש התייר לשלב מוטיבציה עיקרית עם מוטיבציות תיירותיות משניות. לפיכך, נקודת המוצא בעיצוב המבנה ותאופי של אתרי תיירות, הינה ההכרה בצורך ללמידה ולהכיר את הביקוש על מרכיביו השונים, ולפיהם לעצב את הצען.

לא נימוח ואיפיון הביקוש, קשה לעצב את האופי והמבנה של האתר. ההגדרה הכללית של הנושא ("אתר תיירות") מקשה, לפיכך, את התיחסות לאופיו ומבנהו, ומכתיבה את הטכנון הכללי של הסקירה. עם זאת, מבסה הסקירה לפרט עשרה גורמים ועקרונות, לפיהם יש לעצב אתרי ומוקדי תיירות. ברור, שכל אתר תיירות מתוכנן ישנה סדר חשיבות ומשקלם של עשרת הגורמים שיפורטו על פי התכונות הפיזיות של האתר, ומגן על הביקוש התיירותי שהוא מיועד לשרת.

- 1 -

1. מקום האתר והשתלבותו בסביבה הפיזי

אחת הדרישות הבסיסיות מאופיו ומבנהו של האתר, הינה השתלבותו בצביונו של הסביבה הפיזי – הטבעי והבנוי. מיקומו של האתר חייב להיות מרכזי ונגיש. מקום האתר (הוא כאתר בודד והן כאתר באזורי כפרי/עירוני) מושפע במידה רבה מהתנאים הטבעיים ומ貌יו של הפתוח הקיים למרחב. מרכזיותו של האתר נועדה לאפשר נגימות טובות למערכות הפעילות הסוכנות במרחב.

2. מערך שימושי הקיים בסביבה האתר

לפריסת מערך שימושי הקיים באזורי האתר השפעה מכורעת על רמת האטרקטיביות שלו. ברור שימושי קרקע המהווים מוקדי רעש וזיהום (במיוחד אזורי תעשייה ומלאה) הממוקמים בסביבות לאתר, מפחיתה מעריכו שימושי הקיים הקיים הפרושים בסביבות לאתר הטיירות חייבות להיות בעלי זיקה למכלול הפעילויות של התייר (שתחים פתוחים, פארקים וטיילות, שירותים מתחדים ואישדים, שירותים אוכל ומוקדי בידור). בדרך כלל רצוי למקם מרכזוני מתחדים עם שירותים אוכל בסביבות מיידית לאתר/למוקדי האכסון. רצוי למקם ברחוק מהאתר/מוקדי האכסון. המרכז/המרכז תיירותי חייב להיות מזוהה למרחב ועליו להוות מרכז, הר כמרכז הגיאוגרפי של אזור הטיירות, והוא מקום בו מרכזת התשתיות התיירותית המשלימה את מוקדי האכסון ומערכות השירותים הפתוחים. במרכז זה נמקם מטעדות, בתים-קפה, בארים, בנקים, תחנות אוטובוסים ומוניות, שירותים טלפון, דואר ואונפורמציה כללית לתייר, חניות לתיירים וכדומה.

3. היעזרות הפיזי של האתר

היעזרות הפיזי של האתר ובכלל זה מערכת השירותים הפתוחים, חייב להתחשב בשורה ארוכה של גורמים, מחנאי אקלים, מבנה השטח וגדרו,



סוג הביקוש התירוטי, חומרלי הבנייה והסיכון הארכיטקטוני של הסוכב הבנוי ועוד. בין אם ייעוצבו ברגם זה או אחר, הרי הקצאתם של השטחים הציבוריים, ובפרט השטחים פתוחים, חייבות להיות גדולה תרבות יותר, בהשוואה לפרויקטיה בין שטחים מבונים למגורים ושטחים ציבוריים, המקובלת באזורי מגורים. האטרקטיביות של השטחים פתוחים, המשמשים הן לפעילויות בזמן הפנוי והן כחללי מעבר בין אזורים וシיכו קרקע שוכנים, מושפעת מהגווון שלהם, ומהוות כולם משתי פעלויות שונות, הן לפעילויות פנאי פאשי בית ונהר אקטייביות. גיוון מערכת זו יושג באמצעות גינון ורישוף משטחים ודרכים, מזרקות, פסלים, אנדרטות, רחוב המשלב באופי האתר וסדרה. שטחים פתוחים חריגניים משעימים את המשמשים (התierarchicalים), ועלולים להפחית את הביצול ותרזו לבקר ולהשתמש בהם שנית.

4. טיפוח הכניטה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות
טיפוח שערים וכביסות לערים, לאתר/ולמבני ציבור חיברות מרובה, שכן דרך נכסים; לראשון המתקבל בשער/ביבשת השפעה מכרעת על החתרשות הכללית של המבקרים במקום בפעם הראשונה. בנוסף טיפוח הכניטות, יש לשים דגש לטיפוח סמלים האופייניים לעיר/אתר ושילובם באמצעים שוניים בנוף (גן, שילוט, ריהוט רחוב), פגישה חוצת ובישנית בסמל אופייני, מקנה למבקרים בו הרגשת התמצאות והכרות עם הביבה. מבנה מודרניטליים (בדרך-כלל מבנה ציבורי, מוקדים דתיים)הבולטים על קו רקע, מהווים נקודות ציון במרחב העירוני, על פיהן ניתן להתמצא. התמצאות במרחב עירוני בו התייר מבקר ראשונה, קשה בדרך-כלל, לפיכך, קביעת צירוף טיול, הסתובבות ופעלויות אחרת במרחב העירו ב bihatichosot לנקודות ציון המרכזיות מקלה את התמצאות, ומחזקת את הקשר של המבקרים למרחב המבוקר.



5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר

שילובת המכוון אל האתר ובתחומי האתר נועד, בראש ובראשונה, להקל על התייר את התמצאותו ולהובילו בדרך הקצרה, הבюחה ו/או המעניינת ביותר ליעדו. ללא שירות והכוונה עלול התייר לבזבז זמן, לעיתים אף ליותר על היעד כתוצאה מבזבוז זמן ובמקרים מסוימים להחמיריו.

6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אקסון שו לבין בתחומי האתר

קייםות שתי גישות בסיסיות למקומות מוקדי האקסון בתחום התיירות: הריאוניה - למקם את אמצעי האקסון בסמוך למוקדי הפעילות התומסיטים ובכידות מידי חלום הפעילות המסתחרת והכידורית. והשניה - למקם את אמצעי האקסון ברוחוק ממוקדי הפעילות ובצמוד למרכזן של שירותי. מבנה האתר התיירותי חייב להעמיד שתי אלטרנטיבות בסיסיות אלה, לבחירתו של התייר, בסוג אקסון נתון. ברור שקיים יחס ישן בין גודל האתר לחסיב וחת הקצתה אפשרויות בחירתה המיקום בסוג אקסון נתון; בתחום בושם קטנים/מבודדים, ובאזור רפואי רפואי וספורט קטנה חשיבותן של האלטרנטיבות הניל.

7. זמינותם של השירותים לתייר

התייר המרוחק ממקום מגוריו ונזקק, במשר שתייתו אתרים שונים לשירותים שונים כאמצעי תחבורה, בנקים, שירותים אוכל ואחרים, בתדריות גבואה, ולפיכך חשוב זמןנותם המידית הן באזורי האקסון, והן בمוקדי הפעילות התיירותיים (חוף רחצה, מרינות, מרכזיCID, אתרים ביקור, מוזיאונים וכדומה). בנוסף זמןנותם של השירותים אלה, נזקק התייר לאינפורמציה שוכנה, על-מנת לתוכנן את שתו ומערד פעיליותו. מוקדי חלוקת אינפורמציה כטובה ומרכז מסירת

- 4 -

אינפורמציה טלפונית מהוותם שי רותים משלימים לשירותים הניל. ביתן לסכם גורם זה בהצלחה, לפיה – ככל שהמאץ שישקע על-ידי התייר להשגת אינפורמציה, אמצעי תחבורה, שירותים אוכל ובדומה, יהיה קטן יותר, כך תגדל רמת שביעות רצוננו מביקור באתר.

8. גיון הפעולות באתר

אתר תיירות חייב להציג מגוון של פעילותם במרבית שנות היממה. תייר היוצא מהבית "שורב את שיגרת פעילותו", בהגיעו לאחר תיירות מיטבית הפ עלויות, וכמוות הזמן הפנוי העומדת לרשותו גדולה וכוללת את מרבית שנות היממה. השאיפה של התייר תהיה, לפיכך, לניצול מרבית הזמן הפ בו ולגוזן הפעולות באתר. האمر, לבן, חייב להציג מגוון של פעילותם ברוב שנות היממה, ומספר אטרקציות בידוריות ואחרות שיאפשרו לתייר למלא ולגוזן את שנות שהייתו באתר. כמוון שכלל שהגוזן גדול יותר הטיוכו שיקל על לטעם של יותר תיירים ושיגדיל את רמת שביעות הרצון של אותו תייר יגדל אף הוא.

9. יהודיות של האתר – "כרטיס ביקור"

כשתגייחסים לאופי של האתר, הרי שתῇודיות שלו הינה מהדברים החשובים אליהם יש לכוון במכנסנו. אטרקציה מיוחדת, מבנה היסטורי יהודי, מונומנטים ובניה עירוני/ארקטקטוני מיחודיים – לא זו בלבד שטם מהוות מוקדי משיכה וברטיס ביקור של האתר, אלא שגם מהווים מוקד וסמל סביר נקשרים מכלול האירועים והזיכרון שילו את התייר לאורך תקופה ארוכה, לאחר סיום הביקור באתר. כמוון שקיים של מוקדים יהודים "טבעיים" (אתרים היסטוריים/ארქיאולוגים, מונומנטים, אתרים טבע ובוך מיוחדים) מקל את פיתוחם וטיפוחם. אתרים בהם לא



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
הממשלתית
لتיירות

- 5 -

קיימים מוקדים יהודיים "טבעיים", יש לשאוף לפיתוחם של atrakziot שαι בkiyimot b'mokadim אחרים, ואשר יזוהו עם האתר. בדרך, שככל שהמוקדים הכלולים בامر הינס רבים ונדרירים יותר, הרי שרטת האטרקטיביות שלו גדלה. (קשה לתניהם, שתיר המבקר בפריס לא הגיע למגדל אייפל, לשער הנצחון, ללובר; ברומה - לקולוסיאום ולואטיקון; בברן - לבור הרובים; אמסטרדם - לרחוב "החלונות האדומים"; בירושלים - לכוטל המערבי והר הבית, למוזיאון ישראל ולכנסת; בעכו - לאו למות האבירים; בטבריה - לחמי טבריה; במטולה - ל"גדר הטובה" וכיו').

10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסייה והתרבות המקומית.

בחירת היעד (האתר המבוקר) הינה תוצר של לימוד מוקדם והעדפתו על פני אתרים אחרים (דומם), בין אם הוא מכוצע ע"י המתילד עצמו או סוכך חניות. במטרה לימוד זו מפחח התייר מערכת ציפיות והשירות לגבי האתרים בהם יבקר, התרבות ואופי האוכלוסייה בהם. לפיכך, חשוב קיומן של חזיתות מפגש עם התרבות ואוכלוסייה המקומית באתר המבוקר. ליצירת חזיתות אלה, ניתן לבדוק התייר את מערכת ציפיותו והערכותיו, דרישה אינטגרציה של מערכות הפעילות של התייר עם מוקדי ומערכות הפעילות של האוכלוסייה המקומית. מופעי תרבות ובידור, מוקדי פעלות בשוקים ומרכזים מתחדשים מהווים אזורות מפגש בין התרבות ואוכלוסייה המקומית לתייר. (הופעות פולקלורייטיות לתיירים, מהוות אמצעי להשתגמת דו - של היכרות תרבות המקומית על מרכיביה השוגנים). קשה לאפיגין אמר ללא הכרת התרבות המקומית ואו פגימת של האוכלוסייה המתגוררת בו.

6/..



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
הממשלתית
لتיירות

- 6 -

טכון

כפי שצוינו בהקדמה לסקירה, עקב הגדרתו הכללית של הנושא, לא ניתן
לפרט מעבר לה צגת عشرת הגורמים והעקרונות שנסקרו. גורמים אלה
מהווים הנחיה כללית ובבחינת "הרוצוי" באתר התיירות השובבים.
ברור, שלכל אתר תיירותי נעצב אופיו ומבנהו, בהתאם לאופיו ולתנאי
הסביב בו ימוקם, ובהתאם לאוכלוסיות העיר - המגזר התיירותי -
אותו נועד האתר לשרת.



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורםים ועקרונות בעיצוב מבנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורמים ועקרונות בעיצוב מבנה ואופי של
אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

אגף תכנון

מרץ 1982



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

החברה
הממשלתית
لتיירות

התוכן:

תקדמה.

1. מיקום האתר ותשתלבותו בסביבה הפיזי.
2. מערכ שימושי הקruk בסביבת האתר.
3. העיצוב הפיזי של האתר.
4. טיפוח ה�建ה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרוחניות.
5. תוכנה ושילוט אל האתר ובחומי האתר.
6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אינטרנט שונים בתחוםי האתר.
7. זמינותם של השירותים לתייר.
8. גיורן הפעילות באתר.
9. ייחודיותו של האתר - "כרטיס ביקור".
10. יצירת חווית מפגש עם האוכלוסייה ותרבויות המקומיות.

סיכום.

הקדמה

קשה להציב 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 רפואי, אתר עתיקות, או מוקד תיירותי המשלב מספר סוגים של תיירות.

עם זאת, קיימים מספר עקרונות וגורמים, אשר, להערכתנו, חייבים להכלל בתכנון אתר תיירות מכל סוג שהוא, באמצעותם ניתן לאפיינו ולעצב את מבנהו.

כיתר לסוג ולהגדיר מספר סוגים של תיירות עיקריים (נופש, דת, רפואי, סיור וגילוי ארצות ואזרחים, תיירות חורף ותיירותכנסים ועסקים). לסוגי ולモוטיבציות תיירותיות אלה, המיצגות את המרכיבים השונים של הביקוש התיيري, יש להתחאים את היען התיירותי – האופי והמבנה של אתרי תיירות. עם זאת, במקרים רבים, מבקש התייר לשלב מוטיבציה עיקרית עם מוטיבציות תיירותיות אחרות. לפיכך, נקודת המוצא בעיצוב המבנה והאופי של אתרי תיירות, הינה המכירה בצורך למדוד ולהציג את הביקוש על מרכיביו השונים, ולפיהם לעצב את היען.

לא נימוח ואיפיון הביקוש, קשה לעצב את האופי והמבנה של האתר. התגדלה הכללית של הנושא ("אתר תיירות") מקשה, לפיכך, את התמייחות לאופיו ובנחו, ומכתיבת את הסיכון הכללי של הסקירה. עם זאת, מנחת הסקירה לפרט עשרה גורמים ועקרונות, לפיהם יש לעצב אתרי ומוקדי תיירות. ברור, שבכל אתר תיירות מתוכנן ישנה סדר חשיבות ומשקלם של עשרה הגורמים שיפורטו על פי התכונות הפיזיות של האתר, ומגן הביקוש התיירותי שהוא מיועד לשorth.

- 1 -

1. מקום האתר והשתלבותו בסביבה הפיזי

אחת הדרישות הבסיסיות מאופיו ובמבנהו של האתר, הינה השתלבות בצביונו של הסביבה הפיזי – הטבעי והבניו. מקוםו של האתר חייב להיות מרכזי ונגיש. מקום האתר (הן באתר בודד והן כאתר באזורי כפרי/עירוני) מושפע במידה רבה מהתנאים הטבעיים ומאופיו של הפתוח הקיים למרחב. מרכזיותו של האתר כועדה לאפשר נגשנות טובה למערכות הפעילויות הסמוכות למרחב.

2. מערך שימושי الكرקע בטכניית האתר

לפרישת מערך שימושי الكرקע באזורי האתר השפעה מכרעת על רמת האטרקטיביות שלו. ברור שימושי קרקע המהווים מוקדי רعش וzychום (במיוחד אזורי תעשייה ומלאכה) הממוקמים בסמיכות לאחרר, מפחיתים מערכו. שימושי קרקע הפרוטים בסמיכות לאחרר תיירות חביבים להיות בעלי זיקה למכלול הפעילויות של התיאיר (שטחים פתוחים, פארקים וטיילות, שירותים מסחריים ואישיים, שירותים אוכל ומוקדי בידור). בדרך-כלל רצוי למקם מרכזוניים מסחריים עם שירותים אוכל בסמיכות מיידית לאתר למוקדי האכסון. מרכזים מדרג גבולה יותר (בעיקר מרכז בידור ומסחר עירוניים) רצוי למקם ברחוק מהאתר/מוקדי האכסון. המרכז/המרכז תיירותי חייב להיות מזונה למרחב ועליו להוות מרכז, הן כמרכז הגיאוגרפי של אזור תיירות, והן כמקום בו מרכזת התשתיות תיירותית המשלימה את מוקדי האכסון ומערכות השטחים הפתוחים. במרכז זה נמקם מסעדות, בת-קפה, בארים, בנקים, תחנות אוטובוסים ומוניות, שירותים טלפונים, דואר ואינפורמציה כללית לתיאיר, חניות לתיירים וכדומה.

3. העיצוב הפיזי של האתר

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



סוג הביקוש תיירותי, חומרי לבנייה והסגנון הארכיטקטוני של הטוכב הבנוי ועוד. בין אם יעצבו בדגם זה או אחר, הרי הקצאתם של השטחים הציבוריים, ובפרט השטחים הפתוחים, חייבות להיות גדולה הרבה יותר, בהשוואה לפרופורציה בין שטחים מכוונים למוגורים ושטחים ציבוריים, המקובלת באזורי מגוריים. האטרקטיביות של השטחים הפתוחים, המשמשים הן לפעילויות בזמן הפנווי והן כחללי מעבר בין אזורים ושימושים קרים שונאים, מושפעת מהגווון שלהם, ומהוותם כוללים משטחי פעילותות שונות, הן לפעילויות פנאי פאטי-בית והן אקטיביות. גיזוזן מערכת זו יושג באמצעות גיבון וריצוף משטחים ודרכים, מזרקות, פסלים, אנדרטות, רחוב המשלב באופן האתר וcordone. שטחים פתוחים חדゴוניים משעימים את משתמשיהם (תתייריהם), ועלולים להפחית את הביצול והרצון לבקר ולהשתמש בהם שבית.

4. טיפוח הכנינה לאזור/עיר ומערכת סמליים ובקודות ציון מרחביות
לטיפוח שערים וכניות לערים, לאתרים ולמבני ציבור חסיבות מרובה, שכן דרכם נכנסים; לרותם הראשוני המתבל בשער/בכניתה השפעה מכרצה על ההתרשות הכללית של המבקרים במקום בפעם הראשונה. בנוסף לטיפוח הכנינות, יש לשים דגש לטיפוח סמלים האופייניים לעיר/לאזור ושילובם באמצעות שוניים בנווף (גןון, שירות, ריהוט רחוב), פגישה חזדרת וכניסה בסמל אופייני, מקנה למבקרים בו הרגשת התמצאות והכרות עם הסביבה. מבנים מונומנטליים (בדרך-כלל מבני ציבור, מוקדים דתיים) האבולטים על קו רקיע, מהווים נקודות ציון למרחב העירוני, על פיהם ניתן להתחמצע. ההתחמצות במרחב עירוני בו תהייר מבקרים לראשונה, קשה בדרך כלל, לפיכך, קביעת ציר טבול, המתווכות ופעילות אחרת למרחב העירו כי בתמיינותו לנקודות הציון המרכזיות מקלט את התמצאות, ומחזקת את הקשר של המבקרים למרחב המבוקר.



5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר

שילוט המכובן אל האתר ובתחומי האתר נועד, בראש ובראשונה, להקל על התייר את התמצאותו ולהובילו בדרך הקצרה, הבוחה ו/או המעניבנית ביותר ליעדו. ללא שילוט והכוונה עלול התייר לבזבץ זמן, לעיתים אף לזהות על היעד כתוצאה מבזבוץ זמן ובמקרים מסוימים להחמי צו.

6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אקסון שו נים בתחום האתר

קיימות שתי גישות בסיסיות למקומות מוקדי האקסון בתחום התיירות: הריאוננה - למקם את אמצעי האקסון בסמוך למוקדי הפעילות התוטסית ובכירבה מידי ת למוקדי הפעילות המשחרית והבידורית. והשניה - למקם את אמצעי האקסון בריחוק ממוקדי הפעילות ובכמוד למרכזו משני. מבנה האתר התיירותי חייב להעמיד שתי אלטרנטיבות בסיסיות אלה, לבחירתו של התייר, בסוג אקסון נתון. ברור שקיים יחס ישר בין גודל האתר לחסיב וכת הקצאת אפשרויות בחירת המיקום בסוג אקסון נתון; בתחום נופש קטנים/מבודדים, ובאזור רפואי מרפא וספורט קטנה חשיבותן של האלטרנטיבות הב"ל.

7. 贊明ות של השירותים לתייר

התייר המרוחק ממקום מגוריו ונזקק, במשר שהיינו באתרים שונים, לשירותים שונים כאמצעי תחבורה, בנקים, שירותים אוכל ואחרים, בתדריות גבוהה, ולפיכך חשוב 贊明ות המילידית הן לאזור האקסון, והן במרכז הפעילות התיירותיים (חופי רחצה, מריכות, מרכזי בידור, אתרי ביקור, מוזיאונים וכדומה). בנוסף 贊明ות של שירותים אלה, נזקק התייר לאינפורמציה שונה, על-מנת לתוכנן את שתו ומעריך פעילויותיו. מוקדי חלוקת אינפורמציה שונה ומרכזי מסירת



- 4 -

אינפורמציה טלפאנית מהוותם שי רותים משלימים לשירותים הנ"ל.
ניתן לסטם גורם זה בהצללה, לפיה – ככל שהמאז שיווק על-ידי
התייר להשגת אינפורמציה, אמצעי תחבורה, שירותים אוכל וכרומה,
יהיה קטן יותר, אך תגדל רמת שביעות רצונו מביקור באתר.

8. גיון הפעולות באתר

אתר תיירות חייב להציג מגוון של פעילותות במרביה שעות היממה.
התייר היוצא מהבית "שורר את שיגרת פעילותו", בהגיעו לאתר תיירות
מערכת הפעלויות, וכמות הזמן הפכו העומדת לרשותו גדולה וכוללת
את מרבית השעות היממה. השאיפה של התייר תהיה, לפיכך, לביצול
מרבית הזמן הפנוי ולגון הפעולות באתר. האתר, לכן, חייב להציג
מגוון של פעילותות ברוב שעות היממה, ומטרת אטרקציות בידוריות
ואחרות שיאפשרו לתייר למלא ולגון את שעות שתייתו באתר. כמו כן
שכל שהגון גדול יותר הסיכוי שיקל ע לטעם של יותר תיירים
ושיגדיל את רמת שביעות הרצון של אותו תייר יגדל אף הוא.

9. יהודיות האתר – "כרטיס ביקור"

כשתייחסים לאופי של האתר, הרי שהיהודיות שלו הינה מהדברים
החשובים אליהם יש לכוון בתכנונו. אטרקציה מיוחדת, מכנה היסטורי
יהודי, מוגומנטים ומבנה עירוני/ארקטקטוני מיוחדים – לא זו בלבד
שהם מהוים מוקדי משיכה וברטיס ביקור של האתר, אלא שהם מהווים
מוקד וסמל סביבתו נקשרים מכלול האירועים והזכורות שלילו את התייר
לאורך תקופה ארוכה, לאחר סיום הביקור באתר. כמו כן קיומם של
مוקדים יהודים "טבעיים" (אתרים היסטוריים/ארקיאולוגיים, מוגומנטים,
אתרי טבע ונוף מיוחדים) מקל את פיתוחם וטיפוחם. אתרים בהם לא

קיים מוקדים ייחודיים "טבעיים", יש לשאוף לפיתוחן של atrakziot שai bn kiimot bmoqadim אחרים, ואשר יזוהו עם האתר. boror, shemokdim hchlolim בatarr hincs rbcim vndirim yoter, teri shrm t atarktibiot sl v gdal t. (קשה להנichi, שתயיר המבקר בperis la yigiu lmagdal aiyil, לשער הנצחון, לllober; ברומא - kulosirom vloatikn; בbaro - לבור תרוביים; באמסטרדם - לרחוב halonot ardimim; בירושלים - לכוטל המערבי והר הבית, לmuziaon israel vlcnet; בעכו - לאו למות האבירים; בטבריה - lchmi tiberia; במטולה - l'gdr htotba וכוכו).

10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסייה והתרבות המקומית.

בחירת היעד (האתר המבוקר) הינה תוצר של לימוד מוקדם והעדפתו על פני אתרים אחרים (דומים), בין אם הוא מבוצע ע"י המתיאר עצמו, או סוכן הנסיעות. במסגרת לימוד זו מפחח התיאיר mu rch zifriot vhesurot lagav haatrim batm ybkr, hatarbot vaoefi haoculosiya batm. lafikr, chosheh kiyoman sl chzitot mafash um hatarbot vhaoculosiya mekomim באתר המבוקר. לייצור חזיתות אלה, בתן יבדוק המתיאיר את מערכת ציפיותו וחורכותו, דרישה אינטגרציה של מערכות הפעילותות של התיאיר עם מוקדי ומערכות הפעילותות של האוכלוסייה המקומית. מופעי תרבות ובידור, מוקדי פעילות כשווקים ומרכזים מסחריים מהווים zirrot mafash בין התרבות והאוכלוסייה המקומית לתיאיר. (הופעות פולקלורייטיות לתיאירים, מהוות אמצעי להשגת מטרה זו - של חיכרות התרבות המקומית על מרכibi השובנים). קשה לאפיין אתר ללא הכרת התרבות המקומית ואר פיה של האוכלוסייה המתגוררת בו.

סכום

כפי שצוינו בהקדמה לסקירה, עקב הגדרתו הכללית של הנושא, לא ניתן לפרט מעבר לה צגת עשרה הגורמים והעקרונות שנסקרו. גורמים אלה מהווים הנחיה כללית ובcheinם "הרצוי" באתר תיירות השוכנים. כורן, שלכל אתר תיירותי נעצב אופיו ומבנהו, בהתאם לאופיו ולתנאי הסובב בו ימוקם, ובהתאם לאוכלוסיות העיר – המגזר התיירותי – אותו בזעד האתר לשורה.



החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורם ועקרונות בעיצוב מבנה ואופי של

אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון



החברה
הממשלתית
لتיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

גורמים ועקרונות בעיצוב מבנה ואופי של
אתרי תיירות

כתב: גדי כהן

מרץ 1982

אגף תכנון

התוכן:

הקדמה.

1. מיקום האתר והשתלבותו בסביבה הפליזי.
2. מערכ שימושי הקרה בסביבת האתר.
3. העיצוב הפליזי של האתר.
4. טיפוח הכנסה לאתר/עיר ומערכת סמלים ונקודות ציון מרחביות.
5. תכוננה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר.
6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אקסון שונים בתחוםי האתר.
7. זמינותם של השירותים לתייר.
8. גיונו הפעילויות באתר.
9. ייחודיות של האתר – "כרטיס ביקור".
10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסייה והתרבות המקומית.

סיכום.



הקדמה

קשה להציג על הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב מבנה ואופי של אתרים תיירות. קל יותר לציין מהם הגורמים והעקרונות, לפיהם יש לעצב את המבנה ותאופי של אתר תיירות נופש, אחר תיירות רפואי, אחר עתיקות, או מוקד תיירותי המשלב מספר סוגים של תיירות.

עם זאת, קיימים מספר עקרונות וגורמים, אשר, להערכתנו, חייכים להכלל בתכנון אתר תיירות מכל סוג שהוא, באמצעותם ניתן לאפיינו ולעצב את מבנהו.

ניתן לסרגול ולהגדיר מספר סוגים של תיירות עיקריים (נופש, דת, רפואי, סיור וגילוי ארצות ואזרחים, תיירות חורף ותיירות conventual ועסקים). לטרגוי ולמורטיבציה של תיירות מומלצת אלה, המציגות את המרכיבים השובנים של הביקוש התיירתי, יש להתחייב בתיאורו – האופי והמבנה של אתרים תיירות. עם זאת, במקרים רבים, מבקש התייר לשלב מוטיבציה עיקרית עם מוטיבציות תיירותיות משכניות. לפיכך, נקודת המוצא בעיצוב המבנה והאופי של אתרים תיירות, הינה המכרת בצורך ללמידה ולהכיר את הביקוש על מרכיביו השונים, ולפיהם לעצב את התיאור.

לא ניתוח ואיפיון הביקוש, קשה לעצב את האופי והמבנה של האתר. ההגד儒家 הכללית של הנושא ("אתר תיירות") מבקשת, לפחות, את התיחסות לאופיו ובנהו, ומכתיבה את הטגובה הכללי של הסקירה. עם זאת, מנסה הסקירה לפרט עשרה גורמים ועקרונות, לפיהם יש לעצב אתרים ומוקדי תיירות. ברור, שבכל אתר תיירות מתוכנן ישנה סדר החשיבות ומשקלם של עשרת הגורמים שיפורטו על פי התוכנות הפיזיות של האתר, ומגזר הביקוש התיירתי שהוא מיועד לשרת.



- 1 -

1. מקום האתר והשתלבותו בסביבה הפיזי

אתה הדרישות הבסיסיות מאופיו ומבנהו של האתר, הינה השתלבותו בצביונו של הסביבה הפיזי – הטבעי והבניו. מקוםו של האתר חייב להיות מרכזי ונגיש. מקום האתר (הו כאתר בודד והן כאתר באזורי כפרי/עירוני) מושפע במידה רבה מהנתנים הטבעיים ומ貌יו של הפתוח תקיים למרחב. מרכזיותו של האתר בוועדה לאפשר נגשנות טובה למערכות הפעילויות הסמכות מרחב.

2. מערך שימושי הקיים בסביבה האתר

לפריסת מערך שימושי הקיים באזורי האתר השפעה מכובעת על רמת האטרקטיביות שלו. ברור שימושי קרקע המהווים מוקדי רعش וציהום (כמיוחד אזורי תעשייה ומלאה) הממוקמים בסמיכות לאתר, מפחיתים מערכו. שימושי הקרקע הפרוסים בסמיכות לאתר התיירות חייבות להיות בעלי דיקה למכלול הפעילויות של התייר (שטחים פתוחים, פארקים וטיילות, שירותים מתחדדים ואישיים, שירותים אוכל ומוקדי בידור). בדרך כלל רצוי למקם מרכזוניים מתחדדים עם שירותים אוכל בסמיכות מיידית לאתר/למוקדי האכסון. מרכזים מדרג גבוה יותר (בעיקר מרכז בידור וஸחר עירוניים) רצוי למקם ביחס就近 מהאתר/מוקדי האכסון. המרכז/המרכז התיירותי חייב להיות מזוהה למרחב ועליו להוות מרכז, הוא כמרכז הגיאוגרפי של אזור התיירות, והן מקום בו מרכזת המשתיית התיירותית המשלימה את מוקדי האכסון ומערכות השטחים הפתוחים. במרכז זה נמקם מטה, בת-קפה, בארים, בנקים, תחנות אוטובוסים ומוניונים, שירותי טלפון, דואר ואינפורמציה כללית לתייר, חניות לתיירים וכדומה.

3. העיצוב הפיזי של האתר

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

סוג הביקוש התיירותי, חומרי הבנייה והטగון הארכיטקטוני של הסוכב הבנוי ועוד. בין אם יעצבו בדגם זה או אחר, הרי הקצתם של השטחים הציבוריים, ובפרט השטחים הפתוחים, חייבות להיות גדולה הרבה יותר, בהשוואה לפרופורציה בין שטחים מbownis למכוריהם ושטחים ציבוריים, המקובלת באזרחי מגוריים. האטרקטיביות של השטחים הפתוחים, המשמשים הן לפעילויות בזמן הפנווי והן כחללי מעבר בין אזוריים ושימוש קרע שוכנים, מושפעת מהגווון שלהם, ומהיותם כוללים משטחי פעילותות שוכנות, הן לפעילויות פנאי פאטי-בית והן אקטיביות. גיוון מערכת זו יושג באמצעות גינון וריצוף משטחים ודרכים, מזרקות, פסלים, אנדרטות, רחוב המשלב באופן האתר וכדומה. שטחים פתוחים חרוגניים משעימים את המשמשים (תתייריים), ועלולים להפחית את הביצול והרצון לבקר ולהשתמש בהם שנית.

4. טיפוח הבנייה לאזור/עיר ומערכת סמליים ונקודות ציון מרחביות
 לטיפוח שערים וכניות לערים, לאתריות ולמבני ציבור חשיבות מרובה, שכן דרכם נכנסיס; לרשות הראשוני המתකבל בשער/בכונסהה השפעה מכרעת על ההתרשות הכללית של המבקרים במקום בפעם הראשונה. בנוסף לטיפוח הבניות, יש לשים דגש לטיפוח סמלים האופייניים לעיר/לאזור ושילובם באמצעות שוניים בנוף (גןון, שירות, ריהוט רחוב), פגישה חזדרת וכיננית בסמל אופייני, מקנה למבקרים בו הרגשת התמצאות והכרות עם הסביבה. מבנים מונומנטליים (בדרך-כלל מבני ציבור, מוקדים דתיים) הבולטים על קו רקיע, מהווים נקודות ציון למרחב העירוני, על פיהם ניתן להתחמץ. ההתקשרות מרחב עירוני בו התplier מבקר לראשונה, קשה בדרך כלל, לפיכך, קביעת ציר טוול, הסתובבות ופעילות אחרת למרחב העירו כי בהתייחסות לנקודות הציוויל המרכזיות מקלת את ההתקשרות, ומחזקת את הקשר של המבקרים למרחב המבוקר.



5. הכוונה ושילוט אל האתר ובתחומי האתר

שילוט המכוון אל האתר ובתחומי האתר כוגע, בראש ובראשונה, להקל על התייר את התמצאותו ולהובילו בדרך הקצרה, הנוחה ו/או המבוקשנה ביותר ליעדו. ללא שילוט והכוונה עלול התייר לבזבז זמן, לעיתים אף ליותר על הזמן כתוצאה מבזבוז זמן ובמקרים מסוימים להחמירו.

6. אפשרות הבחירה בין מוקדי אקסון שו נימ בתחומי האתר.

קייםות שתי גישות בסיסיות למקומות מוקדי האקסון באתרי תיירות: הראשונה - למקם את אמצעי האקסון בסמוך למוקדי הפעילות התומסית ובכירבה מיידי ת למוקדי הפעילויות המשחרית והכידורית. והשניה - למקם את אמצעי האקסון במרחק ממוקדי הפעילות ובצמוד למרכזו משבי. מבנה האתר התיירותי חייב להעמיד שתי אלטרנטיבות בסיסיות אלה, לבחירתו של התייר, בסוג אקסון נתון. ברור שקיים יחס ישר בין גודל האתר לחסיב ות הקצת אפשרות בחירת המיקום בסוג אקסון נתון; באתרי נופש קטנים/מבודדים, ובאתרי רפואי וספורט קטנה חשיבותן של האלטרנטיבות הנ"ל.

7. 贊מינותם של השירותים לתייר

התייר מרוחק מקום מגוריו ונזקק, כמו ששייתו אתרים שונים, לשירותים שונים כאמצעי תחבורה, בנקים, שירותים אוכל ואחרים, בתדריות גבוהה, ולפיכך חשוב 贊מינותם המידית הוא באזור האקסון, והן במוקדי הפעילויות התיירותיים (חופי רחצה, מרינות, מרכז בידור, אתרי ביקור, מוזיאונים וכדומה). בנוסף 贊מינותם של השירותים האתרי ביקור, מוזיאוניים וכדומה). بالإضافة לתכנון את שהותו ומעරיך פעילויותיו. מוקדי חלוקת אינפורמציה שוכנת, על-מנת לתכנן את שהותו ומערך



אינפורמציה טלפונית מהוותים שי רותים משלימים לשירותים הנויל. ניתן לסכם גורם זה בהכללה, לפיה - ככל שהמאמש שיווק עליידי התטייר להשגת אינפורמציה, אמצעי תחבורה, שירותים או כל וכדומה, יהיה קטן יותר, כך תגדל רמת שביעות רצונו מביקור באתר.

8. גיוון פעילותיות באתר

אמר תיירות חייב להציג מגוון של פעילותיות במרקビות שעות היממה. התטייר היוצא מabit "שבור את שיגרת פעילותו", בהגיינו לאחר תיירות מרכיבת הפיעילות, וכמוות הזמן הפנוי העומדת לרשותו גדולה וכוללת את מרכיבת שעות היממה. השאייפה של התטייר תהיה, לפיכך, לניצול מרבית הזמן הפנוי ולגוון הפעילות באתר. האתר, לכן, חייב להציג מגוון של פעילותיות ברוב שעות היממה, ומספר אטרקציות בידוריות ואחרות שיאפשרו לתטייר למלא ולגוון את שעות שתהיינו באתר. כמובן שכלל שהגווון גדול יותר הסיכוי שיקל על טעם של יותר תיירים ושיגדיל את רמת שביעות הרצון של אותו התטייר יגדל אף הוא.

9. יחודיות של האתר - "כרטיס ביקור"

כמשמעותם לאופי של האתר, הרי שהיחודיות שלו הינה מהדברים החשובים אליהם יש לכוון בתחוםנו. אטרקציה מיוחדת, מבנה היסטורי ייחודי, מונומנטים ובבנה עירוני/ארכיטקטוני מיוחדים - לא זו בלבד שהם מהווים מוקדי משיכה וברטיס ביקור של האתר, אלא שהם מהווים מוקד וסמל סביבבו נקשרים מכלול האירועים והזיכרון שילו את התטייר לאורך תקופה ארוכה, לאחר סיום הביקור באתר. כמובן שקיים של מוקדים ייחודיים "טבילים" (אתרים היסטוריים/ארקיאולוגיים, מונומנטים, אתרים טבעי ובוגר מיוחדים) מקל את פיתוחם וטיפוחם. אתרים בהם לא



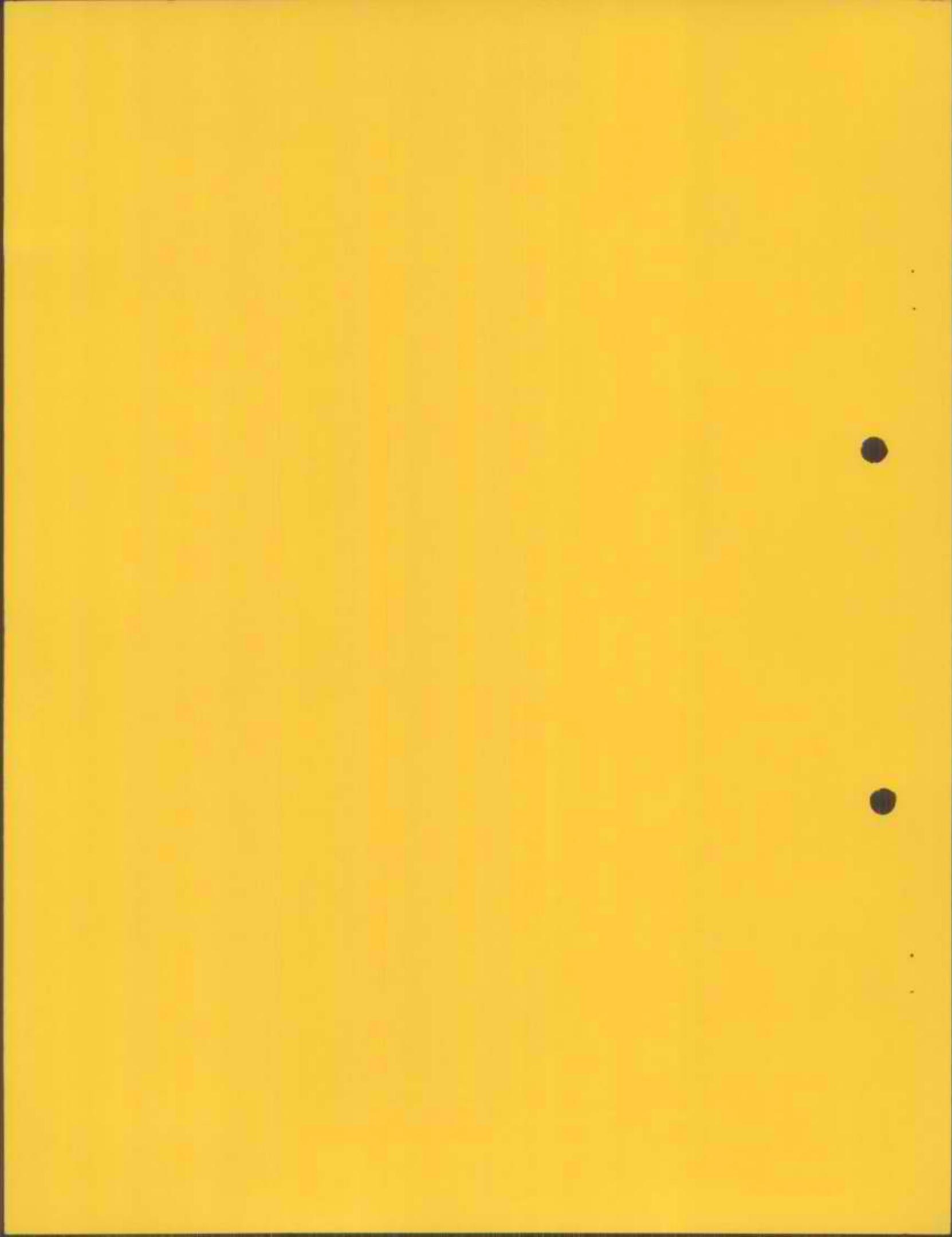
קיים מוקדים ייחודיים "טבעיים", יש לשאוף לפיתוחן של atrakciotuai שאי נן קיימות במוקדים אחרים, ואשר יזוהו עם האתר. בברור, שככל שהמוקדים הכלולים באתר הינס רבים ונדרירים יותר, הרי שרטט האטרקטיביות של וגדלה. (קשה להניח, שתיגיר המבקרים בפרים לא יגיע למגדל אייפל, לשער הנצחון, ללובר; ברומה - לkolossium ולoatikon; בברן - לבור תרוכבים; באמסטרדם - לרחוב "חלונות האדומים"; בירושלים - לכודל המערבי והר הבית, לMoziaon ישראלי ולcneset; בעכו - לאו למות האבירים; בטבריה - לחמי טבריה; בmetulla - ל"גדר הטובה" וככ').

10. יצירת חזיתות מפגש עם האוכלוסייה והתרבות המקומית.

בחירת היעד (האתר המבוקר) הינה תוצר של לימוד מוקדם והעהתו על פכי אתרים אחרים (דוממים), בין אם הוא מבוצע ע"י התיגיר עצמו, או סוכן הנסיעות. במסגרת לימוד זו מפחח התיגיר מערכת ציפיות והשערות LAGAV האתרים בהם יCKER, התרבות ואופי האוכלוסייה בהם. לפיכך, חשוב קיומו של חזיתות מפגש עם המרכבות והאוכלוסייה המקומית באתר המבוקר. ליצירת חזיתות אלה, בהן יבדוק התיגיר את מערכת ציפיותו והערכתתו, דרושה אינטגרציה של מערכות הפעילות של התיגיר עם מוקדי ומערכות הפעילות של האוכלוסייה המקומית. מופעי תרבות וbijdror, מוקדי פעילות בשוקים ומרכזי מסחריים מהווים ZIPOT MAFASH בין הRABOT והאוכלוסייה המקומית לתיגיר. (הופעות פולקלורייטיות לתיירים, מהוות אמצעי להשגת מטרה זו - של חיכרות התרבות המקומית על מרכבת השונאים). קשה לאפין אמר לא הכרת התרבות המקומית ואופייה של האוכלוסייה המתגוררת בו.

סקוּם

כפי שצוינו בקדמה לסקירה, עקב הגדרתו הכללית של הנושא, לא ניתן לפרט מעבר לה עצם עשרה הגורמים והעקרונות שנתקשו. גורמים אלה מהווים הנחיה כללית ובcheinמת "הרצוי" באתר תיירות השוכנים. ברור, שככל אמר תיירות נעצב אופיו ומבנה, בהתאם לאופיו ולתנאי הסובב בו ימוקם, ובהתאם לאוכלוסייה היעד – המגזר המתיירוטי – אותו בודע האתר לשרת.





ירושלים, 13 במאי 1982
מספרבו: 7458

אל: ד"ר ברדרן
משרד התיירות

הבדון: סקרים אפר לדעת החמת חירובים לתוכנן

- א. בהמשך לפגישתו ביום 10.5.82 בהשתתפות מר לוטן, איגג*, שטוק ובירה פרץ. מרבאים הבורשאים אשר לדעת החמת دائיריים למחקר השבה. בבקשת להעדרך מסגרת, תקציב וזמן הנדרש לכל בושא המדבא להלן:
1. הרכב הוועדות בפועל של תיيري חוץ ופכחים לפי מטרות ביקור עיקריות, עד דעורה.
 2. התנהבות תיירים לפי ארצ מרצם וגילם לפי מטרות בקורס בארץ, דבامرדי ברופם בחו"ל.
- אבר מפרוביים לדעת כיצד מבלח התייר את עצמו, לאיזה שירותים הוא גזק, לפי סוג אקסטרן, וחיזויו לגבי התנהבות מתידית.

סבנה אחרדי ברופם

מה מוצע מחייב גיורן שירותים וכורשי תפוצה (מספר השירותים בכל סוג) לתיירים באחרדי תיירותם בים התיכון - באיזה מהדרים, מי משתמש בהם, ומה תוכניות העתידיות שלהם לפניה, בעלות ואופן הפעלת המתකבים בחו"ל, בג"ל לאחורי רפואי (בשתיות עם רשות נאות מרפאה).

אםצעים נוספיםם לעידוד התיירות.

3. סוגיה החיבור ופלאותם לפי מרכיביהם: טיסה, אחסון, סיורים, דרוה ופעמות לישראל וליעדים מחדרים, כגון: גרמניה, צרפת, הממלכה המאוחדת, שוודיה, דנמרק, פורטוגל, יפן, ארצות-הברית, דרום אמריקה - ובגדלה ומזרדים. ברצה להציג למרכיב האחстрן - ומכאן יקבעו דרגות המלובות ועידוד המדינה לבושה. במר-בן יארחו מרכיבים אחרים המחייבים טיפול ואשר מזכירים באחריות משרדיה ממשלה אחרים.



ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 2 -

4. רמת השירותים בארץ לעומת רמת השירותים באדריכלות מתחדשת.

חופים, מסעדות, אטרוי ביקור, שירותי חברורה, שירותי ציבוריים,
טלארביים ציבוריים.

5. חבירבים, קמפיינים, בתים-ספר שדה, אכסניות לצליינים, - כושך קיבול,
חיפושים, מתיירים.

6. א) בדיקת שוק "הפסודיאזים" ואפשרות מכירה של ים-המלח באידופה,
ב) אפשרות מכירת שירותי ים-המלח למתרפאים ממלוד דאותיות
(בשיתוף עם רשות הארץ מרפא).

7. העמקה של "סקר תיירים יהודאים" וקבלת חרות דעתם השוטפת של תיירים
על ליקויים בטיפול בהם, על שירותי חסרים ומיקומם. כמו כן ישאלו
על כוונתם לבקר שבית ולא יבקרו, מדוע?

ב ב ד ב ה

א. אורבן

העתקן: מר ד. פרבר
מר ע. לומן
מר א. שטוק
מר מ. רייגל
מר ישראל צור כהן
זרות הבתולה

החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

16.8.81

תזכיר לפיתוח תתיירות ים המלח

א. כללי

ים המלח תיכו אחד מבין שלושת האתרים המהווים, כל אחד מהם "עליה טובה" לביקור בישראל כאשר השניים האחרים הינם ירושלים ואללה. ייחודה של ים המלח, הוא מבחינת נרופר, אקלימנו, ותכונותיהם הסוגיות הרפואיות של מיםיו, הופך את המקום לאבן שואבת לתיירים וישראלים כאחד.

מעבר לפוטנציאל העצום הטמון באזורי, כאזורי נופש חורפי, תיירות וסינירות מדברית, וכאזור עשיר אתרים היסטוריים - לאומניים, עשר איזור זה להפתחת לאותר רפואי המציע מגוון רחב של אפשרויות ריפוי.

ריפוי קלימטולוגי - מיקומו המוחיד של ים-המלח, כ-400 מ' מתחת לפני הים, והעובדת כי לקרבי השם אכן השפעה מסרטנת, הופכו למקום רפואי אידיאלי עבור חולי הפסודיאדים (ספרת).

ריפוי תרמי - נכונות המים המינרליים לחופי ים-המלח מאפשרים מתן טיפולים תרמיים לחולים הרואומטיים למיניהם.

ריפוי בשתייה - המים בנביעת עין גואית הינם בעלי תכונות רפואי המשתווות לאתרי רפואי המפורטים (דוגמת קרלסברג), ומתאים לריפוי מחלות מעליות שוניות.

למעט מעוזי המחקר בגורשה אפשרויות המרפא השונות הטמונה בים-המלח בחיתוליו, וטרם נקבעו דיעות ברורות ומקובלות על הכל, באשר להשפעת המרכיבים השונים (קרינה, הרכב המים וכו') על סוגיה המחלות השונות, ואולם מtower התובנות ומעקב נראה כי משכי רפואי של מחלות שוניות ופגיעות שוניות מתקצרים לחופו של ים-המלח.

2/...

החברה
המשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 2 -

הבעיה הקדרינגלית - הגרם המרכיב את פיתוחו של ים-המלח כיום - הינה בעיית המשתייה הן מבחינה מדכאות התשתיות הבסיסיות, והן מבחינה התשתיות הנלוויות יוצרת תנאי בידור והעברת הזמן במקומות לשוהים במקום.

ב. עיקרי נתוניים ורקע

(1) כילום פעררים באזורי כ- 5 בתים-מלון המכילים כ- 752 חדרים.

בבניה ובתוכנו כ- 644 חדרים

סה"כ כולל כ- 416 ~~7~~ חדרים

(2) עפ"י רבעון סטטיסטי ב- 1980 היו כ- 356 אלף לינות.
מהם כ- 150 אלף לינות תיירים.

(3) התפוצה השנתית של חדרים % 70.3 (הגבוהה בארץ).
התפוצה השנתית של מיטות % 64.6 (הגבוהה בארץ).

(4) עיקר הפיתוח הקלים מרוכז בקטע החוף שבין עין-בוקק וחמי-ゾהר.
מרכז קטן נושא קיימים בחוף עין-גדי.

(5) עפ"י תוכניות פיתוח אמור האזור להגיע לכ- 2,500 חדרים בתוך חמיש שנים בקטע שבין עין-בוקק לחמי-ゾהר.

(6) בתחום זו נבחנות תוכניות שרכנות הקשורות בפיתוח ישוב תיيري בנחל חבר, וכן תוכניות שרכנות הקשורות לתעלת הימים.

(7) ייחודה של האזור קירבתו היחסית לירושלים מחד ואזורי מדבר יהודית המשופע בפורטניאל תיيري רחב עשוים לשמש כר נרחב לפועלות פיתוח תיירות.

(8) סך השקעות אשר הושקעו בעבר ויושקעו בעתיד כדלקמן:

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

פרוט מלא ניתן בנספח מספר 1.

*הסכום המפורט הינו סה"כ תקציב מבוקש.

החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 3 -

(9) הערכת תוכנית החומר של החברה ידרשו כ- 0.139 מיליון שקל
עד שנת 6/1985 כולל.
פרוט בנספח מס' 2.

אנד מעריצים כי שיפור התשתיות המבוצעת והמתוכננת על-ידיינן השנה,
יביא להטוהרויות המזופה ולניהירה מסיבית של מושקעים לאזרר בדוגמא
השינוי אשר חל באילת. (כאשר למרות השינוי לרעה אשר חל בשנתיים האחרונות
בתנאי הסיכון למשקיעים, הרי שדווקא בתקופה זו ולאחר 5 שנים של קפואן
לבנייה מלונגד באילת, בא הזמן הגדול של מושקעים אשר הביא לביקושים
לבנייה מלונגדה בכמות אשר הדנה כפולה מזו הקיימת עתה).

אנד מעריצים כי עיקר עבודות התשתיות הנדרשות לייצירת המשיכת הנחוצה
בהתאם לפירוט בנספח מס' 2 יסתימר עד אמצע 1983 וכי בעקבות כך **גיגי**
למיוזי הפורטנציאלי הקיים באזרר עין-בוקק חמץ-זורה.

לאור האמור, עליה כבר עתה הצורך להתחיל בעבודות התכנון של אזרח נחל חבר.
וכן גם עבודות הפיתוח כרך שב- 1987 תהיה במקום זה מלאה התשתיות
הנחוצה להקמת אתר תיירות נוסף אשר הפעם יקדמו בו התשתיות האלמנטריות
את בינוי המלונות....

4/...

החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 4 -

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

<u>באלפי ₪</u>	<u>1979-80 השקעות</u>
	<u>* פרטי ההוצאה בפועל</u>
561	תכנון בינוי מפורט
15	חשמל - חמי זוחה תכנון ופיקוח
200	קוי מי שתיה
940	תאורת כבישים עין-בזוק
4,000	כביש שבעת עין-בזוק
288	תכנון ופיקוח
1,250	ביזוב ומים מלוכנות מתכננים (תכנון)
56	פרק איזורי עין-בזוק, גלגון (תכנון)
335	مתקני רפואי עין-בזוק
1,000	תגבור מי שתיה. מקורות ים-המלח
<u>8,645</u>	

* לא כולל הכנסות והוצאות תפעול של שירותי חוף עין-בזוק ומרחצאות חמי-זוחה, השקעות בעיר, והוצאות ניהול החברה.

היזון סך השקעה (למחצית 1981) מגיע לכך 52.0 מיליון לירות.

K...

החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 5 -

נספח ב'

ב. השקעות ב- 80/81

<u>אלפי לירות</u>	<u>פירוט הוצאות - תקציב*</u>
2,500	השלמת תוכנן מתאר
500	חמי-זוהר
29,300	מרכז רפואי
5,500	תנועה ובנייה
500	חסמל ותקשורת
	مתקני שפכים
5,500	עין-בוקק
14,000	חסמל ותקשורת
500	תנועה ובנייה
500	מתקני שפכים
250	בלוב ומים למילונות מתוכננים
22,500	פאלק אזרחי
9,000	מתקני רפואי
	رزבתה להתייקרות
90,250	

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

הערך סך ההשקעה (למחצרי 1981) מגיע לכ- 200.0 מיליון ₪.

6/...

ג. השקעות ב- 2/1981

1) באזורי עין-בוקק חמי-זורה

סה"כ מלידוני שק'

מלידוני שקלים

6.2	פיתוח המטלול (מצוק קופח)
1.8	קווי תקשורת
10.5	מתנבי שפכים עין-בוקק
1.0	רבעופים טיפילת עין-בוקק
19.7	תוספת
0.2	

פיתוח מושב עין-בוקק - שבילים סלעירים

וכך,

3.0	עדוד אלקטронני מכני לתחנת שאיבה
1.2	פיתוח חוף חמי-זורה
	שביל מגשר חמי-זורה עין-בוקק עם
0.6	פיתוח גוף וריהוט רחוב
1.5	פיתוח סולריום
8.0	קרית אמנויות - עדן
27.7	סה"כ 0.5

2) אזור סורבם ים-המלח (רשימה חלקית,

לביצוע ב- 2/1981)

עין-גדי - חוף ספינה ל- 14,000

נופשים.

0.2	אתר קומראן - פיתוח תשתיות למרכז מבקרים במקום
1.0	מחם סדום - הכשרת מערכת הקמת לביקור קהל

סה"כ כללי (f.o.b.)

רחוב קרן היסוד 38 - פ.א. 2645, ירושלים 91026 - טלפון 02-663154
38 KEREN HAYESOD ST. - P.O.B. 2645, JERUSALEM 91026, ISRAEL - TEL. 02-663154

14.2
41.9
מ. שקל

החברה
המשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 7 -

(נספח מס' 2 : השקעות חזויות בים-המלח עד 6/6 1985 (כרול 2/1981)

א. עין-בוקק - חמי-זוהר

(מלרוני שקלים)

1.5

(1) השלמת תכנון

חמי-זוהר

18.5	(2) פיתוח מרחצאות המרפא
7.7	(3) כבישים וchniot חמי-זוהר
11.7	(4) פיתוח נופי וטחתי ציבורי
8.3	(5) חשמל ותשורת
14.6	(6) תשתיות ביוב
0.8	(7) אספקת מים גפריטניים

עין-בוקק

3.3	(8) תנועה וchniah
14.8	(9) תשתיות ביוב למילרונות קיימים
5.6	(10) תשתיות ביוב וממי שתיה למילרונות חדשים
5.0	(11) פארק אזרחי עין-בוקק
13.2	(12) חשמל ותשורת
105.0	סה"כ

ב. סרבב ים-המלח

3.0	(1) חוף קליה - קומראן וחוף עין-פשחה
1.0	(2) מצפה שלם - כולל ראש תזרע הנקב האדום נחל דרגות, סירות טיפולות מצפים שירות דריך
13.0	(3) עין-גדג - שירות חוף. חניון יום לילה, אזורים ספינה ונופש, חניון מבקרים

§/...

החברה
הממשלתית
لتיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

- 8 -

(מלידני שקלים)

(4) נחל חבר - תכנון אזור תיירות שרכתי
0.5 מרפא וחוף.

(5) מצדה - חזון אור-קולי הרחבות שירותים
0.5

(6) עיר - פיתוח אזור תיירות תל-עדן
5.5

(7) תעלת הרים - תכנון אדריכלי תיירות סביבה
10.0 הפרויקט.

(8) הר סדום - סיירנות טיפולות מסלולי דרך
0.5 סה"כ - 34.0 מיליון שקלים
סה"כ אזור ים-המלח - 139.0 =====