

ל. 117

אל תבטן

התורה המושלמת לתורה
זאתה זוכה לה
התורה המושלמת לתורה
זאתה זוכה לה

פרויקטים
מעלה אדומים, מצפורים,
שומרון, תאב.

5/1999 - 6/1996

שם תיק פרויקטים - מעלה אדומים, מצפורים, השומרון הטוב,
 מזהה פנימי
 מזהה פריט: 0012ybf
 כתובת: 2-112-4-5-5
 תאריך הדפסה: 07/03/2019
 גל-1/64744



תיק 117

1/6

1/6

1/6

1/6

1/6

1/6





כ"ו בסיון התשנ"ז
1 ביולי 1997
מספרנו: 158

סיכום ישיבה בנושא מעלה אדומים מיום 30.6.97

השתתפו: מר בני כשריאל, ראש עיריית מעלה אדומים
מר אלי הרניר, סמנכ"ל העירייה
מר אורי יעקב, דובר העירייה
מר קובי בירנהק
מר גרשון לוקייס, מנהל היחידה לתיכנון
גב' מגי אלימלך, עוזר ראש העיר
מר חזי צאיג, מנכ"ל חמ"ת
מר בני אחירם, עוזר מנכ"ל חמ"ת ✓

הוחלט:

צוות משותף של חמ"ת בראשות ליטל ידין והעירייה ידונו על הפרוייקטים הבאים:

1. הכנת תיכנון ל-4 מיצפורים בשטח השיפוט של מעלה אדומים.
2. מזנר מרטיירוס- תכנון בורות המים.
3. מזנר אנטיניוס - המשך תכנון הפרוייקט.

רשם: בני אחירם

JONATHAN SHILONI - ARCHITECT

30 KING HEZKIAHU ST. JERUSALEM 93644

TEL: 02-5634792 FAX: 02-5663448

יונתן שילוני - אדריכל ובונה ערים

רח' חזקיהו המלך 30 ירושלים 93644

טל': 02-5634792 פקס: 02-5663448

תאריך: 26/5/97

מספר: 115-3

חברה הממשלתית להגירות

דואר נכנס

02-06-1997

לידועה

לטיפול

לכבוד

מר מדק קריץ

מתכנן תנועה

כאן

א.נ.

הנדון: מתחם סלונאות השומרונים הסובב מעלה אדומים

סכום ישיבה בנושא תכנון המתחם

להלן סיכום ישיבה בנושא תכנון המתחם:

א. על מנת לאסוף ולהכיר הנתונים התנועתיים הסביבתיים, אבקש לבדוק עקרונית -

1. תוואי סופי של כביש מס' 1, רוחבים, מידות, קו אדום, חתך אופייני, חבודים למשרכות תנועה אחרות ועוד.

2. תוואי כביש 45 המתחבר לכביש מס' 1 בסמוך לאתר השומרונים הסובב, תוואי סופי, רוחב, מידות קו אדום, חתך אופייני.

3. תוואי כביש מס' 80, כנ"ל.

ב. בנושא מתחם המלונאות אשר שטחו בתכנית המתאר כ - 2000 דונם, אבקש לבדוק האם מתוכננת משרכת דרכים פנימית מצידו הדרומי והצפוני של כביש מס' 1.

ג. רצ"ב צילום קטע מתכנית המתאר למעלה אדומים - 1:10.000

קטע מתכנית מדידה - 1:5.000

וסכמת אזור המלונות - 1:5.000

ד. אודה על בדיקותיך בנושאים אלה לקראת תחילת תהליך התכנון.

בכבוד רב

יונתן שילוני - אדריכל

העתק: גב' ליסל ידיו, סמנכ"ל תכנון החברה למפעלי תיירות

מר גדי ברנדס, מהנדס עיריית מעלה אדומים

Handwritten notes in the top left corner, including a signature and some illegible text.

JONATHAN SHILONI - ARCHITECT	יונתן שילוני - אדריכל ובונה ערים
30 KING HEZKIAHU ST. JERUSALEM 93644	רח' חזקיהו המלך 30 ירושלים 93644
TEL: 02-5634792 FAX: 02-5663448	02-5663448 :פקס 02-5634792 :טל

תאריך: 30/4/97
מספר: ש-3

החברה הממשלתית לתיירות
דואר נכנס

06-05-1997

לידיעה	מיקום

לכבוד
גב' לימל דין
אדריכלית חמ"ת
ירושלים

הנדון: מעלה אדומים - מתחם תיירות השומרוני הסוב

בהמשך לפנישתנו אצל מהנדס העיר מעלה אדומים גדי ברנדס וסיור בשטח בנושא זה, אני מתכבד להעביר לך חומר זה כמפורט.

- א. בידי כעת:
1. צילומי תכניות סופוגרפיה בק.מ. 1:10.000
 2. תכנית מתאר מעלה אדומים בק.מ. 1:10.000
 3. תכנית מתאר מעלה אדומים בק.מ. 1:10.000
 4. 3 תצ"ות של מתחם הפרויקט בק.מ. 1:20.000
- ב. לצורך המשך קידום הפרויקט דרושים לדעתי מסמכים ונתונים אלה כמפורט.
1. תכנית מדידה ממוחשבת בק.מ. 1:2.500
 2. הזמנת תצ"א של המתחם עצמו בק.מ. 1:2.500
 3. פרוגרמה פורמלית בדבר אופי הפרויקט, מספר חדרי מלון ושפחי שירותים נלווים, שתנובש עמך, עם אד' גדי ברנדס והגופים האחרים.
 4. מינוי יועץ תנועה, לצורך בדיקת מערכת הכבישים הארצית, המקומית, ותאומן.
 5. מינוי יועץ כלכלי בעל זיקה לתיירות
 6. קביעת תהליך הצגת ואישור תכניות בחמ"ת ובעיר מעלה אדומים.
- ג. על בסיס החומר שבידי, אוכל להתחיל בסקר כללי בלבד, (סופוגרפיה, תכסיות, מבטים אל ומהאחר, קשר לעיר מעלה אדומים, לפארק ים המלח, לעיר ירושלים ועוד.
- ד. לאחר גיבוש וקבלת נתוני פרוגרמה הפרויקט אוכל להכין ולהעביר לעיונך ואישורך הצעת שכר תכנון להכנת תב"ע מפורטת, המבוססת על נתוני תשריף משב"ש/מ.מ.י.
- ה. אני מזדה על פנייתך ובחירתך כי לתכנון פרויקט מעניין זה, ואשמח מאד לקחת חלק בתכנונו.

בכבוד רב
Jonathan Shiloni
יונתן שילוני-אדריכל

ההסתדרות הציונית האולמית
החטיבה להתיישבות

חבל ירושלים
טל: 02-5314106
פקס: 02-5314105

ב"ה, כג בניסן תשנ"ז
30 לאפריל 1997

החברה הממשלתית לתיירות
דואר זכנס
04 1997
ידיעה

לכבוד
מר דוד נחמיאס
קק"ל
ירושלים

שלום רב,

הנדון: תכנון מתחם השומרוני הטוב

1. החטיבה להתיישבות בשיתוף עיריית מעלה אדומים ומשרד התיירות מכינים תוכנית פיתוח לכל איזור השומרוני הטוב ונחל פרת (ואדי קלט).
2. ע"פי בקשת יו"ר החטיבה להתיישבות מר ס. מרידור, אנו מבקשים כי תמנה אדם מטעמכם שיהיה נציג הקק"ל בצוות ההיגוי.
אנו רואים חשיבות רבה בשיתוף נציג שלכם בצוות ההיגוי.

בברכה

יעקב רון
מנהל חבל ירושלים

העתק: מר ס. מרידור
מר ב. כשריאל
מר י. נון
גב' ל. ידון ✓
מר א. הרניר
מר א. בקר
מר ע. ניר

המטה: מנהל
לשכת
ע"י
אגודת



Israel

מדינת ישראל משרד התיירות
ס/מנכ"ל לתכנון ופחוח

פערד התיירות

א/א: אג' אולא יצ"ן, תו"מ
ג' ניב ברס, יו

יו"ציון: אש
(ברט"ר הג'צ"ג)

א. ברט"ר הג'צ"ג יכול לשמש
בס"ח ל'מון אש, הג'צ"ג
ל'הנשא הראשון ל'ציון וה'ה
הקו"מ ה'מון
ב'הק"ל י'אשר ב'ג'ג, פ'כור רב
ש'הק"ל ב'אש
ה'ציון א' ג'טן ה'ת"מ



לשכת שר התיירות

סימוכין: 97-01-11041

סיכום פגישה עם ראש עיריית מעלה אדומים מתאריך 17/2/97

נוכחים:

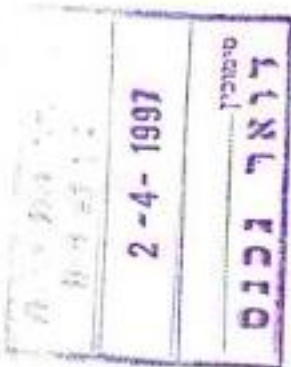
- השר משה קצב
- מר בני כשריאל - ראש עיריית מעלה אדומים
- מר דודי ליטבק - מנכ"ל משרד התיירות
- מר שבי שי - משנה למנכ"ל
- מר ישראל גולדשטיין - מנכ"ל העירייה
- מר גדעון שניר - סמנכ"ל כלכלה ופיתוח
- מר משה ריגל - סמנכ"ל תכנון ופיתוח
- הגב' אורלי דורן - דוברת המשרד
- מר צביקה ברוקנר - יועץ בכיר לשר

סיכומי שר:

1. בנושא 51 (מתחם המלונאות) - א. משרד התיירות ישתף יחד עם משרד השיכון ומשרד התשתיות בהכנת תכנון בנין העיר למתחם, כאשר משרד התיירות ישא באחריות למימון תכנון החלק התיירותי במתחם.
ב. התכנון ילווה ע"י ועדת הגוי בהשתתפות משרד התיירות, החמ"ת, עיריית מעלה אדומים, משרד השיכון, משרד הפנים, מינהל האזרחי, מ.מ.ג, יר"ש.
2. איזור 03 למלונאות - משרד התיירות יתמוך בועדה המשותפת למשרד התיירות וממ"י בהקצאת קרקע ליזם מחו"ל ללא מכרז, בהתאם לנוהלים הקבועים.
3. אנדרטה לחללי אגוז - מנכ"ל העירייה יהיה בקשר עם מר אהרון ליסנסקי לקידום הפרוייקט בהמלצת השר.
4. השומרונים הטוב - הפרוייקט יתוכנן במשותף ע"י החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית, העירייה, והחמ"ת, - משרד התיירות.
5. מוזיאון "קסטל" - תיבחן בקשת העירייה בהתאם לנוהלים.
6. אירועי שנות ה-50 - העירייה תיוזם פגישה עם מנכ"ל ארועי היובל לשילוב העירייה באירועי שנות ה-50.

7. אושר מלון בין 137 חדר בהיקף השקעה של 31.7 מ' ש"ח.

רשם: צביקה ברוקנר



Handwritten notes: סיכום פגישה עם ראש עיריית מעלה אדומים, 17/2/97, 6/4



~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~

לש



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים: 3.3.97
מספרנו: 4046

סיכום ישיבה בנושא תב"ע השומרוני הטוב

השתתפו: יעקב רון - החטיבה להתיישבות, הסוכנות היהודית
איתי בקר - החטיבה להתיישבות, הסוכנות היהודית
גדי ברנדס - עיריית מעלה אדומים
גרשון לוקיי - עיריית מעלה אדומים
ליטל ידין - חמ"ת

יעקב רון דיווח כי סוכס עם אדריכל אורי כריל כי הוא יוצא מתכנון הפרוייקט
ואין לו יותר תביעות בנושא. לאור זאת אין מניעה להזמין התכנון מאדריכל אחר,
על בסיס הפרוגרמה שהכין אדריכל שלמה אהרונסון.

לגדי ברנדס יש מיפוי המספיק להתחלת תכנון.

התכנון יוזמן ע"י החמ"ת, ויחתם זכרון דברים משולש המסדיר את השתתפות העירייה
והחטיבה להתיישבות בחלקים שווים.

תוך תודש יבחר המתכנן ותתכנס ועדת ההיגוי.

רשמה: ליטל ידין

העתק: נירה פרץ, סמנכ"ל תקציבים
משתתפים



ד"ר
ג'י

ר י י ת מ ע ל ה א ד ו מ י ם MA'ALEH ADUMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY ת.ס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה (טלפון: 02-354583)

י"ח בשבט התשנ"ז
26 בינואר 1997
מספרנו: 076/97
הג - 6703 / 18

לכבוד
מר יעקב רון
הסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
מנהל חבל ירושלים
ת. 92
ירושלים 91000

הנדון: מכנון אתר השומרון הטוב

לפני מספר חדשים הגענו לסכום משותף יחד עם הח.מ.ת. לקדם מחדש הליכי מכנון של המתחם על בסיס פרוגרמה מתואמת עם שלמה אהרונסון.

הכוונה היתה להמשיך ולקבל שרותיו של אדריכל אורי בריל שהכין בעבר הצעה למכנון השטח.

מאז שהתקבל הסכום ועד היום, לא התקדם דבר.

הבנתי שלא התגבשה מתכונת להמשך העבודה עם אורי בריל מטעמים שונים.

מאחר והפרוגרמה העדכנית ויעדי המכנון אינם חופפים את התכנית הרעיונית שהכין אדריכל בריל, וניתן לראות את העבודה שהוכנה על ידו כאטרנטיבה שאינה רלוונטית להיום, אני מציע שנשקול את האפשרות להזמין המכנון מגורם אחר שיוכל לקבל את הפרוגרמה שלא על בסיס תפיסה מגובשת קודמת.

יתכן שבאופן זה נוכל להצמיד את הפרוייקט קדימה ללא עכובים.

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: ארי הר-ניר - סמנכ"ל העירייה



משרד התיירות

מדינת ישראל
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

מכתב זכרון

אגף מימון וכלכלה
29 דצמבר, 1996
24M

07 31-1996

כותרת

מספר

לכבוד
ליטל ידן
סמנכ"ל תכנון
רח' קרן היסוד 38
חמ"ת
ירושלים 2645

א.נ.

הנדון: מלונאות באתר השומרוני הטוב

בהמשך לתכתובת ועל מנת שניתן יהיה לקדם את הפרויקט בועדה משותפת או מבקשים את התיחסותכם לפרטים הבאים:

פרוגרמה מפורטת, כולל מלל, ופרוט שטחים מבונים וגודלם במ"ר, והצגתם על תשריט חלוקה פרטים על היזמים
מיקום הפרויקט גוש, חלקה, אם יש תב"ע לצרף
גודל השטח המבוקש
תאור הפרויקט
המלצות ראשות מקומית
היקף השקעה + תוכנית עסקית
יכולת פיננסית, מאחד הבנקים המוכרים ע"י משרד התיירות
תאגיד + הרכב בעלי המניות

לידיעתכם רק לאחר השלמת כול הנתונים המצוינים או נקדם את הטיפול בפרויקט.

בברכה,

עופר מור
מנהל ענף כלכלה

העתקים:

מר עמוס יוסף, ממזנה תיירות ותעשייה ממ"י

5351924

5354583

החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים: 3.12.96

מספר נו: 5249

לכבוד
מר עופר מור
מרכז הועדה המשותפת
משרד התיירות

עופר שלום,

הנדון: מלונאות באתר השומרוני הטוב

בהמשך לשיחתנו היום עם מר עמוס יוסף, אני שולחת אליך את כל החומר בנושא אתר השומרוני הטוב.

מ.מ.י התנה את הרשאת החכנון לעיריית מעלה אדומים בהמלצת משרד התיירות.

אודה לך אם תביא את הנושא לאישור הועדה המשותפת של משרד התיירות ומ.מ.י.

בבוקרה,
ליטל יודין
סמנכ"ל תכנון

העתק: מר עמוס יוסף, ממונה ארצי על תיירות, ממ"י
מר גדי ברנדייס, מהנדס העיר מעלה אדומים

מחלקת הנדסה

(מלפסס: 02-354583)

י"ג בכסלו התשנ"ז
24 בנובמבר 1996
מספרנו: 704/96
הנ - 6524 / 18

גיל

החברה המפעלית
דו"ח נכנס
28-11-1996

לכבוד
יעקב רון
החטיבה להתיישבות

הנדון: השומרוני הטוב

רצ"ב תדריך תכנון כללי שהוכן ע"י שלמה אהרונוסון ומקובל עלינו.
הוא העביר ישירות העתק לאורי בריל.
מבחינתי ניתן להמשיך בעבודה על הפרוייקט ולהכין ת.ב.ע.

לוח: מכתבו של אדריכל אהרונוסון ונספחיו.

בכבוד רב

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: ליטל ירון - חמ"ת
אלי הר-כיר - סמנכ"ל העירייה

ע"פ

ע"פ



A.N.B. LTD

Tourist Enterprise Planning - Development

בע"מ א.נ.ב.



7/10/96
j/maleedo/pr071096

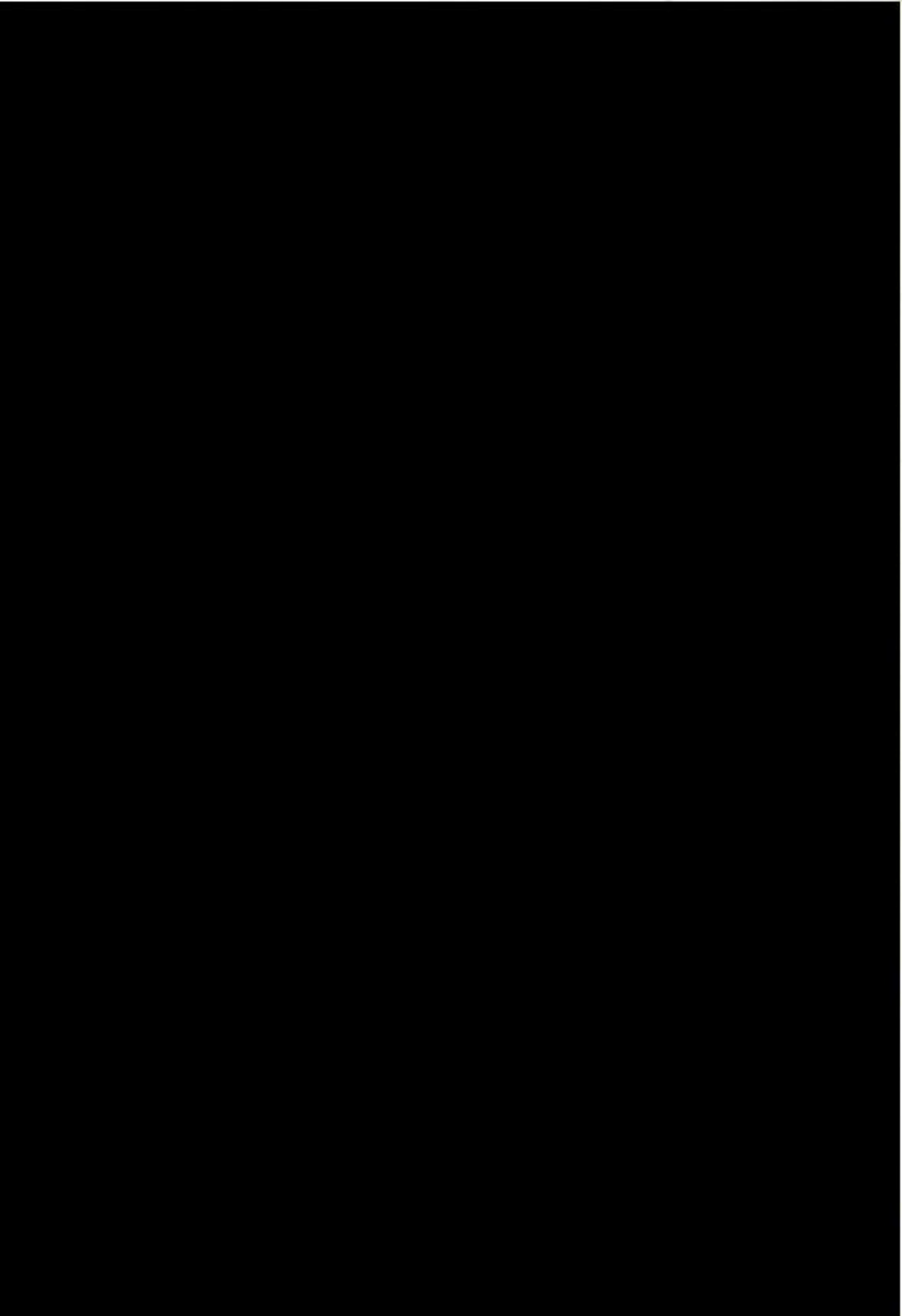
סיכום ישיבה בנושא פרוייקט מלונאות EI - מעלה אדומים מיום 7.10.96

- השתתפו:
- מר דדי הרניק - החמ"ת
 - גבי רינה זמיר - משבי"ש
 - מר בנימין וייל - משבי"ש
 - גבי ליטל ידן - החמ"ת
 - מר דוד עובדיה - יהל מהנדסים בע"מ
 - מר אלי מלמד - יהל מהנדסים בע"מ
 - מר אבי ברוק - א.נ.ב. בע"מ
 - גבי לאה שטקל - א.נ.ב. בע"מ

התקיים דיון בנושא פרוייקט המלונאות במתחם EI במעלה אדומים.

גבי רינה זמיר הודיעה כי עמדת מחוז ירושלים - משבי"ש הנה כי הפרוייקט הנדון אינו מצוי בסדר עדיפות גבוה וזאת בשל קיומן של אלטרנטיבות בנייה רבות במעלה אדומים מחד, וההוצאות הגבוהות הכרוכות בבינוי השטח מאידך, אלא באם תתקבל החלטת השר ו/או הממשלה למימוש הפרוייקט תוך העמדת תקציב מיוחד לנושא. בשלב זה נבחנות על-ידי משרד השיכון חלופות אחרות ליצירת הרצף שבין מעלה אדומים לירושלים.

רשמה: לאה שטקל



מחלקת הנדסה

(טלפון: 02-354593)

ל' בתשרי התשנ"ו
13 באוקטובר 1996
מספרנו: 556/96
הג' - 6376 / 17

סכום ישיבה בתאריך 9.10.96

בנושא: פיתוח תיירות ומלונאות - "השומרוני הטוב"

השתתפו ה"ה: ליטל ידין - ח.מ.ת.
יעקב רון - הסוכנות היהודית, החטיבה להתיישבות
איתי בקר - הסוכנות היהודית, החטיבה להתיישבות
אורית פלדמן - עיריית מעלה אדומים
גרשון לוקיי - עיריית מעלה אדומים
גדי ברנדס - מהנדס העיר - עיריית מעלה אדומים

סוכם לקדם במשותף תכנון השטח.

יש להכין ת.ב.ע. (תשריט 1:1250, נספחים בק.מ. 1:500 של אזור שרותי הדרך,
של מרכז המבקרים ושל המלונאות).

יעדי התכנון הכלליים יהיו כפי שפורט בנייר שהוכן ע"י גדי ברנדס לקראת
הפגישה.

יוכן תדריך תכנון כללי המותאם למגמות תכנית המתאר של העיר ולרעיונות
שגובשו בח.מ.ת. לגבי הפארק הנמור בעולם. התדריך יוכן בתאום עם אדריכל
שלמה אהרונסון ויימסר למתכנן הת.ב.ע.

התקציב הדרוש לשלב התכנון הוא כ-500.000 ש"ח.

כל אחד משלושת הגופים (ח.מ.ת., חט' להתיישבות, עיריית מעלה אדומים) יושא
בשליש מן ההוצאה.

רשם: גדי ברנדס

העתק: משתתפים

אלי הר-ניר - סמנכ"ל עיריית מעלה אדומים
אבי גרינברג - גזבר עיריית מעלה אדומים

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΡΕΥΝΑΣ - ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΣ

1. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

1.1. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

1.2. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

1.3. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

1.4. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

1.5. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

2. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

3. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

4. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

5. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

6. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

7. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

8. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

9. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

10. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

11. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

12. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ



ירושלים: 13 במאי 1998
י"ז באייר התשנ"ח
מספרנו: 7621

**סיכום ישיבת ועדת פרוגרמה מיום 11.5.98 בנושא אתר השומרוני הטוב
ופרוייקט "יחד שבטי ישראל"**

השתתפו: ויקטור אלבראנס, דיוד מינגלגרין, ליטל ידן, נורית ברמן, אביעד שר-שלום - חמ"ת
אלי כהן - עוזר שר הבטחון
איתי בקר - החטיבה להתישבות
גרשון לוקיי, גדי ברנדס - עיריית מעלה אדומים
אדריכל יונתן שילוני
צבי גיל - פרוייקטור מטעם עמותת "יחד שבטי ישראל"
אנדה בר - ממ"י

1. מר צבי גיל הציג את עיקרי הרעיון של פרוייקט שבטי ישראל - הצגת מורשת העבר המשותפת של עם ישראל מחד והמורשת הייחודית של כל אחת מהעדות בעם, מאידך.
2. אדריכל יונתן שילוני הציג את החלופות התכנוניות למלונות, וכן את בדיקות ההתכנות הראשוניות לגבי פרוייקט שבטי ישראל, מתוכן עולה חוסר ההתאמה הטופוגרפית של האתר לפרוייקט.
3. ליטל ידן העלתה את הסתייגותה מהשילוב בין שתי הפונקציות. הפרוייקט המלונאי אופיין כמלונאות מדברית "מתבודדת", אשר אינה מתישבת בכפיפה אחת עם אטרקציה הפונה למאסות של מבקרים ולפעילות עממית.
4. איתי בקר הציע לאתר שטח אחר מצפון לכביש לפרוייקט שבטי ישראל.
5. יוסי קליגר ציין כי המיקום באתר השומרוני הטוב אינו מתאים משום בחינה לפונקציה של שבטי ישראל בעיקר בגלל הריחוק ממרכזי אוכלוסיה.
6. ויקטור אלבראנס ציין את חוסר הכלכליות של פרוייקט מעין זה מבחינה חיפועולית ואת העובדה שמוזיאון א"י הגיש תכנית דומה, שיש לה יתרון בגלל מיקומה בת"א.
7. גרשון לוקיי ציין את ההקשר הצלייני של אתר השומרוני הטוב, ואת הסתירה בין הקשר הזה לבין הרעיון של שבטי ישראל. כמו כן ציין כי הצד הצפוני יכול להתקשר עם פרוייקט "ארץ בראשית".
8. אלי כהן מסכים למסקנות העולות מהבדיקות המצביעות על אי ההתאמה של אתר השומרוני הטוב לפרוייקט "יחד שבטי ישראל".



סוכס:

1. פרויקט שבטי ישראל לא יכלל במתחם השומרוני הטוב. יונתן שילוני ימשיך בתכנון האתר המלונאי בלווי ועדת ההיגוי.
אלי כהן יפעל מול הצבא לחדש את הסכמתו לקבל שטח המת"ק לצורך פרויקט שבטי ישראל. במידה והצבא יסרב, עיריית מעלה אדומים תאתר שטח אחר מצפון לכביש, מחוץ לאתר השומרוני הטוב.

2. ליטל תעביר לאגדה בר עלות התכנון, לצורך בדיקת השתתפות ממ"י בתכנון.

רשמה: ליטל דיין

תפוצה למשתתפים

ג

עיריית מעלה אדומים MA'ALEH ADUMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זכת פרס איכות הסביבה

פחלקת הנדסה

(טלפקס: 02-354583)

כ"ד בתשרי התשנ"ו
7 באוקטובר 1996
מספרנו: 546/96
הג - 6366 / 17

המלך המאריך שמיני ג'ק
10/10/96

אל: אלר הר-ניר

סאת: נדי ברנדס

הנדון: פיתוח מיררות ופלונאות - "השומרוני הטוב"

ב-9.10.96 תחקירם פגישה בה ישתתפו:

- החברה להתיישבות של הסוכנות היהודית.

- החברה הממשלתית למיררות.

- עיריית מעלה אדומים

בפגישה תסוכם הזרד בה ינוצלו בצורה הטובה ביותר תקציבים המיועדים לתכנון אזור "השומרוני הטוב".

התכנון צריך לענות על 3 יעדים:

* חכנית בנין עיר המפרטת את המגמות שנקבעו בתכנית המתאר של מעלה אדומים.

על סמך מגבלות המקום ואיכויותיו שיובהרו ברקע, תציע התכנית את פיתוח האזור בשלבים.

לאחר אישור התכנית בוועדת התכנון - תואפשר הבנייה.

* תכניות מפורטות לביצוע מרכיבים מיידיים של שיקום, תשתיות, נגישות ושירותי דרך.

* תיק פרויקט שיאפשר לעניין יזמים להשקיע ולבנות במקום.

הצעה לתדריך תכנון כללי:

- * שיפול בפתחם החאן ההיסטורי המהווה גרעין המשיכה לצלילנים.
- * בחינת דרכי הגישה והתשתיות.
- * פיתוח מרכזים של שרותי דרך - חנייה, מסעדה, תחנת דלק, מכירת מזכרות וכו'.
- * פיתוח המרכזים הנחוצים להפיכת המקום לשער כניסה לפארק הנמוך בעולם - (מרכז מבקרים, מצפור) ולבסיס יציאה לסירות ואטרקציות.
- * בחינת הפוטנציאל העתידי לפיתוח מלונאי של השטח על סמך נתוני הטבעיים ורגישותו הנופית.
- * תכנון שלב ראשון של מלונאות בזיקה לדרך הראשית בהקף של כ-400 חדר (מוטל, אכסנייה, מלון).

בברכה

גדי ברנדס
מהנדס העיר

ד"ר



19 יוני, 1996
DOC.04202071

הנדון: סיכום דיון מתאריך 13 ליוני 1996 בנושא השומרוני הטוב - תיקון

משתתפים: ליטל ידן, זהבה גבריאל, יעקב רון, גדי ברנדס, אלי הרנר, אורי בריל, שלמה אהרונסון, ג'ואן גרין, זאב טמקין, ניר פפאי.

בעקבות הערת אדרי' ליטל ידן לסיכום הדיון שהופץ, להלן תיקון והשלמות:

הדיון נועד על מנת לערוך תאום תכנון באזור ה"שומרוני הטוב", בין מתחם התיירות המתוכנן ע"י עיריית מעלה אדומים לפרוייקט הפארק הנמוך בעולם.

זאב טמקין ציין שלוש מטרות מרכזיות למיקום נקודת הכניסה לפארק בנקודה זו: מראה ויזואלי - תצפית נוף, דרך כניסה לעורף המדברי ואתר ארכיאולוגי בעל חשיבות היסטורית - תיירותית.

יעקב רון תאר את התפיסה התיירותית אשר עמדה מאחורי תכנון המתחם, עיקרה יצירת מתחם תיירותי עצמאי המיועד לתיירות עממית - צליינית.

אורי בריל הציג את התכנון המוצע למתחם התיירות, את שלביות הפיתוח ואת היעד הסופי - מתחם מלונאי בהיקף של 1,600 חדר.

שלמה אהרונסון הביע הסתייגות מהיקף הבינוי המתוכנן.

סוכם:

א. אורי בריל ישנה את שלביות הפרוייקט ויסיט את המלונאות המתוכננת בשלב א', לחלקים האחוריים של המתחם.

ב. אורי בריל יעביר מפה מעודכנת של המתחם המתוכנן לשלמה אהרונסון ות.י.ק. פרוייקטים.

ג. שלמה אהרונסון יכין תכנון מפורט לנקודת הכניסה לפארק בתאום עם תכנית האב לפיתוח המלונאות.

ד. התביע שתוכן למתחם המלונאות תביא בחשבון את התכנית לפיתוח נקודת הכניסה לפארק.

תפוצה: למשתתפים.

רשם: ניר פפאי

קפאני



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

תאריך 19.6.56

אל _____ ל"ה קפאני
מאת _____ ע"ש יבן

הנדון: סיכום דיון בנושא השולחני הא"כ

ניכ לאים,

הקובצה החלטה בסיכום הדיון הינו שאנחנו
ברו ישר לא לבדוק הפרויקט ויסט או
האמצעים המוצעים בשביל אחרים האחרונים.
קובצה זו לא מוסר בסיכום שהחלטת - מקיף
שמכילה תוכן.

בדבריה

א



17 יוני, 1996
DOC.04202071

הנדון: סיכום דיון מתאריך 13 ליוני 1996 בנושא השומרוני הטוב

משתתפים: ליטל ידן, זהבה גבריאל, יעקב רון, גדי ברנדס, אלי הרניר, אורי בריל, שלמה אהרונסון, גיאן גרין, זאב טמקין, ניר פפאי.

הדיון נועד על מנת לערוך תאום תכנון באזור ה"שומרוני הטוב", בין מתחם התיירות המתוכנן ע"י עיריית מעלה אדומים לפרוייקט הפארק הנמוך בעולם.

זאב טמקין ציין שלוש מטרות מרכזיות למיקום נקודת הכניסה לפארק בנקודה זו: מראה ויזואלי - תצפית נוף, דרך כניסה לעורף המדברי ואתר ארכיאולוגי בעל חשיבות היסטורית - תיירותית.

יעקב רון תאר את התפיסה התיירותית אשר עמדה מאחורי תכנון המתחם, עיקרה יצירת מתחם תיירותי עצמאי המיועד לתיירות עממית - צלינית.

אורי בריל הציג את התכנון המוצע למתחם התיירות, את שלביות הפיתוח ואת היעד הסופי - מתחם מלונאי בהיקף של 1,600 חדר.

שלמה אהרונסון הביע הסתייגות מהיקף הבינוי המתוכנן.

סיכום:

- א. אורי בריל יעביר מפה מועדכנת של המתחם המתוכנן לשלמה אהרונסון ות.י.ק פרויקטים.
- ב. שלמה אהרונסון יכין תכנון מפורט לנקודת הכניסה לפארק בתאום עם תכנית האב לפיתוח המלונאות.
- ג. התב"ע שתוכן למתחם המלונאות תביא בחשבון את התכנית לפיתוח נקודת הכניסה לפארק.

תפוצה: למשתתפים.

רשם: ניר פפאי

03-6850075

איה

למטה יראה בנושא השולמות

הטוב בהלכות
- שאלה אחרות

- סדר הנוסח - למקדמה של גוף

אקדמית + אל הר נו, סגוף

היה לשל אקדמית (באקדמיה נכונה)

של גבי בתנאים

- אחרים אלו בהם מסרף אני בלב

(אפשר גם במחשבה לגיבורים)

- צורתו בקר מהסוגים
- אלו

100

Handwritten notes in Arabic script, including the word "موسى" (Musa) and other illegible characters.

05-12-95

(0'7'95' 57K) 1995 N207 AT1100 N'2100 F
1995 T00Y1 30-7 TP TX11J' 1-0 2010PM

מחיר 1995	מחיר 2'30PM	מחיר 1995	מחיר 2007	מחיר 0'2010M	מחיר 2'30PM 1995	מחיר 1995
400	400	198	400		400	#####
300	300	234	300		300	#####
500	500	461	500		500	#####
1,200	1,200	288	1,200		1,200	#####

פרוייקט פיתוח מתחם השומרונים הטוב

פרוייקט פיתוח מתחם השומרונים הטוב, הינו פרוייקט משותף של החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים ומעלה אדומים.

מטרת הפרוייקט הוא פיתוח המתחם, כמתחם תיירותי בהקף רחב, תוך הסתמכות על מיקומו, על התפתחות ענף התיירות בארץ ובעולם ועל רעיון פיתוח עורף תיירותי לעיר ירושלים. גודל המתחם כ - 350 דונם.

הפרוייקט החל לפני כשנה, כאשר הוא חולק למספר שלבים:

שלב א' - תכנית אב רעיונית פיזית ופרוגרמה תיירותית אשר תחולק לשניים:

1. תכנית אב בקני"מ של 1:5,000 ופרוגרמה לאישור עקרוני. שלב זה כולל, סקירה על הפרוייקטים התיירותיים הקיימים באיזור, צירי תנועה, פלחי שוק ותחזית מבקרים ובנוסף, מפת ייעודי שטחים ופירוש לגבי הפעילות המתוכננת בהם ומה הם כוללים. שלב זה הסתיים והוא מוצג בתכנית שהוגשה.

2. תכנית בניין ערים, ייעוד שטחים וחלוקתם על בסיס תכנית האב והפרוגרמה בקני"מ של 1:2,500.

שלב ב' - הכנת תכנית בינוי בקני"מ של 1:500 והשלמות להגשת תביעה לרשויות.

בשני השלבים משותפים בתהליך התכנון יועצי תשתית: מים, ביוב ודרכים. כאשר בשלב הראשון יש צורך בסיוע של יועצים מומחים לתיירות.

במכרז לביצוע תכנון הפרוייקט זכה אדריכל אורי בריל ממשד אבני בועז בע"מ, בשיתוף עם חברת מ"י. סי. אם. ייעוץ וניהול בתיירות בע"מ, אשר סייעו בבדיקה הכלכלית.

הצעת המחיר שהגישו הייתה:

שלב א' - \$ 30,000 + מע"מ.

שלב ב' - \$ 40,000 + מע"מ.

פרוייקט פיתוח מתחם השומרונים הטוב עומד כרגע בפני החלק השני של השלב הראשון ולקראת תכנון תכנית שתוגש לאישור הרשויות המוסמכות, לאחר שנשפטה תכנית האב על ידי הגופים המעורבים.

Handwritten notes in the top left corner, including the word "תכנית" (plan) and other illegible scribbles.

עיקרי התכנית:

- הקמת קרית מלונות בהקף של 1500 - 1800 חדרים.

- במרחב התכנון קיימות האטרקציות הבאות:

חוות סרקטורונים וטיורי מדבר, מסעדה, חאן השומרונים הטוב, חוות סוטים, ארץ
בראשית, מרכז ללימודי המדבר וחוויה מוחשית של תקופת האבות, אתרי ואדי קלט,
מנזר מרסירוס במעלה אדומים.

- עד שנת 2000 יהיה מחסור בירושלים של כ - 4,700 חדרים בהנחה שיגיעו כ - 3.5 מליון
תיירים.

- התכנית מציעה 10 - 12 בתי מלון בהקף של 150 - 200 חדרים.

- רוב המלונות יהיו ברמה עממית וכן רמת כפר נופש. יתכן מלון ברמת 4 כוכבים.

- בתכנית 3 שלבי ביצוע הדרגתיים עד לביצוע התכנית במלואה.

- הקמת 3000 חדרי בתי מלון במתחם השומרונים הטוב ובאתרים נוספים באזור תביא לכ
- 380,000 לינות בשנה מתוכן 90 - 100,000 לינות במתחם השומרונים הטוב.

Handwritten notes in the top left corner, including the word "אב" (Ab) and other illegible scribbles.

Handwritten notes on the left side, including "אב" and "השומרונים הטוב" (The Good Samaritans).

ההסתדרות הציונית העולמית

החטיבה להתישבות

עיריית מעלה אדומים

השומרונים הטוב

הצעה לתכנית אב ויעוד שטחים

סיכום

הוכן ע"י:

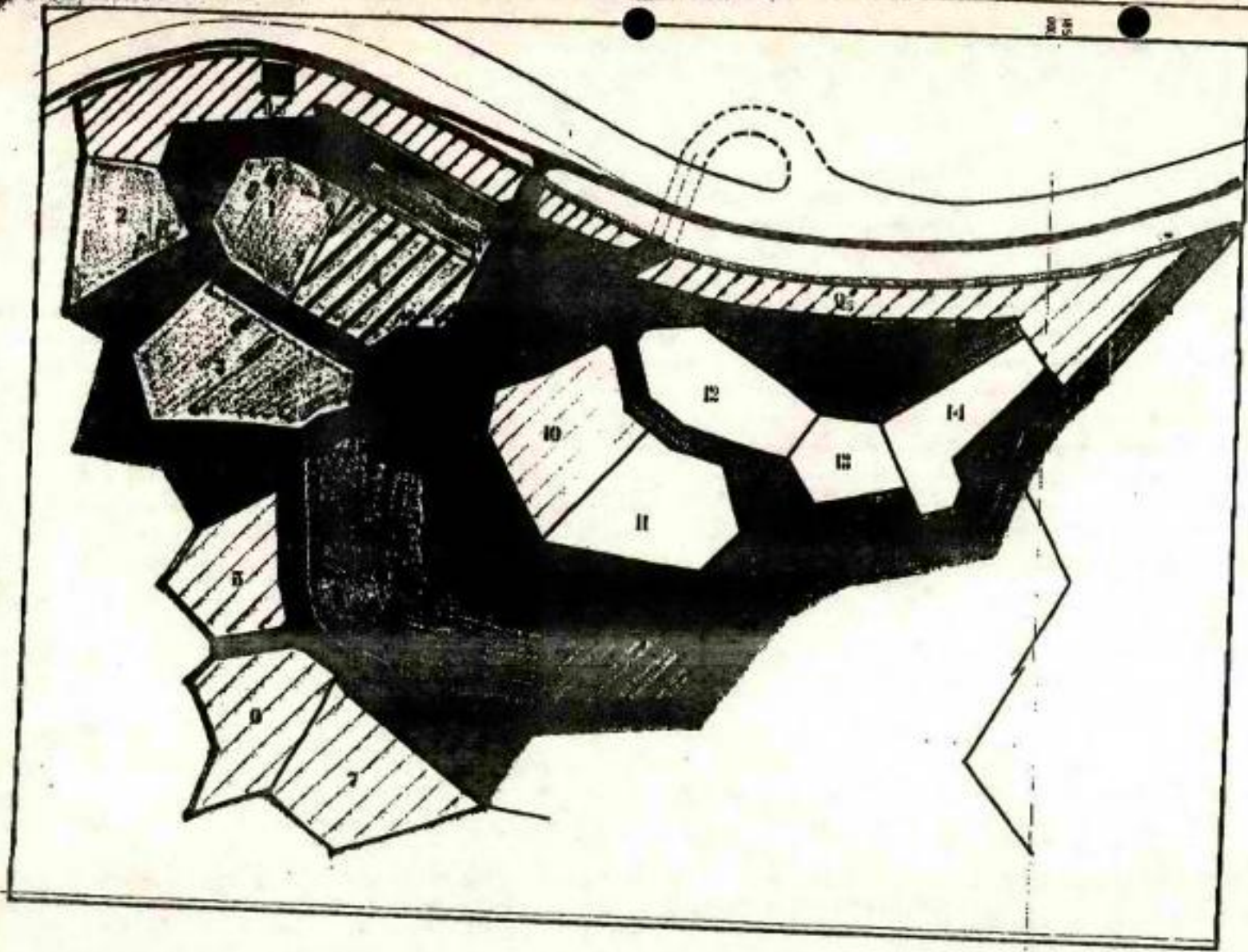
אבנר כרצו בע"מ - אדריכל אורן כהן
רח' חורב 34 חיפה, טל': 241935, 04-253873
פקס: 04-341776, מיקוד 34342

יעוץ ע"י:

טי.סי.אם ייעוץ וניהול בתחומי בע"מ
רח' הנציב 39 תל-אביב 67016
טל': 03-56200019 פקס: 03-5612250

מרץ 1995

הסתדרות הצינרת העולמית



- סקיצה :
- גבול שטח תוכנית
 - דרך קיימת
 - דרך מתוכננת
 - שטח חסוי
 - שטח ציבורי
 - שטח ציבורי למספרים
 - שטח ציבורי פתוח
 - שטח ציבורי שעות ליד דרך
 - מלונות ברמה A
 - מלונות ברמה B
 - מלונות ברמה C
 - מלונות ברמה D
 - מלונות ברמה E - 100' מים



עיריית מעלה אדומים
מתחם השומרונים הטוב
הצעת ליקוד שטחים ק.ג.מ. 1500

659-2

AVNER ERAT LTD.
מבנה הנדסה ופרויקטים



מבנה הנדסה ופרויקטים
מספר הפרויקט הנדסי סלילי
הנדסאי אורי בייל, חברה 20 חמת א: 05-283670

נתוני השטח מפורטים בטבלת השטחים כלהלן:

מס' מגרש	יעוד השטח	השטח במ"ר	הגדרות שימושי הקרקע	האזור אשר תכניה	שלב א' מרוכב
1	מלונות	18,000	רפה B		
2	מלונות	18,500	רפה B		33,000
3	מלונות	32,000	רפה B		23,500
4	מלונות	24,000	רפה A		17,000
5	מלונות	17,000	רפה C		
6	מלונות	21,500	רפה C		
7	מלונות	25,500	רפה C		30,000
8	ציבורי	64,750	מרכז מסחרי + ספורט		
9	שצ"ם	28,000	פתוח + מגרשים אינטנסיבי		
9.1	שצ"ם	20,000	פתוח רגיל		
9.2	שצ"ם	8,000	פתוח רגיל		
9.3	שצ"ם	10,500	פתוח רגיל		
9.4	שצ"ם	23,500	פתוח רגיל		
9.5	שצ"ם	10,500	פתוח רגיל		
9.6	שצ"ם	14,000	פתוח + שדוחים		
9.7	שצ"ם	16,500	פתוח רגיל		66,200
9.8	שצ"ם מיוחד	19,500	ללא בניה כלל		
9.9	שצ"ם מיוחד	24,000	פתוח אקספנסיבי		
9.10	שצ"ם מיוחד	38,000	פתוח אקספנסיבי		22,500
10	מלונות	22,500	רפה C		
11	מלונות	23,500	רפה C, D או מלנית		
12	מלונות	19,500	רפה C, D או מלנית		
13	מלונות	10,500	מלונות (I) אכסניה נער		
14	מלונות	17,500	קמפינג		8,500
15	מסחרי	8,500	מסחרי ומרכז מידע +		62,500
16.1	כבישים	25,500	כיכר מרכזית		
16.2	כבישים	9,000	כביש חציות		
16.3	כבישים	24,000	כביש חציות		
16.4	כבישים	27,500	כביש חציות		
16.5	כבישים	21,000	כביש חציות		
16.6	כבישים	11,500	כביש חציות		
16.7	כבישים	7,000	כביש		
16.8	כבישים	19,000	כבישים וחציות		263,200
סה"כ		679,500			

המרכז יכלול שירותי ספורט שונים כולל בריכת שחייה בקווי כוללני בעלות פונקציות רבות לפעילות משפחתית וכלי זמן ארוך יחסית, שיתאימו בגודלן לשירות כל המתחם.

מהמרכז הסגור תהיה גישה ישירה למתחם ספורט ותופש פתוח אשר יכלול פונקציות ספורט ותופש פעיל במורד הנבעה וכיוון תוארי, השטח הידוק המסומנים במפה במספר 9.

ה. שלבי הפיתוח המוצעים

בהתחשב בצרכי התיירות ובתחזויותינו לגבי יכולת הפיתוח הסביבתי של הגורמים שיוזו מעורבים בפיתוח המתחם, אנו מצעים את סדר העדיפויות לפיתוח כמפורט להלן:

שלב א': פיתוח מכלול הכניסה למתחם הגוף הכולל שירותי מסעדה, מרכז מבקרים ושיפוץ אתר "השומרוני הטוב" מספרים 15, 9/2. (פתוח מינימאלי וראשוני) השטח הממוכנן לשלב א' במלואו הינו כ-260 דתם, ראה טבלת שטחים.

שלב ב': הקמת המרכז הציבורי במקביל להקמת המלונות המסומנים במפה במספרים 4, 3, 5, 10 כולל שטחי ציבור ושצפ. 8, 9.

אנו מציעים לשקול את שיווק המרכז המסחרי למקמי מלונות אלו - כולם או מקצתם. (נרשא לריח - קיימות חלופות נוספות).

שלב ג': הקמת מלונות - TRANSIT 11, 12.

שלב ד': הקמת אכסניית הנער מס' 13 ו-14 אתר הקמפינג ושירותי המסחר הצמודים.

שלב ה': הקמת מכלול המלונאות האקולוגית

אופי מלונות אילו ייעד לחיירות שחזה במקום או כזו המחמקמת במלונות כמוקד אכסון למספר לילות תוך יציאה בימים לטיולים וסיורים באזורי ירושלים, מדבר יהודה וים המלח.

במלונות אילו יפותחו שירותי SPA ובילוי לאורחים.

4. בנקודות 5, 6, 7-1 במפה, מתוכננים מלונות מעבר (TRANSIT HOTELS), המיועדים בעיקר לקבוצות עממיות (צלייניות או אחרות) אשר יבסו ללילה אחד או יותר ויצרכו מינימום שירותים (ארוחת ערב, ארוחת בוקר ולינה).
- כל מלון יהיה בן 100 ל 200 חדרים ברמה "C" (3 כוכבים לשעבר).
5. בנקודות 10, 11, 12 במפה, חפוטח מלונאות "אקולוגית" בשלושה אפיונים: 3 כוכבים (C) 4 "כוכבים" ר"מלוגית", אשר יוכלו לפעול כחנות בריאות או באיפיונים דומים אשר יקבעו ע"י המקימים.
- האפיון התכנוני אשר יוגדר בתקנון התביע יגדיר פונקציות אקולוגיות של סוגי בנייה, חומרים וסיגים לגבי מערכות מים, ביד, אנרגיה וכד' בהתאמה לתקנים אקולוגיים מקובלים באירופה ובארה"ב.
6. בנקודה 13 במפה, מתוכננות אכסניית נוער בנפח 200-300 מיטות.
7. בנקודה 14 במפה, מתוכנן חניון קמפינג על כל השדות הנלוים לו.
- את שתי הנקודות האחרונות המרוחקות מהמרכז המסחרי תשרת פונקציה מסחרית (מינימרקט) אשר תתוכנן בין שתי הנקודות ותוצע להקמה ותפעול למקימי אכסניית הנוער (חצעה בלבד).
8. מרכז שירותים ציבורי, הכולל בילוי ומסחר - מופיע במפה כמספר 8. המרכז ממוקם בגבעה המרכזית במתחם. הוא ייבנה בצורת מערך סגור ומוגן מפני רוחות וחול כאשר חזיתות העסקים יפנו לכיוון ירושלים ופנימה לאזור הואדי בו יטופחו פיתוח, גינות ונוף.

א. אתר היסטורי קיים "השומרני הטוב" אשר ישופץ ויוסב לאתר תפילה והתכנסות דתית.

ב. ממזרח לאתר הנ"ל, כמרחק 50-100 מ' מספר מסעדות בשירות עצמי המיועדות לשירות של עד 500 איש בו זמנית.

ג. מרכז מבקרים - מופיע בתוכנית כמספר 15, ממזרח למסעדות וברצף להן, באופן שיאפשר מעבר בגל מ"השומרני הטוב" עד לסוף המכלול - כולל חניה, לרכב תיירותי אישי וקבוצתי. מרכז אשר יתחזה שער כניסה מזרחי לישראל ולאזור ירושלים וכן שער כניסה לפארק ולאזור ים המלח לבאים ממערב.

המרכז יכלול TOURIST INFORMATION, תצוגה כלשהיא על הקירות, אולם אחד או יותר אשר יאפשרו קבלת הדרכה, וכן אחידטורים בו אפשר יהיה להקרין סרט או חזיק אור-קולי שיתחזה חלק מתוכנית של מרכז המבקרים.

בנוסף יתוכנן שטח נרחב למרי לחנות/יחז מזכרת ולשרותים.

2. בנקודה הגבוהה ביותר במתחם (מספר 4 במפה), מתוכנן לקום מלון אחד, בן 250-150 חדר ברמה "א" (לשעבר 5 כוכבים).

זה יהיה המבנה היחיד הגבוה במתחם אשר יוכל לעלות לגובה של 8-10 קומות כאשר המבנה יתוכנן כך שישתלב בסביבה אך מצד שני יבלוט ויהפוך לסמל והיכר של המתחם אשר יראה למרחוק.

המבנה הנ"ל יקושר אנכית עם שטח המסחרי ומרכז המבקרים.

3. בנקודות 1, 2, 3 במפה, במדרגות הפונים מערבה לכיוון ירושלים, יוקמו מלונות מדרוגים ברמה "ב" (לשעבר 4 כוכבים), בגודל 120-200 חדר לכל מלון.

תחת בנייה עד לגובה 2 קומות מעל קו הקרקע הטבעית כאשר מרבית הבינוי יהיה מדרוג במדרון.

עקרונות תכנון

א: כללי

מכלול השומרתי הטוב אמור לשמש 2 מטרת עיקריות:

1. עורך מלונאי לירושלים, בה מתפתחת מצוקת חדר מלך לטוח הבינוני (עד שנת 2000).
2. אזור תירותי שיהווה שער הכניסה/יציאה לתנועת תירות בינ"ל בציר מזרח מערב - ישראל - ירדן - אוטונומיה.

משמעות האמור לעיל הינה פיתוח 2 פונקציות עיקריות:

1. מלונאות
2. שירותי תירות לתירות עובות ומרכז מבקרים אשר ישרת את התנועה הבינ"ל הנכנסת לישראל ממזרח או זו היורדת מירושלים לכיוון הפארק הבינ"ל המתוכנן לקום בצפון ים המלח.

ב. אופי המכלול

המכלול כולל שלוש קבוצות שלכל אחת אופי רעיוני יחודי. (ממזרח למערב):

הרצועה הצפתית - לאורך כביש מס' 1 - רצועת TRANSIT המחאפיינת בשירותי דרך וכמלונאות TRANSIT.

4. קירבה לירושלים - העיר ירושלים הינה העיר התיירותית ביותר בארץ, כ-90% מהתיירים המגיעים לארץ מבקרים בירושלים. הבעיה העיקרית בירושלים - העדר מקומות אכסון, בעיקר ברמה הבינונית אשר יענו על הביקוש הרב ובהעדר מגרשים זמינים לכניסה תיירותית. יזמים החלו לחקים פרויקטים תיירותיים בסביבת העיר כגון פרוחדור ירושלים, מכשרת ירושלים, נוה אילן, מעלה החמישה, קריית ענבים וכו'.

יתרונו של אזור השומרוני הטוב, קירבתו היחסית לירושלים וכמובן גם לים המלח ולמדבר יהודה.

5. התפתחות המודעות לתרבות הפנאי בארץ וכנוסף התפתחותו של ענף התיירות המדברי אשר כמסגרתו משולבים טיולי טרקטורונים, ג'יפים, סוסים וגמלים בנתיבים לא קונבנציונאליים.

היתרון של אזור השומרוני הטוב היותו ערוף עירוני בלב אזור מדברי המאפשר לשלב את נוחות העיר עם תיירות מדברים.

חוכניות אלו באזור השומרוני הטוב מטרותן לענות על הצורך בבניית חדר מלך שיספק את הביקוש ההולך וגובר ליחידות אכסון באזור.

לצורך מיצוי הפוטנציאל התיירותי בעיר ובאזור, הוכנה פרוגרמה רעיונית למתחם.

השומרונים הטוב - הצעה לתוכנית אב לייצור שטחים

מכלולי תיירות ופרוייקטים תיירותיים באזור "השומרונים הטוב".

אסטרטגיית הפיתוח:

באיזור קיים פוטנציאלי כלכלי תיירותי משמעותי. לאחרונה הוחל בתכנון תשתית מקיפה במעלה אדומים אשר במסגרתה מתוכננת להיבנות קריית בתי מלך ואטרקציות תיירותיות בשטח שבין מעלה אדומים מערבה לכוח ירושלים, על ציר הכביש הראשי.

קריית המלונות חבלול כ-2500-2000 חדרים, דירות נופש, אטרקציות, מרכזי קניות וכו'.

תכנון הפרוייקט והקמתו נעשה בעידודו המלא של משרד התיירות וכשיתוף עם החברה הממשלתית לתיירות העולה אדומים.

במקביל, הוחלט לקדם את פיתוח אזור השומרונים הטוב שאמור להיות מוקד משיכה תיירותי (פנים וחוץ) מעצם אופיו ומיקומו.

היתרון בבניה באיזור מעלה אדומים והסביבה מבחינת החמים, היא זמינות הקרקע ומחירה הנמוך יחסית למחירי קרקע בירושלים.

הסיבות העיקריות לתוכנית הפיתוח האזורית הן:

1. רצף בניה למגורים ותשתית תיירותית - מלונאית עד העיר ירושלים.
2. אקלים - מעלה אדומים מכורכת באוויר יבש כל השנה ויש בכך יתרון תיירותי.
3. פתרון בעיות תעסוקה של תושבי האזור הן בתקופת הבניה והן בתקופת תפעול המלונות.



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 29 בנובמבר 1999
כ' בכסלו התש"ס
מספרנו: 1925

לכבוד
מר אבי גרינברג
גזבר העירייה
מעלה אדומים

א.נ.

הגדון: בניית מצפור החליל השופר - הגדלת השתתפות

סימוכין: מכתבך מיום 2.11.99

למרות הרצון הטוב, עתה לקראת סוף שנת התקציב ערכנו בדיקה מדוקדקת של היתרות, ולצערי התברר כי אין באפשרותנו להגדיל את השתתפותנו בעלות בניית מצפור החליל מעבר לסכום ההסכם בינינו.

בברכה,


ליטל ידן
סמנכ"ל תמנון

העתק: מר אלי הר ניד, מנכ"ל העירייה
מר גדי ברנדס - מהנדס העיר

JONATHAN SHILONI - ARCHITECT

יונתן שילוני - אדריכל ובונה נדרים

30 KING HEZKIAHU ST. JERUSALEM 93644

רח' חזקיהו המלך 30 ירושלים 93644

TEL: 02-5634792 FAX: 02-5663448

טל': 02-5634792 פקס: 02-5663448

תאריך: 9.8.99

מספר: מש - 1

פרוטוקול ישיבה

<p>תאריך: 5.8.99</p>	<p>מקום: ע'ליג ע'לה אצולמ'ם</p>	<p>נושא: קסומ'ן האב-ג.2.ע.</p>
<p>משתתפים: ע'ליג ע'לה ע'לה אצולמ'ם; י' קבל-משכ' שילון</p>		
<p><u>סכום:</u></p> <p>ע'ליג ע'לה ע'לה אצולמ'ם ע'לה אצולמ'ם המשכ' והע'לה הע'לה ע'לה אצולמ'ם והנספח'ם והנח'ל'ם קע'ל'ם הע'לה ע'לה אצולמ'ם</p>		
<p>תוצרה: אצולמ'ם ע'ליג ע'לה אצולמ'ם - ע'ליג ע'לה אצולמ'ם</p>		

רשמה
 יונתן שילוני
 רפ"עמנר חוקיהו 30 י"ם
 02-5634792 .5663448

ג'ט



ירושלים, 15 ביולי 1999
ב' באב התשנ"ט
מספרנו: 1168

אל: גוסטב איסק

מאת: ליטל ידן

הנדון: שכ"ט מרק קרץ - השומרוני הטוב

פרוייקט השומרוני הטוב נמצא בתחום המוניציפאלי של עיריית מעלה אדומים, ועל פי ההסכם שיש לחמ"ת, מימון התכנון נעשה במשותף על-ידי החמ"ת, עיריית מעלה אדומים והחטיבה להתיישבות.

זקיפת שכר הטירחה של מרק קרץ על כרטיס מעלה אדומים נעשתה כמימון ביניים (על מנת לא לעכב לו התשלום) עד קבלת החזר המימון מהשותפים. במידה ותתעורר בעיה ניתן יהיה לקזז את חלקה של מעלה אדומים בתכנון השומרוני הטוב מסעיף 71281 של מעלה אדומים.

בברכה,

ליטל ידן
סמנכ"ל תכנון



החברה
הממשלתית
לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

תאריך: 11.8.99

לכבוד: לקי הירדס

59

פאקס מס': 5901711

מס' דפים (כולל דף זה): 2

הנדון: גרסור אספה אזוריים

לקי שלום

בה לא נקבעו כספים, מאחר ומדובר בגרסור
אזוריים, וזכרון אספה אספה לביטוח
יש דגש על אספה אספה - צייכום אספה
שני 2. התאריך היום הוא אספה אספה
הוא החוק הקובע. היום אספה אספה אספה
אספה אספה אספה אספה, אספה אספה אספה
התאריך הוא:

אזררייה (האם לא ציינתי אספה אספה) AZARUYYA

(כאמור בתיבה אספה אספה אספה)

AZZARUYYA



מחלקת הנדסה
פקס - 5901711

ו' אב תשנ"ט
19 יולי 1999
הנ- 143

*תיוג
מא' אדומים - הנדסה*

לכבוד
גבי ליטל ידן
סמנכ"ל תכנון
החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: מצפור ופינת הנצחה - רח' השופר

תודה על ההערות.

1. מיקום התבליט וגבהו ייבחנו שוב כאשר הוא יתוכנן באופן מפורט (ביקשנו הצעה מחקבלן המבצע שלמה חזן).
2. התכנית כוללת ספסלים ב- 4 המודולות (חסרים קוים בתכנית).
3. בתכניות לביצוע נוספה משענת גב.
4. בנוסף להצללת אזור הישיבה ע"י הפרגולה עצמה מתקבלת הצללה משמעותית ע"י עמודי התמיכה הרחבים.
מאחר ואזור הישיבה מאורגן בחצי גורן תתקבל הצללה השונה בקטעים שונים.
כללית נראה לי שתאזור יהיה מוצל היטב, השמש שוקעת במערב בזווית נמוכה ולא ניתן לקבל הצללה מוחלטת מפניה.

בכבוד רב
[Signature]
גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: אלי הרניר - מנכ"ל העירייה
נחום מלצר - אדריכל
שמוליק עמיר - מנהל מח' אחזקה

JONATHAN SHILONI - ARCHITECT
30 KING HEZKIAHU ST. JERUSALEM 93644
TEL: 02-5634792 FAX: 02-5663448

יונתן שילוני - אדריכל ובונה טריים
רח' חזקיהו המלך 30 ירושלים 93644
טל': 02-5634792 פקס: 02-5663448

תאריך: 19/5/99
מספר: 115-23

ניס / ירון

פרוטוקול
השומרונני הטוב

דואר נכנס

19-03-99

תאריך: 19-03-99

נושא: מתחם תיירות השומרונני הטוב

תאריך: 9.5.99

מקום: משרד מהנדס העיר מעלה אדומים, אד' גדי ברנדס

נכחו: אד' גדי ברנדס, מהנדס העיר מעלה אדומים

גב' גלית אגלר שלום, רכזת תכניות במח' מהנדס העיר

מרק קריק, מתכנן תנועה

אד' ליביה קרו, משרד שילוני

אד' יונתן שילוני

סכום:

1. הוצגו תשריט ונספחי בינוי ופיתוח למתחם המלונאות, וכן תכניות עקרוניות וראשוניות להאן הישן.
2. אד' ברנדס בקש לבדוק נושא הרחבת הכביש הקיים והצורך בעדכון התשריט והתכנון בהתאם.
3. נמסרו לאדריכל הנחיות מתאימות להכנת התשריט והתקנון.
4. התקבלו הערות המתיחסות לתשריט כגון צורת עריכתו, ביטול סימון גבול העיר, וכן הצורך בעדכון המדידה.
5. התקבלה הנחיה להכנת פרוגרמה פיזית תיירותית לפרויקט החאן עצמו. שטחי מסחר, חניות, שרותים, מיקום וכו'.
6. האדריכלים התבקשו להכין סדרה מתוקנת מעודכנת של תשריט תקנון ונספחי בינוי, על מנת להציגם בפני הועדה המקומית בסוף חודש מאי.
7. תכניות מתוקנות מעודכנות של פרויקט החאן יוצגו במקביל.

רשם: יונתן שילוני

העתק: לנוכחים.

אד' ליטל ידן, סמנכ"ל לתכנון, חמ"ת.

מר עופר לאופר, מנהל חבל י-ם, ההסתדרות הציונית העולמית.

מר יוסי קליגר, יועץ תיירות.



ירושלים, 11 ביולי 1999
כ"ז בתמוז התשנ"ט
מספרנו: 1125

לכבוד
מר גדי ברנדס
מהנדס העיר
מעלה אדומים

הנדון: מצפור ופינת הנצחה - רחוב השופר
סימוכין: מכתבך בצירוף תכניות מיום 4.7.99

התכנית מקובלת עלי באופן עקרוני, בכפוף להערות הבאות:

1. בשיחה קודמת, אחרי קבלת הסקיצה הראשונית, הערנו כי התבליס עלול להסתיר את הנוף ליושבים, ולכן כדאי לשקול הזחתו לצד.
2. על-פי מה שאני מבינה מהתכנית, יש ספסלים בשתי המודולות השמאליות של הפרגולה, ורק במודולה אחת בצד ימין. האם זו הכוונה?
3. מאחר ומדובר במקום ישיבה למנוחה והתרגעות, האם לא כדאי לשקול הוספת משענת גב לספסלים?
4. אני מניחה כי השענה האטרקטיבית לישיבה במקום היא אחה"צ. אין סימון של חץ הצפון, אולם דומני שכיוון הצפייה הוא מערבה. האם נבדקה מידת ההצללה של הפרגולה לתנאים אלה?

בבנכה,

ליסל ידן
סמנכ"ל תכנון

העתק: אלי הר ניר, מנכ"ל העירייה
נחום מלצר, אדריכל

ט"ז תמוז, תשנ"ט
30 יוני, 1999

סימוכין: 99-02-3424

לכבוד
מר בני כשריאל
ראש העירייה
מעלה אדומים

שלום רב,

הנדון: מצפור נוף

גילוי
שם: אלקוא י"ר

מתכבד להודיעך כי בעקבות פנייתכם משרד התיירות באמצעות החמ"ת, יסייע בסך של 80 אלף ש"ח לפיתוח תשתיות תיירותיות בשנת התקציב 1999, בתואם לתוכנית עבודה שתגובש עם החברה הממשלתית לתיירות.

בברכה,

ל
שבתאי שי

העתקים: מר משה קצב, סגן רה"מ ושר התיירות
מר חזי צאיג, מנכ"ל חמ"ת

מחלקת הנדסה

פקס: 02-5901711

דואר נכום

י"ט סיון תשנ"ט
3 ביוני 1999
מספרנו: 0496
הג - 9390

07-06-1998
כדיעה

איתן ליכט
13/3

אל: בני כשריאל - ראש העיר

מאת: גדי ברנדס - מהנדס העיר

הנדון: מצפורים - חמ"ת

הסכום עם גבי ליטל ידין - סמנכ"ל תכנון בחמ"ת לגבי המשך קידום הנושא הוא כדלקמן:

1. מצפור ופינת הנצחה לעדנה מעייני ז"ל ברחוב השופר - החמ"ת יעמיד לרשות הפרוייקט תקציב זהה לזה שתשקיע העירייה ממקורותיה כ-\$20,000.

הזמנת התכנון תהיה מטעם העירייה וליטל ידין תשתף בלווי התכנון.

נוצר קשר עם מתכנן (אדריכל נחום מלצר) ואני מקווה שנקבל סקיצות ראשונות בתוך שבוע.

2. מצפור מוזיאון קסטל - התכנון נעצר לפני כשנה בגלל בעיות תקציב. אין אפשרות לבצע המצפור ללא הרחבת הדרך המתוכננת לצורך חנייה למוזיאון. החמ"ת יוציא הזמנות תכנון לאדריכל ולקונסטרוקטור על מנת להשלים תיק למכרז.

בכבוד רב

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: ליטל ידין - סמנכ"ל תכנון בחמ"ת
אלי הר-ניר - מנכ"ל העירייה

ח' חשון, תשנ"ט
26 אוקטובר, 1998
סימוכין: 98-02-5407

סיכום סיור מיום 25.10.98 במעלה אדומים

השתתפו:

גורמי המשרד: שבתאי שי - מנכ"ל, משה ריגל - סמנכ"ל תכנון ופיתוח, גדעון שניר - סמנכ"ל מימון וכלכלה, ירון ארגז - ממונה תכנון פיזי, ליטל ידן - סמנכ"ל תכנון בחמ"ת, ענת שביט - לשכת הדוברת, פיני שני - עוזר מנכ"ל

עיריית מעלה אדומים בני כשריאל - ראש העיר, אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה, גדי ברנס - מהנדס העיר, ישראל גולדשטיין - מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים, גרשון לוקוי - מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי, אורי יעקב - דובר העירייה, אורית פלדמן - עוזרת מ"מ מנכ"ל העירייה, מגי אלימלך - ע.ראש העיר, אורי יעקב - יועץ תקשורת

החברה הממשלתית התיירות

דואר נכנס

משתתפים נוספים: קובי בירנהק - יועץ תיירות
אדיר שפירא - חברת את"א

25-10-1998

לידיעה	סיכום

נושאי הדיון:

תכנון: מבקשים את סיוע המשרד בסכום של 400 אלש"ח לשם ביצוע תכנון מפורט של אזור המלונאות E1.

תשתיות במנזרים: תוגש בעתיד בקשה לסיוע במימון הנושא.

מצפורים עירוניים: לטענת ראש העיר הבטיח מנכ"ל החמ"ת את מימון התכנון והביצוע של 4 מצפורים בעיר בשנים 1997-1999.

מתחם בביוף: מבקשים את עזרת המשרד בקידום המפעל המאושר של המלון.

סיכום המנכ"ל:

1. תוגש בקשה מפורטת לתכנון אזור E1. לאחר בדיקת הבקשה תוגש עמדה בהתאם.
2. הבקשה בנושא תשתיות במנזרים תידון כאשר תוגש.
3. מצפורים עירוניים:
המשרד מימן את תכנון המצפורים באופן מלא. המשרד לא יממן את ביצוע המצפורים בשלב זה.
4. מתחם בביוף:
יבדק ע"י המשרד כיצד ניתן לקדם הנושא, באחריות גדעון שניר, עד לתאריך 1.12.98.

נרשם ע"י: פיני שני

למנו

העתק: מעקב 1.12.98

Joy veil - unkr

1-8/6/15

לשכת סגן ראש הממשלה
שר התיירות

ט"ז אייר, תשנ"ט
2 מאי, 1999

סימוכין: 99-01-4589

ציון
דא-קואליציה-אגף התיירות

סיכום דיון עם ראש עיריית מעלה אדומים מיום 2.5.99.

נוכחים: השר משה קצב, סגן ראש הממשלה.
מר שבתאי שי-מנכ"ל, מר חזי צאיג - מנכ"ל החמ"ת, מר צביקה ברקנר, מר משה גורל.

מר בני כשריאל- ראש עיריית מעלה אדומים.

סיכום השר:

א. הקו המנחה בפיתוח אתרי התיירות ביו"ש, הינו פוטנציאל האתרים למשוך תיירים לביקור באתרים היסטוריים.

ב. התכנית לפיתוח אתרי תיירות ביו"ש שהוצגה ע"י ראשי הסוכנות היהודית ומנכ"ל משרד התיירות והכוללת את פיתוח האתרים הבאים: ההרודיון, סבסטייה, הר גריזים וואדי קלט, תביא להגברת תיירות ישראלים ביו"ש באותם אתרים היסטוריים ידועים.

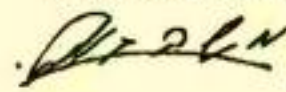
ג. פרויקט "השומרני הטוב":

1. המשרד בשיתוף העירייה ישלימו הכנת התביע למלונאות במתחם "השומרני הטוב".
2. החמ"ת תבחן את הצרכים הנדרשים להשלמת האתר לצורך ביקור קהל.

ד. מצפורים:

החמ"ת יבצע הקמת שני מצפורים בשטח המוניציפלי של עיריית מעלה אדומים, עד לסכום של 500 אש"ח.

רשם: משה גורל.





עיריית מעלה אדומים
MA'ALEH ADUMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה

(02-5354583 :טלפקס)

כ"ט בשבט התשנ"ח
25 בפברואר 1998
מספרנו: 0239/98
הג - 7986 /19

ת"פ - אשף אקוויט -
אלנה
לרשוריה
(חובל לפי)

לכבוד
אלנה אופיר
אדריכלית נוף
רח' הדרור 5 ת.ד. 1700
מבשרת ציון 90805

הנדון: תכנון מצפור, שכונת מגדים, מעלה אדומים

בהמשך לסיורנו ב-24.2.98, מצורפת בזה תכנית 1:500 של
האתר וסביבתו וכן דיסקט.

לוט: תכנית ודיסקט

חברה הממשלתית לתיירות

דואר נכנס

02-03-998

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: **לדטל ידן** - סמנכ"ל תכנון ח.מ.ת.
אלי הר-נדר - מ"מ מנכ"ל העיריה

כב' בסיון תשנ"ח
16 ביוני 1998
פקס 02-5900092
מ.ת. 16-15
א.הר. 96

חברה הממשלתית לתעבורה

תואר נוסע

21-06-98

לכבוד,
מר חזי צאיג
מנכ"ל החמ"ת
רח' קרן היסוד 38
ירושלים

הנדון: מצפורים במעלה אדומים

בהמשך לסיורך בעיר התבשרנו כי החמ"ת יתכנן 2 מצפורים בעיר, אשר אחד מהם יוקם כבר בשנה זו.

קידום הנושא הוטל על מהנדס העיר ועל ליטל ידן. בשלב זה קיים תכנון רעיוני למצפור אחד בתכנון אדריכל ברוך רוזניק בסמוך למוזיאון קסטל, וכן נבחרה מתכנתת נוספת (אילנה אופיר) האמורה להגיש הצעות לאתר נוסף. התכנון, בשני המקרים, לא הגיע למיצוי ולשלב ביצוע.

במקביל, קיבלה העירייה מהמועצה לישראל יפה תקציב של 50,000 דולר לפיתוח שטח ציבורי.

הוזמן תכנון למגרש בשכונת מגדים כשהפרוגרמה כללה גן משחקים ותצפית לכיוון ירושלים.

התכנון הושלם עד לשלב של תיק מכרז.

אומדן הביצוע עולה על הסכום שהוקצב לנושא ע"י המועצה לישראל יפה ומגיע ל- 650,000 ש"ח. ניתן להפריד הפרוייקט לשני רכיבים: גן ומצפור, ובכך לאפשר הקמתו תוך הסתייעות ב- 2 מקורות מימון.

מבחינת העירייה יהיה נכון שהכוונה להקים עוד השנה מצפור במעלה אדומים תנותב לאתר זה, ותאפשר מהלך שבלעדי הסיוע שלכם יהיה בלתי שלם.

מצ"ב תרשים של הפיתוח המוצע, כאשר הוא מחולק ל - 2 פרויקטים משלימים,
ואבקש סיועך בהיקף של 400,000 ש"ח למימוש הרעיון עוד השנה.

בברכה,
אלי הר ניר
מ"מ מנכ"ל העירייה

העתק: מר בני כשריאל - ראש העיר
מר גדי ברנדס - מהנדס העיר
גבי ליטל ידין - חמ"ת



עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה
פקס 5901711

כ" תמוז תשנ"ט
04 יולי 1999
הנ-102

גילן
מא' - אדומים - 20

לכבוד
גבי ליטל דיין
סמנכ"ל תכנון בחמ"ת

הנדון: מצפור ופינת הנצחה - רחוב השופר

רצ"ב סט תכניות שהכין אדריכל נחום מלצר לאחר תאום איתי.
אני מתקדם לשלב קבלת הצעות מחיר לביצוע.
אם יש לך הערות, נא העבירי אלי בהקדם.

לוט: 3 גליונות משורטטים



דואר נכום

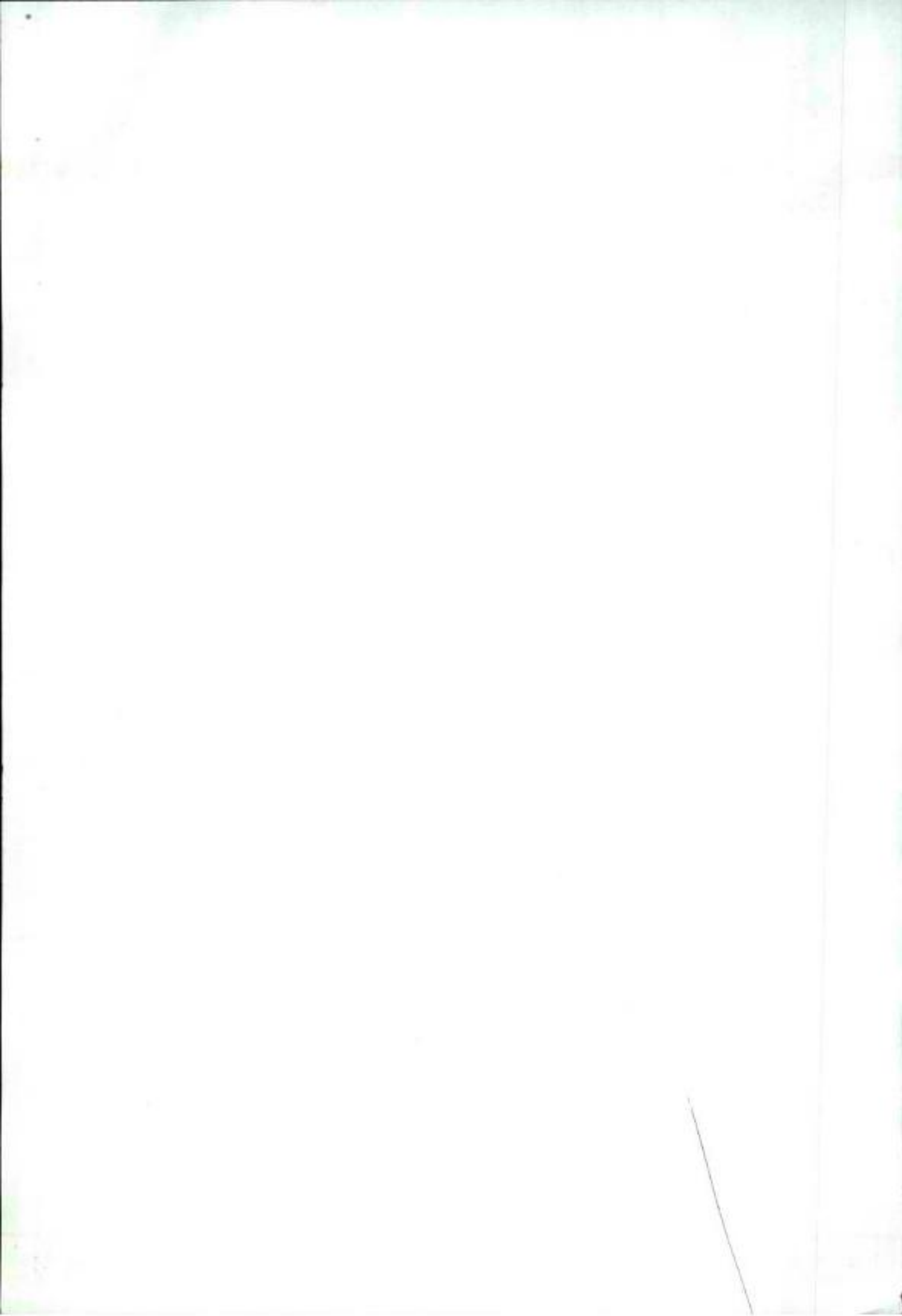
07-00 393

לידוע	

תודה

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: אלי הר - ניר - מנכ"ל העירייה
נחום מלצר - אדריכל



ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתישבות
עירית מעלה אדומים

השומרונים הטוב

תכנית אב ויעוד שטחים

לאישור
אוקטובר 1995

אבני בועז בע"מ אורי בריל אדריכל
תכנון ויעוץ מרכזי תיירות נופש וספורט
טל: 04-2419335 : 04-2553873 : פקס: 04-341776

הסתדרות הציונית העולמית

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
האגף לכלכלה

ד' בחשון תשנ"ו
29 אוקטובר 1995

ת"ת

לכבוד
מר דודי הרניק
מנכ"ל החמ"ת

הנדון: מחסם תיירות השומרוני הטוב

בהמשך לפגישה שהייתה עם מנכ"ל החטיבה להתיישבות מר אלי כהן ב 17/10, נמסר על נכונות עקרונית שלכם לבדוק השתלבות בחכנון פרוייקט מחסם השומרוני הטוב.

הפרוייקט מתוכנן מזרחית לעירית מעלה אדומים על אם הדרך מירושלים על כביש מעלה אדומים.

החוכנית עברה שלב של חכנון רעיוני ואנו מעוניינים להפכה לה.כ.ע. מאושרח ולהפנותה ליוזמים.

החוכנית משוחפת לעירית מעלה אדומים ולחטיבה להתיישבות חבל ירושלים.

נשמח לקיים עמך פגישה בנושא זה כדי למסור עדכונים נוספים ולבדוק אפשרות שילובכם.

מצ"ב חוכנית אב ויעוד שטחים (לאישור) לעיונכם.

ב ב ר כ ה

איתי, בקר

דורית הוכנר

הערה:

- מר בני כשריאל - ראש עירית מעלה אדומים
- מר אלי כהן - מנכ"ל חטיבה להתיישבות
- מר יעקב רון - מנהל חבל ירושלים
- מר אריק כהן - מנהל מחלקת החכנון בחמ"ת
- מר ישעיהו נון - מנהל חטיבה

כתובת להתקשרות: יעקב רון הסתדרות הציונית

החטיבה להתיישבות

רח' אוהליאב 29

טלפון: 02-314106 פקס: 02-314105

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
עירית מעלה אדומים

השומרונים הטוב

תכנית אב ויעוד שטחים

לאישור
אוקטובר 1995

אבני בועז בע"מ אורי בריל אדריכל
תכנון ויעוץ סוכני תיירות נופש וספורט
טל: 04-241935 : 04-2553873 : פקס: 04-341776

ההסתדרות הציונית העולמית

החטיבה להתיישבות

עיריית מעלה אדומים

השומרונים הטוב

הצעה לתכנית אב ויעוד שטחים

חוכן ע"מ:

אבני בועז בע"מ - אדריכל אורי בריל
רח' חורב 34 חיפה, טל: 04-241935, 04-253873
פקס: 04-341776, מיקוד 34342

יעץ תירות:

ט.י.א.ס ייעוץ וניהול בתירות בע"מ
רח' הנציב 39 תל-אביב 67016
טל: 03-56200019 פקס: 03-5612250

יעץ כבישים:

ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ
רח' טשרניחובסקי 35 חיפה
טל: 04-311006, פקס: 04-311057

מרץ 1995

השומרונים הטוב - הצעה לתוכנית אב לייעוד שטחים

מכלולי תיירות ופרוייקטים תיירותיים באזור "השומרונים הטוב".

אסטרטגיית הפיתוח:

באזור וסביבתו, קיים פוטנציאל כלכלי תיירותי משמעותי. לאחרונה הוחל בתכנון תשתית מקיפה במעלה אדומים אשר במסגרתה מתוכננת להיבנות קרית בתי מלון ואטרקציות תיירותיות בשטח שבין מעלה אדומים מערבה לכון ירושלים, על ציר הכביש הראשי.

קרית המלונות תכלול כ- 1500-1800 חדרים, ודירות נופש ואטרקציות, מרכזי קניות וכו'. (איזור E1).

תכנון הפרוייקט והקמתו נעשה בעידודו המלא של משרד התיירות ובשיתוף עם החברה הממשלתית לתיירות ועיריית מעלה אדומים.

במקביל, הוחלט לקדם את פיתוח אזור השומרונים הטוב שאמור להיות מוקד משיכה תיירותי (פנים וחוץ) מעצם אופיו ומיקומו.

היתרון בבניה באיזור מעלה אדומים והסביבה מבחינת היוזמים, היא זמינות הקרקע ומחירה הנמוך יחסית למחיר קרקע בירושלים.

הסיבות העיקריות לתוכנית הפיתוח האזורית הן:

1. רצף בניה למגורים ממעלה אדומים ועד ירושלים והמשך הרצף בתשתית תיירותית - מלונאית מהעיר ירושלים ועד ים המלח.
2. אקלים - מעלה אדומים מבורכת באוויר יבש כל השנה ויש בכך יתרון תיירותי מסוים לסוגים שונים של קהלי יעד.
3. פתרון בעיות תעסוקה של תושבי האזור הן בתקופת הבנייה והן בתקופת תפעול המלונות.
4. קירבה לירושלים - העיר ירושלים הינה העיר התיירותית ביותר בארץ, כ-90% מהתיירים המגיעים לארץ מבקרים בירושלים. הבעיה העיקרית בירושלים - העדר מקומות אכסון, בעיקר ברמה הבינונית אשר יענו על הביקוש הרב והעדר מגרשים זמינים לבניה תיירותית. יזמים החלו להקים פרוייקטים תיירותיים בסביבת העיר כגון פרודור ירושלים, מבשרת ירושלים, נוה אילן, מעלה החמישה, קרית ענבים וכו'.

יתרונו של אזור השומרוני הטוב, קירבתו היחסית לירושלים וכמובן גם לים המלח ולמדבר יהודה באופן שיכול להציע פתרונות למגוון צרכים של תיירות עוברת או שוהה במקום.

5. התפתחות המודעות לתרבות הפנאי בארץ ובנוסף התפתחותו של ענף התיירות המדברי אשר במסגרתו משולבים טיולי טרקטורונים, גייפים, סוסים וגמלים בנתיבים לא קונבנציונאליים.

בשומרוני הטוב ניתן יהיה לרכז מכלול פעילויות איזורי של יציאה למדבר באופן שישלב עורף שירותים, קירבה למדבר ולתצפיות נוף ייחודיות.

היתרון של אזור השומרוני הטוב היותו עורף עירוני בלב אזור מדברי המאפשר לשלב את נוחות העיר עם תיירות מדבריים.

תוכניות אלו באזור השומרוני הטוב מטרתן לענות על הצורך בבניית חדרי מלון שיספקו את הביקוש ההולך וגובר ליחידות אכסון באזור, בנוסף לתכנון שירותי דרך מודרניים בשער הכניסה המזרחי של ישראל.

6. תוכנית המתאר האיזורית יעדה את השטח שמצפון לכביש ירושלים יריחו והשטח שמדרום לכביש כמתחם אחד לשירותי מלונאות ותיירות.

בהצאות התכנון נוספה גם הצעה לתכנון איזור טבק קוטיף שהינו מיוחד באופיו ומתאים לתיירות.

השומרוני הטוב צפון

בפועל המתחם שמצפון לכביש הינו בחזרת שטח צבאי, בחלקו ישנן הריסות של מבנים עתיקים שטיבם וערכם לא ידוע לנו ובכל מקרה ישנו מספיק שטח לתכנון הצרכים הידועים כיום והצפויים בעתיד הנראה לעיין מדרום לכביש.

לפיכך אנו נמנעים בשלב זה מלתכנן את הקטע הצפוני מכיוון שבטווח הקצר והבינוני לא יהיה בו צורך ולכן אין טעם היום להתמודד עם מגבלות התכנון.

טבק קוטיף

איזור טבק-קוטיף הינו מתחם בעל סגולות נוף ייחודיות ואם היינו מנותקים ממגבלות של עלויות תכנון ושהות מבודדת במרחב בקרבת גבול לאוטונומיה, היינו שמחים לבצע את התכנון התיירותי הראשון דווקא שם ולא בשומרוני הטוב.

גם משרד ש. אהרונסון וגם מתכנני עבודה זו תמימי דעים לגבי היתרונות היחסיים לכאורה של איזור טב-קוטיף אך לאור הנחיות התכנון והזמנת העבודה שקיבלנו מבוצעת עבודת התכנון על מתחם השומרוני הטוב ולא על טב-קוטיף.

לצורך מיצוי הפוטנציאל התיירותי בעיר ובאזור, הוכנה פרוגרמה רעיונית למתחם ע"י חברת התכנון "אבני בועז בע"מ" בראשות האדריכל אורי בריל ונבדקה אינטרקציה של מתקנים תיירותיים במרחב השומרוני הטוב.

פרוגרמה רעיונית לאזור השומרוני הטוב

מבוא

השומרוני הטוב הינו מתחם ממזרח למעלה אדומים ובשטח שיפוטו. שטח המתחם כ-30 קמ"ר פרוש משני צידי כביש מס' 1 לירושלים, באמצע הדרך בין ירושלים לצפון ים המלח.

גבולות המתחם: בצפון מערב, כפר אדומים
בדרום מערב איזור תעשייה משור אדומים,
בדרום מזרח איזור טבק-קוטיף
בצפון מזרח איזור "חוויה מדברית" ביישוב אלון.

השטח המוגש בתכנון הנ"ל הוא כ-690 דונם (ברוטו), מצידו הדרומי של כביש מספר 1. באיזור זה מצוי מבנה הסטורי בעל אופי דתי המשמש אתר תיירות פעיל.

מצב סטטורי

בימים אלו מעודכנת תוכנית המתאר של מעלה אדומים ע"י משרד שלמה אהרונסון בירושלים והצוות המצורף אליו. חלק מהחומר שנעשה משמש בסיס לתכנון הנ"ל.

יעוד השטח המתוכנן הינו תיירות המופיע בתוכנית המתאר הנאושרת. (הישנה)

מטרת התכנון הנ"ל להכין חומר רקע ותוכנית אב ליעוד שטחים שתקדם תכנון מפורט לבנוי ערים ת.ב.ע. לאישור סטטורי ובנוסף יוגש תכנון בינוי מפורט שתסופח לת.ב.ע.

נתונים כלליים

התוכנית שנעשית בשלבים ע"י אדריכל אורי בריל מאבני בועז בע"מ בהשתתפות יועצי תיירות חברת T.C.M. א. ליבוביץ וי. אשכולות וכן יעוץ כבישים ע"י חברת ד.א.ל. נועם ליבנה, מטרתה לאפשר ליזמים יזמות באתר המתוכנן במהירות.

שטח התכנון גובל בחלקו הגדול בכביש מס' 1, היוצר הפרדה פיזית בין האזור הדרומי המתוכנן לאיזור הצפוני שאף הוא מיועד לתיירות, (אולם לא תוכנן בשלב זה) שטחו כ-200 דונם. רוב השטח הצפוני נמצא בבסיס צבאי קיים. שאר השטח הינו קטן ומופרד שיתוכנן בעתיד ויהיה חלק בלתי נפרד מהשומרוני הטוב הדרומי.

השטח הצפוני הינו רזרבה לשטח הדרומי ואופציה לפיתוחו באפיונים דומים למוצגים בתוכניות של השטח הדרומי.

אופי הקרקע

צורתו המיוחדת של הקרקע - "גבעות רכות", מכתובה תכנון ייחודי, בקבוצות המתייחסות כל אחת, לנתונה. לדוגמא: קטע תכנוני הפונה לירושלים, בצורת אצבעות יוצר הפרדה בין שטח מלון אחד למשנהו. החציצה בין המלונות הינו ואדי ירוק, הפותח מבט לעבר ירושלים.

ממוצע הגובה של הגבעות והואדיות כ-250-300 מ' מעל פני הים. שיפועי הקרקע, הנם עד 35%, כשהממוצע הוא כ-20%.

ניקוז מי הגשמים מופנה לואדיות לכיוון ים המלח. הערוץ העיקרי הינו הואדי ליד איזור התעשייה של מישור אדומים.

סוג הקרקע

רוב הקרקע, גירית מטמורפית. צורת נוף הנוצרת ע"י הסלעים המגוונים של צורת חתרורים.

צמחיה

צמחיה נמוכה ללא עצים אופיינית לצמחיית מדבר יהודה.

תנאי מזג אוויר

האזור הכולל הוא איזור מעבר אקלימי, בין אקלים ים תיכוני ובין האזור המדברי. כמויות הגשם הם כ-250-300 מ"מ גשם.

השטח פתוח וחשוף לרוחות ברוב ימי השנה. בקיץ הרוחות הן צפון מערביות בעיקר בשעות הצהרים, מהירותן כ-20 ק"מ לשעה ויותר. בחורף רוחות ממערב ומדרום העשויות להגיע למהירות 60 קמ"ש.

גבולות ומגבלות

רוחב כביש מס' 1 שהינו 100 מ' והמרווח הנדרש ללא בניה של כ-100 מ', מכתוב רצועה רחבה מאד בלתי מבונת המאפשרת שצ"פ מיוחד (אקסטנסיבי). בכביש מספר 1, קיימת צומת, המאפשרת כניסה לאתר התיירות ההיסטורי. צומת זו מצויה במרכז קטע בעל שדה ראיה משני צידיו. הצד הצפוני של כביש מספר 1, המיועד לתיירות (שטרם תוכנן) מכיל מחנה צבאי, שטרם נקבע מועד להעברתו, אם בכלל. בגבול הדרומי של השטח המתוכנן נמצא שטח אש של צה"ל.

עתיקות ואתרים לשימור

בצידו הדרומי של הכביש ובתוך שטח האתר המתוכנן נמצא מתחם היסטורי ששימש כחאן, היום משמש אתר תיירות לנוצרים ולמוסלמים.

בצידו הצפוני של הכביש, בראש הגבעה מצויים שרידי מבצר עתיק. אין גישה למבצר ובשלב זה אינו מהווה אתר תיירות.

כיווני נוף

גובה השטח הוא כ- 300 - 250 מ' מעל פני הים. מצוי בין מעלה האדומים בגובה של כ- 600 מ' מעל פני הים לבין ים המלח המצוי כ- 400 מ' מתחת לפני הים. למרות תחושת השיפוע לא נשקף נוף לים המלח. למגיעים ברכב מכיוון ים המלח על כביש מספר 1, נגלית ירושלים לראשונה, עם הגיעם לאתר. הקטע העיקרי של שטח התכנון מופנה לכיוון מערב שבו נראית בברור ירושלים על רקע ההרים.

באיזור הקטע הצפוני מערבי של השטח המתוכנן, מלבד המבט כלפי ירושלים, יש גם נוף לכיוון הואדי של כפר אדומים.

לחלקו הדרומי של השטח נוף פנימי לכיוון טבק קוטיף. גבעות "רכות" שבשנים גשומות בחורף נראות ירוקות ומיוחדות ביופיהן.

החלק המזרחי של השטח המתוכנן פונה לגבעות הצפוניות, המחנה הצבאי וכביש מס' 1.

אינטגרציה תיירותית במרחב תכנון השומרוני הטוב

מרחב ההתייחסות

התכנית מתייחסת לכלל המרחב שמצומות (מחלף) מעלה אדומים במערב ועד לצומת יריחו במזרח, ולאורך כביש מס' 1 בין הקילומטרים 73-91 לרבות שטח ברוחב משתנה בין 1 ל 3 ק"מ משני צידי הכביש.

א. אתרים ופעילויות תיירותיות במרחב ההתייחסות

1. בהווה

א. במרחב התכנון:

1. חוות הטרקטורונים וסיורי המדבר "אשל" המופעלת ע"י היזם נתי שני ומציעה בעיקר גישות מכיוון צפון לפסגת אל-מונטר (גובה 515) ולמזר "מר סבא" שבאפיק נחל קדרון. כיום מופעלים כ- 15 גיפים ו- 15 טרקטורונים.
 2. מסעדה עם פוטנציאל תיירותי בתחנת הדלק בכניסה למישור אדומים "הפונדק של אסי", מופעלת ע"י מקסים זהריאן. במסעדה כ- 100 מקומות ישיבה
 3. חאן "השומרוני הטוב" בו מתקיימת בהווה פעילות מסחרית מינורית של מזון וחנות מזכרות. למקום פוטנציאל שירות לעשרות אלפי תיירים בשנה.
 4. חוות סוסים עם פעילות מצומצמת ביותר בכניסה לכפר אדומים.
 5. אתר לימודי חוויתי בסגנון "תקופת האבות" - "ארץ בראשית" המופעל ע"י היזם בועז עידו והממוקם בין צומת דרך אלון (כבישים 1 ו- 845 ושכונת אלון.
- באתר ביקרו בתקופה 4/95 - 4/94 כ- 13,000 מבקרים אשר קבלו שירות באוהלי אירוח גדולים ותוך רכיבה בשטח על גב גמלים. האתר מציע שירותים לפלחי שוק מגוונים: קבוצות תלמידים, קבוצות תיירותיות ובודדים.

6. אתרי ואדי קלט - משמשים כיום כאתרי ביקור ללא פעילות מסחרית:

- א. עין פואר - נביעת מים באטרקציה ייחודית: מעיין פועם המכונה "מעיין מגמגם" ששפיעתו 2,270 מ"מ"ק ביממה, לידו מבנים הרוסים של תחנת שאיבה וטחנת קמת.
- ב. עין קלט - האתר המרשים ביותר באיזור; ממוקם בקצה המזרחי של ואדי קלט, לאורכו אמות מים שאחת מהן מובילה ליריחו, במרכזו מאגרי מים רדודים ושפיעתו 8,200 מ"מ"ק ביממה. סביבת האתר מבוקרת יותר משאר אתרי הוואדי וקבוצות תיירים רבות עוצרות במקום לתצפיות עליו בעיקר מהתצפית העליונה שהוכשרה לכך ע"י הקק"ל והחמ"ת.
- המרחק מהתצפית ומהכביש למעין שבואדי גדול יחסית, כ-3 ק"מ, בדרך קשה, וזהו המכשול העיקרי המונע הגעת כמות מבקרים גדולה יותר עד אליו.

7. צומת יריחו וצומת בית הערבה הצמודה - בצומת המדורגת ממוקמים 2 מזונוי דרכים אשר הפעילות סביבם "מתעבה" בחגים עם מוצרים שונים. בשאר ימות השנה הפעילות דלילה יחסית ומשרתת בעיקר עוברי דרך וחיילים.

ב. בקרבה מיידית למרחב התכנון:

1. "ארמונות החורף" מתקופת בית שני במוצא ואדי קלט לכיוון יריחו האתר מוזנח וכמעט שאין בו מבקרים.
2. מבצר "קיפנוסי" השוכן על גבעה במוצא ואדי קלט.
3. מצודת הורקניה מהתקופה החשמונאית.
4. ארמון הישאם ביריחו (כיום נמצא בשטח האוטונומיה, לפני כן בקרו במקום כ-80,000 מבקרים בשנה).
5. בית הכנסת העתיק של יריחו (כנ"ל).
6. תל יריחו בו בקרו עשרות אלפי מבקרים בשנה לפני ההחזרה לאוטונומיה.

7. מיצג בנושא המגילות הגנוזות בקבוץ אלמוג.
8. הגן הלאומי קומראן כ 220,000 מבקרים בשנה.
9. פארק המים אטרקציה בצפון ים המלח כ 150,000 מבקרים בשנה רובם ישראלים.
10. שמורת טבע וחוף רחצה עין פשחה.
11. אתרי ביקור לצליינים נוצרים באיזור הירדן, ההולכים ונפתחים כיום לאחר הסכמי השלום - כנסיית פטרוס הקדוש, כנסיית אדם הקדוש ואתר הטבילה בירדן.

ג. אכסון תיירותי קיים במרחב

1. כ 30 יחידות אירוח כפרי בקבוץ אלמוג.
 2. כ יחידות אירוח בבית ההארחה של קבוץ קליה.
- כמות הלינות השנתיות ב 2 האתרים גם יחד מסתכמת ב כ 30,000 מחציתם תיירים. עיקר הלינות מתרכזות בחדשי האביב והסתיו, בחגים ובסופי שבוע.

ד. משפיעים דומיננטיים על תנועת התיירות במרחב

1. אתר המצדה אליו מגיעים כ 600,000 מבקרים בשנה מהם כ 450,000 תיירים.
2. הנחלים דוד וערוגות באיזור עין-גדי הקולטים כ 30,000 מבקרים בשנה 40% מהם תיירים מחו"ל.
3. מלונות ים המלח המשרתים אוכלוסיות נופש ומרפא אשר רוב המגיעים אליהם משתמשים בציר ירושלים - יריחו - ים המלח.

2. תכניות קיימות לפיתוח תיירות באיזור

א. במרחב התכנון (ממזרח למערב)

1. איזור מלונאות שיהווה בסיס יציאה לפעילויות מדברי ות מתוכנן במתחם "השומרונים הטוב", מדרום לכביש מס' 1 ובגבעות שמדרומו. התכנית נמצאת כיום בשלבי הכנה כאשר מספר יזמים הביעו התעניינות בהשקעות במתחם אך עד כה לא נעשתה כל פעולה בנושא זה.
2. מרכז מבקרים "דזו כיווני" מתוכנן בחזית מתחם השומרונים הטוב על כביש מס' 1, התכנית נמצאת כיום בשלבים רעיוניים ועיקריה הם:
 - א. תחנת שירותי דרך מודרנית על כביש מס' 1 לבאים מהשפלה מאיזור ירושלים לכיוון איזור ים המלח ובדרך למעברי הירדן בואכה רבת-עמון.
 - ב. תנועה כני"ל בכיוון הנגדי.
 - ג. מרכז מידע תיירותי ליורדים לאיזור ים המלח, לאוטונומיה ולכיוון "הפארק הנמוך עולם" - (רעיון חדש הנדון במשרד התיירות כיום) וכן, מתן מידע לתיירים נכנסים לישראל מכיוון מזרח.
 - ד. "שער כניסה תיירותי" למתחם האכסון המתוכנן בשומרונים הטוב.
3. אתרי פעילות יום בעיר מעלה אדומים ובעיקר סביב איזור התעשייה מישור אדומים: האזור מציע פיתוח קיים בתנאי איזור פיתוח א' למשקיעים, כאשר עיריית מעלה אדומים מעודדת יזמויות במגוון גדול באיזור זה.

שתי נקודות במתחם זה ראויות להתייחסות מיוחדת:

 - א. "גבעת המייסדים" שטח ההתיישבות המקורי של מעלה אדומים, אשר קיים בו פוטנציאל לכאורה של אכסון תיירותי אם וכאשר יפתרו בעיות הפולשים והשימושים הבלתי חוקיים מבנים הקיימים, חלק מהשטח נמצא כנראה בידי היזם שמעון סולטן אשר הביע עניין ראשוני להקמת "כפר נופשי" במקום. לא ברורות למתבררים זכויותיו השטח.

- ב. הקמת מוטל בן 64 חדרים והרחבת השירותים המסחריים לתיירים בנושאי הסעדה ומסחר תיירותי. במתחם תחנת הדלק בכניסה למישור אדומים. קיימת אי בהירות לגבי זכויותיו של היזם מקסים זהריאן המפעיל כיום את המסעדה לגבי יחידת השטח אשר בעורפה של המסעדה: לטענת היזם אם תפתר המחלוקת בנושא זה עם ממ"י הוא מתכוון להקים במקום מוטל, מבנה שירותים, חנות מזכרות ומועדון לילה לתיירים.
4. "מרכז ללימודי מדבר" בישוב אלון מתכננים להקים היזם בועז עידו וחברת "סחלב" (המפעילים את "ארץ בראשית"). במקום מתוכנן לקום בית הארחה שיכלול 40 יחידות מגורים משפחתיות (6 מיטות ביחידה) בתוספת מטבח ואולם מרכזי. היזם נסמך בתכניתו על נסיונו האישי בנושא הביקושים התיירותיים האפשריים במקום.
5. כפר אדומים - כפר נופש בגודל של כ 50 יחידות אירוח מתוכנן ע"י היזם ארטון גורני. מצב היזמות: פרוגרמה ראשונית ובדיקת היתכנות כלכלית שנעשתה ע"י חברת T.C.M בע"מ.
6. אתר "חוויה מדברית" במצפה יריחו - במקום שטח של כ 97 דונם המיועדים לפיתוח תיירותי כל-שהוא. בפועל, נמצאים באתר 12 חדרים כפולים בקרוואנים שלא פעילים מזה כשנה.
- המקום תוכנן במקור ככפר נופש לאוכלוסייה חרדית אולם נאלץ להפסיק את פעילותו מחוסר כדאיות כלכלית.
7. בעין פואר מתוכנן ע"י חברת "סחלב" להקים מזנון/מסעדה במבנה בית המשאבות - תכנית זו משתלבת עם תכניות רשות שמורות הטבע להכשרת האתר כאיזור פיקניק מסודר לשהייה של מספר שעות ע"י שיקום הטרסות ואיגום מים בבריכות הטבעיות.
- לטענת היזם קיים בינו ובין רשות שמורות הטבע הסכם המבטיח לו זכויות מסחריות באתר כנגד חלקו בהשקות.
8. פיתוח אתרי ביקור יום ע"י רשות שמורות הטבע בערוץ ואדי קלט, המפורטים בחוברת "ואדי קלט הצעה לפיתוח" תכנית משנת 1994 אשר הוכנה ע"י ההסתדרות הציונית, החמי"ת, רשות שמורות הטבע והמועצה האיזורית מטה בנימין.

עיקרי התכנית טיפוח ופיתוח נושא המים, הטיילות ושהייתם באפיק בצורה של בריכות שכשוך, מפלים, שבילי טיול, פינות תצפית, מקומות ישיבה מוצלים, מקומות לפיקניקים, שילוט ושרותים בסיסיים של מזון ומשקאות (קיוסקים).

9. הקמת אכסניית נוער בעיר מעלה אדומים כנראה בצמוד לקאונטרי קלאב העירוני שבשלב תכנון מתקדמים.

ב. בקרבה מיידית למרחב התכנון

1. איזור אכסון תיירותי ברמות 3-4-5 כוכבים, במתחם E1.

2. ריכוז של כפרי נופש בצפון ים המלח מצפון לקיבוץ קלייה. ידוע על מספר קרקעות זמינות לכאורה להקמת מתקני אכסון בנפח 100-300 חדרים כל אחת, חלקן בבעלות קיבוצי ומושבי האזור וחלקן בידי יזמים פרטיים כגון: אפריקה ישראל ואחרים.

3. ידוע על תכניות לגבי הקמת מלונות באיזור מפגש הגבולות ישראל-ירדן בצפון ים המלח אולם לא ידועים לנו כל פרטים ממשיים לגבי תכניות אילו.

3. מאפייני התנועה התיירותי הקיימת באיזור (המקור: "ואדי קלט הצעה לפיתוח")

א. פלחי שוק עיקריים

1. תיירות חוץ

על הציר העובר על כביש ואדי קלט נעים מדי שנה מאות אלפי תיירים. התיירים הלנים במלונות ירושלים עוברים בציר זה בדרכם צפונה לכיוון טבריה, כינרת ונצרת או לטיול חד יומי באתרי ים המלח (מצדה, קומראן ונחל דוד).

בכיוון השני מתנהלת תנועה של תיירים הנעים מכיוון צפון לירושלים.

התיירים העוברים בציר זה מצויים בלחץ זמן, עליהם להגיע במהירות ליעדי הביקור הבאים ומשום כך משמש ציר זה כציר מעבר בעיקר ותחנות העצירה בו הן מועטות וקצרות ביותר.

חלק מן הקבוצות, וכל קבוצות הצליינים היוונים והאורטודוקסים פוקדות את מנזר סנט גיורגי שבחלקו המזרחי של ואדי קלט.

הביקור באתר קצר ביותר ומצטמצם לצפייה מתצפית עליונה מעל הוואדי אל עבר המנזר ולקבלת הסבר על תופעת הנזירות. רק מיעוטן של הקבוצות יורדות לביקור בתוך המנזר.

על הציר פועל מזה מספר שנים אורחן השומרונים הטוב:

באתר הממוקם במקום הקשור לאירוע מאירועי הברית החדשה מופעלים חנות מזכרות ומזנון. למרות חשיבותו לנצרים ומיקומו על אם הדרך עוצרים במקום רק 5-8 אוטובוסים ליום.

פלח נוסף של תיירות חוץ העובר באיזור הם תיירים המשתתפים בטיוולי מדבר. היקף הפעילות בפלח זה הוא קטן ביותר, כ 15,000 תיירים בשנה.

המסלול המקובל לסיורים אלו הוא יציאה מירושלים וסיור בחלק המזרחי של מדבר יהודה, כולל שיפוליו המזרחיים שלאורך ים המלח.

לציר הנוף העיקרי באיזור, ואדי קלט, חסרון מבחינת מארגני סיורים אלו מהסיבות הבאות:

ציר התנועה בואדי קלט אינו עביר לכלי רכב ובמיוחד לאוטובוסים, הגישה למוקדי הביקור מתאפשרת רק מכביש מעלה אדומים -יריחו וניתן להגיע לאתרים בואדי רק באופן נקודתי.

תנאים אילו מחייבים בכל פעם לעלות ולרדת מהכביש. הנסיעה על הכביש פוגמת בחווית הביקור במדבר, יחד עם זאת יש להדגיש שביקור נקודתי באחד ממעיינות הוואדי, בדרך כלל עין-קלט, מופלארי ומקובל בסיום הסיור.

האפשרויות שמספקים מאגרי המים לפעולות מנוחה ושכשוך במים אטרקטיבית במיוחד ומהווה אתנחתא מושכת למשתתפי הסיור.

2. תיירות פנים

איזור ואדי קלט הינו בעל נתונים טבעיים שביכולתם להוות כח משיכה לתייר הישראלי, במיוחד בחודשי האביב והחורף:

שפע מקורות מים זורמים באיכות גבוהה, צמחייה עשירה, נופים מעניינים ואקלים נוח. יתרון נוסף הוא מיקומו של הוואדי וקרבתו לירושלים ולגוש דן.

חסרון בולט של הואדי הוא בנגישות נמוכה הנובעת מחוסר דרכי גישה נוחות. אורך המסלול הדרוש לביקור באתרים אלו מהווה אף הוא גורם מרתיע למטיילים ברגל, היות וההליכה ארוכה וקשה למדי.

מסקרים שנערכו ע"י מנהלת הנגב על עמדות והרגלי נופש של ישראלים עולה כי:

75% מהישראלים יצאו לחופשה של לפחות לילה אחד בתשלום בשלוש השנים האחרונות, מתוכם 5% יצאו לחופשה רק בחו"ל ו 70% יצאו לחופשה גם בארץ.

האיזורים המועדפים ע"י הישראלים לטיולים הם בעיקר אתרים שופעי מים ומרובי צמחייה אזורים מדבריים נמצאים בתחתית סולם העדיפות של המטייל הישראלי.

איזור מדבר יהודה אינו מוזכר כלל כאתר מועדף לחופשות ואחת הסיבות לכך היא מחסור במקומות לינה מתאימים באיזור.

יש להדגיש שאחד המשתנים הקובעים את התנהגות המטייל הישראלי היא הקרבה למקום המגורים הקבוע ובמקרה של ואדי קלט רק תושבי ירושלים קרובים ממש ונמצאים במעגל "ההשפעה" הראשוני.

אירועי האינתיפאדה פגעו קשות בביקורי תיירים ישראלים באיזור וכיום התנועה מצומצמת למדי ומדובר בכמה מאות מטיילים בשבוע.

מניתוחי נתוני הטיולים של החברה להגנת הטבע עולה כי מתוך 70,000 מטיילים תופסים הטיולים בואדי קלט רק 1.5% מכלל המטיילים מתוכם רק כעשירית עושים את מלוא המסלול בהליכה מעין קלט ועד לעין קלט מזרחה, שליש עורכים את הטיול בהליכה מעין קלט עד סנט ג'ורג' וכמחצית מהמטיילים נכנסים לאתר אחד או שניים באופן נקודתי.

בואדי מתנהלת בשבתות וחגים פעילות של המועדון האלפיני הישראלי; מדובר בכמה עשרות חברים המגיעים לאיזור לאימון של מספר שעות, ולעתים נשארים ללינה באיזור.

3. פעילות נוער ותלמידי בית ספר

הטיולים הנערכים ע"י בתי הספר מהווים פלח שוק עצום בעל פוטנציאל כלכלי רב. על סמך נתונים חלקיים של משרד החינוך והתח"ט מתברר כי איזור ואדי קלט אינו נמצא בעדיפות גבוהה של מארגני הטיולים וזאת מכמה סבות:

יהנגישות למוקדי הביקור בואדי קשה.
 ימשך הזמן הדרוש להגעה למקום ממושך.
 יחוסר היכולת לארגן לינה במקום קרוב.
 יחד גוניות הנוף מצמצם את השהות במקום ומחייבת לעבור לאיזור אחר לשם לינה דבר
 המייקר את עלות הטיול.

ב. מתקני אכסון קיימים

הציר ירושלים צפון ים המלח דל במתקני אכסון המספקים שרותי לינה לתיירות.

רק בשנים האחרונות התפתחו אמצעי אכסון בשני קבוצים באיזור:

קליה (22 יחידות ברמה גבוהה)

אלמוג (30 צימרים ברמה בסיסית).

מספר הלינות במתקנים הסתכם ב 1992 בכמעט 20,000 מזה כמחצית לינות של תיירות חוץ.
 יש להדגיש שמדובר במתקני אכסון שמקורם במבני מגורים של המשק שהוסבו בהשקעה
 מינימלית למטרות אירוח.

עיקר הלינות מתבצע בחודשי האביב והסתיו ובימי חג ושבתות.

שיעורי התפוסה נמוכים למדי ולכן אינם מצדיקים השקעות גדולות יותר.
 יחד עם זאת הגדלת מספר מקומות הלינה בהיקף שיאפשר הלנת קבוצות תתרום להעלאת שיעורי
 התפוסה ורווחיות הפרוייקטים.

בדרום מזרח לציר מפעיל קבוץ מצפה שלם אתר לינה ופעילויות מדבר במצוקי דרגות.

4. הערכת פוטנציאל התנועה התיירותית, הביקושים והשימושים העתידיים באיזור מרחב

התכנון

א. הביקושים

הביקושים הצפויים לשירותי תיירות באיזור, והמהווים את הצורך למתן פתרונות מתאימים לשירותי תיירות ושרותי דרך, מתחלקים ל 4 מאפיינים עיקריים:

1. שרותי דרך הכוללים: מידע תיירותי, שירותי מזון ומשקאות (בעיקר מזון מהיר) באופי של שרות לתיירות עוברת, שרותים ומים זורמים, שרותי תדלוק ותיקוני דרך.
2. מסחר תיירותי אשר מתקיים בכל העולם לצידם של שרותי הדרך המפורטים לעיל וכולל בעיקר מזכרות, ספרות ומפות על האיזור.

בהנחה שבאיזור השומרוני הטוב יתפתח מוקד אסטרטגי של שרותי דרך, אנו סבורים כי יש סיכוי להתפתחות מכלול תיירותי מסחרי גדול במקום.

3. אטרקציות ביקור:

- א. אטרקציות לתיירות עוברת: מצפורים ונקודות תצפית, אתרי נוף יחודיים, מסלולי טיול אל אתרי ביקור כגון מנזרים ומעיינות בסביבה, מקומות דתיים כאתר השומרוני הטוב ושרידי הכנסיות באיזור, מבנים ואתרים היסטוריים המאפשרים ביקור קצר וקבלת הסבר ממורי הדרך תוך כדי נסיעה ליד האתר.
- ב. אטרקציות לתיירות שוהה: חניוני יום, אתרי פיקניק, מקוי מים, אתרי רחצה, פעילות תרבותית (מופעים ופסטיבלים), פעילות חוויתית - אירוח בדואי, רכיבה על גמלים/סוסים, טיולים מדבריים ברכבי שטח: ג'יפים, טרקטורונים, ספארי וכד', אתרי פעילות ספורטיבית כגון: מרוצי אופנועי שטח, פעילות קרטינג, ניווטים שונים, סנפלינג, רחפת, טיפוס הרים וכד' וכן פארקים נושאים.

4. אכסון תיירותי הבא לשרת את שתי קבוצות המשתמשים העיקריות בשרותים באטרקציות הנזכרים לעיל:

א. תיירות עוברת

ב. תיירות שוהה - מסיבות נפש לשמו, פעילות דתית, אירועים וכינוסים, או צריכת שרותי האטרקציות והחוויות שיציע האיזור.

ב. אופי חזוי לשימוש בשרותי התיירות במרחב התכנון

בהנחה שעם ההפשרה במתיחות באיזור, תיווצר נורמליזציה בתנועת התיירות בין ישראל וירדן על גשרי הירדן, ובהנחה שעקב המצב הנ"ל ועקב עלייה בביקושים ישקיעו גורמים שונים בפיתוח שרותים ואטרקציות תיירותיות במרחב התכנון שבין ואדי קלט לנחל קדרון (איזור מר סבא והמונטאר), אנו צופים 3 סוגי זרימת קהל משתמשים אפשריים:

1. נפח השימוש הגדול ביותר, אשר ניתן לאמוד אותו בלמעלה ממליון איש בשנה הינו של עוברי הדרך לאורך כביש מס' 1. אנו מניחים שלכמות התיירים המגיעים היום למצדה (600,000) ולנופשים הישראלים והזרים באיזור נאמדים ב כ 200,000 איש והמטיילים כיום באיזור בטיולי טבע למיניהם הנאמדים ב כ 300,000 איש נוספים, תתוסף כמות גדולה של משתמשי הציר הבינלאומי ישראל - ירדן בנוסף לגידולים בשלושת השימושים דלעיל.

משתמשים אילו יצרכו שרותי דרך ומסחר תיירותי בעיקר אותו חלק בתנועה אשר יצאו מירדן בואכה ירושלים או מהשפלה בואכה איזור ים המלח ועבר הירדן.

לאוכלוסייה היוצאת מירושלים או החוזרת מפעילות יום בים המלח לירושלים לא יוכלו שרותי הדרך במרחב להציע יתרון יחסי לאור הקרבה לנקודת המוצא/יעד של התנועה.

2. אכסון תיירותי - בהסתמך על תחזיות משרד התיירות לגבי הגידול בכמות התיירים שיגיעו לישראל בעשור הקרוב וצרכיהם בלינות אנו מעריכים כי הביקוש ללינות יהיה נפח השימוש השני בגודלו במרחב התכנון.

האכסון התיירותי במרחב התכנון יתחלק לדעתנו ל 3 סוגים:

א. אכסון לקבוצות תיירות מסיירת וצליינית אשר מסיבות של תכנון מסלול, מחיר או מחסור בחדרים פנויים בירושלים יעדיפו או יסתפקו בלינות בקרבת ירושלים.

לאור תחזיות משרד התיירות מתפתח, לקראת שנת 2000, מחסור של כ 5,000 חדרי מלון בירושלים, מחסור אשר הסיכוי היחיד שלו להפתר יהיה ע"י הקמת כמות גדולה של חדרים ממזרח לירושלים. הנחה זו נסמכת על פרסום ממצאי הסקר של "ועדת ההיגוי לפיתוח תיירות בירושלים 1993", (עמ' 39).

ממצאי עבודה זו עולה שהצורך בחדרי מלון על מנת לעמוד ביעד של 3.5 מליון תיירים בישראל בשנת 2000, יש להגיע לכ - 18,000 חדרי מלון בעיר עד לשנת היעד.

בסוף שנת 1993 היו בירושלים כ 8,000 חדרי מלון; מכיוון שפוטנציאל המימוש עד לשנת 2000 עומד על כ - 5,300 חדרים יהיה בשנת היעד מחסור של כ 4,700 חדרים גם אם תמומשה כל התכנון הקיימות לבניית מלונות חדשים ולהרחבת מלונות קיימים.

מקובל עלינו ניתוחו של אורי גידרון מחבר עבודת "תכנון ופיתוח תיירות סובב ירושלים" (חלק א' טיוטא מחודש אפריל 1994), אשר חידד סוגייה זו והוכיח שגם תחזית מימוש כלל הפוטנציאל הקיים אינו ריאלי מהסיבות של הזמן הלוקח לתכנון רישוי והקמת מלון בישראל ומבעיית המחסור הקריטי במלונות 3 כוכבים, ובקושי במציאת יזמים ומשקיעים להקמת מלונות אילו.

קושי נוסף טמון לדעתנו, בסימן השאלה לגבי נפח התיירות לאחר השיא הצפוי בשנת 2000; האם ישאר הביקוש באותה רמה? האם ימשיך לעלות? או ירד חזרה וייתיצב בהיקף ביקושים בלתי ידוע.

סימן שאלה זה רלוונטי גם לגבי פיתוח אלטרנטיבות לאיכסון בירושלים ומהבחינה הלאומית יהיה צורך לדעתנו, להתמודד בנקודה זו עם אחת משתי החלופות הבאות:

ויתור על הכנסות ניכרות במטי"ח עקב אי יכולת קליטת ביקושים בשנות השיא 1999-2001 או לחילופין, מתן בטוחה כל-שהיא ליזמים שיקימו פתרונות אכסון לביקושים אילו ואשר עלולים להשאר עם מלוטת ריקים באם נפחי הביקוש ירדו באופן משמעותי לאחר שנות השיא.

אנו מניחים שבפלחי שוק אלו יהיה למתחם E1 יתרון ברמת הביקוש אליו לעומת מכלול השומרוני הטוב בגלל קרבתו למרכזים העירוניים (ירושלים ומעלה אדומים).

ב. אכסון קבוצות ובודדים אשר ירצו לשהות באיזור לצרכי נפש, התרגעות או חוויות מהסוג שהאטרקציות האיזוריות יציעו בעתיד, אנו מניחים שביקושים אילו יתמקדו במתחם השומרוני הטוב לאור קרבתו למדבר יחסית למתחם E1.

ג. קבוצות נוער אשר יגיעו לאיזור במסגרת תכניות לימוד וטיולי בתי-ספר ואשר יבקרו באתרי הטבע, הנוף וההיסטוריה שבאיזור בשילוב עם נושא הכרת המדבר וסוגי האירוח המדברי.

ביקושים אילו יתמקדו לדעתנו באמצעי אכסון עממיים בסגנון בתי הארחה, אכסניות נוער, לינה כפרית וחניוני שטח ולהערכתנו יתמקדו מצפון לכביש מס' 1 במשולש: אלון, עין קלט, עין פארה.

3. נפח השימוש השלישי הצפוי לדעתנו להתקיים במרחב התכנון הוא המשתמשים באטרקציות תיירותיות.

אטרקציות אילו יתחלקו לדעתנו ל 3 סוגים עיקריים:

א. אטרקציות יציאה אל המדבר ברכבי שטח אשר ישמשו לפעילות חוויתית לתיירים אשר ישהו במלוטת ירושלים, צפון ים המלח, מתחם E1 ומתחם השומרוני הטוב.

שלושת המתחמים האחרונים אינם נגישים בצורה מיידית לאתרי הביולוגיה העירוניים של ירושלים ולכן סביר שייצרכו בהם שרותים וחוויות מהסביבה הקרובה, לצד שירותי הביקור והבידור בעיר הגדולה.

ב. אטרקציות תרבותיות בסגנון "אירוח בדואי" או "אירוח עברי תנכ"י שיתאימו לשהים באתרי האכסון בכלל המרחב אך גם לחלק מהתיירות העוברת.

ג. אתרי הכרות עם סביבת "משולש הגבולות" ישראל, ירדן, אוטונומיה אשר יהיו אטרקציה בעיקר לקבוצות תלמידים ושוחרי עניין נוספים שיבואו לאיזור לראות את התפתחותם של תהליכים, יזמות ותשתיות סביב ציר הנושא הנ"ל.

טיבו של האטרקציות אשר יתפתחו סביב נושא "התלת קיום" הבינלאומי לא ידוע עדיין אך סביר להניח שחלק ממכלול הביקור בסוג כזה של פעילות יהיה באתרי הטבע, הנוף והמסורת שבסביבה.

אנו מניחים שמימושן של התכניות לפיתוח מכלול אפיק נחל פרת (ואדי קלט) יתאים לקליטת כמויות ניכרות של מבקרים ומשתמשים מהסוג האמור בסעיף זה.

ג. תחזית לכמות המשתמשים בשירותי התיירות במרחב התכנון

לצערנו, אין באפשרותנו לבצע תחזית לגבי נפח המשתמשים העתידי וזאת לאור ריבויים של הנעלמים בפרטים הנחוצים לעריכת תחזית מסוג זה: המוצרים עדיין לא קיימים, המציאות הגיאופוליטית המשפיעה על סוגי ונפחי התיירות בארץ בכללו באיזור זה בפרט עדיין בשלבי התהוות ראשוניים וישנו עדיין ערפל רב המקשה אפילו על יכולת לקבוע מגמה כלשהיא.

הדרך היחידה לנסות ולהעריך את נפחי השימוש הינה גזירה מהקיים בשני אופנים אפשריים:

1. בהנחה שתחזית הגידול והמחסור בחדרי מלון בירושלים יתבססו על % התפוסה הקיים והמשוער בטווחים של 65%-75% (עקב בעיות עונתיות) אזי הקמתם של כ 3000 חדרי מלון באיזור מעלה אדומים, מחציתם במתחם השומרוני הטוב, יביא לקיומם של כ 380,000 לינות בשנה (במתחם השומרוני הטוב).

בהנחה שמשך שהייה הממוצע באיזור ירושלים יהיה 4 לילות הרי שמדובר בשהייתם של 90-100,000 תיירים במתחם השומרוני הטוב. למספר זה יתווספו עוד כ 44,000 לינות ב כ 200 חדרי אכסון מסוגים שונים שיקומו במרחב מחוץ למתחם

השומרוני הטוב כדי לשרת קבוצות תלמידים סוגים אחרים של קהל ייחודי (חושב לפי 60% תפוסה שנתית).

בהנחה שבאתרי אכסון אילו יהיה משך שהייה לילה אחד בלבד במוצע, ניתן להגיע סה"כ במרחב התכנון לפוטנציאל של כ 140,000 איש/לינות בשנה.

לפיכך, סה"כ תחזית כמות הלינות במרחב התכנון עומד על כ 500,000 לינות בשנה (380K-140K)

2. בהסתמך על ההנחה הידועה שכל תייר המגיע לישראל בפעם הראשונה למטרת סיור או ביקור מגיע למצדה, ומניין התיירים הנ"ל עומד על 450,000 בשנה במוציאות של 1.75 מליון תיירים בשנה, ניתן להניח שבנפח כפול של תיירים, העומד לפי התחזית של משרד התיירות לשנת 2000 על 3.5 מליון תיירים, תהיה כמות המבקרים במצדה כ 900,000 איש בשנה, בהנחה שכמות הישראלים (כ 150,000 בשנה כיום) לא תשתנה, ניתן להניח כי לפחות 1 מליון תיירים יעברו לפחות פעם אחת לאורך מרחב התכנון בשנה אחת יהוו פוטנציאל משמעותי מאד לצריכת שרותי דרך.

לנתון זה יש לצרף את הנעלם של נפח התנועה התיירותית וזו שאינה תיירותית בקטע הבינלאומי ירושלים- עמאן וסוג משתמשים זה רק מעצים את התחזית.

בהנחה שכמות המתאכסנים במרחב התכנון צריכה להיכלל בכמות עוברי הדרך בין המרחב הנ"ל למצדה, אנו ממליצים להתייחס לפוטנציאל ברוטו של 1 מליון משתמשים בשנה כמספר בטוח דיו ליציאה ממנו לתחזיות נוספות.

בנוסף, ניתן להשתמש בתחזית שערכו מחברי התכנית "ואדי קלט הצעה לפיתוח", לגבי הערכת פוטנציאל המבקרים לביקושים ושירותי תיירות באיזור ואדי קלט ובאתרים המדבריים שבמרחב התכנון.

ד. הערכת פוטנציאל מבקרים לביקורים ושירותי תיירות אחרים

1. באיזור ואדי קלט

בהסתמך על ממצאי סקר תיירות פנים ניתן לאמוד ששיעור ימי הטיול של ישראלים באיזורים מדבריים הוא 4%-5% מכלל ימי הטיול. ניתן להעריך שבאתר יבקרו כ 120,000 איש בשנה כפוף למצב הבטחוני והפוליטי, עם גידול האוכלוסייה לקראת שנת 2005 ניתן לצפות ל 140,000 מבקרים בשנה.

2. טיולי מדבר

כיום משתתפים בטיולי מדבר כ- 15,000 תיירים מדי שנה, מרביתם בנגב. גידול בתיירות הנכנסת יחד עם החדרה טובה יותר של המוצר תגדיל את מספר המבקרים באופן משמעותי אשר סביר להניח שהקרבה לירושלים "תשחק" לטובת האיזורים המדבריים הקרובים אליה.

הצלחה בפיתוח פלח שוק זה עשויה ליצור ביקוש משמעותי לשרותי הארחה (לא כולל לינה) באיזור זה. פעילות שיש לה סיכוי טוב להצליח באיזור היא פעילות מדברית על כל גווניה: אירוח בדואי, טיולי שטח, רכיבה וכד'.^(*)

ריכוז פוטנציאל המשתמשים העתידי בשירותי תיירות במרחב התכנון (באלפים)

סה"כ	אחרים	השומרוני הטוב	
424	44	380	מותאכסנים
140	44	90-100	לינות תיירותיות ^(*)
1,000	כלול	1,000	צורכי שירותי דרך ^(*)

משתמשים בשרותי ואדי קלט

^(*) לא כולל תנועה ביני"ל בציר ירושלים עמאן שנפחה לא ניתן כרגע לחיזוי.

5. האינטגרציה האפשרית בין האתרים השונים ושירותי התיירות במרחב התכנון

התועלות העיקריות של פיתוח תשתיות לשרותי תיירות במרחב התכנון הינן יצירת מקומות עבודה ופרנסה לתושבי הסביבה מחד, ומאידיך שיפור השרות לתיירות העוברת.

כמו-כן קיים היבט חשוב של הגדלת הכנסות ממט"ח למדינה ע"י תוספת שרותים שחלק ניכר מנפח הפעילות בהם יהיה עם תיירות מחו"ל ותנועת מט"ח.

כדי להגיע ליעדים אלו וכדי שתיווצרנה התועלות המצופות יש צורך בפיתוחו של מכלול משוכלל של שרותי דרך תיירותים אשר ישמש מעין "מעבר הכרחי" לכל סוגי התנועה בכביש מס' 1 בין ירושלים והשפלה לים המלח ולירדן.

ההנחה היא שיווצרו שני סוגי מעבר באיזור:

א. מעבר אופקי מערב מזרח אשר נפחו אינו מותנה בהיצע שיתפתח אם יתפתח במרחב התכנון, רוב התנועה בציר זה תהיה מ / אל ים המלח וירדן וסביר שתוכל לעצור "במרכז במבקרים" שיקום על אם הדרך באיזור השומרוני הטוב.

מצג אטרקטיבי של ההיצע הסביבתי בנקודה זו יוכל לגרום לחלק מהתנועה, בעיקר פלח השוק המטייל, לצרוך אטרקציות, חוויות ושרותים בכלל מרחב התכנון ולא רק לאורך הציר הראשי.

אותם פלחי שוק המוגדרים כתיירות מסיירת בעלת תכנית קבועה מראש, להבדיל מהתכנית הגמישה והניתנת להשפעה בפלח השוק הקודם תצרוך לדעתנו שרותים בקרבת הכביש הראשי בלבד ו/או בסמוך אליו באם תיסללנה דרכים טובות לגישה לאוטובוסים לעין פארה, עין פואר או למנזר סנט ג'ורג'.

כל עוד לא תהיינה דרכים כאלו יסתפקו רוב מורי הדרך והקבוצות בתצפיות מהמצפורים הקיימים אשר לדעתנו גם אם יפותחו מעט יותר לא יוכלו להוות מיקום נכון לזמנה כלכלית כל שהיא.

עמדה זו עומדת בסתירה לעמדות שהועלו בתכניות אחרות הקיימות במרחב ואשר מציעות פיתוח של שרותי מזון ומשקאות בנקודות אלו.

ב. צריכת אטרקציות בעומק מרחב התכנון מצפון ומדרום לכביש מס' 1: אנו סבורים שהמוצר התיירותי העיקרי שיתפתח במרחב הינו שילוב של אטרקציות טבע ונוף כגון אתרי ואדי קלט יחד עם אטרקציות מלאכותיות כאירוח מדברי וכד', תוך תנועה בין האתרים ברגל ובעזרת רכב שטח.

במרחב התכנון ניתן יהיה לתייר/משתמש לחוות ולחוות חוויות של מדבר, נאות מדבר, ביקור במנזרים, אירוח וארוחות מיוחדות בסגנונות האוהל השונים במרחק לא גדול מריכוזי האיכסון של ירושלים מחד ומשני מכלולי מעלה אדומים (E1 והשומרוני הטוב) מאידך.

מהנחת מוצר זו אנו רואים תנועה אנכית ("ויג זג" - צפון דרום בתוך מרחב התכנון) של:

1. מתאכסני מתחם השומרוני הטוב אשר יצרכו אטרקציות סביב מוקד האכסון.
 2. אוכלוסיות נופשים/שוהים במוקדי האכסון של ירושלים וצפון ים המלח אשר יגיעו למרחב ממזרח וממערב יעברו דרך מרכז המבקרים וישקיעו בין חצי יום עד יום שלם בבילוי באטרקציות שבמרחב.
 3. תנועת מטיילים וקבוצות מאורגנות, בעיקר מקרב הקהל הישראלי אשר יגיע ליום אחד לאיזור כדי לחוות את החוויות שיציע כלל המרחב.
- קיומה של פעילות אנכית כזו בתוך המרחב להבדיל מהפעילות האופקית לאורך כביש מס' 1, מותנה בהיווצרותו של "עוגן" שיורכב ממגוון פעילויות אשר תוך ביצוע שיווק משותף יוכל לקבל תשומת לב שיווקית נאותה לשירותים שיוצעו.
- סיכום הפוטנציאל הכמותי, אופי השירות שיוכלו להיות מוצעים אל מול הביקושים החזויים ואופן צריכת השירותים ע"י פלחי השוק השונים - מהווה הצדקה ברורה לתכנון ולפיתוחו של מכלול עשיר של שירותים ופעילויות תיירותיות במרחב התכנון אשר יצרו את "העוגן" המבוקש.

עקרונות התכנון הפרוגרמתי למכלול השומרוני הטוב

עקרונות תכנון

א: כללי

מכלול השומרוני הטוב אמור לשמש 2 מטרות עיקריות:

1. עורף מלונאי לירושלים, בה מתפתחת מצוקת חדרי מלון לטווח הבינוני (עד שנת 2000). ראה פרוט בפרק הערכת פוטנציאל התנועה והביקושים התיירותיים.
2. אזור תיירותי שיהווה שער הכניסה/יציאה לתנועת תיירות בינ"ל בציר מזרח מערב - ישראל - ירדן - אוטונומיה.

משמעות האמור לעיל הינה פיתוח 3 פונקציות עיקריות:

1. מלונאות
2. שירותי דרך לתיירות עוברת ומרכז מבקרים אשר ישרת את התנועה הבינ"ל הנכנסת לישראל ממזרח או זו היורדת מירושלים לכיוון הפארק הבינ"ל המתוכנן לקום בצפון ים המלח וליים המלח בכלל.
3. אטרקציות מיוחדות למדבר וציר הדרך מים המלח לירושלים שתהווה מוקד מקומי לתיירות שוהה ועוברת.

ב. אופי המכלול

המכלול כולל שלוש קבוצות שלכל אחת אופי רעיוני ייחודי, (ממזרח למערב):

הרצועה הצפונית - לאורך כביש מס' 1 - רצועת TRANSIT המתאפיינת בשירותי דרך "ובמלונאות TRANSIT" המשרתת קבוצות ותיירים במעבר.

הרצועה המערבית - מאופיינת ב"תיירות שוהה", הכוללת מלונאות ברמה גבוהה יותר עם שירותי נופש כמועדוני בריאות (SPA) וכן מרכזי שירותים, בידור ומסחר אשר ישרת את כל המכלול.

הרצועה הדרומית - הכוונה למדבר, תוגדר כ"רצועה אקולוגית" אשר תכלול מלונאות ושירותים נלווים בעלי קשר ישיר למדבר, לטבע ולאיכות חיים, עפ"י הנורמות הנפוצות כיום במלונאות, בנושאים אלו והכוללות שימוש בחומרים טבעיים, מיחזור מים, תפריטים אורגניים, שימוש בשיטות אנרגיה ואחרות שומרות איכות סביבה וללא פגיעה בנוף ובטבע.

הכוונה ששוהים במלונות אלו יהיו משך שהייה ארוך יחסית במלונות ובסביבתן המיידית.

ג. הגדרת תפיסת השטח

בעיקר מסיבות של ראיית צרכי הפיתוח הסביבתי או רואים את פיתוח המכלול בשלבים, אשר יידרשו מחד ויאפשרו מאידך פיתוח מתפשט של תשתיות ציבוריות שיקשרו את מכלולי הפיתוח של היוזמים הבודדים באופן שיאפשר רצף פיתוח לנחיות התיירים שישו בו באתר ואשר ישתמשו בשירותיו.

אנו רואים לכן, פיתוח במספר שלבים, אשר יפורטו בהמשך.

ד. הגדרת הפונקציות

התכנון מתייחס לטופוגרפיה של המתחם אשר כוללת מספר רב של גבעות בגבהים ממוצעים של 250 מ' עד 300 מ' מעל פני הים המופרדות אחת מהשניה באוכפים בהרשי גבהים של עד כ- 50 מ'.

1. הכניסה למתחם מכביש מס' 1, אשר תצריך הסדרת הצומת (מיחלף לנכנסים ממזרח או ליוצאים מערבה), נמצאת במפלס נמוך ממכלול האיכסון (גובה 260 מ').

מכלול הכניסה יכלול:

א. אתר היסטורי קיים תאן - "השומרונים הטוב" המופיע בתוכנית כמספר 18 אשר ישופץ ויוסב לאתר תפילה והתכנסות דתית.

ב. ממזרח לאתר הנ"ל, במרחק 50-100 מ' איזור מסחרי מספר מסעדות בשירות עצמי המיועדות לשירות של עד 500 איש בו זמנית כולל חניות לאוטובוסים עוברים.

ג. בשיפולי הגבעה מרכז מבקרים - מופיע בתוכנית כמספר 15 ממזרח למסעדות וברצף להן, באופן שיאפשר מעבר ברגל מ"השומרוני הטוב" ועד לסוף המכלול - כולל חניה, לרכב תיירותי אישי וקבוצתי. מרכז זה יהווה שער כניסה מזרחי לישראל ולאזור ירושלים וכן שער כניסה לפארק ולאזור ים המלח לבאים ממערב.

המרכז יכלול TOURIST INFORMATION, תצוגה כלשהיא על הקירות, אולם אחד או יותר אשר יאפשרו קבלת הדרכה, ואולי גם מצג אור-קולי או מוליטמדיה וכן אודיטוריום בו אפשר יהיה להקרין סרט או חזיון אור-קולי שיהווה חלק מהתוכנית של מרכז המבקרים.

בנוסף יתוכנן שטח נרחב למדי לחנות/יות מזכרות ולשרותים מס' 14.

2. בנקודה הגבוהה ביותר במתחם (מספר 4 במפה), מתוכנן לקום מלון אחד, בן 150-250 חדר ברמה "B" או "C" (לשעבר 4 כוכבים), אשר יתחרה ברמתו ואיכות שירותיו עם מלונות נפש אחרים בארץ המספקים את כל צרכי השירותים בין כתליהם. מלון זה יהיה יחידי בשטח ברמה זו שאינה עממית. כל שאר המלונות יהיו עממיים ברמה C ורמה D.

חשיבותו של מלון זה גדולה ביותר למכלול והוא ישמש מעין "ציר" וחלוץ לפעילות המלונאית בכל המיתחם. בשלב ראשוני יש לציין שכבר כיום ישנם יזמים המעוניינים להקים מלון כאמור בנקודה זו.

מבנה זה יהיה בגובה 2 קומות בלבד בראש המתחם כאשר המבנה יתוכנן כך שישתלב בסביבה. המלון יבלוט קלות מכיוון הכביש בקו הרכס כאמור ויהפוך לסמל ההיכר של המתחם אשר יראה למרחוק.

המבנה הנ"ל יקושר ע"י פריסה אנכית עם שטח המסחרי ומרכז המבקרים.

3. בנקודות 1,2,3 במפה, במדרונות הפונים מערבה לכיוון ירושלים, יוקמו מלונות מדורגים ברמה "C" (לשעבר 3 כוכבים), בגודל 120-200 חדר לכל מלון.

תותר בנייה עד לגובה 2 קומות מעל קו הקרקע הטבעית ועיקרה לא ברכס הגבעות כאשר מרבית הבינוי יהיה מדורג במדרון ופתוח כלפי ואדיות ומשופעות אשר יהיו שטחים פתוחים ציבוריים ויאפשרו נוף גם בין המבנים.

אופי מלוטות אילו ייועד לתיירות שוהה במקום או כזו המתמקמת במלוטות כמוקד אכסון למספר לילות תוך יציאה בימים לטיולים וסיורים באזורי ירושלים, מדבר יהודה וים המלח.

במלוטות אילו יפותחו שירותי SPA ובילוי לאורחים.

4. בנקודות 5, 6, ו-7 במפה, מתוכננים מלוטות מעבר (TRANSIT HOTELS), המיועדים בעיקר לקבוצות עממיות (צלייניות או אחרות) אשר יכנסו ללינת לילה אחד או יותר ויצרכו מינימום שירותים (ארוחת ערב, ארוחת בוקר ולינה).

כל מלון יהיה בן 100 ל 200 חדרים ברמה "C" או "D" (3 או 2 כוכבים לשעבר).

5. בנקודות 10, 11, 12 במפה, תפותח מלונאות "אקולוגית" בשלושה אפיונים: 2 כוכבים (B) 3 "כוכבים" ו"מלונית", אשר יוכלו לפעול כחזות בריאות או באפיונים דומים אשר יקבעו ע"י המקימים, לאור סגולותיו של האתר וקרבתו למדבר.

האפיון התכנוני אשר יוגדר בתקנון התב"ע יגדיר פונקציות אקולוגיות של סוגי בנייה, חומרים וסייגים לגבי מערכות מים, ביוב, אנרגיה וכד' בהתאמה לתקנים אקולוגיים מקובלים באירופה ובארה"ב.

6. בנקודה 13 במפה, מתוכננות אכסניות נוער בנפח 200-300 מיטות.

7. בנקודה 13 במפה לצד מזרח מתוכנן חניון קמפינג על כל השרותים הנלווים לו בראיית שירות עתידית של תיירות מסוירת עם רכב פרטי וקראונים נגררים.

את שתי הנקודות האחרונות המרוחקות מהמרכז המסחרי תשרת פונקציה מסחרית (מינימרקט), אשר תוכנן בין שתי הנקודות ותוצע להקמה ותפעול למקימי אכסניית הנוער (הצעה בלבד), כדי לחזק את אטרקטיביות הכלכלית של ההשקעה במיקום זה.

8. מרכז שירותים ציבורי, הכולל בילוי ומסחר - מופיע במפה כמספר 8. המרכז ממוקם בגבעה המרכזית במתחם. הוא ייבנה בצורת מערך סגור ומוגן מפני רוחות וחול כאשר חזיתות העסקים יפנו לכיוון ירושלים ופנימה לאיזור הואדי בו יטופחו פיתוח, גיטון ונוף.

המרכז יכלול שירותי מסחר ספורט שונים כולל בריכות שחייה בקרוי כוללני וכן בעלות פונקציות רבות לפעילות משפחתית ובילוי זמן ארוך יחסית, שיתאימו בגודלן ובמינונם לשירות כל מתחם איזור זה.

מהמרכז הסגור תהיה גישה ישירה למתחם ספורט ונופש פתוח אשר יכלול פונקציות ספורט ונופש פעיל במורד הגבעה ובכיוון הואדי מערבה - השטח המסומן במפה במספר 8.

9. מרכז שרותים ואטרקציות מדבריות לתיירות עוברת או שוהה שעיקרה מערכות מים ופעילות מים "פתוחה" שהינה ניגוד במדבר. המכרז יכלול נקודת התכנסות מרכזית המאפשרת יציאות לטיולי מדבר, הכל ליד אגם מים ושעשועי מים שונים.

ה. היקף התוכנית ושלבים

1. התוכנית העיקרית מקיפה שטח כולל ברוטו של כ-730 דונם הכולל כמחצית שטח פתוח ירוק אינטנסיבי ואקסטנסיבי. שטח הבניה הכולל הינו בשלב סופי כ-300 דונם הכולל שטחי ציבור, דרכים וחניות.

האתר מיועד לכ-12:10 בתי מלון בני 200-150 חדרים בממוצע בעיקר ברמה עממית "C" ו"ס" וכן רמת כפר נופש וקמפינג וכן אפשרות להוספת מלון ברמה B (4 כוכבים) במידה ויידרש.

2. תוכנית שלב א' המוצגת מיועדת לתוכנית ת.ב.ע בתוך תכנון מלא של מכלול מתוכנן לתווך ארוך ולא יוכן לת.ב.ע.

שלבים בתוכנית האב

התוכנית המוצגת בנספחים במספר 6 מתארת שלב ראשון לפי פרוט השטחים והערכת קיבולת השטחים הציבוריים וחדרי המלון לבניה כדלהלן:

שלב א'

105	שטח המלונות רמה C
7	שטח מסחרי בכניסה כולל
14	שטח מרכז מבקרים כולל חאן
55	שטח ציבורי מרכזי ואטרקציות
61	שטח פעילות מדברית ומים
53	שטחי כבישים וחניות
77	שטח פיתוח שצ"פ
372	סה"כ שטח כולל ברוטו

התוכנית המוצגת בנספחים במספר 7 מתארת שלב ראשון לפי פרוט השטחים והערכת קיבולת השטחים הציבוריים וחדרי המלון לבניה כדלהלן:

שלב ב'

208	שטח המלונות רמה C
7	שטח מסחרי בכניסה כולל
14	שטח מרכז מבקרים כולל חאן
55	שטח ציבורי מרכזי ואטרקציות
61	שטח פעילות מדברית ומים
96	שטחי כבישים וחניות
<u>88</u>	שטח פיתוח שצ"פ
529	סה"כ שטח כולל ברוטו

התוכנית המוצגת בנספחים במספר 8 מתארת שלב ראשון לפי פרוט השטחים והערכת קיבולת השטחים הציבוריים וחדרי המלון לבניה כדלהלן:

שלב ג'

295	שטח המלונות רמה C
7	שטח מסחרי בכניסה כולל
14	שטח מרכז מבקרים כולל חאן
55	שטח ציבורי מרכזי ואטרקציות
61	שטח פעילות מדברית ומים
148	שטחי כבישים וחניות
<u>158</u>	שטח פיתוח שצ"פ
738	סה"כ שטח כולל ברוטו

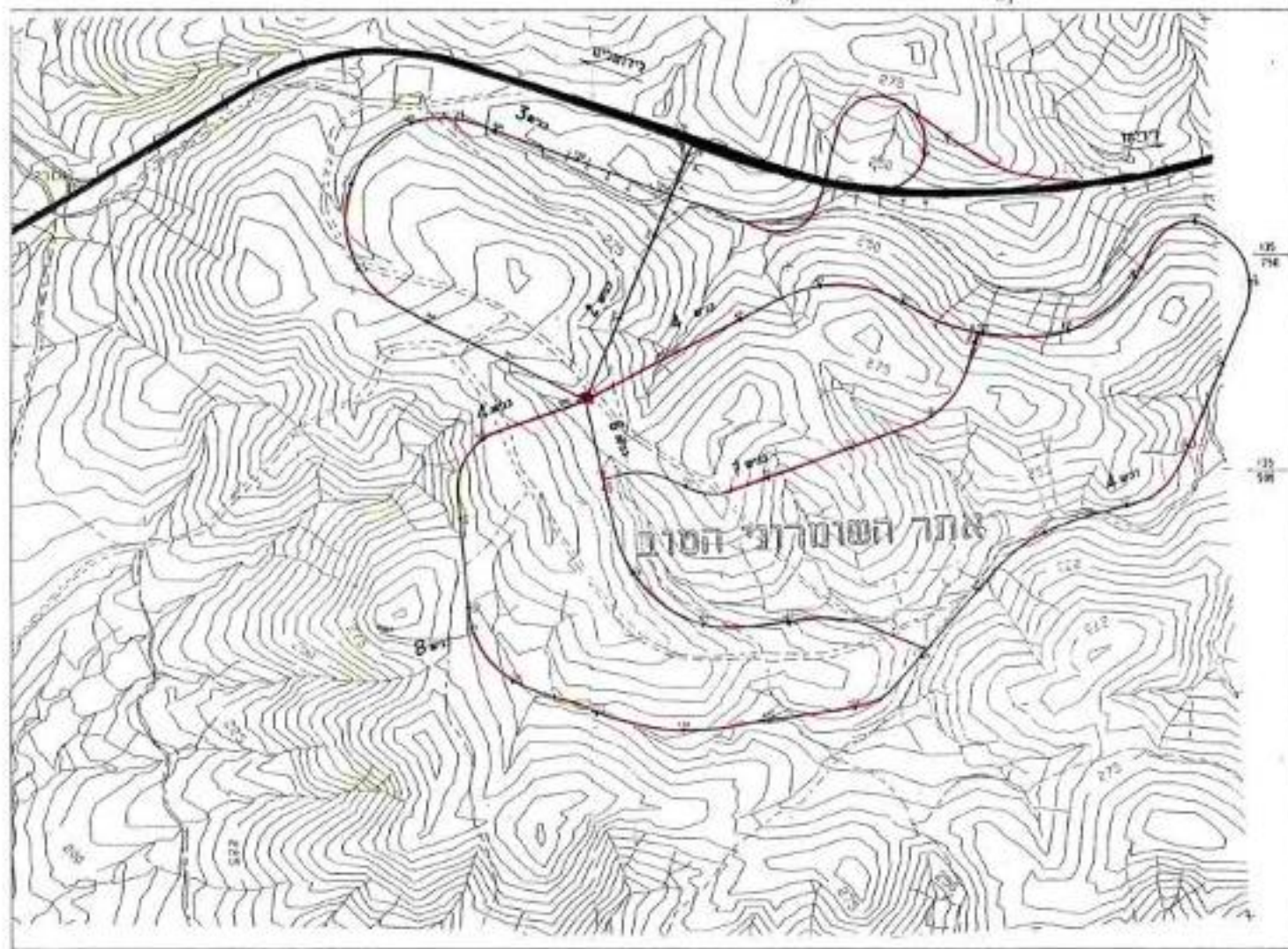
להלן הצעה לחלוקת פונקציות מלונות:

הצעה ליעוד שטחי מלונות			
מספר בתוכנית	יעוד השטח	מס' חדרים מוצע	שטח ברוטו כולל (בדונמים)
1	מלונות רמה "C"	150	20
2	מלונות רמה "C"	200	30
3	מלונות רמה "C"	200	33
4	מלונות רמה "B"	150	22
5	מלונות רמה "C"	150	20
6	מלונות רמה "C"	150	23
7	מלונות רמה "C"	200	30
10	מלונות ברמה C או D	150	30
11	מלונות ברמה C או D	150	30
12	מלונות ברמה C או D	100	18
13	מלונות ברמה D או כפר נופש	100	11
13	מלונות ברמה D או כפר נופש	80	8
סה"כ		1780	294

בהתחשב בצרכי התיירות ובתחזויותינו לגבי יכולת הפיתוח הסביבתי של הגורמים שיהיו מעורבים בפיתוח המתחם, אנו מצעים שלבי תכנון כמפורט להלן:

1. הכנת תשריטים ותקנון לתוכנית בנין עיר ת.ב.ע של שלב ראשון.
2. הכנת תוכניות בינוי עקרוניות ומערכות כבישים ותשתיות.

- נספחים תוכניות
1. תוכנית אינטרקציה בסביבה - תוכנית מסי 5
 2. תוכנית שלב א' - תוכנית מסי 6
 3. תוכנית שלב ב' - תוכנית מסי 7
 4. תוכנית שלב ג' (סופי) - תוכנית מסי 8
 5. תוכנית כבישים - תוכנית מסי 4
 6. תוכנית סביבה - נספח מסי 10



659-4

שלב "ד"

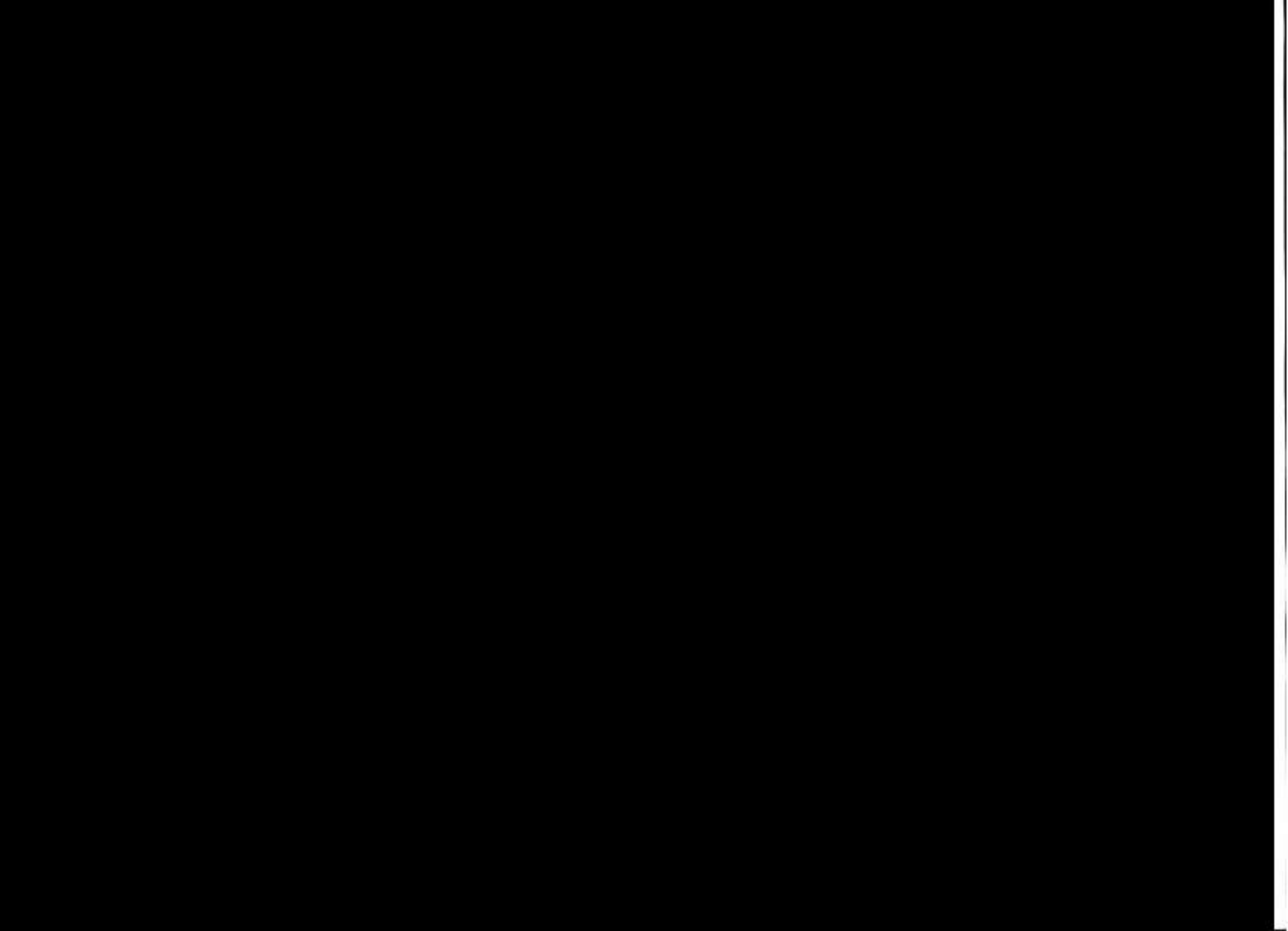
AVNEI BOAZ LTD.
 ARCHITECTURAL & CIVIL ENGINEERING
 25.10.95 04-253873 : תל

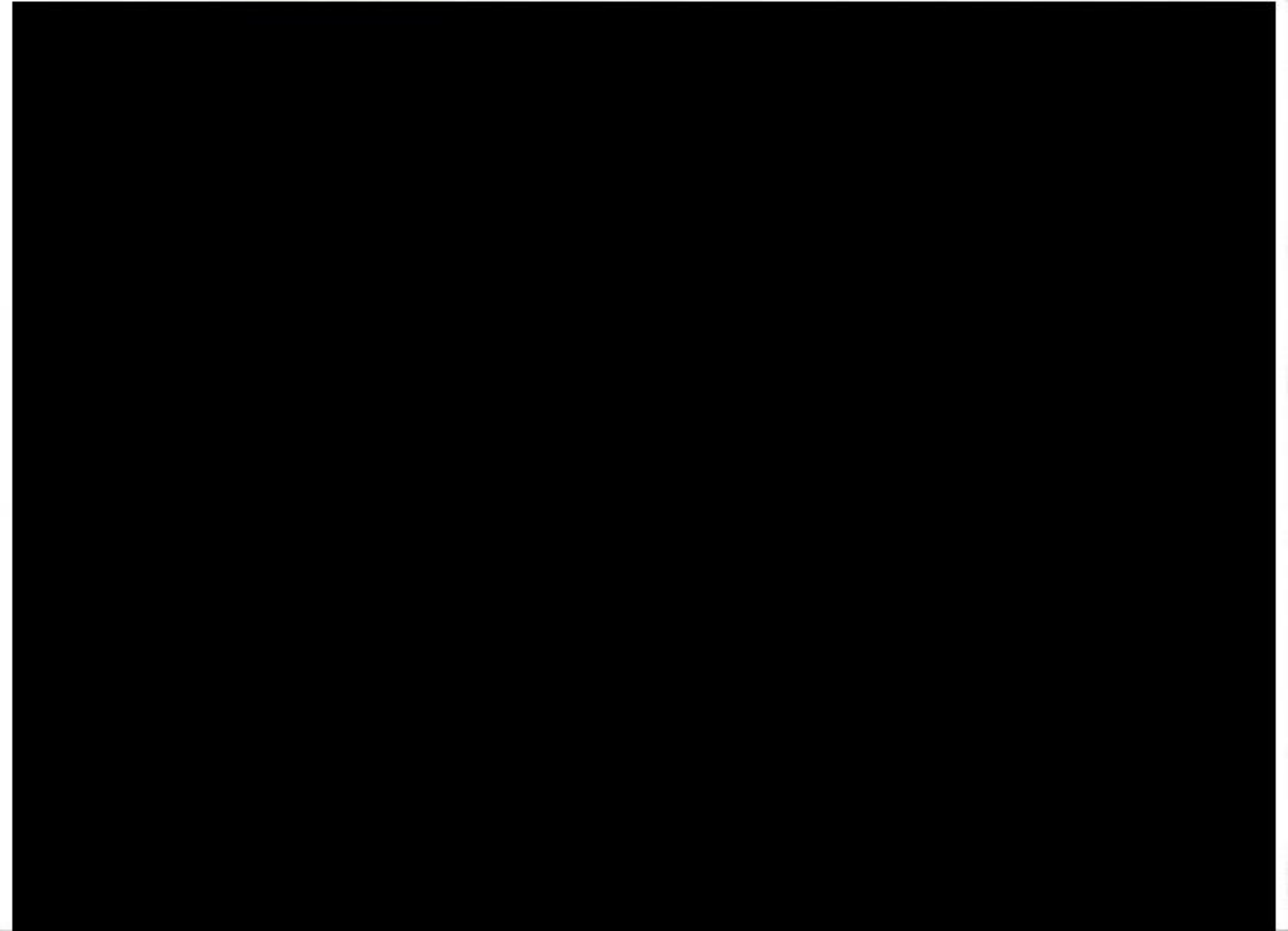


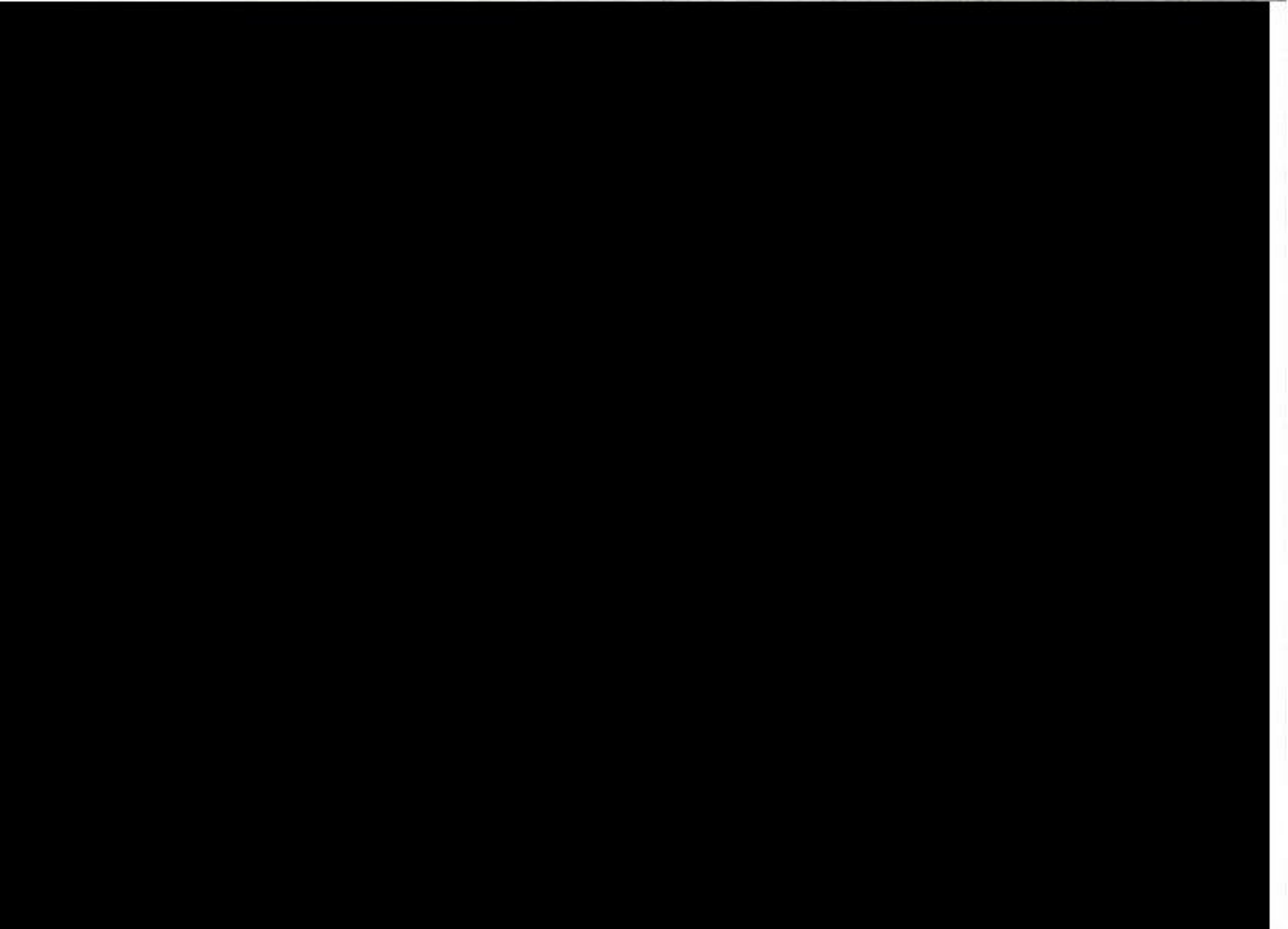
אבני בוועז בע"מ
 תכנון אדריכלי והנדסי כוללי
 אדריכל אורי בריל, חורב 34 תיפת

עיריית מעלה אדומים
 מיתתחם השומרונים הטוב
 פתרון פיזי לכבישים









תוכנית סביבה

659-9

