



# תכנית מתאר כוללנית – דיר אל אסד

## תכנית 260-0660696

### נספח יישום ואמצעים משלימים



מרץ 2020

תכניות מתאר בקעת בית הכרם דיר אל-אסד دير الأسد



לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ





תוכן העניינים



- 1. מבוא..... 3
- 2. חיזוק מערך הישובים האזורי..... 4
- 3. פיתוח גרעין הישב ההיסטורי..... 5
- 4. הבטחת מימוש מוסדות חינוך ותרבות..... 6
- 5. פיתוח מערך תנועה וכניסות לישוב..... 8
- 6. תיירות..... 10
- 7. תעסוקה, מסחר וכלכלת היישוב..... 20



## 1. מבוא

תכנית המתאר הכוללת קובעת מדיניות תכנון כוללת ליישוב. מסמכי התכנית קובעים בסיס מחייב להכנתן של תכניות מפורטות ליישוב ומהוות בסיס ליישום וניהול תקין של התכנית.

מטרת מסמך זה היא הצגת אמצעים עקרוניים ליישום תכנית המתאר תוך הצבעה על אמצעי תכנון ופיתוח וכן אמצעים מנהליים ליישום התכנית ולתפעול מוניציפאלי שוטף.

המסמך מפרט מספר תחומים עיקריים למימוש המדיניות התכנונית של תכנית המתאר לפיתוח היישוב:

- חיזוק מערך היישובים האזורי
- פיתוח גרעין היישוב ההיסטורי
- הבטחת מימוש מוסדות חינוך ותרבות
- פיתוח מערך תנועה וכניסות ליישוב
- תיירות
- תעסוקה, מסחר וכלכלת היישוב





המלצות והנחיות ליישום ומימוש	הנושא ומאפייניו
<p><b>• ספי כניסה לשירותי ציבור:</b></p> <p>על מנת שתתאפשר הקצאת שירותים ציבוריים כגון שירותי ביטחון, חינוך ורווחה המחייבים ספי כניסה גבוהים אליהם לא יוכלו הישובים להגיע בנפרד מומלץ לבסס מערך תכנוני בין הישובים שיאפשר את הקצאת השירותים ברמה המרחבית.</p> <p><b>תכניות מפורטות:</b> הגדרת בחינת הצרכים הפרוגרמטיים המקומיים והאזוריים כפי שהוגדרו בנספח הפרוגרמטי לתכנית, בעת אישור תכנית מפורטות.</p> <p><b>תכנית אב:</b> ייזום תכנית אב ברמה האזורית ע"י המועצות המקומיות / מועצה מרחבית ואשכול בית הכרם לנושא שירותי ציבור אזוריים. פרישת השירותים תיקבע בהתאם לתפקודם המערכתי.</p> <p><b>מדיניות עירונית:</b> קביעת סדר יום לנושא שירותי הציבור האזוריים במועצות השונות.</p> <p><b>שיתוף הציבור:</b> עריכת מפגשים ומערכי שיתוף ציבור לנושא לטובת שיפור התהליכים התכנוניים ויצירת זיקה ציבורית למתקנים ולשירותים האזוריים.</p> <p><b>• כלכלה ותעסוקה:</b></p> <p>מומלץ לקדם סדר יום משותף לישובים בנושא כלכלה ותעסוקה על מנת להביא להתייעלות כלכלית והרחבת ההזדמנויות ליזמויות ותעסוקה לכלל תושבי הישובים.</p> <p>מדיניות עירונית: הגדרת בעלי תפקידים מתמחים לנושא במועצות המקומיות ויצירת שיתוף פעולה עם אשכול בית הכרם להרחבת האפשרויות לשיתופי פעולה ויצירת מערכות תומכות ליזמים ובעלי עסקים.</p>	<p><b>2. חיזוק מערך הישובים האזורי</b></p> <p>המרקם הבנוי של היישובים דיר אל אסד, בענה ומג'ד אל כרום, מתרכז מצפון לכביש 85 ומטפס צפונה על גבי הרכס. הבינוי בין שלושת הישובים הוא רציף והם חולקים את מערכת תשתיות הדרכים וחלק ממערכות התשתיות ההנדסיות.</p> <p>בראשית שנות ה-2000 נעשה מאמץ לחבר את שלושת הישובים לרשות מוניציפלית אחת (שגור) אולם ניסיון זה לא עלה יפה והרשות הפצלה לשלושת הישובים מהם היא הורכבה.</p> <p>מערך השירותים-חינוך, בריאות וכו' וחיי החברה בישובים נבדלים, וקשרי המסחר מוגבלים בעיקר לתושבים מדיר אל-אסד ומג'ד אל-כרום שעורכים את קניותיהם בבענה.</p> <p>עם גידול האוכלוסייה הצפוי מ-35 אלף נפש כיום לכ-70 אלף נפש בשנת יעד התכנית ובשל הצמידות הפיזית בין הישובים קיימים יתרונות רבים - תפקודיים, תכנוניים, פוליטיים, כלכליים ונוספים בשיתוף פעולה ביניהן.</p> <p><b>תכנית המתאר שמה לה למטרה ליצור תשתית לחיזוק הקשרים בין הישובים בכדי למקסם את התועלות עבור הישובים.</b></p>





המלצות והנחיות ליישום ומימוש	הנושא ומאפייניו
<p>שיתוף ציבור: קביעת מערכי שיתוף ציבור להבנה עמוקה של צרכי בעלי העסקים ויזמים בישובים ויצירת מסגרות להכשרת יזמים בתחומים שונים ועידוד שיתופי פעולה בין התושבים בפעילויות משלימות.</p>	
<b>3. פיתוח גרעין הישב ההיסטורי</b>	
<p><b><u>תכניות מפורטת לגרעין הישוב</u></b></p> <p><b>תכנית לעיצוב עירוני, הסדרת תנועה וחניה</b></p> <p>התכנית תייחד את המרחב כאזור מוטה הולכי רגל, ותכלול הוראות בנושאים עיצוב עירוני, פיתוח נופי, הסדרת דרכים, שבילים ומדרכות, חניה והסדרת תשתיות:</p> <p>תכנית הבינוי תתבסס על עיקרון של שימור מרקמי ותכלול הוספת קומות או בניה חדשה בתוואי הבינוי הקיים.</p> <p>פיתוח חזיתות מסחריות פעילות כך שיפנו למרחב הציבורי תוך מתן דגש לנגישות ללא חסימות והפרעות כגון גדרות, מתקני תשתיות ומיכלי אשפה.</p> <p>הגדרת שפה עיצובית לשטחים הציבוריים לרבות חומרי פיתוח, רהוט רחוב, עיצוב חזיתות בעלות אופי ציבורי, תאורה, שילוט, גינון וצמחייה.</p> <p>נגישות למתחם להולכי רגל ואפניים ע"י רחובות סמוכים ללא חסימות והנגשה באמצעות פיתוח שטח, שילוט ותאורה.</p> <p>איתור שטחים ליצירת גינות כיס, כיכרות עירוניות ופינות שהייה שילוו במתקני הצללה ומקומות ישיבה.</p> <p>יצירת זיקה למוקדים היסטוריים וציבוריים בסביבת הגרעין כגון המעיין ההיסטורי, מבני דת וגרעין הישוב ההיסטורי של הישוב הסמוך בענה. באמצעות פיתוח שטח ונוף כגון ריצוף</p>	<p>ליבת הישוב היא גרעין ההתיישבות ההיסטורי סביבו התפתח הישוב לאורך השנים. המתחם הוא ללא פרסלציה.</p> <p>הגרעין ממוקם בנקודה טופוגרפית גבוהה, כשהביקו אזור תווך של שטחים פתוחים ומטעי זיתים וטבעת הרחוב הראשי של הישוב.</p> <p>גרעין הישוב בנוי על גבעה ומתאפיין בבניה צפופה ובתכסית שטח גבוהה. בגרעין ריכוז גבוה של מבנים היסטוריים בטיפולוגיית בניה מסורתית בעלי פרטי בניה אדריכליים טיפוסיים כגון פתחים וחלונות, קמרונות, בניה באבן מקומית וכו'. בשל הצפיפות הגבוהה והפרשי טופוגרפיה וכן תוספות בניה וחסימות פיזיות קיימת מגבלת נגישות לאזורים שונים במתחם, בנוסף קיים חסך בהסדרת תנועה להולכי רגל. פעילות ציבורית נערכת סביב מבני דת ומסחר מקומי.</p> <p><b>תכנית המתאר שמה לה למטרה לחזק את</b> גרעין הישוב כמרכז פעילות מרכזי ואבן שואבת וכן שדרוג מערך הדיור והתשתיות.</p> <p>תכנית המתאר מציעה את חיזוק הגרעין ההיסטורי של הישוב כמרכז פעילות מרכזי המתאפיין במרחב ציבורי פתוח ונגיש לתנועת הולכי רגל ובעל נגישות גבוהה מכל צידו, עיבוי הבינוי הקיים, פיתוח המרחב לפעילות פנאי ונופש לצד השמשת קומות הקרקע של המבנים לצרכי מסחר, הסעדה ושימושים ציבוריים.</p>



הנושא ומאפייניו	המלצות והנחיות ליישום ומימוש
	<p>תואם, צמחייה, שילוט ותאורה.</p> <p>הסדרת תנועה וצמצום כניסת כלי רכב לתושבי המתחם, רכבי שירות וביטחון.</p> <p>קביעת מגרשי חנייה בהיקף המתחם למבקרים ובחינת האפשרות להסדרת חנייה עבור תושבי המתחם.</p> <p>הסדרת תשתיות</p> <p><b>תכנית מפורטת אשר תתייחס להסדרת הבעלויות על הקרקע בגרעין הישוב – התכנית תאפשר קידום וייעול תהליכי פיתוח בגרעין הישוב.</b></p> <p><b><u>מדיניות עירונית</u></b></p> <p><b>הקמת מנהלת לאזור גרעין הישוב (מתחם 1)</b>                  שתרכז את תחומי הפיתוח של המתחם בהיבטים של עידוד עסקים קטנים ומסחר, פיתוח והחזקה של המרחב הציבורי, הרחבת הפוטנציאל למשיכת מבקרים ותיירים, הקמה ועידוד אירועים ציבוריים מקומיים. בקרה על רוחת התושב במתחם.</p> <p>קביעת מדיניות לתיעדוף סוגי שימושים בגרעין הישוב וקידומה ע"י שימוש בתמריצים כלכליים ורגולטורים.</p> <p>עידוד הקמת חנויות ועסקים קטנים ע"י מתן תמריצים כלכליים וקיצור הליכי רישוי.</p>
<p><b>4. הבטחת מימוש מוסדות חינוך ותרבות</b></p>	
<p>מרבית המגרשים לשטחי הציבור באזור הבנוי של הישוב נמצאים על מגרשים קטנים משמעותית מהתקן הנדרש ולא ניתן להרחיב בהם את מבני בתי הספר ולהשלים מתקני ספורט.</p> <p>עם צמיחתו של הישוב בעתיד צפויים אתגרים וחסמים בהקצאות לשטחי ציבור (עפ"י התקן</p>	<p><b><u>תכניות שלד ותכניות מפורטות:</u></b></p> <p>תכניות להתחדשות ערונית במרקם הותיק של הישוב יאתרו ויסמנו את המגרשים לטובת שטחי ציבור עפ"י פרוגרמה לשטחי ציבור למתחם במלואו.</p> <p>תכניות מפורטות למתחמי התכנון יקבעו את המגרשים לטובת שטחי ציבור עפ"י פרוגרמה לשטחי ציבור והנחיות התדריך להקצאת שטחי</p>



הנושא ומאפייניו	המלצות והנחיות ליישום ומימוש
<p>נדרש) בעיקר בתחום המרקם הבנוי הנובע מאופי הבעלויות בישוב ומהבניו הקיים בפועל.</p> <p><b>תכנית המתאר שמה לה למטרה לאפשר</b> הקמה ופיתוח מערך שטחי ציבור איכותי שיתן מענה לביקושי הישוב העתידיים וישרת את כלל האוכלוסייה במגוון שירותי חינוך ותרבות. תכנית המתאר מקצה שטחים לצורך הקמת קריית חינוך באזור הפיתוח החדש בצפון הישוב של שתי קריות חינוך שיתנו מענה לדרישות הפרוגרמטית לחינוך על יסודי ויעודים נוספים.</p>	<p>ציבור.</p> <p>לא תתאפשר העברה של הקצאת שטחים לצרכי ציבור בין מתחמי התכנון. במקרים בהם לא תתאפשר הקצאה נדרשת עבור מתחם, תתאפשר הקצאה במתחמים גובלים לאחר שיוכח בפני מוסד התכנון כי לא ניתן להקצות את השטחים הנדרשים בתחום המתחם וכי ההקצאה הנדרשת מתאפשרת במתחם גובל.</p> <p><b><u>קריות חינוך</u></b></p> <p>קריות החינוך בישוב כוללות קריית חינוך קיימת במערב הישוב וקריית חינוך חדשה באזור הפיתוח החדש בצפון הישוב מיועדות לתת מענה לדרישות החינוך העל יסודי בתחום הישוב.</p> <p>על מנת להבטיח שימוש מיטבי ומגוון עבור תושבי הישוב תכניות מפורטות לקריות החינוך יכללו את הנושאים הבאים:</p> <p>יש לתכנן את תחום קרית החינוך במלואו בתכנית מפורטת שתכלול: פריסת המבנים במתחם, מערך השטחים הפתוחים, מערך שטחים להולכי רגל ורכב, גישות וחניות ושילבים לפיתוח במסגרת התקנים. במידה ויעלה הצורך מאילוצים שונים להגיש תכנית לחלק מתחום קריית החינוך תוגש תכנית שלד שתכלול את את הנושאים לעיל.</p> <p>רציפות הבינוי – לא תתאפשר חלוקה תוך מתחמית וקיטוע של קריית החינוך.</p> <p>בתכנון קריות החינוך ילקח בחשבון שימוש רב תכליתי לצרכי תרבות על ישוביים כפי שהוגדרו במסמכי תכנית המתאר.</p> <p>נגישות לקרית החינוך – יש לאפשר נגישות פיזית מיטבית ממספר כניסות תוך שמירה על מרחב פתוח ללא חסימות ומפגעים וכללי הבטיחות הנדרשים.</p> <p>קישוריות עירונית – יובטח מערך הסעות ותח"צ למשתמשי קריות החינוך לאורך שעות היום. בנוסף, תובטח הקמתן של מדרכות, שבילי</p>



הנושא ומאפייניו	המלצות והנחיות ליישום ומימוש
	<p>אפנים ושבילי הולכי רגל מרחבי הישוב לקריות החינוך.</p> <p><b><u>שימוש רב תכליתי במבנים ובמתקנים:</u></b></p> <p>מומלץ לאפשר שימוש משולב במבנים קיימים ומתוכננים את מבני החינוך לשימושים רב תכליתיים כגון חוגים ופעילויות קהילתיות עבור התושבים בכיתות גן ובתי ספר יסודיים ועל יסודיים.</p> <p><b><u>מדיניות עירונית כולל שלביות והתניות:</u></b></p> <p>קידום תכניות שלד מתחמיות ע"י הרשות שיבטיחו את הקצאת שטחי הציבור הנדרשים למתחם.</p> <p>יישום תכנית אב לחינוך ועדכונה עם צמיחת והתפתחות הישוב.</p> <p>לא יתאפשר קידום תכניות מפורטות למתחם או לחלקו בלי שניתן מענה הקצאת שטחי ציבור למתחם עפ"י מסמכי תכנית המתאר והתדריך להקצאת שטחי ציבור.</p>
<b>5. פיתוח מערך תנועה וכניסות לישוב</b>	
<p>הישוב ממוקם בבקעת בית הכרם צפונית לישובים בענה ומג'ד אל כרום.</p> <p>הכניסה העיקרית לישוב היא דרך הרחוב הראשי בישוב בענה שתחילתו בצומת מרומזרת מכביש 85. עפ"י תת"ל 17א כניסה זו עתידה להתבטל ומזרחית לה יוקם מחלף שישמש ככניסה לישוב.</p> <p>לישוב כניסה נספת דרך כביש מקומי מספר 8544 בחלקו הצפוני, כניסה זו משרתת את חלקו הצפוני של הישוב.</p> <p>תכנית המתאר קובעת יעד אוכלוסיה של 18,000 נפש לישוב בענה ו26,000 אלף נפש לישוב דיר אל אסד. בהתאם לכך נדרשת הרחבת מערך הדרכים והכניסות לישובים.</p>	<p><b><u>תכניות מפורטות:</u></b></p> <p><b>כניסות לישוב:</b></p> <p><b>עריכת בדיקה תחבורתית כוללת לנושא</b> הכניסות והיציאות מן הישוב לרבות הכניסות המוצעת בתכנית.</p> <p>בתכניות מפורטות לכניסות לישוב יושם דגש על מענה לצרכי תח"צ, דרכי אפניים ותנועת הולכי רגל. בנוסף יכללו התכניות נספחים לעיצוב עירוני ונופי לגיבוש שפה עיצובית שתאפיין את הכניסות לישוב.</p> <p><b>התייחסות בתכניות מפורטות</b></p> <p><b>הפרדה בין תנועה חוצת שכונות לתנועה מקומית.</b></p> <p><b>שימור לב היישוב כמרקם מיוחד המשלב</b></p>





המלצות והנחיות ליישום ומימוש	הנושא ומאפייניו
<p>תנועת הולכי רגל ופעילות מסחרית, ע"י מתן אפשרות עקיפה לתנועה חוצה.</p> <p><b>שיפור תשתית לתחבורה ציבורית</b> ע"י הרחבת דרכים, ודאגה לתשתית נקודתית.</p> <p><b>שיפור סביבת הולכי רגל</b> ע"י גיבוש חתכים עקרוניים המאפשרים יצירת מדרכות, הסדרת חנייה, הצללה באמצעות גינות, פיתוח ריהוט רחוב וסביבת תחנות תח"צ נאותה.</p> <p><b>יצירת אפשרות לתנועה באופניים</b> ברחבי היישוב ע"י התווית שבילי אופניים.</p> <p><b>פיתוח מסופי אוטובוסים וחניוני רכב כבד.</b></p> <p><b><u>תכנית מדיניות:</u></b></p> <p><b>גיבוש תכנית לשדרוג מערך הרחובות בישוב</b> בהתאם להנחיות תכנית המתאר ונספחיה. התכנית תכלול קביעת היררכיה ושלביות לפיתוח הרחובות בהתאם לפיתוח הישוב.</p> <p><b>גיבוש תכנית אב לאפניים</b> שתכלול היבטים של תנועה ברחובות ובשטחים הפתוחים. בתכנית ינתן דגש על רציפות השבילים, פיתוח שטח מתאים, מיקום תחנות חנייה והתרעננות. בנוסף תכלול התכנית נספחים לעיצוב נופי שיקבעו את שפת הפיתוח של השבילים לרבות חומרי גמר, תחנות חנייה והתרעננות, אלמנטים להצללה וכו'. התכנית תקבע שלביות פיתוח והנחיות ליישום ואחזקה של מערך שבילי האפניים.</p> <p><b>גיבוש תכנית אב לתח"צ</b> – התכנית תקבע את מערך ההתח"צ בישוב בהתבסס על נספח התחבורה של תכנית המתאר. בנוסף תקבע התכנית מיקום תחנות שיתבסס על פיתוח הישוב וקרבה למוקדים עירוניים. התכנית תכלול נספחים לעיצוב נופי שיקבעו את שפת הפיתוח לתחנות ונק' הקצה לרבות חומרי גמר, מבנים, אלמנטים להצללה וכו'.</p> <p><b><u>מדיניות עירונית:</u></b></p> <p>עידוד האוכלוסייה לשימוש באפניים ע"י הסברה והנגשה. סלילה והחזקה של שבילי אפניים,</p>	<p>תכנית המתאר קובעת כניסה חדשה לישוב בחלקו הצפוני של הישוב מכביש 8544 שתחזק את אזורי הבינוי החדשים בישוב ותהווה ציר ראשי באזור זה. בנוסף תכנית המתאר לישוב בענה קובעת שתי כניסות חדשות לישוב.</p> <p>האחת בהוצאת זרוע נוספת מהמחלף המתוכנן במסגרת תת"ל 17 א העוקפת את הישוב בענה מכיוון מזרח בצמוד לגבעת ג'למה, דרך זו תהווה כניסה נוספת לדרום דיר אל אסד.</p> <p>הכניסה השניה ממזרח דרך כביש 854, מבוססת על מוטרוקה קיימתתחלק את עומסי התנועה עם הכניסה מהמחלף ותהווה חיבור לאזור הותיק של הישוב מכיוון מזרח..</p> <p><b>תכנית המתאר שמה לה למטרה</b> ליצור תשתית תכנונית מתאימה ליעול והסדרת הכניסות הקיימות והעתידיות לישוב, קביעת היררכית דרכים ורחובות בתחום הישוב, הגדרת תשתית מתאימה למערכת תח"צ ומערכת לשבילי אפניים.</p> <p>התכנית מגדירה חתכים אופייניים מנחים לרחובות הכוללים מדרכות ונתיבים ייעודיים לאופניים ולתחבורה ציבורית, תוך מתן עדיפות לתחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>





המלצות והנחיות ליישום ומימוש	הנושא ומאפייניו
<p>הרחבת הנגישות לשבילים בתאזור הבנוי והפתוח, הבטחת תחנות חנייה והתרעננות וחנייה לאפניים ברחבי הישוב ובמוקדים עירוניים בפרט.</p> <p>עידוד לשימוש בתח"צ.</p> <p>הסדרת חניוני רכב כבד ויצירת תמריצים להוצאת רכב כבד מאזורי המגורים.</p>	
	<b>6. תיירות</b>
	<p><b>6.1 תפיסת הפיתוח התיירותי בדיר אל אסד :</b></p>
<p><b><u>הכנת תכנית אב לתיירות:</u></b></p> <p>התוכנית תכלול מענה תיירותי בשלושה מישורים שונים-</p> <p>א. מוקד לינה כעסק תיירותי בעל השפעה סביבתית ומנוע צמיחה כלכלי לתיירות בישוב.</p> <p>ב. פעילות תיירותית המותאמת לסביבה בתחום החקלאי, הנוף המצוקים והשילוב עם הטבע והמדרונות לפעילות אופניים, טיילות וסנפלינג.</p> <p>ג. תחום ההיסטורי האורבני – חיזוק תיירות בגרעין הכפר.</p> <p><b><u>הכנת תכניות מפורטות בתחומים הבאים:</u></b></p> <p><b>מלון המצוק</b> – תכנית מפורטת למלון בוטיק תכלול בינוי למלון בן 40-60 חדרים (עם אופציה להרחבה), אזורי התכנסות, פיתוח נופי מתאים ונקודות מוצא למוקדים תיירותיים סמוכים, מסחר והסעדה.</p> <p><b>תכנית מפורטת לגרעין הכפר ההיסטורי תכלול מרכיבים של פיתוח תיירותי כגון –</b> הקצאת מדרכות ושבילים לקשירת מוקדים תיירותיים בגרעין הישוב, הנחיות לפיתוח מוקדים היסטוריים, פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי ייחודיים, שילוט, הנחיות המתאימות לפיתוח למסחר תיירותי, גלריות ועוד.</p>	<p>הישוב דיר אל אסד נהנה ממוקום ייחודי בראש המתלול אל מול הנוף המרהיב של בקעת בית הכרם הכולל בקעות הזיתים, נוף חקלאי מסורתי, הרי שגור מדרום ומרקם ישובי מגוון בסביבתו.</p> <p>בלב הישוב גרעין הכפר ההיסטורי המתאפיין ריבוי סמטאות ובינוי מסורתי. בתחומו אתר ארכיאולוגי ואתרים היסטוריים כגון מסגד ומעיין הכפר.</p> <p><u>לאור אלו התגבשה תפיסת הפיתוח בישוב דיר אל אסד על שלושה מרכיבים עיקריים:</u></p> <p>א. נוף וסביבה</p> <p>ב. תיירות מורשת</p> <p>ג. יזמות תיירותית מסחרית ( לינה, הסעדה, מסחר תיירותי).</p>





## המלצות והנחיות ליישום ומימוש

## הנושא ומאפייניו

**שיקום ושימור המצודה** – גיבוש תכנית בשיתוף עם רשות העתיקות לשימור המצודה הצלבנית.

**פיתוח תיירות אקסטרים** – יצירת מסלולי דאון היל, מסלולי הליכה וריצה מראש המצוק ועד לכיש 85.

**חיבור שבילים קיימים במרחב למרכז הישוב**

**עריכת תכנית התומכת בפיתוח תיירות חקלאית בשטחי מטעי הזיתים** (חשיפת סיפור השמן) – שיקום והרחבת בתי הבד הישנים והחדשים באופן שיענה על צרכי מוקד תיירות כגון הוראות למוקדי התכנסות, התאמת פיתוח ובניה בהתאם לתקנים הרלוונטיים, נגישות בכלי רכב וחניות.

**יצירת מוטיבציה תיירותית:** עבודה משותפת עם אשכול בית הכרם על מנת לייצר מוטיבציה אצל יזמים מקומיים לייצר פעילות תיירותית.

**שיתוף פעולה עם ישובים שכנים:** חיבור שבילי טיילות ואופניים לרשת השבילים במרחב לדוגמה חיבור ותאום עיצוב ומסלול בין בענה לדיר אל אסד

**שילוט רחובות ואתרי תיירות:** שילוט שמות רחובות ואתרי תיירות – מוטיבציה משמעותית של הורדת מתח ויצירת מודעות לאטרקציות מקומיות ברחובות הישוב.

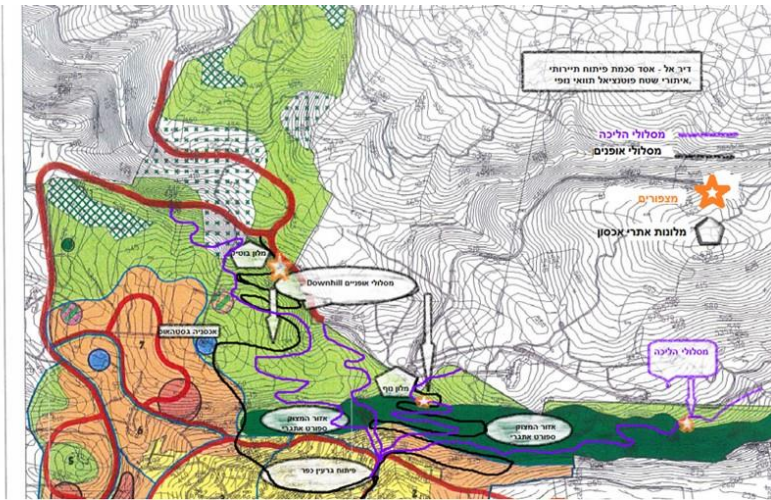
**גיוס תקציבים לשיווק וניהול התיירות:** הצטרפות לפורום תיירות באשכול בית הכרם ויצירת פלטפורמות לסיוע ליזמים וגיוס משאבים לשיווק.



**המלצות והנחיות ליישום ומימוש**

**הנושא ומאפייניו**

- מקרא:
- א. מגורים קיים
  - א. מגורים חדש
  - מלונות ופנס א
  - מרכז עסקים ראשי 1
  - תקלעות
  - דרך מוצעת
  - מסלול חינוך
  - דרך ארצית מס' 85
  - סוּח פתח
  - מכללה טכנולוגית
  - נידול בעלי חיים
  - שטח מוגן לטוֹר
  - פיתוח תיירותי
  - בית קברות
  - תמ"א 8
  - יער טבע אדם קיים
  - יער טבע לשימור
  - בלב תכנית
  - בלב שיפוט



תמונה 1: תפיסת פיתוח תיירותי ביישוב

**6.2. תיירות נוף וסביבה**

**טיילות נוף - מצוק מתלול צורים יוצר הזדמנות ליצירת טיילות הליכה ותצפית אל נוף הבקעה:**

מומלץ לפתח מסלולי טיול וטיילות לאורך מתלול צורים כגון מסלול לאורך כביש 854 ממרכז הישוב, בחלקו העליון כ- 3 ק"מ מזרחה מערבה דרך מרכז הישוב לאורך השכונות הצפוניות מערביות וכן מסלול לאורך כביש העוטף שכונות אלו מצפון ומערב כ 2 ק"מ מערבה .





הנושא ומאפייניו	המלצות והנחיות ליישום ומימוש
<p><b>ניצול המצוק וחיזוק תחום ספורט האקסטרים סביב מתלול צורים – מצוק מתלול צורים הוא תוואי נוף דרמטי בבקעה ויכול לשמש כמוקד משיכה עיקרי לקהלי יעד שונים.</b></p> <p>המצוק הוא בעל פוטנציאל רב כאטרקציה מקומית ואף עולמית לחובבי ספורט אקסטרים. פיתוח מסלולי טיול, אופציה לגלישה וטיפוס חבלים, מרפסות תלויות ומסלולי אופניים יהיו אטרקציות תיירותיות משלימות.</p>	<p><b><u>פיתוח תיירות אקסטרים על בסיס מצוק מתלול צורים-</u></b></p> <p>מצוק המתלול מאפשר פיתוח תיירות אקסטרים ההולכת ומתפתחת בשנים האחרונות בישראל. להלן המלצות לפעילות בתחום:</p> <p>1. <b>תיירות טיפוס וגלישה –</b> בישראל הולך ומתפתח ענף הטיפוס ומועדוני טיפוס נפתחים בערים רבות בישראל. תחום זה מושך אליו מטפסים צעירים לתחרויות ולאחרונה גם ארגון של תחרויות בינלאומיות בישראל. בשל מגבלות של שמורות טבע ואי התאמה של מצוקים מחוץ לשמורות קיים מחסור בשטחי טיפוס מתאימים.</p> <p>מתלול צורים עצמו בנוי דולומיט, שהיא אבן גיר קשה מאד, איננה מתפוררת ומתאימה מאד לטיפוס.</p> <p>אנו מציעים למצוא בשטח המתלול שטח מתאים לספורט הטיפוס ויצירת מרחב גדול למטפסים.</p> <p>ענף זה מושך אליו לא רק את המטפסים עצמם אלא גם צופים רבים המגיעים לחזות בשלבי הטיפוס. במקומות רבים בעולם מציבים מסעדות עם מרפסת פתוחה הצופה על מצוקי טיפוס לקהל המעוניין לשבת בהן כאשר הם צופים במטפסים.</p> <p><b><u>תכנית מפורטת לאתר</u></b> תוכל לכלול מרחב טיפוס מתאים לצד שטחים המיועדים למסחר תיירותי</p> <div data-bbox="247 1429 778 1653" data-label="Image"> </div> <p>תמונה 2: תיירות טיפוס וגלישה</p>



המלצות והנחיות ליישום ומימוש	הנושא ומאפייניו
<p><b>דאון היל –</b> זהו ספורט אקסטרים של ירידה בשבילי אופניים תלולים מאד כאשר במהלך הרכיבה יכול הרוכב לעבור מכשולים, לבצע פעולות ולהתחרות על זמן הירידה כנגד אחרים.</p> <p>ספורט זה הוא פופולאריות רבה בעולם ובישראל. ברחבי העולם משתתפים אלפי מתחרים בשנה בתחרויות דבר היוצר ביקוש לשטחי אימון ותחרויות מקומיות בישראל.</p> <p>הכשרת מסלול העובר במצוק מתלול צורים ובתחום הישוב יוכל לשמש בסיס לתחרויות מקומיות ולצד זאת להוות בסיס לאירועים תיירותיים רבי משתמשים המגיעים לחוות את התחרות ברחובות הכפרים .</p> <p><u>מומלץ לעגן בתב"ע מסלולי אקסטרים מגוונים מראש המצוק לתוך הישוב ומרכז הכפר.</u></p>	<div data-bbox="236 1126 767 1496" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="462 1512 766 1545">תמונה 3: דאון היל לאורך המצוק</p> <div data-bbox="240 1585 774 1883" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="247 1892 774 1926">תמונה 4: דאון היל בשטחים הפתוחים וירידה לתוך הישוב</p>



**המלצות והנחיות ליישום ומימוש**

**הנושא ומאפייניו**

**פיתוח שבילים , ומסלולי רכיבה המחברים את הכפר לשלושה מרחבים שונים-**

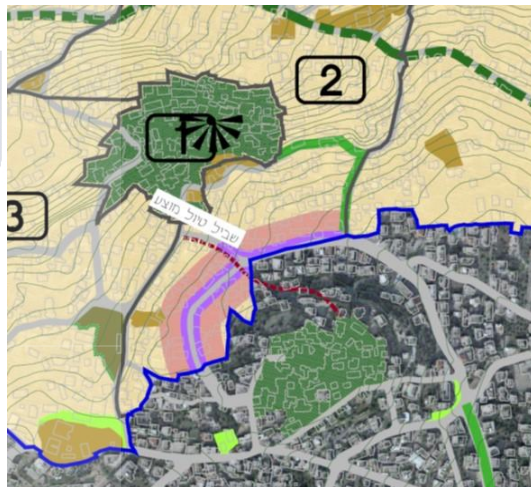
תשתית הטיילות והרכיבה הינה תשתית חשובה ליצירת תנועת מטיילים ותיירים במרחב הכפר. לצורך כך אנו ממליצים לפתח טיילות, שבילי הליכה ומסלולי רכיבה המתחברים לשלושה אזורים שונים.

חיבור למערך שבילי משגב לכיוון מערב (הר גמל, קניון שגור ועוד...) – גם ברגל וגם באופניים.

חיבור לחלק הצפוני לאזור לבון ומערך השבילים העולים צפונה .

שבילים היורדים לבקעה דרומה דרך מערת אל - חאדר , אל המעיין שבבענה, ומתחברים למסלולי האופניים וההליכה לכיוון כרמיאל ומשגב.

חיבור שני גרעיני הכפר בענה ודיר אל אסד ברחוב תיירותי מחבר . ייתן יתרון תיירותי מקומי ע"פ ישובים שכנים. יאפשר לקבוצות להישאר זמן רב יותר בכפר, לטיול בשני מרכזי הכפר ללא צורך בנסיעה באוטובוס.



תמונה 5: חיבור גרעיני הישובים דיר אל אסד ובענה





**המלצות והנחיות ליישום ומימוש**

**הנושא ומאפייניו**



תמונה 6: מסלול הליכה ממתלול צורים למערת אל חאדר (מערת הנביא אליהו)







המלצות והנחיות ליישום ומימוש	הנושא ומאפייניו
<p><b><u>פיתוח גרעין הכפר ההיסטורי -</u></b></p> <p>מומלץ לייצר מסלול הליכה על בסיס רחובות מרכזיים שבהם תפוח מדרכה להולכי רגל, שימוש בגגות וב"חלונות נוף" בין הבתים על מנת לייצר מרפסות תצפית עם פנורמות נוף ספסלי ישיבה והצללה במידת הצורך.</p> <p>תכנית מפורטת שתוכן לגרעין הכפר תכלול פיתוח מרחב תיירותי ע"י הגדרת מוקדי ביקור ואטרקציות, הקצאת מדרכו ושבילים, איתור מקום למרכז מבקרים, פיתוח נופי ייחודי.</p> <p>לצד עיגון סטטוטורי מומלץ כי מועצת הישוב בשילוב עם מנהלת בקעת בית הכרם יצרו תשתית לשיטופי פעולה יזמיים בתחום התיירות כדוגמת מסחר תיירותי, סיורים ייעודיים אירועים המוניים ועוד.</p> <p><b><u>הצעות לאתרים קיימים בגרעין הכפר-</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>אל עיין - המעיין</b> - האתר ההיסטורי של מעין הכפר. ממוקם בכניסה לגרעין הכפר (שיפוץ קל) יכול להוות אטרקציה תיירותית ונקודת מוצא לסיורים בגרעין הכפר.</li> <li>- <b>בית המוכתאר</b> - בית המוכתר ובית הספר הראשון מבנה מרשים עם תריסים צהובים יכול להפוך למבואת ההדרכה כולל שימוש באחד החדרים כמוזיאון קטן לשימור מסורת והצגת ההסטוריה של הכפר.</li> <li>- <b>בת הבד הישן</b> - של משפחת חאטיב - במרתף הבית של חאסן מרחב יצור של שמן זית - מחייב שיקום וניקוי, יש כלי יצור שמן עתיקים.</li> <li>- <b>מרזב אדיר</b> - "מרזב הכפר" סמטה צרה אליה התנקזו מי הגשם של הכפר לשימוש התושבים ניתן לניקוי ושימוש כברכה עונתית (מחייב טיפול)</li> <li>- <b>מנזר דיר בענה</b> - מנזר / מבצר צלבני מבנה אבן גדול עם צריחים ומגדלים וקשתות יפות - במרכז גרעין הכפר - מחייב שיקום ותחזוקה, יש סכנה של ממש בהתמוטטות הקירות. (מחייב טיפול מידי) אתר מרכזי להכרות עם ההיסטוריה</li> </ul>	<p><b>6.3. פיתוח תיירות מורשת</b></p> <p><b>גרעין הכפר ההיסטורי</b> גרעין הכפר בדיר אל-אסד הינו אטרקציה תיירותית מרכזית במרחב בקעת בית הכרם. הגרעין ממוקם בחלק הגבוה של הכפר ומאפשר תצפיות נוף לעבר הבקעה ואל נוף הבתים הפרוס למרגלות המתלול. לגרעין הכפר ערך היסטורי ותרבותי המאפשר מסלול חוויתי המקשר את התיירים לתושבי הכפר ולסיפור הקמתו.</p> <p><b>שיקום מבנים עתיקים</b>- סיפורם של המבנים העתיקים הינו משאב תיירותי בכפרים באזור. בדיר אל אסד חאן צלבני מרשים הינו אטרקציה מעניינת מחייב השקעה בשיקום ותחזוקה.</p> <p><b>מסגדים</b> - פתיחת מבני הדת בצורה מסודרת לקהל הרחב יכולה לייצר מנוף עניין של קהל יהודי ונוצרי להיכרות עם הדתות השכנות.</p> <p><b>פיתוח תיירות חקלאית מסורתית</b> - חקלאות מסורתית יכולה להוות מנוף תיירותי ולייצר תנועה אל היישובים.</p>





הנושא ומאפייניו	המלצות והנחיות ליישום ומימוש
	<p>וההקמה של דיר אל אסד.</p> <p><b>מבני דת ומסגדים - פתיחת מבני הדת בצורה מסודרת לקהל הרחב יכולה לייצר מנוף עניין של קהל יהודי ונוצרי להיכרות עם הדתות השכנות.</b></p> <p>–</p> <p><b>המסגד הגדול –</b> הינו אתר מרשים ומעניין. בעל פוטנציאל למשיכת ביקורים תיירותיים. הסיורים יוכלו לכלול תכנים הנוגעים בדת האסלם והבניה הארכיטקטונית של המסגד.</p> <p>– פתיחת המסגדים לפעילות תיירותית תחייב עיגון של מגרשי חניה לצדם של המסגדים בתכנית מפורטת.</p> <div data-bbox="247 824 778 1102" data-label="Figure"> </div> <p>תמונה 7: גרעין הישוב ההיסטורי - פוטנציאל יצירת ציר הולכי רגל נופי הכולל תצפיות ומוקדי עניין</p> <p><b>פיתוח תיירותי סביב נושא החקלאות במסורתית יוכל להוות מנוף תיירותי לישוב.</b></p> <p>פיתוח זה יוכל לכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– הכנת תכנית מפורטת לבתי הבד ההיסטוריים והמודרנים כפי שפורט לעיל,</li> <li>– איתור מסלול הליכה בשטחי הזיתים בחלקו העליון של הכפר</li> <li>– יצירת מסלול תיירותי סביב נושא גידול הזיתים והפקת שמן הזית.</li> </ul>



**המלצות והנחיות ליישום ומימוש**

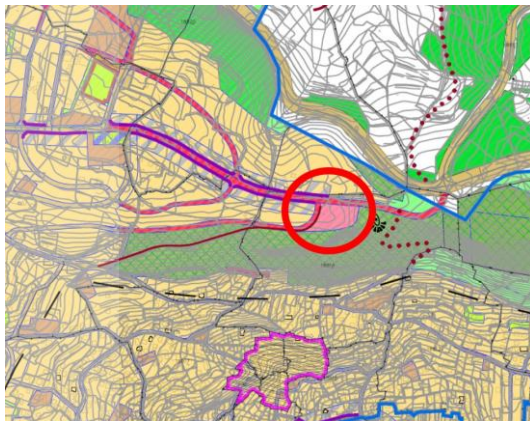
**הנושא ומאפייניו**

**6.4 פיתוח יזמות תיירותית מסחרית**

**הכנת תב"ע למלונאות ויזמות תיירותית -**  
 יצירת תשתית תב"עית לפיתוח מלונאות בראש המצוק. אותר שטח בראש המצוק ובכניסה מערבית לכפר מכביש 854. שטח של כ- 12 דונם למלון בוטיק 40-65 חדרים עם אופציה להגדלה.

**מומלץ להקים בתחילה מבנה אחד הכולל 40 חדרים כמלון בוטיק, בניה מדורגת עם תצפית של החדרים לנוף הבקעה, שיפנה אל טיילת מתלול צורים המתוכננת ושביל אל קוציבה. מיקומו של המלון בראש המצוק יבטיח קו נוף פתוח אל מול בקעת בית הכרם. ומיקומו בצמוד למצוק יאפשר יציאה לטיילת הנופית, לטיולי רגל או רכיבת אופניים וחיבור לרשת מסלולי הטיילות במרחב.**

מרכיב חשוב בפיתוח התיירות הוא ההיבט הכלכלי. לצורך כך יש להביא יזמי תיירות מבחוץ להתמודד ולפתח תיירות מלונאית, כלכלית איכותית. על מנת לאפשר פיתוח אתרי תיירות מסוג זה יש לקדם תב"ע למלונאות וליצר מנוע כלכלי במרכז הישוב, עם השפעה ישירה על יצירת מוטיבציה תיירותית סביבו. בבחינה כלכלית שעשה משרד התיירות לפרויקטים שונים בארץ מלונות בוטיק מוגדרים מלונות עם 40-120 חדרים. בהתאם לרמת הפיתוח ורמת השרות, יכול מלון מסדר גודל קטן - בינוני להוות אטרקציה תיירותי משמעותית ולקלוט קבוצה עד קבוצה וחצי של תיירים במקרה המצומצם (40 חדרים) וארבע קבוצות במקרה הרחב (120 חדרים).



תמונה 8: פיתוח מלונאות בסמוך מתלול צורים, מסלולי טיול, תצפיות ומוקד פעילות מסחרי



## 7. תעסוקה, מסחר וכלכלת היישוב

### תעסוקה ומסחר

תכנית המתאר מציעה לחזק ולחדש את מרכז היישוב ואת הרחובות המסחריים ברחבי היישוב, על מנת לאפשר מרחב ציבורי פעיל ואינטנסיבי.

על מנת שהמסחר יאריך את משך הפעילות שלו לכמה שיותר שעות ביממה מוצע לייצר עירוב שימושים בין שטחי התעסוקה לבין שטחי המגורים כאשר עיקר הפדיון משטחי התעסוקה יגיע בשעות הבוקר והצהריים ובשאר חלקי היום מהתושבים של המרחב.

קידום התעסוקה ביישוב יביא לגידול בשיעור ההשתתפות בקרב תושבי היישוב בכלל ובקרב הנשים בפרט, יקטין את היוממות מהיישוב ויגדיל את כוח הקנייה ביישוב.

שינויים אלו יביאו לעלייה בביקוש לשטחי מסחר ותעסוקה ובהתאם, לגידול בהכנסות מארנונה לא למגורים. כתוצאה מכך, הרשות תוכל לספק רמת שירות גבוהה יותר לתושביה.

### פיתוח אזורי התעסוקה של יישובי בקעת בית הכרם

מוצע לקדם הסכמים וליצור שיתופי פעולה בין יישובי המרחב תוך הקמת מינהלות משותפות לקידום נושאים אשר משותפים לכלל הרשויות במרחב.

קידום תכניות אסטרטגיות אשר יעודדו מימוש מלא של זכויות הבנייה המוצעות בתכנית המתאר תוך הגדרת השימושים המותרים באזורים השונים.

### מימוש שטחי התעסוקה והמסחר ביישוב

שטחי המסחר והתעסוקה ביישוב הינם חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכלכלי והעירוני של היישוב.

על מנת לקדם את מימוש שטחי התעסוקה ביישוב, ובמרכז היישוב בפרט, מוצע כי הרשות תשפר את המרחב הציבורי לרבות שיקום ושיפוץ תשתיות עירוניות והסדרת חנייה בסמוך לאזורים המתאפיינים בפעילות כלכלית. כמו כן, מוצע לשדרג את המרחב העירוני באמצעות השקעה בריהוט רחוב, הצללה, סילוק מפגעים וכו' על מנת לייצר מרחב אינטנסיבי והליכתי המושך אליו מבקרים, תושבים ומועסקים.

מוצע לקדם מדיניות עירונית לחיזוק הרחובות המסחריים במרכז היישוב הכוללת מתן תמריצים כלכליים להקמת בתי עסק חדשים ושיפוץ בתי העסק הקיימים (כדוגמת הנחות בארנונה ומסלול רישוי מהיר). כמו כן, קידום תהליך רישוי עסקים והסדרת זכויות וחריגות בנייה.

מדיניות זו תחייב עמידה בתקנות ובהנחיות לשמירה על איכות הסביבה ומניעת מטרדים. מדיניות זו תסדיר את פינוי בתי העסק שאינם מתאימים באופיים למרכז היישוב, ומהווים מטרד רעש וזיהום באמצעות תמריצים כלכליים לרבות הטבות ארנונה, קידום רישוי וכו"ב.





### שיפור כלכלת העיר ורמת השירות לתושב

קידום מימוש שטחי התעסוקה ומהמסחר ביישוב, וכן קידום ומימוש אזורי התעסוקה המרחביים, צפויים להגדיל את הכנסות הרשות מארנונה לא למגורים ובהתאם את סך ההכנסות של הרשות. גידול הכנסות זה יאפשר לשפר את רמת השירות לתושב.

מוצע לקדם תכנית אסטרטגית לפיתוח כלכלי של היישוב שתכלול התייחסות לרמת השירות הרצויה לתושב ותיקח בחשבון את קצב פיתוח המגורים אל מול עוגני הפיתוח כלכליים.

מוצע לקדם הסדר הכנסות מאזורי תעסוקה משותפים במרחב אשר יאפשרו רמת שירות נאותה לתושבי היישוב.

