

תכנית המתאר הארצית לתיירות החלום והמציאות

משה ריגל*

תכנית, כל תכנית, מבוססת על נתונים עובדתיים, על ניסיון להבין מה משמעותם ועל תחזיות שמהן נגזרת התשובה לשאלה – על אילו צרכים חייבת התכנית לענות. כך בדיוק תכנית תמ"א/12 עוסקת בבחינת הפיתוח התיירותי של מדינת ישראל. תיירות, בדרך הטבע, איננה מושג היודע לחיות בשלום עם משכרים. כיוון שמשכרים הם עונתיים ותיירות מתחשבת בתהליכים ארוכי טווח לא מתייחסת תמ"א/12 למצב החמור בתחום התיירות בישראל אלא למה שהיה, למה שצפוי ולמה שאנו צריכים כמדינת תיירות.

תמ"א/12 היא תכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ולשטחי נופש. נכון שמשדד התיירות נתבקש להכין את התכנית אבל לכל דבר ועניין המדובר בתכנית מתאר ארצית של המועצה הארצית לתכנון, השייכת למשרד הפנים. התכנית הוכנה על-ידי שלושה משרדים, שנציגיהם היו בוועדת עורכי התכנית. יו"ר ועדת העורכים הייתה דינה רצ'בסקי, מנהלת האגף לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות במשרד הפנים דאז, והחברים האחרים באו ממנהל מקרקעי ישראל וממשרד התיירות.

ברקע התכנית נערכה בדיקה מדוקדקת של כל המידע שהיה בידינו כשניגשנו לעבודות ההכנה, כאשר הכוונה הייתה לבנות את התכנית על בסיס חקר שווקים כלכלי. היום, בגלל המצב המשכרי נוצרה בעיה, כיוון שכל ההנחות שהונחו ב-1994, 1995 ו-1996 השתנו.

כאשר אנו מדברים על תיירות, במה בעצם מדובר ?

תנועת התיירות בעולם מקיפה כחצי מיליארד תיירים עם גידול שנתי של ארבעה אחוזים. בתחילת הדרך הסתמכנו על הערכות של ארגון התיירות העולמי. על-פי אותן הערכות היה אמור להיות גידול רב בתיירות במזרח התיכון, ולא רק לישראל אלא לכל הארצות שגובלות בה. באזור זה מדברים על כשמונה מיליוני תיירים בשנה ולפי התחזיות של ארגון התיירות העולמי היה אז מדובר על גידול של 235 אחוז עד שנת 2003.

אם הבסיס להערכת מצב התיירות הוא שנת 1995, התיירות במדינת ישראל כיום נמצאת בנסיגה יחסית. ב-1995 דובר על כ-2.5 מיליון תיירים, וגידול של 15 אחוז לשנה, הכנסות ישירות של כ-3.5 מיליארד דולר ותפוקה כוללת של כ-4.7 מיליארד דולר. באותה תקופה דובר על כ-38,000 חדרי אכסון. על בסיס מחשבות אלה הערכנו שיהיו בישראל כחמישה

מיליון תיירים לקראת שנת 2010, מדי שנה. ההערכות הסבירות לקראת התכניות לשנת 2000 דיברו על כארבעה מיליוני תיירים בשנה. התחזיות שעל פיהן אנחנו רוצים להיערך לקראת שנת 2000, מדברות על 3.5 עד 4 מיליוני תיירים בשנה.

במילה "אנחנו", הכוונה לממשלת ישראל, כיוון שהנושא אינו שייך רק למשרד התיירות. זה צריך להיות מאמץ משולב של כל משרדי הממשלה, כמו מע"צ, משרד התחבורה, משרד החוץ ועוד. ואכן, הממשלה החליטה לאמץ את התכנית של המשרד. מונתה ועדת שרים והוקמה מנהלה לקראת שנת 2000.

אין ספק שקיים קשר בין המצב הגיאופוליטי של ישראל לבין מצב התיירות.

בכל מדינה, וגם בישראל, התיירות בנויה על שני סקטורים: פנים וחוץ. ההערכות שהונחו בבסיס התכנית לגבי שני התחומים האלה דיברו על גידול באוכלוסייה, ולכן גם על תוספת משמעותית בתיירות פנים.

היחס בישראל בין תיירות פנים לתיירות חוץ השתנה לטובת תיירות חוץ. אם בשנת 1995 היחס היה ארבעים אחוז תיירות חוץ לעומת שישים אחוז תיירות פנים, היום היחס הפוך. הרבה יותר תיירות חוץ, בערך שבעים אחוז, לעומת שלושים אחוז תיירות פנים. כרגע, בגלל המשבר התיירותי, יש נטייה לגידול המשקל של תיירות פנים. לדעתנו, אנו נמצאים בתקופה שתסתיים בקרוב ואנו נוכל לחזור לתנופת התיירות הקודמת.

כדי להציג תכנית תיירותית טובה ונכונה דרושה קרקע. ועל הקרקע קיימת תחרות מצד גורמים שונים.

הנושא הזה, של תחרות על שימושי קרקע מצד אחד, מול זילות הקרקע מצד שני, הוא הנושא המרכזי שאותו אנו צריכים להתמודד באמצעות התמ"א.

הבסיס של כל התכנית הוא שריון עתודות קרקע המתאימות לתיירות ולנופש. בלי נושא חשוב זה אין לנו בסיס לתכנון רציני.

במה, בעצם עוסקת תמ"א/12? ראשית, בניית כלים להשגת פריצת דרך תיירותית. על בסיס התכנית הזאת אנחנו מדברים על שינוי סדרי בראשית.

קצת קשה היום, בתקופה הלא סימפטית שאותה אנו עוברים עכשיו, לדבר על החלום. אבל אנחנו מאמינים שישראל יכולה להפוך למדינה תיירותית, כלומר למדינה שאליה יגיעו ארבעה-חמישה מיליוני תיירים בשנה — פי שניים מהמצב בשנים האחרונות. מבחינת כמות החדרים, אנחנו מדברים על תוספת חדרי מלון ב-10-15 השנים הבאות, או עד שנת 2010, שהיא רבה יותר מכל מה שנבנה במשך חמישים שנה.

שנית, וזה נושא לא פחות חשוב: פתיחת אפשרויות. תמ"א/12 נקראת תכנית מתאר ארצית לתיירות ושטחי נופש. אחד הדברים שאנחנו רוצים לפתח במסגרת התכנית הוא תרבות

הפנאי, שרק מעט, אם בכלל, טיפלו בה. נושא זה היה צריך להיות מטופל מבחינה ציבורית על-ידי מספר משרדים ומוסדות, כמו: קרן קימת, המשרד לאיכות הסביבה, משרד החינוך והתרבות ומשרד התיירות. תרבות הפנאי צריכה לבוא לידי ביטוי גם בתכניות פיסיות כמו: מתן אפשרות לתושבי הארץ ליהנות משטחי נופש.

שלישית, וגם זה נושא חשוב: הכפלת האפשרויות בתעסוקה ובצמיחה. כאשר אנו מדברים על תיירות, תמיד עולים על הדעת מקצועות מסוימים: מלצרים, חדרניות ועוד. אבל המקצועות הקשורים בתיירות אינם רק בכתי המלון.

אין ספק שקיים קשר בין המצב הגיאופוליטי של ישראל לבין מצב התיירות

ההוצאה של תייר בבית-מלון מהווה לא יותר משלושים-ארבעים אחוז מכלל ההוצאה שלו בארץ.

ורביעית: באמצעות התיירות ניתן לממש את אחת המשימות החשובות ביותר של המדינה והיא –

פיתוח הפריפריה. באמצעות התיירות יכולים לפתח אזורים כמו אילת, ים-המלח, הגליל ואחרים.

ודבר נוסף שניתן לפתח באמצעות התיירות הוא דרך ארץ. על-ידי הפיכת ישראל לארץ תיירות, אנחנו מסוגלים לשנות את ההרגלים של תושבי ישראל מבחינת המפגש עם תיירים, טיפוח הסביבה, הניקיון וכו'. יחד עם זאת, יש להיזהר מההשפעות השליליות שעלולה התיירות לגרום בחיי היום יום של המדינה. בהקשר זה אסור שנפתח תיירות בצורה שתביא לכך שהאוכלוסייה המקומית תתייחס בשלילה לתיירים ותעשה את הכול כדי "לטרוף" אותם. במסגרת התמ"א התיירותית חובתנו למצוא את האיזון המתאים.

אחד הנושאים הנוספים שצריכים להילקח בחשבון, הוא "כושר הנשיאה" של אתרים ותשתיות. כששואלים איך יכול להיות שמדינת ישראל, או עיר כמו ירושלים, מסוגלת לקלוט ארבעה-חמישה מיליוני תיירים בשנה, צריך לראות זאת באופן יחסי. הרי בהונגריה, בצ'כיה, בצרפת או בספרד, מדובר בעשרות מיליוני תיירים. אם הם יכולים – גם אנחנו יכולים. ההצלחה היא רק עניין של היערכות.

במסגרת התמ"א התיירותית בדקנו את הנושא והגענו למסקנה שבמספרים הנזכרים יש למשק כושר נשיאה סביר לקלוט את התיירים.

מהם היעדים האופרטיביים של תמ"א/12?

צוות התכנון ניסה לבסס את המוצר שאנחנו רוצים לייצר באמצעות תמ"א/12, או בפיתוח התיירות, על בסיס סקרים שנעשו בארץ ובחוץ-לארץ.

הבעיה העיקרית של ישראל היא שאנו "מוכרים" בעיקר תיירות איכותית עם פרופיל סוציו-אקונומי בינוני-גבוה. כוונת המוצר התיירותי הקיים להציג חבילה של חוויה תרבותית. ואילו אנחנו, באמצעות תמ"א/12, מבקשים לעשות הימור מסוים; ליצור מצב תיירותי חדש.

עיקר התיירות בישראל היא תיירות סיורים. אין הבדל גדול בין התייר שבא עם מוטיבציה של ייעוד היסטורי כללי, לתייר שבא עם מוטיבציה דתית (אנחנו לא מדברים על צליינים שמסתובבים ממזר למזר). זה המאפיין את התיירות בישראל, לעומת כל מדינות הים התיכון שבהן התיירות מתאפיינת בעיקר בנופש.

בשנים הבאות אנחנו רוצים לנסות לבנות מוצר חדש שמשלב תיירות נופש ותיירות סיורים. אנו אומרים: בואו למדינת ישראל לראות את המקומות הקדושים ואת המקומות ההיסטוריים, ובמרחק קטן מאותם מקומות גם תנפשו מספר ימים.

זו חבילה ייחודית שתמשוך תיירים. וזה הבסיס של פיתוח התיירות. הערכתנו היא שאם נצליח לייצר ולפתח את המוצר הזה – נצליח לפתח תיירות שתהיה שילוב של שני הדברים ביחד.

היעדים האופרטיביים למימוש התכניות הם שניים.

האחד – תמ"א אינה יכולה להתבצע ללא שיתוף פעולה מלא עם בעלי הקרקע. ולצורך העניין אנו מתייחסים למנהל המקרקעין כבעלים. במנהל תלויה הגדרת סוגים שונים של שטחים לתיירות ולא רק הבטחת עתודות קרקע לתיירות. הכוונה היא לקבוע עקרונות פיתוח של שטחי תיירות שונים ולתת הנחיות לרשויות התכנון איך מכינים תכנית תיירותית על אותם השטחים, לפי היעדים שנקבעו.

היעד השני – התאמת פיתוח תיירותי לקהל המטרה וליישום כלכלי.

בתמ"א/12 ניסינו לעשות את העבודה הזאת. למשל: אם באזור הכינרת עיקר התיירות היא צליינית, האם אמצעי האכסון שאנחנו מציעים לצליינים באמת מתאימים להם? כלומר, האם תוספת פיתוח מלונאית בטבריה עדיפה על תכנית של אווירה יותר פסטורלית מסביב לכינרת?

במסגרת תמ"א/12 אנו מדברים על הרחבת אזורי הנופש הפתוחים והגדרת מגוון אמצעי האכסון, במטרה לעודד נופש פנים. וזו, בעצם, חזרה לרעיון של תרבות הפנאי, של פיתוח אמצעי נופש לאוכלוסייה המקומית, וכמובן האיזון הנכון עם התיירות, עם הסביבה והמרקם החברתי.

עד היום תכנית המתאר הארצית לתיירות קיבלה את תמיכת "הירוקים", ובאופן כללי, התכנית "ירוקה" וזאת מסיבה פשוטה. ללא אמצעים, ללא הגנה על ערכי סביבה ירוקה וערכי טבע – בהרבה מקרים המוצר התיירותי לא יהיה טוב יותר. לא די באתרי ביקור

יפים. אם בין אותם אתרים נחיה אך ורק בבטון, בסביבה של בטון, ויש סכנה שזה יקרה. הנפגע במקרה כזה לא יהיה רק איכות הסביבה אלא גם המוצר התיירותי שיהיה.

מהי מדיניות התכנון שלנו?

בעיקר המדובר בשינוי במגמת התיירות, סיור ותיור לנופש באזור החוף, כאשר אנו מראים לתייר שהמרחקים כאן קצרים, אנחנו מדינה קטנה, ואפשר לבוא גם לנופש על החוף, וגם לבקר במירב המקומות הקדושים וההיסטוריים שיש לנו.

אמנם רוב התכניות שאנחנו מציעים נמצאות באזורים המסורתיים. למשל: ירושלים, אילת, ים-המלח או אזור הכינרת; אבל אנחנו מנסים לפתח גם באזור החוף, תוספת אכסון עם

עלייה של יותר מ-15 אחוז בתנועת התיירות. הבעיה היא שהמדובר באזור רגיש ביותר שיש בו תחרות רבה מאוד על שימושי הקרקע.

חוף הים התיכון אמור להיות חשוב מבחינה תיירותית. קיום פוטנציאל רב לחופי ישראל. ולא רק חופי הים התיכון אלא גם החופים האחרים כגון: ים-המלח, הים האדום והכינרת.

תמ"א/12 מתואמת במידה ניכרת עם מדיניות התכנון

הכלל-ארצית. מדיניות הפיתוח המוצעת בתכנית הזאת היא הרחבת האכסון לצורכי התיירות, כאשר לכל אזור ואזור, נקבעו יעדים קונקרטיים לפיתוח. כל הצעות תמ"א/12 נעשו אך ורק על בסיס כלכלי, ללא התחשבויות פוליטיות.

במסגרת תמ"א/12 הצענו לשמר אזורים מועדפים בתל-אביב. באזורים אלה הצענו לבנות בתי-מלון, טיילות וכו'. לא הגבלנו את הרשויות. אם הן תרצינה לבנות במקומות אחרים, ויזמים ירצו לבנות – שיבנו, אבל קודם כל – ראינו זאת מחובתנו להבטיח את האזורים העריפים.

דוגמה טובה לכך שלא ביקשנו להתערב בשיקולי הרשויות המקומיות היא בבאר-שבע. מבחינתנו בתמ"א/12 הפוטנציאל בבאר-שבע לא מגיע לכדי קריה מלונאית. קיום פוטנציאל תיירותי בבאר-שבע למלון אחד או שניים לצרכים התעשייתיים של האזור. זה המרב שאנו יכולים לחזות. אבל, אם השלטון המקומי רוצה להגיע לתכניות הרבה יותר גרנדיוזיות – שיעשה זאת.

עד כאן עסקנו רק בנושאים הקשורים למתחם האורבני. אבל בתמ"א/12 קיימת התייחסות גם למגזר הכפרי. אנו הצענו מכסות חדרים מבלי לקבוע את החלוקה הנקודתית. למשל: באזור כרמלים קבענו מכסה של 2,400 חדרים, שהייתה אמורה להתחלק בין מספר מוקדים.

קבענו שבאותם מתחמים כפריים שצוינו בתמ"א, בעיקר על החוף, אפשר יהיה לבנות עד חמש מאות יחידות הארחה, וכל המכסות האזוריות בוטלו.

לעומת זאת, באותם אזורים שבהם לא נקבעו מתחמים כפריים מוגדרים על-פי תמ"א/12, בעיקר באזור הגליל, ניתן, מבחינת התמ"א, לבנות בכל יישוב כפרי עד 250 חדרים ובלבד שלא יוקמו בשטחים הפתוחים.

הישג חשוב מאוד בעצם קיום התכנית הוא בכך שעד היום הזה לא היה מושג תכנוני של "מתחם תיירותי". כדי להמחיש במה המדובר אפשר להביא לדוגמה את אחד הנושאים המרכזיים שאנו מבקשים לכפות באמצעות תמ"א/12. כיוון שכיום יש הרבה יותר דוגמאות שליליות מאשר חיוביות, אביא דוגמה שלילית, שכמורה אנו מנסים לתקן באמצעות תמ"א/12.

ברשויות התכנון ובתכניות מתאר אפשר כיום להשתמש בכל מושג תיירותי ללא הגדרה ברורה. אפשר לדבר על הקמת "מלון" ולבנות וילות. דוגמה ידועה היא מתחם עין חמד. בתכנית בעין חמד לא כתוב פרויקט תיירותי, לא דירות נופש, אלא מלון. ומה בונים? וילות! מדוע? כיוון שברשויות התכנון אין הגדרה מדויקת למושג "פרויקט תיירותי".

אחת המטרות המרכזיות של משרד התיירות באמצעות תמ"א/12 היא כי רשויות התכנון יאמצו הגדרות מדויקות למושגי תיירות.

באמצעות אמות המידה המדויקות של משרד התיירות ניתן להגדיר מוצרים תיירותיים. לנו יש קריטריונים פסיים המבהירים מהו מלון, מהו מלון סוויטות, מהו כפר נופש, מהי מלונית ומהי אכסניית נוער. למרבה הצער רשויות התכנון כמעט ואינן משתמשות באותן הגדרות.

בתחום התיירות קיימת בעיה שנוצרה בשנים האחרונות הנובעת ממדיניות הממשלה להקטין את המענקים להקמת בתי מלון. פעם הייתה קיימת העדפה של תיירות לעומת התעשייה. היום מדברים על מענקים מוקטנים. המצב הנוכחי הוא כזה: באזור פיתוח א' אפשר לקבל בתיירות מענק של עשרים וארבעה אחוז. השנה היה המענק אמור לרדת לעשרים אחוז. באזור פיתוח ב' המענק הוא עשרה אחוזים. באזור פיתוח ג' אין יותר מענקים.

במסגרת תמ"א/12 חשבנו שכדי לאפשר הקמת בתי מלון — למרות הצמצום במענקים — וכדי להבטיח את האכסון התיירותי, יש להגמיש את ההגדרה הכלכלית. לכן אפשרנו לא רק "אכסון רגיל" על-פי הגדרתו הפיסית, אלא גם אכסון מיוחד שלמעשה הנו אותו מוצר אלא ששמו אחר.

בתחום זה קיימת אי הבנה מסוימת כאשר אנחנו מדברים על "דירות נופש" ביחד עם "מלון". המושג הזה — כמושג הגדרתי — לא קיים במשרד התיירות. קיימת רק אפשרות, בתנאים מסוימים, לתת לבעל המלון למכור חלק מיחידות ההארכה.

בתחום זה קיימות שתי שיטות שאושרו על-ידי המועצה הארצית באופן עקרוני – "טיימ-שרינג" (Time Sharing) ו"ליסבק". טיימ-שרינג הוא נופש בדירה המחולק לפי שבועות בשנה; "ליסבק" הוא מכירת הדירה, שאפילו כוללת רישום של היחידה בטאבון, כאשר בעל היחידה מתחייב להעמיד את היחידה לרשות חברת הניהול, לעשרה חודשים לפחות בשנה. כלומר, בפועל יש לבעלים זכות שימוש לחודשיים בשנה.

משרד התיירות התלבט בשאלה אם צריך לאפשר יותר מזה, והגיע למסקנה שכן. ואכן המשרד גיבש שיטה להגמשת המוצר והציע למשרד הפנים, שבשלב זה מתנגד לרעיון, יחד עם המשרד לאיכות הסביבה, לאפשר להכניס "באכסון המיוחד" לא רק את שני המושגים האלה, אלא גם מושג שלישי שנקרא Free Hold. משמעות המושג: שתהיה אפשרות למכור ללא מגבלות עד שבעים אחוז מיחידות ההארכה של המלון.

בתחום התיירות קיימת בעיה שנוצרה בשנים האחרונות הנובעת ממדיניות הממשלה להקטין את המענקים להקמת בתי מלון

הרעיון הזה לא היה סתמי. מטרתו הייתה "ללכת לקראת השוק", על מנת לאפשר איזון כלכלי שיאפשר לבנות את החדרים שהמדינה זקוקה להם.

תמ"א/12 ניסתה להגדיר באופן רחב את המתחמים השונים ולצורך כך השתמשה במושגים כמו: חבל תיירותי, עיר תיירות, מתחם תיירות עירוני, מתחם עירוני פרברי, מתחם כפרי, מתחם מיוחד ומתחם מדברי. לכל מתחם אפיונים משלו, כאשר במתחם העירוני המגבלות הן פחות חמורות.

בנושא המתחם הפרברי, בעיקר ברצועת החוף, הושקעה מחשבה יסודית ובשינויים האחרונים הצענו עוד שכלולים. למשל: ניסינו לחשוב על מתחם שיעניק חוויה לתייר, אווירה מיוחדת. על-פי הבדיקות שנעשו אנו סבורים, שמתחמים שנמצאים בפרברי הערים הגדולות, ולא בתוך הערים, יכולים להיות בעלי אווירה מתאימה: מצד אחד עיר שיכולה להציע הרבה ומהצד האחר – טבע ונוף לא עירוניים.

בנושא המתחם הפרברי היו לנו דיונים רבים. כינסנו מספר פעמים התייעצויות עם אדריכלים, וכנראה נציע נוסחה יותר משוכללת, פחות פשוטה, אבל כנראה עונה יותר על הדרישות האדריכליות, בלי לאבד את המושג החשוב של הפרברים.

הנושא השני החשוב הוא המתחם הכפרי.

מה המאפיינים של המתחם הכפרי? אטרקציות מרחביות עתירות שטח; מתחם מופרה על-ידי מרחב כפרי פתוח, כאשר אנחנו מדברים על אכסון כפרי, נופש ומלונות, ובהם לא יותר מחמישים אחוז "אכסון מיוחד".

על-פי התכנית אנחנו יכולים להחשיב בתחום של המתחם הכפרי גם אפשרות להקמת כתי-מלון, ובלבד שיחולו עליהם מגבלות מסוימות כמו: גובה עד שתי קומות, צפיפות עד עשרה חדרים לדונם, או אכסון תיירותי כפרי עד חמש מאות יחידות.

בנושא זה יש לנו מאבקים רבים, כיוון שהרבה מאוד יזמים, כולל המנהל, מנסים לבנות מתחמים יותר עירוניים על בסיס, לכאורה, של "כפרים תיירותיים".

לדעתנו, גישה זו נוראה מבחינת השימוש בקרקע ועלינו לעשות הכול כדי שהתיירות לא תהיה אמצעי לשימוש לרעה בפיתוח לא נכון במדינת ישראל.

הנושא האחרון בתחום המתחמים נקרא בתמ"א/12 – "מתחמים מיוחדים". המתחם המיוחד עונה על שני נושאים: עורק תיירותי של מרינה מצד אחד, ופיתוח של מתחם תיירותי ללא עורק אורבני, בעיקר ביס-המלח.

ככלל, משרד התיירות אינו להוט אחרי המרינות כנושא תיירותי. איננו נלחמים נגד המרינות כמו המשרד לאיכות הסביבה, אבל אנחנו לא מעודדים בניית מרינות. הדוגמאות הקיימות כיום הן שליליות. חלקן בכך שהיו מנוף פיננסי ברור לנדל"ן, ולא לתיירות. הדוגמה של אשקלון, למרות שלכאורה הייתה צריכה להיות תואמת לתכנית תיירותית, גם היא לא כל-כך חיובית, כיוון שמה שנבנה מסביב, מיועד יותר לנדל"ן מאשר לתיירות. הדוגמה של אשדוד גם היא די קרובה לנושא הזה.

תמ"א/12 רצתה בנושא זה להשיג דבר אחד: אם יבנו מרינות, יש לראות את העורף היבשתי שלהן ואת הנושא התיירותי במינון שנקבע – שליש לאכסון תיירותי, לבתי מלון ולחדרים רגילים; שליש לאכסון מיוחד ושליש לייעודי קרקע אחרים.

אנו רוצים להשתמש במרינה כבסיס תיירותי, כמו שקורה בהרבה מקומות בעולם, ולא כבסיס לנדל"ן רגיל.

במציאות אין זה כך. לכאורה, באמצעות תמ"א/12, אנחנו מגדילים את אפשרויות "ההשתוללות הנדל"נית" סביב מושג המרינה.

נושא לא פחות חשוב בתמ"א/12 הוא צדי דרכים. אחד הדברים שאנו ומשרד התיירות לא מצליחים בהם, הוא לנסות לגרום לכך שבדרכים לא יהיה פיתוח מסחרי מסיבי. לדוגמה: אזור הגליל העליון. בתוך הגליל העליון עובר כביש 90. כל התכניות שקיימות על כל צומת בכביש זה הן אורבניזציה משתוללת, שהיא אנטי-תזה של תיירות.

לדאבונו הרב, המועצות האזוריות שואפות לפיתוח בכל תחום. הן קודם כל רוצות תיירות, אך אינן מבינות שתיירות אינה מסתדרת עם תכניות הבנייה הקיימות בכל צומת. לא בכל מקום חייבים לבנות מלון. כדוגמה להשתוללות אפשר להביא את התכנית הכוללת 1,500 דונם של כפרי נופש, בצומת גולני. לכאורה אנחנו צריכים לברך על התכנית אבל לדעתנו

היא אבסורד מבחינת היקפי הבנייה והנושא. ברור לנו שכאשר מנסים לקדם פרויקט כזה, הכוונה היא לא לתיירות אלא לדברים אחרים.

בקצרה, מדיניות משרד התיירות ברורה. איננו סבורים שיש צורך בתוספת אתרים היסטוריים וארכיאולוגיים. אנו משוכנעים שיש מספיק מהם ואולי אפילו לתייר נמאס לראות כל הזמן את אותן אבנים.

אולם, באמצעות תקציבי הפיתוח של המשרד, אנו מנסים לפתח למטרה תיירותית מספר אתרים קיימים. במצדה, לדוגמה, אנחנו מתכננים להשקיע תשעים מילון שקל בתכנית חומש, בנוסף לתקציבים של רשות הגנים, על מנת להכפיל את כושר הקליטה השנתי של האתר מ-700,000 נפש למיליון וחצי.

לסיכום – אלה עיקרי תמ"א/12:

הגדלה מסיבית של מלאי האכסון בהתאם לביקוש, ואם זה לא יהיה לשנת 2010, חייבים לשמור את הקרקעות מעבר לתאריך זה. אם נצליח לפתח את התיירות לפני כן – עדיף כך.

שימוש הקרקע העיקרי ברצועת החוף הוא לתיירות. אנחנו סבורים שעל-ידי תיירות חוף אנחנו משמרים את החופים, כיוון שהתחרות על שימושי קרקע בחופים היא כל-כך גדולה, שעדיף, בהרבה מקומות, שיפתחו אתרי תיירות מאשר משהו אחר. השימושים הם בעיקר עירוניים, בתוספת מעט מאוד אזורים של מתחמים כפריים, ושכולם יתקבלו בסיבוב הדיונים הראשונים של התמ"א והמועצה הארצית, גם על-ידי הירוקים.

לכאורה, באמצעות תמ"א/12, אנחנו מגדילים את אפשרויות "ההשתוללות הנדל"נית" סביב מושג המרינה

שיקום וטיפוח ערכי תיירות. את הנושא הזה אנחנו מנסים לפתח לא רק באמצעות תמ"א/12 אלא גם באמצעות תקציבים. אפשר לראות זאת בירושלים, במאמץ רב-שנתי של שיפוץ נחלת שבעה, או בפיתוח בחיפה של המושבה הגרמנית המגיעה עד לנמל.

המסר המרכזי של סוג המתחמים הוא שהמתחם הפרברי מיועד לקלוט את רוב תוספת האכסון, כאשר המסר השיווקי שאנחנו מנסים לפתח הוא פלח שוק חדש: תרבות בתוספת נופש.

אחת המטרות המרכזיות שלנו היא אימוץ הגדרות לסוגי אכסון של משרד התיירות, על-ידי רשויות התכנון. לא ייתכן שרשויות התכנון ישתמשו במושגים שונים ומשונים ללא הגדרה מקצועית מדויקת, כפי שהמצב קיים היום.

התיירות היא, כמובן, אמצעי לשמירה על איכות הסביבה. אנו מדברים על תיירות ידידותית לאיכות הסביבה, ויש קשר הדוק בין שני המושגים.

מה צריכים להיות היעדים שלנו לשנת 2010? אנו מתכננים היקף של חמישה מיליוני תיירים, 130,000 חדרים, 220,000 מועטקים והכנסה של שישה מיליארדי דולר. עם זאת, בגלל המצב הנוכחי, הציפיות שלנו היום נמוכות במקצת לעומת מה שחשבנו ב-1995. אבל שום אסון לא יקרה אם נגיע ליעדים האלה רק ב-2012 ולא ב-2010.

הדבר האחרון שברצוני לציין הוא: תמ"א היא אמצעי, היא כלי ביצועי, אך ללא כלים אחרים כמו עידוד השקעות הון וכמו מדיניות קרקעות – לא נצליח להשיג את המטרות.

נושא אחד חשוב ביותר, שעל פיו ייקבע בפועל קצב הפיתוח, הוא העובדה שישראל היא מדינה דמוקרטית. וכמו כל מדינה דמוקרטית היא בנויה על הפעלת שדולות (לובי). כיום קיימת שדולה לכל דבר – שדולה של חרדים, שדולה של חקלאים, שדולה תעשייתית, שדולה לקו עימות ועוד ועוד. שדולה אחת לא קיימת – וזו השדולה התיירותית. משרד ממשלתי אינו יכול להפעיל שדולה כיוון שבדרך כלל השדולה לוחצת על המשרד.

תיירות, כמו כל נושא ואולי אף יותר, קשורה בתקציבי פיתוח. תקציבי הפיתוח של התיירות קטנו ריאלית בשישים אחוז בשנתיים האחרונות. כיוון שאנו פועלים רק במסגרת תקציבית הרי במסגרת הצמצום הזה אנו חייבים להיערך לקראת שנת אלפיים. אם אין לנו ביטחון לגבי התקציבים העומדים לרשותנו – אי אפשר לתכנן וברור שגם אי אפשר לבצע.

לעומת כל הבעיות האלה אנחנו, במשרד התיירות, מקווים שנגיע מהר ככל האפשר ליעד של חמישה מיליוני תיירים בשנה. כי זה הבסיס לכל התכנון של תמ"א/12.

* משה ריגל הוא סמנכ"ל בכיר במשרד התיירות האחראי על התכנון והכלכלה במשרד.