



תכנית מתאר כוללנית – בענה

תכנית 260-0660704

נספח יישום ואמצעים משלימים



תוכן העניינים

מבוא

ניתוח הקשיים הצפויים במימוש התוכנית

כלי מדיניות למימוש התוכנית:

חלק א: פיתוח ישובי המעוגן בבקעת בית הכרם	חלק ב: חיזוק המערך התלת-ישובי	חלק ג: פרויקטים ממוקדי ישוב
זהות המקום – מיתוג	שרותי ציבור	פיתוח גרעין הישוב העתיק
פיתוח עסקי	פיתוח עסקי	מימוש מוסדות חינוך ותרבות
פיתוח תיירות*	תיירות ונופש*	פיתוח רחובות בישוב
פיתוח סובב כביש 85	תשתיות תחבורה	תיירות: נוף, מורשת, מסחר*
היבטי סביבה		

*הסעיפים העוסקים בפיתוח התיירות בישוב נכתבו על ידי רז ארבל, חברת TreKit

מבוא



תכנית המתאר הכוללת קובעת מדיניות תכנון פיסי כוללת לשוב לטווח הרחוק ובכללה את כללי השימוש במשאב הקרקע ופיתוח הבינוי. מסמכי התכנית קובעים בסיס מחייב להכנתן של תכניות מפורטות לשוב ומהווים בסיס לישום וניהול תקין של התכנון העתידי. התכנית פועלת מכוחו ובמסגרתו של חוק התכנון והבניה והאמצעים שהיא מיישמת בהם את החזון התכנוני לשוב הינם סטטוטוריים ורגולטיביים – ולפיכך יכולה לסמן אפשרויות לפיתוח הישוב, אולם לצידן נדרש להצביע על אמצעים נוספים שיאפשרו את הגשמת הפיתוח.

נספח היישום דן באותם אמצעים ומנגנונים משלימים - כלים ניהוליים, יזמיים, תיאום בין רשויות, פלטפורמות לשיתופי פעולה עם גורמים פרטיים, ועוד – שאינם נכללים בארסנל הכלים תכנון מתארי. הנספח מונה את מגוון הכלים המשלימים העומד לרשות הרשות המקומית, ומאחד אותם כדי דרך פעולה רב שלבית אשר תאפשר להפיק את המיטב מהאפשרויות שמציעה התוכנית ולפיתוחו של הישוב אל-בענה.



בנספח באה לידי ביטוי תפיסת מקומו של בענה במרחב הסובב ושילובו בו. פיתוחו של הישוב מהווה חלק מפיתוח מכלול שלושת הכפרים, ומפיתוחה הכולל של בקעת בית הכרם. לפיכך חולק הנספח לשלושה פרקים: הוא פותח בתיאור האמצעים השונים לחיזוק מערך הישובים האזורי בבקעת בית הכרם, ובכלל זה הפלטפורמות הקיימות לשיתופי פעולה ומקומן בתכנון ובקידום הפיתוח העתידי. חלקו השני עובר להתייחסות לחיזוק המערך של המכלול המשולב של שלושת הישובים – דיר אל אסד, בענה ומגיד אל כרום – המשולבים זה בזה לכדי רצף בנוי אחד. חלקו השלישי של הנספח מפרט כלי מדיניות ופרוייקטים ממוקדי ישוב.

נספח היישום מתייחס לחסמים העומדים בפני מימוש התוכנית, ולאחר מכן לאמצעים המשלימים אשר בעזרתם ניתן להתגבר על חסמים אלו ולסייע להגשמתה. חלק גדול מהחסמים – ובעקבותיהם גם הפתרונות – אינם אינהרנטיים לבענה, אלא מקורם במרחב בו מצוי הישוב. בהתאם, מתייחס נספח היישום לאמצעי מדיניות משלימים בשלוש רמות – המרחב האזורי (אשכול בית הכרם), מרחב שלושת ישובי אל שאגור, ולבסוף – ברמת הישוב הבודד.

בכל אחת מהרמות מפורטים הנושאים הרלבנטיים לפיתוח הישוב, ולצידו של כל נושא "ארגז כלים" הכולל תכניות משלימות, אמצעי מדיניות והסדרים ארגוניים שיסייעו לקידומו.





ניתוח הקשיים העיקריים הצפויים למימוש התוכנית

חסמים במעבר לדפוסי פיתוח עירוני: המחסור בקרקע זמינה לבניה הוזכר במפגשים עם הרשות ועם התושבים כסוגיה תכנונית עיקרית. גבולות הבינוי שנקבעו, דפוסי וטיפולגיות הבינוי המסורתיים, הבעלות הפרטית על הקרקע והעדר שוק נדל"ן מביאים לכך שגם כאשר קיימת קרקע זמינה היא מנוצלת באופן לא יעיל ואחוזי המימוש של תכניות בה נמוכים ואיטיים.

התוכנית הכוללת מאפשרת מעבר לדפוסי פיתוח עירוניים ובכללם מתן זכויות בניה לאורך רחובות ראשיים לניצול טוב יותר של הקרקע הזמינה והקלת מצוקת הדיור, ופיתוח מרחב ציבורי שיכול לשאת את צפיפויות המגורים המועצמות תוך שמירה על איכות חיים טובה. הוראות התוכנית מתייחסות לעריכת תוכניות התחדשות עירונית, ומתנות את עיבוי הבינוי הקיים במציאת שטחים מספיקים לתשתיות הנדסיות, תחבורתיות ולאספקת שרותי ציבור לתוספת האוכלוסיה בתחומי תכנית ההתחדשות.

המעבר לדפוסי פיתוח עירוניים נסמך לא רק על שינוי דפוסיים חברתיים, אלא גם על האפשרות להקצאת קרקע לפיתוח המרחב הציבורי ולפיתוח שרותי ציבור. למימוש התוכנית הכוללת נדרשים מנגנונים משלימים להקצאת קרקע.



מחסור בקרקע ציבורית והעדר שוק נדל"ן: כמעט כל עתודות הקרקע שנותרו בבענה הנין בעלות פרטית ומוחזקות בידי בעליהן עבור בני המשפחה, וכפועל יוצא מזה מרבית הבניה היא פרטית ובצפיפות נמוכה. כיון שבבענה לא קיים כיום שוק נדל"ן ואין כמעט עסקאות מכירה או השכרה, דגם בניה שכזה אינו מאפשר ל"זרים" (מי שאינו משתייך לחמולה או למשפחה) להכנס למיתחמי המגורים. אפילו לטווח הקצר תוכניות לבנית מגורים על קרקע פרטית יפתרו את מצוקת הדיור רק עבור אלו שבבעלות משפחתם קרקעות, ולא עבור כלל התושבים. ואילו לטווח הרחוק היעדר שוק נדל"ן יוצר חוסר וודאות אצל התושבים ביחס למציאת מקום מגורים, ומשליך על הנכונות שלהם לסייע במציאת קרקע לשיפור המרחב הציבורי ושירותי הציבור – ובכך מסכל אפשרות לשפר את איכות החיים בישוב.

פתח ליצירת שוק נדל"ן היא ניתוב בניה עתידית לקרקעות בבעלות המדינה ושיווקן במתכונת שמעודדת בניה משותפת. אולם כיון שלא נותרו קרקעות בבעלות ציבורית בישוב – והקרקע שנותרה נדרשת להשלמת פערים באספקת שרותי ציבור – זהו פתרון שאינו ישים בבענה. נוסף על כך הסיכון כי התושבים יראו במדיניות שמקדמת בניה משותפת כפיה של סגנון חיים שאינו הולם אותם.

במשטר הקרקע הקיים בבענה מוגבלות האפשרויות להקצאת קרקע ציבורית ונדרש למצוא מנגנונים קרקעיים משלימים, בשילוב הגופים המתאימים, לאיתור קרקעות.



היבטים סביבתיים: בבענה, כמו בישובים רבים בסביבתו, קיימים מפגעים סביבתיים רציניים: חוסר טיפול בפסולת, פסדים, גזם וגפת, גרוטאות ושרידי רכב עזוב, בעיות ניקוז וביוב (ובראשן זרימת שפכים לנחל שגור), וערוב מלאכה וחקלאות באזורי מגורים. חלק גדול מהמפגעים הוא תולדה של מודעות חסרה ושל ניהול בלתי הולם.

התוכנית הכוללת פועלת לפתרון מרחבי - נדרשים אמצעים משלימים וכלים ניהוליים לטיפול במפגעים בשיתוף הרשות המקומית, התושבים ואשכול בית הכרם.



רשת הרחובות והסדרי התנועה והחניה: רשת הרחובות הקיימת היום בבענה מקורה בישוב כפרי, שמערך הרחובות שלו התאים לתנועת בהמות משא. עם צמיחת היישוב הדרכים התפתחו בצורה בלתי מובנית וכיום מערכת הדרכים כוללת דרכים בלתי מוסדרות, דרכים בלתי תקינות (ברוחב דרך בלתי מספק, וללא מדרכות או כל אמצעי הגנה על הולכי רגל), ללא חניה מוסדרת ושפע של דרכים ללא מוצא.

שילוב כלל המאפיינים הללו יוצר מערכת דרכים מסוכנת, שאינה מאפשרת תנועה קלה (ממונעת או בלתי ממונעת) בישוב, ושמהווה מגבלה על פיתוח מרחב ציבורי איכותי ברחובות ובמיעוט השטחים הפתוחים הקיימים היום (אשר נתפסים לצרכי חניה). עם פתיחת המחלף החדש והתרחבותו של הישוב, צפוי כי הבעיה תועצם מאחר שנפחי תנועה גדולים יזרמו למערכת הדרכים המקומית ללא פיזור הדרגתי בדרגי ביניים.

התוכנית הכוללנית פותרת את בעיות התחבורה ברמת המארג הכללי ישובי – בהתוויה של דרכים ראשיות המסיטות תנועה חולפת מרחובות המגורים ובהתווית דרך כניסה חדשה מכיוון מזרח, דרך כביש 854. **כל תוכנית נוספת לתוספת מגורים בישוב נדרשת לפתור את רשת הדרכים המשניות על ידי מציאת פתרונות לחתכי רחוב צרים ובאמצעים משלימים שיכללו פתרונות חניה לשחרור הרחובות והשטחים הפתוחים ושילוב בטוח של תנועה לא ממונעת ברחובות.**



המרחב הציבורי: המרחב הציבורי סביב הרחובות ומבני הציבור מצוי ברמת פיתוח נמוכה – סובל מפלישות לתחומו, מפיתוח לוקה, ומהזנחה. התקנת התשתיות אינה מתחשבת במרחב (לעמודי חשמל, מדרכות חסרות, חניה בתחום הציבורי, כבלים תלויים על קירות חיצוניים, וכו'). בחלקים הישנים והמבונים בצפיפות בישובים כמעט שאין מדרכות, ובכללם אין כלל צמחיה בשטחים הציבוריים.

הגם שקיימים שטחים פתוחים, אלו הם שטחים פרטיים פתוחים, שמשמשים או לחקלאות (בעיקר מטעים וזיתים) או כמגרשים להשלכת פסולת. קיימים מעט מתקני ספורט וגני משחקים צמודים למוסדות חינוך, אולם אלו אינם פתוחים לשימוש מחוץ לשעות הפעילות הרשמית, מחשש שיהרסו. נראה כי ילדים יכולים לשחק רק ברחובות (שאינם בטוחים) או במרחבים פרטיים.

המרחב הציבורי במצבו הנוכחי אינו מתאים לעיבוי הבניה בישוב וכל תוכנית אשר תוסיף זכויות בניה ותעודד מעבר לדגמי פיתוח עירוניים וצפופים יותר חייבת לנקוט **באמצעים משלימים לשיפור המרחב - רחובות המקצים מקום להולכי רגל, מרחבי שהיה ומרחבי משחק, שיפור תשתיות הנדסיות והרחקתן ממרחב הולכי הרגל – בכדי לאפשר איכות חיים נאותה בישוב מצטופף.**





חלק א:

פיתוח ישובי המשולב בבקעת בית הכרם

אל בענה מהווה חלק מאזור גיאוגרפי ותיפקודי מוגדר – בקעת בית הכרם. מכלול הישובים בבקעה – העיר כרמיאל, הישובים הכפריים אל-בענה, דיר אל אסד, מגיד אל כרום, נחף, שזור וראמה, והמצפים הסובבים אותם – מהווים יחידה שתפקודה הפיסי והמנהלתי משפיע על כל אחד מאבריה. כלל מרחב בית הכרם מהווה אזור בעל אופי ייחודי שפיתוחו המשולב יוכל לחזק את מעמדו של כל אחד מהיישובים בו. לדוגמא, פיתוח תיירות ובכלל זה פיתוח תיירות יום, פיתוח מלונאות ופיתוח מסחר ופנאי לנוסעים העוברים בבקעה במערכת הכבישים הארצית – נסמכים כולם על יתרון לגודל ועל מיתוג כלל הבקעה כאזור תירותי.

זהות המקום: מותג בקעת בית הכרם

שותפות בבניית מותג בקעת בית הכרם ושימוש במוטג למינוף פיתוח מסחר, תיירות ושרותים אזוריים.

המלצות:

השתתפות בפלטפורמות קיימות לשיתוף פעולה בין הישובים באזור בקעת בית הכרם והקמת פלטפורמות נושאות נוספות לקידום משותף של פרויקטים.

מיזמים משותפים לחיזוק מותגים מקומיים – דוגמת המיזם למיתוג שמן זית בבקעה.

השתתפות בארגון ארועים אזוריים – הרחבת ארועים מקומיים (דוגמת שוק חג המולד) לארוע אזורי במספר ישובים, או תוספת ארועים ואטרקציות בישוב לארועים בישובים שכנים (דוגמת פסטיבל המחול בכרמיאל).





פיתוח שרותים ותשתיות אזוריים

התוכנית הכוללת עוסקת בשרותי ציבור ברמה הישובית (פרוגרמה לשרותי ציבור ישוביים וכלל עירוניים). נוסף להם, פיתוח העירוני של בענה יתחזק ויתרום לפיתוח של שרותים עירוניים ברמה המטרופולינית-האזורית במסגרת כלל ישובי בית הכרם.

המלצות:

פיתוח אזור שרותים מטרופוליניים סביב תחנת רכבת חדשה במגיד אל כרום

הקמת מנהלת התחדשות עירונית משותפת במסגרת האשכול – על מנת לאפשר תמיכה, גיוס מימון, חשיבת רוחב וניצול יתרון לגודל של מקבץ הישובים בבקעת בית הכרם.



[להכניס תשריטת תחבורה אזורי]





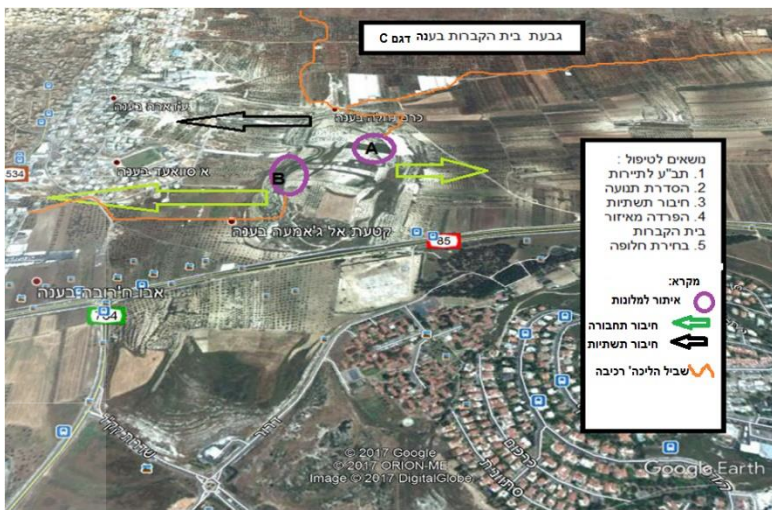
פיתוח תיירות בקבוצת יישובי בקעת בית הכרם
 הישוב בענה נהנה משילוב מיקום מרכז הבקעה וחיבור לכביש 85 הישוב נהנה מנוף הזיתים בבקעה יחד עם תצפית יפה אל המתלול שמעליה. נוף בקעת בית הכרם המרהיב כולל את מטעי הזיתים, נוף חקלאי מסורתי, הרי שגור מדרום ומרמקם יישובי מגוון בסביבתו.

המלצות:

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

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

"שוק גלילי" – ריבוי המסחר הקיים כיום לאורכו של כביש 85 מייצר הזדמנות תיירותית מסחרית בדמות שוק גלילי מסורתי הפתוח מידי סופ"ש (ניתן להרחיב גם לאמצע השבוע) שוק זה ירכז תחת קורת גג אחת - 40-80 דוכני יצרנים, אומנים ממרחב בקעת בית הכרם ויהווה חלון ראווה לפעילות התיירותית במרחב. השוק יהיה מושך לעצירת קבוצות מאורגנות ותיירות מזדמנת על כביש 85.



איור 1: תפיסת הפיתוח התיירותי בישוב





פיתוח סובב כביש 85
 תכנית המתאר מסמנת אזור תעסוקה ומסחר בשער הישוב, אשר יש לו פוטנציאל להיות מרכז מטרופוליני-אזורי ומוקד משיכה ברמה ארצית לתנועה חולפת בכביש. כביש 85 מהווה גם עמוד שדרה המחבר את ישובי אשכול בית הכרם לאורכו (מזרח מערב) - וגם חסם לתנועה לא ממונעת בין הישובים שמשני עבריו (צפון-דרום). פרויקטים אזוריים שיעצימו את מגוון התנועות לאורך הכביש, וימצאו פתרונות לתנועות חוצות, ישפרו את הלכידות האזורית וימנפו יתרונות לגודל.

המלצות:

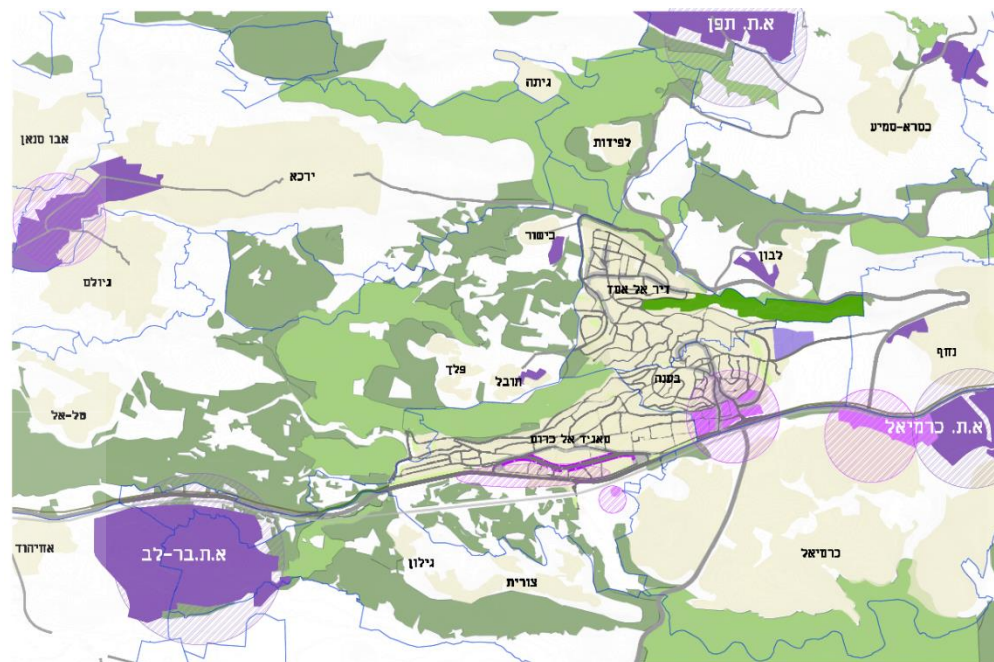
שותפות בפיתוח כלכלי אזורי המקודם במסגרת אשכול בית הכרם: תמיכה בפיתוח עסקים מקומיים באזורי התעסוקה המרחביים שבקרבת כביש 85.

מיתוג משותף למוקדי המסחר לאורך כביש 85 – מגיד אל כרום, בענה, כרמיאל, נחף, ראמה.

פיתוח הטיילת לאורך כביש 85, וחיבורה למוקדי ענין בישובים השונים כד שתהווה ציר נגישות לתושבים ולמבקרים במספר ישובים ללא תלות ברכב. שיפור הנגישות לתנועות רכות על ידי תחנות להשכרת אופניים/כלי רכב זעירים במוקדי הפעילות המחוברים לטיילת.

קידום פרויקטים של מעברים להולכי רגל ורכבי אופניים מתוך הישוב אל הטיילת ופיתוח מעברים להולכי רגל ולהולכי אופניים מהטיילת ומעבר לכביש 85 אל מוקדי הפעילות שמדרום לו.

פיתוח מסוף תחבורה ציבורית המשרת את שלושת ישובי בית הכרם בקרבה לכביש 85 – פעולה מול משרד התחבורה להגברת תכיפות הקוים המקשרים בין הישובים ובין המסוף, ובינם לבין מחוללי פעילות במרחב – תחנת רכבת בכרמיאל ותחנת רכבת עתידית במגיד אל כרום, מוקדי מסחר, מוקדי נופש ופנאי, אזורי תעסוקה





היבטי סביבה

פיתוח סביבתי לתמיכה באיכות החיים ביישוב – שטחים פתוחים בתוך הישוב ושטחים פתוחים עוטפים

המלצות:

פרוייקטים ברמה אזורית – ניקוי והשמשת אזורי טבע, פרויקטים לשיקום ולהנגשת אזורי נופש וטיולים, פרויקטים לשיפור תשתיות תומכות באיכות הסביבה

פיתוח בשילוב עם רט"ג, קק"ל והישובים הסובבים של תשתיות פנאי ונופש בשטחים הפתוחים הסובבים

חיבור שבילי טיילות ואופניים לרשת השבילים במרחב - פיתוח פרויקטים משולבים עם מ.א. משגב





תשריט אזורי כוללני – שילוב שימושי קרקע





חלק ב:

חיזוק המערך התלת ישובי

בין בענה ובין הישובים מגיד אל כרום ודיר אל אסד קיימות היום זיקות בכל תחומי התפקוד העירוני – נופש, תעסוקה, מסחר, שרותי ציבור וחינוך. התוכנית הכוללת מתייחסת אל הפוטנציאל לקידום היבטים שונים של המערכת הפיזית המשולבת של שלושת הישובים – מערך הדרכים הראשיות והכניסות לישובים, קשרים בין גלעיני הכפרים ומוקדי התיירות שבהם, אזורי תעסוקה ומחבר בין הרחובות הראשיים.

שלושת הכפרים יחדיו מהווים מרקם ישובי הכולל היום כ-35,000 תושבים. בעבר נעשה נסיון שלא צלח לאחדם לישות ישובית אחת וכיום מערך השרותים-חינוך, בריאות וכו' וחיי החברה בישובים נבדלים, וקשרי המסחר מוגבלים בעיקר לתושבים מדיר אל-אסד ומגיד אל-כרום שעורכים את קניותיהם בבענה.

עם הגידול הצפוי באוכלוסיית מדינת ישראל בעשורים הקרובים, ועם ההתפתחות האזורית, המכלול של שלושת הישובים עומד להכפיל את עצמו ובכך גם לשנות את אופיו בצורה מהותית. עם גידול האוכלוסייה ובשל הצמידות הפיזית בין הישובים קיימים יתרונות רבים - תפקודיים, תכנוניים, פוליטיים, כלכליים ונוספים בשיתוף פעולה בינהן. **תכנית המתאר שמה לה למטרה** ליצור תשתית לחיזוק הקשרים בין הישובים בכדי למקסם את התועלות עבור הישובים.

פיתוח שרותי ציבור משותפים

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.

כלים תכנוניים:

תכניות מפורטות: הגדרת בחינת הצרכים הפרוגרמטיים המקומיים והאזוריים כפי שהוגדרו בנספח הפרוגרמטי לתכנית, בעת אישור תכניות מפורטות.

תכנית אב: ייזום תכנית אב ברמה האזורית ע"י המועצות המקומיות / מועצה מרחבית ואשכול בית הכרם לנושא שירותי ציבור אזוריים. פרישת השירותים תיקבע בהתאם לתפקודם המערכתי.

כלים ארגוניים:

יצירת **פורומים של עובדי ציבור** במחלקות שונות להעברת מידע, הגדרת צרכים ופתרונות משותפים, וקידום משותף של פרויקטים – תכנון, מימון, הקמה ותפעול - לדוגמה:

1. מסגרות פנאי לנוער: יצירת מסגרת בשותפות עם המרכזים הקהילתיים שתהווה מקום מפגש נגיש לבני נוער משלושת הישובים לאחר שעות הלימודים.
2. מסגרת לטיפול יום גריאטרי: מסגרת גמישה לקבלת טיפול רפואי ולפעילות חברתית, אשר תאפשר לאוכלוסייה המבוגרת בשלושת הישובים להזדקן בקהילה.

שיתוף הציבור: עריכת מפגשים ומערכי שיתוף ציבור לנושא לטובת שיפור התהליכים התכנוניים ויצירת זיקה ציבורית למתקנים ולשירותים האזוריים.





פיתוח עיסקי

בשל מיקומם הגיאוגרפי של הישובים אזורי התעסוקה נמצאים בשטחים המישוריים הסמוכים לכביש 85 בישובים מגיד אל כרום ובענה. אזורים אלו משמשים גם ייזמים מדיר אל אסד.

מדיניות עירונית: הגדרת בעלי תפקידים מתמחים לנושא במועצות המקומיות ויצירת שיתוף פעולה עם אשכול בית הכרם להרחבת האפשרויות לשיתופי פעולה ויצירת מערכות תומכות לייזמים ובעלי עסקים.

מומלץ לקדם סדר יום משותף לישובים בנושאי כלכלה ותעסוקה על מנת להביא להתייעלות כלכלית והרחבת ההזדמנויות ליזמויות ותעסוקה לכלל תושבי הישובים.

שיתוף ציבור: קביעת מערכי שיתוף ציבור להבנה עמוקה של צרכי בעלי העסקים וייזמים בישובים ויצירת מסגרות להכשרת יזמים בתחומים שונים ועידוד שיתופי פעולה בין התושבים בפעילויות משלימות.

השקעה משותפת בפיתוח הון אנושי - פיתוח מסגרות להעשרה ולהכשרה מקצועית.





פיתוח נופש ותיירות

התוכנית הכוללת מסמנת (בנספח התשריט האזורי) פיתוח משותף של מערכת צירים ירוקים בשלושת הישובים שמחברת בין שטחים פתוחים ומוקדי תיירות.

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

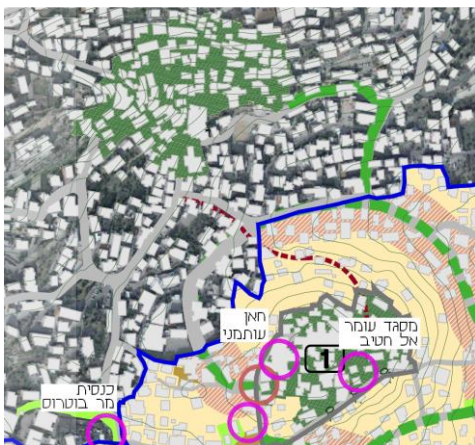


מומלץ לפתח מסלולי טיול וטיילות לאורך מתלול צורים כגון מסלול לאורך כביש 854 ממרכז הישוב, בחלקו העליון כ- 3 ק"מ מזרחה מערבה דרך מומלץ לפתח מסלולי טיול וטיילות היוצא ממרכז הכפר ועולה למערת אליהו (אל חאדר) עולה לאורך מתלול צורים ולאורך כביש 854 ויורד בחזרה לבקעות הזיתיים ומתחם הבאר. מסלולי הטיול לאופניים ומסלולים רגליים יתחברו לתוכנית המסלולים של מ.א משגב.

תמונה 1: מסלול הליכה ממתלול צורים למערת אל חאדר (מערת הנביא אליהו)



שיתופי פעולה יזמיים: מומלץ כי מועצת הישוב בשילוב עם מנהלת בקעת בית הכרם יצרו תשתית לשיתופי פעולה יזמיים בתחום התיירות כדוגמת מסחר תיירותי, סיורים ייעודיים אירועים המוניים ועוד. מאד מומלץ לעגן מסלול המחבר את שני גרעיני הכפר בענה ודיר אלאסד – מסלול כזה מייצר הזדמנות לסיור משמעותי (כשעתיים) עם פוטנציאל כלכלי מסחרי.



איור 2: חיבור גרעיני הישובי דיר אל אסד ובענה





פיתוח משותף של תשתיות תחבורה ושל שרותי תחבורה

גיבוש תכנית אב לתח"צ – התכנית תקבע את מערך התח"צ בשלושת הישובים בהתבסס על נספחי התחבורה של תכניות המתאר הכוללניות. בנוסף תקבע התכנית מיקום תחנות שיתבסס על פיתוח הישובים וקרבה למוקדים עירוניים. יש לבחון אמצעי תחבורה שונים ואת היתרון היחסי שלהם בישוב.

כמו כן, התכנית תכלול נספחים לעיצוב נופי שיקבעו את שפת הפיתוח לתחנות ונק' הקצה לרבות חומרי גמר, מבנים, אלמנטים להצללה וכו'.

פעולה מול משרד התחבורה לשיפור שירות תח"צ – תדירות נסיעות והרחבת תחום השירות כך שיכוסה כלל הישוב.

בחינת היתכנות ומקורות מימון להקמת **רכבל המקשר בין תחנת רכבת כרמיאל, דרך מזרח הישוב ועד לדיר אל אסד.**





חלק ג':

פיתוח פרויקטים ממוקדי ישוב

פיתוח גרעין הישוב העתיק

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.

תכנית מפורטת לגרעין הישוב

תכנית לעיצוב עירוני, הסדרת תנועה וחניה

התכנית תייחד את המרחב כאזור מוטה הולכי רגל, ותכלול הוראות בנושאים עיצוב עירוני, פיתוח נופי, הסדרת דרכים, שבילים ומדרכות, חניה והסדרת תשתיות:

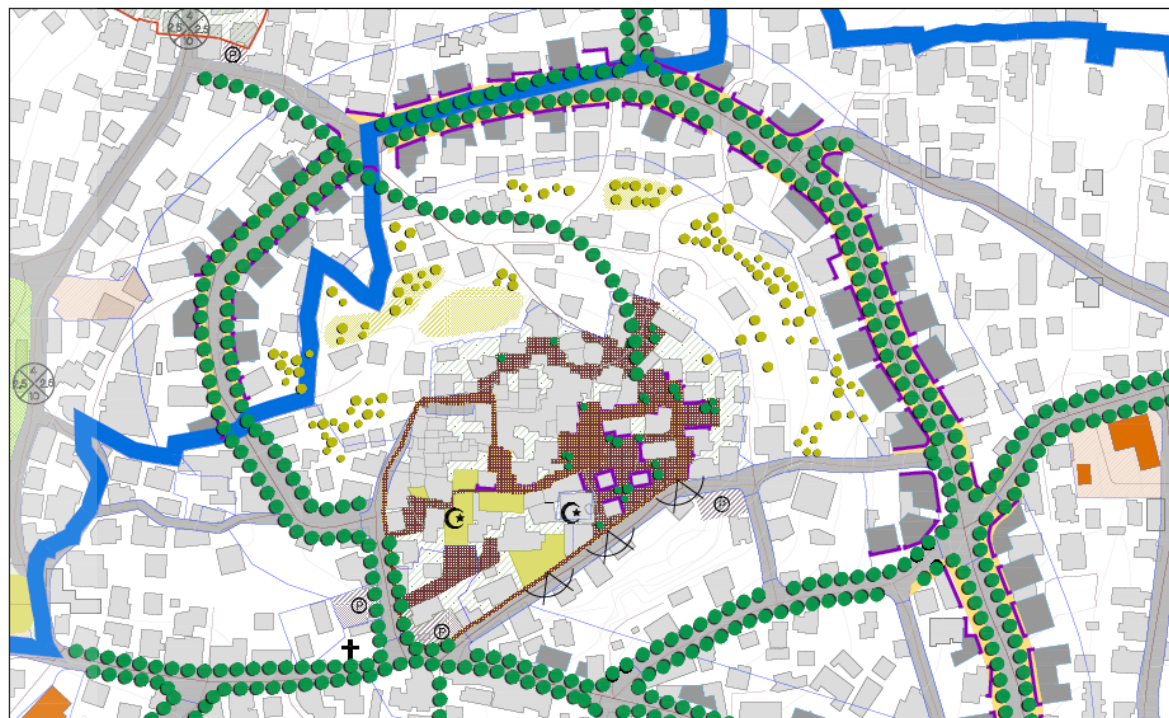
תכנית הבינוי תתבסס על עיקרון של שימור מרקמי ותכלול הוספת קומות או בניה חדשה בתוואי הבינוי הקיים.

פיתוח חזיתות מסחריות פעילות כך שיפנו למרחב הציבורי תוך מתן דגש לנגישות ללא חסימות והפרעות כגון גדרות, מתקני תשתיות ומיכלי אשפה.

הגדרת שפה עיצובית לשטחים הציבוריים לרבות חומרי פיתוח, רהוט רחוב, עיצוב חזיתות בעלות אופי ציבורי, תאורה, שילוט, גינון וצמחייה.

נגישות למתחם ע"י רחובות חוצים וכניסות להולכי רגל ואפניים מרחובות היקפיים. ללא חסימות והנגשה באמצעות פיתוח שטח, שילוט ותאורה.

איתור שטחים ליצירת גינות כיס, כיכרות עירוניות ופינות שהייה שילוו במתקני הצללה ומקומות ישיבה.





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 תואם, צמחייה, שילוט ותאורה.

הסדרת תנועה וצמצום כניסת כלי רכב לתושבי המתחם, רכבי שירות וביטחון.

קביעת מגרשי חנייה בהיקף המתחם למבקרים ובחינת האפשרות להסדרת חנייה עבור תושבי המתחם.

הסדרת תשתיות

קידום תכנית מפורטת אשר תתייחס להסדרת הבעלויות על הקרקע בגרעין הישוב – התכנית תאפשר קידום וייעול תהליכי פיתוח בגרעין הישוב.

מדיניות עירונית

הקמת מנהלת לאזור גרעין הישוב (מתחם 1) 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 רווחת התושב במתחם.

קביעת מדיניות לתיעדוף סוגי שימושים בגרעין הישוב וקידומה ע"י שימוש בתמריצים כלכליים ורגולטורים.

עידוד הקמת חנויות ועסקים קטנים ע"י מתן תמריצים כלכליים וקיצור הליכי רישוי.





התחדשות המרקמים הבנויים בישוב

תכנית המתאר מסמנת מתחמים להתחדשות עירונית וקובעת הנחיות לתכניות מפורטות שיקודמו עבורם. המנגנונים הכלכליים הזמינים להתחדשות בקרקע ציבורית אינם פועלים בישובים שבהם הקרקע פרטית בעיקרה, ועל מנת ליישם את פוטנציאל ההתחדשות העירונית בישוב נדרשים גם כלים ארגוניים ופרוייקטים למינוף.

הקצאת שטחי ציבור ושטחים פתוחים:

תנאי הכרחי להתחדשות וציפוף המרקם הבנוי במרכז הישוב הוא איתור ויצירת שטחי ציבור ושטחים פתוחים – על מנת לקיים איכות חיים סבירה.

לצורך הקצאת שטחי ציבור מומלץ כי כל תוכנית מפורטת להתחדשות תנקוט באחד משני המנגנונים הבאים:



1. בהתחדשות עירונית בדרך של פינוי בנינו במתחמים גדולים, עריכת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת סימון של שטחי ציבור עפ"י פרוגרמה והנחיות התדריך להקצאת שטחי ציבור.
2. בהתחדשות עירונית נקודתית והדרגתית במגרשים בודדים (מנגנון המתאים לדגם הבעלות על הקרקע בישוב):
 - a. הגדרת המגרשים שיופקעו לצרכי ציבור והתניית הוצאת היתרי בניה במגרשים אחרים בהפקעתם של מגרשים אלו ורישומם על שם הרשות המקומית. במסלול זה נדרש לאתר מקורות מימון לרכישת המגרשים או מגרשים להחלפה מחוץ למתחם.
 - b. הגדרת מגרשים בהם יסומן יעוד מעורב למגורים וש"צ והתניית הוצאת היתרי בניה במגרשים אלו במענה להיבטי תנועה, סביבה, פיתוח נופי ועוד כפי שתקבע התוכנית.
 - c. הגדרה של שטחים פתוחים ציבוריים למחצה – פיתוח שטח פתוח פנימי לשרות מתחם, עם זכות מעבר לציבור וללא הפקעה, בידי הרשות המקומית.



חידוש תשתיות:

שיפור המרחב הציבורי לתמיכה בהתחדשות המבנים הסובבים:

1. חידוש ושיקום גלעין הישוב הוותיק (ראו סעיף קודם).
2. התחדשות הרחוב הראשי – פתרון תשתיות הנדסיות, שינוי הסדרי תנועה ליצירת מרחב ציבורי רציף לאורך הרחוב, עיצוב עירוני.
3. שיפורים ברשת הרחובות

פרוייקטים נקודתיים למינוף התחדשות:

איתור מתחמים בבעלות ציבורית (הרשות או רמ"ל) לפיתוח שישליך ויחזק את מגמות ההתחדשות בסביבתם. מתחמים אפשריים:

1. בית המועצה הקיים – פיתוח מחודש משולב כשב"צ ומרחב ציבורי פתוח, כעוגן להתחדשות ברחוב
2. מתחם רמ"ל ברחוב הראשי – פיתוח כדור להשכרה ארוכת טווח בבעלות ציבורית, או דיור בהישג יד, משולב מסחר ושב"צ.

מבנה ארגוני:

תמיכה בהתארגנות תושבים במקבצי מגרשים להתחדשות המבנים - סימון תתי מתחמים קטנים, גיוס מימון לסיוע לתושבים בתכנון, תמיכה בקידום מול מוסדות התכנון, תיעוד פרויקטים לשיפור תשתיות, לשיפור דרכים ולפיתוח מרחבים ציבוריים שתכנון תת המתחם יאפשר.





פיתוח מוסדות חינוך ותרבות

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. עם צמיחתו של הישוב בעתיד צפויים אתגרים וחסימים בהקצאות לשטחי ציבור (עפ"י התקן נדרש) בעיקר בתחום המרקם הבנוי הנובע מאופי הבעלויות בישוב ומהבניו הקיים בפועל.

תכנית המתאר שמה לה למטרה לאפשר הקמה ופיתוח מערך שטחי ציבור איכותי שיתן מענה לביקושי הישוב העתידיים וישתת את כלל האוכלוסייה במגוון שירותי חינוך ותרבות. בתכנית מסומנים שטחים לצורך הקמת קריית חינוך באזור הפיתוח החדש במזרח הישוב (גבעת גילמה) שיתנו מענה לדרישות הפרוגרמתית לחינוך על יסודי ויעודים נוספים. הדרישה לתוספת שטחי החינוך עלולה להוות חסם משמעותי ליכולת פיתוח הישוב – **נדרשים כלים תכנוניים ופיננסיים להקצאת שטחים ולהקמת המוסדות על מנת שאל-בענה יוכל להגיע ליעד האוכלוסייה שנקבע בתוכנית.**

תכניות שלד ותכניות מפורטות:

תכניות להתחדשות עירונית במרקם הותיק של הישוב יאתרו ויסמנו את המגרשים לטובת שטחי ציבור עפ"י פרוגרמה לשטחי ציבור למתחם במלואו.

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.

קריות חינוך

קריות החינוך בישוב כוללות הרחבת בית ספר על יסודי קיים לקמפוס משולב, וקריית חינוך חדשה באזור הפיתוח החדש במזרח הישוב. קריות החינוך מיועדות לתת מענה לדרישות החינוך העל יסודי בתחום הישוב. מומלץ לתכנן את קמפוס קריות החינוך כקמפוס של שרותי ציבור משולבים – ולהשתמש בשטחן לצרכים נוספים גם תוך הפרדה מבנית (בניית ספרייה, מועדון נוער ועוד מעל למבני החינוך) וגם תוך הפרדה זמנית (שימוש בחלק מהמבנים ובשטחים הפתוחים לאחר שעות הלימודים). יש לבחון בזהירות שילוב שימושים אשר יתרמו לפעילות החינוך (לדוגמה, שילוב סיפרייה).

על מנת להבטיח שימוש מיטבי ומגוון עבור תושבי הישוב תכניות מפורטות לקריות החינוך יכללו את הנושאים הבאים:

יש לתכנן את תחום קרית החינוך במלואו בתכנית שלד שתכלול: פריסת המבנים במתחם, מערך השטחים הפתוחים, מערך שטחים להולכי רגל ורכב, גישות וחניות ושילובים לפיתוח במסגרת התקנים.

רציפות הבינוי – לא תתאפשר חלוקה תוך מתחמית וקוטוע של קריית החינוך.

נגישות לקריות החינוך – בתכנון הקמפוסים יש לאפשר נגישות פיזית מיטבית ממספר כניסות תוך שמירה על מרחב פתוח ללא חסימות ומפגעים.

קישוריות עירונית – סביב מבני חינוך יוגדרו אזורי מיתון תנועה (הגבלת מהירות 15 קמ"ש) וינקטו אמצעי הסברה ואכיפה להבטחתם. בתיעודן פרויקטים לביצוע תובטח הקמתן של מדרכות, שבילי אפנים ושבילי הולכי רגל מרחבי הישוב לקריות החינוך על מנת לאפשר התנידות עצמאית של תלמידים וצמצום הצורך בהסעות ובחניה לצד הקמפוסים.



שימוש רב תכליתי במבנים ובמתקנים:

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.

מדיניות עירונית כולל שלביות והתניות:

קידום תכניות שלד מתחמיות ע"י הרשות שיבטיחו את הקצאת שטחי הציבור הנדרשים למתחם.

יישום תכנית אב לחינוך ועדכונה עם צמיחת והתפתחות הישוב.

קידום תכניות מפורטות למתחם או לחלקו יחייב מענה להקצאת שטחי ציבור למתחם עפ"י מסמכי תכנית המתאר והתדריך להקצאת שטחי ציבור.

פיתוח רחובות הישוב

לשיפור איכות החיים בישוב כיום ולקראת הצטופפותו נדרשת תשומת לב לפיתוח הרחובות – כמרחב ציבורי זמין לכל, כרשת תחבורה יעילה ובטוחה למשתמשים שונים, וכמינוף לפיתוח מסחר, תיירות ובעקיפין – לביסוס כלכלת הישוב.

כלים תכנוניים:

הכנת תכניות מפורטות לכניסות לישוב. בתוכניות 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.

בתכניות מפורטות מומלץ להתיחס לנושאים הבאים:

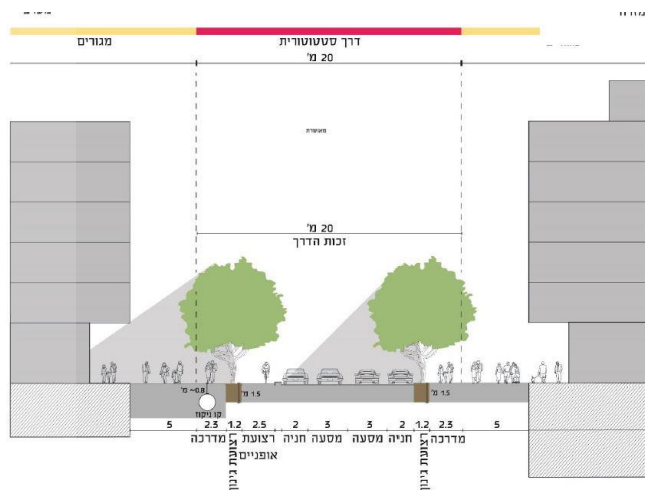
שימור לב היישוב כמרקם מיוחד המשלב תנועת הולכי רגל ופעילות מסחרית, ע"י מתן אפשרות עקיפה לתנועה חוצה.

שיפור תשתית לתחבורה ציבורית ע"י הרחבת דרכים מבוקרות במקום שנדרש, המנעות מדרכים ללא מוצא, ושילוב תחנות ומפרכי עצירה בחתכי הרחובות.

שיפור סביבת הולכי רגל ע"י גיבוש חתכים עקרוניים המאפשרים יצירת מדרכות, הסדרת חנייה, הצללה באמצעות גינון, פיתוח ריהוט רחוב וסביבת תחנות תח"צ נאותה.

יצירת אפשרות לתנועה באופניים ברחבי היישוב ע"י התווית שבילי אופניים.

פיתוח מסופי אוטובוסים וחניוני רכב כבד.



תכנית מדיניות :

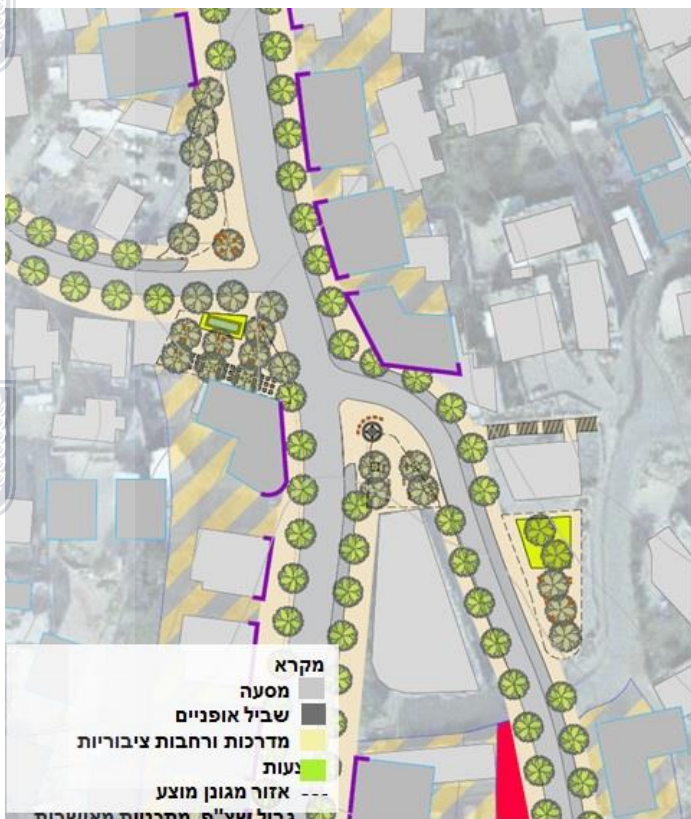
גיבוש תכנית לשדרוג מערך הרחובות ביישוב בהתאם להנחיות תכנית המתאר ונספחיה. התכנית תכלול קביעת היררכיה ושלבויות לפיתוח הרחובות בהתאם לפיתוח היישוב.

גיבוש תכנית אב לאפניים 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 שלבויות פיתוח והנחיות ליישום ואחזקה של מערך שבילי האפניים.

מדיניות עירונית:

עידוד האוכלוסייה לשימוש באפניים ע"י הסברה והנגשה. סלילה והחזקה של שבילי אפניים, הרחבת הנגישות לשבילים באזור הבנוי והפתוח, הבטחת תחנות חנייה והתרעננות וחנייה לאפניים ברחבי היישוב ובמוקדים עירוניים בפרט.

הסדרת חניוני רכב כבד ויצירת תמריצים להוצאת רכב כבד מאזורי המגורים.



תיירות

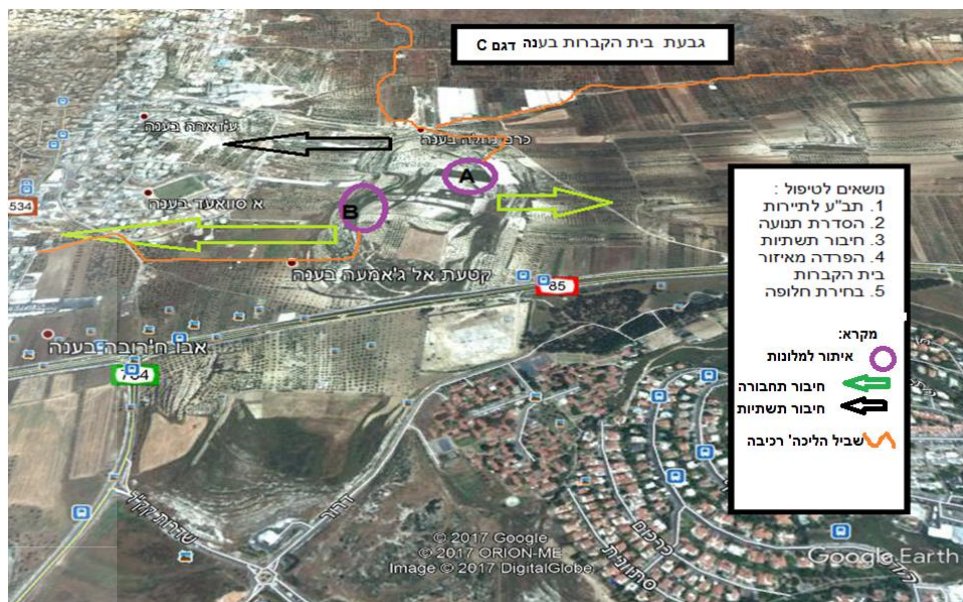
הישוב בענה נהנה משילוב מיקום מרכזי בבקעה וחיבור לכביש 85 הישוב נהנה מנוף הזיתים בבקעה יחד עם תצפית יפה אל המתלול שמעליה. נוף בקעת בית הכרם המרהיב כולל את מטעי הזיתים, נוף חקלאי מסורתי, הרי שגור מדרום ומרמס ישובי מגוון בסביבתו.

בלב הישוב גרעין הכפר ההיסטורי המתאפיין ריבוי סמטאות ובינוי מסורתי. בתחומו שרידי מבנים מהתקופה הצלבנית משולבים בבניה פרטית וציבורית. מבני דת מסגדים ושתי כנסיות יפות. ממזרח לישוב בקעת הזיתים נמצאת באר בענה או המעיין (בהליכי שיקום) ומערת אל חאדר במעלה מתלול צורים .

לבענה יתרון תיירותי בחיבור לכביש 85 (כרמיאל עכו) עם אזור מסחר פעיל מאד בכניסה לישוב.

לאור אלו התגבשה תפיסת הפיתוח בישוב בענה על שלושה מרכיבים עיקריים :

- ✓ נוף וסביבה
- ✓ תיירות מורשת ואתרי דת
- ✓ יזמות תיירותית מסחרית (לינה, הסעדה, מסחר תיירותי).



איור 3 : תפיסת הפיתוח התיירותי בישוב



הכנת תכנית אב לתיירות:

התוכנית תכלול מענה תיירותי בשלושה מישורים שונים-

- ✓ מוקד לינה כעסק תיירותי בעל השפעה סביבתית ומנוע צמיחה כלכלי לתיירות בישוב (מוצע איתור בראש גבעת גילמה) .
- ✓ פעילות תיירותית המותאמת לסביבה בתחום החקלאי, מסלולי אופניים והליכה המחברים את הישוב למתלול צורים ולישובים סמוכים.
- ✓ פעילות בתחום ההיסטורי האורבני – חיזוק תיירות בגרעין הכפר והמסחר התיירותי בגרעין הכפר לצד סיור בכנסיות ובמסגדים.

הכנת תכניות מפורטות בתחומים הבאים:

"מלון הזיתים" – תכנית מפורטת למלון בוטיק תכלול בינוי למלון בן 40-80 חדרים (עם אופציה להרחבה), אזורי התכנסות, פיתוח נופי מתאים ונקודות מוצא למוקדים תיירותיים סמוכים, מסחר והסעדה.



תכנית מפורטת לגרעין הכפר ההיסטורי תכלול מרכיבים של פיתוח תיירותי כגון – 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. חיבור גרעיני הכפר בין בענה לדיר אל אסד כמכלול תיירותי אחד. (ראו פירוט להלן)

שיקום ושימור האתרים הצלבניים במרכז הכפר – בשיתוף רשות העתיקות.

"שוק גלילי" – פיתוח מסחר תיירותי בכניסה לישוב כמושכן מסחרי לתנועת מטיילים לישוב.

חיבור שבילים קיימים במרחב למרכז הישוב

עריכת תכנית התומכת בפיתוח תיירות חקלאית בשטחי מטעי הזיתים וסביב הבאר העתיקה (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. (ראו פירוט להלן)



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



פיתוח תיירות מורשת

גרעין הכפר בענה- ממוקם בראש גבעה נמוכה במרכז הכפר. הגרעין הינו אטרקציה תיירותית מרכזית במרחב בקעת בית הכרם. אפשר לקיים תצפיות נוף לעבר הבקעה ואל נוף הבתים הפרוס למרגלות המתלול ובראש המתלול לכיוון דיר אל אסד לגרעין הכפר ערך היסטורי ותרבותי המאפשר מסלול חווייתי המקשר את התיירים לתושבי הכפר ולסיפור הקמתו.

שיקום מבנים עתיקים- סיפורם של המבנים העתיקים הינו משאב תיירותי בכפרים באזור. בענה שרידי מבצר צלבני מרשים הינו אטרקציה מעניינת מחייב השקעה בשיקום ותחזוקה מרבית מהאתר נימצאים בשטחי בתים פרטיים ויש לייצר הזדמנות מסחרית תמורת ביקור בהם.

מסגדים וכנסיות - פתיחת מבני הדת בצורה מסודרת לקהל הרחב יכולה לייצר מנוף עניין של קהל יהודי ונוצרי להיכרות עם הדתות השכנות.

פיתוח תיירות חקלאית מסורתית - חקלאות מסורתית יכולה להוות מנוף תיירותי ולייצר תנועה אל היישובים.



פיתוח גרעין הכפר ההיסטורי

מומלץ לייצר מסלול הליכה על בסיס רחובות מרכזיים שבהם תפותח מדרכה להולכי רגל, שימוש בגגות וב"חלונות נוף" בין הבתים על מנת לייצר מרפסות תצפית עם פנורמות נוף ספסלי ישיבה והצללה במידת הצורך.

תכנית מפורטת שתוכן לגרעין הכפר תכלול פיתוח מרחב תיירותי ע"י הגדרת מוקדי ביקור ואטרקציות, הקצאת מדרכות ושבילים, איתור מקום למרכז מבקרים, פיתוח נופי ייחודי עיגון סטטוטורי ליזמות תיירותית מכל סוג.

לצד עיגון סטטוטורי מומלץ כי מועצת הישוב בשילוב עם מנהלת בקעת בית הכרם יצרו תשתית לשיתופי פעולה יזמיים בתחום התיירות כדוגמת מסחר תיירותי, סיורים ייעודיים אירועים המוניים ועוד. מאד מומלץ לעגן מסלול המחבר את שני גרעיני הכפר דיר אל אסד ובענה – מסלול כזה מייצר הזדמנות לסיור משמעותי (כשעתיים) אם פוטנציאל כלכלי מסחרי.

הצעות לאתרים קיימים בגרעין הכפר –

כנסיית בורבארה כנסייה אורתודוקסית - קטנה ומרשימה, יש מעל חצר הכנסייה, אולם שניתן לשבת בו להרצאה/מפגש. בחצר קברים של הנוצרים שחיו בכפר יש חנייה לאוטובוס.

כנסיית מר בוטרוס - כנסייה יוונית קתולית.

מסגד אבן אל חטאב- ניתן לבקר בתוך המסגד. יש מדרגות חיצוניות שעולות לתצפית מרהיבה מהגג, תצפית נוחה ובטיחותית לקבוצות.

מוחיל אל-דין, בית בד ישן - אך עדיין פעיל, עובד כשבועיים שלושה בשנה בעיקר לצרכי המשפחה. מעניין לבקר במיוחד בעונת המסיק, גם כביקור קצר שלא בעונה, כחלק מהמסלול בגרעין הכפר.

חצר בית מוחיל אל-דין - חצר יפה, הרבה פריטים ישנים, בור מים, מדאפה של פעם כיום בית האמא. הילדים גרים מסביב לחצר. סיפור משפחתי מרתק.



-קונדיטורית אברהים חאזן - בין השאר עושים במקום קורסים לנערות בסיכון, אלמנות מטעם ביטוח לאומי ועוד. ניתן להזמין קייטרינג. במקום עובדת מוזייאן אישה שהגיעה במסגרת קורס לאלמנות ונשארה לעבוד שם. **חנות הנרגילה** - חנות קטנה, אפשר לקבל הסבר במקום על מקור הנרגילות, הטעמים וההרגלים.

ג'ולייט בולוס חאמלאט אלטיב – **מנהלת עמותת נשים (נושאות הריח הטוב)**. אלמנתו של מהנדס האלקטרוניקה יוסף בולוס הערבי הראשון שלמד בטכניון. בביתם היה קולנוע בשנות ה-70 ניתן לתאם עם ג'ולייט מפגש, יש לה חצר גדולה ובית גדול פעילה בכנסייה.

שרידי חאן / מבצר צלבני – מנזר / מבצר צלבני מבנה אבן גדול עם חומות מגדלים וקשתות יפות – במרכז גרעין הכפר מפוזר על 3 חצרות של בתים פרטיים - מחייב שיקום ותחזוקה, יש סכנה של ממש בהתמוטטות הקירות. (מחייב טיפול מידי) אתר מרכזי להכרות עם ההיסטוריה וההקמה של בענה.

המסגד הגדול – אתר מרשים ומעניין המאפשר ביקורים לתיירים כולל הסבר על דת האסלם והבניה הארכיטקטונית של המסגד.





תמונה 1: מוחייל אל אדין בית בד ישן מרכז הכפר

פיתוח תיירות חקלאית מסורתית

חקלאות מסורתית יכולה להוות מנוף תיירותי ולייצר תנועה אל היישובים. תיירות חקלאית מסורתית יכולה לכלול הכנת תכנית מפורטת לבתי הבד ההיסטוריים והמודרניים כפי שפורט לעיל, איתור מסלול הליכה בשטחי הזיתים בחלקו העליון של הכפר ויצירת מסלול תיירותי סביב נושא הזית והשמן.



מבני דת ומסגדים –

פתיחת מבני הדת בצורה מסודרת לקהל הרחב יכולה לייצר מנוף עניין של קהל יהודי ונוצרי להיכרות עם הדתות השכנות. – פתיחת המסגדים לפעילות תיירותית תחייב עיגון של מגרשי חניה לצדם של המסגדים



תמונה 2: כנסייה נוצרית אורתודוקסית במרכז גרעין הכפר ההיסטורי

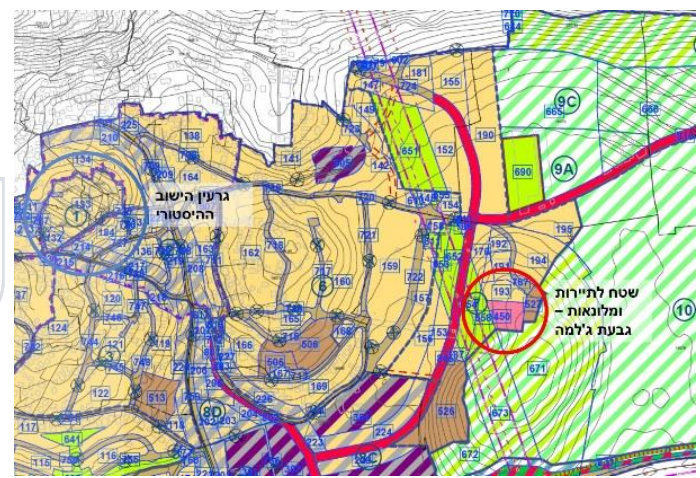


פיתוח ייזמות תיירותית מסחרית
מרכיב חשוב בפיתוח התיירות הוא ההיבט הכלכלי. לצורך כך יש להביא יזמי תיירות מבחוץ להתמודד ולפתח תיירות מלונאית, כלכלית איכותית. על מנת לאפשר פיתוח אתרי תיירות מסוג זה יש לקדם תב"ע למלונאות וליצר מנוע כלכלי במרכז הישוב, עם השפעה ישירה על יצירת מוטיבציה תיירותית סביבו. בבחינה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

הכנת תב"ע למלונאות וייזמות תיירותית - יצירת תשתית תב"עית לפיתוח מלונאות בגבעת "בית הקברות" אותר שטח בראש הגבעה שטח של כ-7 דונם למלון בוטיק 40-80 חדרים עם אופציה להגדלה.

מומלץ להקים בתחילה מבנה אחד הכולל 40 חדרים כמלון בוטיק, בניה מדורגת עם תצפית של החדרים לנוף הבקעה והכפר שיפנה אל טיילת מתלול צורים המתוכננת ויחובר בשביל נופי לאזור הבאר, מתלול צורים, והאזור המסחרי בכניסה לכפר. מיקומו של המלון בראש הגבעה יבטיח קו נוף פתוח אל מול בקעת בית הכרם. ומיקומו בצמוד לכפר יאפשר יציאה לטיילת הנופית, לטיולי רגל או רכיבת אופניים וחיבור לרשת מסלולי הטיילות במרחב.

"שוק גלילי" - ריבוי המסחר הקיים כיום לאורכו של כביש 85 מייצר הזדמנות תיירותית מסחרית בדמות שוק גלילי מסורתי הפתוח מידי סופ"ש (ניתן להרחיב גם לאמצע השבוע) שוק זה ירכז תחת קורת גג אחת 40-80 דוכני יצרנים, אומנים ממרחב בקעת בית הכרם ויהווה חלון ראווה לפעילות התיירותית במרחב. השוק יהיה מושך לעצירת קבוצות מאורגנות ותיירות מזדמנת על כביש 85.



תמונה 3: פיתוח מלונאות במעלה גבעת גלמה

