

אמידת המשקל של שיקולי מיקום ביחס לשיקולי סביבה, כלכלה ושיקולים אחרים בתכנון מלונאות



פרופ' נעם שובל וד"ר אלון גלבמן

חודש כסלו התשע"ד
נובמבר 2013

אמידת המשקל של שיקולי מיקום ביחס לשיקולי סביבה, כלכלה ושיקולים אחרים בתכנון מלונאות המחקר בוצע עבור משרד התיירות ובמימונו

חוקרים

פרופ' נעם שובל,
המחלקה לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית בירושלים

ד"ר אלון גלבמן, מרכז המחקר
המחלקה לניהול תיירות ומלונאות, המכללה האקדמית כנרת בעמק הירדן

© כל הזכויות שמורות למשרד התיירות, למכללה האקדמית כנרת בעמק הירדן ולאוניברסיטה
העברית בירושלים

תודות:

לד"ר ירון ארגז מרכז הפרוייקט מטעם משרד התיירות, לחברי ועדת ההיגוי וכן לעוזרות המחקר
שסייעו במחקר זה: מלכה גרינברג-רענן ונעה חנון.

תמונת השער היא של Hotel Benesse House באי נאושימה בדרום יפן, המהווה דוגמא מוצלחת
לשילוב בין תיירות, מלונאות וסביבה: <http://www.benesse-artsite.jp/en/benessehouse/>

תוכן העניינים

מבוא	תקציר מנהלים
4-1	13-5
31-14	1. חשיבותה של התיירות <ul style="list-style-type: none">1.1 צמיחתה של התיירות העולמית1.2 תרומתה של התיירות לכלכלה<ul style="list-style-type: none">1.2.1 תיירות ופיתוח הפריפריה בעולם בכלל ובישראל בפרט1.3 הגידול "התנודתי" בתיירות הנכנסת לישראל<ul style="list-style-type: none">1.3.1 תמורות בגאוגרפיה של התיירות בישראל1.4 כושר נשיאה תיירותי: היבטים כלכליים סביבתיים וחברתיים של פיתוח תיירות<ul style="list-style-type: none">1.4.1 ההיבטים החברתיים של "כושר נשיאה"1.4.2 כושר נשיאה כלכלי ו/או סביבתי: מודל מחזור החיים של ערי קיט
44-31	2. חשיבות המיקום של בתי מלון במרחב <ul style="list-style-type: none">2.1 מיקום בבתי מלון בערים גדולות ורב תפקודיות2.2 מיקום בתי מלון בערים היסטוריות2.3 מיקום בתי מלון בערי קיט לחופי הים2.4 מיקום בתי מלון בשטחים פתוחים בעלי ערך נופי
61-45	3. קונפליקטים בין תיירות וסביבה <ul style="list-style-type: none">3.1 תיירות בת קיימא3.2 השפעות סביבתיות של תיירות3.3 התפתחות גישות ביקורתיות כלפי תיירות בת קיימא3.4 בין תיירות בת קיימא לתיירות אקולוגית3.5 התפתחות גישות ביקורתיות כלפי התיירות האקולוגית3.6 חקרי מקרה עולמיים ביקורתיים בפיתוח תיירות המונית, תיירות בת קיימא ואקולוגית3.7 מושג טביעת הפחמן האקולוגית ומשמעותו למדיניות תכנונית
84-62	4. תיירות וסביבה בישראל <ul style="list-style-type: none">4.1 המצב החוקי4.2 תוכנית מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות4.3 חקרי מקרה של קונפליקטים בין תיירות וסביבה בישראל<ul style="list-style-type: none">4.3.1 כפר הנופש נחשולים4.3.2 כפר הנופש בניצנים4.3.3 חסימת קו החוף על ידי מלונות בערים
95-85	5. עמדות מתכננים, מקבלי החלטות, מומחי סביבה יזמים ודרגי ניהול בכירים

מתעשיית התיירות והמלונאות כלפי שיקולי מיקום מול שיקולי סביבה בפיתוח תיירותי

100-96

6. סיכום

109-101

ביבליוגרפיה

119-110

נספח 1: תיירות בת קיימא

121-120

נספח 2: רשימת המרואיינים

רשימת איורים

14	איור 1: צמיחת התיירות הבינלאומית
16	איור 2: משקל התיירות מהתמ"ג ומהתעסוקה במדינות המפותחות
17	איור 3: משקל התיירות מהתמ"ג ומהתעסוקה במדינות שאינן חברות OECD
17	איור 4: צפי תוספת לתמ"ג ולתעסוקה לפי היקף התיירות הנכנסת לישראל
20	איור 5: כניסת מבקרים לישראל 1968-2012 (מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה)
20	איור 6: לינות תיירים וישראלים בבתי מלון 1993-2012 (מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה)
21	איור 7: המשקל היחסי של הלינות בערי הקיט הישראליות 1970-2010
22	איור 8: שלושה טיפוסים של כושר נשיאה
29	איור 9: מודל מחזור החיים של באטלר
31	איור 10: מגמות בביקוש לתיירות
32	איור 11: השפעת הרנטה הקרקעית על מערך שימושי הקרקע בעיר
35	איור 12: הפונקציה בין מקום למשתנים שונים
36	איור 13: הקשר בין מיקום בית המלון במרחב למחיר החדר
38	איור 14: מוצר התיירות הראשוני
41	איור 15: מודל מיקום בתי המלון של אשוורט
43	איור 16: מיקום בתי המלון בערי קיט
45	איור 17: הפאראדור של Aiguablava בקוסטה בראבה, מחוז קטלוניה בספרד
60	איור 18: הערכת גודל טביעת הרגל הפחמנית של אזורים בישראל בהתאם למרחק הנסיעה ממרכז הארץ ברכב פרטי
69	איור 19: כפר הנופש נחשולים - מפת אזור התכנון
70	איור 20: כפר נופש נחשולים – שימושי קרקע באזור התכנון
71	איור 21: כפר נופש נחשולים – מיקום המתחם על רקע תצלום אוויר
71	איור 22: כפר נופש נחשולים - חלופות מוצעות
75	איור 23: תמ"א 39 – תשריט יעודי קרקע
76	איור 24: כפר נופש ניצנים – מפת מיקום חלופות
77	איור 25: כפר הנופש ניצנים - חלופה 1
78	איור 26: כפר הנופש ניצנים - חלופה 2
79	איור 27: כפר הנופש ניצנים - חלופה 3
83	איור 28: תוכנית ג/4870 חוף צפוני - תשריט מצב מתוכנן
84	איור 29: הדמיה של תוכנית מגדלי חוף הכרמל
84	איור 30: תל אביב – פיתוח מתוכנן בחזית הים

מטרת המחקר

אנשים מוכנים להוציא סכום כסף גדול כדי להגיע למיקום מסוים בזמן מסוים: למשל כדי להגיע לחזית ארמון באקינגהם בלונדון בדיוק בשעת חילופי המשמר, למדרון אלפיני מכוסה שלג בתקופה המתאימה בשנה או לחוף ים חולי ואטרקטיבי. מכיוון שאותם תיירים עשו השקיעו משאבי זמן וכסף להגיע לאותם מקומות הם רוצים לנצל את זמן חופשתם בצורה היעילה והמהנה ביותר ולכן רגישותה הרבה של תעשיית התיירות למיקום שרותי התיירות המסייעים לתייר לממש את מטרתו ובראש ובראשונה בית המלון בו הוא למעשה מבלה חלק ניכר מחופשתו ביעד. לכן התייר יצפה למצוא מלון במרכז לונדון, או במרחק הליכה קצר מהמעלית שתעלה אותו במעלה המדרון המושלג במקרה של חופשת סקי וכמובן להיות ממוקם בסמוך לקו המים אם מדובר על חופשה לחוף ים או אגם.

בהתאם לכך מיקום אטרקטיבי הינו גורם משמעותי בסיכויי ההצלחה של כל מיזם תיירותי בכלל ובית מלון בפרט, בתעשיית התיירות ידועה האימרה ששלושת הגורמים החשובים ביותר להצלחה של בית מלון הם: Location, Location, Location. חשיבות של המיקום להצלחה של מיזם תיירותי הינה טריוויאלית, אולם בשנים האחרונות קשה יותר ויותר לאשר תוכניות למלונאות בישראל במיקומים רלוונטיים מבחינת התיירים הפוטנציאליים בין אם הם תיירים המגיעים מחו"ל או שמא הם ישראלים המבקשים לנפוש בישראל.

למרות הפוטנציאל התיירותי הגבוה של ישראל הנובע מהמורשת ההיסטורית והדתית, חופי ים ארוכים יחסית המצויים באזור אקלימי נוח, גיוון תרבותי ואתני, ישראל מצויה היום מתחת לממוצע העולמי (וגם של הממוצע של מדינות ה-OECD) ביחס לתרומתה של התיירות לתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) ולתרומתה לתעסוקה. כמו כן העלייה המתמדת ברמת החיים גורמת לביקושים הולכים וגדלים מצד תושבי המדינה לצריכה של תיירות, תרבות ונופש. אנו עדים לכך שלמרות העובדה שיציאה מישראל לחו"ל יקרה יחסית וכרוכה לרוב בטיסה, קיים גידול מתמשך של תיירות יוצאת מישראל וכמובן גם גידול מתמשך של תיירות הפנים, כאשר כיום רוב הלינות בבתי מלון בישראל הם של ישראלים ולא של תיירים מחו"ל. לאור עובדות אלה ולאור העובדה שראוי לגוון את ענפי הכלכלה כדי למנוע הישענות על "קטר צמיחה" אחד בלבד, ברור, כי אין למדינת ישראל את הפריביליגיה להזניח את תעשיית התיירות.

בשנים האחרונות מתקיים דיון ציבורי נרחב בתכניות שונות למלונאות בעיקר בהקשר של הקונפליקט בין סביבה לבין תיירות. בפרט נתקפו באמצעי התקשורת ובקמפיינים ביוזמת ארגונים סביבתיים תכניות למלונאות שונות

ברחבי הארץ מחוף בצת בצפון ועד חוף אלמוג באילת. השיקולים הסביבתיים מיוצגים במוסדות התכנון על ידי גורמים שונים. כמו כן קיימות התארגנויות מקומיות של תושבים ושל גורמים פרטיים אחרים אשר תורמות לאווירה כללית של "אנטי פיתוח" הכלל ו"אנטי תיירות" בפרט. אמנם בתי מלון מתאפיינים בהיותם מבנים בעלי ביטוי פיזי ונוכחות משמעותית במרחב ובהתאם לכך הם בעלי השפעות על הסביבה, אולם התיירות במידה רבה נשענת ומתבססת על קירבה וזיקה לסביבה ולמוקדי העניין המצויים בה. הקונפליקט שונה במקצת בסביבה עירונית/בנויה אולם רלבנטי במידה רבה לסביבה בנויה בשל התחרות על שימושי קרקע אחרים ובפרט עם מגורים.

הקושי בייצוג האינטרס התיירותי ובשכנוע בחשיבותם של שיקולי מיקום ושיקולי תיירות אחרים במוסדות התכנון נובעים בין היתר מכך שקהל היעד לעבודה התכנונית בתחום התיירות, קרי היזמים ובעקבותיהם התיירים/האורחים הפוטנציאליים אינם שותפים כלל לדיון. מטרתו של מחקר זה היא להאיר את סוגיית המיקום בתחום התיירות והמלונאות בכדי לספק כלים להבנת המשמעויות של דחיית תוכניות להקמת בתי מלון או אישור תכניות המציעות בתי מלון באיתורים שאינם מתאימים שבעקבותיהן יש אמנם "מלאי תכנוני זמין של חדרי מלון", אולם בפועל יזמים אינם מממשים את החזון התכנוני.

שיטות המחקר

לצורך הכנתה של עבודה זו שולבו מספר גישות ושיטות מחקריות: (1) סקירת ספרות המחקר העולמית בנושאים הנדונים, (2) ניתוח של חקרי מקרה מהארץ ומהעולם וכן (3) ביצוע כחמישים ראיונות עם אנשים הרלוונטיים לנושא עבודה זו ובהם מתחומי הסביבה, השלטון המקומי, האקדמיה ותעשיית התיירות.

1. **סקירת ספרות** המחקר העולמית ביחס לשני נושאים כפי שהוצג בחלק הראשון של הדוח הכולל התייחסות לשני האספקטים שיקולי מיקום מחד ושיקולי סביבה מאידך: 1, אמידת שיקולי מיקום בשלב התכנון של בתי מלון באזורים טבעיים פתוחים כגון חופי ים, ובאזורי טבע רגישים ובנוסף להתייחס לשיקולי מיקום בסביבה בנויה. הדבר נעשה הן מנקודת המבט של היזמים, המתכננים והן מצד התיירים. 2. שיקולי סביבה המוצגים במקרים רבים כנגד הפיתוח התיירותי.

2. **ניתוח חקרי מקרה** מהעולם הרחב כפי שמוצג בחלק הראשון של הדוח, ביחס לפתרון קונפליקטים ביחס למיקום בתי מלון ושרותי תיירות במקומות בעלי רגישות סביבתית. כמו כן נערך ניתוח של תכניות בישראל שטרם מומשו תוך התייחסות לנושאים המעכבים והתייחסות לויכוח המתמשך בעניינם.

3. **ראיונות** עם בעלי עמדה מתחומי הסביבה, השלטון המקומי, האקדמיה ותעשיית התיירות וזאת בכדי להבין עמדתם כלפי נושא המיקום של בתי מלון ושרותי תיירות באזורים בעלי רגישות סביבתית והצעת דרכים להתמודדות עם נושא זה. המחקר כולל איסוף נתונים אמפיריים המבוססים על ראיונות עומק חצי מובנים אלה (semi structural interviews) של 48 מראיינים בהם מגוון של בעלי תפקידים בכירים, מקצועיים וחוקרים מן האקדמיה רלוונטיים לתעשיית התיירות ברמה העולמית, הארצית והמקומית כולל: מקבלי החלטות ברמות על ובדרגי ניהול מוניציפלי, מתכננים, מנכ"לים ומנהלים בכירים. חשוב לציין כי מדובר במדגם רחב ומגוון הכולל בתוכו את כלל הגורמים הרלוונטים ביותר לפיתוח התיירות. כל המראיינים הם בעלי ניסיון עבר ו/או הווה בסוגיות של דילמות ולעיתים קונפליקטים שבין שיקולי מיקום גיאוגרפי של הפיתוח התיירותי לעומת שיקולי סביבה, ובמקרים רבים מדובר על מעורבות ממשית וידע רב הנוגע לנושאים השנויים במחלוקת שעלו על רקע זה בישראל וכך הם התייחסו בתשובותיהם לתכניות פיתוח מסויימות (כמו: פלמחים, ניצנים או מצפה רמון) לגבי עמדותיהם והמלצותיהם.

השאלות הפרטניות שנשאלו כללו בין השאר את השאלות הבאות: (1) האם במסגרת עבודתך ופעילותך נתקלת בעבר או בהווה בדילמות של קונפליקטים בין שיקולי סביבה לשיקולי פיתוח תיירותי? אם כן, ציין באלה מקרים? (2) תכנית הפיתוח התיירותי בחוף נחשולים כוללת בניית תשתיות נופש ותיירות, חדרי אירוח ומתקנים שונים. מה דעתך על פיתוח תיירותי מסוג זה בקרבת חוף הים? (3) תכניות הפיתוח התיירותי של הקמת חדרי מלון חדשים בעיר ירושלים מעלות שאלות של שיקולי מיקום בסמוך או בריחוק ממרכז העיר. מה לדעתך צריכות להיות העדפות אשר יש לקחת בחשבון בפיתוח תיירותי מוצלח של בתי מלון בעיר? (4) האם תיירים בד"כ יעדיפו לדעתך להתאכסן במלון סמוך או בלב אזור הטבע בו הם מבקרים, או יעדיפו להתאכסן בריחוק ממקום זה? (5) האם לדעתך ניתן לבנות חדרי אכסון ומלונות במקומות חוף וטבע בצורה כזו שאלה ישתלבו בנוף הטבעי? (6) האם לדעתך יזמים פוטנציאליים יעדיפו הקמת מלון סמוך או בלב משאבי טבע בשטח פתוח או חוף מאזר בריחוק מאלה? (7) האם לדעתך המאבק של ארגונים ירוקים שונים נגד פרויקטים תיירותיים בישראל כמו בנחשולים, ניצנים או פלמחים מוצדק? כן / לא וכן נמק האם יש לך משהו להוסיף בנושא?

חשוב מאוד לציין כי הראיון היה חצי מובנה ולכן גם מרבית הראיונות חרגו מגבולות השאלות הישירות שנשאלו ועברו להתייחסויות נוספות של המראיינים כולל התייחסות למקרים ודוגמאות נוספות של דילקות בשיקולי מיקום לעומת סביבה.

הראיונות ארכו משך זמן של בין חצי שעה ועד שעה וחצי כאשר המרואיינים שיתפו פעולה ולרבים מהם היה חשוב להוסיף ולהרחיב את היריעה. קיימנו את הראיונות החל מחודש אפריל ועד אוקטובר 2013. הניתוח נעשה על ידי קריאה נפרדת של שני החוקרים, סימון נפרד של נושאים והדגשים שעלו על ידי המרואיינים ואז מיקוד הנתונים בנושא ספציפי. הנושאים הכי שכיחים והתובנות העיקריות שעלו מהראיונות הובילו למסקנות העיקריות שהן פועל יוצא של שימוש במתודולוגיה זו לחלק המחקר המבוסס על הראיונות.

תקציר מנהלים

מבוא

למרות הפוטנציאל התיירותי הגבוה של ישראל הנובע מהמורשת ההיסטורית והדתית, חופי ים ארוכים יחסית המצויים באזור אקלימי נוח, גיוון תרבותי ואתני, ישראל מצויה היום מתחת לממוצע העולמי (וגם של הממוצע של מדינות ה-OECD) ביחס לתרומתה של התיירות לתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) ולתרומתה לתעסוקה. כמו כן העלייה המתמדת ברמת החיים גורמת לביקושים הולכים וגדלים מצד תושבי המדינה לצריכה של תיירות, תרבות ונופש. אנו עדים לכך שלמרות העובדה שיציאה מישראל לחו"ל יקרה יחסית וכרוכה לרוב בטיסה, קיים גידול מתמשך של תיירות יוצאת מישראל וכמובן גם גידול מתמשך של תיירות הפנים, כאשר כיום רוב הלינות בבתי מלון בישראל הם של ישראלים ולא של תיירים מחו"ל. לאור עובדות אלה ולאור העובדה שראוי לגוון את ענפי הכלכלה כדי למנוע הישענות על "קטר צמיחה" אחד בלבד, ברור, כי אין למדינת ישראל את הפריביליגיה להזניח את תעשיית התיירות.

תיירים מעוניינים במיקום מרכזי בסמוך לחוף הים או בקרבת אתרי התיירות הראשיים במרכזי הערים, מכאן רגישותה הרבה של תעשיית התיירות למיקום שרותי התיירות המסייעים לתייר לממש את מטרותיו ובראש ובראשונה בית המלון בו הוא למעשה מבלה חלק ניכר מחופשתו ביעד. בהתאם לכך מיקום אטרקטיבי הינו גורם משמעותי בסיכויי ההצלחה של כל מיזם תיירותי בכלל ובית מלון בפרט, בתעשיית התיירות ידועה האימרה ששלושת הגורמים החשובים ביותר להצלחה של בית מלון הם: Location, Location, Location. חשיבות של המיקום להצלחה של מיזם תיירותי הינה טריוויאלית, אולם בשנים האחרונות קשה יותר ויותר לאשר תוכניות למלונאות בישראל במיקומים רלוונטיים מבחינת התיירים הפוטנציאליים בין אם הם תיירים המגיעים מחו"ל או שמא הם ישראלים המבקשים לנפוש בישראל.

בשנים האחרונות מתקיים דיון ציבורי נרחב בתכניות שונות למלונאות בעיקר בהקשר של הקונפליקט בין סביבה לבין תיירות. בפרט נתקפו באמצעי התקשורת ובקמפיינים ביוזמת ארגונים סביבתיים תכניות למלונאות שונות ברחבי הארץ מחוץ בצת בצפון ועד חוף אלמוג באילת. השיקולים הסביבתיים מיוצגים במוסדות התכנון על ידי גורמים שונים. כמו כן קיימות התארגנויות מקומיות של תושבים ושל גורמים פרטיים אחרים אשר תורמות לאווירה כללית של "אנטי פיתוח" הכלל ו"אנטי תיירות" בפרט. אמנם בתי מלון מתאפיינים בהיותם מבנים בעלי ביטוי פיזי ונוכחות משמעותית במרחב ובהתאם לכך הם בעלי השפעות על הסביבה, אולם התיירות במידה רבה נשענת ומתבססת על קירבה וזיקה לסביבה ולמוקדי העניין המצויים בה. הקונפליקט שונה במקצת

בסביבה עירונית/בנויה אולם רלבנטי במידה רבה לסביבה בנויה בשל התחרות על שימושי קרקע אחרים ובפרט עם מגורים.

הקושי בייצוג האינטרס התיירותי ובשכנוע בחשיבותם של שיקולי מיקום ושיקולי תיירות אחרים במוסדות התכנון נובעים בין היתר מכך שקהל היעד לעבודה התכנונית בתחום התיירות, קרי היזמים ובעקבותיהם התיירים/האורחים הפוטנציאליים אינם שותפים כלל לדיון. מטרתו של מחקר זה היא להאיר את סוגיית המיקום בתחום התיירות והמלונאות בכדי לספק כלים להבנת המשמעויות של דחיית תוכניות להקמת בתי מלון או אישור תכניות המציעות בתי מלון באיתורים שאינם מתאימים שבעקבותיהן יש אמנם "מלאי תכנוני זמין של חדרי מלון", אולם בפועל יזמים אינם מממשים את החזון התכנוני.

שיטות המחקר

לצורך הכנתה של עבודה זו שולבו מספר גישות ושיטות מחקריות: (1) סקירת ספרות המחקר העולמית בנושאים הנדונים, (2) ניתוח של חקרי מקרה מהארץ ומהעולם וכן (3) ביצוע כחמישים ראיונות עם אנשים הרלוונטיים לנושא עבודה זו ובהם מתחומי הסביבה, השלטון המקומי, האקדמיה ותעשיית התיירות.

1. סקירת ספרות המחקר העולמית ביחס לשני נושאים כפי שהוצג בחלק הראשון של הדוח הכולל התייחסות לשני האספקטים שיקולי מיקום מחד ושיקולי סביבה מאידך: 1, אמידת שיקולי מיקום בשלב התכנון של בתי מלון באזורים טבעיים פתוחים כגון חופי ים, ובאזורי טבע רגישים ובנוסף להתייחס לשיקולי מיקום בסביבה בנויה. הדבר נעשה הן מנקודת המבט של היזמים, המתכננים והן מצד התיירים. 2. שיקולי סביבה המוצגים במקרים רבים כנגד הפיתוח התיירותי.

2. ניתוח חקרי מקרה מהעולם הרחב כפי שמוצג בחלק הראשון של הדוח, ביחס לפתרון קונפליקטים ביחס למיקום בתי מלון ושרותי תיירות במקומות בעלי רגישות סביבתית. כמו כן נערך ניתוח של תכניות בישראל שטרם מומשו תוך התייחסות לנושאים המעכבים והתייחסות לויכוח המתמשך בעניינם.

3. ראיונות עם בעלי עמדה מתחומי הסביבה, השלטון המקומי, האקדמיה ותעשיית התיירות וזאת בכדי להבין עמדתם כלפי נושא המיקום של בתי מלון ושרותי תיירות באזורים בעלי רגישות סביבתית והצעת דרכים להתמודדות עם נושא זה. המחקר כולל איסוף נתונים אמפיריים המבוססים על ראיונות עומק חצי מובנים אלה (semi structural interviews) של 48 מראיינים בהם מגוון של בעלי תפקידים בכירים, מקצועיים וחוקרים מן האקדמיה רלוונטיים לתעשיית התיירות ברמה העולמית, הארצית והמקומית כולל: מקבלי החלטות ברמות על ובדרגי ניהול מוניציפלי, מתכננים, מנכ"לים ומנהלים בכירים. חשוב לציין כי מדובר במדגם רחב ומגוון הכולל בתוכו את כלל הגורמים הרלוונטיים ביותר לפיתוח התיירות. כל המראיינים הם

בעלי ניסיון עבר ו/או הווה בסוגיות של דילמות ולעיתים קונפליקטים שבין שיקולי מיקום גיאוגרפי של הפיתוח התיירותי לעומת שיקולי סביבה, ובמקרים רבים מדובר על מעורבות ממשית וידע רב הנוגע לנושאים השנויים במחלוקת שעלו על רקע זה בישראל וכך הם התייחסו בתשובותיהם לתכניות פיתוח מסוימות (כמו: פלמחים, ניצנים או מצפה רמון) לגבי עמדותיהם והמלצותיהם.

ממצאים עיקריים של הראיונות

1. קיימת הסכמה רחבה בקרב מרבית המרואיינים בכך שישנו צורך אמיתי ובעל חשיבות רבה למדינה לכלכלתה וכן לחברה ולאזרחיה בפיתוח תשתיות תיירות והקמת בתי מלון ואמצעי אכסון תיירותיים גם במיקום גיאוגרפי שהוא לאורך חופי הים ובאזורי טבע אטרקטיביים לתיירים ומבקרים. הסכמה רחבה זו מנומקת בסיבות שונות המפורטות בדו"ח המחקר כאשר הבולטת שביניהם היא הדעה כי האלטרנטיבה של העדר פיתוח, משמעה כי אזורים אלה לא יהיו נגישים להנאתו ורווחתו של הציבור ויהיו חשופים לסכנות של הזנחה או שימושי קרקע אחרים שאינם לטובת הכלל. רבים מהמרואיינים מאמינים כי התיירים מעוניינים להיות ולבלות על קו החוף ובצמוד או סמוך לאטרקציות של טבע, וכך באמצעות תכנון ופיתוח תיירות באזורי חוף וטבע שימושי הקרקע התיירותיים יכולים להיות הצודקים ביותר עבור הציבור הרחב, ובתכנון נכון ומבוקר.

2. מתשובות של מרבית המרואיינים מתברר, כי לדעתם יזמים ותיירים יעדיפו מיקום בלב האטרקציה בין אם זה לאורך החוף או אם בסמוך לאטרקציות טבע וכך גם במרכז העיר. התיירים והמבקרים ברובם תושבי המרחבים העירוניים, וכאשר הם יוצאים לנפוש הם מצפים להנות משטחי החוף או הטבע ואף ללון בסמוך להם. למדנו מהראיונות כי עבור היזם הסיכון הכלכלי גבוה כאשר המיקום של הפיתוח התיירותי רחוק ממהמשאב. יזמים שרואיניו למחקר ציינו במפרש כי מיקום במקומות המרוחקים מהאטרקציה הוא בעל סיכון רב יותר לדעתם ובמקרים רבים יביא לכך שהיזם אף יסוג מכוונתו להשקיע. שמענו מהיזמים ביקורות חריפה על ניסיונות לקדם יוזמות פיתוח תיירותי בשל קשיי קבלת אישורים ורגולציה מוגברת ביחס למקומות פיתוח תיירותי בהם הם היו מעורבים עד כדי כך שלעיצים הובילו אותם על ויתור על המיזם.

3. מרביתם של המרואיינים מאמינים כי ניתן בהחלט באמצעות תכנון מתאים הכולל הטמעת עקרונות פיתוח של תיירות בת קיימא (ראהנספח 1), ניתן למצוא את השילוב המאוזן בין פיתוח תיירות בסמוך לחופים, במקומות שהאנשים יוכלו להנות באמת מהמשאב, לבין מחיר סביבתי נמוך יחסית ומינימציה של פגשה בנוף ובמרקם הטבעי. השונות בדעות המרואיינים ביחס לתמיכה בפיתוח תיירותי והקמת בתי מלון באזורי החוף

באה לידי ביטוי בדרך כלל לא בהתנגדות לפיתוח, אלה בתפישת אופן הפיתוח (אלמנטים כמו: מרחק הבניה מהחוף, אופי המבנים והקונספט התיכנוני, רמת צפיפות הבניה וקהל המטרה). אמנם הושמעה גם דעה של אחדים מבעלי האג'נדה הסביבתית כי הם קטגורית מתנגדים לכל פיתוח תיירותי לאורך חופי הים התיכון בעיקר בשל מיעוט חופי הים של ישראל והדאגה לשימור הסביבה, אך מעניין וחשוב לציין, כי בפועל ניתן ללמוד מחלקם "שבמציאות הגולם קם על יוצרו" וההתנגדות הטוטאלית לכל פיתוח תיירות חופים באשר הוא, היא דווקא התארגנות ציבורית מקומית כזו או אחרת, המאמצת תפישה של "החוף כמקום מקודש" אשר "אין לגעת בו", ומאמצת תפישה קיצונית יותר מזו למשל של החברה להגנת הטבע, אשר לעיתים על רקע הלחץ הציבורי חוברת ומצטרפת להתארגנויות והתנגדויות אלה; וכך: "אם בעבר החברה להגנת הטבע והארגונים הירוקים למינהם הובילו את המאבקים היום הציבור מוביל אותם".

4. מניתוח המצב עולה סוגיה מהותית המלמדת על כך שבעבר המודעות הציבורית לנושאי סביבה והגנת הטבע הייתה מועטה, ועל רקע זה קמו גם בישראל הארגונים הירוקים כמו החברה להגנת הטבע שנסדה בשנות החמישים של המאה העשרים במטרה להגביר את המודעות ולהשפיע על מקבלי החלטות ומתכננים. משמח לגלות כי המודעות להגנה על הסביבה ושימור הקיים בישראל של המאה העשרים ואחת גבוהה ביותר בקרב כל הנוגעים בדבר כולל מתכננים, מפתחים, יזמים, מקבלי החלטות ובציבור הרחב. אבל, נראה כי מתחיל להווצר מצב אבסודרי הפוך לפיו הולכים לכיוון קיצוני השולל כל פיתוח תיירותי, ומתעוררת התנגדות ציבורית לרבות מהתכניות של פיתוח תיירותי והקמת בתי מלון באזורי חוף וטבע. לאור זאת אנו עדים למציאות הפוכה חדשה שמעמיד את פיתוח תיירותי בסכנת הכחדה, מכיוון שלא מצליחים לאשר תכניות פיתוח תיירותי באזורי חוף וטבע, וכך גם נפגע האינטרס הלאומי כלכלי לפתח את התיירות לה תרומה עצומה לכלכלת המדינה, בעוד לצורך הקמת בתי מלון שיוכלו להצליח יש לשים דגש למיקום אטרקטיבי לציבור התיירים. התנגדויות של גורמי סביבה שלעיתים אף הביאו לביטול תכניות מאושרות קיימות בהליכים מתקדמים (דוגמת ביטול כפר הנופש שתוכנן בפלמחים) מהווה מסר שלילי ואובדן אמון כולל הדרת רגליהם של יזמים, מה שבסופו של דבר פוגע בכלכלת המדינה באופן חמור.

5. חלק מהחשדנות של הציבור הרחב והגופים הסביבתיים נוצר בצדק עקב שורה של פרויקטים כמו עין חמד, מרינה הרצליה, מגדלי חוף הכרמל בחיפה ואחרים, אשר יצרו חשדנות אוטומטית גם בקרב גורמי התכנון ביחס לכוונות האמיתיות של "היזמות הפרטית" בענף התיירות אשר במקרים כאלה, נקטו לעיתים בטקטיקות של

מיקסום תועלת נדל"נית של המיזם על חשבון מהותו התיירותית (למשל: שימוש בפרוייקטים מאושרים להקמת דירות נפש כנכס נדל"ני ולא תיירותי).

6. ביקורת חריפה על נושא הסחבת התכנונית והרגולטיבית עולה מצד יזמים כלפי גורמי תכנון ואישור תכניות. מלונאים ותיירים מכל קשת בעלי העניין והתפקידים מעלים טענות על סחבת והתנהלות מקשה ומנוכרת ביחס לרצון לקדם תכניות פיתוח תיירותי.

סיכום

עבודה זו לא עסקה ישירות בשאלה אם קיים בכלל ביקוש לתיירות חופים (בדגש על החוף הים תיכוני) בישראל, אולם אנו יוצאים מנקודת הנחה שעיקר הביקוש לתיירות מעין זו בישראל אמור להגיע מכיוון התושבים המקומיים, ובהחלט יש לאפשר לאוכלוסיות שקשה להן יותר לצאת לנופש בחו"ל בשל עלותו בישראל - "נופש בר השגה" ולכן יש גם להקפיד כי רבים מהמיזמים המתוכננים יהיו עממיים ויאפשרו לכל שדרות הציבור נגישות לחוף כיעד של חופשה. מעבר לעקרון הדמוקרטי של הנגשת החוף לציבורים רחבים, הרי שישנו כמובן הנימוק הכלכלי לפיתוח כלכלי וכן גם מבחינה סביבתית יש יתרונות לפיתוח מקומי של תיירות, מכיוון שהיתרון של נופש בישראל נובע גם מכך שמבחינה אנרגטית מדובר על חופשה בת קיימא לעומת חופשה הכרוכה בטיסות הגורמות לפליטת כמויות גדולות מאוד של מזהמים לאוויר.

בשנים האחרונות מתקיים דיון ציבורי נרחב בתכניות שונות למלונאות בעיקר בהקשר של הקונפליקט בין סביבה לבין תיירות. בפרט נתקפו באמצעי התקשורת ובקמפיינים ביוזמת ארגונים סביבתיים תכניות למלונאות שונות ברחבי הארץ מחוץ בצת בצפון ועד חוף אלמוג באילת. השיקולים הסביבתיים מיוצגים במוסדות התכנון על ידי גורמים שונים. כמו כן קיימות התארגנויות מקומיות של תושבים ושל גורמים פרטיים אחרים אשר תורמות לאווירה כללית של "אנטי פיתוח" הכלל ו"אנטי תיירות" בפרט. אמנם בתי מלון מתאפיינים בהיותם מבנים בעלי ביטוי פיזי ונוכחות משמעותית במרחב ובהתאם לכך הם בעלי השפעות על הסביבה, אולם התיירות במידה רבה נשענת ומתבססת על קירבה וזיקה לסביבה ולמוקדי העניין המצויים בה. הקונפליקט שונה במקצת בסביבה עירונית/בנויה אולם רלבנטי במידה רבה לסביבה בנויה בשל התחרות על שימושי קרקע אחרים ובפרט עם מגורים וכן החשיבות בפיתוח מלונאי בזיקה למוקדי הפעילות הראשיים בעיר בכדי לחזקם.

הקושי בייצוג האינטרס התיירותי ובשכנוע בחשיבותם של שיקולי מיקום ושיקולי תיירות אחרים במוסדות התכנון נובעים בין היתר מכך שקהל היעד לעבודה התכנונית בתחום התיירות, קרי היזמים ובעקבותיהם התיירים/האורחים הפוטנציאליים אינם שותפים כלל לדיון. מטרתו של מחקר זה היא להאיר את סוגיית המיקום בתחום התיירות והמלונאות בכדי לספק כלים להבנת המשמעויות של דחיית תוכניות להקמת בתי מלון או אישור תוכניות המציעות בתי מלון באיתורים שאינם מתאימים שבעקבותיהן יש אמנם "מלאי תכנוני זמין של חדרי מלון", אולם בפועל יזמים אינם מממשים את החזון התכנוני.

תוכנית המתאר הארצית לחופים (תמ"א 13) יחד עם החוק לשמירת הסביבה החופית מכירים בזיקה הטבעית בין חוף הים לבין שימושים תיירותיים, אולם בשנים האחרונות מצטמצמת הנכונות במוסדות התכנון השונים הנכונות לקדם הקמת שרותי תיירות ומלונאות בזיקה לחופי הים וזאת בעיקר לאור התנגדויות מצד ארגונים סביבתיים שונים. עם זאת, המצב שנוצר היום בגופי התכנון לרעת הפיתוח התיירותי מונע את המשך פיתוח ענף התיירות בישראל בצורה הנכונה והראויה על כל היתרונות הגלום בכך לחברה, למרחב ולכלכלה בישראל. חשוב למצוא את הדרך הנכונה להמשך פיתוח תיירותי ומלונאי במקומות הנכונים והמתאימים לפיתוח תיירותי תוך כדי שמירה על המאזן הנכון של הקטנת הפגיעה בסביבה. כאן יש לציין שהחזון של משרד התיירות לפיתוח התיירות לחוף הים התיכון בכפרי נופש הוא מינימליסטי וכולל היקף מצומצם של כאלף חדרי מלון (לאחר פחת תכנוני של כ-50%), כך שבהחלט מדובר על פיתוח מאוד מצומצם ומבוקר בהיקפו. לדעתנו מסיבות כלכליות וחברתיות היה ראוי לפתח כפרי נופש לתיירות פנים בהיקפים עוד גדולים הרבה יותר.

ההגנה על הסביבה החופית בישראל הלכה והשתפרה לאורך השנים באמצעות שורה של גורמים כגון: החקיקה הקיימת בתחום, מודעות הציבור ופעילות הגופים הירוקים במישור הציבורי והתכנוני. למרות דו"ח מבקר המדינה האחרון בנושא ההגנה על הסביבה החופית בישראל, הרי שלמעשה בעקבות הצלחתם של הגופים הירוקים במאבקהם, נוצר מצב שלמעשה כמעט ובלתי אפשרי לקדם בנייה של פרויקטים תיירותיים לחוף הים התיכון, באזורים פתוחים ובאזורים עירוניים. במקומות בהם ההתנגדות הסביבתית פחותה הרי שפיתוח דיור למגורים או למסחר דוחק את שימושי הקרקע התיירותיים גם כן. המצב שנוצר הוא שלמעשה אין לתיירות דריסת רגל במקומות הטבעיים ביותר לפעילות תיירותית. לכך ישנן משמעויות מרחיקות לכת ביחס להמשך צמיחתו של ענף התיירות בישראל. לדעתנו יש מקום לשקול היטב את משמעויות המצב שנוצר לאור שיקולים כלכליים, סביבתיים כוללניים, וגם שיקולים של נגישות נופש וקייט לאוכלוסיות שאינן יכולות לנסוע לחופשה בחו"ל.

להלן הנקודות העיקריות העולות מדו"ח זה:

1. למרות הפוטנציאל התיירותי הגבוה של ישראל הנובע מהמורשת ההיסטורית והדתית, חופי ים ארוכים יחסית המצויים באזור אקלימי נוח, גיוון תרבותי ואתני, ישראל מצויה היום מתחת לממוצע העולמי (וגם של הממוצע של מדינות ה-OECD) ביחס לתרומתה של התיירות לתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) ולתרומתה לתעסוקה. כמו כן העלייה המתמדת ברמת החיים גורמת לביקושים הולכים וגדלים מצד תושבי המדינה לצריכה של תיירות, תרבות ונופש. אנו עדים לכך שלמרות העובדה שיציאה מישראל לחו"ל יקרה יחסית וכרוכה לרוב בטיסה, קיים גידול מתמשך של תיירות יוצאת מישראל וכמובן גם גידול מתמשך של תיירות הפנים, כאשר כיום רוב הלינות בבתי מלון בישראל הם של ישראלים ולא של תיירים מחו"ל. לאור עובדות אלה ולאור העובדה שראוי לגוון את ענפי הכלכלה כדי למנוע הישענות על "קטר צמיחה" אחד בלבד, ברור, כי אין למדינת ישראל את הפריביליגיה להזניח את תעשיית התיירות.
2. האלטרנטיבה של העדר פיתוח תיירותי באזורי חוף וטבע, משמעותה כי אזורים אלה לא יהיו נגישים להנאתו ורווחתו של הציבור הכללי ויהיו חשופים לסכנות של הזנחה או שימושי קרקע אחרים שאינם לטובת הכלל. לכן תכנון ופיתוח תיירות נכון ומבוקר באזורי חוף וטבע שימושי הקרקע התיירותיים הוא הצודק ביותר עבור הציבור הרחב.
3. ספרות המחקר בתחום התנהגותם המרחבית של תיירים מצביעה על כך שתיירים מבקשים לנפוש (בעיר או לחוף הים) במיקומים הקרובים ביותר למטרת ביקורם וזאת ממגוון של סיבות. מכאן רגישותה הרבה של תעשיית התיירות למיקום שרותי התיירות המסייעים לתייר לממש את מטרתו ובראש ובראשונה בית המלון בו הוא למעשה מבילה חלק ניכר מחופשתו ביעד. לכן, בתעשיית התיירות, מקובלת האימרה ששלושת הגורמים החשובים ביותר להצלחה של בית מלון הם: Location, Location, Location.
4. למרות חשיבות של המיקום להצלחה של מיזם תיירותי ברורה בקרב כל העוסקים בתחום התיירות, קשה בשנים האחרונות יותר ויותר לאשר תוכניות למלונאות בישראל במיקומים רלוונטיים בערים או לחוף הים מבחינת התיירים הפוטנציאליים בין אם הם תיירים המגיעים מחו"ל או שמא הם ישראלים המבקשים לנפוש בישראל. הסיבות לכך רבות ומגוונות ופורטו בעבודה זו, אולם העיקריות שבהן הן תחרות מצד שימושי קרקע אחרים ונסיון שלילי של פיתוח תיירותי לא מבוקר או אף נסיונות של ניצול אישורים שניתנו לבנייה מלונאית כדי לקדם תוכניות למגורים וכן התנגדויות על רקע הסכנה הסביבתית של הפיתוח התיירותי.

5. ניתן בהחלט באמצעות תכנון מתאים הכולל הטמעת עקרונות פיתוח של תיירות בת קיימא (ראה נספח 1), למצוא את השילוב המאוזן בין פיתוח תיירות בסמוך לחופים, במקומות שהאנשים יוכלו להנות באמת מהמשאב, לבין מחיר סביבתי נמוך יחסית ומינימציה של פגישת בנוף ובמרקם הטבעי.
6. קיימת שונות בדעות ביחס לאופן התמיכה בפיתוח תיירותי והקמת בתי מלון באזורי החוף באה לידי ביטוי בדרך כלל לא בהתנגדות לפיתוח, אלא בתפישת אופן הפיתוח (למשל: מרחק רצוי של הבניה מהחוף, אופי המבנים והקונספט התיכנוני, רמת צפיפות הבניה וקהל המטרה).
7. אחדים מבעלי האג'נדה הסביבתית מתנגדים קטגורית לכל פיתוח תיירותי לאורך חופי הים התיכון בעיקר בשל מיעוט חופי הים של ישראל והדאגה לשימור הסביבה, אך מעניין וחשוב לציין, כי בפועל ניתן ללמוד מחלקם "שבמציאות הגולם קם על יוצרו" וההתנגדות הטוטאלית לכל פיתוח תיירות חופים באשר הוא, היא דווקא התארגנות ציבורית מקומית כזו או אחרת, המאמצת תפישה של "החוף כמקום מקודש" אשר "אין לגעת בו", ומאמצת תפישה קיצונית יותר מזו למשל של ארגונים סביבתיים מובילים, אשר לעיתים על רקע הלחץ הציבורי חוברים ומצטרפים להתארגנויות והתנגדויות מקומיות אלה.
8. לעניין אופן הפיתוח, קיימת אחידות דעים ביחס לצורך בתכנון ופיתוח בר קיימא, זהיר ומתחשב בשימור הסביבה, ובמקביל כזה הנותן מענה לצורכי התיירות ולציפיות התיירים לנגישות טובה והנאה ממשאבי חוף וטבע. רבים ציינו את המגבלה של פיתוח במרחב מינימלי של 100 מ' מחוף הים, ויש אנשי סביבה המצדדים במרחקים גדולים יותר.
9. אמנם משמח לגלות כי המודעות להגנה על הסביבה ושימור הקיים בישראל של המאה העשרים ואחת גבוהה ביותר בקרב כל הנוגעים בדבר כולל מתכננים, מפתחים, יזמים, מקבלי החלטות ובציבור הרחב. אבל, נראה כי מתחיל להווצר מצב אבסורדי הפוך לפיו הולכים לכיוון קיצוני השולל כל פיתוח תיירותי, ומתעוררת התנגדות ציבורית לרבות מהתכניות של פיתוח תיירותי והקמת בתי מלון באזורי חוף וטבע.
10. אנו עדים למציאות הפוכה חדשה שמעמיד את פיתוח תיירותי בסכנת הכחדה, מכיוון שלא מצליחים לאשר תכניות פיתוח תיירותי באזורי חוף וטבע (גם אם אינם בעלי רגישות סביבתית יוצאת דופן), וכך גם נפגע האינטרס הלאומי כלכלי לפתח את התיירות אשר יש לה תרומה חשובה לכלכלת המדינה.
11. המצב שנוצר בשנים האחרונות שכלל ביטול תוכניות מאושרות או תוכניות בשלב מתקדם לאחר שנים רבות של תכנון והשקעות כספיות פוגעת באמינות של המדינה כלפי יזמים מקומיים ובינלאומיים ומקטינה היתכנות של הרתמות לפרוייקטים עתידיים. הנזק שנגרם עד כה גדול מאוד ויש לחשוב על דרכים לתיקונו. לכן יש גם לבחון כיצד ליצור ייצוג נרחב יותר של תעשיית התיירות והאינטרסים של צרכניה בגופי התכנון.

12. בקרב אנשי סביבה נשמעה לעיתים דעה כי יש לתכנן פיתוח תיירותי באזורי חוף וטבע, אך הלינה לא צריכה להיות באזורי החוף והטבע, כאשר הרצון שלהם שהלינה תהיה צמודת דופן ליישובים ולפיתוח קיים בשולי ערים ויישובים, קונספט של מיקום שעשוי להיות מתאים למקרים מסויימים אך במקרים אחרים יוצר כמובן נתק בין מיקום גיאוגרפי של המשאב והאטרקציה להם תיירים רבים שואפים להיות סמוכים לבין מקומות הלינה.

13. נושא שלא נכלל עד כה בדיון ההשפעה הסביבתית של התיירות הוא מושג "טביעת הפחמן האקולוגית" והוא קשור להיקף פליטת המזהמים הקשור בנסיעה לחופשה ובמהלכה. אם לא יוגדל ההיצע בישראל הרי שיותר ויותר ישראלים ירחיקו ליעדים רחוקים יותר בכדי לנפוש והדבר מביא כמובן לפגיעה סביבתית גדולה ברמה על-מדינית. ולכן יש חשיבות דווקא ליצירת היצע לנפוש ותיירות בקרבת מוקדי האוכלוסייה הגדולים של ישראל (החוף הים תיכוני) בכדי להתמודד עם הבעיות הסביבתיות ההולכות וגדלות עקב שריפה של דלקים פוסיליים.

14. בשנים האחרונות אנו עדים לספרות מחקרית המעלה ביקורת נוקבת על העקרונות העומדים מאחורי פיתוח תיירות בת קיימא כאשר הרקע הכללי העומד מאחורי הביקורת הוא כי אלה אינם יכולים באמת לתת מענה לפיתוח הכלכלי-חברתי של התיירות (Fennel & Weaver, 2005; Sharpley, 2010) התיירות העולמית ממשיכה לגדול ובעצם מוכיחה 'עמידות' לקונספט של פיתוח בר-קיימא, בין אם מבחינת ההיצע ובין אם מבחינת הביקוש, בין אם כקונספט עיסקי ובין אם דיספלינה של פיתוח ותכנון ברמת היעד או המדינה.

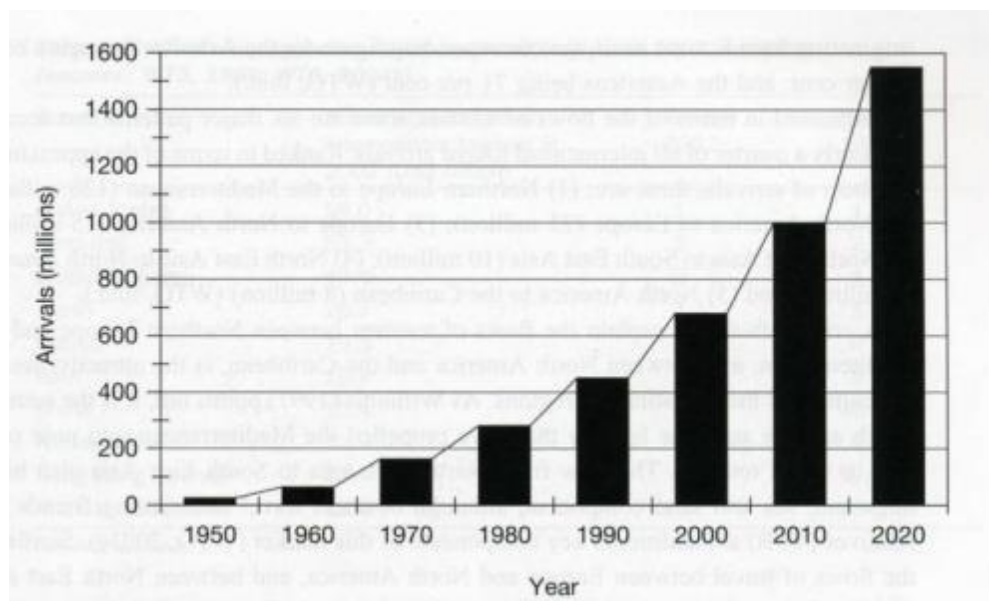
15. בנוסף יש לזכור כי תיירות איננה 'עשן בלי אש'. בכל פיתוח תיירותי צפויות השפעות סביבתיות, חברתיות וכלכליות על היעד – יש לצפות להן ולקבל אותן. השאיפה להנות מההטבות הכלכליות המזוהות עם התיירות ובאותה עת להמנע לחלוטין מהשפעות על הסביבה הטבעית והחברתית-תרבותית הוא נסיון 'לאכול את העוגה ולהשאיר אותה שלמה'. השימוש בכלים ניהוליים אפקטיביים לתיירות יכולים לסייע בתחימה של אותן השפעות בתוך גבולות קבילים (Sharpley, 2009/2010).

1. חשיבותה של התיירות

1.1 צמיחתה של התיירות העולמית

בשנת 1950 חצו כ-25 מיליון תיירים גבולות בינלאומיים, כשישים שנה מאוחר יותר מספר התיירים הבינלאומיים הגיע כמעט לגבול המיליארד (WTO, 2012) והתחזיות הן של המשך גידול מואץ של תנועת התיירות הבינלאומית. יש לציין כי נתונים אלו אינם כוללים את תיירות הפנים למרות משקלה הרב, אשר מעמידים לעיתים בצל את נתוני התיירות הבינלאומית, לדוגמא 40 מיליון האמריקאים שביקרו בלאס וגאס לבדה בשנת 2012 אינם נכללים במספרי התיירות הבינלאומית וגם לא שני מיליארד תיירי הפנים הסינים, אשר נמדדו כבר במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2011.

איור 1: צמיחת התיירות הבינלאומית



1. על פי הגדרות ארגון התיירות העולמי מבקרים (Visitors) הם אנשים הנוסעים למדינה אחרת מזו, שבה הם מתגוררים באופן קבוע לתקופה שלא עולה על שנה ושמטרת ביקורם העיקרית אינה ביצוע של פעילות אשר מקור שכרה מגיע ממקום הביקור. **ראו בנספח 1 את ההגדרה המלאה על כל היבטיה.**

המבקרים מחולקים לשתי קטגוריות:

- (1) מבקרי יום (Same-day visitors) מבקרים אשר לא מבליים לילה במדינה המבוקרת, למשל "נוסעים בשיוט" (Cruise passengers) המגיעים לנמל באונייה, יורדים לחוף לסיור של כמה שעות וחוזרים לאונייה.
(2) תיירים (Tourists) אלו הם מבקרים הנשארים במדינה המבוקרת לפחות יממה אחת.

גידול זה בהיקפי התיירות נבע מחד גיסא משיפורים טכנולוגיים בתחום התחבורה (בעיקר אמור הדבר להכנסתם לשימוש של מטוסי סילון לטיסות מסחריות בראשית שנות החמישים; גידול מהיר בכמות המכונות הפרטיות והכנסתן לשימוש של רכבות מהירות) ומאידך גיסא משורה של תהליכים חברתיים כלכליים שהתרחשו במדינות המפותחות לאחר מלחמת העולם השנייה (Shachar, 1995), כגון: עלייה ברמות ההכנסה, יותר זמן פנוי וכיו"ב. אם במהלך עשרים וחמש השנים הראשונות של עידן התיירות ההמונית, אשר "החלה" זמן קצר לאחר מלחמת העולם השנייה, הדגש היה בעיקר בכיוון של תיירות לאיזורי הקיט הפריפריאליים, אזי ברבע האחרון של המאה העשרים גם ערים נהפכו ליעדי תיירות חשובים.

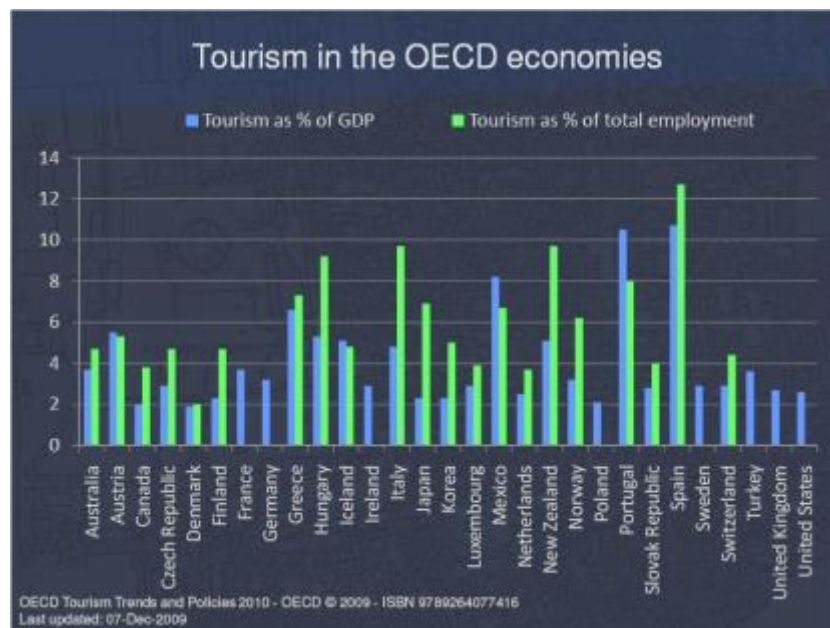
רבות מן הערים הגדולות במדינות המתועשות סבלו בשנות השבעים והשמונים מסימפטומים של תופעה שקיבלה את הכינוי 'משבר עירוני' ('Urban Crisis', 'Urban Decline'). יש מי שהציעו להגדיר תופעה זו "כהתרכזות מרחבית של בעיות חברתיות, כלכליות וסביבתיות כגון: רמות גבוהות של אבטלה ועוני, הידרדרות פיזית של מבנים ושקיעה של התשתית העירונית" (Cheshire and Hay 1989, 33). הגורמים העיקריים לתופעה זו היו: מצד אחד יציאה של אוכלוסייה מבוססת ממרכזי הערים לפרברים ומצד שני התרכזות אוכלוסייה חלשה ומהגרים במרכזי הערים. במקביל היתה גם עזיבה של פעילויות כלכליות את מרכזי הערים בעקבות העתקה מחדש של הפעילות לשולי המטרופולין, או למדינות אחרות בעקבות הארגון החדש של הייצור העולמי, אשר במסגרתו עברו ענפי תעשייה שונים מן המדינות המפותחות למדינות המתפתחות (Hall 1989).

כדי לבלום את שקיעתן וכדי לשקם את הבסיס הכלכלי שנפגע, אימצו לעצמן ערים רבות, אסטרטגיות שונות לצמיחה עירונית. האסטרטגיה הבולטת שבהן היתה הגדלת התעסוקה בענפי השירותים כתחליף לתעסוקה שהעיר איבדה, כאמור, מנטישת התעשייה (Hall 1989, 25-27). במסגרת אסטרטגיה זו היווה (ומהווה) פיתוח מוצר התיירות מרכיב נכבד (Harvey 1989). בחירתן של ערים להתמקד בפיתוח תעשיית התיירות נבעה משילוב של מספר סיבות: (1) העובדה שתעשיית התיירות העולמית נמצאת מזה עשרות שנים בצמיחה מתמדת והתחזיות לעתיד מצביעות על התחזקות מגמה זו. (2) התיירות הינה תעשייה עתירת כח אדם שיכולה לתת תשובה הולמת לאובדן מקומות תעסוקה במרכזי הערים - בעייה ממנה סבלו ערים רבות. וכן רמת המיומנות הנדרשת במרבית ממקצועות התיירות נמוכה למדי - עובדה המשתלבת עם אופי כח העבודה המצוי ממילא במרכזי הערים (van den Berg et al. 1994, 5-10). (3) העובדה שעיקר 'מוצר התיירות' בעיר מצוי במרכז, כלומר "חומרי הגלם" קיימים ובהישג יד - יש רק "להפיק אותם, לשווק ולמכור". ריכוז "חומרי הגלם" במרכז העיר מקל על הנגישות וזאת בניגוד לענפי תעשייה אחרים המגלים דווקא את הנטייה ההפוכה בעידן הבתר-תעשייתי.

1.2 תרומתה של התיירות לכלכלה

על פי נתוני הבנק העולמי, ארגון התיירות העולמי, OECD וגופים אחרים, תיירות מהווה ענף כלכלי מרכזי בכלכלת העולם ויש לה חשיבות רבה מבחינת תעסוקה ומבחינת התרומה לתל"ג של מדינות מפותחות ואלו שמפותחות פחות. נתונים משנת 2011 של הארגון לשיתוף פעולה ופיתוח כלכלי (OECD) בו חברות מדינות דמוקרטיות המקבלות את עקרונות השוק החופשי, מעידים על חשיבותו הרבה של התיירות לכלכלת מדינות אלה הן מבחינת אחוז המועסקים והן מבחינת משקל ענף התיירות מכלל התוצר הלאומי הגולמי. לדוגמה בגרמניה ובצרפת תרומת ענף התיירות לתל"ג היא 3%-4% בהתאמה ואילו ביפן התרומה של התיירות לתל"ג היא רק מעט מעל 2% אחוזים, אולם כמעט 7% מכח העבודה מועסק בענף התיירות. באוסטריה מעל 5% מכח העבודה מועסק בענף התיירות ותרומת הענף לתל"ג היא גם כן מעל 5%. בניו זילנד התרומה לתל"ג היא גם כן כ-5% אולם אחוז המועסקים בענף התיירות כפול ומגיע לכדי 10%. במדינות כפורטוגל, ספרד, איטליה ואיטליה המספרים גבוהים הרבה יותר, עד כדי 10% מכלל המועסקים ומהתרומה לתל"ג ואף יותר מכך.

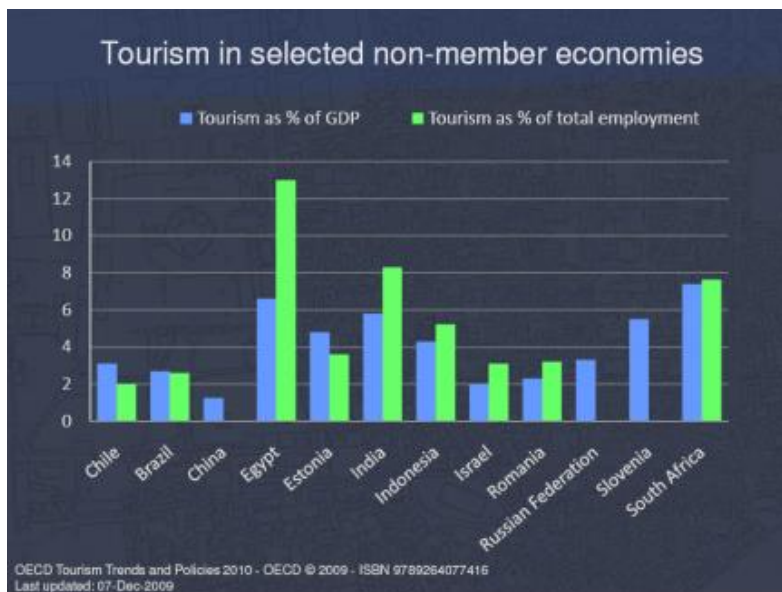
איור 2: משקל התיירות מהתמ"ג ומהתעסוקה במדינות המפותחות



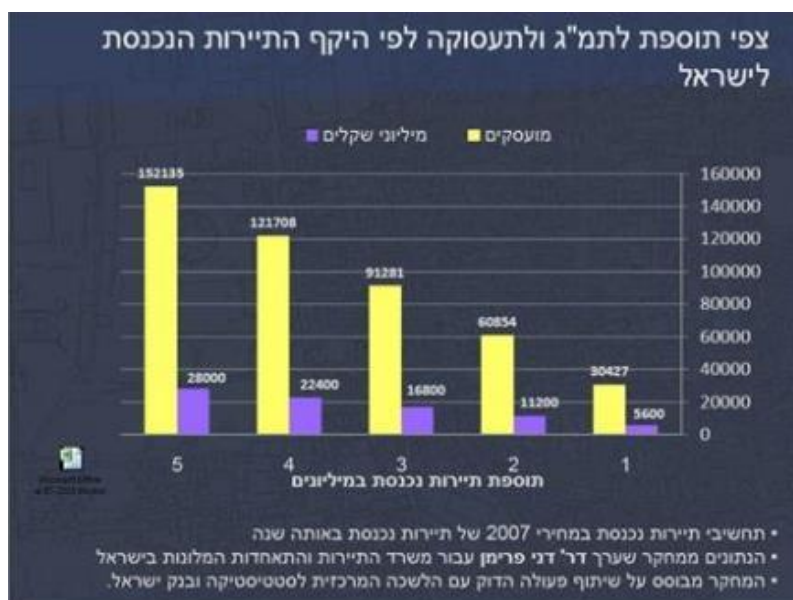
למדינת ישראל פוטנציאל תיירותי גבוהה לאור היותה ערש התרבויות המונותאיסטיות, עברה ההיסטוריה, והגיוון הגאוגרפי המצוי בה. למרות זאת בפועל חשיבותה הכלכלית של התיירות נמוכה והיא היוותה בשנת 2010 רק שני אחוז מהתמ"ג ושלושה אחוזים מהתעסוקה. אלו מספרים נמוכים יחסית למדינות המקבילות לישראל

מבחינת הפיתוח הכלכלי ובייחוד לאור הפוטנציאל התאורטי של ישראל וכן העובדה שהתיירות גדלה בעולם באופן מתמיד.

איור 3: משקל התיירות מהתמ"ג ומהתעסוקה במדינות שאינן חברות OECD



איור 4: צפי תוספת לתמ"ג ולתעסוקה לפי היקף התיירות הנכנסת לישראל



בעבודה שערך לאחרונה ד"ר דני פרימן (2010) בהזמנת משרד התיירות והתאחדות בתי המלון נמצא שתוספת של כל מיליון תיירים תביא לתוספת של כשלושים אלף מקומות במשק ותוספת של כ-5.6 מיליארד שקלים לתמ"ג. בכדי לאפשר עלייה שכזו בהיקפי התיירות יש כמובן צורך בבנייה רחבת היקף של בתי מלון ושרותי תיירות תומכים בישראל וכאן שאלת המיקום של אותם בתי מלון היא בעלת חשיבות עליונה כפי שיפורט להלן בהמשך.

1.2.1 תיירות ופיתוח הפריפריה בעולם בכלל ובישראל בפרט

Christaller, יוצר המודל הגאוגרפי החשוב של "המקומות המרכזיים", טען באמצע שנות השישים, כי עיקר הפעילות התיירותית מתרחשת במקומות פריפריאליים - במקומות המרוחקים מן המרכזים העירוניים והתעשייתיים וכי המוטיבציה העיקרית לתיירות היא "לברוח מן החיים העירוניים" (Christaller 1964). גם כיום, רוב הפעילות התיירותית בעולם (אם להתייחס למספר התיירים) מתרחשת באיזורים פריפריאליים - בעיקר בערי קיט על שפת ים או אגם או באיזורי הרים. ואולם לקראת סופה של המאה העשרים הופכת התיירות בערים גדולות לאחד מן המרכיבים המשמעותיים בכלכלה העירונית ובעיצוב הפיזי של מרכזי הערים. אולם במדינת ישראל עיקרה של הפעילות התיירותית וכתוצאה מכך גם חדרי המלון מצויים בשדרה המזרחית של המדינה: מרמת הגולן והגליל העליון בו מצויים אלפי חדרי אירוח ב"צימרים", המשך בטבריה ובאזור סובב כנרת, ירושלים, ריכוז בתי המלון בעין בוקק שלחופו של ים המלח וכמובן אילת בה מצוי הריכוז הגדול ביותר של חדרי מלון בישראל כיום. כלומר תעשיית התיירות במדינת ישראל כיום אינה מתרכזת כמו רוב הפעילויות הכלכליות במישור החוף ובמטרופולין תל אביב, אלא מרוכזת בעיקר באזורי הפריפריה הכלכלית והחברתית של מדינת ישראל ולכן השפעתה על הכלכלה גדולה הרבה יותר באיזורים בהם היא מרוכזת. יתר על כן באזורים אלו יש פחות תחרות על משאבי הקרקע בין התיירות לפעילויות כלכליות אחרות כפי שנציג בהמשך בהקשר של מיקום בתי מלון בסמוך לקו החוף הים תיכוני של ישראל.

כפי שמשתקף מהגרסא האחרונה של תמ"א 12/1, כוונתם של גורמי התכנון בישראל היא כיום להתמקד בתיירות העירונית וקובעת את תל אביב וירושלים כיעדים מועדפים מבחינת הביקוש, כלומר משמעות הדבר היא התמקדות בתיירות הנכנסת לישראל המאפיינת יותר יעדים אלה. תיירות הקיט בישראל מורכבת בעיקר מביקושים של תיירות הפנים ואולם יצירת היצע לתיירות הפנים חשובה מסיבות שונות שעוד ידונו בהמשך כגון שיקולים סביבתיים, צדק חברתי וכמובן שמירה על מאזן התשלומים של מדינת ישראל על ידי הקטנת ה"יבוא" של תיירות (במקרה זה יציאה של ישראלים לתיירות קיט בחו"ל).

במציאות בה המתח הכלכלי הבא לידי ביטוי בפערי הכנסה בין "מרכז ושוליים" הולך ומתחזק במדינת ישראל, הרי שהמשך פיתוחה של תעשיית התיירות ממשיך להיות אינטרס לאומי עליון ולא רק בשל מאזן התשלומים הלאומי וחישובי התל"ג, אלא בשל העובדה שהתיירות מהווה כיום ענף כלכלי ראשון במעלה בפריפריה הלאומית.

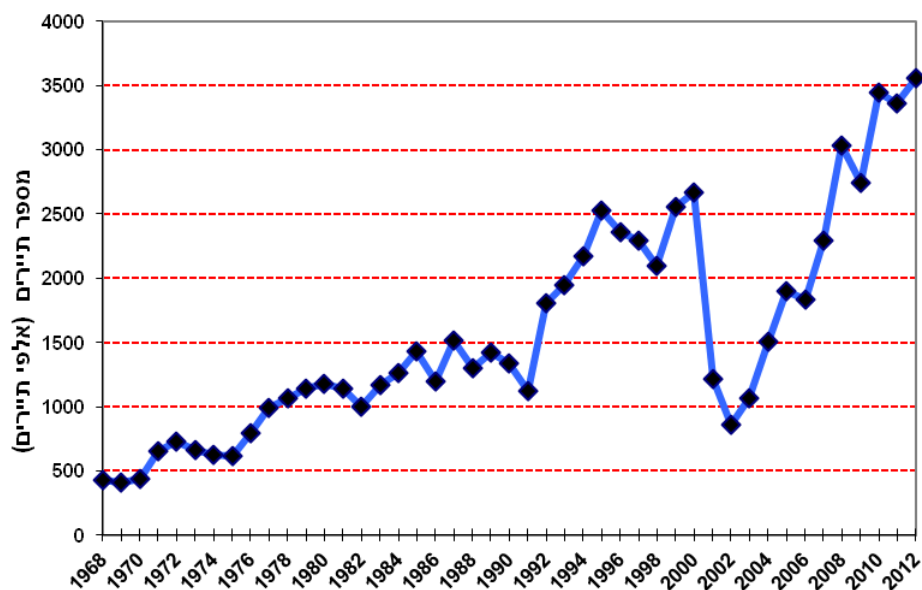
1.3 הגידול "התנודתי" בתיירות הנכנסת לישראל

התיירות הנכנסת לישראל ידעה עליות ומורדות רבות בארבעים השנה האחרונות כפועל יוצא של המצב הביטחוני והמדיני ששרר באיזור. בראשית שנות השבעים בולטת השפעתה של מלחמת יום כיפור ומשבר הנפט העולמי שבא בעקבותיה, לאחר מכן מלחמת לבנון, פרשת האונייה אקילה לאורו, האינתיפדה בשנת 1987 וכמובן מלחמת המפרץ (ראה איור בעמוד הבא). מצד שני התהליך המדיני באיזור, שהחל בשנת 1991 בעקבות סיומה של מלחמת המפרץ וכינוסה של ועידת מדריד (1991), הביא לגידול חד בהיקפי התיירות לישראל ולתמורות מרחיקות לכת במבנה של תעשיית התיירות המקומית שבאו לידי ביטוי בעיקר בכניסתן של רשתות בתי מלון בינלאומיות רבות לישראל.

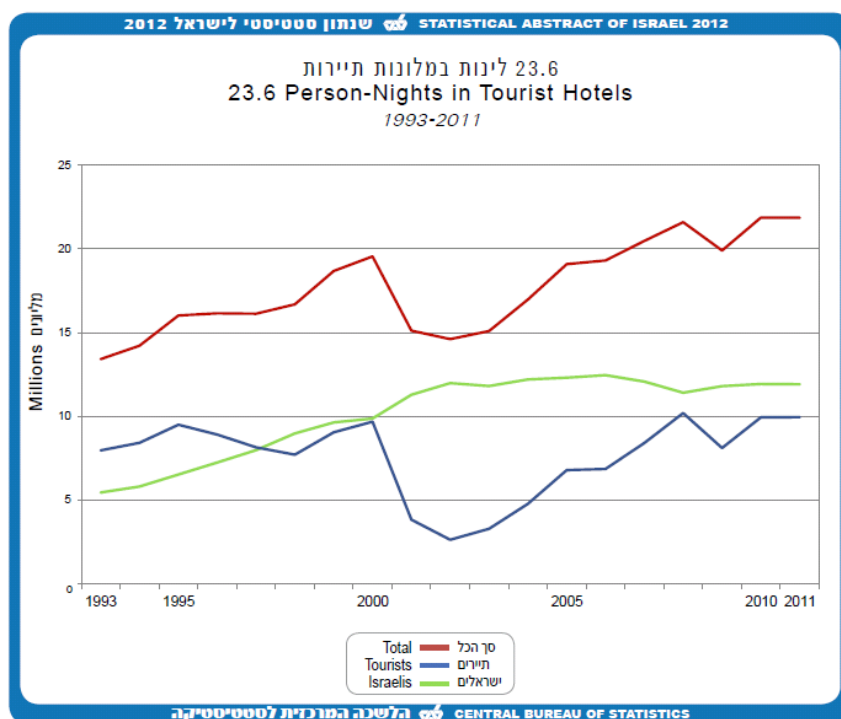
תקופת השגשוג בתיירות הנכנסת לישראל לא נמשכה זמן רב יחסית ולאחר שנת 1996, התיירות הנכנסת לישראל נכנסה לתקופה של ירידה איטית אך מתמשכת במספרי התיירים בעקבות פיגועי ההתאבדות והאטת התהליך המדיני, אולם תחילת המילניום השלישי וביקורו של האפיפיור יוחנן פאולוס השני הביאו לשיא בהיקפי התיירות הנכנסת בשנת 2000. אינתיפדת אל-אקצה הביאה את התיירות הנכנסת לישראל לשפל שהזכיר את ימי מלחמת המפרץ והתקופה שקדמה לה מבחינת מספרי התיירים הנכנסים לישראל. מאז מבצע "חומת מגן" התיירות לישראל חוותה התאוששות מהירה ומגמת הגידול בתיירות חזרה לרמות השיא של שנת 2000 תוך חמש שנים (2008) ובשנים האחרונות אף מעבר לכך.

למרות הגידול המשמעותי במספר התיירים הנכנסים לישראל בתקופה זו, הרי שהדבר מטעה מכיוון שכתוצאה ממגמות עולמיות, משך השהות הממוצע של תיירים בישראל פחת במידה משמעותית. כמו כן יש ככל הנראה זליגה משמעותית של לינות תיירים לשרותי הארחה ברשות הפלסטינית וכן לשרותי הארחה אשר אינם נכללים במסגרת נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (פרדוקס "התייר הנעלם"). לכן, הגידול המתמשך במספר הלינות בבתי המלון בישראל במהלך שנות התשעים ואילך לא נבע רק מן הגידול בתיירות הנכנסת, אלא בעיקר מהגידול הרב שנרשם בתיירות הפנים בעקבות העלייה ברמת החיים בישראל שאפיינה עשור זה.

איור 5: כניסת מבקרים לישראל 1968-2012 (מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה)



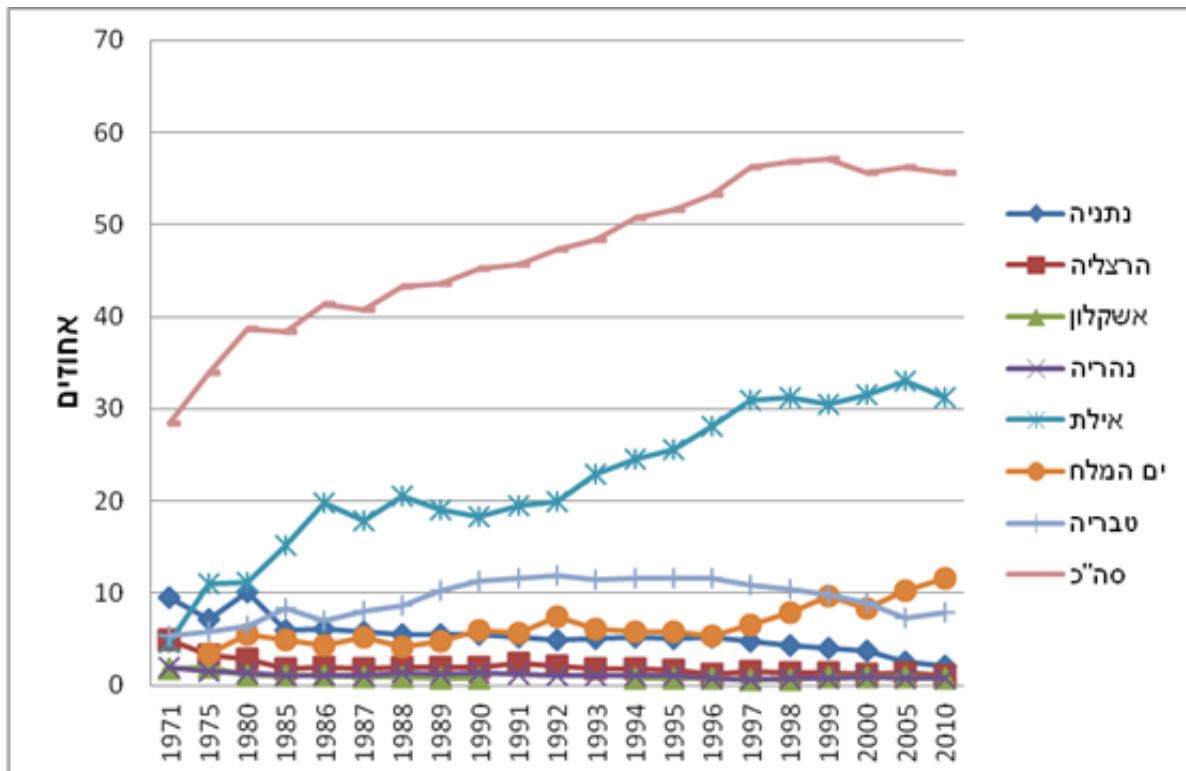
איור 6: לינות תיירים וישראלים בבתי מלון 1993-2012 (מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה)



1.3.1 תמורות בגאוגרפיה של התיירות בישראל

למרות העלייה המשמעותית במספרי התיירים הנכנסים לישראל ובמספר הלינות הכללי בבתי המלון הקשור ישירות גם בתיירות הפנים-ישראלית, אשר גדלה בנפחיה בעשורים האחרונים, ערי הקיט הותיקות לאורכו של החוף הים תיכוני לא זכו להינות משגשוג זה. הדבר בא לידי ביטוי בולט באיור בעמוד הבא בו ניתן לראות כיצד מספרי הלינות בנהריה, בנתניה, בהרצליה ובאשקלון לא גדלו באופן יחסי בארבעים השנים האחרונות ואף במספר מקרים קטנו באופן משמעותי. לעומת השקיעה באיזורי הקיט לחוף הים התיכון, בולטת העלייה המשמעותית בהיקף הלינות באילת בראש ובראשונה וכן באיזור ים המלח ובטבריה. נתון זה משקף גם את ירידת חשיבותן של ירושלים ותל-אביב כמוקדי התיירות העיקריים בישראל עבור תיירות הפנים בעיקר ואת עליית החשיבות של הקיט כמרכיב מרכזי במוצר התיירות בישראל באופן כללי ובייחוד עבור תיירות הפנים (שהולכת וגדלה כל הזמן באופן מוחלט ויחסי), אולם עלייה זו נבעה כאמור בעיקר מפיתוחה של אילת כעיר תיירות ומפיתוחם של ים המלח וטבריה.

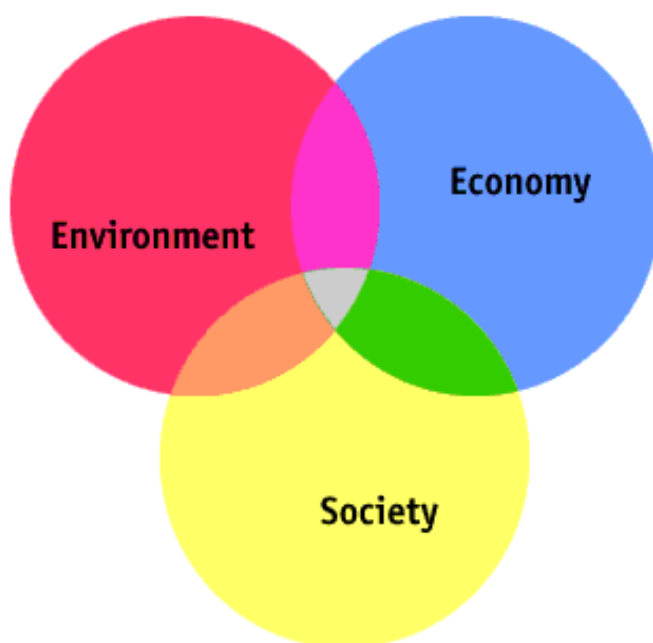
איור 7: המשקל היחסי של הלינות בערי הקיט הישראליות 1970-2010



1.4 כושר נשיאה תיירותי: היבטים כלכליים סביבתיים וחברתיים של פיתוח תיירות

המונח של כושר נשיאה תיירותי הוצע לראשונה על ידי Fisher and Krutilla בשנת 1972, אולם פותח על ידי Canestrelli and Costa כעשרים שנה מאוחר יותר (1991) וזאת במטרה לנסות ולהגדיר מהי היכולת של יעד תיירותי מסויים להכיל תיירים עד שהתיירות עצמה תביא לפגיעה בלתי הפיכה ביעד עצמו. המושג עצמו אינו מוחלט וישנן גם שאלות מתודולוגיות הקשורות ביכולת למדוד את כושר הנשיאה. כמובן שישנן גם פעולות שונות שיכולות להינקט על ידי מתכנני ומנהלי היעד או האתר בכדי להגדיל את כושר הנשיאה.

בספרות המחקר (Canestrelli and Costa, 1991) מקובל לזהות שלושה טיפוסים עיקריים של כושר נשיאה: חברתי, כלכלי, סביבתי/פיזי (איור 8).



ההיבטים הפיזיים הם הפשוטים יחסית למדידה, הדוגמא המפורסמת בהקשר לכך היא מערת Lascaux בחבל הדורדון (Dordogne), אשר בדרום צרפת. זוהי מערה בה מצויים מהצוירים המפורסמים ביותר של האדם הקדמון מלפני 17,000 שנה. המערה נתגלתה בשנת 1940 ונפתחה למקרים בשנת 1948. התאורה החזקה ותוצרי הנשימה של אלפי המבקרים הביאה להתפתחות מיקרואורגניזמים על דפנות המערה שסיכנו את ציורי הקיר, המודעות לסכנה לציורים החלה בשנת 1955, אולם המערה נסגרה למבקרים בשנת 1963.

בשנת 1979 מערכת המערות הוכרזו כאתר מורשת עולם של אונסק"ו. בשנת 1983 נפתח 200 מטרים מהמערה המקורית מרכז מבקרים ובו מערה מלאכותית ובה העתקים של ציורי הקיר המכונה Lascaux II ובה מבקרים מידי שנה כמה מיליוני מבקרים. ההיבטים החברתיים והכלכליים של כושר נשיאה מורכבים יותר למדידה ולהערכה ובם סובייקטיבים הרבה יותר, להלן יובאו בהרחבה ההיבטים החברתיים והכלכליים של כושר נשיאה.

1.4.1 ההיבטים החברתיים של "כושר נשיאה"

חוקרים זיהו השפעות הדדיות בין פיתוח תיירות לבין קהילת התושבים המקומיים כבר בשנות ה-70. בשלב ראשון התמקדו בהשלכות התפתחות התיירות על תושבים מקומיים. תחילה הצביעו על השמחה שעוררו ההשפעות החיוביות של פיתוח התיירות, ובהמשך החלו לאבחן השפעות שליליות. בשנת 1975 פרסם חוקר בשם Doxey את "מדד העצבנות" (Irritation Index), הצופה שינוי הדרגתי בתגובת התושבים לתיירים באזור מגוריהם. לפי המודל שלו, היחס הראשוני יתאפיין באופוריה, ובהמשך יתפתח לכדי אפתייה, אחריה עצבנות, ובשלב האחרון אנטיגוניזם (Doxey, 1975).

עם התפתחות המחקר ניתן לזהות כיום שלושה תחומים מרכזיים בהם ניכרת השפעת התיירות על הקהילה המקומית. תחום ראשון ופשוט לאיבחון הוא התחום הפיזי- מרחבי. כמעט מובן מאליה כי לפיתוח התיירות יש השפעה ניכרת לעין על המרחב המקיף את מוקד העניין התיירותי. בניית בתי מלון, הקמת מתחמי תיירות, כגון טיילת או מרכז לקניות ובילויים, פיתוח מערכת התחבורה וכן הלאה, הם שינויים פיזיים, שהביקוש התיירותי מעורר אותם. מטבע הדברים, אופיה השלילי או החיובי של ההשפעה, יקבע בעיני המתבונן.

התחום השני, מורכב יותר לאבחון, והוא ההשפעה הכלכלית של התיירות על המרחב האנושי המקיף את מוקד העניין התיירותי. בספרם אודות תיירות ופיתוח כלכלי מאמצע שנות ה-90, מתארים Williams & Shaw את ההשפעות הצפויות של פיתוח התיירות על הכלכלה המקומית. ראשית יש לבחון את השפעתם של בתי עסק הפועלים למטרות תיירותיות בלבד, כגון בתי מלון, מתקני אירוח ושירותי הסעדה. במידה ובתי עסק אלה נתונים בבעלותם המלאה או החלקית של תושבים מקומיים, הם גורמים לשיפור מצבם הכלכלי של התושבים באופן ישיר (Wahnschafft, 1982). תושב הזוכה לרווחה כלכלית צפוי להגדיל את הוצאותיו, ולהשפיע על מחזור העסקים באזור המחיה שלו. שנית, חשוב לבחון את השפעות המכפיל של בתי עסק תיירותיים על בתי עסק שאינם פועלים למטרות תיירות בלבד. ברוב המקרים, מתקני האירוח ושירותי ההסעדה צורכים מוצרים בחנויות המקומיות, מעסיקים עובדים מקומיים ואף מגבירים את הצריכה של שירותים מקומיים כגון: כביסה, הובלות, דואר, בנקאות וכן הלאה (Williams and Shaw, 1995).

המורכבות העיקרית בתחום זה היא איתור פרמטרים להערכת ההשפעה הכלכלית, וניתוחם. פרמטר בסיסי לדוגמה הוא שינוי בהיקף המועסקים ובגודל ההכנסה הממוצעת של תושבי המקום. פרמטר זה מצביע בוודאי על מגמת ההשפעה הכלכלית של פיתוח התיירות במקום, וכן על סדר הגודל של השפעה זו (Williams and Shaw, 1995). במרבית המקרים המופיעים בספר מצאו כי מדובר בהשפעה חיובית, וכי פיתוח תיירות באזור מסוים, הוביל לפיתוח כלכלת האזור. מידת הפיתוח ואופיו הם נגזרת של שאלות הנוגעות למאפייני התיירות הנמשכת לאזור (Williams and Shaw, 1995), למידת הפיתוח של האזור עצמו ולקצב הפיתוח התיירותי (Hall, 2008).

לצד ההשפעות החיוביות של פיתוח התיירות על הפיתוח הכלכלי של אזור, הזוכה למשיכה תיירותית, מצביעים החוקרים על מגרעות הכלכלה המבוססת אך ורק על תיירות. מגרעה אחת קשורה באופי המשרות המוצעות בתחום התיירות. אלה בעיקר משרות עונתיות שאינן דורשות הון אנושי גבוה, אלא עובדים פשוטים שישתכרו שכר נמוך. כתוצאה מכך, במוקדי תיירות רבים מתקבצות קהילות בלתי רצויות של מהגרי עבודה, הנכונים לעבוד בעבודה קשה ובשכר נמוך יחסית (Nunkoo and Ramkissoon, 2010). מנגד התיירות מציעה משרות באזורי פריפריה בהן אין פעילויות כלכליות חלופיות רבות וכן סוג זה של משרות מתאים לאוכלוסייה חסרת כישורים בשוק העבודה וכן לאוכלוסייה המחפשת משרות חלקיות הזמינות לאורך כל שעות היום כדוגמת סטודנטים.

מגרעה נוספת קשורה למחזור החיים של מוצר התיירות (משלב השקתו וצריכתו על ידי לקוחות ועד שלב העלמותו מהשוק). יתכן מצב שבו כתוצאה מביקוש גבוה התיירות תהפוך לענף הכלכלי המרכזי באזור מסוים, ובתוך זמן קצר יאבד המקום את האטרקטיביות והביקוש ירד באופן דראסטי. התוצאה עשויה להיות קריסה מהירה של הכלכלה המקומית (Mazanec, 1997). על כך ראה בהמשך את "מודל מחזור החיים של באטלר". כמו כן יש להוסיף את הפגיעות של ענף התיירות לתנודות מהירות כתוצאה מאסונות טבע, ומעשי ידי אדם (מלחמות וכיו"ב).

תחום שלישי שבו ניכרת השפעת התפתחות התיירות על הקהילה המקומית הוא התחום החברתי-תרבותי. כמובן. קוד ההתנהגות המשוחרר והנהנתני המאפיין תיירים בתקופת נופש וריחוק משגרת יומם, והקמה למשל של בתי קזינו ואף בתי בושת, עלולים לפגוע בתפיסה התרבותית והערכית של הקהילה המקומית (Carmichael, 2000). גם התפתחות קהילות של מהגרי עבודה באזורי תיירות (היוצרים משרות רבות לכוח עבודה זול), או חדירת תרבות מערבית אל אזורי תיירות במדינות מתפתחות הן תופעות חברתיות שעשויות לגרור השלכות שליליות (Nunkoo and Ramkissoon, 2010).

בשנים האחרונות התפרסמו מחקרים רבים העוסקים בהשפעת הקהילה המקומית על הצלחת התיירות. זאת על רקע התרחבות תופעת תיירות המורשת (Graham et al., 2000), במסגרתה תרבות הקהילות המסורתיות היא מוקד משיכה תיירותי (Chang, 1996). בסוג זה של תיירות אורבנית או כפרית, הצלחת הפיתוח התיירותי תלויה באופן ישיר ומובהק בנכונותם של בני הקהילה המקומית לקחת חלק בפיתוח התיירותי של האזור, ולהציג את תרבותם לציבור התיירים באמצעים שונים. גם בסוגים אחרים של תיירות נודעת חשיבות גבוהה ליחס התושבים לתיירות. במצב בו התושבים המקומיים אינם שותפים לרווחים הכלכליים, שמופקים מהתיירות המגיעה לאזור, הם בוודאי לא יהיו שותפים לשאיפה שהתיירות תצליח, בשנים האחרונות התפרסמו מספר מחקרים בישראל שבחנו את חוסר ההצלחה של פיתוח התיירות בערים היסטוריות כגון נצרת ועכו והגיעו למסקנות דומות (Cohen-Hattab and Shoval, 2007; Shoval, 2013). בנוסף לכך עלולה להתפתח בקרב המקומיים תחושת תסכול, הנובעת מחוסר היכולת שלהם לקחת חלק בצמיחה הכלכלית, ומהמעמד הנמוך שנכפה עליהם (Wahnschafft, 1982). על רקע תחושות אלה התפתח לעיתים יחס המבוסס על רמאות ואף פשיעה כלפי התיירים. יעדים המאופיינים ע"י חוסר בטחון אישי של תיירים או יחס מעליב ובלתי הוגן מצד המקומיים, סובלים מטבע הדברים, מירידה בביקוש.

המחקר שמטרתו היתה בירור השפעת התיירות על תחושת התושבים הלך והתפתח בכיוונים שונים. חוקרים אחדים ביקשו, כאמור, להתמקד בהשפעת התיירות על חיי הקהילה המארחת, ואחרים בחרו להתמקד בהשפעת הגומלין של יחס התושבים המקומיים כלפי התיירות על הצלחתה. בשנים האחרונות מתמקד המחקר בתחום הגורמים המשפיעים על יחס התושבים המקומיים לתיירות. באמצעות חקר אתרי תיירות ברחבי העולם, מתגבשת הבנה לגבי הגורמים העיקריים המשפיעים על יחס התושבים לפיתוח תיירות באזור מגוריהם. ניתוח גורמים אלה הוא המפתח לגיבוש מודלים ליעול מעורבות התושבים באופן שיתרום להצלחת התיירות באזור מגוריהם. להלן הגורמים עיקריים שזיהו חוקרים שונים:

מחקר שנעשה בתאילנד מציג את חשיבות תמיכת הממשלה בפיתוח תיירות ע"י הסקטור הרשמי והבלתי רשמי במקביל. במחקר נמצא כי באזורים בהם הממשלה תומכת אך ורק בפיתוח התיירות, הנעשה על ידי גורמים חיצוניים לאוכלוסיה המקומית, כלומר חברות ויזמים בינלאומיים, הצמיחה הכלכלית של האזור אינה משפרת את רווחת התושבים המקומיים במידה רבה. מצב בו הממשלה אינה מעודדת את היוזמות העסקיות של המקומיים, יעורר בקרב המקומיים תחושות תסכול ואף אנטיגוניזם כלפי התיירות והתיירים (Wahnschafft, 1982).

נכונותם של התושבים המקומיים 'להרים את הכפפה' ולמנף פעילות כלכלית בתחום התיירות בשיטת "Bottom-Up". בבחינת תהליך התפתחות תיירות מורשת אורבנית והכוחות הפועלים בתהליך זה, נמצא כי נכונות ממשלתית ופעילות חברות בינלאומיות על רקע תהליכי גלובליזציה לא יוכלו לקדם פיתוח תיירות בהצלחה לבדם. כוחם של התושבים המקומיים הוא בבחירתם לקלוט את היוזמות הממשלתיות והבינלאומיות ולצקת לתוך הדפוסים הנהוגים במקומות אחרים בעולם, את הייחודיות של המורשת והתרבות המקומית (Chang, 1996).

מידת ההזדהות של התושבים המקומיים עם אופי המיתוג של האזור. במקרים בהם מוקד המשיכה המשווק לתיירים ניצב בסתירה לתפיסת העולם של התושבים, אלה עלולים לפתח אנטיגוניזם כלפי צמיחת התיירות. כתוצאה מכך צפוי העדר שיתוף פעולה והנעת תהליכי פיתוח מסוג Bottom-Up. דוגמא אחת למצב מסוג זה ניתן לראות באזורי תיירות המשווקים כמוקד לתעשיית הימורים וזנות בדרום מזרח קונטיקט. תושבי הסביבה שאינם מעוניינים בתדמית של זילות חומרית ונהנתנות באזור מגוריהם פועלים לעיכוב יוזמות הפיתוח (Carmichael, 2000). דוגמה נוספת היא הנסיון למתג את מחוז טרנסילבניה שברומניה כמחוז מגוריו של דרקולה הערפד האגדי. בפועל התנגדות התושבים לתדמית הבלתי רצויה של טירות נטושות ועטלפים מוצצי דם באזור מגוריהם הכשילה את יוזמת הפיתוח (Light, 2007).

חוקרים מתחום הפסיכולוגיה מציעים כי התיאוריה של התנהגות מתוכננת (TPB- Theory of Planned Behaviour) - תיאוריה המסבירה את הקשר בין עמדות ערכיות להתנהגות יכולה לצפות או לכל הפחות להסביר את תגובת התושבים לפיתוח תיירות באזור מגוריהם (Nunkoo and Ramkissoon, 2010). בבסיס התיאוריה ניצבת ההנחה כי תפיסת העולם של אדם (או של קהילה) שולטת על התנהגותו. המאמר מתמקד בנורמות של הקהילה המארחת בתחום המגדרי. על פי מסקנות המאמר, תיירות המתפתחת בסתירה לתפיסה המגדרית של הקהילה המארחת, תעורר מורכבויות שעשויות להביא לאנטיגוניזם של התושבים כלפי התיירות (Nunkoo and Ramkissoon, 2010).

מחקר שנעשה בספרד, מציע כי אין לצפות תגובה אחידה מכלל הקהילה, וכי התועלת האישית שמקבלים מקומיים מתיירות היא שקובעת את יחסם כלפי פיתוח תיירותי. לטענת החוקרים מקרה הבוחן של העיירה Santiponce בספרד מוכיח, כי תושבים שמפיקים תועלת כלכלית ישירה מתיירות, מאד תומכים בפיתוח תיירות, אך לא רואים צורך בתכנון הפיתוח. תושבים אחרים, המשתייכים לאותה קהילה, ומפיקים תועלת עקיפה בלבד, מודעים יותר להשלכות השליליות של התיירות על הכלכלה, הסביבה והתרבות בשכונת מגוריהם.

תושבים אלה רואים בתכנון מוקפד כלי הכרחי למזעור ההשפעות השליליות שעשוי לגרום פיתוח תיירות (Oviedo-Garcia et al., 2008).

מחקר שנערך בעיר צ'רלסטון בדרום קרוליינה בחן את הקשר בין היחסים בתוך הקהילה לבין יחס הקהילה לפיתוח תיירות. מדדי היחסים שבתוך הקהילה הם משך הזמן בו מתגוררים התושבים בשכונה, מספר קשרי החברות והשכנות שיצרו תושבי הקהילה בינם לבין עצמם, שעות התנדבות של התושבים בתוך הקהילה, אחוז גביית המיסים וכן הלאה. המחקר הראה כי קהילות המתאפיינות בהשקעה גדולה של התושבים באמצעות מיסים וקשרי אנוש, חוששות ממצב שבו ההשקעות שלהם יוקצו לצורך פיתוח תיירות במקום לצורך פיתוח הקהילה. כתוצאה מכך יש לצפות שקהילות אלה יתנגדו לפיתוח תיירות שאינו מתוכנן ומבוקר (Harrill and Potts, 2003).

במחקר השוואתי שנערך בין שתי קהילות המארחות תיירות בעיירות Liberia ו La Fortuna שבקוסטה ריקה נמצא כי מנהיגות מקומית וקהילה חזקה הן גורם חשוב בהצלחת פיתוח התיירות. בקהילות נעדרות מנהיגות חזקה עשוי להוצר מצב שבו תושב בעל אינטרס כלכלי ישפיע על החלטות התכנון ע"פ האינטרסים שלו, ולא על פי צרכי הקהילה. פגיעה באינטרסים של הקהילה בתהליך פיתוח תיירות תגרום בטווח הארוך לפגיעה בתיירות. מנהיגות מקומית חזקה, וארגונים קהילתיים מעורבים בתכנון ובניהול התיירות ישמרו על האינטרסים של הקהילה המארחת (Mattarrita-Cascante, 2010).

במקרים רבים פיתוח תיירותי עלול לגרום גם להשפעות כלכליות, חברתיות ותרבותיות קשות ובלתי הפיכות על האדם (Hall and Page, 2002; Pedersen, 2002). לצורך המחשה, פיתוח של חדרי אירוח ביישוב כפרי מעבר לכמות מסוימת גורם לבעיות של כושר נשיאה חברתית של התיירות במקום, הדבר נגרם הן בשל נוכחות אינטנסיבית של אנשים זרים בסביבת מגורים ופנאי של האוכלוסייה המקומית, הן בשל מגורים ארעיים במקום של אנשים שתפקידם לשרת את התיירים (Shaw and Williams, 2002). קיימים ניסיונות בעולם הרחב ובישראל ניסיונות לפיתוח של "תיירות אקולוגית" ("תיירות בת קיימא") הממזערות את הפגיעה בסביבה ובחברה (Baker, 2006).

1.4.2 כושר נשיאה כלכלי ו/או סביבתי: מודל מחזור החיים של ערי קיט

מודל החיים של (Butler 1980) הפך עם השנים לייצוג מקובל של היכולת של יעד תיירות לשאת עצמו מבחינה כלכלית (ואפשר גם לכלול את ההיבט הסביבתי, כי הרס הסביבה בעקבות הפעילות התיירותית פוגעת כמובן בכושר הנשיאה של היעד). המודל מראה כיצד יעד תיירות (בעיקר בהקשר של תיירות קיט) יכול להתפתח לאורך זמן כמעין "מחזור חיים" וללא תכנון, ניהול ושיווק מתאימים הוא למעשה מכלה את עצמו לאורך זמן.

מודל זה מאוד רלוונטי למצבן של ערי הקיט הישראליות לחוף הים התיכון וכן לאילת ולים המלח. לטענתו איזורי קיט הם דינאמיים, משתנים ומתפתחים עם הזמן. אבולוציה זו מונעת על ידי מספר גורמים הכוללים שינויים בהעדפות ובצרכי המבקרים, ירידה הדרגתית והחלפה אפשרית של מתקנים ושירותים פיזיים, ושינוי (ואפילו היעלמות) האטרקציות הטבעיות והתרבותיות המקוריות שהיוו מקור המשיכה הראשוני של האזור. באטלר הציע מודל התפתחותי, המנסה להסביר את תופעת מחזור החיים של ערי קיט ובו חמישה שלבים עיקריים: שלב הגילוי, שלב הפיתוח המואץ, שלב הבשלות, שלב הסטגנציה, אשר לאחריו יגיע השלב האחרון שיכול להיות שקיעה או צמיחה מחדש.

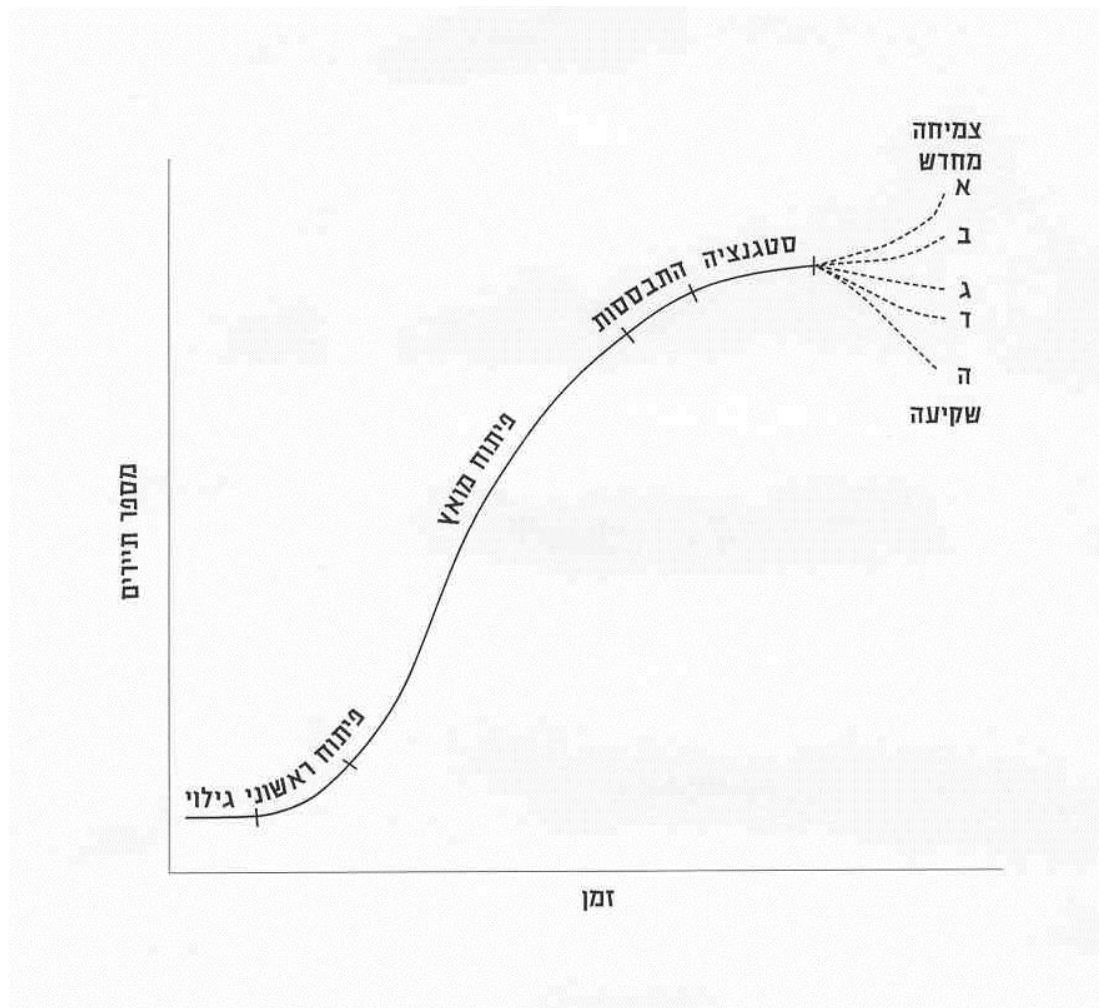
למחזור החיים יש שני צירים המייצגים האחד את מספרי מבקרים ביעד והשני את הזמן. עליה בכל כיוון מציגה ירידה כללית באיכות הכללית ובאטרקטיביות לאחר שהגיע האזור לכושר נשיאה. במקרה של המבקרים הראשונים, האזור יכול לאבד מהאטרקטיביות שלו עוד לפני שהגיע לשיא כושר הנשיאה שלו והם יעברו לבחון אזור אחר שאינו מפותח. ניתן להניח כי גם תגובת תושבי המקום לתיירות תשתנה לאורך הזמן. בתופעה זו עסק Doxey באינדקס שהוא בנה הקרוי (Index of Tourist Irritation - Irridex), אשר כבר נזכר קודם לכן, לפיו הסקלה נעה בין אופוריה ואפטיה ובין עצבנות לאנטגוניזם. מחקר מאוחר יותר הראה כי תגובת התושבים המקומיים לתיירים אינה בהכרח מוסברת על ידי הידוק המגע עימם או על ידי עליה במספר המבקרים. זו פונקציה מורכבת יותר הקשורה למאפיינים הן של המבקרים והן של התושבים המקומיים ולסידור המרחבי של האזור עצמו.

מודל מחזור החיים של ערי קיט על פי באטלר 1980

שלב הגילוי (Exploration): שלב זה מאופיין במספר קטן של תיירים, המחפשים יעדים ומקומות לא שגרתיים שעדיין לא נהפכו לאתרי תיירות ממוסדים. בשלב זה לא נוצרת תשתית תיירותית מיוחדת ואילו המגע עם התושבים המקומיים גבוה. במקרים מסוימים המגע והחפיפה עם המקומיים מהווים את הסיבה העיקרית

לביקור ביעד מסוים. הרקמה הפיזית והסביבה החברתית של האזור לא משתנים בגלל תיירות זו, והגעתם ועזיבתם של תיירים תהיה בעלת חשיבות נמוכה לחיים הכלכליים והחברתיים של התושבים הקבועים.

איור 9: מודל מחזור החיים של באטלר



שלב הפיתוח הראשוני (Involvement): ככל שגדל מספר התיירים המגיעים לאזור מוקמים מתקנים ושירותים עבור התיירים. המגע בין המבקרים למקומיים נשאר גבוה. בהמשך לכך ניתן מתחיל פרסום ושיווק של יעד התיירות שתפקידו למשוך תיירים. ניתן לזהות שוק ראשוני של מבקרים. כמו כן, ניתן לזהות עונתיות, לשם כך יתבצעו התאמות בשוק התעסוקה של התושבים המקומיים העוסקים בענף התיירות. בשלב זה יופיעו גם ארגונים בתחום התיירות אשר יתחילו להפעיל לחץ על הממשלה ועל ארגונים ציבוריים לספק ו/או לשפר את מערכת התחבורה ומתקנים ושירותים אחרים לתיירים.

שלב הפיתוח המואץ (Development): בשלב זה השוק התיירותי מוגדר בחלקו על ידי שיווק ופרסום מסיביים. כששלב זה מתפתח ניתן לראות כי המעורבות המקומית והשליטה בפיתוח נחלשים במהרה. חלק מן המתקנים והשירותים שמספק המקום ייעלמו והם יוחלפו על-ידי מתקנים ושירותים שמספקות חברות בינלאומיות, בעיקר בתחום שירותי האיכסון. אטרקציות תרבותיות וטבעיות יפותחו וישווקו באופן ספציפי, והאטרקציות המקוריות הללו יוחלפו במתקנים ושירותים מיובאים מעשה ידי אדם. שינויים בחזות הפיזית של האזור יורגשו וניתן לצפות שלא כולם יתקבלו בברכה על ידי התושבים המקומיים.

שלב ההתבססות (Consolidation): שיעור הצמיחה במספר המבקרים יקטן, למרות שמספרם הסופי יוסיף לגדול והוא יהיה גדול ממספר התושבים. שיווק ופרסום יהיו נרחבים ויעשו מאמצים להרחיב את עונתיות הביקור ואת שווקי האזור. רשתות וגופי זיכיונות רבים ומרכזיים בענף התיירות ייוצגו באזור אך מעט תוספות יתבצעו. הפיתוח יזכה לאופוזיציה מצד התושבים המקומיים, בעיקר מאלו שלא עוסקים בענף התיירות.

שלב הסטגנציה (Stagnation): בשלב זה יגיע אזור הקיט למספר השיא של מבקרים, כושר הנשיאה של המקום יגיע לנקודת הרוויה או אף מעבר אליה, דבר שיגרום לבעיות כלכליות, חברתיות וסביבתיות. לאזור תהיה תדמית מבוססת, אך הוא כבר לא יהיה אופנתי. תהיה הישענות על ביקורים חוזרים ועל כינוסים. ידרשו מאמצים גדולים כדי לשמר את רמת הביקורים. אטרקציות תרבותיות וטבעיות כבר הוחלפו על ידי מתקנים ושירותים "מלאכותיים", התדמית של עיר הקיט נפרדת מן הסביבה הגיאוגרפית שלה. פיתוח חדש יהיה פריפריאלי ביחס לאזור התיירותי המקורי והקרקות יחוו שינוי תדיר בבעלות.

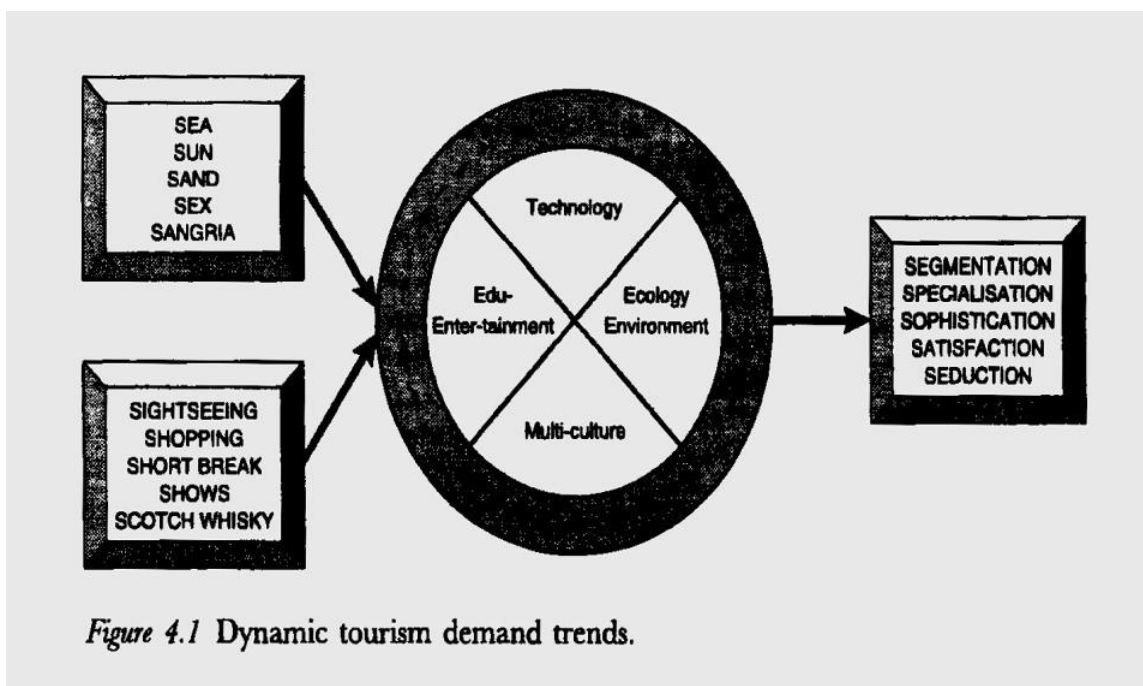
שלב הדעיכה/השקיעה (Decline): האזור לא יהיה מסוגל להתחרות עם אטרקציות חדשות ולכן הוא יאלץ להתמודד עם שוק שמתדרדר ומצטמצם גם מבחינה מרחבית וגם מבחינת מספר המבקרים. הוא כבר לא יהיה אטרקטיבי לחופשות אלא ישתמש בו בעיקר לנופש בסופי שבוע או לטיולים בני יום אחד. מגמות אלו נראות באזורי קיט "בוגרים" באירופה. מתקני ושירותי תיירים יוחלפו במבנים שאינם מוטי תיירות, והאזור הולך ויוצא מענף התיירות. יותר ויותר מתקני ושירותי תיירות ייעלמו ככל שהאזור הופך פחות אטרקטיבי לתיירים והצורך בקיומם עומד על הפרק. תיתכן המרה של מתקנים ושירותים רבים לפעילויות קשורות, כגון מלונות שיהפכו לבתי דירות או לבתי אבות. בסופו של התהליך יתכן והאיזור יאבד כליל את הפונקציות התיירותיות שלו.

שלב ההחייה מחדש (Rejuvenation): לעומת הדעיכה, תיתכן החייה מחודשת של האיזור ואולם לשלב זה לא ניתן להגיע ללא שינוי מוחלט של האטרקציות שעליהן מתבססת התיירות. שתי דרכים שדרכן ניתן להגיע למטרה זו הן הוספת אטרקציות מעשה ידי אדם, כמו למשל הקמת בתי קזינו במקרה של אטלנטיק סיטי או להשתמש במשאבים טבעיים שעד כה לא השתמשו בהם. ערי קיט וספא באירופה עברו שיקום על ידי פניה

לשוק ספורט החורף ועל ידי כך התאפשרה בערים אלו פעילות תיירותית במשך כל השנה. הפיתוח של מתקנים ושירותים חדשים הופך אפשרי מבחינה כלכלית, ובאותו הזמן הוא משמש לשיקום והחייאה של מתקני ושירותי הקיץ. במקרים רבים של רצון להחייאה מחדש רק מאמצים משותפים של הממשלה והסקטור הפרטי יוכלו לסייע לאזור בתהליך שיקומו. יחד עם זאת, התהליך הוא בלתי נמנע וגם האטרקציות שנולדו כתוצאה מן השיקום בסופו של דבר יגוועו ויאבדו מיכולתם לעמוד בתחרות למעט מקרים בהם האזור הוא בעל תכונות ייחודיות.

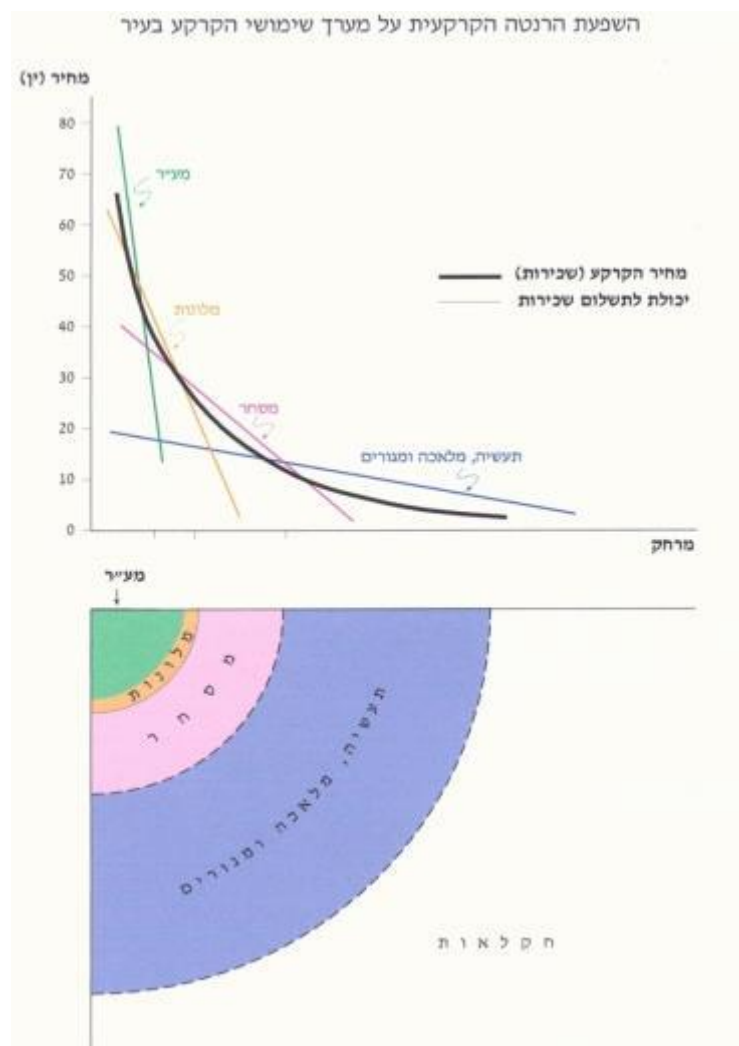
חשוב לציין כי לצד התיירות ההמונית כמו חופים שמש וים (Sea, Sun and Sand) המכונה גם תיירות שלוש ה"ס", תיירות עירונית (City Breaks) או התיירות הדתית, בשנים האחרונות ניכרת מגמה של התפתחות סוגי תיירות חדשים רבים ומגוונים אשר זוכים לעיתים לכינויים כמו ה"תיירות החדשה" ("New Tourism") או "תיירות אלטרנטיבית" ("Alternative Tourism") אשר שונה במאפייניה ומהווה אלטרנטיבה לתיירות ההמונית הקונבנציונלית, וכן מתפצלת למגוון רב של סוגי "תיירות נישה" ("Niche Tourism"), המכוונת במיוחד לסוגי תיירות תרבות מגוונים (Howie, 2003). במודל של Buhalis (2001) קיימת השוואה בין סוגי ומאפייני ה"תיירות הוותיקה" בעיר ובאזורי החופים לבין ה"תיירות החדשה" שהיא תוצאה של מספר תהליכים שהתרחשו בעשורים האחרונים.

איור 10: מגמות בביקוש לתיירות



2. חשיבות המיקום של בתי מלון במרחב

בענף המלונאות מקובל לומר ששלושת הגורמים להצלחתו של בית מלון הם: Location, Location, Location. כבר עשרות שנים ידוע חשיבותו של המיקום בתחום התיירות (Shoval et al., 2011), כפי שניסח זאת כבר בשנת 1968 החוקר היפני Yokeno במודל המסביר את המיקום המרכזי של המלונות בעיר על סמך תחלופה בין רנטה כלכלית למיקום (איור 11). היזמים המקימים בתי מלון מעוניינים במיקום מרכזי בעקבות רצונם של התיירים במיקום מרכזי. כך המלונות זוכים ללא מאמץ ביתרון שיווקי טבעי הנובע מעצם ריכוזם באיזור גיאוגרפי מוגדר. המודל אמנם פותח כדי להסביר מיקום בתי מלון בערים, אולם הוא רלוונטי גם לסביבות תיירות אחרות (Ashworth and Page, 2011).



עם השנים נוספו הנחות נוספות ביחס לרצונם של התיירים במלונות במיקום מרכזי:

1. התייר שואף למיקום מרכזי כדי להקטין ככל האפשר את זמני הנסיעה לאיזורי פעילותו ולהימנע מבזבז הזמן הקצוב לו לביקור בעיר (Cooper, 1981).
 2. התייר רוצה נוחות מקסימלית ולכן מעדיף להיות במלונות המצויים במרחק הליכה מהמרכזים הראשוניים העיקריים בין אם אלו חופי הים, אתרי העתיקות או חיי העיר התוססים (Arbel and Pizam, 1987).
 3. התייר מבקש נגישות רגלית ליעדי הביקור, מפני שאין ברשותו בדרך כלל רכב פרטי. שכירת רכב בעיר גדולה איננה יעילה אם אינו מכיר את צירי הנהיגה וכן החנייה במרכזי ערים עולה כסף רב (Burtenshaw et al., 1981, 172).
 4. התייר מעדיף להיות סמוך ליעדי ביקורו, מפני שהתמצאותו במרחב מוגבלת. המפה המנטלית שלו מקוטעת ואין הוא מודע למרחקים הגיאוגרפיים האמיתיים (Burtenshaw et al., 1991, 211).
 5. גם אם התייר מכיר את המרחקים הגיאוגרפיים, הוא לא תמיד מכיר את יעילותה של התחבורה הציבורית, את זמני הנסיעה מיקום התחנות וכו' (Arbel and Pizam, 1987).
- לחשיבותו של המיקום של בתי מלון ופונקציות תיירותיות אחרות במרחב העירוני יש הוכחות אמפיריות רבות מרחבי העולם, אולם המחקר שהתבסס על המדד הרלוונטי ביותר עד כה לבחינת הנושא נעשה ביחס לירושלים. ונמצא, כי למיקום בשוליים העירוניים ישנה משמעות לגבי האטרקטיביות של הקמת בית מלון על ידי יזמים וזאת בייחוד בשוק מקרקעין לא משוכלל כמו ירושלים שבה לאורך עשרות השנים האחרונות התערבות של המדינה בשיווק קרקעות למלונאות מבטלת למעשה את שיפוע הרנטה הכלכלית ומעקרת את התחלופה בין מחיר למרחק. המחקר נערך החל משנת 2003, בסיוע התאחדות המלונות של ירושלים, ובמימון מכון אשכול באוניברסיטה העברית. תוצאותיו פורסמו מספר שנים לאחר מכן (Shoval, 2006).
- לצורך ביצוע המחקר נאספו אינדיקטורים שונים ביחס לפעילותם של בתי המלון בירושלים. נתון אחד שנתקבל באופן מרוכז מהתאחדות בתי המלון בירושלים היה "התפוסה השנתית הממוצעת לחדר" של כל בית מלון בירושלים בין השנים 1995-1999. אולם כפי שהוכח במסגרת מחקר זה, התפוסה של בתי המלון אינה אינדיקטור בעל משמעות כלשהיא לניתוח הפעילות של בתי מלון.
- נאספו גם נתונים נוספים מבתי המלון, בין השאר חשוב לציין את: "היחס בין תיירים יחידים לתיירות מאורגנת מתוך כלל אורחי המלון". כמו כן נאסף הנתון של "המחיר הממוצע (שנתי) בו נמכר חדר בבית המלון" (Average Room Rate). אינדיקטור זה משקף בצורה הטובה ביותר את תפקודו הכלכלי של בית המלון.

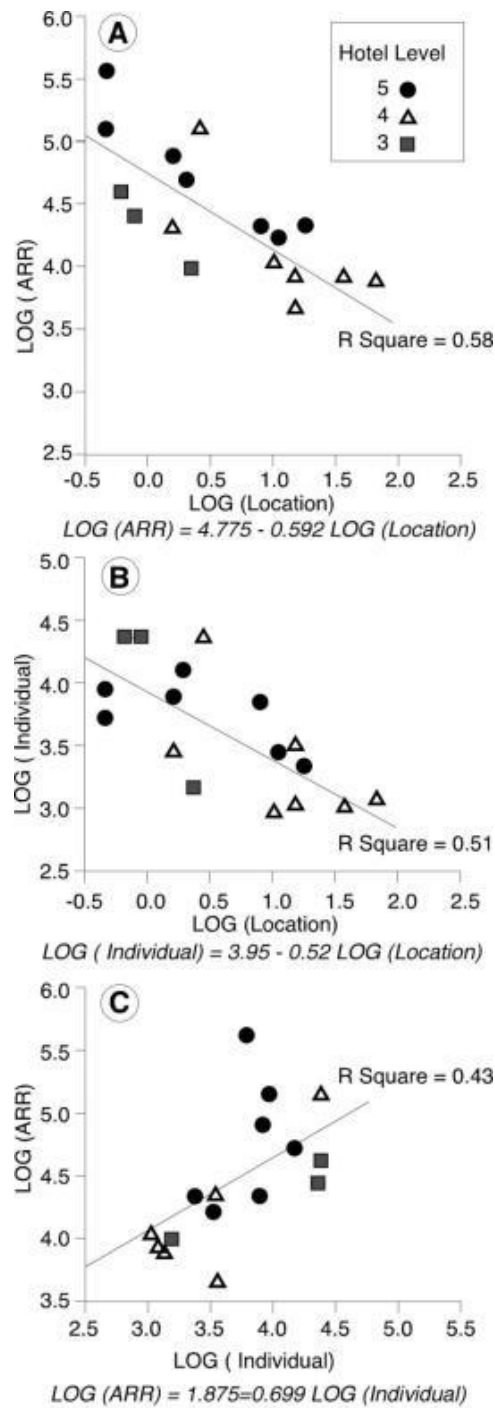
הנתונים שנאספו במסגרת המחקר מתייחסים לשנים 1995-1999 וזאת מכיוון שזו היתה תקופה בה התיירות לישראל היתה יציבה יחסית. סיבה נוספת לבחירת טווח שנים זה היה בכדי להגדיל את הסיכוי שבתי מלון יעבירו נתונים רגישים מבחינה עסקית. ואכן העברת נתונים ביחס למספר שנים לאחר לא היווה מכשול ביחס לחלקם הגדול של בתי המלון. בסוף שלב איסוף הנתונים נתקבלו נתונים מלאים מעשרים בתי מלון במערב ירושלים (שהיוו ב-2003 כשישים אחוז מכלל בתי המלון במערב ירושלים וכשמונים אחוז מכלל בתי המלון הגדולים – בעלי מאה חדרים ויותר בחלק זה של העיר).

הבדיקה האמפירית הראתה (ראו באיור בעמוד הבא), כי בתי מלון הממוקמים במרכז התיירות הראשי (מת"ר), המשתרע באזור של מרכז העיר ודרומה לו לכיוון אזור תחנת הרכבת, נהנים ממחיר ממוצע לחדר גבוה באופן משמעותי מאשר בתי מלון באזורים מרוחקים יותר (ההבדל הממוצע הוא כחמישים אחוזים), דבר זה נובע בעיקר מכיוון שבתי מלון אלה משרתים אחוז גבוה הרבה יותר של תיירים יחידים, המעדיפים מיקום מרכזי, בעוד שבתי מלון מרוחקים משרתים יותר את התיירות המאורגנת הרגישה פחות לסוגיית המיקום במרחב העירוני ומכאן נובע ההבדל הגדול במחיר הממוצע בו נמכר חדר. ממצא זה בולט עוד יותר כאשר עורכים השוואה בין צמדים של בתי מלון בעלי רמה זהה הממוקמים במרכז של העיר ובשוליה. במקרים אלו ההבדלים במחיר הממוצע לחדר מגיעים עד כדי מאה אחוזים לטובת בית המלון המצוי במיקום מרכזי.

יש לציין, כי לכאורה אמורה להיות תחלופה (כלומר קשר ישיר) בין המחיר לבין הרנטה ששילם בעל המלון על הקרקע, אולם בפועל בשל העובדה שמחירי המגרשים למלונאות אינם משקפים שווי אמיתי בשל פטורים ממכרזים על ידי מינהל מקרקעי ישראל, הטבות שונות, הרכבי בעלויות שונים וכיו"ב.

למרות שהוכח כי ישנו יתרון לבתי מלון במיקום מרכזי, ישנם בתי מלון שאינם מצויים במרכז וזה מוסבר על ידי ארבעה גורמים עיקריים: (א) עיר שיש בה יותר ממוקד משיכה תיירותי אחד גדול (ב) תחבורה ציבורית נוחה ויעילה יכולה לאפשר המרת מחיר במיקום מרוחק יותר (ג) כאשר ישנה מדיניות תכנונית המונעת בניית בתי מלון חדשים או הסבת מבנים קיימים לבתי מלון (כמו באזור התעלות באמסטרדם או רובע ווסטמינסטר בלונדון) והגורם הרלוונטי יותר מבחינת המקרה הישראלי (ד) הוא כאשר יש אחוז גבוה יחסית של תיירות מאורגנת שיש בעבורה חשיבות נמוכה למיקום בית המלון במרחב מכיוון שיש ברשותה אוטובוס תיירים צמוד ומדריך תיירים המכיר היטב את העיר ולכן חלק מהנחות הבסיס עבור תיירות היחידים אינה רלוונטית עבור התיירות המאורגנת.

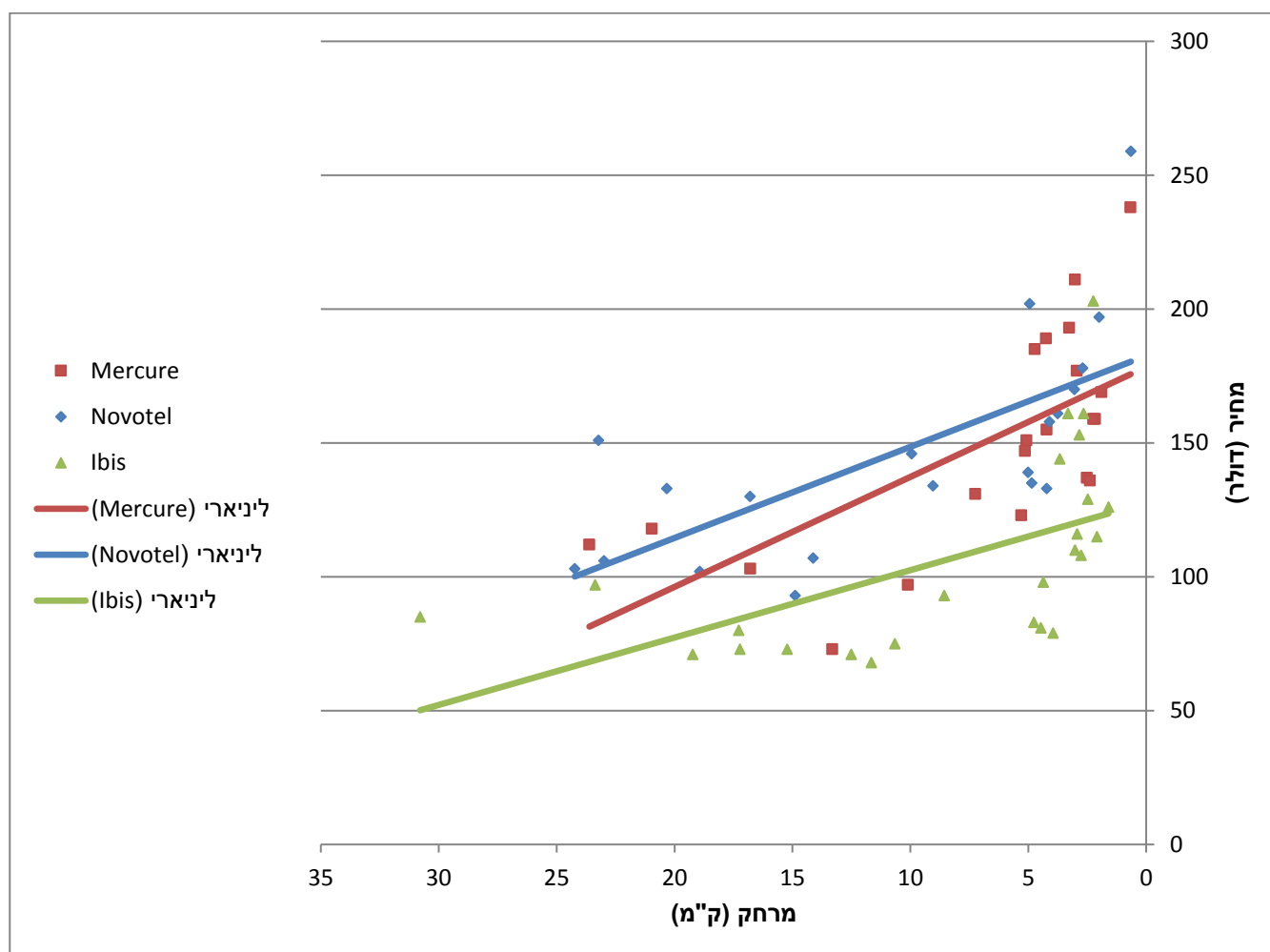
איור 12: הפונקציה בין מקום למשתנים שונים



מקור: Shoval, 2006

ניתוח של מעל שישים בתי מלון בפאריז המשתייכים למותגים שונים של רשת Accor, אשר נעשה במיוחד עבור דו"ח זה, מראה כמו בירושלים את הירידה בעלות החדר כפועל יוצא של מיקום בית המלון במרחב. עם זאת הירידה במחיר החדר בפריז הרבה יותר נמוכה מזו שנצפתה בירושלים וזה נובע מהעובדה שבפאריז קיימים מוקדי עניין תיירותיים בפריפריה העירונית כדון פארק יורו דיסני, ארמון וורסאי ושדות תעופה גדולים המהווים Hubs בינלאומיים ולכן דורשים ריכוזים מלונאיים. בירושלים היעדר מוקדי משנה המתחרים בבכורה של העיר העתיקה והאגן הקדוש, היעדר תחבורה ציבורית יעילה כגון הרכבת התחתית (Metro) ורכבת הפרברים (RER) של פריז, גורמים לכך שעקומת המחיר / מרחק בעלת שיפוע חד יותר מזו הקיימת בפריז למשל.

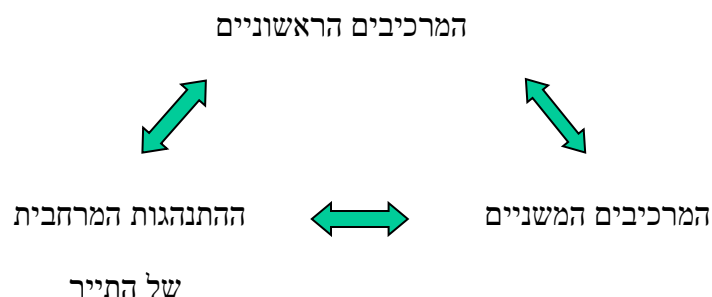
איור 13: הקשר בין מיקום בית המלון במרחב למחיר החדר



2.1 מיקום בתי מלון בערים גדולות ורב תפקודיות

בספרות המחקר יש הסכמה, כי התיירות במרחב המטרופוליני נוטה להתרכז בעיר המרכזית של המטרופולין (Burtenshaw et al., 1981; Ashworth and Tunbridge, 1990; Burtenshaw et al., 1991; Law, 1993; Page, 1995). מלבד ריכוז זה קיימים לעתים ריכוזי משנה נוספים במטרופולין. דוגמאות לריכוזים כאלה ניתן למצוא בערים היסטוריות קטנות, סביב אטרקציות תיירותיות גדולות בשולי המטרופולין ובסמוך לצמתי תחבורה גדולים - בעיקר בקרבת בשדות תעופה בינלאומיים גדולים. הנחה זו קיבלה אישוש אמפירי בשורה של מחקרים שנערכו בערים שונות כגון: מדריד (Gutiérrez, 1977; Urtasun and Gutierrez, 2006), טורונטו (Wall et al., 1985), וינה (Hofmayer, 1986), פריז (Pearce, 1987) תל-אביב (Arbel and Pizam, 1987) ולונדון (Page and Sinclair, 1989). ערים סיניות (Begin, 2000) ותורכיות (Dockmeci and Balta, 1999) לאחרונה פורסם מאמר המסכם את נושא מיקום בתי המלון על ידי McKercher et al. (2011).

Burtenshaw, Bateman and Ashworth (1981, 166) מציינים, כי ריכוז הפעילות התיירותית בעיר הראשית של המטרופולין הוא פועל יוצא של קשרי גומלין בין שלושה גורמים והם:



א. המרכיבים הראשוניים:

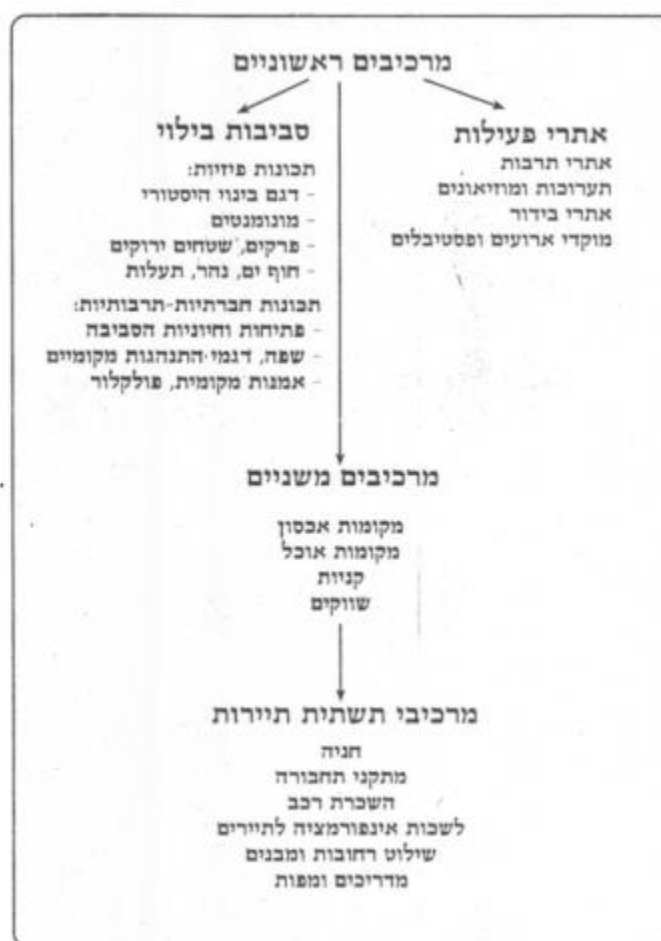
הגלעין ההיסטורי, מוסדות התרבות העיקריים, מרכז העסקים הראשי, אזורי קניות יוקרתיים והפארקים העירוניים מהווים את האטרקציות העיקריות לתיירים ולמקומיים במרחב המטרופוליני. מרכיבים אלה מרכזים ברובם בעיר המרכזית של המטרופולין, כתוצאה מתהליכים היסטוריים ושלבי ההתפתחות העירונית. הריכוז של האטרקציות העיקריות בעיר הראשית מביא לכך שגם המרכיבים המשניים ובהם שרותי הארחה שונים יתמקמו

בסמוך לריכוזים אלה. גם אם קיימים מרכיבים ראשוניים בעלי חשיבות בשולי המטרופולין, עיקר הביקוש הוא לשרותי הארחה קרובים ככל האפשר למרכז העיר הראשית של המטרופולין (Pearce, 1987, 185-188).

ב. המרכיבים המשניים:

המרכיבים המשניים יתמקמו בקרבת המרכיבים הראשוניים, כדי לאפשר לתיירים גישה נוחה יותר אליהם. כמו כן למרכיבים המשניים, כגון בתי מלון, יש יתרון אם הם ממוקמים בקרבת ריכוזים קיימים של מרכיבים משניים, כגון בתי מלון ותיקים יותר, מפני שכך הם יכולים לנצל את היתרונות לגודל. (Pearce, 1987, 180-181).
(Arbel and Pizam (1987) מוסיפים ומציינים, כי יזמים רואים בקרבה למרכיבים הראשוניים העיקריים של העיר - תנאי הכרחי להצלחה כלכלית של בתי מלון.

מוצרי התיירות העירונית



מקור: Jansen-Verbeke, (1989)

ג. ההתנהגות המרחבית של התייר:

Cooper (1981) טען, כי המאפיין הראשי של תייר מבחינת התנהגות הוא "**חוסר בזמן**". לכן מעוניין התייר לנצל את זמנו בדרך היעילה ביותר. לפיכך התמקמות בקרבת המרכיבים הראשוניים של מוצר התיירות חוסכת לתייר זמן. הנטייה להתמקם במרכז העיר הראשית נובעת גם מכך שלתייר יש "מפה מנטלית מקוטעת" של המרחב העירוני. התייר אינו מכיר מספיק טוב את מערכת התחבורה הציבורית ולכן הוא מעוניין להפחית ככל האפשר את תלותו במערכות תחבורה ולסייר ברגל במידת האפשר (Burtenshaw et al., 1981). זאת ועוד, הריכוז הגדול של מרכיבים משניים, ובראש בראשונה שרותי הארחה, במרכז מאפשר לתייר לבחור מרכיבים משניים 'על פי טעמו וכיסו'; הריכוז יוצר יתרונות לגודל עבור הפרט (Pearce, 1987, 180-181). מכיוון שיזמים ומתכננים מזהים את רצונו של התייר במוצר מקובץ מבחינה מרחבית, כדי להקל עליו ולעודד את צריכתו בזמן קצר, יש מגמה לרכז מרכיבים חדשים של מוצר התיירות בקרבת מרכיבים קיימים של המוצר (Dietvorst, 1995, 165).

לסיכום, Ashworth and Tunbridge (1990) טוענים, כי מכיוון שהמנגנונים המדויקים המשפיעים על כל גורם וגורם אינם ברורים דיים, אין עדיין הבנה מלאה של יחסי הגומלין בין שלושת המרכיבים שצוינו לעיל. כאמור, כל אחד משלושת המרכיבים הללו לא רק שהוא מושפע משני הגורמים האחרים, אלא שהוא גם מושפע מגורמים חיצוניים (אקסוגניים) לתיירות כגון:

(1) **התפתחות היסטורית:** רבים מן המרכיבים הראשוניים של התיירות בערים, לא נועדו מלכתחילה עבור התיירים, אלא הפכו לכאלה במרוצת השנים, ולכן מיקומם המרחבי אינו קשור לתייר או למרכיבים המשניים של התיירות.

(2) **זמינות של קרקע:** יתכן מצב, שבו לא קיימת קרקע זמינה במרכז העיר, שם רוצה יזם להקים בית מלון, ולכן הוא נאלץ להקים את בית המלון מחוץ למרכז העיר.

(3) **מדיניות תכנונית:** ישנם מצבים, שבהם רשויות תכנון מגבילות המשך בנייה של בתי מלון במרכז העיר משיקולים שונים (Eversley, 1977; Murphy, 1985, 140-142). במקרים אלה לא ייבנו בתי מלון חדשים במרכז.

(4) **מערך שרותי התחבורה בעיר:** מערכת הסעה ציבורית יעילה יכולה לאפשר לתיירים לבחור במלון שאינו נמצא במרכז העיר, אך עדיין לאפשר גישה נוחה, אל המרכיבים הראשוניים העיקריים המצויים במרכז העיר.

למרות העובדה, כי טרם נבדקה השפעתם המדויקת של שלושת הגורמים במערכת יחסי גומלין זו, נראה, כי ניתן להצביע על עוצמת הקשרים המשוערת בין המרכיבים השונים. למשל, מתקבל על הדעת, כי מיקום המרכיבים הראשוניים הוא הגורם העיקרי המשפיע על מיקומם של המרכיבים המשניים, כאשר המצב ההפוך נדיר יחסית. נראה גם שהקשרים הדו-כיווניים בין התיירים לבין שני מרכיבי מוצר התיירות אינם שווים בעוצמתם, מכיוון שמיקומם של מרכיבי המוצר הם אלה המכתיבים את פעילותם של התיירים ואילו השפעת התיירים על מיקום מוצר התיירות מועטה יותר ובכל מקרה ההשפעה, אם קיימת, היא רק ארוכת טווח.

2.2 מיקום בתי מלון בערים היסטוריות

Ritter (1986) חקר את תפוסת המלונות בעיר נירנברג שבגרמניה החל מראשית המאה התשע-עשרה. הוא הציע מודל להתפתחות ריכוזי התיירות במרחב העירוני. לדעתו מיקום המלונות בכל תקופה ותקופה קשור בטכנולוגיית התחבורה הדומיננטית של אותה תקופה. לפני הופעת הרכבת היו ריכוזי מלונות לאורך קו המגע עם המים (בערים לחופי נהרות, אגמים או ימים) ואילו בערים יבשתיות נבנו מלונות במרכז העיר או בסמוך לשערי העיר. לאחר הופעת מסילות הברזל נוצר ריכוז של מלונות בסמוך לתחנת הרכבת. עידן המכונית הביא לירידת חשיבותו של ריכוז זה בקרבת תחנת הרכבת ולהקמת מלונות גדולים בשולי העיר, בסמוך "לכביש הטבעת" ולצירים הראשיים המובילים משולי העיר אל מרכזה.

Ashworth (1989) הציע מודל דומה מאוד לזה של ריטר מבחינת מיקומם של ריכוזי המלונות השונים, אולם הוא מציין גורמים נוספים להסבר. Ashworth זיהה שישה ריכוזים עיקריים של בתי מלון (ראה איור 2.4) הנוצרים מגורמים נוספים מלבד המצאות וחיידושים בתחום התחבורה כגון: נגישות, ערכי קרקע, נוחות סביבתית, המשכיות היסטורית ומדיניות של קביעת שימושי קרקע.

ריכוז A: בתי מלון קטנים, יחסית, הממוקמים בעיר ההיסטורית במבנים עתיקים. בתי מלון אלה, שנמצאו בעבר במקומות הנגישים ביותר בעיר, החלו במהלך המחצית השנייה של המאה העשרים לסבול מבעיות נגישות בשל הגבלות על כניסת כלי רכב ועל חניה במרכזי הערים ההיסטוריות.

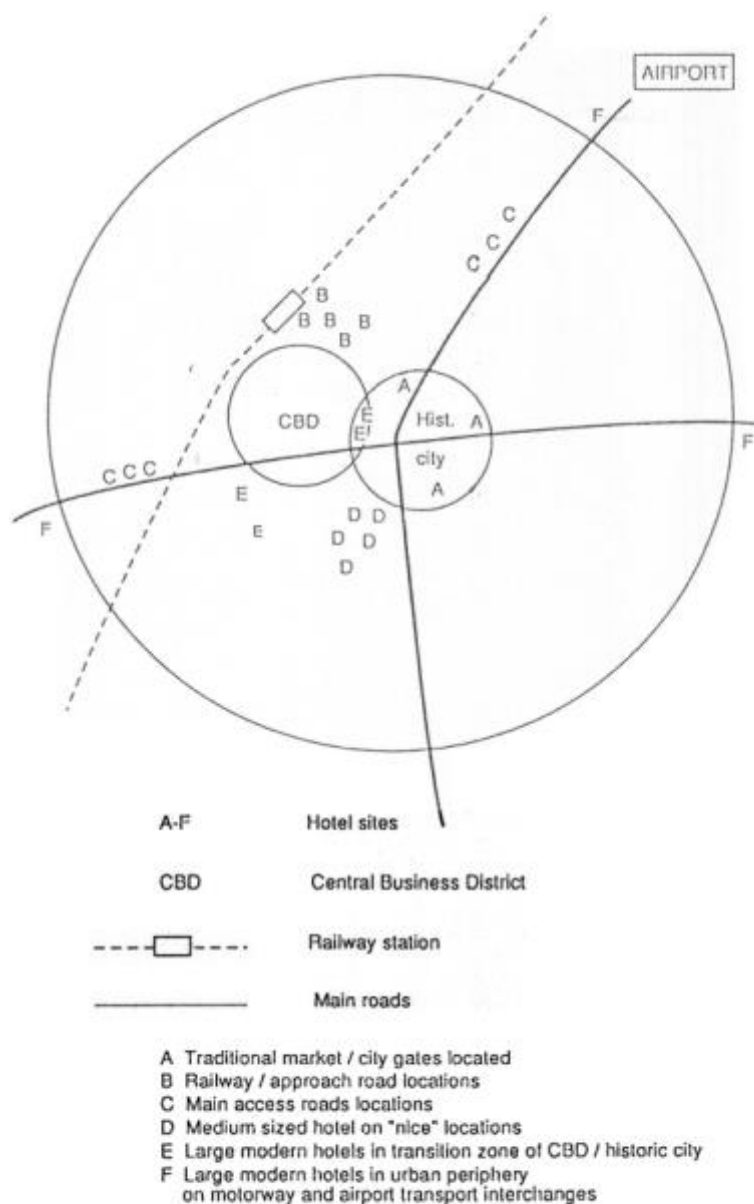
ריכוז B: בתי מלון שהתפתחו בסמוך לתחנת הרכבת. התפתחות זו ניכרת בעיקר החל מהמחצית השנייה של המאה התשע-עשרה בשולי מרכזי הערים ההיסטוריות.

ריכוז C: התפתחות ליניארית לאורך צירים מרכזיים המובילים למרכז העיר.

ריכוז D: בתי מלון הממוקמים בשכונות מגורים "טובות" או במקומות עם נוף יוצא דופן.

ריכוז E: בתי מלון שהוקמו באיזור החפיפה שבין המע"ר לבין העיר ההיסטורית. במקרים רבים נעשה שימוש בבתי מלון אלה, כדי לשקם איזורים הסמוכים למע"ר, אשר סבלו משקיעה והזנחה.

ריכוז F: בתי מלון בקרבת מחלפים גדולים ושדות תעופה גדולים בשולי העיר.



מקור: Ashworth 1989

2.3 מיקום בתי מלון בערי קיט לחופי הים

ערי קיט זכו עד כה לתשומת-לב רבה יחסית במחקר התיירות העירונית. ניתן להסביר זאת בכך שקיים יתרון, מבחינה מתודולוגית, לביצוע מחקר באזור שהתיירות מהווה בו את הפעילות העיקרית ואין המדובר בעיר גדולה ורב-תפקודית. המחקר השיטתי של ערי הקיט החל בבריטניה כבר בסוף שנות השלושים של המאה העשרים (Gilbert, 1939; Gilbert, 1949; Barrett, 1958), וזאת כחצי יובל לפני שהחל המחקר השיטתי ביחס לערים גדולות ורב-תפקודיות (Burtenshaw, Bateman and Ashworth 1981). מרביתם של חקרי המקרה ששימשו כבסיס למחקר היו ערים צפון-אמריקניות ואירופאיות כאשר בולטים במסגרת זו הן ערי הקיט הבריטיות אשר היוו את התשתית למחקר בתחום זה. לעומת זאת, ערי קיט באגן הים התיכון ובייחוד ערי הקיט לאורך החוף הישראלי לא זכו עד כה להתייחסות שיטתית במחקר התיירות וקיימים רק מחקרים מעטים בנושא (Gonen, 2001; Apostolopoulos et al., 1992; Ionannides, 1981). המחקרים הקיימים מציינים לא אחת כי עלייתן של ערי החוף בארצות הים-התיכון נעשתה במקרים רבים על חשבון של ערי החוף הוותיקות יותר, במיוחד אלו הבריטיות (Curtis, 1997).

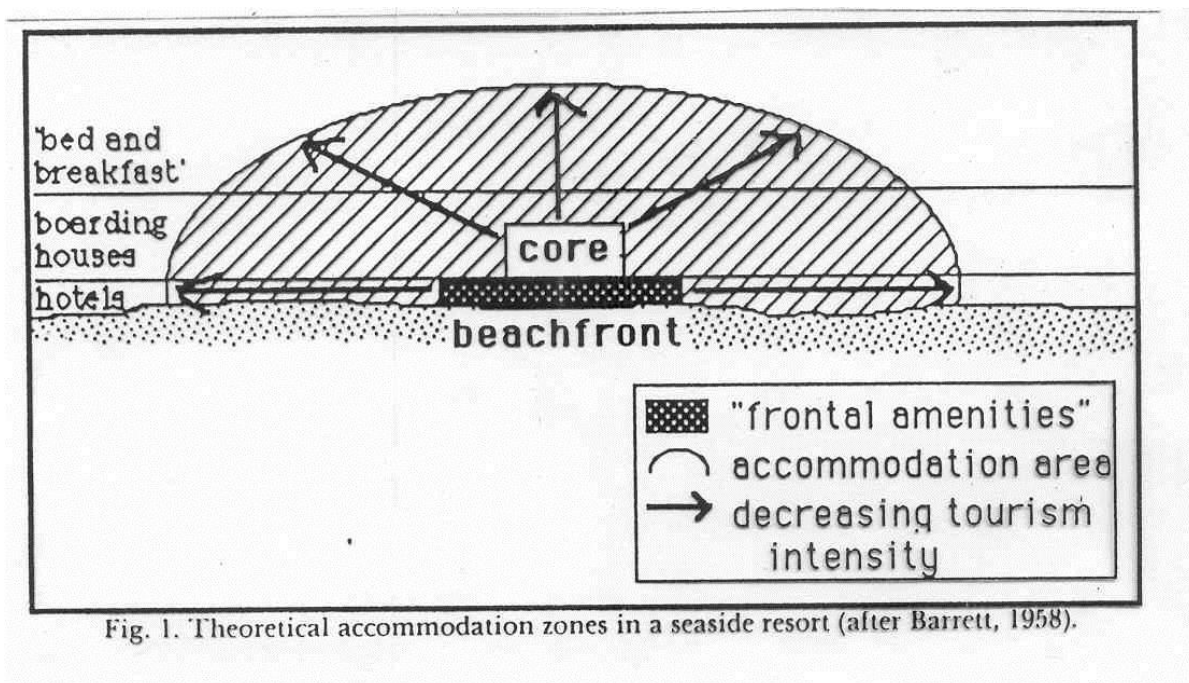
מחקרים רבים עסקו בשנים האחרונות בצדדים ההיסטוריים והחברתיים של התפתחותם של ערי חוף באזורים שונים בעולם (Hovinen, 2002). בתחום זה בולט בעיקר העיסוק בשורשי התפתחותן ובמאפייני הפעילות בערי החוף הבריטיות בהיותן מן הראשונות שהתפתחו בזיקה לפעילות תיירותית. עיסוק זה נבע בעיקר מתוצאות המהפכה התעשייתית ובתמורות שחלו במעמד הפועלים החל משנות השלושים של המאה ה-19. הוצאת הפועלים לחופשות מאורגנות והופעת הרכבת כחלק מהמהפכה הטכנולוגית של אותה מאה היו בין הגורמים המכריעים שהביאו להתפתחותן של ערי החוף בבריטניה כערים לנופש ובילוי (Walton, 2000). מחקרים אחרים על ערי קיט התמקדו במבנה ובצורה המורפולוגית המאפיינת ערי קיט חופיות (Gilbert, 1939; Gilbert, 1949; Barrett, 1958; Stansfield, 1969; Pigram, 1977). למן שנות השמונים של המאה העשרים ואילך הופנתה עיקר תשומת-הלב המחקרית בתחום ערי הקיט לדיון במודל של באטלר (Butler, 1980), אשר הציע מודל התפתחותי, המנסה להסביר את הופעתן והתפתחותן של ערי קיט באמצעות מושג 'מחזור החיים' אשר נסקר קודם לכן.

ערי הקיט הישראליות נחקרו באופן שיטתי רק בעשרו האחרון וראוי לציון עבודתם של שחר ושותפיו משנת (2001) על ערי הקיט הים תיכוניות הישראליות. מחקרם של הטב ושובל (2004a) על נתניה ועל אילת (2008) וכן מחקרם על שקיעתם של ערי הקיט הישראליות לחוף הים התיכון והתייחסות התכנון הלאומי לכך (2004b).

באזורי קיט חופיים או הרריים ישנה חשיבות רבה עוד יותר למיקום בתי המלון ושירותי התיירות קרוב ככל האפשר לקו המים או למסלולי הסקי (או לכל הפחות למעליות הסקי). הדבר בא לידי ביטוי במודלים השונים ביחס למיקום בתי המלון ושירותי התיירות בערי קיט כדוגמת המודל של Barrett משנת 1958 שזכה עם השנים להרחבות נוספות. כמו במקרה של ערים היסטוריות, גם בערי הקיט התייר מעוניין להיות תמיד קרוב ככל האפשר אל מוקד התיירות העיקרי ובמקרה זה מדובר כמובן בחוף הים.

ישנן עדויות אמפיריות רבות לסידור המרחבי האופיני לאזורי קיט ויש לציין שבניגוד לערים בהם מנינו מספר מקרים בהם נמצא בתי מלון במרחק רב יחסית מהמוקד התיירותי הרי שבאזורי קיט תחלופה זו אינה באה בחשבון לאור מטרות הביקור המוגדרות של התייר. כלומר אם רוצים לעודד תיירות קיט בחוף הים באזור מסויים יש להקים שירותי תיירות בקרבת קו המים ולא במרחק של מאות מטרים מקו המים. גם מרחק של 300 מטר מקו המים כבר אינו אטרקטיבי עבור תיירות הקייט וודאי שלא מרחק של 500 מטרים או מספר קילומטרים. זהו ממצא העולה מספרות המחקר ומקבל גיבוי גם מראיונות שנערכו במיוחד עבור הכנת דו"ח זה כפי שיוצג בהמשך.

איור 16: מיקום בתי המלון בערי קיט



2.4 מיקום בתי מלון בשטחים פתוחים בעלי ערך נופי

הפיתוח המהיר של תיירות יוצר עלייה בביקוש לשטחי קרקע, במיוחד במיקום מועדף כגון חופי ים, מקומות עם נוף ייחודי, הרים וכדומה. ללא מגבלות תכנון או כבוד למרקם העירוני המסורתי והקיים, הנופים הטבעיים והשטחים הפתוחים עלולים להפגע כתוצאה מפגיעה בצמחיה, עקירת יערות, שחיקה ונסיגה של החופים ועוד. פיתוח מהיר של תיירות יכול להביא לפגיעה גם במשאבים תרבותיים והיסטוריים באזורים טבעיים או באתרים ארכיאולוגיים. מעבר לפיתוח עצמו, גם תנועה מרובה של הולכי רגל וכלי רכב יכולה להביא לפגיעה במשאבים התיירותיים (Vehbi & Doratli, 2010).

בניסוח מדיניות לתיירות בת קיימא, קיומם של כלים שיכולים להשפיע על מיקומו של פיתוח תיירותי חדש ברמה המקומית היא חיונית. יש לשים לב לא רק לבנייה של שירותים תיירותיים כגון מלונות, אלא גם לתשתיות נילות הדרושות לתמיכה באתר תיירותי או יעד, כגון שדות תעופה, דרכים, שירותי דרך ועוד.

תכנון שימושי הקרקע ושליטה בפיתוח הם הכלים העיקריים בהשפעה על מיקום ואופי הפיתוח של אתרי תיירות חדשים (UNEP & WTO, 2005). Boxille (2003) מסכם את התנאים לפיתוח מקומי הולם של תיירות נאורה, בארבעה מאפיינים קצרים:

- גישה מקומית / אזורית לתכנון התיירותי
- תכנון ופיקוח אינטיגנטי של תעשיית התיירות
- יצירת מוצר תיירותי מגוון
- מיקסום של המעורבות המקומית בתהליך

בשל המעורבות הרבה של גורמים חוץ-אזוריים בתיירות (משקיעים, מנהלים, מפעילי תיירות וכד'), שלרוב הינם בעלי אינטרסים כלכליים שלא תמיד תואמים את האינטרסים של הקהילה המקומית, יש חשיבות רבה לגישה המקומית ולמעורבות הקהילה בתהליכי התכנון והפיתוח של התיירות על מנת לאזן את האינטרסים של הגורמים שאינם מקומיים ולוודא כי צרכי הקהילה המקומית באים לידי ביטוי. כמו כן יש לוודא כי הקהילה המקומית אינה הופכת לאחד מהמשאבים לפיתוח אלא נשארת כאחד מהנהנים מהפיתוח. מכיוון שסביר כי עסק תיירותי לא יצליח לשגשג בתוך סביבה חברתית עוינת (בעיקר בעידן המדיה החברתית של ימינו) האינטרסים המקומיים הופכים במידה מסוימת גם לאינטרסים של הגורמים החוץ-אזוריים (Clayton & Karagiannis, 2008).

3. קונפליקטים בין תיירות וסביבה

ניתן ללמוד מהמחקרים שנערכו בתחום התיירות כי לעיתים הפיתוח המרחבי של ענף התיירות מתאפיין בבולטות רבה בנוף ובצריכת שטח ניכרת ומלווה בחששות של פגיעה קשה, לעיתים בלתי חוזרת בערכים נופיים נדירים ובמשאבי טבע ותרבות הראויים לשימור עבור הדורות הבאים (Bartelmus, 1989; Coccossis and Nijkamp, 1995; Hall and Page, 2009). לכן ישנם אזורים שמוכרזים כמוגנים כגון שמורות טבע בהם לעיתים נעשה מאמץ להימנע מפיתוח מכל סוג שהוא, אולם באיזורים שאינם נכללים בקטגוריה זו ישנה אפשרות לפיתוח של שימושי קרקע שונים ובהם תיירות. דוגמא לכך היא בחוף הקוסטה בראבה בצפון קטלוניה בספרד בו יש שמורות טבע בהן הפיתוח אסור, אולם במקביל גם אזורים בהם ניתן לפתח שרותי תיירות תוך התחשבות בטבע הסובב ואימוץ עקרונות תכנוניים של פיתוח תיירות בת קיימא.

איור 17: הפאראדור של Aiguablava בקוסטה בראבה, מחוז קטלוניה בספרד



3.1 תיירות בת קיימא

עבור מדינות רבות תיירות מהווה מרכיב אינטגרלי במדיניות הפיתוח הכלכלי והאזורי, ויש מדינות בודדות בלבד שאינן מקדמות את עצמן כיעד תיירותי. בארצות רבות, מתפתחות ומפותחות, התיירות מהווה ענף כלכלי משמעותי ואף מרכזי, כאשר במדינות מתפתחות מדובר לעיתים באופציה כלכלית עיקרית לפיתוח וקידום משמעותי. כתוצאה מכך לא רק שחל גידול משמעותי בכמות התיירים, אלא חלה התפשטות של תופעת התיירות ברחבי העולם – ארגון התיירות העולמי מפרסם באופן שוטף את הסטטיסטיקות התיירותיות של יותר מ-215 מדינות קולטות תיירות, מתוכן יותר מ-70 מדינות שכמות התיירים הנכנסים אליהן בשנה עולה על מיליון. הגידול המהיר בכמות התיירים ברמה הגלובלית והדאגה מההשלכות של הפיתוח המואץ הדרוש לקליטת התיירות ההמונית (mass tourism) הוא שהביא לאימוץ פיתוח בר קיימא בתעשיית התיירות (Sharpley, 2009, 2010).

כאשר התיירות מפותחת בצורה שאינה בת קיימא, היא יכולה לגרום לא רק לפגיעה בסביבה הטבעית והאנושית ביעד, אלא אף להוות את הגורם העיקרי להרס עצמי. פיתוח תיירות בת קיימא יכול להביא לרתימה של סקטור מתפתח ומכניס זה לעשייה חיובית ותורמת (UNEP & WTO, 2005).

ארגון התיירות העולמי (WTO) מגדיר תיירות בת קיימא כלהלן:

- עושה שימוש אופטימלי **במשאבי סביבה** המהווים מרכיב עיקרי בפיתוח תיירותי, משמרת תהליכים אקולוגיים חיוניים ומסייעת בשימור משאבים טבעיים ומגוון ביולוגי.
- מכבדת את האותנטיות **החברתית-תרבותית** של הקהילה המארחת, משמרת את המורשת הבנויה והתרבותית שלה ואת ערכי התרבות שלה, ותורמת להבנה בין-תרבותית ולסובלנות.
- מבטיחה **חיוניות כלכלית** ארוכת טווח, מספקת תועלות סוציו-כלכליות לכלל בעלי העניין באופן שווה, כולל תעסוקה יציבה והזדמנויות ליצירת הכנסה ומתן שירותים בקהילה המארחת, ותורמת למיגור העוני.

פיתוח תיירות בת קיימא דורש מחויבות של כלל בעלי העניין, וכן מעורבות והנהגה של הממשל על מנת להבטיח השתתפות רחבה ויצירת הסכמה. השגת תיירות בת קיימא היא תהליך ולא פעולה חד פעמית. מחובתה של תיירות בת קיימא גם לשמור על שביעות הרצון של התיירים, להעלות את המודעות שלהם לקיימות ולהבטיח התנסויות תיירותיות בעלות משמעות (UNEP & WTO, 2005).

יש להדגיש כי תיירות המונית ותיירות אלטרנטיבית (תיירות נישה, תיירות מבוססת עניין) יכולות שתיהן להיות מקיימות, בהתאם לנסיבות. נסיבות אלה כוללת למשל את הסביבה בה מתקיים הפיתוח התיירותי – עסק

תיירותי חדש בסביבה עירונית מפותחת ומופרת יכול לשים דגש רב יותר על הצד הכלכלי בעוד שעסק בסביבה כפרית מרוחקת ומבודדת יצטרך להקדיש יותר תשומת לב לצד החברתי של הפיתוח. בנוסף, יש לשים לב ש"תיירות בת קיימא" היא מושג מאוד גמיש, זאת בהתאמה למגוון הסביבות והיעדים בהם מתפתחת תיירות, והצורך להתאים את המטרות והיעדים של הפיתוח לכל סביבה, יעד ומוצר באופן סובייקטיבי. מושג הקיימות בתיירות חשוב יותר בתור כיוון וצורת מחשבה, מאשר בתור מטרה בפני עצמה. קשה להעריך אתר או יעד תיירותי כבר-קיימא מעל כל ספק, ולכן ההטמעה של עקרונות פיתוח בר-קיימא בתהליך והנכונות לטפל בהשלכות הנובעות מתהליך זה הן החשובות (Weaver, 2004).

3.2 השפעות סביבתיות של תיירות

לתיירות ההמונית ישנן לעיתים השפעות סביבתיות שליליות. השימוש שעושה התיירות בתעופה וברכב תורם לפליטה של גזי חממה, כמו גם לצמצום המגוון הביולוגי, שחיקה של משאבים, התדרדרות של סביבות טבעיות כגון אזורים פתוחים, הרים, חופים ואיים. כל אלה מופיעים כשינויים סביבתיים באויר, בים וביבשה. להשפעות הסביבתיות של התיירות יש דפוסים גיאוגרפיים ברורים וניתן לזהות אותם ולאפיין את סוג הפגיעה, היקפה ועוצמתה. אגן הים התיכון הוא האזור המפותח ביותר בעולם מבחינה תיירותית, וזוכה ל 30% מכמות התיירות הגלובלית. ההשפעות הסביבתיות באזור זה מאופיינות בשינויים עונתיים התואמים לעונתיות של התיירות. מצד אחד, העונתיות מאפשרת התמודדות עם ההשפעות הסביבתיות והתחדשות, אך מצד שני ההשפעות יכולות להמשך באופן שונה גם מחוץ לעונת השיא (Wong, 2004).

יש לציין כי עד כה המחקר לגבי השפעות סביבתיות של תיירות בוצע בקנה מידה קטן, תוך שימוש בדיספלינות ושיטות מחקר שונות, וחסרים בו עקביות ומבנה. כמו כן קיים קושי להפריד בין ההשפעות של התיירות לבין ההשפעות של פעילויות אנושיות אחרות, זאת בשל המורכבות של ההשפעות הסביבתיות, שלרוב אינן ישירות, בעלות דפוס מצטבר ומתפתח, וניכרות לטווח ארוך. המחקר התרכז בעיקר בארה"ב ובאירופה, במדינות באזורים ממוזגים, ואינו משקף את המצב בסביבות טרופיות או מדינות מתפתחות. האופי והעצמה של ההשפעות על הסביבה הטבעית תלויות ביחסים שבין (א) שעור השימוש (עצמה ותכיפות), (ב) סוג הפעילות ו(ג) התנאים הסביבתיים באתר. לרוב רמת הפגיעה עולה עם העליה בשעור השימוש באתר (Wong, 2004).

הטבלה הבאה מסכמת את ההשפעות השליליות העיקריות האפשריות של התיירות על הסביבה הטבעית.

השפעות סביבתיות אפשריות של תיירות

לחץ על משאבים טבעיים
ניצול ודלדול של מקורות אנרגיה
ניצול מקורות מים
שימוש במשאבי קרקע
שחיקה של הקרקע
פגיעה בבעלי חיים / בתי גידול ובמגוון הביולוגי
רמיסה של צמחיה
איבוד שטחי יער
הפרעה לבעלי חיים
פגיעה בשוניות אלמוגים
פגיעה במיני בעלי חיים
זיהום
זיהום אוויר
חוסר טיפול במי ביוב
השלכת אשפה מוצקה
יצירת מפגעי רעש

מקור: Wong, 2004

3.3 התפתחות גישות ביקורתיות כלפי תיירות בת קיימא

Sharpley (2009, 2010) מעלה מספר נקודות מחלוקת הנוגעות להטמעה של יסודות פיתוח בר קיימא בתעשיית התיירות:

- גם לאחר יותר מ-20 שנה מאז אימוץ הקונספט של פיתוח בר קיימא לתעשיית התיירות, ממשיך הדיון האם יש להתמקד בהפיכת התיירות לבת קיימא, או בפיתוח בר קיימא באמצעות תיירות.
- למרות התרומה המוכחת של התיירות לפיתוח הכלכלי ברמה מקומית, אזורית ועולמית, נראה כי התפישה הנפוצה היא כי ההשפעות השליליות של התיירות ברמה הסביבתית, החברתית והכלכלית גוברות על תרומתה לפיתוח. פיתוח תיירות, ובעיקר תיירות המונית, נחשב בעיקרו לפיתוח שאינו בר-קיימא.
- העקרונות המובילים בתיירות בת קיימא נוטים להתמקד בפיתוח מקומי ובהיקף מצומצם, ורק במיקרים מעטים הם ממוקמים בקונספט רחב יותר של פיתוח בר-קיימא של היעד בכללותו.

- קיימת נטיה להתמקד בשימור של משאבי סביבה טבעיים וחברתיים-תרבותיים שיבטיחו מצד אחד את קיומה של התיירות לאורך זמן, אך תפישה זו אינה מבטיחה בהכרח את ההצלחה הכלכלית של היזמות התיירותית.
- קיימות עדויות מעטות להטמעה של עקרונות פיתוח בר-קיימא בתיירות בהיקף רחב יותר, עובדה המדגישה את האמירה הרווחת כי תיירות בת-קיימא היא "Micro solution to a macro problem".
- ברמה העולמית, הגידול בתעשיית התיירות הוא במידה רבה תוצאה של הליברליזציה בשוק התעופה ועלייתן של חברות התעופה הזולות – מגמה זו נוגדת את המגמה של תיירות בת-קיימא בשל העובדה כי התעופה היא מקור מרכזי לפליטת גזי חממה.
- ההתייחסות לתיירות כמקור לפיתוח כלכלי מאפיינת בעיקר את הפריפריה, הן ברמה הארצית (אזורים כפריים) והן ברמה העולמית (מדינות מתפתחות) – דווקא עבור אזורים אלה, בהם מרוכזים שטחים ותרבויות רגשים, התיירות הופכת במידה רבה להיות מרכיב מרכזי באסטרטגית הפיתוח.
- אחת ההנחות המרכזיות היא שהביקוש לתיירות בת-קיימא ותיירות אחראית עולה במקביל לפיתוח היצע של תיירות בת-קיימא. עם זאת, חוקרים שונים הוכיחו כי דאגה לסביבה עדיין מדורגת נמוך בסולם הדרישות של התייר הפוטנציאלי בעת קבלת החלטה לגבי יעד לחופשה או טיול.

נקודות אלה מראות כי בפועל, למרות השימוש התכוף ברטוריקה של פיתוח בר-קיימא, התיירות העולמית ממשיכה לגדול ובעצם מוכיחה 'עמידות' לקונספט של פיתוח בר-קיימא, בין אם מבחינת ההיצע ובין אם מבחינת הביקוש, בין אם כקונספט עיסקי ובין אם דיספלינה של פיתוח ותכנון ברמת היעד או המדינה. בנוסף יש לזכור כי תיירות איננה 'עשן בלי אש'. בכל פיתוח תיירותי צפויות השפעות סביבתיות, חברתיות וכלכליות על היעד – יש לצפות להן ולקבל אותן. השאיפה להנות מההטבות הכלכליות המזוהות עם התיירות ובאותה עת להמנע לחלוטין מהשפעות על הסביבה הטבעית והחברתית-תרבותית הוא נסיון 'לאכול את העוגה ולהשאיר אותה שלמה'. השימוש בכלים ניהוליים אפקטיביים לתיירות יכולים לסייע בתחילה של אותן השפעות בתוך גבולות קבילים (Sharpley, 2009/2010).

3.4 בין תיירות בת קיימא לתיירות אקולוגית

התיירות האקולוגית התפתחה בעשורים האחרונים כתיירות אלטרנטיבית (לתיירות ההמונית), מתוך דאגה עולמית לפגיעה בתרבויות ובבתי גידול על רקע פיתוח תיירותי לא מבוקר. התיירות האקולוגית מציעה ביקורים

בהיקף קטן (קבוצות קטנות), באזורים מוגנים ובהפרעה מינימלית לסביבה הטבעית והחברתית-תרבותית ביעד. מעבר למניעת הפגיעה, מצופה מהתיירים האקולוגים לתרום לשימור היעד באמצעות התנדבות, תרומות והפצת המגמה בארצות המקור שלהם. ארבעת המטרות העיקריות של התיירות האקולוגית הן (Hall, 2009) אצל שטיינרץ ואחרים, 2013):

- שימור, הגנה וטיפול הסביבה.
- שיפור רווחה כלכלית ותרבותית של הקהילה.
- העצמה והעשרה של חווית המבקר.
- ריווחיות עסקית כלכלית לטווח ארוך.

בניגוד לתיירות בת קיימא, המהווה גישה תכנונית וניהולית, תיירות אקולוגית הינה חלק ממגמה של תיירות אלטרנטיבית, נאותה, חדשה, אחראית ותיירות ממוקדת עניין (SIT – Special Interest Tourism). כל המושגים מתייחסים לתיירות המתבצעת על בסיס אישי ולא מסחרי-המוני כמו התיירות ההמונית (Mass Tourism) שהיתה הנפוצה והמוכרת באותו זמן (Trauer, 2006). כלומר, התיירות האקולוגית היא מוצר תיירותי הפונה לקהל יעד ולפלח שוק מוגדר.

3.5 התפתחות גישות ביקורתיות כלפי התיירות האקולוגית

החוקר Weaver ערך מחקרים רבים על התיירות האקולוגית והוא מחלק אותה לשלוש קבוצות: הראשונה, תיירות אקולוגית אחראית (Self-Reliant ecotourism) הכוללת קבוצות או בודדים של עד 10 משתתפים המטיילים באמצעים לא ממונעים לאזורים בהם אין מתקנים ושירותים. השניה, קבוצות קטנות (Small group ecotourism) שהן קבוצות קטנות המבקרות באזורים מרוחקים אך בסיוע שירותים מסוימים. והקבוצה השלישית היא האקוטוריזם הפופולארי (Popular ecotourism) - קבוצות גדולות המובלות לאתרי טבע והצורכות רמת שירותים גבוהה (Weaver, 1998).

סוגיות עיקריות המתעוררות ביחס להערכת התיירות האקולוגית (Fennel & Weaver, 2005; Butler, 1998) (Weaver, 1998):

- **נגישות:** התיירות מהווה אמצעי לחשיפת מקומות רגישים לציבור, הגורמת לו להזדהות עם מטרות השימור ולמוכנות להיאבק לשימורם, אך יש צורך לתכנן היטב ולנהל את יעדי התיירות השונים. המפתח לניהול נכון של יעדי תיירות האקולוגית הוא בנגישות: ככל שהנגישות לאתר קשה יותר וכרוכה במאמץ פיזי של הליכה

או טיפוס, הדבר מהווה מסגרת טבעית, וכמויות התיירים פוחות בצורה דרסטית. נגישות מינימאלית תהיה הפתרון לאזורים טבעיים רגישים

- **שיתוף הקהילה המקומית** והצורך לדאוג לכלכלה המקומית: ישנו צורך הכרחי בהתערבות ממשלתית/מוסדית פעילה במטרה לפעול לשילוב המקומיים וחיוזק התועלת הכלכלית שלהם, מה שיכול להעשות על ידי תמריצים ליזמים מקומיים או על ידי השקעות משותפות ממקורות מקומיים וחיצוניים, ובמיוחד קימת חשיבות בשיתוף הציבור המקומי בניהול ובהחלטות ולא רק ככוח עבודה
- **ביקוש של תיירות המונית למוצרי התיירות האקולוגית:** מומלץ כי הקבוצות הגדולות ינוהלו בהתייחסות הדומה לזו המקובלת בתיירות ההמונית המסורתית. העקרון של ריכוז הפיתוח התיירות בשטח אינטנסיבי תחום ומוגדר לטובת השארת שטחים ניכרים סביב בלתי מופרעים וללא פגיעה מהווה עקרון חשוב ואפקטיבי בפיתוח תיירות אקולוגית באזורים רגישים. חשוב להדגיש כי תיירות קבוצתית בהיקפים גדולים יכולה להוות גם אמצעי למימון פעולות השימור ולכן לא ניתן לוותר על תיירות חשובה זו.
- **התיירות האלטרנטיבית כפתרון לקיום עקרונות פיתוח בר קיימא:** לימוד מהניסיונות המוצלחים של פיתוח באזורי טבע יחד עם רמת מעורבות ממשלתית גבוהה עשויים להוות גישה מתאימה ואפקטיבית.
- **ניצול למטרות שיווק:** מוצרים תיירותיים שאינם עומדים בסטנדרטים של תיירות אקולוגית משווקים ככאלה, ובכך מקרינים בצורה שלילית על מוצרים אחרים שעומדים, יותר או פחות, בסטנדרטים המקובלים.
- **מודל מינימלי:** גם המוצרים שעומדים בסטנדרטים של תיירות אקולוגית שואפים בדרך כלל לקיום מינימלי. של המודלים המקובלים, ובכך נמנעים מליישם את הפוטנציאל של סקטור התיירות האקולוגית מלהוות אמצעי לשינוי עולמי – סביבתי, חברתי וכלכלי.
- **השפעה בעיקר מקומית:** תיירות אקולוגית מתקיימת באתרים קטנים ובאזורים מוגבלים. במצב זה מדובר על קיימות פנימית בלבד, וההשפעות החיוביות של התיירות האקולוגית אינן גולשות אל מעבר לאתר עצמו. דבר זה בא לידי ביטוי אפילו בתחבורה אל האתרים ומהם – תיירים המזהים כתיירים אקולוגיים אינם נמנעים מטיסות ארוכות טווח ומשימוש בכלי רכב מזהמים.
- **חוסר המשכיות בזמן ובמרחב:** כאמור, התיירות האקולוגית מתקיימת בקנה מידה קטן ומוגבל. קשה לצפות כיצד קיומה של תיירות אקולוגית במקום ובזמן מסוים ישפיעו במקום ובזמן אחר.
- **מי שולט?** הגישה הרווחת לגבי ההשפעות על הקהילה מבחינה חברתית, תרבותית וכלכלית יוצאת מנקודת הנחה שלקהילה המקומית אכן יש שליטה רחבה על פיתוח וניהול התיירות באזור, בעוד שבפועל במיקרים רבים השליטה אינה בידי הקהילה המקומית אלא בידי השלטון או יזמים חיצוניים

התפתחות התיירות האקולוגית בעולם עברה כמה שלבים החל מתפישה "אופורית" של פתרון אידאלי לפיתוח תיירות בת-קיימא ועד אכזבה גדולה שנובעת בעיקר מכך שהביקוש העצום לתיירות זו גרם לכך שאין תיירות זו מצליחה לתת מענה לאידאולוגיה העומדת מאחוריה, ועולה הכרח לשנות את הגישה ולהתאימה למציאות.

התיירות האקולוגית נתקבלה בהתלהבות רבה הן על ידי גורמי התיירות והן על ידי הצרכנים הפוטנציאליים בתחילת המאה ה-21, ורבים ראו בה כפתרון אידאלי לטיפול בהפרת האיזון בין התיירות ליעדי התיירות. בתחילת הדרך תפסה פלח שוק קטן ומזערי של התיירות העולמית. זוהי חלק ממגמה עולמית של "בחזרה אל הטבע" ורצון לאלטרנטיבה לתרבות הצריכה ההמונית, והמגמה של חסכון באנרגיה, שימוש בחומרים טבעיים יותר, צריכת מזון אורגני ורפואה אלטרנטיבית. התיירות האקולוגית השתלבה היטב בתופעת חיפוש האלטרנטיבה העולמית, והביקוש הצומח לסוג זה של תיור, גורם באופן טבעי לעליה חדה בהיצע. אך עם הזמן, כפי שצויין הביקושים הגדולים לצורת תיירות זו הופכים אותה לתיירות המונית לכל דבר, מציאות שלא ניתן להתעלם ממנה ויש לקחת זאת בחשבון בתכנון ובפיתוח (Sharpley, 2010).

Wall (1997) מתאר את השינוי שחל ביחס לתיירות הקולוגית בהתאמה למודל של Butler (1980) לגבי מעגל החיים של אתר תיירות. התיירות האקולוגית לטענתו מהווה שלב מוקדם בחייו של יעד תיירותי, "שלב ההקמה". כאשר מציבים את תופעת התיירות האקולוגית על המודל של Plog לגבי פלחי שוק המגיעים לאתר לאורך מעגל החיים שלו, הרי שהתיירים האקולוגים הראשונים הם ה"הרפתקנים" ו"הקרובים להרפתקנים" כאשר על פי המודל, אחריהם יגיעו קבוצות הביניים הגדולות. כאשר יתחילו להגיע קבוצות הביניים, יעבור האתר לשלב הבא במעגל חייו – שלב "הצמיחה והאיזון". אך כאשר מדובר ביעד רגיש, אשר כושר הנשיאה שלו מוגבל, שלב "הצמיחה" עלול להתאחד עם שלב "ההצפה": הלחץ על התשתית הפיסית והטבעית, יחד עם הצפיפות עלולים לגרום לחוסר הנאה של המארחים והתיירים כאחד והאתר ייהרס. התיירות האקולוגית כיום כבר איננה נחלתם של התיירים האקולוגים, אלא היא הופכת בהדרגה לתיירות הזמינה לכלל. התייר הקונבנציונאלי, המודע לאופנה החדשה וצבר ניסיון וביטחון, כבר מוכן להתנסויות החדשות. גורמי התיירות האקולוגית צריכים לספק היצע לביקוש הגובר, התחרות גוברת, המחירים יורדים והתיירות האקולוגית מקבלת אופי של תיירות המונית קונבנציונאלית ולכן חשוב והכרחי להיות מודעים לתהליכים אלה.

התפתחות התיירות האקולוגית בעשורים האחרונים הייתה מלווה בציפיות גדולות באשר לתשובת ענף התיירות לצורכי השימור של בתי גידול רגישים. התיירות האקולוגית נתפשה כאחת האלטרנטיבות לתיירות המסיבית הקונבנציונאלית אשר כבר היה ברור לכולם כי היא מחוללת נזק משמעותי לבתי גידול ואוכלוסיות. רבים שיערו

כי תיירות המבוססת על קבוצות קטנות, הצורכת תשתית פחות מפותחת והיא בעלת מודעות גבוהה לצורכי הסביבה, תשתלב עם העקרונות הנוספים של פיתוח בר קיימא כגון שיתוף האוכלוסייה המקומית בפעילות, שימור התרבות והחברה המקומית וכל זאת תוך תכנון הוליסטי וארוך טווח (Mowforth & Munt, 1998; Place, 1998).

Butler (1998) במחקרו על "מבט לאחור על התיירות האקולוגית במטרה להתקדם" מלמד על אג'נדה ביקורתית כנגד הניסיון להציג את התיירות האקולוגית כתשובת הענף לביצוע עקרונות הפיתוח בר קיימא. הוא טוען כי אימוץ עקרונות הפיתוח בר קיימא על ידי ענף התיירות, נעשה משלש סיבות: כלכליות, יחסי ציבור ושיווק. כל עוד לא הוכח כי תיירות אלטרנטיבית מכל סוג אכן תורמת לסביבה, אין לדעתו כל סיבה להצהיר ולפרסם כי זו התיירות "הנכונה" לימינו. לפי בטלר ההצלחה הגדולה ביותר לענף חלה בתחום שיווק התיירות בת הקיימא. לא ניתן להתעלם מצרופ המילים המקובל כל כך, המושך תיירים רבים הרוצים לעשות את "הדבר הנכון" ויתאמצו מאד שלא להיכלל בקטגוריית התיירות המונית. בין היתר הוא טוען, כי ייתכן שדווקא התיירות המסיבית היא היא הדרך הנכונה לקיום פיתוח בר קיימא. תיירות בקנה מידה גדול, אך על שטח מצומצם, מקלה ומזילה את הטיפול בהשפעות השליליות העלולות להיווצר. על ידי הקרבת שטח רגיש אך מצומצם לשימוש התיירות המסיבית, ניתן להציל ולשמר את כל שאר האזורים הטבעיים.

Fennel & Weaver (2005) טוענים כי המדד של תיירות אקולוגית אינו צריך להיות המנעות מהשפעות סביבתיות, אלא השאיפה המתמדת לניהול של התיירות תוך שימוש באמצעים כגון סטנדרטים, והתמודדות עם ההשפעות הסביבתיות כאשר הן קורות באמצעים המקובלים במסגרת זו. לדבריהם, גישת הסטטוס-קוו הרווחת כיום, לפיה מפעילי תיירות אקולוגית מנסים להמנע מהשפעות סביבתיות, חוטאת למטרה ותואמת עם גישת 'קיימות חלשה' וראקטיבית. אימוץ של גישה פרואקטיבית, הדוגלת בהתערבות ובשיקום אזורים פגועים היא גישה התואמת 'קיימות חזקה' ויכולה לתרום בפועל לשיפור המצב הסביבתי באזורי תיירות אקולוגית. לדברי Fennel & Weaver, הפתרון לבעיות היישום של תיירות אקולוגית הוא יצירת פעולה גלובלית באמצעות רשת של תיירות אקולוגית שתפעל בצורה הוליסטית וכוללנית, ותוכל לקדם את ההשפעות של התיירות האקולוגית (ותיירות בת קיימא) ברמה העולמית.

Buckley (2009) סקר כמות גדולה של מחקרים בתחום התיירות האקולוגית שנערכו לאורך שנות קיומה, ומצא כי מחקרים מעטים בלבד ניתחו ובדקו בפועל את התפקוד של עסקי תיירות אקולוגית מסחריים ואת השפעותיהם על הסביבה הטבעית. גם ספרי לימוד שפורסמו בנושא זה כוללים מעט מאוד מקרי חקר רלוונטים. כלומר, בדומה לתיירות בת קיימא, גם תיירות אקולוגית נשארת במידה רבה נחלת האקדמיה והמתכננים,

והייצוג שלה בפועל בשטח מוגבל מאוד. בנוסף, מביא Buckley את הנושאים המרכזיים לגביהם קיים חוסר הסכמה בהקשר של תיירות אקולוגית ואת הגישות העיקריות כלפי נושאים אלה, כמפורט בטבלה הבאה.

נושאי ביקורת ומחלוקת עיקריים בתיירות אקולוגית

נושא	גישה א'	גישה ב'
גודל ומרכזיות Scale and Mainstreaming	היקף מצומצם הוא חלק מהקריטריונים הבסיסיים, קטן זה יפה – גדול זה רע, תיירות אקולוגית שונה באופן בסיסי מתיירות הזרם המרכזי	לתיירות האקולוגית לא יכולה להיות השפעה גלובלית אלא אם תהפוך לזרם מרכזי או בעלת היקף משמעותי או שתביא לשינוי בתפקוד תיירות הזרם המרכזי
העצמה מקומית Local Empowerment	העצמה מקומית היא בפני עצמה אחת מהקריטריונים הבסיסיים של תיירות אקולוגית ויש לשאוף להשגתה תמיד, כולל פיקוח מקומי על אזורים מוגנים, בעלות מקומית של יזמות תיירותית, מכירת תוצרת מקומית והדרכה מקומית	העצמה מקומית היא אמצעי אחד שיכול להביא, בתנאים מסויימים, לשימור טוב יותר של המגוון הביולוגי, והוא חיוני לתיירות האקולוגית כאמצעי ולא כמטרה בפני עצמה
הקלת העוני Poverty Alleviation	הקלה בעוני היא מטרה מרכזית בתיירות אקולוגית, משמעותית לפחות כמו הקריטריונים הסביבתיים	הקלה בעוני היא מטרה מכובדת בפני עצמה אך אינה קריטריון בסיסי לתיירות אקולוגית, אלא אמצעי שיכול לתרום תרומה חיובית או שלילית למטרות הסביבתיות שהן הבסיס לתיירות אקולוגית
שותפות ציבורית-פרטית Public-Private Partnership	שותפות היא מושג פוליטי נוח שיזמים עושים בו שימוש על מנת לקבל גישה לאזורים מוגנים ופארקים במחירים נמוכים משמעותית ממחיר השוק וללא תרומה ממשית לשימור	יש מיקרים מסוימים בהם הגופים המנהלים את הפארקים יכולים לקצץ בהוצאות או להגדיל הכנסות באמצעות העברת ההפעלה של מתקני מבקרים לקבלן חיצוני פרטי, כל עוד התפעול נעשה בהלימה עם אופן ניהול הפארק וההסדרים הכספיים תורמים להנהלת הפארק ולצרכנים ולא רק לקבלן
תווים ירוקים Eco-certification	תווים ירוקים מאפשרים לתיירים לבחור מוצרים או יזמים בהם הביצועים הסביבתיים נבדקו על ידי גוף חיצוני	תווים ירוקים הם לא-יעילים בהבדלה בין ביצועים סביבתיים של מוצרים תיירותיים, ומשמים בעיקר כמסווה שיווקי, וזוכים להתעלמות של רוב הצרכנים והמפקחים
טיסות ארוכות טווח Long-haul Travel	ההשפעות הסביבתיות של תיירות אקולוגית כוללות גם את ההשפעות של הטיסות, לכן על תיירות אקולוגית להתרכז בקהל יעד מקומי	הרווח הסביבתי המשמעותי בתיירות מסתמך על הבאת תיירים עשירים ממדינות מפותחות לביקור באזורים מוגנים במדינות מתפתחות, והתרומה לשימור העולמי גוברת על התרומה לשינוי האקלימי העולמי

מקור: Buckley, 2009

ניתן לראות כי שתי הגישות המוצגות בטבלה לגבי כל אחד מהנושאים מציגות את הקיצון של טווח מסוים, אך בהחלט מבטאות את הבעייתיות העולה מיישום תיירות אקולוגית גם לאחד יותר משני עשורים לקיומה. באופן כללי, טוען Buckley כי קיים קושי ממשי להעריך את ההשפעה המבודדת של התיירות האקולוגית על הסביבה

הטבעית וניתן בשלב זה להתייחס אליה בצורה חלקית בלבד. ניתן למצוא מקרי הצלחה בהם מפעילי תיירות אימצו בצורה מלאה סטנדרטים של תיירות אקולוגית והביאו לפעילות תיירותית שתרמה לסביבה, אך במקביל ניתן להצביע גם על מקרים הפוכים בהם נסיון להטמעת תיירות אקולוגית הביא לפגיעה בסביבה. בסיכומו של דבר, היקף הפעילות של התיירות האקולוגית הוא מצומצם ומפוזר מדי מכדי לבסס את השפעתה כפולח מתוך התיירות ההמונית המוכרת והידועה. Tepelus & Córdoba (2005) מוסיפים כי כל נסיון להטמיע מרכיבים של חברה או כלכלה למודלים של תיירות אקולוגית ותיירות אחראית הוא מורכב מאוד, בשל הבדלים בתפישות, קושי במדידת ההשפעות, חוסר בתוצאות וקושי באימות הנתונים. מדידה אובייקטיבית של מרכיבים אלה במטרה לתת על בסיס זה תווים ירוקים או תמריצים אחרים לחברות הפועלות בתחום היא בעייתית, אך חשוב כי החברות יכירו בכך שמרכיבים חברתיים וכלכליים תורמים לחוויה התיירותית ובעצם כך יכולים לתרום לשיווק של מוצרי התיירות האקולוגית.

3.6 חקרי מקרה עולמיים ביקורתיים בפיתוח תיירות המונית, תיירות בת קיימא ואקולוגית

א. תיירות אקולוגית בקוסטה ריקה: אימוץ תיירות בת קיימא ואקולוגית הוביל לאכזבה כלכלית וחברתית

הציפיות הגדולות לשילוב מוצלח בין תעשיית תיירות מכניסה, לשימור משאבי הטבע והמורשת גרמו לקוסטה ריקה לנטוש את מבנה הכלכלה המסורתית ולמקד את עיקר המאמצים בפיתוח לפולח השוק של התיירות האקולוגית. במחקר ביקורתי של סוזן פלייס היא מנתחת את התהליך שהתרחש באזור גיאוגרפי ספציפי בקוסטה ריקה (Place, 1998). המחברת סוקרת את הסיבות הפוליטיות והחברתיות שהניעו את נשיא קוסטה ריקה (אוסקר איאס) בסוף שנות השמונים לקבל החלטה כי התיירות במדינה תתמקד בפולח התיירות האקולוגית. הנשיא שוכנע בידי שוחרי סביבה, כי חובתו לשמר את הנופים ובתי הגידול המרהיבים של מדינתו. הם שכנעו כי התיירות האקולוגית תוכל להוות תחליף כמקור תעסוקה והכנסה במקום התעשיות המסורתיות שהתבססו על ציד, לקט, כריה וכריתה ביערות העד, תעשיות אשר בעיני החוקרים היוו סכנה לבתי הגידול הטבעיים הרגישים. ואכן המדינה החלה לשווק עצמה כיעד לתיירות באקולוגית בעוד התעשיות המסורתיות נאסרו והופסקו.

התהליך הוביל להיווצרות כמה בעיות אשר לא ניתנה עליהן הדעת מראש, אשר מלמד בעיקר על פגיעה בתושבים המקומיים:

- **ירידה חדה בתיירות הפנים:** קוסטה ריקה נהנתה בעבר ממספר גבוה של תיירי פנים, כתוצאה מקיום מעמד בינוני חזק ומשכיל במדינה. תיירים אלו הפסיקו לפקוד בהדרגה את שמורות הטבע כתוצאה מזינוק חד במחירי ההלנה הסמוכים לשמורות הטבע.
- **הכנסות מתיירות לכלכלה המקומית מאכזבות:** הכסף אשר ציפו כי יגיע עם התיירים הרבים לא הגיע. מתברר כי רוב הסכומים משולמים על הטיסה, התיווך, והלינה וכל אלה היו בידים זרות. התייר מוציא רק חלק קטן מהוצאותיו ביעד התיירותי, וחוזר כמה כסף כבר ניתן להוציא ביערות הגשם?
- **השתלבות מועטה של המקומיים בתיירות:** התושבים המקומיים אשר הועסקו קודם בתעשיות המסורתיות, לא הצליחו להשתלב בעסקי התיירות. מגבלות של שפה, מנטליות וחוסר בהון מינימאלי להקמת עסק קטן מנעו השתלבות זו.
- **"אפקט הדליפה" של הרווחים הכלכליים:** היוזמות העסקיות הקטנות והבינוניות הגיעו ממשקיעים חיצוניים, וכך גרמו הן לנישול המקומיים מיוזמות אלו והן לזליגה החוצה של הכספים. התושבים המקומיים לא שותפו על בסיס שווה אלא הועסקו ככוח עבודה זול במלאכות שחורות ופשוטות.
- **מחירי נדל"ן מאמירים – והמקומיים סובלים:** החשיפה לעולם גרמה לעליה ברכישת קרקעות ובתים על ידי זרים, דבר אשר גרם לעליית מחיריהם, ותושבים מקומיים רבים ללא יכולת כלכלית, הפכו חסרי בית.

ב. תיירות מבוססת טבע באפריקה: פיתוח תיירות אקולוגית שהוביל לפגיעה במשאבי טבע

דוגמא אחרת של פיתוח ספארי בקניה שבאפריקה מלמדת על פיתוח תיירות אקולוגית שהוביל לפגיעה במשאבי טבע. פעילות של תיירות הספארי החלה את דרכה עבור מעט תיירים שנחשבו להרפתקנים אשר היו מוכנים לוותר על הנוחות, על מנת לזכות לצפות בבעלי חיים אקזוטיים בסביבתם הטבעית. סגנון הביולוגי כלל תנאי אכסון צנועים ומאולתרים, השכמה לפנות בוקר וחוויה בתנאים אבק וטלטולים כדי לזכות בצפייה וצילום בעלי החיים. כאשר הביקוש למוצר עלה, החלו להיבנות לודגים מפוארים, לספק ארוחות פאר ושירותים ברמה גבוהה, הג'יפים הישנים הוחלפו ברכבי שטח נוחים וממוזגים מה שגרם להפיכת יעד תיירות אקולוגי ליעד תיירות המוני יחסית. התפתחות זו הובילה במהירות להשפעה על בעלי החיים בביוספרה בטבעית, וכך כאשר מספר התיירים עבר את כושר הנשיאה של השטח וסביב כל בעל חיים מתגודדים עשרות רבות של כלי רכב וכולם מתבוננים ומצלמים. במקביל גם המקומיים ניזוקו מהמסחור של תיירות הספארי ומצאו עצמם נאלצים להציג "אוטנטיות מבוימת" של תרבותם ומסורתם עבור התיירים.

ג. תיירות המונית באיים הקאריביים: פיתוח יתר של תיירות המונית עם חריגה מכושר הנשיאה

התיירות באיים הקאריביים היא תיירות המונית המבוססת ברובה על האקלים החם, החופים והנוף האטרקטיבי. הגידול בתיירות באזור זה וההכנסות ממנה עלו על הגידול בכמות התיירים ובהכנסות ברמה העולמית – בשנת 2000 נרשמו באיים הקאריביים הגעות של 20 מיליון תיירים, 12 מיליון נוסעי ספינות קרוז והכנסות של יותר מ 18 מיליארד דולר מתיירות. ההכנסות מתיירות מהוות כ 25% מהתמ"ג בקאריביים, אחוז גבוה יחסית למדינות אחרות. גם מבחינת תעסוקה מהווה התיירות גורם מרכזי בתעסוקת התושבים באיים הקאריביים, ובמצב הקיים התלות בתיירות היא הגבוהה בעולם. בבהמאס לדוגמא, 70% מההכנסות הלאומיות הן מתיירות ו 60% מהתעסוקה היא בתיירות. תיירות הפכה לגורם מרכזי ברווחת האיים, ומקור מרכזי למיסים ומטבע זר. עם זאת, מחקרים מראים שהגידול המתמיד בתיירות באיים הקאריביים אינה תוצאה של הליך תכנוני מסודר אלא של הביקוש לסוג זה של תיירות, הקירבה היחסית לארה"ב המהווה יתרון טבעי וירידה של סקטורים כלכליים אחרים כגון חקלאות ותעשייה קטנה בשל התחרות העולמית.

למרות הגידול המתמיד בתיירות, האיים הקאריביים סובלים מההשלכות המזוהות עם תיירות המונית לא מתוכננת כגון השפעות סביבתיות וחברתיות, מתח חברתי בין-דורי ובין-מגדרי, עלייה בתחרותיות ברמה העולמית, גידול בעלות התשומות ועליה בשיעור של ספינות הקרוזים שההכנסות שהן מביאות נמוכות יחסית להשפעות הסביבתיות שלהן. מצד שני, האיים נמצאים תחת איום כלכלי בשל התלות הגבוהה בתיירות שהינה תעשייה רגישה לשינויים פתאומיים במצב כלכלי, בטחוני או בטיחותי (כגון מגיפה או אסון טבע) (Clayton & Karagiannis, 2008).

Clayton & Karagiannis (2008) שחקרו את התיירות באיים מביאים הצעות שיהפכו את התיירות ליותר מקיימת ופחות תלויה בשינויים חיצוניים, וימתנו את ההשפעות השליליות שלה. לדבריהם, במקרה של הקאריביים ניכר החוסר בתכנון אינטגרטיבי ובשיתוף פעולה בין האיים והמדינות הקטנות. בריתות אסטרטגיות אזוריות בתוך תעשיית התיירות ועם גורמים חיצוניים חיוניות לצורך שיפור במצב. שיתופי פעולה מסוג זה יכולים להביא למגוון של שיפורים כגון:

- צמצום של העלויות הכספיות (למשל על ידי יצירת מאגר כספי משותף לצרכי שיווק)
- שיפור של התנועה האווירית באזור (על ידי תיאום לוחות הזמנים, code share, שותפות בעלויות האחזקה ועוד) והורדת כמות הזיהום הנפלטת מתנועה זו
- יצירת מוצרים תיירותיים חדשים באמצעות קשירה של מוצרים קיימים למוצרים חדשים אטרקטיביים ומורכבים יותר בעלי ערך מוסף ויכולת תחרותיות טובה יותר

- שיפור הנגישות והיכולות הכלליות של התיירים המקומיים מבחינה טכנולוגית – רכישה משותפת של מערכות מידע טכנולוגיות משתלמת בהרבה מאשר רכישה בודדת על ידי כל אחד מהתיירים

אך מעבר לזה, התיירות בקריביים זקוקה לתכנון מסודר המתחשב בצרכים המקומיים, כולל רגולציה במקומות בהם היא נדרשת, שיחליף את התכנון התגובתי והמושפע בעיקר מכוחות השוק שהוביל את הפיתוח התיירותי באזור עד כה. תכנון תיירותי כזה ייקח בחשבון גם את הפיתוח של כח האדם הדרוש לתפעול העסקים התיירותיים, את פיתוח המוצר התיירותי ואת דרכי השיווק שלו ויביא לשיתוף פעולה טוב יותר בין הסקטור הפרטי והסקטור הציבורי.

צורך נוסף שעולה מהמחקר הוא הצורך בגיוון המוצר התיירותי של הקאריביים שמתבסס כיום בעיקר על תיירות Sun, Sea and Sand – 3S. בין התחומים המוצעים לפיתוח מוצרים תיירותיים מגוונים ניתן למצוא תיירות מורשת, תיירות מרפא, תיירות אקולוגית ותיירות תרבותית המתבססת על אירועים ופסטיבלים. גיוון המוצר התיירותי יאפשר גיוון של הבסיס העיסוקי, העלאה של המעורבות של הקהילה המקומית ועמידות טובה יותר לירידות ועליות בכלכלה העולמית המשפיעות על הביקוש לסוגי תיירות שונים. התחומים התיירותיים המתאימים לפיתוח הם כאלה הדורשים כח אדם רב ומקומי, המגדיל את המעורבות של הקהילה המקומית, מגדיל את מספר בעלי העניין, מעודד יזמות מקומית, מביא לפיזור טוב יותר של ההכנסות מתיירות ומשפיע לטובה על היחס של המקומיים לתיירות. פיתוח כזה יביא לגישור על "החוליה החסרה" בקשר שבין התיירות לקהילה המקומית ויביא לצריכה של יותר מוצרים ושירותים מקומיים ולא דווקא אלה המסופקים על ידי תאגידים בין-לאומיים (Clayton & Karagiannis, 2008).

3.7 מושג טביעת הפחמן האקולוגית ומשמעותו על מדיניות טכנונית

נושא חשוב מאוד ליחס שבין תיירות לסביבה הינו הנושא של פליטת גזי חממה בעקבות הפעילות התיירותית. מרבית גזי החממה ממקורות אנטרופוגניים נפלטת כתוצאה משריפת דלקים פוסיליים. התלות האנושית באנרגיה עולה ומתגברת עם עליה ברמת החיים ותהליך העיור המואץ ברחבי העולם. מגמה זו החלה עם תחילת המהפכה התעשייתית והיא נמשכת ומתחזקת גם בימים אלה. הצמיחה הכלכלית העולמית והתרחבות מעמד הביניים מקבעים את התלות האנושית במוצרי חשמל, שימוש בחפצים רבים יותר ויצירת כמויות פסולת גדולות יותר מאי פעם במשך ההיסטוריה האנושית. אחד המרכיבים המרכזיים של איכות החיים המשתפרת הוא צריכת מוצרי מותרות ובכלל זה – צריכה של פעילויות פנאי ונופש (בזל, 2012).

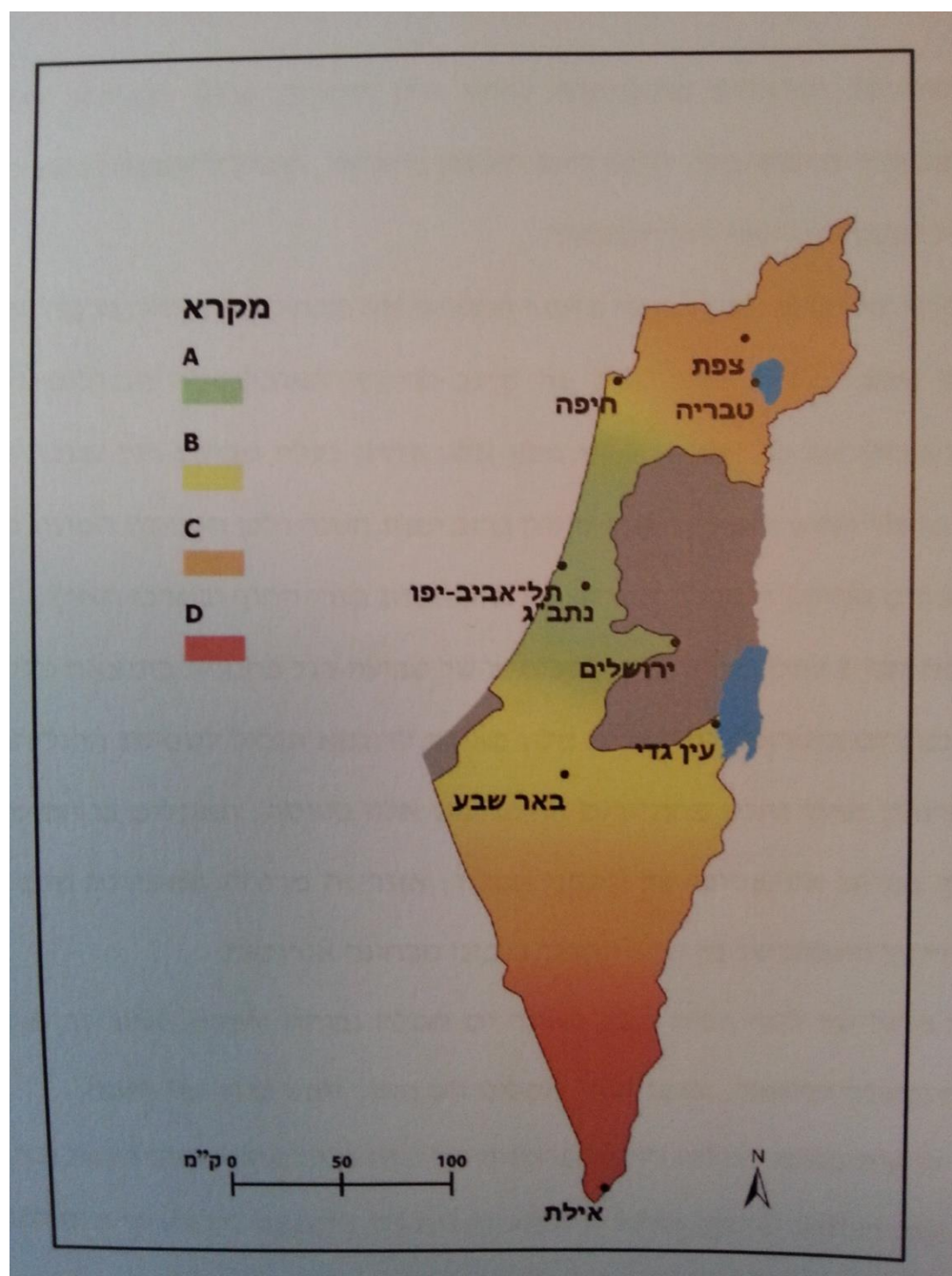
כבר ב-2002 זוהתה צריכת האנרגיה כאחת ההשלכות השליליות של התיירות על הסביבה לצד ההשלכות השליליות האחרות, כגון: שינוי שימושי קרקע, שינוי תפוצה של מינים ביולוגיים והכחדתם, הפצת מחלות וניצול מים לא שוויוני (Gössling, 2002). למרות זאת, הנושא הודגש לראשונה, ברמה הבינלאומית, במסגרת הצהרת Davos, 2007, בכנס שבו השתתפו נציגי ה-UNWTO (UN World Tourism Organization), UNEP (UN Environment Program), WMO (World Meteorological Organization) וארגונים נוספים. ההכרה בכך שתחום התיירות רגיש מאוד לתנודות אקלים מחד ותורם מרכזי לתהליך השינוי מאידך הולידה את היוזמה לבחון את ההשפעות ההדדיות בין שינויי אקלים לתיירות. על פי הצהרת דבוס, התיירות העולמית תורמת כ-5% מסך פליטות גזי החממה ויש לפעול לצמצומן במקביל לפיתוח שיטת אדפטציה לשינויים אקלימיים (UNWTO-UNEP-WMO, 2008).

תרומת התיירות לפליטת גזי חממה נובעת מצריכת אנרגיה ממקורות פוסיליים בשלושה תחומים עיקריים: תחבורה, לינה ופעילות פנאי.

ארגון התיירות העולמי, ה-WTO מתריע כבר מספר שנים מפני התהליכים המתרחשים כתוצאה משינויי אקלים והצורך של מגזר התיירות להתאים עצמו לשינויים אלה. השינויים אינם מתייחסים רק למזג האוויר אלא לתהליכים הכלכליים, הפוליטיים והחברתיים המלווים אותם. למרות שעיקר הפליטה היא ממגזר התעופה הצומח שדווקא בו מיתון משמעותי כנראה לא יתאפשר בשנים הקרובות (Peeters et al., 2009), ה-WTO ממליץ על אמצעי מיתון בתחומים שונים. פעולות מיתון אלה צריכות להתבצע כך שלא תהיה פגיעה במדינות מתפתחות וחלשות שכלכלתן מסתמכת על תיירות. הארגון מדגיש כי פעילות למיתון פליטות צריכה לכלול: הורדה בשימוש באנרגיה, התיעלות אנרגטית, שימוש במקורות אנרגיה מתחדשים וקיבוע וקיזוז פחמן (UNWTO, 2011).

המשמעות של נושא פליטת גזי החממה וטביעת הפחמן האקולוגית של התיירות אינה מוכרת לגופי התכנון בישראל ובמפתיע גם לא לגופים הירוקים השונים במדינת ישראל כפי שנתחוור לנו בראיונות שערכנו במסגרת מחקר זה (על כך ראה בהמשך). הנושא אינו מוטמע כלל במערכת התכנון בישראל. במידה מסויימת ניתן לומר שעידוד ופיתוח תחבורה ציבורית במסגרת תמ"א 35 מהווה צעד חשוב להחדרת התחום למערכת התכנון. עם זאת, החקיקה והאכיפה אמנם מראה צעדי התקדמות אך עדיין לא נרחבת ומתקשה ליצור שינוי של ממש (בזל, 2012).

איור 18: הערכת גודל טביעת הרגל הפחמנית של אזורים בישראל בהתאם למרחק הנסיעה ממרכז הארץ ברכב פרטי



מקור: בזל 2012, עמ' 73

ברמה הפרטית והוולנטארית, ניתן לצמצם את טביעת הרגל הפחמנית של התיירות באמצעות שינוי הרגלי צריכה. למשל, יציאה לחופשות ארוכות מעטות המחליפות חופשות תכופות וקצרות. טיסה או נסיעה ליעדי חופשה קרובים למקום המגורים ובחירה במתקני לינה חסכוניים מבחינה אנרגטית תקטין את טביעת הרגל הפחמנית של התייר (בזל, 2012). כמו כן, ניתן לרכוש קיזוז פחמן ולפצות על הפליטות בדרכים אחרות. הנושא בעל רלוונטיות רבה לכל נושא השיח של תיירות וסביבה לאורך חופי הים התיכון, מכיוון שדווקא חופים הם אלה הם בעלי היתרון מבחינת פעילות תיירותית בהם מנקודת המבט של התושב הישראלי. מבחינת ראייה רחבה וגלובלית עדיף שהחופשות יתקיימו בקרבת מקומות המגורים של האוכלוסייה והחוף הים תיכוני כפי שמצאה בזל (2012) בעבודתה הוא האידיאלי מבחינה זו. לכן קיימת סתירה מובנית במאבק הסביבתי נגד פיתוח תיירות בחוף הים תיכוני משיקולים סביבתיים. יש מקום לאמץ נקודת מבט יוצר הוליסטית ורחבה בהקשר הסביבתי ואז יתכן ששילוב התיירות בחוף יראה באור אחר מאשר כיום בעיני הגופים הירוקים והפעילים הסביבתיים.

ניתן לטעון כי היקף הבעיה מצומצם יחסית כיוון שישראל אחראית לאחוז נמוך מאוד מסך הפליטות העולמי ומגזר התיירות עצמו תופס חלק קטן מסך הפליטות של המדינה. עם זאת, הנושא של צמצום טביעת הרגל הפחמנית כתוצאה מתיירות חשוב ועקרוני. מדובר בפעילות מותרות שהיקף העיסוק בה נמצא במגמת עלייה, פעילות בה פוטנציאל ההפחתה רב. מעבר לכך, הנושא הסביבתי תופס חלק חשוב מסדר היום העיסוקי הגלובאלי ויש לישראל אינטרס להתאים לסטנדרטים המקובלים ולצעוד בקצב ההתפתחות הגלובאלית.

4. תיירות וסביבה בישראל

פרק זה סוקר את המצב הקיים בישראל מבחינת חוקים ותוכניות מתאר המשפיעות על תכנון תיירות באזורים רגשיים, ויסקור מקרי חקר רלוונטים. בישראל יש מגוון של חוקים ומנגנונים שמטרתם לווסת ולתכנן את המיקום והפיזור של אטרקציות ושירותי תיירות במרחב. להלן פירוטם.

4.1 המצב החוקי

חוק המים תשי"ט-1959

חוק המים קובע כי "מקורות המים שבמדינה הם קניין הציבור, נתונים לשליטתה של המדינה ומיועדים לצורכי תושביה ולפיתוח הארץ" (חוק המים תשי"ט-1959, סעיף 1). חוק המים מגדיר כי "מקורות המים לעניין חוק זה הם המעיינות, הנחלים, הנהרות, האגמים ושאר זרמים ומקוויים של מים, בין עיליים ובין תחתיים, בין טבעיים ובין מוסדרים או מותקנים, בין שהמים נובעים או זורמים או עומדים בהם תמיד או לפרקים, לרבות מי ניקוז ומי שופכין" (חוק המים תשי"ט-1959, סעיף 2). נציב המים הוא האחראי ע"פ החוק לניהול ענייני המים במדינה. סמכות זו מאפשרת לנציב להחליט מי יקבל מים, באיזו איכות ובאיזו כמות. בנוסף, על פי תקנות שמורות הטבע (סדרים והתנהגות) תשל"ט-1979 חל איסור על זיהום מים בתחום השמורה או זיהום מים הזורמים אליה.

חוק התכנון והבנייה תשכ"ט-1965

חוק התכנון והבנייה הוא החוק המרכזי המסדיר את ייעודי שימושי הקרקע בישראל באמצעות מדרג של מוסדות תכנון ותוכניות ברמה ארצית, מחוזית ומקומית, כאשר לממשלה רוב הנציגים במוסדות התכנון הארציים והמחוזיים. ברמות התכנון הארצית והמחוזית נקבעים עקרונות התכנון, ייעודי שטחים לפרוייקטים לאומיים והפרטים הדרושים ליישום נקבעים בתכניות מקומיות מפורטות. מגוון החברים, המשקיפים והמוזמנים המשתתפים בדיון במוסדות התכנון מאפשרים ייצוג מגוון רחב של אינטרסים. על פי החוק אין לבצע כל פעולה שיש בה משום הקמת מבנה (בין אם ארעי ובין אם קבוע) בקרקע מדינת ישראל (בין אם בבעלות פרטית ובין אם בבעלות מנהל מקרקעי ישראל), אלא אם קיבל את אישור מוסדות התכנון של המדינה.

חוקים לשמירת הטבע והסביבה

חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח-1998 מגן הן על ערכי טבע בתוך השמורות והאתרים המיועדים והן על ערכי טבע בכל אזורי הארץ. החוק נותן לשר לאיכות הסביבה סמכות להתקין תקנות, לשמור על סוגים ומינים של ערכי טבע וכן לפרט את דרכי השמירה עליהם. השר יכול להכריז על שטח מסוים כ"גן לאומי" או כ"שמורת טבע".

"גן לאומי" – שטח המשמש או המיועד לשמש לצורכי נופש לציבור בחיק הטבע או להנצחת ערכים שיש להם חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית, טבעית או נופית וכיוצא באלה, בין שנשאר בטבעו ובין שהותקן לשמש מטרות אלה. תפקידי רשות הגנים הלאומיים הם ליזום ולתכנן הקמת גנים לאומיים ולנהל את ענייניהם. בסמכותה לעשות בגנים הלאומיים כל פעולה הדרושה למילוי תפקידה כולל פיתוח והסדרת דרכים, הקמת מבנים ומתקנים, ניהולם, הסדרתם והפעלתם, ומתן שירותים למבקרים ולמטיילים. מתן רשיון עסק בתחומי גן לאומי תלויה בהסכמת רשות הגנים ובתנאים שתקבע. לא תאושר תכנית בשטח גן לאומי ולא תעשה בו כל פעולה הטעונה היתר לפי חוק התכנון, למעט חפירות הצלה, אלא ע"פ היתר שניתן ע"י רשות הגנים (חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ב-1992).

"שמורת טבע" – שטח שבו נשמרים חיי, צומח, דומם, קרקע, מערות, מים או נוף, שיש בהם עניין מדעי או חינוכי, מפני שינויים בלתי רצויים במראם, בהרכבם הביולוגי או במהלך התפתחותם. תפקידי רשות שמורות הטבע הם ליזום ולתכנן הקמת שמורות טבע, לנהל ולקדם את השמורות וכן להגן על ערכי טבע. בסמכותה לעשות כל פעולה הנחוצה למילוי תפקידה כולל פעולות פיתוח, הקמת מבנים ומתקנים, ניהולם, הסדרתם והפעלתם ומתן שירותים למבקרים ולמטיילים (חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ב-1992).

חוק העתיקות תשל"ח-1978

על פי חוק העתיקות כל עתיקה והשטח בו נמצאה או הדרוש לשמירתה הם נכס של המדינה. המקרה של גילוי עתיקה במהלך עבודות מקרקעין חובה להודיע לרשות העתיקות ולהפסיק את העבודות ל – 15 יום, במהלכם יודיע מנהל הרשות לבעל הקרקע על התנאים להמשך העבודה או על הפסקתה. מותר לחפור ולחפש עתיקות רק ברשיון מנהל הרשות ובשטח שהוגדר ברשיון. בעת החפירה ולאחריה על בעל הרשיון לנקוט בכל האמצעים

הדרושים להבטחת שלום העובדים והמבקרים במקום, שלום מקום החפירה, העתיקות שנתגלו בו והבטחת שימורם, וכן למנוע נזק או מטרד לנכסים סמוכים.

מנהל הרשות רשאי להכריז על מקום כעל אתר עתיקות. באתרי עתיקות חל איסור:

- בניה, סלילה, הקמת מתקן, חציבה, כרייה, קידוח, הצפה במים, סיקול, חרישה, נטיעה או קבורה.
- הנחת עפר, דומן, פסולת או אשפה, לרבות הנחתם בנכס הגובל באתר.
- שינוי, תיקון או תוספת בעתיקה הנמצאת באתר.
- פירוק עתיקה או הסרת חלק ממנה או העתקתה ממקומה.
- כתיבה, חריטה או צביעה.
- הקמת בניינים או קירות בנכס הגובל באתר.

חוק שמירת הסביבה החופית תשס"ד-2004

מטרות החוק הן להגן על הסביבה החופית, לשקם ולשמר את המשאבים שהיא מכילה, למנוע ולצמצם במידת האפשר פגיעה בהם, זאת לצורכי להנאת הציבור והדורות הבאים. כמו כן החוק קובע עקרונות והגבלות לניהול, לפיתוח ולשימוש בני קיימא של הסביבה החופית. החוק מגדיר את "תחום חוף הים" בתחום 100 מטר מקו החוף לכיוון היבשה ואת "הסביבה החופית" בתחום 100 מטר מקו החוף. החוק אוסר על פגיעה בסביבה החופית ומגביל את מתן הרישיונות לפעילויות שונות בחוף, מגדיר את זכות הציבור למעבר חופשי בחוף וקובע עונשים למפירים את סעיפי החוק. כמו כן מסמך החוק את הועדה לשמירת הסביבה החופית ומגדיר את הרכבה ותפקידיה. בין השאר, כל תוכנית החלה התחום הסביבה החופית תופקד ותאושר רק לאחר קבלת אישור הועדה (כנסת ישראל – רשומות – חוקים).

ביולי 2012 אישרה ועדת השרים לחוקה חוק ומשפט הצעה לתיקון החוק המקנה לוועדה לשמירת הסביבה החופית סמכות לדון ולבחון מחדש כל תכנית בתחום הסביבה החופית אשר עברו 8 שנים ויותר מיום אישורו וטרם הוצא מכוחה היתר בניה. תיקון זה יוצר איום על יותר מ- 100 מגרשים בסביבה החופית שיועדו לשימוש מלונאי וטרם פותחו, חלקם בבעלות פרטית וחלקם בבעלות המדינה. חלק מהתוכניות המאויימות אושרו לאחר שנים רבות של דיונים בשל מורכבות מבנה הבעלויות והתמשכות הדיונים במוסדות התכנון. בהצעה של משרד התיירות לתיקון החוק (ארגז, 2012) מצוין כי מעבר לזמן הארוך הדרוש לאישור תוכניות, גם השלבים הבאים בהקמתן של מלון דורשים זמן רב והתארגנות מורכבת, לדוגמה התקשרות חוזית בין בעלי הקרקע לשם חלוקת

ההוצאות וההכנסות, הסכמים עם יזמים או חברת ניהול, הכנת תוכנית עסקית, איגום המימון לפרויקט, הגשת בקשות להיתרי בניה וקבלת אישורים מגורמים שונים, וכן הגשת בקשה וקבלת מענק מהמדינה (מפעל מאושר). בנוסף, התנודתיות המאפיינת את המצב הגיאופוליטי בישראל גוררת אחריה תקופות של קפאון בפיתוח מלונות והמתנה להתייצבות המצב.

גורם נוסף אשר לפי משרד התיירות משפיע בשנים האחרונות על היכולת לפתח ואף לתכנן פיתוח מלונאי ותיירותי הוא גופים וארגונים סביבתיים, עמותות והתארגנויות מקומיות של תושבים. הפעילות של גורמים אלה זוכה בשנים האחרונות לסיקור רב ואף הצליחה להביא לביטול של תוכניות (כפר הנופש בפלמחים) ולעיכוב בתוכניות רבות אחרות. המסר של גופים אלה הוא "התיירות מהווה איום". בין אם התכוונו לכך או לא, גופים אלה מצליחים לפגוע בצורה משמעותית בפיתוח התיירותי בישראל ולהסב את הדיון להשפעות השליליות של התיירות תוך התעלמות מוחלטת מההשפעות החיוביות והתועלות שהיא מביאה איתה. משרד התיירות מפרט במסמך נקודות נוספות אותן יש לקחת בחשבון כאשר שוקלים את התיקון לחוק החופים:

- התיירות תורמת רבות הן בהיבט הכלכלי (צמיחה, הכנסת מט"ח, יצירת מקומות עבודה) והן בהיבט החברתי-ערכי (קירוב תרבויות, טיפוח ערך הפנאי, סיור, ידיעת הארץ ומורשת).
- תיירים מעדיפים מיקום אטרקטיבי – ככל שהמיקום של המלון קרוב יותר למקום בעל עניין (חוף הים, אתר ארכיאולוגי, אטרקציה אחרת) כך סיכויי להצליח גדלים וכך גדל גם הסיכוי שיזמים ומשקיעים פוטנציאלים יהיו מעוניינים לממש בהם תוכניות מלונאיות.
- מאותה סיבה, לחלק ניכר מהמצאי התכנוני המלונאי (תוכניות על הנייר) סיכוי נמוך להגיע לכדי מימוש בשל מיקום שהוא אינו אטרקטיבי עבור תיירים או עבור יזמים ומשקיעים.
- בניגוד לטענה הנפוצה, התיירות והמלונאות אינן גוזלות את החוף מהציבור לטובת העשירים. מלונאות הינה שימוש סמי-ציבורי ומלונות ברמות שונות פונים למגוון של קהלי יעד. המלונאות מפיקה תועלות מהקרבה לחוף הים תוך שימור רצועת החוף לשימוש הציבור.
- תמ"א 12 תיקון 1 שאושרה בשנת 2010 הושפעה רבות מפרויקטים הנמצאים במחלוקות משפטיות ותכנוניות שהביאו לחשדנות רבה כלפי הכוונות האמיתיות של היזמות הפרטית בענף התיירות. התמ"א אושרה בסופו של דבר במסגרת מצומצמת מאוד ביחס למטרותיה הראשוניות, אך המטרה לשמור על קונצנזוס תכנוני רחב ולשמר את הקיים מפני לחצי הפיתוח הנדל"ני.
- בעוד שתיירים "מצביעים ברגליים" כאשר המיקום של מלון אינו אטרקטיבי מספיק עבורם, הרי שיזמים ומשקיעים פשוט נמנעים מהשקעות בתנאים של חוסר וודאות. ההשקעה בענף התיירות שהביקושים בו הם רגישים מטבעם (בשל מצב כלכלי, גיאופוליטי ועוד) היא בעלת סיכון גבוה. משרד התיירות מתמודד עם

הנושא באמצעות סבסוד וסיוע בהקמת בתי מלון חדשים, אך התיקון המוצע לחוק מייצר גורם סיכון משמעותי נוסף העלול לנטרל כל יוזמה פרטית בענף.
(ארגז, 2012).

הצירוף של חוקים אלה יוצר רצפים של סביבות המוגנות בפני פיתוח, תיירותי או אחר, באופן מוחלט או חלקי. החוקים נאכפים על ידי רשויות התכנון בעת הליכי התכנון ברמה הארצית, המחוזית והמקומית, כאשר תוכניות המתאר הארציות שיפורטו להלן מהוות את הביטוי המרחבי של החוקים שפורטו.

4.2 תוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות

תכנון כלשהו, ותכנון תיירותי בכלל, כפוף מבחינה סטטוטורית להליכי התכנון בארץ, כפי שהם באים לידי ביטוי בתוכניות המתאר ובעודות התכנון ברמות השונות. חלק מתוכניות המתאר הארציות רלוונטיות לתכנון תיירות:

תמ"א 8 – תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף (1981) – התכנית מאתרת ומגדירה שטחים כשמורות טבע ונוף וכגנים לאומיים. התוכנית מגדיאה את הפיתוח המותר והאסור בתחומי גנים לאומיים ושמורות טבע ואת השימושים המותרים בהם.

תמ"א 13 – תכנית מתאר ארצית חלקית – מרחב הכנרת וחופיה (מנהל התכנון, 1981, 1983) – התכנית מגדירה את שימושי הקרקע והפיתוח המותר לאורך חופי הים התיכון, כולל שימושים תיירותיים ברמות אינטנסיביות שונות – מלונאות, אכסון, שייט וספורט ימי, דיג, רחצה, נופש, שטחים פתוחים, שמורות טבע, נופש בחיק הטבע, שירותי נופש ובידור, מגורים, חקלאות ועוד.

תמ"א 22 – יער ויעור (מנהל התכנון וקרן קיימת לישראל, 1995) – מטרת התכנית היא להגדיר שטחי יער קיימים ומיועדים ואת שימושי הקרקע המותרים בשטחים אלה. בין הפעולות המותרות ביער מותרות גם פעולות הדרושות לשימושם כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע.

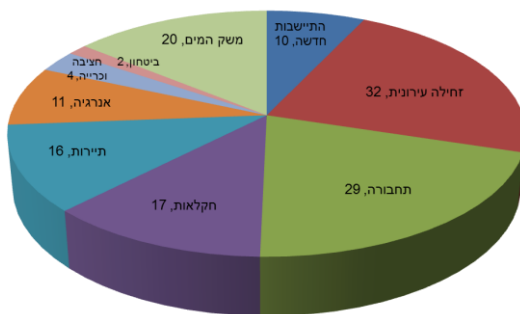
תוכנית מתאר ארצית לתיירות – תמ"א 12, שינוי מספר 1 – מלונאות (מנהל התכנון ומשרד התיירות, 2010) היא התמ"א המתווה את מדיניות התכנון לפיתוח המלונאות בישראל על פי חלוקה לאזורי פיתוח ובהתאם למדיניות הפיתוח הארצית של תמ"א 35. מטרתה להבטיח עתודות קרקע למלונאות ולמגוון אמצעי אכסון שונים במרכז ובפריפריה. התוכנית מגדירה העדפה לפיתוח מלונאי בישובים העירוניים (בדגש על ירושלים ותל אביב) ויוצרת העדפה לפריפריה בדגש על חופי ים המלח, ישובים כפריים במחוז צפון, נפת באר

שבע, נפת הגולן ומרחבי הנגב. התוכנית מדגישה את הצורך בפיתוח מבוקר וזהיר לניהול מבקרים בשטחים הערכיים, המהווים חלק מהמערכת האקולוגית וממרחב הפנאי והנופש, על מנת למנוע פגיעה בהם ובשטחים סמוכים, וכן כוללת הנחיות מיוחדות לאתרי מורשת ששמירתם חיונית לחיזוק התיירות.

התוכנית מגבילה את בניית "אכסון מלונאי מיוחד" (דירות נופש) ומגדירה את התנאים לפיתוח אכסון מלונאי ואת הבעלויות של אכסון זה. התוכנית מגדירה תנאים לפיתוח מלונאי במרקם החופי ומבטיחה כי הפיתוח לא יפגע בסביבה החופית, ברציפות השטחים הפתוחים ובנגישות הציבור אליהם. התוכנית מגדירה גם את התנאים לפיתוח מלונאי לאורך חוף ים או בנצפות לנוף מיוחד בסביבה עירונית ומתנה את הפיתוח בשימור הנצפות והנגישות לים / לנוף. במקביל, התוכנית מונעת ביטול יעודי קרקע קיימים לשטחים למלונאות, אלא אם התוכנית כוללת שטח חלופי למלונאות העומד בתנאים שהוגדרו.

4.3 חקרי מקרה של קונפליקטים בין תיירות לסביבה בישראל

החברה להגנת הטבע מפרסמת מדי שנה את דו"ח האיומים בתחום התכנון והבניה בשמירה על השטחים הפתוחים בישראל, ובכללם האיומים בתחום התיירות והמלונאות. בדו"ח של שנת 2013 נסקרים 119 איומים שונים, 16 מתוכם נוגעים לתחום התיירות, ביניהם פיתוח מלונאות בחוף בצת, חוף הכרמל (חיפה), חולות ניצנים, רמת הנגב, בקעת תמנע ואילת. רוב האיומים על השטחים הפתוחים, לפי דו"ח זה, נובעים מהתיישבות (בין אם חדשה או זחילה עירונית), תחבורה ומשק המים. גם האיומים על חופי ישראל, בתי הגידול החופיים והמרחב הימי אינם נובעים רק מתיירות אלא גם מפיתוח אחר, בעיקר תשתיות, נמלים ומרינות, מתקני התפלה, הזרמת שפכים, איים מלאכותיים, חקלאות ימית, חציבה וכרייה ועוד (החברה להגנת הטבע – דו"ח איומים 2013). התרשים הבא מראה את התפלגות האיומים כפי שהיא מוצגת בדו"ח, לאחריו סקירה של מספר מקרי חקר ישראלים.



תיאור התכנית

תוכנית חכ/336 לכפר נופש בנחשולים פורסמה להפקדה בספטמבר 2011. התוכנית כוללת הקמת כפר נופש בהיקף 500 יחידות אירוח ובשטח של כ 100 דונם מצפון לקיבוץ נחשולים (צמוד דופן), תוך שמירה על ערכי הטבע, הנוף והמורשת באזור ותוך היותו משלים לגן הלאומי תל-דור הסמוך. השטח המיועד לכפר הנופש הינו שטח בו נמצאות בריכות דגים שאינן בשימוש (ראו בהמשך מפה ותצלומי אוויר).

לתוכנית הוצעו שתי חלופות עיקריות. בשתי החלופות מדובר על תצורה מרכזית ופריסה דומה של כפר הנופש ועל כמות יחידות זהה. בשתיהן מדובר על כפר נופש המתוכנן בצורה רדיאלית סביב חצר מרכזית הכוללת גם שטחי ציבור, מבני שירות ואזור ספורט. גובה מהבנים מוגבל לשתי קומות בהתאם לתפישה התכנונית לפיה בנייה נמוכה תשתלב בטופוגרפיה ובאופי השטח. ההבדל בין שתי החלופות הוא שבראשונה מוצע חיבור באמצעות תעלות מים באזור האירוח המאפשר שיט בין חלקי המלון השונים (חלופת גוף המים), בעוד שבחלופה השניה השטח כולו מרושת בשבילים מרוצפים שלצידם צמחיה. יתרונה של חלופת גוף המים הוא בייחודיותה, בתחושת הניתוק והרגיעה שהיא מספקת, ובהיותה מוקד נופש ופנאי המתווסף למלאי האזורי הקיים (השמורה וחוף המים). גוף המים יכול גם לשמש כמקור משיכה לעופות מים המשתמשים כיום בבריכות הדגים כמקום מחיה, בעיקר אם ישולבו בו פינות האכלה מתאימות. אז יכול גוף המים לשמש גם כמוקד חינוכי לאורחי כפר הנופש. עם זאת, יש להקפיד על טיפול הולם במים על מנת למנוע מטרדים שונים כגון ריחות ויתושים.

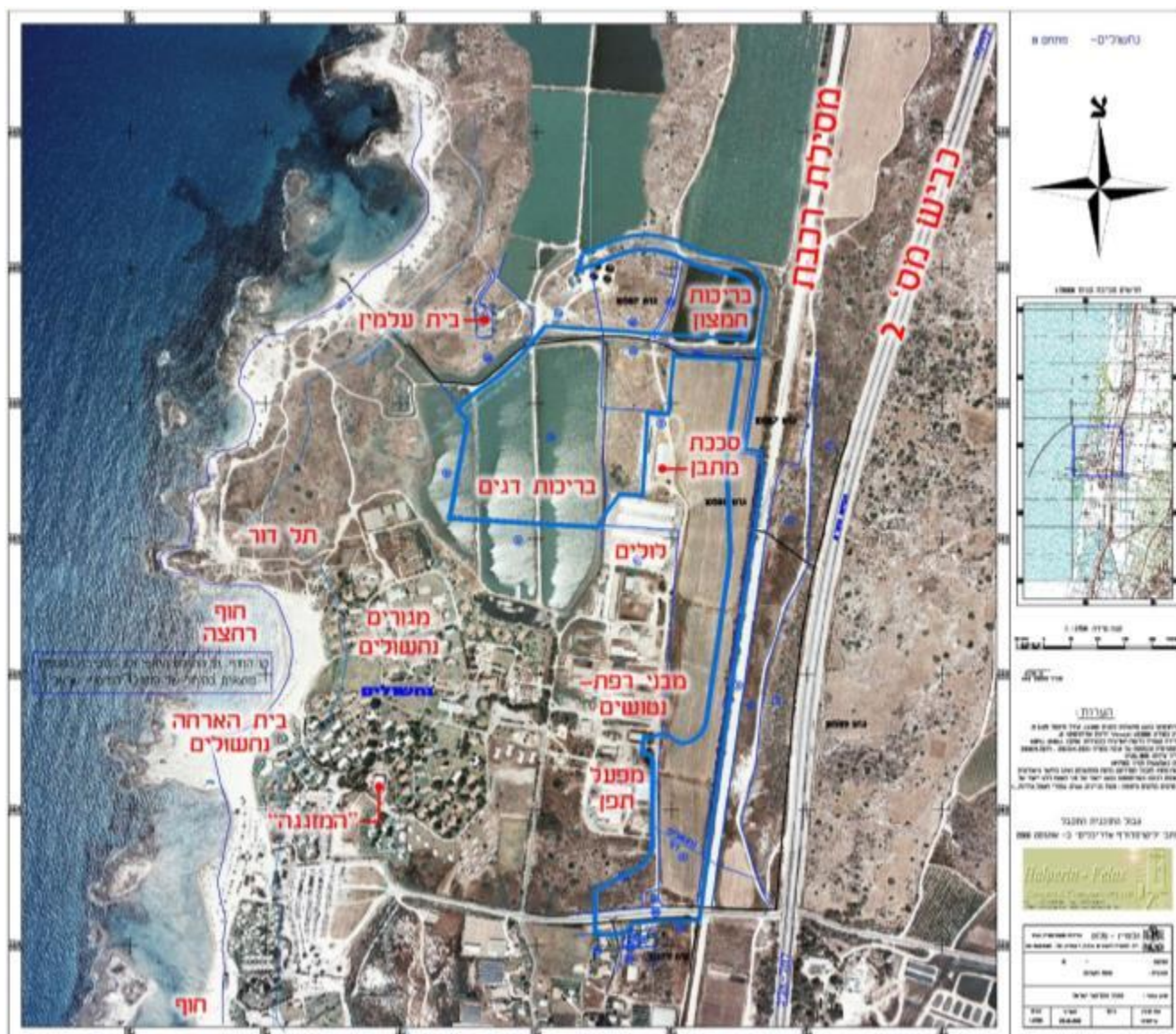
מבחינה נופית, הכפר יצפה כהמשך של הנוף הכפרי של קיבוץ נחשולים. מכיוון שהוא מתוכנן במרזבה, משמע בשטח נמוך יחסית, הוא יהיה מוסתר מרוב הכיוונים. בתוכנית מוצעת מגבלת גובה לבתים וחומרי גמר טבעיים, שבצירוף עם שימוש במרכיבי צמחיה טבעיים לאזור יביאו להצנעת נוכחותו של כפר הנופש בנוף המקומי. על פי חוות דעת סביבתית נראה כי גריעת השטח הטבעי של הבריכות לא תפגע בייחודיות של השטחים הפתוחים באזור, והבינוי הינו מינורי ביחס לסביבה. חוות הדעת מדגישה כי יש להקפיד על תכנון תאורה לילית שלא תהווה מטרד לבעלי חיים באזור התוכנית ולהמנע משימוש המיני צמחים פולשניים העלולים לפלוש לאזורי שמירת הטבע מסביב לתוכנית. כמו כן יש להקפיד על ממשק מתאים עם רט"ג וניהול המטיילים בשמורה מכיוון שהקמת כפר הנופש צפויה להגדיל את היקף המבקרים בשמורה (שפיר וזהר, 2011; אמדן, 2010).

איור 19: כפר הנופש נחשולים - מפת אזור התכנון



מקור: (שפיר וזהר, 2011)

איור 20: כפר נופש נחשולים – שימושי קרקע באזור התכנון



מקור: (שפיר וזהר, 2011)

איור 21: כפר נופש נחשולים – מיקום המתחם על רקע תצלום אוויר



מקור: (מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות, 2013)

איור 22: כפר נופש נחשולים - חלופות מוצעות



מקור: (אמדן, 2010)

בחינה של הערכת כושר הנשיאה בפיתוח תיירותי עתידי בדור-נחשולים עבור המוא"ז חוף הכרמל העלתה כי האזור דל באכסון תיירותי, ובעיקר באכסון ברמה גבוהה, וכבר בשנת 2006 הוערך הביקוש העודף לאכסון תיירותי במרחב זה בכ 450-650 יחידות. חוסר זה אינו תואם את הפוטנציאל התיירותי הגבוה של האזור הנובע מחופי הים שבו, שמורות הטבע, אתרי הביקור והאתרים ההיסטוריים והארכיאולוגיים, ומשפיע לרעה על יכולתו של האזור להתמודד בשוק הנופש בישראל. במקביל לכפר הנופש בנחשולים מתוכננות הרחבות של כפרי הנופש הקיימים בדור ובקיבוץ נחשולים. הבחינה שנעשתה הראתה כי גם בתפוסה מלאה של שלושת כפרי הנופש ושל חופי הים, כמות המשתמשים לא עוברת את כושר הנשיאה של החופים והשטח למשתמש גבוה משמעותית מהמפתחות לחישוב הקיימים בתמ"א 12 ובתמ"א 13. בחינת כושר הנשיאה מראה כי ניתן להקים את שלושת כפרי הנופש במתכונת המוצעת, אך מציעה מספר שינויים בתוכניות המוצעות על מנת להפחית את הלחץ על הסביבה הטבעית (אדם, סביבה וגיאולוגיה, 2009; פסטרנק, 2006).

התוכנית עומדת בקריטריונים הנוגעים לתכנון תיירותי-מלונאי בקרבת חוף הים:

- המיקום המיועד לכפר הנופש מוגדר ע"פ תוכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 6) כמוקד תיירותי כפרי-חופי
- אף שאינה תואמת במלואה את תמ"א 12 תיקון 1 (קידומה החל לפני אישור תמ"א 12), התוכנית תואמת את מדיניות משרד התיירות לאפשר פיתוח תיירותי בישובים הכפריים ולהעצימו בישובים לאורך החוף
- התוכנית עומדת בכל התנאים שמציבות תמ"א 35, תמ"א 13
- התוכנית תואמת את יעודי הקרקע על פי תוכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 6)
- האתר עצמו הינו נטוש ומופר – בריכות דגים, אגני חמצון ומבנים ארעיים שאינם בשימוש עוד
- האתר אינו נמצא בשטח הסביבה החופית (300 מטר מקו החוף)
- מימוש התכנית יאפשר גישה טובה יותר למפרץ נחשולים ולצידה הדרומי ל שמורת דור הבונים (בשל שיפור התשתית באזור) אך ידרוש עבודת ממשק עם רט"ג להסדרת הכניסה לשמורה
- האתר מוסתר כמעט לחלוטין מהחוף עצמו מאחורי תל הגן הלאומי, בית העלמין ועין ח'דירה
- התוכנית תואמת את התקנים הפיזיים של משרד התיירות וצפויה לכלול כ 500 יחידות אכסון בשטח של כ 100 דונם
- נערכו ואושרו סקרים מפורטים של כושר הנשיאה האקולוגי והכלכלי באזור
- התוכנית זכתה לתמיכת המועצה האזורית חוף הכרמל שבתחומה היא נמצאת, בשל יכולתה לענות על צרכים לאומיים ואזוריים

- התכנון תואם עם רשות הטבע והגנים ותוארה על ידי סגן מנהל המחוז כ"תכנון כפר הנופש במתכונתו החדשה ובאפשרות לקדם במשולב תכנית לגן לאומי הינו שילוב שמשמעו פיתוח בר קיימא"
- התכנון תואם עם רשות העתיקות שהודיעה כי אינה מתנגדת להפקדת החלופה הנבחרת של התוכנית
- האתר הינו צמוד דופן להרחבה המתוכננת של הישוב נחשולים ולבית הקברות (מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות, 2013).

ביקורת והתנגדויות

מכל אלה ניתן ללמוד כי התוכנית עמדה בדרישות והוראות התוכניות המקומיות והמחוזיות, ואף עמדה בתנאים של תוכניות המתאר הארציות והגופים המנהלים את השטחים השמורים. הקמפיין הנרחב נגד התוכנית נבע מהטעיה של הציבור לגבי מיקום הפרויקט המתוכנן – השלט שהוצב באתר היעודי הועבר לחוף הים על מנת ליצור מצג שוא כאילו שם מתוכנן לקום כפר הנופש, וכך פורסם גם בתקשורת. ההתנגדות הציבורית לתוכנית המשיכה למרות הודעות מהמשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים על הסכמתם ותמיכתם בפרויקט. גם העצומה עליה הוחתמו המתנגדים כללה פרטים שגויים לגבי השלכות הבניה של כפר הנופש כמו פגיעה בערכי הטבע בחוף, בזכות הציבור לגישה לחוף, חסימת קו הראיה לים, הקמת מתקנים וקיום אירועים בחוף והפקעת הניהול של החוף מידי רשות הטבע והגנים.

בינואר 2012, לאור ריבוי ההתנגדויות לתוכנית שנבע מהפעילות הציבורית המטעה שקוימה, מינתה ועדת המשנה להתנגדויות חוקרת לבירור המצב. באוגוסט 2012 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות במחוז חיפה לדחות את התוכנית לכפר הנופש בנחשולים על בסיס המלצת החוקרת בצעד שנחשב להישג לגופים הירוקים שהתנגדו לה. הנקודות העיקריות שהעלתה החוקרת והיוו בסיס לדחיית התוכנית על ידי הועדה המחוזית עוסקות הן בחוסר בהליך מסודר לבחינת חלופות והן בפגיעה הפוטנציאלית של התוכנית בשטח הטבעי, ברצף השטח הפתוח, באתר הארכיאולוגי של דור העתיקה ובקרבה לסביבה החופית. החוקרת גם התייחסה ליחידות אכסון תיירותי אחרות שאושרו וצפויות להיות מאושרות במסגרת תוכניות אחרות ונותנות מענה חלופי לצרכים התיירותיים. תגובת מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות כפי שהוצגה לוועדת הערר מפריכה נקודות אלה, הן מבחינת שמירה על נכסים ציבוריים ועל ערכי הטבע והנוף, והן מבחינת מתן מענה לצורך ביחידות אירוח נוספות והתאמה של התוכנית למדיניות העכשווית בעניין שמירת החופים ושיתוף הציבור בתכנון (מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות, 2013).

במרץ 2013 התקיים דיון לגבי התוכנית בועדת הערר. יש לציין כי המשרד להגנת הסביבה, למרות שהביע בעבר את תמיכתו בתוכנית, הודיע במכתב לוועדה (מוסרי, 2013) כי לדעתו יש לדחות את הערר שהוגש על ידי משרד התיירות, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון. גם המועצה האזורית חוף הכרמל שהביעה את תמיכתה בהקמת כפר הנופש שינתה במרץ 2013 את דעתה והודיעה למועצה הארצית לתכנון ובניה על התנגדותה להקמת כפר הנופש בנחשולים (פונדק, 6.3.2013).

4.3.2 כפר נופש בחולות ניצנים

תיאור התכנית

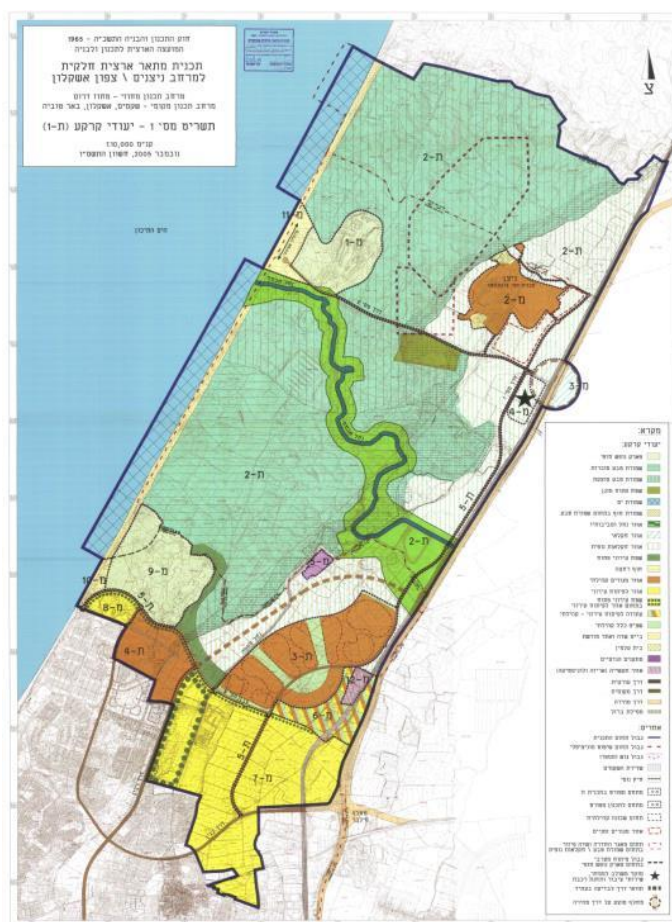
התוכנית מתייחסת למתחם מ-1 בחולות ניצנים (בין אשדוד לאשקלון) המיועד לפיתוח תיירות ונופש על פי תמ"א חלקית 39 (ראה תשריט ומפה). המתחם גובל בשלושה צדדים בשמורת טבע מוכרזת וממערב בחוף רחצה מוכרז. בנוסף לשטח המיועד לפיתוח תיירותי, המתחם כולל שימושי קרקע נוספים כגון הישוב ניצן, בית ספר שדה שיקמים, מחנה צבאי ושטח אש, מחצבת כורכר נטושה ודרכים. תמ"א 39 קובעת הנחיות לתוכנית מפורטת שתוכן לפארק נופש חופי במתחם מ-1 שעיקרן כפר נופש חופי שיכלול עד 950 יחידות אכסון, לפחות 250 מתוכן יחידות קלות (קמפינג) והשאר בבינוי נמוך עד 2 קומות, חלוקה של כפר הנופש לשני מתחמים שלכל אחד מהם תוכן תוכנית מפורטת נפרדת – האתר הראשון יכלול עד 300 יחידות ורק לאחר הפעלתו לפרק זמן מספיק לניטור תאווה תוכנית למתחם השני. התכנית תכלול גם תכנית לשיקום מחצבת הכורכר והפיכתה לפארק טבעי ובו בריכת מי תהום לצורך נב"ט. כמו כן קובעת התמ"א כי התוכנית תלווה בתסקיר סביבתי מפורט. יש לציין כי לקטע המחצבה יש תוכנית מפורטת נפרדת (תוכנית פארק ניצנים מס' 245/03/6) – תוכנית מאושרת משנת 1988 בשטח של 660 דונם המיועדת לשיקום המחצבה ולפיתוח של פארק נופש בחיק הטבע. השימושים העיקריים בתוכנית הם שצ"פ, ספורט ומסחר. גם בתוכנית זו הבינוי הינו מוגבל בהיקפו (43,000 מ"ר) וגובהו (עד שתי קומות). לחוף ניצנים עצמו אושרה תוכנית מפורטת (מס' 278/03/6) בשנת 2010.

התכנית המוצעת לכפר הנופש כוללת שלוש חלופות תכנון (ראה מפות על רקע צילומי אוויר בהמשך):
חלופה 1: בינוי כפר הנופש בתוך המחצבה – הכפר ימוקם למעשה באזור פנימי בעל נופ ייחודי, איכותי ומלאכותי של גופי מים וצוקים תלולים. לא ניתן יהיה לראות את הפרויקט מחוץ למחצבה ובהתאם – לא ניתן יהיה להשקיף מהפרויקט לסביבה, כולל החוף והים.

חלופה 2: בינוי כפר הנופש בשולי המחצבה במזרח – אזור זה מאופיין בחלקו במדרון מצוקי המתנשא מעל לבור החציבה העמוק ובחלקו בשולי בור החציבה המזרחיים שהם בעלי טופוגרפיה מתונה יותר. ניתן יהיה לצפות, בעיקר מכיוון מזרח, בחלקו העליון של הפרויקט, אך לא ניתן יהיה לצפות בו ממערב או לצפות מהפרויקט אל החוף והים.

חלופה 3: בינוי במרזבה (בין המדרון המערבי לגבול מ-1) – שטח מישורי בטופוגרפיה מתונה, כתוצאה מהכשרה מלאכותית לצרכי חקלאות באמצע המאה ה-20. מיקום החלופה גובל בדיונות חול ממערב ומצפון המגבילות את הנצפות מהחוף ומהשמורה ואליהם, אך משאר הכיוונים הפרויקט גלוי, כולל מכביש הגישה לחוף.

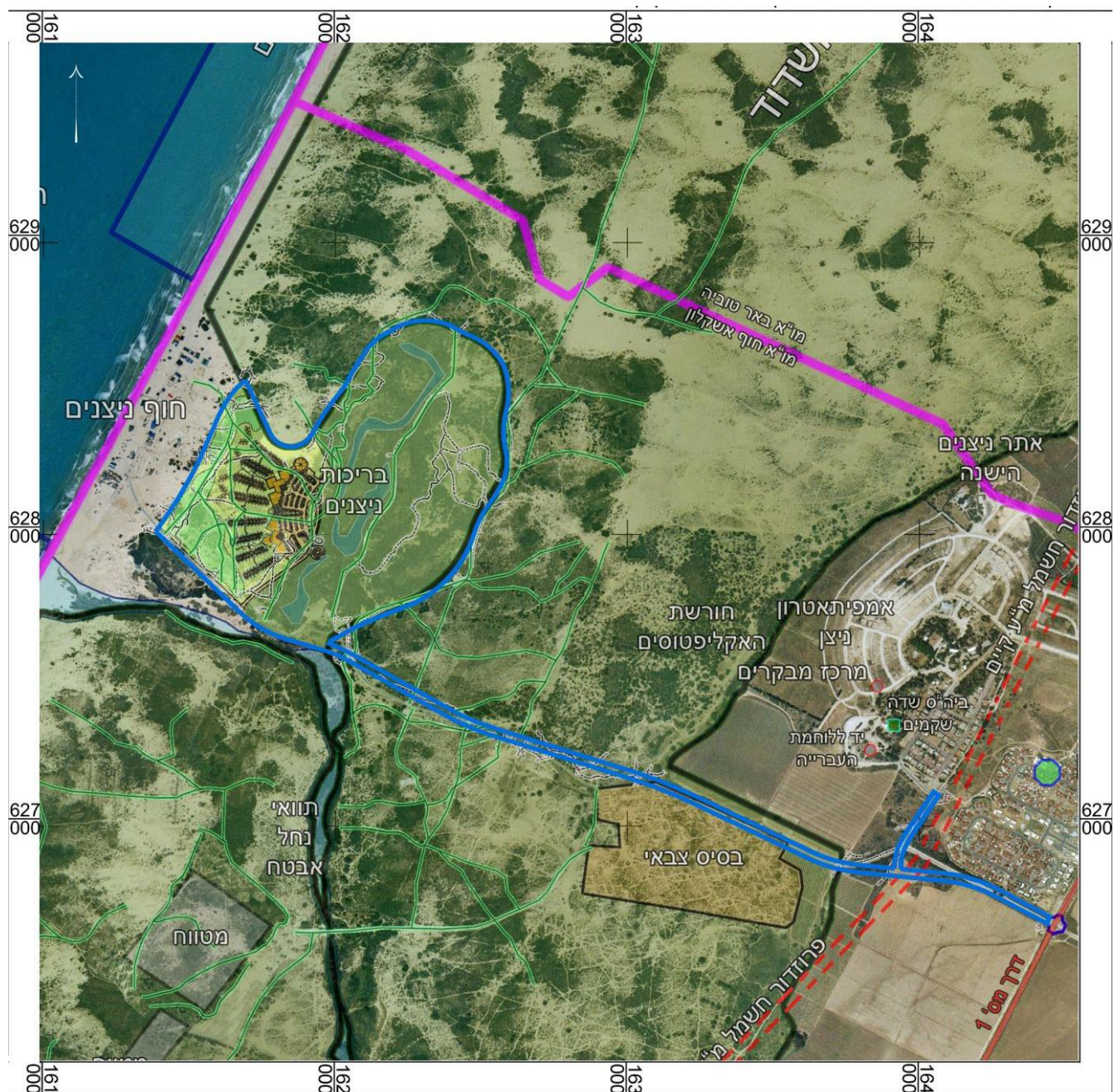
איור 23: תמ"א 39 – תשריט יעודי קרקע



מקור: מנהל מקרקעי ישראל



איור 24: כפר נופש ניצנים – מפת מיקום חלופות מקור: עמיר ושפירא, ללא שנה



איור 27: כפר נופש ניצנים – חלופה 3
מקור: עמיר ושפירא, ללא שנה

הטבלה הבאה מסכמת את עיקרי הבחינה ההשוואתית בין החלופות כפי שהיא מוצגת בתסקיר ההשפעה על הסביבה. על מנת לסייע בהבנת מכלול השיקולים, לכל אחד מהתאים הוענק צבע בהתאם לתוכנו, על פי המפתח הבא:

השפעה / התאמה שלילית גבוהה	השפעה / התאמה שלילית נמוכה	השפעה / התאמה שלילית נמוכה	השפעה / התאמה שלילית נמוכה	השפעה / התאמה חיובית גבוהה
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

בחינה השוואתית של חלופות לכפר הנופש בניצנים

קריטריון	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3
אקולוגיה	השפעה אקולוגית נמוכה	השפעה אקולוגית נמוכה	השפעה אקולוגית גבוהה
נוף וחזות	אין השפעה על חזות ודמות המרחב הפתוח	השפעה חזותית-נופית נמוכה, על אגן ויזואלי מצומצם יחסית ממזרח למחצבה	השפעה ניכרת על אופי ודמות המקום. ההשפעה החזותית מוגבלת לסביבה הקרובה בלבד
רצף השטחים הפתוחים	השפעה נמוכה על רצף השטחים הפתוחים	השפעה נמוכה על רצף השטחים הפתוחים	השפעה ניכרת על רצף רצועת החוף הטבעית
מנגנון הסעת חולות	אין השפעה	אין השפעה	אין השפעה
התאמה לרגישות הסביבתית בנספח הנופי-סביבתי לתמ"א 39	יש התאמה גבוהה לערכיות האקולוגית	יש התאמה גבוהה לערכיות האקולוגית והנופית	אין התאמה לערכיות האקולוגית והנופית של המרחבה המערבית
	אין התאמה לערכיות הנופית הגבוהה של המחצבה	יש התאמה לערכיות הנופית הגבוהה של מחצבת הכורכר	
הידרולוגיה	סיכון גבוה לזיהום אזורי הפקק של מי תהום ולפגיעה בקידוחי מי שתיה	סיכון גבוה מאוד לזיהום אזורי הפקק של מי תהום ולפגיעה בקידוחי מי שתיה	סיכון נמוך לזיהום אזורי הפקק של מי תהום ולפגיעה בקידוחי מי שתיה
שימוש ציבורי לפנאי ונופש	אין שימוש ציבורי, אין פארק טבעי ואתר קמפינג	שימוש חלקי, מתאפשר פיתוח פארק טבע בחלק משטח המחצבה, אך איכותו ותפקודו נפגעים מהצמידות לכפרי הנופש	שימוש ציבורי נרחב, פארק טבעי ואתר קמפינג בכל שטח מחצבת הכורכר
התאמה לשימושים שמאפשרת תמ"א 39	התאמה נמוכה כפרי נופש בהיקף שנקבע אין פארק טבעי אין אתר קמפינג	התאמה חלקית כפרי נופש בהיקף שנקבע פארק טבעי בחלק מהשטח אין אתר קמפינג	התאמה גבוהה כפרי נופש בהיקף שנקבע פארק טבעי ואתר קמפינג בכל שטח מחצבת הכורכר
שיקולים תכנוניים	עבודות עפר בהיקף גבוה, סינרגיה נמוכה בין השימושים השונים במרחב	עבודות עפר בהיקף גבוה, צמידות כפרי הנופש והפארק משפיעה על איכות הפארק, קשר חלש בין כפרי הנופש וחוף הים	עבודות עפר בהיקף בינוני-נמוך, שילוב מיטבי בין מגוון השימושי: חוף, כפר נופש, פארק וקמפינג
שיקולים תיירותיים	אין גורמי משיכה שתומכים בהקמתם של כפרי נופש	אין גורמי משיכה שתומכים בהקמתם של כפרי נופש	מיקום מתאים להקמת כפרי נופש בזיקה לחוף הים

התסקיר הסביבתי שנערך קבע כי בהיבט הסביבתי קיימת עדיפות ברורה לחלופות 1 ו 2, אך הן אינן מתאימות לפיתוח תיירותי מכיוון שהמיקום המוצע בהן קובע את כפר הנופש בתוך מחצבת הכורכר וללא זיקה לחוף הים (מבחינת נצפות ונגישות), כמו כן הן אינן ישימות מבחינה הידרולוגית. חלופה 3 היא החלופה העדיפה מבחינה תיירותית – היא מאפשרת זיקה לחוף הים (אם כי אינה נמצאת בסביבה החופית), וכן היא מאפשרת את מימוש התנאים של תמ"א 39 שאינם מתאפשרים בשתי החלופות הראשונות – הקמת פארק טבעי ואתר קמפינג בשטח המחצבה. חלופה זו עדיפה גם מבחינה הידרולוגית, אך מבחינה סביבתית חלופה זו צפויה להוות את הפגיעה החמורה ביותר – ההשלכות האקולוגיות וההשפעות על רצף השטחים הפתוחים הן שליליות וניכרות. עם זאת ההשפעה הנופית והחזותית היא נמוכה וההתכנות ההידרולוגית היא טובה. התסקיר הסביבתי מציע ביטול של שתי החלופות הראשונות שאינן רלוונטיות מבחינה תיירותית, ושיפור של החלופה השלישית על מנת למזער את הפגיעה הסביבתית הצפויה במבנה הנוכחי שלה, תוך נקיטת אמצעים כגון הרחקת הבינוי מזרחה על מנת לאפשר הרחבה של המסדרון האקולוגי, קביעת אזורי חיץ בין כפר הנופש לשטחי שמורת הטבע, בחינת האפשרות להקטין את מספר היחידות במטרה לצמצם את ההשפעה החזותית של הפרויקט, ניסוח מדוקדק של הנחיות עיצוביות לשם השילוב בסביבה, מציאת פתרונות למזעור השפעות שוליים על שטחים טבעיים סמוכים, אימוץ הנחיות קפדניות לגבי סוגי הצמחיה והגינות בכפר הנופש ואימוץ עקרונות של בנייה ירוקה. הכותבים מדגישים כי מדובר בשאלה של סדרי עדיפויות ברמה האזורית והלאומית – הפגיעה הסביבתית שניתן להגדירה ולתוחמה מול צורך תיירותי, כלכלי והשגת פיתוח אזורי (עמיר ושפירא, ללא שנה).

ביקורת והתנגדויות

בניגוד למקרה של כפר הנופש בנחשולים, בו התקיימה תמימות דעים בין רשויות התכנון, הגופים המנהלים את השטחים הרגישים ומשרדי הממשלה הרלוונטים לגבי נחיצותה והתאמתה של התוכנית למקום ולרוח התכנון, והפעילות הציבורית היא שהביאה לביטול התוכנית, המקרה של כפר הנופש בניצנים הוא שונה. התסקירים הסביבתיים וניתוח החלופות הראו עדיפות תיירותית לחלופה מס' 3, אך הראו גם כי חלופה זו תביא לפגיעה הסביבתית החמורה ביותר, בעוד בשתי החלופות האחרות הפגיעה הסביבתית מוגבלת אך ההיתכנות התיירותית נפגעת.

משרד התיירות התנגד לבחינת מיקום חלופי לכפר הנופש המרוחק יותר מחוף הים מכיוון שעם עליית המרחק מהחוף כך יורדת האטרקטיביות של האתר בעיני התיירים, והסיכוי כי ימצא יזם ומשקיע להקמת כפר הנופש יורד, וגם הביקוש מצד תיירים פוטנציאליים צפוי להפגע בעתיד (ארגז, 2010).

יש לציין כי החברה להגנת הטבע וגופים ירוקים נוספים התנגדו להקמת כפר הנופש במתחם המדובר והמשרד להגנת הסביבה מתנגד גם הוא ופועל למציאת שטח חלופי לכפר הנופש – כנראה בצמוד לשכונות הצפוניות של אשקלון באזור שגם הוא מאושר לפיתוח תיירות על פי תמ"א 39 (החברה להגנת הטבע – דו"ח איומים 2013).

מצב נוכחי

לקראת סוף שנת 2011, בעקבות סיכום עם מי שהיה השר להגנת הסביבה גלעד ארדן, הודיע מנהל מקרקעי ישראל על עצירת התוכנית לכפר הנופש בניצנים, ועל חיפוש שטח חלופי להקמת כפר נופש באזור הצפוני של העיר אשקלון (פרת, 9.10.2011).

4.3.3 נהריה, חיפה ות"א – חסימת קו החוף על ידי מלונות

אחת הבעיות המאפיינות את תכנון ומימוש התוכניות להקמת מלונות בישראל היא פער הזמן שבין אישור התוכנית לבין מימושה. עקב כך נקלעים יזמים ורשויות מקומיות המעוניינים להוציא לפועל תוכניות שאושרו לפני שנים לא מעטות (לפעמים אף עשור או שניים) להתנגדויות הנובעות מהתפיסות העכשוויות של ערכי הטבע והנוף של החוף, הערך הציבורי שלהם וכדומה. התיקון לחוק החופים שאושר רק לאחרונה כבר מעורר מקרים נוספים של תוכניות שאושרו וצפויות להפגע בשל התיקון החדש לחוק. ניתן לראות מספר מיקרים כאלו:

נהריה – תוכנית ג/4870 בחופה הצפוני של נהריה שהופקדה ללא התנגדויות בסוף שנות השמונים וכוללת בתי מלון בגובה 5-10 קומות עם סך של כ 750 חדרים, ומאחוריהם שכונת מגורים חדשה עם בניינים בגובה 2-9 קומות וסך של 700 יחידות דיור (ראה תשריט). המלונות נמצאים בתחום הסביבה החופית כפי שהוגדר בשנת 2004, במרחק של כ 100 מטר מהחוף. נציגי החברה להגנת הטבע באזור הצפון מודעים בבעייתיות של התנגדות לתכנית מאושרת, אך פונים ליזמים בבקשה לשנות את התוכנית ולהתחיל את הבניה מעבר לקו ה 300 מטר המגדיר את הסביבה החופית והמקובל כיום (ששון-עזר ואחרים, 3.11.2011).

חיפה – מגדלי חוף הכרמל הקיימים שינו ללא היכר את חופה של חיפה ומסמנים את תחילת המאבק של הגופים הירוקים על החופים. התוכנית, משנת 1978, כוללת 4 בניינים רבי קומות נוספים וכיום מתקיימים תסקירים סביבתיים כחלק מהליך התכנון להקמתם (פונדק, 22.11.2012). התוכנית לארבעת המגדלים הנוספים כוללת גם ייבוש של שטח ים לצורך הכשרת השטח הנדרש לבנייתם (ראה הדמיה, החברה להגנת הטבע – דו"ח אימום 2013).

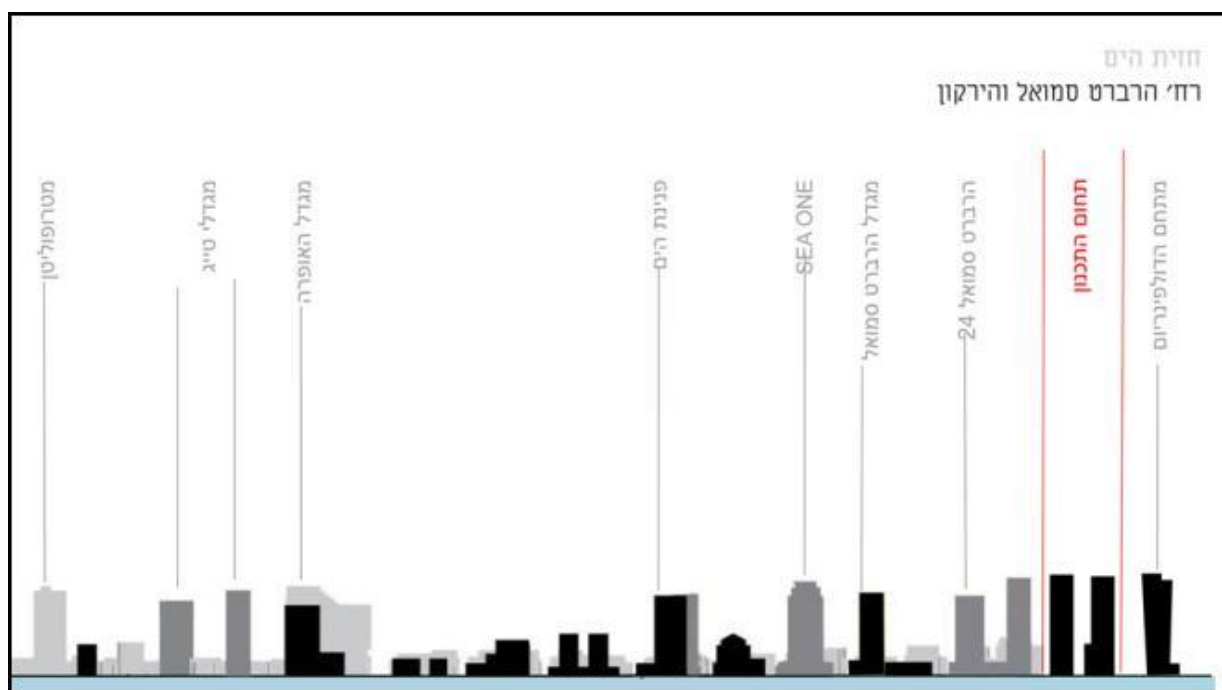
תל אביב – הטיילת שלאורך חופי תל אביב מהווה כבר היום ציר תיירותי מפותח שלאורכו בתי מלון רבים. את הבניה המלונאית לאורך הציר חנך מלון הילטון עוד בשנות ה-60, ולאחרונה נחנך המלון האחרון שנבנה על הציר – מלון רויאל ביץ' החדש של רשת ישרוטל. לאורך הציר מתוכננים לקום עוד כ-15 מגדלים ורבי קומות, חלקם מלונות וחלקם מבני מגורים (ראה תרשים, ריבה, 21.7.2013). בנוסף, לאורך הטיילת עצמה החלו עבודות שיפוץ והרחבה של השטח הבנוי שמצמצמות את שטח החוף הטבעי. עקב עתירה של תושבי העיר והתנועה הירוקה הוסכם כי המשך הפרויקט יותנה בהליך שיתוף ציבור (פונדק, 14.4.2013).



איור 28: נהריה – תוכנית ג/4870 חוף צפוני – תשריט מצב מתוכנן
מקור: מנהל מקרקעי ישראל



איור 29: חיפה – הדמיה של תוכנית מגדלי חוף הכרמל
מקור: החברה להגנת הטבע



איור 30: תל אביב – פיתוח מתוכנן בחזית הים
מקור: Xnet

5. עמדות מתכננים, מקבלי החלטות, מומחי סביבה יזמים ודרגי ניהול בכירים מתעשיית התיירות והמלונאות כלפי שיקולי מיקום מול שיקולי סביבה בפיתוח תיירותי

מניתוח הטקסטים של ראיונות העומק נמצא כי ישנם כמה נושאים בולטים וכמה גישות בולטות בקרב המרואיינים כפי שיפורטו להלן. הנושאים שנחקרו בראיונות וממצאיהם יוצגו להלן והם כוללים את: (1) חשיבות מיקום בתי מלון ותשתיות נופש ותיירות ליד חופי ים ואזורי טבע, (2) חשיבות הקמת בתי מלון ותשתיות תיירות במרכז העיר, (3) העדפות תיירי חופים או טבע ביחס למיקום הלינה ומידת האפשרות לבניית בתי מלון המשתלבים עם הסביבה באזורי חוף וטבע, (4) העדפות יזמים ביחס למיקום בתי מלון באזורי חוף וטבע, (5) התייחסות למדיניות הארגונים הירוקים כלפי הקמת פרויקטים תיירותיים מתוכננים באזורי חוף וטבע (6) ומרכיבים נוספים בדילמות של שיקולי מיקום גיאוגרפי לעומת סביבה בתכנון תיירות חוף וטבע כמו משך זמן תכנון ארוך, קשיים בקבלת אישורים או חוסר אמינות מערכתית כלפי היזמים באישור תכניות פיתוח.

5.1 חשיבות מיקום בתי מלון ותשתיות נופש ותיירות ליד חופי ים ואזורי טבע

קיימת הסכמה רחבה בקרב מרבית המרואיינים בכך שישנו צורך אמיתי ובעל חשיבות רבה למדינה לכלכלתה וכן לחברה ולאזרחיה בפיתוח תשתיות תיירות והקמת בתי מלון ואמצעי אכסון תיירותיים גם במיקום גיאוגרפי שהוא לאורך חופי הים ובאזורי טבע אטרקטיביים לתיירים ומבקרים. הסכמה רחבה זו מנומקת בסיבות שונות המפורטות בדו"ח המחקר כאשר הבולטת שביניהם היא הדעה כי האלטרנטיבה של העדר פיתוח, משמעה כי אזורים אלה לא יהיו נגישים להנאתו ורווחתו של הציבור ויהיו חשופים לסכנות של הזנחה או שימושי קרקע אחרים שאינם לטובת הכלל. רבים מהמרואיינים מאמינים כי התיירים מעוניינים להיות ולבלות על קו החוף ובצמוד או סמוך לאטרקציות של טבע, וכך באמצעות תכנון ופיתוח תיירות באזורי חוף וטבע שימושי הקרקע התיירותיים יכולים להיות הצודקים ביותר עבור הציבור הרחב, ובתכנון נכון ומבוקר.

"אני בעד למקם תשתיות נופש ותיירות ליד חופי ים ואזורי טבע, אומרת יועצת ומומחית סביבה ותיקה, "אוכלוסיית ישראל מעוניינת ורוצה בתשתית זו. צריך לראות את חוף הים, ואת כל מקווי המים בארץ כאזורי נופש. בזמנו, כאשר פיתחנו את תמ"א 13 ג' חשבתי שצריך לגוון בסוגי פעילות הנופש ליד החוף, לא הכל צריך להיות באותה רמת

אינטנסיביות. שיהיו גם חוויות נופש באזורים שאופן הפיתוח יהיה בהם מצומצם. לדוגמא, בנחשולים יש מוקד פיתוח של נופש שניתן להוסיף על הקיים בו כיום. יש לשמור היטב על המינימום של 100 מטר מהחוף ועל החוקים השונים שמגנים על אזור זה. יש לשקול את סוג הפיתוח באזור שבין ה-100 מ' ל-200 מ' כדי שישתר את כלל הציבור. ההתלבטות בפיתוח באזור זה היא בין מה שמשרת את כלל הציבור לבין מה שמשרת קבוצה קטנה מתוכו. המטרה צריכה להיות של מקסימום מבקרים ולא לסגור בגדרות את המעברים לאורך החופים".

חשוב להדגיש כי המרואיינים מאמינים כי ניתן בהחלט באמצעות תכנון מתאים הכולל הטמעת עקרונות פיתוח של תיירות בת קיימא (ראה נספח 1), ניתן למצוא את השילוב המאוזן בין פיתוח תיירות בסמוך לחופים, במקומות שהאנשים יוכלו להנות באמת מהמשאב, לבין מחיר סביבתי נמוך יחסית ומינימזציה של פגשה בנוף ובמרקם הטבעי. השונות בדעות המרואיינים ביחס לתמיכה בפיתוח תיירותי והקמת בתי מלון באזורי החוף באה לידי ביטוי בדרך כלל לא בהתנגדות לפיתוח, אלה בתפישת אופן הפיתוח (אלמנטים כמו: מרחק הבניה מהחוף, אופי המבנים והקונספט התיכנוני, רמת צפיפות הבניה וקהל המטרה). אמנם הושמעה גם דעה של אחדים מבעלי האג'נדה הסביבתית כי הם קטגורית מתנגדים לכל פיתוח תיירותי לאורך חופי הים התיכון בעיקר בשל מיעוט חופי הים של ישראל והדאגה לשימור הסביבה, אך מעניין וחשוב לציין, כי בפועל ניתן ללמוד מחלקם "שבמציאות הגולם קם על יוצרו" וההתנגדות הטוטאלית לכל פיתוח תיירות חופים באשר הוא, היא דווקא התארגנות ציבורית מקומית כזו או אחרת, המאמצת תפישה של "החוף כמקום מקודש" אשר "אין לגעת בו", ומאמצת תפישה קיצונית יותר מזו למשל של החברה להגנת הטבע, אשר לעיתים על רקע הלחץ הציבורי חוברת ומצטרפת להתארגנויות והתנגדויות אלה; וכך: "אם בעבר החברה להגנת הטבע והארגונים הירוקים למיניהם הובילו את המאבקים היום הציבור מוביל אותם".

מניתוח המצב עולה סוגיה מהותית המלמדת על כך שבעבר המודעות הציבורית לנושאי סביבה והגנת הטבע הייתה מועטה, ועל רקע זה קמו גם בישראל הארגונים הירוקים כמו החברה להגנת הטבע שנוסדה בשנות החמישים של המאה העשרים במטרה להגביר את המודעות ולהשפיע על מקבלי החלטות ומתכננים. משמח לגלות כי המודעות להגנה על הסביבה ושימור הקיים בישראל של המאה העשרים ואחת גבוהה ביותר בקרב כל הנוגעים בדבר כולל מתכננים, מפתחים, יזמים, מקבלי החלטות ובציבור הרחב. אבל, נראה כי מתחיל להווצר מצב אבסודרי הפוך לפיו הולכים לכיוון קיצוני השולל כל פיתוח תיירותי,

ומתעוררת התנגדות ציבורית לרבות מהתכניות של פיתוח תיירותי והקמת בתי מלון באזורי חוף וטבע. לאור זאת אנו עדים למציאות הפוכה חדשה שמעמיד את פיתוח תיירותי בסכנת הכחדה, מכיוון שלא מצליחים לאשר תכניות פיתוח תיירותי באזורי חוף וטבע, וכך גם נפגע האינטרס הלאומי כלכלי לפתח את התיירות לה תרומה עצומה לכלכלת המדינה, בעוד לצורך הקמת בתי מלון שיוכלו להצליח יש לשים דגש למיקום אטרקטיבי לציבור התיירים. התנגדויות של גורמי סביבה שלעיתים אף הביאו לביטול תכניות מאושרות קיימות בהליכים מתקדמים (דוגמת ביטול כפר הנופש שתוכנן בפלמחים) מהווה מסר שלילי ואובדן אמון כולל הדרת רגליהם של יזמים, מה שבסופו של דבר פוגע בכלכלת המדינה באופן חמור.

"דוח איומים" של החברה להגנת הטבע המתפרסם ומתעדכן בהתמדה, כולל ברשמית "האיומים" מספר רב של תכניות לפיתוח תיירותי. רשימה זו כוללת למשל תכניות פיתוח תיירותי בפלמחים, בצת, תמנע, ניצנים, נחשולים ומקומות נוספים. כמו כן קיימים מאבקים רבים נוספים על איתור מקומם של מלונות במרחב הגיאוגרפי, ונראה כי הפיתוח התיירותי מוצג באמצעות שדולות שונות כאיום, וגם אם אין כוונה מוצהרת לכך, הרי הדבר גורם בפועל לפגיעה ביכולת המימוש של הפוטנציאל התיירותי של מדינת ישראל. בראיון עם אחד מבכירי המלונאים בישראל נאמר:

"אני כועס על הארגונים הסביבתיים במלחמתם על החוף בת"א ובמקומות אחרים, מכיוון שהדוגמא של טיילת החוף בתל-אביב למשל היא נפלאה וזו גורמת להנגשה של משאב החוף להמוני אנשים, כולל תיירים ומקומיים הנהנים מהמרחב, ואין לי ספק שללא הפיתוח החופי מציאות זו לא הייתה מתגשמת". הפיתוח התיירותי והמלונאי של קו החוף בתל אביב ובערי חוף אחרות לדבריו הוא "האלטרנטיבה הצודקת והנכונה ביותר, מכיון שבעוד מגורים לצד החוף גורמים לניכוס החוף למעטים, הקמת בתי מלון יוצרת פרוספריטי כלכלי הכולל מקומות תעסוקה, תהליכי שרשור של עסקים ושירותים (מסעדות, מקומות בילוי, שירותי פנאי וספורט) ואפקטים מכפילים כלכליים, תוך כך שאזור החוף נשאר לטובת כולם ומשרת את כולם ולא עומד לרשות קומץ בעלי אמצעים כפי שקורה במקרה של בניית מגורים במגדלי יוקרה בסמוך לחוף. רוב אנשי העיר חיים בדירות והחוף הוא המרחב האטרקטיבי ביותר לטיול ובילוי הפנאי שלהם. מי שמתנגד לתכנית הקמת כפר הנופש בפלמחים הוא נגד אנשים כי אפילו מלון של 100 חדרים יוכל לארח כ-20,000 אנשים במשך שנה שלמה שיזכו להנות מהחוף כולל ישראלים רבים שחיים רחוק מחוף הים ויוכלו לנפוש בו".

כלומר, כפי שעולה מהציטוט נראה כי הויכוח הוא על כיצד מיוצגת טובת הציבור בעיני האג'נדה התיירותית לעומת האג'נדה הסביבתית, האם מניעה והעדר פיתוח כפי שמציעים לעיתים אנשי סביבה הוא טובת הציבור ויבטיחו שימור המשאבים לדורות הבאים? או לעומת זאת: האם דווקא פיתוח המשאב לטובת הציבור ולרווחתו ולטובת התיירים נותן את המענה הכלכלי והחברתי ומהווה את החלופה הטובה יותר? אבל ברור לכולם שהתשובה אינה חד משמעית וניתן בהחלט ללמוד מדוגמאות הקיימות בעולם ואף בישראל כפי שמתואר בסקירה התאורטית של דו"ח מחקר זה, כי ניתן באמצעות תכנון נכון ומתאים להגיע לנוסחאות הפיתוח המתאימות והאופטימליות.

לעניין אופן הפיתוח המוצע על ידי המרואיינים ניכר כי קימת אחידות דעים ביחס לצורך בתכנון ופיתוח בר קיימא, זהיר ומתחשב בשימור הסביבה, ובמקביל כזה הנותן מענה לצורכי התיירות ולציפיות התיירים לנגישות טובה והנאה ממשאבי חוף וטבע. רבים ציינו את המגבלה של פיתוח במרחב מינימלי של 100 מ' מחוף הים, ויש אנשי סביבה המצדדים במרחקים גדולים יותר. בקרב אנשי סביבה נשמעה לעיתים דעה כי יש לתכנן פיתוח תיירותי אך הלינה לא צריכה להיות באזורי החוף והטבע, כאשר הרצון שלהם שהלינה תהיה צמודת דופן ליישובים ולפיתוח קיים בשולי ערים ויישובים, קונספט של מיקום שעשוי להיות מתאים למקרים מסויימים אך במקרים אחרים יוצר כמובן נתק בין מיקום גיאוגרפי של המשאב והאטרקציה להם תיירים רבים שואפים להיות סמוכים לבין מקומות הלינה. רבים מהמרואיינים הצביעו על דוגמאות חיוביות של פיתוח תיירותי בעולם בהן השכילו להטמיע עקרונות תכנוניים של שילוב הפיתוח עם המרקם הטבעי והנופי, מה שמצמצם את הפגיעה בסביבה ומעצים את החוויה התיירותית של הנופשים. דילמה נוספת אליה התייחסו המרואיינים היא לאופי בניית מלונות חוף, כאשר יתרונם של כפרי נופש צויין לעיתים בבניה נמוכה וקלה שאינה בולטת ביחס לנוף הטבעי, אך לעומת זאת תופסת שטח רב יותר ונותנת מענה לכמות אכסון קטנה יחסית. לעומת זאת כמה מהרואיינים ציינו את היתרון הגדול של בניית מלונות חוף גבוהים החוסכים מאוד בקרקע ומהווים מענה לכמות אכסון גדולה, פתרון זה מתאים יותר לערי החוף, בעוד שבסמוך ליישובים כפריים הוא עשוי לדעתם לשבור את קו הנוף ולפגוע באופיו.

בשנים האחרונות אנו עדים לספרות מחקרית המעלה ביקורת נוקבת על העקרונות העומדים מאחורי פיתוח תיירות בת קיימא כאשר הרקע הכללי העומד מאחורי הביקורת הוא כי אלה אינם יכולים באמת לתת מענה לפיתוח הכלכלי-חברתי של התיירות (Fennel & Weaver, 2005; Sharpley, 2010). התיירות העולמית ממשיכה לגדול ובעצם מוכיחה 'עמידות' לקונספט של פיתוח בר-קיימא, בין אם מבחינת ההיצע ובין אם

מבחינת הביקוש, בין אם כקונספט עיסקי ובין אם דיספלינה של פיתוח ותכנון ברמת היעד או המדינה. בנוסף יש לזכור כי תיירות איננה 'עשן בלי אש'. בכל פיתוח תיירותי צפויות השפעות סביבתיות, חברתיות וכלכליות על היעד – יש לצפות להן ולקבל אותן. השאיפה להנות מההטבות הכלכליות המזוהות עם התיירות ובאותה עת להמנע לחלוטין מהשפעות על הסביבה הטבעית והחברתית-תרבותית הוא נסיון 'לאכול את העוגה ולהשאיר אותה שלמה'. השימוש בכלים ניהוליים אפקטיביים לתיירות יכולים לסייע בתחימה של אותן השפעות בתוך גבולות קבילים (Sharpley, 2009/2010). כפי במפורט בעבודה זו, ניתן להתייחס למחקר אשר הראה כי פיתוח תיירות אקולוגית ובת קיימא הוביל לאכזבה חברתית וכלכלית כפי שהראה Place (1998) בהקשר של קוסטה ריקה, בשל תוצאות שגרמו למציאות של אפקט דליפה כלכלי, הכנסות מעטות למקומיים ומחירי נדל"ן מאמירים שגם הם גורמים סבל למקומיים.

5.2 חשיבות הקמת בתי מלון ותשתיות תיירות במרכז העיר

מרבית המרואיינים ציינו כי עדיף להקים בתי מלון בסמיכות למרכז העיר, מכיוון שתיירים מעדיפים להיות בסמוך למוקדי התרבות והבילוי בעיר ולחוש את ההווה העירונית, כמו כן המרכז נגיש יותר לאטרקציות התיירות, ומיקום סמוך למרכז עשוי לחסוך זמן נסיעות ולהבטיח ניצול טוב יותר של השהייה. לדעת המרואיינים, רבים מהתיירים יהיו מעוניינים לשלם יותר עבור אכסון בסמוך למרכז ולכן זהו סוג של ביקוש קשיח שעדיפותו ראשונה. חלק מהמרואיינים אף ציינו את התרומה המשמעותית שעשויה להיות לפיתוח תיירות והקמת בתי מלון בסמיכות למרכז העיר על תהליכים של החייאה והתחדשות עירונית וחזקת מרכז העסקים של העיר אשר נחלש לעיתים בשל תהליכי הדה-סנטרליזציה (ביזור) הנובעים מהקמת קניונים חוץ מע"ריים והתפשטות שכונות המגורים אל מחוץ למרכז במרחב העירוני. יש הטוענים כי ניתן בנוסף להקמת בתי מלון בסמוך למרכז העיר להקים גם ריכוזי בתי מלון מרוחקים יותר אשר יוצעו במחיר נמוך יותר ועשויים להתאים לקהלי מטרה מסויימים ובמיוחד לתיירות קבוצות, כמו כן מיעוט טען כי אפשר לפתח למשל בפריפריה של ירושלים בתי מלון לנופש ורוגע או מלון ספא במיוחד במיקום עם נוף ושקט. חלק מהמרואיינים הדגישו את צורך לפתח מתחמים של בתי מלון עם מסה של חדרים ובסמוך להם השירותים הנלווים במקומות המרוחקים מהמרכז. יש לציין, כי ספרות המחקר בנושא אינה תומכת בגישה זו, אולם מבחינה אמפירית בהחלט ניתן לראות מקרים מוצלחים מעין אלה, אולם המאסה הקריטית הדרושה לצורך כך גדולה מאוד.

מנכ"ל חברה כלכלית של עיר היסטורית בישראל סבור כי כאשר יש עיר היסטורית לא מתוכננת וצפופה, עולות מגבלות פיזיות ותכנוניות המקשות על הקמת בתי מלון גדולים במרכז העיר וקשה לשלבם ולכן הפתרון העדיף למרכז ערים כאלה הוא מלונות בוטיק ואכסניות במבנים היסטוריים הקיימים במרכז. בערים כאלה דווקא ניתן להקים את המלונות הגדולים בשולי העיר, אבל באזור שתוכנן לתפקיד זה עם כל השירותים התומכים. כלומר, יש חשיבות עצומה לתמוך בכך באמצעות שירותי תחבורה מעולים במרחב העירוני כך שהתייר יוכל להיות נגיש בקלות ובמהירות למרכז, כגון הסעה מיוחדת לתיירים ("שאטל"). כמו כן יש לפתח בסמוך לריכוזי בתי מלון בשולי העיר את השירותים הנלווים הדרושים".

5.3 העדפות תיירי חופים או טבע ביחס למיקום מקומות הלינה ומידת האפשרות לבניית מלונות המשתלבים עם הסביבה באזורי חוף וטבע

קיימת תמימות דעים בנושא הערכת המרואיינים כלפי העדפות מיקום הלינה של התיירים: בסמוך או בריחוק מהחוף או מאטרקציית הטבע. נמצא כי המרואיינים משוכנעים כי תיירים יעדיפו ללון בקרבה או אף בלב המשאב התיירותי, מכיון שמטרתם היא להנות ממנו ולחוש את הווייתו. הלינה בסמוך למשאב מגבירה את חוויית הטבע והנוף, חוסכת לתייר זמן והוצאות ניידות למקום לינה אחר והיא בעלת ערך מוסף כלכלי וחווייתי משמעותי, ולכן תיירים יעדיפו להתמקם בו גם כאשר עלות הלינה תהיה גבוהה יותר. הערכה זו של העדפות התיירים משותפת גם לאשני תיירות ומלונאים וגם לאנשי סביבה, כולל אלו שדוגלים בהרחקת הלינה מהחופים וממשאבי טבע לשם שימור סביבתי. מודל זה לדעת המרואיינים מקובל בפיתוח תיירותי של אגן הים התיכון ואזורי חופים אחרים ורבים בעולם. אחדים מאנשי הסביבה טוענים כי מיעוט חופי הים של ישראל אינו מאפשר ללמוד מהמודלים של פיתוח תיירות חוף במדינות כמו יוון וטורקיה, ומבחינתם אין לעודד בישראל תיירות חופים. בבחינת אוריינטציה סביבתית מובהקת זו חשוב יהיה להעלות לדיון את המשמעויות של אי פיתוח תיירותי והקמת בתי מלון לקו החוף, אשר עשויה לעודד אנשים לנסוע לחופשות באתרי חופים (Sea Sun Sand) של מדינות אחרות, וכן למנוע מרבים ידם אינה משגת חופשה בחו"ל את האפשרות והזכות לנופש חופי. יתר על כן כפי שהודגם בפרק 3.7 קיימת סוגיה סביבתית חושבה הנובעת מנושא "טביעת הפחמן האקולוגית". הרי אם תייר ישראלי נוסע לנופש חופי ביוון הוא מזהם את הסביבה הרבה יותר אם היה נשאר לנופש בישראל

ולכן מניעת האפשרות לנופש בישראל אינה פותרת את הבעיה הסביבתית, אלר רק מעבירה אותה למקום אחר ובד בבד יוצרת זיהום ברמה האטמוספירית.

כפי שהוצג בחלקים הקודמים של עבודה זו, הספרות המחקרית העולמית מלמדת אותנו גם היא על החשיבות הרבה לתיירים להתמקם וללון בקרבה ובסמוך לאטרקציית החוף והאטרקציה התיירותית. תיירים בד"כ יעדיפו את המיקום המרכזי והרלוונטי (Prime Location) וכאשר מיקום אתר אכסון מלונאי קרוב יותר למקום בעל ענין ומשאב טבע בפרט, סיכוייו להצליח יהיו גדולים יותר, ובהתאם, כמובן שהסיכוי שיזמים ומשקיעים פוטנציאלים יבקשו לממש תכנית תכנית להקמת בתי מלון במקום יגדל.

Cooper (1981) מצא כי המאפיין הראשי של תייר מבחינת התנהגות הוא "חוסר בזמן". לכן מעוניין התייר לנצל את זמנו בדרך היעילה ביותר. לפיכך התמקמות בקרבת המרכיבים הראשוניים של מוצר התיירות (האטרקציה עצמה כמו חוף הים או אתר הטבע) חוסכת לתייר זמן. מכיוון שיזמים ומתכננים מזהים את רצונו של התייר במוצר מקובץ מבחינה מרחבית, כדי להקל עליו ולעודד את צריכתו בזמן קצר, יש מגמה לרכז מרכיבים חדשים של מוצר התיירות בקרבת מרכיבים קיימים של המוצר (Dietvorst, 1995, 165).

קיימת תמימות דעים בקרב מרבית המרואיינים על כל גווניהם מתיירנים ומלונאים ועד אנשי סביבה כי ניתן לפתח תיירות גם באזורי חוף ואזורי טבע באמצעות תכנון מתאים המטמיע גישות המשתלבות היטב עם הסביבה הטבעית ומטמיעות עקרונות של פיתוח תיירות בת קיימא. מרואיינים רבים אף תארו דוגמאות חיוביות של יישום תכנון כזה המוכרות להם מפיתוח פרויקטים תיירותיים במדינות אחרות בעולם שמיקומם הוא באזורי חוף וטבע ומהם לדעתם ניתן ללמוד.

5.4 העדפות יזמים ביחס למיקום בתי מלון באזורי חוף וטבע

נמצא באופן מובהק מתשובות המרואיינים כי לדעתם יזמים יעדיפו מיקום בלב האטרקציה בין אם זה לאורך החוף או אם בסמוך לאטרקציית טבע וכך גם במרכז העיר. התיירים והמבקרים ברובם תושבי המרחבים העירוניים, וכאשר הם יוצאים לנופש הם מצפים להנות משטחי החוף או הטבע ואף ללון בסמוך להם. למדנו מהראיונות כי עבור היזם הסיכון הכלכלי גבוה כאשר המיקום של הפיתוח התיירותי רחוק ממהמשאב. יזמים שרואיינו למחקר ציינו במפרש כי מיקום במקומות המרוחקים מהאטרקציה הוא בעל סיכון רב יותר לדעתם ובמקרים רבים יביא לכך שהיזם אף יסוג מכוונתו להשקיע. שמענו מהיזמים ביקורות חריפה על ניסיונות לקדם

יוזמות פיתוח תיירותי בשל קשיי קבלת אישורים ורגולציה מוגברת ביחס למקומות פיתוח תיירותי בהם הם היו מעורבים עד כדי כך שלעצמים הובילו אותם על ויתור על המיזם.

5.5 התייחסות למדיניות הארגונים הירוקים כלפי הקמת פרויקטים תיירותיים מתוכננים באזורי חוף וטבע

גישת המרואיינים כלפי מדיניות הארגונים הירוקים מגוונת. מצד אחד קיימת תמיכה רבה בחשיבות של הגנת הסביבה הטבעיים והחשיבות הרבה של שימור הסביבה ופיתוח תיירות בת קיימא, ומצד שני קיימת ביקורת הן של אנשי סביבה עצמם כלפי עמדה כזו אחרת או שאומצה עלי די ארגוני סביבה במחלוקות על פיתוח תיירותי, והן של אנשי תיירות, מלונאות וממשל אשר טענו כי למרות שהם תומכים בשימור הסביבה, ההתנגדות שמפגינות התנועות הירוקות ביחס לתכניות פיתוח תיירות הן לעיתים קרובות קיצוניות מידי. אומר איש תיירות בכיר במישור המוניציפלי:

"הגופים הירוקים ליגיטימיים לחלוטין, אבל התנהלותם יצאה מכל פרופורציה, כאשר אל מול כל פרויקט חדש הגישה היא להרוס, גם אם לפרויקט יש פוטנציאל להטיב עם האוכלוסיה המקומית והציבור הרחב שיוכל להנות ממנו. הם לא שמים לעצמם גבולות, וכך למשל התנגדו בחרוף נפש להקמת כביש שש ואף הצליחו לעכב את הקמתו בשנים רבות, אבל כיום הכביש הזה הוא אחד הדברים הטובים שקרו ובזכותו רמת הנגישות בין חלקים שונים של המדינה התחזקה והדבר פועל לטובת הציבור וגם מניע תהליכים כלכליים".

"התשובה לשאלה ביחס למידת הצדקת המדיניות של הארגונים הירוקים אינה כן או לא - זה תלוי איפה ומה", אומרת מתכננת ויועצת סביבה ותיקה. "אני לא חושבת שכל המאבקים היו מוצדקים, ואני לא חושבת שכל התכניות היו מוצדקות. יש מקום להבנה ולרגישות רבה יותר למרחבים. המאבק. בפלמחים, למשל, לא היה נכון, למרות שהיו בעיות בפרויקט. אנחנו אישרנו תכנית, שאם הייתה מתבצעת, התוצאה הייתה סבירה. אבל ליזמים יש תיאבון גדול יותר והם הסתבכו, ואז זה הפך למאבק טוטאלי של הכל או כלום. המאבק לא היה בהכרח נכון. היה נכון להגיע לפיתוח מצומצם של כפר נופש בצמוד ליישוב הקיים. לגבי זיקים, דעתי בזמנו הייתה שהיה מקום לפיתוח מצומצם של חוויה אחרת בבנייה מצומצמת ונמוכה, על מנת להעצים ולהפוך את המקום לחוויה תיירותית ייחודית של נופש יותר ממה שהיה שם. לאורך תהליך האישורים, היזמים הפכו את הפיתוח למשהו אחר, והמאבק הפך למוצדק. ברגע שהופכים את הפרויקט למשהו גדול, מקומו במרחב העירוני. התיאבון של היזמים היה גדול מדי, ולא צריך להעצים זכויות בנייה באופן רחב כל כך".

יזם ותיק ופעיל בישראל מבטא בדבריו כעס ותסכול מתמשך ביחס למדיניות לדעתו שגויה וחסרת פשרות המונהגת על ידי ארגונים ירוקים וגורמת לטענתו לנזקים: "אני אתן דוגמא מתוך אזור תמנע. יש פראות בלתי מרוסנת בגישה של הארגונים הירוקים לפרויקטים... עמק הססגון (דרך אגב, הם נתנו שם למקום כדי שתהיה לו משמעות), היה יכול להיות אחד הפרויקטים האקולוגיים המתקדמים ביותר בעולם. חשבנו שהם יתנו לנו רוח גבית, אבל זאת הפכה למלחמה דורסנית. יש אלמנטים נאיביים אצל הירוקים, ויש שעושים את התורה קרדום לחפור בו. אין מספיק התדיינות, והם עומדים על שלהם בלי הבנה שצריך לעבוד יחד. במקרה של פלמחים, הפרויקט היה ראוי (גם אם לא הסכמתי עם הגישה שלו), אבל הם לא מוכנים לדבר".

מנכ"ל חברה כלכלית בעיר תיירות בישראל סבור כי "המאבק הגורף של הארגונים הירוקים נגד כל פיתוח תיירות הוא בסופו של דבר – גול עצמי. הם לא מציגים אלטרנטיבה אלא רק מתנגדים ולא מכבדים את הצרכים הליגיטימיים של הרשויות". יועץ לתכנון, הקמה וניהול בתי מלונות ותיק טוען לגבי המאבקים של הארגונים הירוקים כי "הדרך לא תמיד לגיטימית כאשר משתמשים באגרסיביות, חוסר רצון לפשרה, חוסר רצון להבין כי היזם השקיע מליונים בבדיקת תכניות הפיתוח. אני מאמין כי בדיאלוג טוב הפתרונות קיימים אך דרושה הנכונות להגיע עליהם".

ספרות המחקר מעלה בשנים האחרונות יותר ויותר השגות הנוגעות לטענות אותם מעלים ארגונים ירוקים במלחמתם נגד הפיתוח התיירותי. Sharpley (2009, 2010) מתייחס למספר נקודות מחלוקת הנוגעות להטמעה של יסודות פיתוח בר קיימא בתעשיית התיירות אשר לטענתו יותר מחקרים מראים שאלה לא הוכיחו עצמם ואינם מספקים במציאות את הציפיות: גם לאחר יותר מ-20 שנה מאז אימוץ הקונספט של פיתוח בר קיימא לתעשיית התיירות, ממשיך הדיון האם יש להתמקד בהפיכת התיירות לבת קיימא, או בפיתוח בר קיימא באמצעות תיירות. למרות התרומה המוכחת של התיירות לפיתוח הכלכלי ברמה מקומית, אזורית ועולמית, נראה כי התפישה הנפוצה היא כי ההשפעות השליליות של התיירות ברמה הסביבתית, החברתית והכלכלית גוברות על תרומתה לפיתוח. פיתוח תיירות, ובעיקר תיירות המונית, נחשב בעיקרו לפיתוח שאינו בר-קיימא. העקרונות המובילים בתיירות בת קיימא נוטים להתמקד בפיתוח תיירות מקומי ובהיקף מצומצם, ורק במקרים מעטים הם ממוקמים בקונספט רחב יותר של פיתוח בר-קיימא של היעד בכללותו. קיימת נטיה להתמקד בשימור של משאבי סביבה טבעיים וחברתיים-תרבותיים שיבטיחו מצד אחד את קיומה של התיירות לאורך זמן, אך תפישה זו אינה מבטיחה בהכרח את ההצלחה הכלכלית של היזמות התיירותית.

מהמחקר של Sharpley (2010) אנו למדים כי קיימות עדויות מעטות להטמעה של עקרונות פיתוח בר-קיימא בתיירות בהיקף רחב יותר, עובדה המדגישה את האמירה הרווחת כי תיירות בת-קיימא היא "Micro solution to a macro problem". ברמה העולמית, הגידול בתעשיית התיירות הוא במידה רבה תוצאה של הליברליזציה בשוק התעופה ועלייתן של חברות התעופה הזולות – מגמה זו נוגדת את המגמה של תיירות בת-קיימא בשל העובדה כי התעופה היא מקור מרכזי לפליטת גזי חממה. ההתייחסות לתיירות כמקור לפיתוח כלכלי מאפיינת בעיקר את הפריפריה, הן ברמה הארצית (אזורים כפריים) והן ברמה העולמית (מדינות מתפתחות) – דווקא עבור אזורים אלה, בהם מרוכזים שטחים ותרבויות רגילים, התיירות הופכת במידה רבה להיות מרכיב מרכזי באסטרטגית הפיתוח. אחת ההנחות המרכזיות היא שהביקוש לתיירות בת-קיימא ותיירות אחראית עולה במקביל לפיתוח היצע של תיירות בת-קיימא. עם זאת, חוקרים שונים הוכיחו כי דאגה לסביבה עדיין מדורגת נמוך בסולם הדרישות של התייר הפוטנציאלי בעת קבלת החלטה לגבי יעד לחופשה או טיול.

5.6 מרכיבים נוספים בדילמות של שיקולי מיקום גיאוגרפי לעומת סביבה בתכנון תיירות חוף וטבע

ביקורת חריפה על נושא הסחבת התכנונית והרגולטיבית עולה מצד יזמים כלפי גורמי תכנון ואישור תכניות. מלונאים ותיירים מכל קשת בעלי העניין והתפקידים מעלים טענות על סחבת והתנהלות מקשה ומנוכרת ביחס לרצון לקדם תכניות פיתוח תיירותי. יזם ותיק ופעיל בתחום המלונאי מספר בכעס ותסכול על מקרה בו היזמים נאלצו להגיע לבית המשפט אשר קבע כי המוסדות השונים ברמה המוניציפלית והתכנונית כשלו בתפקידם: "ההתנהלות של המוסדות התכנוניים, כמו המועצה האזורית וועדת התכנון של המחוז, מול הפרויקטים היא רשלנית. הם לא נותנים (ליזמים) תשובות. בפרויקט שלנו, חיכינו 11 שנה מהרגע שרכשנו את הקרקע, הוצאנו תב"ע וקיבלנו היתרי בנייה, ועד היום הם מהססים (לאשר), אז הגשנו נגדם תביעה. השופט קבע שמוסדות התכנון – ומחוז דרום בפרט התרשלו". הוא מוסיף ואומר כי לדעתו: "משרד התיירות צריך להיות יותר אסרטיבי לגבי הבירוקרטיה בתחום של הקצאות קרקע ומוסדות התכנון. הוא צריך ללכת עם היזמים. אם מביאים יזמים מהארץ או מחו"ל ומבקשים מהם להשקיע, משרד התיירות צריך להיות גוף מעורב שיכול לקדם את הפרויקט (אנחנו לא קיבלנו גיבוי כזה)".

דיונים בנושאי תכנון שהתרחשו לאורך השנים בנושאים מהותיים שהיו במחלוקת משפטית בפרויקטים כמו עין חמד, מרינה הרצליה, מגדלי חוף הכרמל בחיפה ואחרים, גרמו כנראה נזק ובעיקר חשדנות של גורמי התכנון ביחס לכוונות האמיתיות של היזמות הפרטית בענף התיירות אשר במקרים כאלה, נקטו לעיתים בטקטיקות של

מיקסום תועלת נדל"נית של המיזם על חשבון מהותו התיירותית (למשל: שימוש בפרוייקטים מאושרים להקמת דירות נפש כנכס נדל"ני ולא תיירותי). שמענו מאיש תיירות בעל תפקיד מוביל בסקטור התיירות המוניציפלית כי: "ניתן לבנות חדרי אכסון ומלונות בשטחי חוף ובשטחים פתוחים טבעיים, אך בישראל אני חושש מ'תרבות הקומבינות' שאפילו יכולה לגרום להשתלטות על קרקעות, למרות שזה בהחלט אפשרי וצריך ללמוד מפיתוח חופי יפהפה כפי שעשו למשל בתאילנד". חוקרת בכירה מן האקדמיה ומומחית בתחום תכנון טוענת כי המדיניות כיום היא בעיקר "בדיעבד", דברים שנקבעו בעבר, על פי תמ"א 8 ותמ"א 12, "אך המדיניות לא תמיד צריכה להיות מרחבית, אלא קביעת מדיניות תוך הבנת האינטרסים השונים והאיזונים בין הצורך בפיתוח תיירותי לבין הצורך בשימור. מדיניות צריכה להיות רלוונטית באופן ספציפי, טובה לעיר או לאזור, וכך מדיניות טובה לעיר תהיה שונה מזו המתאימה לחוף הים או לשמורת טבע". תפישה זו מעניינת במיוחד ומבטאת את המורכבות של שיקולי מדיניות ביחס לפיתוח תיירות והצורך בהפעלת מערכות שיקולים מאזנות אשר עונות על שיקולים אשר הם לכאורה סותרים זה את זה (צורך בשימור לעומת פיתוח).

מומחית ויועצת סביבה ותיקה סבורה כי: "יש הרבה ידע שצריך להביא לארץ ולהטמיע, גם במשרד התיירות, ובייחוד בכל הנוגע לחשיבה וליכולת להטמיע תפיסות של תכנון סביבתי בתיירות. יש ניסיון וידע רב בעולם שאנחנו לא מפנימים. עובדה שאנחנו בונים קירות וחוסמים – למשל, קיר בתי המלון הגבוהים על חזית הים באילת, שחוסם את כל מה שנמצא מאחוריו. הם יוצרים דברים מגוחכים – החשיבה מוגבלת לרווח הכלכלי מהקו הראשון בלבד, והם לא מצליחים לחשוב מה יהיה יפה וייחודי – סתם שותלים בתי מלון באילת ובים המלח. לעומת זאת, תראו מה עשו בירדן ב-Mövenpick – זוהי דוגמא טובה לתכנון בית מלון על קו החוף. דוגמא נוספת לטעות היא בבנייה המסיבית בחוף הדרומי של חיפה, בהרמת המגדלים לאורך חוף הים. אפשר היה ליצור דברים עם חשיבה על אופי המקום".

אלמנט נוסף שמדאיג מרואיינים רבים נוגע לטענתם לחוסר מימוש הפוטנציאל התיירותי של ישראל, שנובע גם בשל כשלים תכנוניים וחוסר פיתוח תשתיות מתאימות בקצב הנדרש. כך למשל נאמר על ידי בעל תפקיד בכיר בתחום התיירות: "ישראל לא הפנימה את הפוטנציאל הכלכלי הגדול שיכול להגיע מתיירות, המדינה מפספסת מליוני תיירים, מתייחסים לענף כתעשייה לא חשובה למרות הפוטנציאל העצום וההכנסות הרבות שיכולות להכנס בעקבותיו. כל המדינות סביבנו הבינו את הפוטנציאל הזה, משקיעות הון בתכנון ופיתוח תיירותי וחלקן עושות פלאות בנושא בשנים האחרונות כמו ירדן וחלק ממדינות המפרץ הפרסי".

6. סיכום

עבודה זו לא עסקה ישירות בשאלה אם קיים בכלל ביקוש לתיירות חופים (בדגש על החוף הים תיכוני) בישראל, אולם אנו יוצאים מנקודת הנחה שעיקר הביקוש לתיירות מעין זו בישראל אמור להגיע מכיוון התושבים המקומיים, ובהחלט יש לאפשר לאוכלוסיות שקשה להן יותר לצאת לנופש בחו"ל בשל עלותו בישראל - "נופש בר השגה" ולכן יש גם להקפיד כי רבים מהמיזמים המתוכננים יהיו עממיים ויאפשרו לכל שדרות הציבור נגישות לחוף כיעד של חופשה. מעבר לעקרון הדמוקרטי של הנגשת החוף לציבורים רחבים, הרי שישנו כמובן הנימוק הכלכלי לפיתוח כלכלי וכן גם מבחינה סביבתית יש יתרונות לפיתוח מקומי של תיירות, מכיוון שהיתרון של נופש בישראל נובע גם מכך שמבחינה אנרגטית מדובר על חופשה בת קיימא לעומת חופשה הכרוכה בטיסות הגורמות לפליטת כמויות גדולות מאוד של מזהמים לאוויר.

בשנים האחרונות מתקיים דיון ציבורי נרחב בתכניות שונות למלונאות בעיקר בהקשר של הקונפליקט בין סביבה לבין תיירות. בפרט נתקפו באמצעי התקשורת ובקמפיינים ביוזמת ארגונים סביבתיים תכניות למלונאות שונות ברחבי הארץ מחוף בצת בצפון ועד חוף אלמוג באילת. השיקולים הסביבתיים מיוצגים במוסדות התכנון על ידי גורמים שונים. כמו כן קיימות התארגנויות מקומיות של תושבים ושל גורמים פרטיים אחרים אשר תורמות לאווירה כללית של "אנטי פיתוח" הכלל ו"אנטי תיירות" בפרט. אמנם בתי מלון מתאפיינים בהיותם מבנים בעלי ביטוי פיזי ונוכחות משמעותית במרחב ובהתאם לכך הם בעלי השפעות על הסביבה, אולם התיירות במידה רבה נשענת ומתבססת על קירבה וזיקה לסביבה ולמוקדי העניין המצויים בה. הקונפליקט שונה במקצת בסביבה עירונית/בנויה אולם רלבנטי במידה רבה לסביבה בנויה בשל התחרות על שימושי קרקע אחרים ובפרט עם מגורים וכן החשיבות בפיתוח מלונאי בזיקה למוקדי הפעילות הראשיים בעיר בכדי לחזקם.

הקושי בייצוג האינטרס התיירותי ובשכנוע בחשיבותם של שיקולי מיקום ושיקולי תיירות אחרים במוסדות התכנון נובעים בין היתר מכך שקהל היעד לעבודה התכנונית בתחום התיירות, קרי היזמים ובעקבותיהם התיירים/האורחים הפוטנציאליים אינם שותפים כלל לדיון. מטרתו של מחקר זה היא להאיר את סוגיית המיקום בתחום התיירות והמלונאות בכדי לספק כלים להבנת המשמעויות של דחיית תוכניות להקמת בתי מלון או אישור תכניות המציעות בתי מלון באיתורים שאינם מתאימים שבעקבותיהן יש אמנם "מלאי תכנוני זמין של חדרי מלון", אולם בפועל יזמים אינם מממשים את החזון התכנוני.

תוכנית המתאר הארצית לחופים (תמ"א 13) יחד עם החוק לשמירת הסביבה החופית מכירים בזיקה הטבעית בין חוף הים לבין שימושים תיירותיים, אולם בשנים האחרונות מצטמצמת הנכונות במוסדות התכנון השונים

הנכונות לקדם הקמת שירותי תיירות ומלונאות בזיקה לחופי הים וזאת בעיקר לאור התנגדויות מצד ארגונים סביבתיים שונים. עם זאת, המצב שנוצר היום בגופי התכנון לרעת הפיתוח התיירותי מונע את המשך פיתוח ענף התיירות בישראל בצורה הנכונה והראויה על כל היתרונות הגלום בכך לחברה, למרחב ולכלכלה בישראל. חשוב למצוא את הדרך הנכונה להמשך פיתוח תיירותי ומלונאי במקומות הנכונים והמתאימים לפיתוח תיירותי תוך כדי שמירה על המאזן הנכון של הקטנת הפגיעה בסביבה. כאן יש לציין שהחזון של משרד התיירות לפיתוח התיירות לחוף הים התיכון בכפרי נופש הוא מינימליסטי וכולל היקף מצומצם של כאלף חדרי מלון (לאחר פחת תכנוני של כ-50%), כך שבהחלט מדובר על פיתוח מאוד מצומצם ומבוקר בהיקפו. לדעתנו מסיבות כלכליות וחברתיות היה ראוי לפתח כפרי נופש לתיירות פנים בהיקפים עוד גדולים הרבה יותר.

ההגנה על הסביבה החופית בישראל הלכה והשתפרה לאורך השנים באמצעות שורה של גורמים כגון: החקיקה הקיימת בתחום, מודעות הציבור ופעילות הגופים הירוקים במישור הציבורי והתכנוני. למרות דו"ח מבקר המדינה האחרון בנושא ההגנה על הסביבה החופית בישראל, הרי שלמעשה בעקבות הצלחתם של הגופים הירוקים במאבקייהם, נוצר מצב שלמעשה כמעט ובלתי אפשרי לקדם בנייה של פרויקטים תיירותיים לחוף הים התיכון, באזורים פתוחים ובאיזורים עירוניים. במקומות בהם ההתנגדות הסביבתית פחותה הרי שפיתוח דיור למגורים או למסחר דוחק את שימושי הקרקע התיירותיים גם כן. המצב שנוצר הוא שלמעשה אין לתיירות דריסת רגל במקומות הטבעיים ביותר לפעילות תיירותית. לכך ישנן משמעויות מרחיקות לכת ביחס להמשך צמיחתו של ענף התיירות בישראל. לדעתנו יש מקום לשקול היטב את משמעויות המצב שנוצר לאור שיקולים כלכליים, סביבתיים כוללניים, וגם שיקולים של נגישות נופש וקיט לאוכלוסיות שאין יכולות לנסוע לחופשה בחו"ל.

להלן הנקודות העיקריות העולות מדו"ח זה:

1. למרות הפוטנציאל התיירותי הגבוה של ישראל הנובע מהמורשת ההיסטורית והדתית, חופי ים ארוכים יחסית המצויים באזור אקלימי נוח, גיוון תרבותי ואתני, ישראל מצויה היום מתחת לממוצע העולמי (וגם של הממוצע של מדינות ה-OECD) ביחס לתרומתה של התיירות לתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) ולתרומתה לתעסוקה. כמו כן העלייה המתמדת ברמת החיים גורמת לביקושים הולכים וגדלים מצד תושבי המדינה לצריכה של תיירות, תרבות ונופש. אנו עדים לכך שלמרות העובדה שיציאה מישראל לחו"ל יקרה יחסית וכרוכה לרוב בטיסה, קיים גידול מתמשך של תיירות יוצאת מישראל וכמובן גם גידול מתמשך של תיירות הפנים, כאשר כיום רוב הלינות בבתי מלון בישראל הם של ישראלים ולא של

- תיירים מחו"ל. לאור עובדות אלה ולאור העובדה שראוי לגוון את ענפי הכלכלה כדי למנוע הישענות על "קטר צמיחה" אחד בלבד, ברור, כי אין למדינת ישראל את הפריביליגיה להזניח את תעשיית התיירות.
2. האלטרנטיבה של העדר פיתוח תיירותי באזורי חוף וטבע, משמעותה כי אזורים אלה לא יהיו נגישים להנאתו ורווחתו של הציבור הכללי ויהיו חשופים לסכנות של הזנחה או שימושי קרקע אחרים שאינם לטובת הכלל. לכן תכנון ופיתוח תיירות נכון ומבוקר באזורי חוף וטבע שימושי הקרקע התיירותיים הוא הצודק ביותר עבור הציבור הרחב.
3. ספרות המחקר בתחום התנהגותם המרחבית של תיירים מצביעה על כך שתיירים מבקשים לנפוש (בעיר או לחוף הים) במיקומים הקרובים ביותר למטרת ביקורם וזאת ממגוון של סיבות. מכאן רגישותה הרבה של תעשיית התיירות למיקום שרותי התיירות המסייעים לתייר לממש את מטרתו ובראש ובראשונה בית המלון בו הוא למעשה מבלה חלק ניכר מחופשתו ביעד. לכן, בתעשיית התיירות, מקובלת האימרה ששלושת הגורמים החשובים ביותר להצלחה של בית מלון הם: Location, Location, Location.
4. למרות חשיבות של המיקום להצלחה של מיזם תיירותי ברורה בקרב כל העוסקים בתחום התיירות, קשה בשנים האחרונות יותר ויותר לאשר תוכניות למלונאות בישראל במיקומים רלוונטיים בערים או לחוף הים מבחינת התיירים הפוטנציאליים בין אם הם תיירים המגיעים מחו"ל או שמא הם ישראלים המבקשים לנפוש בישראל. הסיבות לכך רבות ומגוונות ופורטו בעבודה זו, אולם העיקריות שבהן הן תחרות מצד שימושי קרקע אחרים ונסיון שלילי של פיתוח תיירותי לא מבוקר או אף נסיונות של ניצול אישורים שניתנו לבנייה מלונאית כדי לקדם תוכניות למגורים וכן התנגדויות על רקע הסכנה הסביבתית של הפיתוח התיירותי.
5. ניתן בהחלט באמצעות תכנון מתאים הכולל הטמעת עקרונות פיתוח של תיירות בת קיימא (ראה נספח 1), למצוא את השילוב המאוזן בין פיתוח תיירות בסמוך לחופים, במקומות שהאנשים יוכלו להנות באמת מהמשאב, לבין מחיר סביבתי נמוך יחסית ומינימליזציה של פגישת בנוף ובמרקם הטבעי.
6. קיימת שונות בדעות ביחס לאופן התמיכה בפיתוח תיירותי והקמת בתי מלון באזורי החוף באה לידי ביטוי בדרך כלל לא בהתנגדות לפיתוח, אלא בתפישת אופן הפיתוח (למשל: מרחק רצוי של הבניה מהחוף, אופי המבנים והקונספט התיכנוני, רמת צפיפות הבניה וקהל המטרה).
7. אחדים מבעלי האג'נדה הסביבתית מתנגדים קטגורית לכל פיתוח תיירותי לאורך חופי הים התיכון בעיקר בשל מיעוט חופי הים של ישראל והדאגה לשימור הסביבה, אך מעניין וחשוב לציין, כי בפועל ניתן ללמוד מחלקם "שבמציאות הגולם קם על יוצרו" וההתנגדות הטוטאלית לכל פיתוח תיירות חופים

- באשר הוא, היא דווקא התארגנות ציבורית מקומית כזו או אחרת, המאמצת תפישה של "החוף כמקום מקודש" אשר "אין לגעת בו", ומאמצת תפישה קיצונית יותר מזו למשל של ארגונים סביבתיים מובילים, אשר לעיתים על רקע הלחץ הציבורי חוברים ומצטרפים להתארגנויות והתנגדויות מקומיות אלה.
8. לעניין אופן הפיתוח, קיימת אחידות דעים ביחס לצורך בתכנון ופיתוח בר קיימא, זהיר ומתחשב בשימור הסביבה, ובמקביל כזה הנותן מענה לצורכי התיירות ולציפיות התיירים לנגישות טובה והנאה ממשאבי חוף וטבע. רבים ציינו את המגבלה של פיתוח במרחב מינימלי של 100 מ' מחוף הים, ויש אנשי סביבה המצדדים במרחקים גדולים יותר.
9. אמנם משמח לגלות כי המודעות להגנה על הסביבה ושימור הקיים בישראל של המאה העשרים ואחת גבוהה ביותר בקרב כל הנוגעים בדבר כולל מתכננים, מפתחים, יזמים, מקבלי החלטות ובציבור הרחב. אבל, נראה כי מתחיל להוצר מצב אבסורדי הפוך לפיו הולכים לכיוון קיצוני השולל כל פיתוח תיירותי, ומתעוררת התנגדות ציבורית לרבות מהתכניות של פיתוח תיירותי והקמת בתי מלון באזורי חוף וטבע.
10. אנו עדים למציאות הפוכה חדשה שמעמיד את פיתוח תיירותי בסכנת הכחדה, מכיוון שלא מצליחים לאשר תכניות פיתוח תיירותי באזורי חוף וטבע (גם אם אינם בעלי רגישות סביבתית יוצאת דופן), וכך גם נפגע האינטרס הלאומי כלכלי לפתח את התיירות אשר יש לה תרומה חשובה לכלכלת המדינה.
11. המצב שנוצר בשנים האחרונות שכלל ביטול תוכניות מאושרות או תוכניות בשלב מתקדם לאחר שנים רבות של תכנון והשקעות כספיות פוגעת באמינות של המדינה כלפי יזמים מקומיים ובינלאומיים ומקטינה היתכנות של הרתמות לפרוייקטים עתידיים. הנזק שנגרם עד כה גדול מאוד ויש לחשוב על דרכים לתיקונו. לכן יש גם לבחון כיצד ליצור ייצוג נרחב יותר של תעשיית התיירות והאינטרסים של צרכניה בגופי התכנון.
12. בקרב אנשי סביבה נשמעה לעיתים דעה כי יש לתכנן פיתוח תיירותי באזורי חוף וטבע, אך הלינה לא צריכה להיות באזורי החוף והטבע, כאשר הרצון שלהם שהלינה תהיה צמודת דופן ליישובים ולפיתוח קיים בשולי ערים ויישובים, קונספט של מיקום שעשוי להיות מתאים למקרים מסויימים אך במקרים אחרים יוצר כמובן נתק בין מיקום גיאוגרפי של המשאב והאטרקציה להם תיירים רבים שואפים להיות סמוכים לבין מקומות הלינה.
13. נושא שלא נכלל עד כה בדיון ההשפעה הסביבתית של התיירות הוא מושג "טביעת הפחמן האקולוגית" והוא קשור להיקף פליטת המזהמים הקשור בנסיעה לחופשה ובמהלכה. אם לא יוגדל ההיצע בישראל הרי שיותר ויותר ישראלים ירחיקו ליעדים רחוקים יותר בכדי לנפוש והדבר מביא כמובן לפגיעה סביבתית גדולה ברמה על-מדינית. ולכן יש חשיבות דווקא ליצירת היצע לנופש ותיירות בקרבת מוקדי

האוכלוסייה הגדולים של ישראל (החוף הים תיכוני) בכדי להתמודד עם הבעיות הסביבתיות ההולכות וגדלות עקב שריפה של דלקים פוסיליים.

14. בשנים האחרונות אנו עדים לספרות מחקרית המעלה ביקורת נוקבת על העקרונות העומדים מאחורי פיתוח תיירות בת קיימא כאשר הרקע הכללי העומד מאחורי הביקורת הוא כי אלה אינם יכולים באמת לתת מענה לפיתוח הכלכלי-חברתי של התיירות (Fennel & Weaver, 2005; Sharpley, 2010) התיירות העולמית ממשיכה לגדול ובעצם מוכיחה 'עמידות' לקונספט של פיתוח בר-קיימא, בין אם מבחינת ההיצע ובין אם מבחינת הביקוש, בין אם כקונספט עיסקי ובין אם דיספלינה של פיתוח ותכנון ברמת היעד או המדינה.

15. בנוסף יש לזכור כי תיירות איננה 'עשן בלי אש'. בכל פיתוח תיירותי צפויות השפעות סביבתיות, חברתיות וכלכליות על היעד – יש לצפות להן ולקבל אותן. השאיפה להנות מההטבות הכלכליות המזוהות עם התיירות ובאותה עת להמנע לחלוטין מהשפעות על הסביבה הטבעית והחברתית-תרבותית הוא נסיון 'לאכול את העוגה ולהשאיר אותה שלמה'. השימוש בכלים ניהוליים אפקטיביים לתיירות יכולים לסייע בתחימה של אותן השפעות בתוך גבולות קבילים (Sharpley, 2009/2010).

ביבליוגרפיה

- אדם, סביבה וגיאולוגיה. (2009). "הערכה של כושר הנשיאה בפיתוח תיירותי עתידי בדור-נחשולים". המועצה האזורית חוף הכרמל.
- אמזן, נ. (2010). "כפר הנופש נחשולים – נספח נופי". מנהל מקרקעי ישראל ולייטשדורף אדריכלים.
- ארגז, י. (2012). "הצעה לתיקון חוק החופים – פיתוח תיירותי בסכנת הכחדה". משרד התיירות, אגף התכנון.
- ארגז, י. (2010). "תכנית לכפר הנופש ניצנים – התייחסות לקראת דיון מתוכנן ביום 21.3.2010". משרד התיירות – אגף התכנון.
- בזל, מ. (2012) "טביעת הרגל הפחמנית של התיירות בישראל והשלכותיה על מדיניות תכנון התיירות", עבודת גמר לשם השלמת תואר מוסמך בגאוגרפיה. ירושלים: האוניברסיטה העברית בירושלים.
- גסול, ד. (2004). "הטמעת עקרונות תיירות בת-קיימא בתכנון ופיתוח תיירות בישראל, בהדגמה על אזור ים המלח". חיבור לשם קבלת התואר דוקטור לפילוסופיה. חיפה: אוניברסיטת חיפה.
- החברה להגנת הטבע. דו"ח איומים 2013. זמין באתר: <http://www.teva.org.il/?CategoryID=1692>
- כנסת ישראל. רשומות – חוקים. זמין באתר: <http://www.knesset.gov.il/laws/heb/template.asp>
- מוסרי, י. (2013). "תכנית חכ/336 – כפר הנופש נחשולים – תגובת המשרד להגנת הסביבה לערר למועצה הארצית". המשרד להגנת הסביבה – מחוז חיפה.
- מנהל מקרקעי ישראל. תוכניות מתאר ארציות. זמין באתר: <http://www.mmi.gov.il/iturTabot/tochMitarArzi.asp>
- מנהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות. (2013). "תכנית מפורטת מס' חכ/336 כפר הנופש נחשולים – ועדת ערר".
- עמיר, ד. ושפירא, ע. (ללא שנה). "תסקיר השפעה על הסביבה חלק א' תכנית להקמת כפר נופש בניצנים (מתחם מ-1)".
- פונדק, ח. (14.4.2013). "הציבור יכריע כיצד תיראה הטיילת בתל אביב". כלכליסט. זמין באתר: <http://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3600036,00.html>
- פונדק, ח. (6.3.2013). "מועצת חוף הכרמל משנה דעה: מתנגדת לכפר נופש בנחשולים". כלכליסט. זמין באתר: http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3597129,00.html
- פונדק, ח. (22.11.2012). "היזמים בוחרים חופים". כלכליסט. זמין באתר: http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3588421,00.html
- פסטרנק, א. (2006). "נחשולים-דור – מסגרת ביקוש והיצע לאכסון תיירותי". תהל לייטשדורף אדריכלים וקיבוץ נחשולים.

- פרימן, ד. (2010) השפעת התיירות בישראל על כלכלת המדינה: חישוב מכפילי תפוקה, תוצר ותעסוקה של התיירות בישראל. משרד התיירות והתאחדות המלונות בישראל.
- פרת, ת. (9.10.2011). "המינהל עצר התכנית לבניית כפר הנופש בניצנים". Ynet. זמין באתר: <http://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4133119,00.html>
- ריבה, נ. (21.7.2013). "האם המגדלים החדשים על החוף יהיו חומת ההפרדה של תל אביב?". Xnet. זמין באתר: <http://www.xnet.co.il/architecture/articles/0,14710,L-3101920,00.html>
- שטיינר, ר., קולינס-קריינר, נ., מלקינסון, ד., לבינגר, ז., אלון, ד. ובן-יוסף, א. (2013). "שמירת טבע ופיתוח תיירות: השפעות מבקרים על העופות באגמון החולה". עיונים במחקר – חיפה וצפון הארץ. עמ' 183-198.
- שפיר, ו. וזהר, א. (2011). "כפר הנופש נחשולים – חוות דעת סביבתית הכוללת נספח נופי סביבתי". תה"ל לייטסדורף.
- ששון-עזר, ש., לוי, ד. ופאוזנר, ש. (3.11.2011). "מאבק מחוף לחוף". כלכליסט. זמין באתר: http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3549921,00.html
- Apostolopoulos, Y., Loukissas, P., and Leontidou, L (eds), (2001) *Mediterranean tourism: facets of socioeconomic development and cultural change*, London: Routledge
- Arbel, A. and Pizam, A. (1977) Some Determinants of Urban Hotel Location: The Tourists' Inclinations, *Journal of Travel Research*, 15(3), pp.18-22.
- Ashworth, G. J. (1989) Accommodation and the Historic city, *Built Environment*, 15(2), pp. 92-100.
- Ashworth, G. and Page, S. J. (2011) Urban Tourism Research: Recent progress and current paradoxes, *Tourism Management*, vol. 32, 1:1-15.
- Baker, S. (2006) *Sustainable development*. London and New York, Routledge.
- Barett, J. A. (1958) *The Seaside Resort Towns of England and Wales*, unpublished Ph.D. thesis, London: University of London.
- Bartelmus, P. (1989) *Sustainable development: a conceptual framework*. New York, United Nations Press.
- Begin, S. (2000) The geography of a tourist business: hotel distribution and urban development in Xiamen, China. *Tourism Geographies*, 2(4), 448-471.
- Boxill, I. (2003) Towards an alternative tourism for Belize, *International Journal of Contemporary Hospitality Management* 15(3), pp. 147–55.

- Buckley, R. (2009) Evaluating the Net Effects of Ecotourism on the Environment: a Framework, First Assessment and Future Research, *Journal of Sustainable Tourism* 17(6), pp. 643-672.
- Buhalis, D. (2001) 'The tourism phenomenon: The new tourist and consumer', in S. Wahab and C. Cooper (eds.), *Tourism in the Age of Globalisation* London and New York: Routledge.
- Burtenshaw, D., Bateman, M. and Ashworth, G. J. (1981) *The City in West Europe* (Chichester: John Wiley & Sons).
- Burtenshaw, D., Bateman, M. and Ashworth, G. J. (1991) *The European City: A Western Perspective* (London: David Fulton Publishers).
- Butler, R.W. (1998) Sustainable Tourism – Looking Backwards in Order to Progress?, In Hall, L. and Lew, A. (Eds.), *Sustainable Tourism: A Geographical Perspective*. UK: Addison Wesley, pp. 25-34.
- Butler, R.W. (1980) The Concept of A Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources, *The Canadian Geographer*, 24, 5-12.
- Canestrelli, E. and Costa, P. (1991) Tourist Carrying Capacity: A Fuzzy Approach, *Annals of Tourism Research* 18: 295-311.
- Carmichael, B. (2000) 'A matrix model for resident attitudes and behaviors in a rapidly changing tourist area', *Tourism Management* vol. 21, 6: 605.
- Chang, T. C. (1996) Urban heritage tourism: The global-local nexus, *Annals of Tourism Research*, vol. 23, 2: 285.
- Cheshire, P. C. and Hay, D. G. (1989) *Urban Problems in Western Europe: An economic analysis*. London: Unwin Hyman.
- Christaller, W. (1964) Some Considerations of Tourism Location in Europe: The Peripheral Regions - Under Developed Countries - Recreation Areas, *Papers, Regional Science Association*, vol. 12: 95-105.
- Clayton, A. & Karagiannis, N. (2008) Sustainable Tourism in the Caribbean: Alternative Policy Considerations, *Tourism and Hospitality Planning & Development* 5(3), pp. 185-201.
- Coccossis, H. and Nijkamp, P. (eds.) (1995) *Sustainable tourism development*. Aldershot, Avebury.

- Cohen-Hattab, K. and Shoval, N. (2004a) The Tourist Lifecycle Model: The Rise and Decline of Netanya. *Horizons in Geography*, vol. 62: 19-32 (In Hebrew).
- Cohen-Hattab, K. and Shoval, N. (2004b) The Decline of Israel's Mediterranean Resorts: Lifecycle Versus National Tourist Master Plan'. *Tourism Geographies*, vol. 6, 1:59-79.
- Cohen-Hattab, K. and Shoval, N. (2007) Tourism Development and Cultural Conflict: The Case of "Nazareth 2000", *Social and Cultural Geography* vol. 8, 5: 701-717.
- Cooper, C. P. (1981) Spatial and Temporal Patterns of Tourist Behaviour, *Regional Studies*, 15(5), pp. 359-371.
- Curtis, S. (1997), Seaside Resort: Spanish Progress and British Malaise, in: *Insights C9-18 London*: British Tourist Authority/English Tourist Board.
- Dokmeci, V. & Balta, N. (1999). The Evolution and Distribution of Hotels in Istanbul. *European Planning Studies*, 7(1), 99-109.
- Doxey, G. (1975) A Causation Theory of Visitor-Resident Irritants Methodology and Research Inferences in The Impact of Tourism. *Annual Conference Proceedings of The Travel Research Association*. California, (September 1975): 195.
- Eagles, P. F. J., McCool S, F. and Haynes C. D. (2002) *Sustainable tourism in protected areas: guidelines for planning and management*. Gland (Switzerland), IUCN- the World Conservation Union.
- Egan, D. J. and Nield, K. (2000) Towards a Theory of Intraurban Hotel Location, *Urban Studies*, vol. 37, 3:611-621.
- Eversley, D. (1977) The ganglion of tourism: an unresolvable problem for London?, *London Journal*, 3(2), pp.186-211.
- Fennel, D. & Weaver, D. (2005) The Ecotourism Concept and Tourism-Conservation Symbiosis, *Journal of Sustainable Tourism* 13(4), pp. 373-390.
- Fisher, A. C. & Krutilla, J. V. (1972) Determination of Optimal Capacity of Resource-based Recreation Facilities, *Natural Resources Journal* 12, pp. 417-444.
- Gilbert, E. W. (1939) The growth of inland and seaside health resorts in England, *Scottish Geographical Magazine*, vol. 55, 16-35.
- Gilbert E. W. (1949) The Growth of Brighton, *Geographical Journal*, vol. 114, 1-3:32-52.

- Gonen, A. (1981), Tourism and Coastal Settlement Processes in the Mediterranean Region, *Ekistics*, 290, 378-381.
- Graham, B., Ashworth, G. J. and Tunbridge, J. E. (2000) *A Geography of Heritage, Power, Culture and Economy*. London: Arnold.
- Gutierrez, R. S. (1977). Localización actual de la hosteleria Madrileña. *Boletin de la Real Sociedad Geografica*, 2, 347-357.
- Gössling, S. (2002) Global environmental consequences of tourism, *Global Environmental Change*, Vol. 12, 283-302
- Hall, C. M. (2008) *Tourism Planning: Policies, Processes and Relationships*. Harlow: Prentice Hall.
- Hall, C. M. and Page, S. J. (2002) *The Geography of Tourism and Recreation*. London and New York: Routledge.
- Hall, C. M. and Page, S. J. (2009) Progress in tourism management: from the geography of tourism to geographies of tourism. *Tourism Management*, vol. 30, 1:3-16.
- Hall, P. (1989) The Rise and Fall of Great Cities: Economic Forces and Population Response', in R. Lawton (ed.), *The Rise and Fall of Great Cities: Aspects of Urbanization in the Western World*. London and New York: Belhaven.
- Harrill, R. and Potts, T. D. (2003) Tourism planning in historic districts - Attitudes toward tourism development in Charleston, *Journal of The American Planning Association* vol. 69, 3: 243-244.
- Harvey, D. (1989) From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism, *Geografiska Annaler*, vol. 71B, 1:3-17.
- Hofmayer, A. (1986). Some Geographical Aspects of Tourism in Vienna. in F. Vetter (Eds.), *Big City Tourism* (pp. 200-212). Berlin: Reimer Verlag.
- Hovinen, G. R. (2002) Revisiting the Destination Lifecycle Model, *Annals of Tourism Research*, 29, 1, 209-230.
- Howie, F. (2003). *Managing the Tourist Destination*. London: Continuum.
- Ionannides, D. (1992), Tourism Development Agents: The Cypriot Resort Cycle, *Annals of Tourism Research*, 19, 4, 711-731.

- Jansen-Verbeke, M. (1986). Inner-City Tourism: Resources, Tourists and Promoters. *Annals of Tourism Research*, 13(1), 79-100.
- Kot, A. & Kowalczyk, A. (1997). The model of hotel location in Prague (Czech Republic). *Acta Universitatis Carolinae Geographica*, 32, 349-356.
- Law, C. M. (1993) *Urban Tourism: Attracting Visitors to Large Cities*. London and New York: Mansell.
- Light, D. (2007) Dracula Tourism in Romania – Cultural Identity and The State, *Annals of Tourism Research*, vol. 34, 3: 746-765.
- Matarrita-Cascante, D. (2010) Beyond Growth: Reaching Tourism-Led Development, *Annals of Tourism Research*, vol. 37, 4: 1156-1158.
- Mazanec, J. A. (1997) *International City Tourism- analysis & Strategy*. London: Pinter.
- Mowforth, M., & Munt, I. (1998) *Tourism and Sustainability*, London: Routledge.
- Murphy, P. E. (1985) *Tourism: A Community Approach*. New York and London: Methuen
- Nunkoo, R. and Ramkissoon, H. (2010) Gendered theory of planned behavior and residents support for tourism, *Curent Issues in Tourism* vol. 13, 6: 253.
- Oviedo-Garcia, M. A., Castellanos-Verdugo, M. and Martin-Ruiz, D. (2008) Gaining Residents' Support for tourism and Planning, *International Journal of Tourism Research*, vol. 10, 2: 106-107.
- Page, S. J. (1995) *Urban Tourism*. London and New York: Routledge.
- Page, S. J. & Sinclair, T. M. (1989) Tourism and Accommodation in London: Alternative Policies and the Docklands Experience. *Built Environment*, 15(2), 125-137.
- Pearce, D. G. (1981) L'espace touristique de la grande ville: éléments de synthèse et application à Christchurch (Nouvelle-Zélande), *L'Espace Geographique*, 10(3), pp. 207-213.
- Pearce, D. G. (1987) *Tourism Today: a geographical analysis*. Burnt Mill: Longman.
- Pearce, D. G. (1998) Tourist districts in Paris: structure and functions. *Tourism Management*, 19(1), 49-65.
- Pearce, D. G. (1999) Tourism in Paris: Studies at the Microscale. *Annals of Tourism Research*, 26(1), 77-97.

- Pearce, D.G. (2001). An integrative framework for urban tourism research. *Annals of Tourism Research*, 28(4), 926-946.
- Peeters, P. and Williams, V. (2009) Calculating emissions and radiative forcing. In: S. Gössling and P. Upham (Ed.), *Climate change and aviation: Issues, challenges and solutions* (pp. 69-87). London, UK: Earthscan.
- Pigram, J. J. (1977), Beach Resort Morphology, *Habitat International*, 2(5/6), 525-541.
- Place, S.E. (1998) How Sustainable is Ecotourism in Costa Rica?, In Hall, L. and Lew, A. (Eds.), *Sustainable Tourism: A Geographical Perspective*, UK: Addison Wesley, pp. 107-118.
- Ritter, W. (1986). Hotel location in big cities, in F. Vetter (ed.), *Big City Tourism* (pp. 355-364). Berlin: Reimer Verlag.
- Shachar, A. (1995) Metropolitan areas: Economic globalisation and urban tourism, in A. Montanari and A.M. Williams (eds) *European Tourism: Regions, Spaces and Restructuring*, Chichester: John Wiley & Sons.
- Shachar, A., Katz, Y., Cohen-Hattab, K. and Shoval, N. (2001) *The Rise and Decline of Israeli Mediterranean Seaside Resorts*. The Institute for Land Use Research, Jewish National Fund (In Hebrew) (130 pages).
- Shaw, G. and Williams, A. M. (2002) *Critical Issues in Tourism: A Geographical Perspective*. Oxford: Blackwell.
- Sharpley, R. (2009/2010) *The Myth of Sustainable Tourism*, UK: CDS Center for Sustainable Development, University of Central Lancashire.
- Shoval, N. (2006) The Geography of Hotels in Cities: An Empirical Validation of a Forgotten Theory. *Tourism Geographies*, vol. 8, 1: 56-75.
- Shoval, N. (2013) Street Naming, Tourism Development and Cultural Conflict: The Case of the Old City of Acre/Akko/Akka, *Transactions of the Institute of British Geographers*.
- Shoval, N. and Cohen-Hattab, K. (2001) Urban hotel development patterns in the face of political shifts, *Annals of Tourism Research* 28, 908-925.
- Shoval, N. and K. Cohen-Hattab (2008) The Role of the State and the Rise of the Red Sea Resorts in Egypt and Israel, in S. Agarwal and G. Shaw (eds.), *Coastal Tourism Resorts: A Global Perspective*. Clevedon (UK): Channel View Publications.

- Shoval, N., McKercher, B., Ng, E. and Birenboim, A. (2011) Hotel Location and Tourist Activity in Cities, *Annals of Tourism Research*. vol. 38, 4:1594-1612.
- Stansfield, C.A. (1969), 'recreational Land Use Patterns Within an American Seaside Resort, *Tourist Review*, 24(4), 128-136.
- Tepelus, C.M. & Córdoba, R.C. (2005) Recognition Schemes in Tourism – from 'Eco to 'Sustainability'?, *Journal of Cleaner Production* 13, pp. 135–140.
- Trauer, B. (2006) Conceptualizing Special Interest Tourism—Frameworks for Analysis, *Tourism Management* 27, pp. 183–200.
- UNEP & WTO. (2005) *Making Tourism More Sustainable: A Guide for Policy Makers*, France & Spain: UNEP & WTO.
- UN (1998) *Kyoto Protokol to the United Nations Framework Convention on Climate Change*, Retrieved May, 21, 2012 from:
http://unfccc.int/essential_background/kyoto_protocol/background/items/1351.php
- UNWTO (2011) *From Davos to Copenhagen and Beyond: Advancing Tourism's Response to Climate Change*, Retrieved on May, 11, 2012 from:
<http://sdt.unwto.org/en/content/climate-change-tourism>
- Urtasun, A. & Gutierrez, I. (2006). Hotel Location in Tourism Cities: Madrid 1936-1998. *Annals of Tourism Research*, 33(2), 382-402.
- Van den Berg, L. and van der Borg, J. and van der Meer, J. (1994) *Urban Tourism*. Rotterdam: Erasmus University.
- Vehbi, B.O. & Doratli, N. (2010) Assessing the Impact of Tourism on the Physical Environment of a Small Coastal Town: Girne, Northern Cyprus, *European Planning Studies* 18(9), pp. 1485-1505.
- Wahnschafft, R. (1982) Formal and informal tourism sectors : A case study in Pattaya, Thailand, *Annals of Tourism Research* vol. 9, 3: 432.
- Wall, G., Dudycha, D. & Hutchinson, J. (1985). Point Pattern Analyses of Accommodation in Toronto. *Annals of Tourism Research*, 12(4), 603-618.
- Walton, J. K. (2000), *The British Seaside: Holidays and resorts in the twentieth century*, Manchester and New York, Manchester University Press.
- Williams, A. M. and Shaw, G. (1995) *Tourism & Economic Development Western European Experiences*. West Sussex: John Wiley & Sons.

- Weaver, D.B. (2004) Tourism and the Elusive Paradigm of Sustainable Development, In Lew, A.A., Hall, C.M. & Williams, A.M. (Eds.), *A Companion to Tourism*, USA: Blackwell, pp. 510-520.
- Weaver, D.B. (1998) *Ecotourism in the Less Developed World*, Australia: CAB International.
- Wong, P.P. (2004) Environmental Impacts of Tourism, In Lew, A.A., Hall, C.M. & Williams, A.M. (Eds.), *A Companion to Tourism*, USA: Blackwell, pp. 450-461.
- World Tourism Organization (2012) *Compendium of Tourism Statistics*. Madrid.
- Yokeno, N. (1968) La localisation de l'industrie touristique: application de l'analyse de Thunen-Weber, *Cahiers du Tourisme*, C-9, C. H. E. T., Aix-en-Provence.

נספח 1: תיירות בת קיימא

תיירות בת קיימא – מבוא והגדרות

עבור מדינות רבות תיירות מהווה מרכיב אינטגרלי במדיניות הפיתוח הכלכלי והאזורי, ויש מדינות בודדות בלבד שאינן מקדמות את עצמן כיעד תיירותי. בארצות רבות, מתפתחות ומפותחות, התיירות מהווה ענף כלכלי משמעותי ואף מרכזי, כאשר במדינות מתפתחות מדובר לעיתים באופציה כלכלית עיקרית לפיתוח וקידום משמעותי. כתוצאה מכך לא רק שחל גידול משמעותי בכמות התיירים, אלא חלה התפשטות של תופעת התיירות ברחבי העולם – ארגון התיירות העולמי מפרסם באופן שוטף את הסטטיסטיקות התיירותיות של יותר מ-215 מדינות קולטות תיירות, מתוכן יותר מ-70 מדינות שכמות התיירים הנכנסים אליהן בשנה עולה על מיליון. הגידול המהיר בכמות התיירים ברמה הגלובלית והדאגה מההשלכות של הפיתוח המואץ הדרוש לקליטת התיירות ההמונית (mass tourism) הוא שהביא לאימוץ פיתוח בר קיימא בתעשיית התיירות (Sharpley, 2009, 2010).

תיירות בת קיימא היא חלק ממגמה עולמית של פיתוח בר קיימא שתחילתו בשנות ה-90 של המאה ה-20 והוא מתבסס במידה רבה על "סדר יום עולמי 21" (Agenda 21) שהוא תוצאה של פסגת ריו שהתקיימה בשנת 1992. תיירות היא תחום ייחודי לפיתוח בר קיימא בשל מספר מאפיינים:

- אינטראקציה: מטבעה, תיירות מייצרת ומציעה חוויות במקומות חדשים, משמע היא גורמת לאינטראקציה משמעותית, ישירה ועקיפה, בין המבקרים לבין קהילות מקומיות וסביבתן הטבעית.
- מודעות: תיירות מעודדת אנשים, מבקרים ומקומיים, להיות מודעים יותר לסביבתם ולהבדלים שבין אומות ותרבויות. באופן זה התיירות משפיעה על עמדותיהם של אנשים כלפי קיימות לא רק בעת נסיעה אלא בכל תחומי החיים.
- תלות: תיירות תלויה במידה רבה בקיומם של סביבות בריאות, אזורי טבע מושכים, מסורות אותנטיות, אתרים היסטוריים ומארחים מסבירי פנים.
- מאפיינים אלה של הקשר בין תיירות לקיימות יוצרים מצב רגיש, בו התיירות יכולה להוות מעמסה על הסביבה אך גם לעודד פיתוח בר קיימא:
- תיירות מספקת מקורות לפיתוח יזמות ולתעסוקה, מעודדת השקעות ותומכת בשירותים מקומיים, גם בקהילות מרוחקות.

- תיירות מייצרת ערך כלכלי מוחשי ממקורות טבעיים ותרבותיים, שיכול להביא להכנסות ישירות ממבקרים ולספק מקורות כספיים לשימור.

- תיירות יכולה לשמש ככוח בין-תרבותי המעודד הבנה ושלו.

עם זאת, התיירות לעיתים גם:

- מפעילה לחץ ישיר על מערכות אקולוגיות רגישות וגורמת להתדרדרותן הפיסית ולהפרעה לבעלי החיים.

- מפעילה לחץ על קהילות מקומיות ומארחות ויכולה לגרום להגירה של חברות מסורתיות.

- מתחרה על השימוש במשאבים נדירים, כמו מים ושטח.

- מהווה תורם משמעותי לזיהום מקומי ועולמי.

- מהווה מקור הכנסה פגיע ולא יציב, בשל רגישותה לשינויים, אמיתיים או תפישתיים, של התנאים הסביבתיים והאנושיים ביעד.

כאשר התיירות מפותחת בצורה שאינה בת קיימא, היא יכולה לגרום לא רק לפגיעה בסביבה הטבעית והאנושית ביעד, אלא אף להוות את הגורם העיקרי להרס עצמי. פיתוח תיירות בת קיימא יכול להביא לרתימה של סקטור מתפתח ומכניס זה לעשייה חיובית ותורמת (UNEP & WTO, 2005).

ארגון התיירות העולמי (WTO) מגדיר תיירות בת קיימא כלהלן:

- עושה שימוש אופטימלי **במשאבי סביבה** המהווים מרכיב עיקרי בפיתוח תיירותי, משמרת תהליכים אקולוגיים חיוניים ומסייעת בשימור משאבים טבעיים ומגוון ביולוגי.

- מכבדת את האותנטיות **החברתית-תרבותית** של הקהילה המארחת, משמרת את המורשת הבנויה והתרבותית שלה ואת ערכי התרבות שלה, ותורמת להבנה בין-תרבותית ולסובלנות.

- מבטיחה **חיוניות כלכלית** ארוכת טווח, מספקת תועלות סוציו-כלכליות לכלל בעלי העניין באופן שווה, כולל תעסוקה יציבה והזדמנויות ליצירת הכנסה ומתן שירותים בקהילה המארחת, ותורמת למיגור העוני.

פיתוח תיירות בת קיימא דורש מחויבות של כלל בעלי העניין, וכן מעורבות והנהגה של הממשל על מנת להבטיח השתתפות רחבה ויצירת הסכמה. השגת תיירות בת קיימא היא תהליך ולא פעולה חד פעמית. מחובתה של תיירות בת קיימא גם לשמור על שביעות הרצון של התיירים, להעלות את המודעות שלהם לקיימות ולהבטיח התנסויות תיירותיות בעלות משמעות (UNEP & WTO, 2005).

יש להדגיש כי תיירות המונית ותיירות אלטרנטיבית (תיירות נישה, תיירות מבוססת עניין) יכולות שתיהן להיות מקיימות, בהתאם לנסיבות. נסיבות אלה כוללת למשל את הסביבה בה מתקיים הפיתוח התיירותי – עסק תיירותי חדש בסביבה עירונית מפותחת ומופרת יכול לשים דגש רב יותר על הצד הכלכלי בעוד שעסק בסביבה

כפרית מרוחקת ומבודדת יצטרך להקדיש יותר תשומת לב לצד החברתי של הפיתוח. בנוסף, יש לשים לב ש"תיירות בת קיימא" היא מושג מאוד גמיש, זאת בהתאמה למגוון הסביבות והיעדים בהם מתפתחת תיירות, והצורך להתאים את המטרות והיעדים של הפיתוח לכל סביבה, יעד ומוצר באופן סובייקטיבי. מושג הקיימות בתיירות חשוב יותר בתור כיוון וצורת מחשבה, מאשר בתור מטרה בפני עצמה. קשה להעריך אתר או יעד תיירותי כבר-קיימא מעל כל ספק, ולכן ההטמעה של עקרונות פיתוח בר-קיימא בתהליך והנכונות לטפל בהשלכות הנובעות מתהליך זה הן החשובות (Weaver, 2004).

האתגרים העיקריים בפיתוח תיירות בת קיימא

בהתאם להשפעות של התיירות על הסביבה הטבעית ובכלל, להלן האתגרים המרכזיים בפיתוח תיירות בת קיימא כפי שרואה זאת ארגון התיירות העולמי:

א. ניהול מגמת הגידול בתיירות

הגידול הצפוי בתיירות הבין לאומית יוסיף ללחץ של התיירות על הסביבה הטבעית והאנושית. על מנת להמנע מנזק לאותם משאבים שעליהם מתבססת התיירות יש לנהל ולווסת את הצמיחה בכמות התיירים. לשם כך יש לתכנן את המיקום והסוג הרצוי של פיתוח תיירותי עתידי, לשפר את הניהול הסביבתי ולהשפיע על דפוסי הביקוש. הסביבות הטבעיות הרגישות ביותר לפיתוח הן ים וחוף, ערים היסטוריות ואתרי מורשת תרבותיים וסביבות טבעיות בעלות רגישות מיוחדת.

ב. שינוי אקלימי ותיירות

שינוי אקלימי הוא נושא מרכזי בתיירות בת קיימא משני היבטים: השפעותיו על התיירות, והתרומה של התיירות לשינוי האקלימי. מצד אחד, השינויים באקלים ברמה הגלובלית, כמו עליית פני הים, עליה בתכיפות ובעוצמה של סופות, בלייה של חופים, דהייה של אלמוגים ופגיעה במקורות מים מאיימים על יעדים תיירותיים בכלל ויעדים חופיים בפרט. אתרי סקי צפויים להפגע מהעליה בקווי הגובה של השלג וקיצור עונת הסקי. השינויים בטמפרטורות ובמשקעים ישפיעו גם על דפוסי הביקוש לתיירות – בין אם במדינות המוצא או ביעדים. מצד שני, מוערך כי תיירות אחראית לכ 5.3% מפליטות גזי החממה, מתוך זה כ 90% מקורם בתחבורה. תעופה לבדה אחראית לצריכה של 2-3% מהדלק בעולם, ולפליטה של כ 3.5% מגזי החממה. הגידול בתעופה צפוי להביא לגידול גם במדדים אלה.

ג. התיירות מסייעת בהורדת שעורי העוני בעולם

האו"ם הגדיר כמטרה להוריד את כמות העניים בעולם בחצי עד לשנת 2015. הפוטנציאל של התיירות לסייע במשימה זאת זוכה להכרה גוברת בעיקר בשל העובדה כי זהו אחד הסקטורים בהם הנכסים הטבעיים והתרבותיים של מדינות עניות מהווים יתרון כלכלי. פיתוח תיירות יכול לתרום לירידה בעוני מכיוון שהיא מייצרת הכנסות חדשות לאזורים כפריים בהם נמצאים 75% מעניי העולם. כמו כן תיירות היא תעשייה עתירת כח אדם ודרישות התעסוקה בה (מבחינת השכלה ונסיון) אינן גבוהות. האתגר הוא למצוא דרכים לכוון את הוצאות התיירים כך שיטיבו עם האוכלוסיה המקומית.

ד. תמיכה בשימור ותיירות

הצורך במציאת מקורות כספיים לשימור הוא בעיה כלל עולמית. הבעיה חמורה במיוחד במדינות מתפתחות בהם קיים מחסור חמור ואף קיצוצים משמעותיים בהקצאת כספים לשימור. כבר היום, תיירות מהווה מקור ישיר להכנסות עבור אזורים מוגנים ואתרי מורשת באמצעות תשלומי כניסה, רשיונות, זכויות ועוד, וניתן לעודד ולהרחיב פעילות זו. מעבר לכך, תיירות יכולה להוות כוח לניהול בר קיימא של אזורים בהיותה אלטרנטיבה כלכלית לקהילות כפריות וחקלאיות התלויות במידה רבה בשימור של ערכי הטבע והסביבה.

ה. בריאות, בטיחות ובטחון ותיירות

חוסר הוודאות לגבי רמת הבריאות והבטיחות ביעדים מסויימים בעולם השפיעה על דפוסי התיירות בשנים האחרונות ברמה הגלובלית. למרות שמדובר לרוב בהשפעה קצרת טווח, יש להתייחס לנושא זה כחלק מפיתוח תיירות בת קיימא. יש ליישם מדיניות מתאימה בבניית תדמית, בניהול מידע ובשיפור רמת הבריאות, הבטיחות והבטחון ביעדים (UNEP & WTO, 2005).

עקרונות מובילים בתיירות בת קיימא

בשנת 1997 פרסמו ארגון התיירות העולמי (WTO) והמועצה העולמית לנסיעות ותיירות (WTTC) את "סדר יום 21 לתעשיית התיירות", ובו הוגדרו קווי היסוד לאימוץ עקרונות פיתוח בר קיימא על ידי תעשיית התיירות:

- תעשיית התיירות צריכה לעזור לחברה לחיות חיים בריאים ופעילים בהרמוניה עם הסביבה.
- תעשיית התיירות צריכה לתרום לשמירה, שימור ושיקום של מערכות אקולוגיות.
- תעשיית התיירות צריכה להתבסס על עקרונות של ייצור וצריכה בני קיימא.
- אומות צריכות לשתף פעולה על מנת לקדם סביבה כלכלית פתוחה, אשר בה יתקיימו מסחר וקשרי תיירות בין לאומיים על בסיס בר קיימא.

- תיירות, שלום, פיתוח ושימור הסביבה הינם תלויים זה בזה.
 - מדיניות ההגנה המכוונת (פרוטקציוניזם, העדפה) בשירותי התיירות צריכה להבלם ולהעצר.
 - הגנת הסביבה צריכה להיות חלק מובנה בתהליך התכנון התיירותי.
 - פיתוח תיירותי צריך לכלול שיתוף ציבור ברמה המקומית.
 - אומות צריכות להזהיר אחת את רעותה מפני אסונות טבע העלולים להשפיע על תיירים ואזורי תיירות.
 - תעשיית התיירות צריכה להעזר בהיקף משרותיה על מנת לקדם העסקה של נשים ובני עמים ילידים.
 - תעשיית התיירות צריכה להכיר ולתמוך בזרות, תרבות ואינטרסים של עמים ילידים.
 - תעשיית התיירות צריכה לכבד חוקים בין-לאומיים להגנת הסביבה.
- (WTTC & WTO, 1997 אצל גסול, 2004).

לקווי יסוד אלה מתווספים עקרונות לפיתוח והטמעה של מדיניות לתיירות בת קיימא (UNEP & WTO, 2005):

א. תכנון תיירות

- ראיה הוליסטית: תיירות צריכה להיות חלק מפיתוח בר קיימא כללי, ויש לקחת בחשבון את השפעותיה על תעשיות אחרות. יש להמנע מהסתמכות על תיירות כבסיס כלכלי יחיד. כמו כן יש לקחת בחשבון את כלל ההשפעות וההשלכות של התיירות על התעשייה עצמה.
- שיתוף בעלי עניין: תיירות בת קיימא מעודדת את השליטה המקומית אך גם את שיתוף הפעולה. לכל המעורבים צריכה להיות הזכות להשפיע על תהליך הפיתוח והניהול, בין באמצעות שותפויות רישמיות או באמצעות קשרים לא-רשמיים.
- תכנון ארוך טווח: יש להעדיף תכנון ארוך טווח ולהקצות לשם כך משאבים מתאימים. פרויקטים המבוססים על מימון קצר מועד צריכים להראות כיצד הם יכולים להתקיים בעתיד הרחוק.
- התחשבות בהשפעות מקומיות וגלובליות: ההשפעות על הסביבה והקהילה המקומית הן לעיתים מובנות וברורות, לכן קל יותר להתחשב בהן, אך יש לקחת בחשבון גם השפעות ברמה הגלובלית, בעיקר בנושא הזיהום שלו גורמת התיירות (כמו גזי חממה) והשימוש במשאבים מתכלים.
- קידום צריכה בת קיימא: קיימות לא מתייחסת רק לצד ההיצע. יש לתת דגש גם לקידום של צריכה בת קיימא של תיירות מבחינת כמות ואופי הביקוש לתיירות, ההעדפות והבחירות של התיירים, פעילויותיהם והתנהגותם.
- תיירות בת קיימא ואיכות: יש להכיר בכך שיעד או מוצר תיירותי בר קיימא עומד בכלל הקריטריונים של פיתוח בר קיימא ולא רק שואף לשביעות רצון של התייר. יש לעודד גם את התיירים לחשוב במובנים אלה.

ב. פיתוח תיירות

- שיקוף כל ההשפעות בעלויות (עקרון המזהם משלם): עקרון זה לוקח בחשבון את ההשפעות הסביבתיות של פיתוח תיירותי, ומעודד הערכות לעלויות אלה, שיקוף שלהן בהתכנות הכלכלית, וחיוב של העלויות על הגורם להן. בתיירות ניתן למצוא דוגמה ליישום עקרון זה בגבייה עבור פעילויות ייחודיות, כניסה לאתרים ודמי סילוק אשפה.
- הקטנת הסיכון: הערכת סיכונים זהירה היא חלק בלתי נפרד מתיירות בת קיימא. כאשר קיימים נתונים חלקיים לגבי ההשפעות האפשריות של פיתוח מסוים יש לנקוט בגישה זהירה. יש לנקוט בצעדים למניעת נזקים מראש במקום התמודדות עם נזקים לאחר שקרו.
- נקיטת זווית ראייה של מעגל החיים של יעד תיירותי: יש לקחת בחשבון את ההשפעות של המוצר או היעד לאורך כל מעגל החיים שלו, כולל המשאבים עליהם הוא מתבסס, מיקום, עיצוב, פיתוח ובניה.
- שקילת אלטרנטיבות אפשריות: יש להעלות את השאלה, האם ניתן להגיע לאותה תוצאה באמצעות פעולה שתשפיע על הסביבה בצורה פחות שלילית או אף בצורה חיובית?
- הגדרת וכיבוד וגבולות של היעד והפיתוח התיירותי: נכונות להגביל את פיתוח התיירות ואת כמות המבקרים לאתר או יעד הוא ערך מרכזי בפיתוח תיירות בת קיימא. הגורמים המגבילים יכולים להיות אקולוגיים, משאבים מוגבלים, קהילה, שביעות רצון המבקרים ועוד.

ג. ניהול מתמשך של התיירות

- חשוב ביותר ליצור מנגנון התאמה לתנאים משתנים: תיירות רגישה לשינויים בתנאים ומצבים חיצוניים מבחינת ביצועים והשפעות. יש לקחת בחשבון השפעות של גורמים כגון אקלים, מגיפות וטרור ולתכנן אסטרטגיות לבקרת נזקים ותגובות ניהוליות מתאימות.
- ניטור מתמשך באמצעות מדדים: ניהול של תיירות בת קיימא דורש ניטור של השינויים וההשפעות של התיירות, על מנת שניתן יהיה לנקוט בפעולות ניהוליות מתאימות. יש לנסח מדדים ואמצעי מדידה מתאימים כחלק מהתכנון התיירותי.

פיתוח תיירות בת קיימא: התאמת אופיים של שרותי התיירות לסביבות רגישות

גורמים שונים בתעשיית התיירות פיתחו מודלים שונים שמטרתם לסייע ביישום של תיירות בת קיימא ברמת היעד, האתר והתייר. מודלים אלה כוללים כללי התנהגות (Code of Conduct), מערכות תקינה, מדדים לניטור השפעות התיירות, מודל 'כושר הנשיאה' ומודל 'גבולות השינוי הקביל' (LAC – Limits of Acceptable Change). מודלים אלה במיקרים רבים משלימים אחד את השני ולא סותרים. להלן פירוט לגבי המודלים השונים.

א. כללי התנהגות (Code of Conduct)

כללי התנהגות מיועדים לרוב לתייר, נמצאים בשימוש רחב ופותחו על ידי מגוון של ארגונים, חברות, עמותות, משרדים ממשלתיים, אתרים ועוד. להלן דוגמאות (גסול, 2004) לכללי התנהגות בתכנון הטיול וההתנהגות ביעד:

כללי התנהגות בתכנון חופשה:

- למד עד כמה שניתן על היעד בו אתה עומד לבקר.
- בחר בספקי תיירות בעלי מחויבות לשימור הסביבה.
- תכנן את חופשתך בעונת השפל התיירותי ביעד.
- תכנן לבקר באתרים הפחות ידועים.

כללי התנהגות ביעד התיירותי:

- כבד את התרבות והמסורת המקומיים.
- התחשב בפרטיות ובמנהגים המקומיים.
- תמוך בקהילה המקומית של ידי קניה של שירותים ומוצרים מקומיים.
- תרום למאמצי שימור הסביבה המקומיים.
- שמור ושמר את הסביבה הטבעית, המערכות האקולוגיות וחיות הבר.
- אל תחבל באתרים תרבותיים ואנדרטאות.
- עשה שימוש חסכוני במים וחשמל, סלק אשפה ביעילות.
- הזהר באש.
- אל תשמיע רעש שאינו הכרחי.
- השתמש רק בדרכים ושבילים מסומנים.

ב. מערכות תקינה לתיירות בת קיימא

קיימות מערכות שונות של 'תוויות ירוקות' הכוללות עקרונות וקווים מנחים לתיירות בת קיימא שהם יעודיים לאתר או למרחב תיירותי מסוים, או לחלופין לגורמים המפתחים ומפעילים תיירות, ומעריכות את מידת ההלימה שבין האלמנטים השונים באתר לבין העקרונות והקווים המנחים. 'תוויות ירוקות' לדוגמא (Weaver, 2004):

- Blue Flag Campaign המופעלת ומיושמת על ידי הקרן לחינוך סביבתי (FEE – Foundation for Environmental Education) מספקת 'תו איכות סביבתי' לחופים ומרינות, המתבסס על בדיקה של 27 קריטריונים שונים לחופים או 15 קריטריונים למרינות.
- Green Globe 21 של ארגון WTTC פועלת בכל העולם ומספקת 'תו ירוק' ליעדי תיירות וחברות תיירות, הן של תיירות בת קיימא והן של תיירות המונית. בתחילה סופק התו על בסיס תשלום בלבד אך משנת 1999 קבלת התו מותנית בעמידה בסדרה של תקנים בתחומים שונים.

Wong (2004) מציין כי תווים ירוקים אלה נמצאו כפחות אפקטיביים בפיתוח וניהול תיירות בת קיימא. במדינות מפותחות הם יכולים לשמש ככלי טוב לניהול סביבתי במידה ואכן קיימת אכיפה תואמת, אך במדינות מתפתחות עושים בהם שימוש בעיקר ככלי שיווקי על מנת למשוך תיירים מערביים בעלי מודעות לסביבה ונכונות להוציא כסף, אך הם נוטים לצור איום על יזמות תיירותית מקומית. נראה כי התווים הירוקים למיניהם אמנם גורמים לתיירים להרגיש 'אחראיים' יותר, אך בפועל לא ברור עד כמה החופשות המתקיימות תחת תווים אלה אכן באמת 'ירוקות' יותר (Sharpley, 2009/2010).

ג. מדדים לניטור, פיקוח ובקרה בתיירות בת קיימא

המדדים משמשים למעקב וניטור, ומספקים מידע המאפשר הערכת תנאים ומגמות, הגדרת מטרות ויעדים, השוואה בין מקומות ומצבים, אזהרות מוקדמות, חיזוי תנאים ומגמות. אלה, בתורם, מאפשרים קבלת החלטות מושכלת לגבי פעולות ניהוליות נדרשות, שינויי מדיניות וכדומה. קיימים מאות מדדים לתיירות בת קיימא, 130 מהם קובצו ב'ספר הכחול' של ועידת האו"ם לפיתוח בר קיימא על מנת שיהיו זמינים למקבלי ההחלטות. מדדים מחולקים לשלוש קבוצות עיקריות:

- מדדים המתארים מצב קיים (State) – מספקים אינפורמציה על מצב המערכת
- מדדים המתארים קצב שינוי (Rate) – מספקים אינפורמציה לגבי נתונים לאורך תקופת זמן
- מדדים מחושבים (Converters) – מספקים מידע המופק מהמרת מידע של מצב קיים וקצב שינוי

הטבלה הבאה מסכמת את המדדים הבסיסיים המקובלים לתיירות בת קיימא והדרכים למדידתם.

מדדי בסיס לניטור, פיקוח ובקרה לתיירות בת קיימא

מדד	פרמטרים למדידה
דרגת השימור הרצויה	היכן ממוקם האתר מבחינת הצורך לשימור לפי אינדקס השימור
לחץ תיירותי	מספרי מבקרים (בתקופות שיא ושפל, לאורך כל השנה וד')
אינטנסיביות השימוש	בערכים של נופשים ליחידת שטח, שימוש יתר במשאבים ותשתיות
השפעה חברתית	יחס בין מספר מבקרים למקומיים בתקופות השיא
מידת הפיקוח על הפיתוח התיירותי	שימוש בתסקירי השפעה, פיקוח פורמאלי וכד'
ניהול פסולת ותשתיות	אחוז הביוב המטופל, אספקת מים, מניעת זיהום מים וכד'
תהליך התכנון	האם קיימת תוכנית אזורית לתיירות
מערכות אקולוגיות בסכנה	מינים נדירים בסכנת הכחדה
מידת שביעות הרצון של התיירים	סקר שביעות רצון של התיירים במקום
מידת שביעות הרצון של התושבים	סקר שביעות רצון של התושבים המקומיים
תרומת התיירות לכלכלה המקומית	אחוז תרומת התיירות מכלל הענפים הכלכליים
מדדים המופקים מעיבוד נתוני המדדים הבסיסיים ונתונים ספיציפיים לאתר	
כושר נשיאה	זיהוי מדדי המפתח אשר מדידתם תאפשר אזהרה מוקדמת ליכולת האתר לשאת רמות שונות של תיירות
מידת הלחץ המופעל על האתר	מדידת רמות ההשפעה של התיירות על האתר ושל התיירות ביחסי גומלים עם סקטורים אחרים
מידת האטרקטיביות של האתר	הערכה איכותית של מאפייני האתר אשר הופכים אותו לאטרקטיבי לתיירים לאורך זמן

(גסול, 2004).

ד. כושר נשיאה תיירותי

כושר נשיאה, המופיע ברשימת המדדים לתיירות בת קיימא, הוא מדד מורכב מבחינת הגדרה ודרך האבחנה שלו. בפיתוח בר קיימא מתייחסים לכושר הנשיאה כגבול תיאורטי, בו יכולה האוכלוסיה להתקיים על משאבי הסביבה, מבלי לפגוע במגוון ובשפע של משאבים אלה לאורך זמן. כאשר משתמשים במושג זה בתיירות, מתייחס כושר הנשיאה הן ליכולת הייצור של המערכת בסיפוק השירותים התיירותיים והן ליכולת האזור לקלוט תיירים. כושר נשיאה תיירותי מתייחס לא רק לגבול הפיזי הקובע את היקף התיירות האפשרי מבלי לגרום לפגיעה בסביבה הפיזית, אלא גם לגבולות ה'תפישתיים' – סף שביעות הרצון של התייר וגבול יכולת הקבלה של האוכלוסייה המארחת. כושר הנשיאה התיירותי יכול להמדד במספר תיירים או במספר שימושי הפנאי באזור מוגדר. מוסכם כי כושר נשיאה תיירותי הינו מדד קשה לכימות ולחישוב (שטיינרץ וחוברין, 2013; גסול, 2004).

ה. גבולות השינוי הקביל LAC – Limits of Acceptable Change

בעשור האחרון נוכחו חוקרים רבים כי הגדרת הכמות המקסימלית אינה מספיקה לניהול של תיירות בת קיימא, וכי עדיף לבדוק מהו השינוי המקובל – מתי הפרעה או שינוי מהמצב האידיאלי הופכים לנזק, וכיצד ניתן לאזן בין שיפור בכיוונים מסויימים ופגיעה בכיוונים אחרים (שטיינורץ ואחרים, 2013). מודל LAC, ומערכות דומות, נוצרו כתגובה למודל כושר הנשיאה שהתברר כבעייתי למדידה. הרעיון המרכזי במודלים אלו הוא לזהות 'כמה' מהסביבה נתון לשימוש לצרכי תיירות ומהו השינוי בסביבה שייחשב לקביל (מהי רמת השינוי שנאפשר). כלומר, במקום לקבוע מהי רמת השימוש המקובלת באתר, יש לשים לב לתנאים החברתיים והסביבתיים המקובלים באתר ולשינויים החלים בהם. שיטה זו מחייבת שיתוף של בעלי עניין שונים ושל האוכלוסיה המקומית בקביעת היעדים. שיטה זו נמצאה כמתאימה יותר לניהול תיירות באזורים רגשים, ובעיקר באזורים מוגדרים הפועלים תחת רשות אחת כגון פארקים לאומיים (גסול, 2004). מודלים דומים שפותחו הם ROS - Recreation Opportunity Spectrum – מסגרת תכנונית הנעזרת בחלוקה לסוגי שימוש ואופי האזור, ומסייעת לנתב את התיירים לפי אופי הפעילות והשפעותיה) ו Visitor Impact Management – VIM – לפי קובעים מטרות ניהוליות המשמשות למניעה ותיקון ההשפעה העודפת של הפעילות התיירותית (שטיינורץ ואחרים, 2013).

גסול (2004) סוקרת מהלכים שעשו מפעילי התיירות הגדולים בעולם, כגון רשתות של מלונות ומפעילי תיירות, על מנת לענות על דרישות הקהל למודעות סביבתית. רשתות מלונאיות שונות כגון Holiday Inn, Accor, ועוד עושות שימוש באינדקס סביבתי על מנת לדרג את ביצועי בתי המלון ומפרסמות את תוצאותיו ללקוחותיהם. המהלכים עצמם כוללים בניה על פי תקנים של בניה ירוקה, שימוש באנרגיה סולרית, כיבוי אוטומטי של מיזוג ואורות ביציאה מהחדר, מיחזור, ניהול פסולת וביוב, רכישה של מוצרים בעלי תו תקן ירוק, רכישה של שירותים מחברות בעלות תקנים סביבתיים, קשרים עם הקהילות המקומיות, תרומות לארגונים סביבתיים, קודי התנהגות לאורחי המלונות בסביבות רגישות. עם זאת, ניתן לראות כי מהלכים אלה נוגעים ברובם לתפעול ולניהול של בתי מלון קיימים, וחסרה התייחסות לבחירה של מיקום מלון חדש שהיא חלק משמעותי מבנייתו, מלכתחילה, כמלון בר קיימא.

נספח 2: רשימת המרואיינים

שם:	קטגוריה	
1	מירי פאלק, סגן נשיא רשת המלונות פרימה ומהנדסת הרשת	מלונאים
2	לריסה פליישמן ראש תחום מומחה מקצועי מתודולוגיה גיאוגרפית	אנשי סביבה
3	ולרי ברכיה, מנהלת המרכז למדיניות סביבתית במכון ירושלים	אנשי סביבה
4	ד"ר עומרי בונה, מנהל מחוז צפון קק"ל (לשעבר)	אנשי סביבה
5	יובל פלד, מנהל חטיבות תכנון ופיתוח ברשות הטבע והגנים	אנשי סביבה
6	מיכל בן גל, אוניברסיטת חיפה, אקדמאית- סביבה	אנשי סביבה ואקדמיה
7	פרופ' שאול קרקובר, אוניברסיטת בן-גוריון	אקדמיה
8	פרופ' דניאל פלזנשטיין, האוניברסיטה העברית	אקדמיה
9	פרופ' דברה שמואלי, אוניברסיטת חיפה	אקדמיה
10	פרופ' פועה קותיאל, אוניברסיטת בן-גוריון	אקדמיה
11	Prof. Zvi Schwartz, Virginia Tech University, USA	אקדמיה
12	שבתאי שי, מנכ"ל איגוד בתי המלון באילת	מלונאים
13	אמיר נפתלי, מנכ"ל תאגיד התיירות באילת	אנשי שלטון מקומי ותיירים
14	יואב איגרא, יזם	יזמים
15	איתמר בן דוד, מנהל תחום תכנון החברה להגנת הטבע	אנשי סביבה
16	אריה ליס - מלונאי לשעבר ובעל חברת ייעוץ בינלאומית	מלונאים
17	עילום אביגדורי מנהל מח' תיירות ומ.ת.ק סובב כנרת	אנשי שלטון מקומי ותיירים
18	אודי זיכרמן, מנכ"ל התאחדות מלונות ים המלח	מלונאים
19	בן מיוסט, מנכ"ל החברה הכלכלית של עיריית עכו	אנשי שלטון מקומי ותיירים
20	מירב אביב, מנכ"לית עמותת התיירות כרמלים	אנשי שלטון מקומי ותיירים
21	ניר פפאי, סמנכ"ל החברה להגנת הטבע	אנשי סביבה
22	מיכל לוריא וימר, מנכ"לית העמותה לתיירות בת קיימא בישראל	אנשי סביבה
23	עמי אתגר, מנכ"ל לשכת מארגני תיירות נכנסת לישראל	
24	קווין ברמייסטר, בעל בתי מלון בירושלים, תוכנית 5800	יזמים
25	אדריכל שלמה גרטנר, מלון הרודס, תוכנית 5800	מתכנן
26	Masayuki Tsutsumi, President, Naoshima Cultural Villaga Co. Ltd., Japan	מלונאים
27	Prof. Daniel Laven, Mid Sweden University, Sweden	אקדמיה
28	Dr. Dirk Reiser	אקדמיה
29	Prof. Dallen Timothy, Arizona State University, USA	אקדמיה
30	עמי פדרמן, נשיא התאחדות המלונות	מלונאים
31	שמוליק צוראל, מנכ"ל התאחדות המלונות	מלונאים
32	פנינה בן דוד, יו"ר ועדת הכלכלה, התאחדות המלונות	מלונאים

33	יוסי קריגר, התאחדות המלונות	מלונאים
34	Prof. Mark Rosentraub	אקדמיה
35	Prof. Bob Mckercher	אקדמיה
36	Prof. Sue Beeton	אקדמיה
37	Prof. Rein Ahas	אקדמיה
38	Prof. Salvador Anton Clave	אקדמיה
39	מוטי חזן, מנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים	אנשי שלטון מקומי
40	ראמז ג'ראייסי, ראש עיריית נצרת	אנשי שלטון מקומי
41	אורי פלג – חוות רמות, רמת הגולן	יזמים
42	מיקי שוורץ,	ייעוץ ייזום ותכנון מלונות
43	טארק שחאדה, מנכ"ל עמותת התיירות נצרת	אנשי שלטון מקומי
44	אמיר הלוי, מנכ"ל משרד התיירות	שלטון מרכזי
45	אורלי אראל, סגן מהנדס העיר תל אביב	אנשי שלטון מקומי
46	אילנית מלכיאור, ממונה על תחום תיירות, הרשות לפיתוח י-ם	אנשי שלטון מקומי
47	ד"ר דלית גסול, מרצה במכללה האקדמית כנרת ומתכננת תיירות	אקדמיה סביבה ותכנון
48	רון שיי, יועץ למלונאות, לשעבר מנכ"ל רשת רימונים	מלונאים