



23.11.11

לכבוד
מר אבי הלר
יו"ר הוועדה המחוזית - דרום
משרד הפנים
רח' התקווה 4
ת.ד 68
באר שבע 84100
גם בפקס 08-6263797

נכבדי,

הנדון: המלון בבקעת תמנע – התייחסות למסמך משרד התיירות
סימוכין: מכתב משרד התיירות מיום 2.10.11

הרינו לפנות אליך בעניין שבנדון מטעם "אדם טבע ודין" ומטעם הוועד להצלת עמק ססגון, כדלקמן:

1. במסגרת הליך התכנון המתנהל בהתאם לפסק הדין בעת"מ 264/08, החליטה הוועדה המחוזית לקבל ממשרד התיירות את עמדת משרד התיירות שבסימוכין, אשר כותרתה "שיקולים תיירותיים בבחינת החלופות שהוצעו במסגרת מסמך נופי-סביבתי" (להלן: "המסמך").

2. מסמך זה הגיע לרשותנו לאחרונה, ובכל הכבוד הראוי, מעיון בו עולה כי הוא כולל ליקויים רבים ואף שגיאות עובדתיות, עד כדי שלא ניתן להישען עליו לצורך קבלת החלטה. אנו רואים חשיבות בהבהרת הדברים כך שניתן יהיה לקבל את התייחסות הוועדה להערות טרם הדין בנושא. לשם כך אנו מבקשים להביא את התייחסותנו, כמפורט להלן:

3. ראשית, יש לזכור כי המסמך אינו מטעם גורם נטול פניות. מזה מספר שנים שמשרד התיירות הינו תומך נלהב של הפרויקט שמקדמת קבוצת איגרא, ואף אישר לפרויקט זה מענק בסך 72 מיליון ₪ מכח החוק לעידוד השקעות הון (ולא למותר לציין כי עתירה כנגד חוקיות המענק עודנה תלויה ועומדת בפני בג"ץ). הדברים עולים באופן ברור בין שורות המסמך, כאשר משרד התיירות מביע חששו מ"דחיקת יזם מלונאי מוכר" במידה שהוועדה אכן תבחר בחלופה אשר תעכב את מימוש הפרויקט. יש להדגיש שעניין זה כלל לא אמור לבוא בחשבון שיקולי הוועדה, אשר אמורה לשקול את שיקוליה **לגופו של תכנון ולא לגופו של יזם**, וכי אין מקום לשיקולים אלו במסמך התיירותי המקצועי ש"חוות דעת" זו אמורה להיות.

4. ויש לומר: לא לחינם נוצרו כללים בדבר הכנתם של מסמכים מקצועיים המוגשים במסגרת הליכי התכנון. ברור, כי בהעדר בקרה תהליכית, הגורם אשר עורך את המסמך יכול בקלות יתרה להטות את הנתונים והמסקנות לכיוון הרצוי לו. כידוע, כאשר נדרש תסקיר השפעה על



הסביבה, הוא נערך בהתאם להנחיות קונקרטיות ובהתאם לתקנות. גם התסקיר אינו כלי חף מבעיות (כאשר היזם שוכר את איש המקצוע), אך לפחות מדובר במסמך שעובר בקרה מינימאלית. בדיוק מסיבות אלה ציווה כבוד השופט הנדל, **באופן חסר תקדים**, כי את המסמך הסביבתי שיוגש לוועדה במקרה הנדון יכין **גורם מקצועי אובייקטיבי**.

5. ונתמה- אם נקבע על ידי בית המשפט שהחומר המקצועי המוצג לוועדה המחוזית במישור הסביבתי יוכן ע"י גורם אובייקטיבי, מדוע נכון שהמסמך התיירותי יבוא מטעם גורם מעוניין?

6. למותר לציין, כי המסמך הסביבתי המפורט והמנומק, שאין חולק כי הוכן על ידי מי שאינו בעל עניין, נערך על פי הנחיות מפורטות של לשכת התכנון וכולל מתודולוגיה שקופה וברורה שעל בסיסה הוסקו מסקנות המסמך (גם אם יש החולקים עליהן). לטעמנו, בהחלט יש טעם לפגם בכך שהמסמך התיירותי, המתיימר להוות משקל נגד למסמך הסביבתי, לא נאלץ לעמוד בסטנדרטים דומים.

7. ככל הידוע לנו, לא ניתנו מטעם הוועדה הנחיות קונקרטיות לעריכת המסמך. לקביעה לגבי "היתכנות תיירותית" אמור להיות בסיס מקצועי מנומק, שאינו מפורט באופן מספק במסמך. ברם, גם בהעדרם של אלו, עריכת המסמך ע"י אנשי משרד התיירות הינה בבחינת חוות דעת "מטעם", שאינה יכולה להישפט כאובייקטיבית. על משרד התיירות היה לשכור את שרותיו של "תיירן" מומחה לעניין או, לכל הפחות, לערוך הליך מסודר של שיפוט החלופות.

8. במסגרת זו המסמך אמור היה להציג את השיקולים **התיירותיים** לבחינת החלופות השונות (כאשר הזמינות הסטטוטורית, לדוגמא, אינו אחד מהם) באופן מסודר, תוך הצגת היתרונות והחסרונות **התיירותיים** של כל אחת מהן, באופן השוואתי. מסמך זה אמור היה להציג מעין "פרוגרמה" תיירותית של גודל החלופה הנבחנת והדרישות מבחינת משרד התיירות בנוגע אליה, לאחר מכן את השיקולים וכן את המשקל שניתן לכל אחד מהם. בסוף ההליך היה נדרש לבצע השוואה של כלל החלופות ולהגיע למסקנה מושכלת ושקופה באשר לחלופות הנבחרות.

9. הצגת החלופה של המלון המתוכנן בעמק סגון כחלופה היחידה האפשרית מעידה על חוסר מקצועיות, שכן ראוי להציג את כלל החלופות לפי מערך השיקולים וכך גם את החלופות הבאות אחריה בדירוג מבחינת היתכנות ויתרונות תיירותיים (ואכן, מבין השורות במסמך בהחלט עולה כי ישנה יותר מחלופה אחת שהיא בעלת היתכנות תיירותית).

10. בנוסף למפורט לעיל, התייחסות לשיקולים חלקיים או אמירות חסרות בסיס באשר לתנאי השטח בחלק מהחלופה, כמו גם חוסר הידיעה בנוגע לגודלי החלופות שנבחנו, גם אלו אינם מאפשרים התייחסות מקצועית להמשך בחינת החלופות ולהכרעה של הוועדה המחוזית בנושא.



11. לאור כל זאת, ספק אם יהיה זה סביר ליתן משקל למסמך זה במסגרת שיקולי התכנון בנוגע להיתכנותן התיירותית של החלופות המוצעות. לכל היותר ניתן להתייחס למסמך כמייצג את עמדת משרד התיירות ביחס לחלופה המועדפת עליו – הא ותו לא.

12. ולגופה של חוות הדעת:

13. ראשית, יש לציין כי המסמך מתיימר לבחון "היתכנות תיירותית" – כלומר, אילו מבין החלופות מתאימות לפיתוח מלונאי ואילו אינן מתאימות. להבנתנו, בבחינת ה"היתכנות התיירותית", אמורה להיבחן השאלה, האם מלון, לאחר שיוקם בכל אחת מן החלופות, יעורר ביקוש או עניין תיירותי, ובאיזו מידה.

14. ברם, מעיון במסמך עולה, כי רובו המכריע כלל אינו עוסק בהיתכנותן התיירותית של החלופות, אלא מתמקד, באופן מגמתי ובלתי מדויק בלשון המעטה, בהיבטים של זמינות סטטוטורית, במתן חוות דעת סביבתית וגיאולוגית, וכן בניסיון להרתיע את חברי הוועדה מאובדן "אמינות המערכת התכנונית, ודאות תכנונית ויזמות".

15. היות והחלופות המרכזיות אשר עומדות על הפרק הן חלופת המבואה הדרומית וחלופת הקיבוצים, נמקד את התייחסותנו בהן, כאשר אל יתר האמור במסמך נתייחס בקצרה בהמשך.

חלופת המבואה הדרומית

16. **הדבר הבולט ביותר בחוות הדעת הוא דווקא מה שאין בה:** כידוע, המלצתו החד משמעית של המסמך הסביבתי היא להסיט את הפיתוח המלונאי בתמנע לחלופת "המבואה הדרומית". אולם, **בפסקה הקצרצרה בעמדת משרד התיירות שהוקדשה לבחינת חלופה זו (עמ' 2 סיפא) אין ולו בדל של אמירה השוללת את היתכנותה התיירותית של חלופה זו.** לולא היה המסמך יורה את החץ טרם סימון המטרה, מתבקש היה לציין בו כי במישור ה"היתכנות התיירותית", חלופת המבואה הדרומית אינה נופלת מחלופת עמק ססגון, ולכל הפחות נדרש היה להודות כי אכן קיימת חלופה ראויה מבחינה תיירותית מלבד התכנון המקורי. יש להצר על כך שמשרד התיירות לא מצא לנכון לציין את יתרונותיה של חלופת המבואה הדרומית, בהיותה חשופה לנוף מרשים ולסביבה הטבעית, כהגדרתו.

17. לשלילת חלופה זו, טוען משרד התיירות 4 טענות ועליהן נשיב:

א. "רוב השטח הרלוונטי בחלופה האמורה נמצא בשמורת טבע מוכרזת": טענה זו איננה מדויקת, היות ושטח החלופה טרם נקבע סופית. השטח המסומן בתכנית מתאר תמנע באות א' מדרום לכביש הכניסה לתמנע חולש על כ- 180 דונם. בין מוקד הפיתוח המשני של תמנע ובין גבול השמורה קיים להערכתנו שטח בן עשרות דונמים, המציע תצפית מדהימה לעבר גוש הרי אבן החול העוטפים את עמק ססגון וכן אל עבר הרי אדום. בשטח זה ניתן להקים מלון



מכובד מבלי לחדור לתחום השמורה. יתרה מכך, גם אם יוחלט לאשר חלופה בשטח נרחב יותר כך שתתחייב גריעה משטחי השמורה לטובת המלון, אזי ה"הפסד" יקוּזז במסגרת חילופי שטחים עם עמק ססגון (שהוא שטח גדול יותר וכך, למעשה, בשורה התחתונה תהיה הגדלה משמעותית של שטחי השמורה). לסיכום, חלופת המבואה הדרומית אמנם מצויה בשטח ערכי, אך במכלול השיקולים מדובר בחלופה הגיונית ובעלת פוטנציאל תיירותי.

ב. "יידרש הליך סטטוטורי ארוך לאישור התכנית": טענה זו אינה נוגעת לנושא ההיתכנות התיירותית. מכל מקום, התייחסנו לדברים בהרחבה במסגרת חוות דעתנו על המסמך הסביבתי. דומה כי משרד התיירות נוטה לשכוח כי מהות הדיון היא בהחלטה לפי הוראת המעבר בתמ"א 35. הוראה זו נועדה לאפשר למוסדות התכנון לתקן טעויות עבר ו"להשתחרר" מביצוע תכניות שהופקדו לפני כניסת התמ"א לתוקף ואשר סותרות את מדיניות התכנון שנקבעה בתמ"א 35. כלומר, מאחר ומדובר בתכנית שלא היתה מתאשרת לאחר כניסת התמ"א לתוקף, יש לבחון באופן שוויוני את כלל החלופות ולהכריע ביניהן, מבלי שתינתן עדיפות כלשהי לאתר המקורי אך בשל היותו האתר ה"מקורי" המופיע בתכנית. על כן, דעתנו היא כי בנסיבות אלה מתן משקל ניכר לשיקול ה"זמינות הסטטוטורית" עלול לעלות עד כדי חוסר סבירות. כמו כן, בכל הכבוד, גם אם תצמח תועלת מהקמת מלון בבקעת תמנע, לא הוכח כי קיים צורך דחוף בהקמתו, ובוודאי לא צורך כזה שאינו מאפשר המתנה של התקופה הנדרשת לשם קיום הליכי תכנון מיטביים ובחירה בחלופה ההולמת עקרונות של תכנון בר קיימא. הברירה האמיתית כאן היא בין עיכוב תכנוני, ובין פגיעה וודאית **ובלתי הפיכה** – לדורי דורות - בשטח רגיש שישנו אינטרס לאומי בשימורו (כפי שנקבע בתמ"א 35).

ג. "תוואי הקרקע התלול צפוי לייקר מאוד את עלויות הפיתוח ולפגוע בהיתכנות הכלכלית של הפרויקט": שוב, הטענה אינה נוגעת לעניין ההיתכנות התיירותית. מלבד זאת, פשוט מדובר באמירות בעלמא שלא ברור על מה הן מתבססות (לחוות הדעת לא צורפו נתונים ואפילו לא הערכות כלשהן). כמו כן, למיטב ידיעתנו מדובר על מניפת סחף קדומה בעלת שיפוע מתון ביותר, וודאי מתון בהרבה מזה של פרויקטים מלונאיים אחרים כדוגמת מלון אורכידאה באילת. ניתן היה לצפות שמקימי אתר מסוג זה יראו במקום בעל נוף מעט יותר דרמטי יתרונות, כפי שנעשה הדבר גם ב"מלון הנסיכה" באילת או במקומות תלולים אחרים בארץ, כמו מלון "יערות הכרמל" או "מצפה הימים".

ד. "האתר..הנו בעל נצפות מלאה משביל ישראל... בשל האופי הסלעי של הקרקע, לשם יצירת התשתית הנדרשת לבניה, ידרשו עבודות פיתוח נרחבות שיגרמו לסביבה נזק רב": קשה להבין את ההיגיון בטענה שהמלון ייצפה מ"שביל ישראל", בשעה שמחברי המסמך ממליצים על חלופה שתוואי השביל **עובר בתוכה**. כן תמוה ששרד התיירות מצר על הנזק הסביבתי שעלול להיגרם לאזור חלופת המבואה, שהיא צמודת דופן ויחסית מופרת, ובמקביל תומך בפגיעה אנושה בעמק ססגון - שטח ייחודי ובלתי מופר, על כל המשתמע מכך. למותר לציין כי כל הגורמים העוסקים בשמירת טבע, המעורבים בהליך, מחזיקים בדעה שהפגיעה



הסביבתית הצפויה בעמק ססגון היא בלתי ראויה, וזו גם מסקנתו המפורשת של המסמך הסביבתי, שקבע כי הפער בין חלופת המבואה הדרומית והחלופה המקורית הוא גדול וברור. לאור כל זאת, אין ספק כי מסקנת המסמך, הפוסלת את החלופה הדרומית כחלופה אפשרית, הינה מסקנה בלתי קבילה ובלתי מבוססת.

חלופת הקיבוצים

18. אין חולק כי חלופת הקיבוצים זכתה בדוח הסביבתי לדירוג נמוך יחסית מבחינת ערכיותו הנופית של האתר. יחד עם זאת, באיזון כל השיקולים, אנו סבורים כי יתרונותיה של חלופה זו לא נשקלו עד תומם מבחינה תיירותית (בהתחשב בכך שמבחינות רבות חלופה זו היא החלופה הטובה ביותר). זאת, במיוחד לאחר שהדוח הסביבתי דירג את חלופת הקיבוצים במקום השני, אחרי חלופת המבואה הדרומית.

19. במסמך מטעמו, שולל משרד התיירות את החלופה מכל וכל: "איננו צופים היתכנות סבירה להתפתחות ביקוש ללינות במלון המצוי באזור שאין בו את המאפיינים הנדרשים למשיכת תיירים".

20. לדעתנו, מסקנה נמהרת זו, שנראה כי היא מבוססת בעיקר על אינטואיציה ו"תחושה", אפילו אינה תואמת במלואה את הקריטריון שלאורו נכתבה. כך מצוין במסמך: "התיירות המדברית, המבקרת באזור שאיננו מבונה, שואפת מעצם טבעה להתמקם בקרבה מרבית לנוף מרשים ולסביבה הטבעית, שהיא האטרקציה המרכזית עבורה".

21. נכון שעמק ססגון מהווה תפאורה טבעית מוצלחת, לכאורה, יותר מזו המצויה בחלופת הקיבוצים. כך גם עמודי שלמה, וכל אתר טבעי ייחודי מסוג זה. השאלה היא האם ניתן לשלול בכזו נחרצות את חלופת הקיבוצים כבעלת פוטנציאל תיירותי, ועל סמך מה?

22. אף אם אין אתרי טבע בצמידות (מאות מטרים) לחלופת הקיבוצים, הרי שסביבתה הקרובה היא אטרקטיבית מאוד. מעטים המקומות בארץ שהנוף הנשקף אל הצופה הוא כה מרשים. מחלופת הקיבוצים ניתן להשקיף על הרי אדום, הר תמנע, הרי אבן החול של אזור הססגון וצוקי תמנע. החלופה סמוכה מאוד לאטרקציות תיירותיות – חולות סמר, פארק תמנע (וכמובן, עמק ססגון עצמו), לחי בר ולכביש 90. הנצפות של האתר איננה שונה מזו של הקיבוצים הסמוכים (סמר ואלפיז) ונמוכה בהרבה מזו של מלונות אילת או ים המלח. בהינתן הרגישות הנופית של האזור, זהו האתר היחיד (כולל עמק ססגון) שבו יכול היזם להגשים את תכניתו הנרחבת (200 דונם) מבלי לפגוע באופן אנוש בנוף הייחודי של בקעת תמנע. אין ספק שיכולותיו הארכיטקטוניות יאפשרו לו להפוך את מתחם המלונות לאתר בעל אטרקטיביות חזותית גם בחלופה זו.



23. נקודה נוספת שממנה התעלמו כותבי המסמך, היא האפשרות שמתקן מלונאי ישמש כאטרקציה העומדת בפני עצמה (כך לפחות הוצג הפרויקט השאפתני המקורי) באופן שיפחית מחשיבות הנוף המיידית הסובב אותו.

24. הבולטות האפשרית של אתר תיירות במקום זה הינה בעלת משמעות תדמיתית כלכלית, שלא ניתן להתעלם ממנה. שיקול זה, שאמור להיות חלק ממכלול השיקולים בקביעה של "היתכנות תיירותית" אינו מופיע כלל בעמדת משרד התיירות לגבי חלופה זו.

25. לאור כל זאת, אין לקבל את האמירה הגורפת שלא ניתן למשוך תיירות למלון שיוקם בחלופת הקיבוצים. אנו סבורים כי על מנת לפסול חלופה זו יש לעמוד בנטל הוכחה גבוה בהרבה מן האמירות הכוללניות המופיעות במסמך משרד התיירות.

חלופת האגם

26. בדומה למסקנת המסמך הסביבתי, חלופה זו נפסלה גם במסמך משרד התיירות, בטענה ש"אין באתר מספיק מרחב פיזי לפיתוח מלונאי כמוצעי".

27. אנו סבורים כי טענה זו אינה מבוססת די הצורך וטעונה בדיקה נוספת. אכן, ככל הנראה לא ניתן לממש בחלופה זו את התכנון המוגזם המקורי – פריסת המלון בארבעה אגפים בשטח של כ-200 דונם. ואולם, למיטב ידיעתנו ממערב לאגם מצוי שטח ואדי בו ניתן להקים מלון העומד בקלות בסטנדרט השטח המינימאלי שנבחן במסמך הסביבתי. יוזכר כי ביתר הפרמטרים דורגה חלופה זו במקום השלישי מבין כלל החלופות, כך שלכאורה מדובר בחלופה אטרקטיבית.

28. לפיכך, דעתנו היא שלא ניתן לפסול חלופה זו על הסף טרם השלמת תשתית המידע הנדרשת, קרי, על הוועדה לברר בדיוק כמה שטח ניתן להקצות בחלופה זו להקמת מתקן מלונאי, ורק על סמך מידע זה לשקול את התאמתה אל מול החלופות האחרות.

חלופת האגם הנעלם

29. חלופה זו נפסלה על ידי משרד התיירות מטעמים שאינם ברורים לנו.

30. משרד התיירות מציינ, כי הוא "רואה חשיבות בפיתוח אתר אכסון בשטח זה ללא קשר למתחם האתר המקורי". כלומר, מדבריו עולה כי מדובר בחלופה בעלת היתכנות תיירותית.

31. בהקשר זה מצוין במסמך כי יוזמה קודמת להקמת כפר נופש בשטח זה נדחתה על ידי מוסדות התכנון. מכאן מסיקים הכותבים כי הדבר מעיד על "היתכנות תכנונית קלושה".

32. לעמדתנו, גם מסקנה זו היא בלתי קבילה. בהתייחסותנו למסמך הסביבתי הרחבנו רבות על הצורך בתכנון כולל של האזור. זוהי דוגמה מצוינת לכך – מדובר בהזדמנות טובה מאוד שבה יכולה הוועדה לבצע חשיבה כוללת ולבחון את הצרכים התיירותיים במרחב. אם ניתן להקים



מלון בחלופת האגם הנעלם (שטח שממילא מיועד לפיתוח), מדוע שהדבר לא יבוא במקום הפיתוח המיותר וההרסני של עמק ססגון?

33. גם ניתוח חלופה זו במסמך משרד התיירות מוכיח כי התוצאה סומנה בו מראש. אין במסמך שום ניסיון להציג את היתרונות והחסרונות התיירותיים הגלומים בחלופה זו לעומת חלופות אחרות, אלא רק אמירות כלליות שביניהן ובין חוות דעת **תיירותית** אין קשר ממשי.

חלופת המבואה המיועדת

34. חלופה זו זכתה לדירוג יחסית גבוה במסמך הסביבתי (מקום 5).

35. במסמך משרד התיירות נכתב לגביה, כי "האתר המוצע ממוקם בכניסה לפארק תמנע, מתוכננים במקום שירותי מבקרים ומרכז מידע ואין מקום להקמת מלון במיקום האמור, שהוא בעל נצפות מלאה משביל ישראל. יתרה מכך, בשל אפיה הסלעי של הקרקע, לשם יצירת התשתית הנדרשת לבניה, ידרשו עבודות פיתוח נרחבות שיגרמו לסביבה נזק רב".

36. מדובר, כמובן, בשגיאה עובדתית ברורה. חלופת המבואה המיועדת אינה ממוקמת בכניסה לפארק, אלא מצויה בסמוך לציר הנפט (זהו השטח שהמועצה ביקשה וקיבלה אישור לוותר עליו ולקבל תמורתו הגדלה של שטח המבואה הקיימת). בחלופה זאת לא תוכנן דבר, אין היא קרובה ל"שביל ישראל" וזהו שטח ישר של חמדה ולא קרקע סלעית (מסומן באות ג' בתכנית מתאר תמנע שמספרה 2/112/02/12).

חלופת האתר המקורי

37. הבחירה בחלופת עמק ססגון אינה סבירה לדעתנו. מדובר בשטח השמור ביותר שנותר בבקעת תמנע, וללא ספק מדובר באתר ערכי שלפי כל עיקרון של פיתוח בר קיימא אין היגיון לפגוע בו. בעניין זה כבר הבענו את דעתנו בהרחבה, המסמך הסביבתי גם הוא מדבר בעד עצמו ולפיכך אין צורך להוסיף עוד.

38. ביחס לנושא הנדון, בהחלט ניתן היה לצפות שבמסמך **תיירותי** תהיה התייחסות כלשהי לתועלת ה**תיירותית** שבשימור עמק ססגון במצבו הטבעי (במיוחד לאחר שהאתר התפרסם כל כך בקרב הציבור הרחב). העדרה של התייחסות כזו אינה מוסיפה נדבך של אמינות ומקצועיות למסמך.

39. כן נבקש להתייחס לאמירת משרד התיירות, לפיה "**מדובר במיקום אטרקטיבי ביותר והראיה לכך היא שהמיקום הנוכחי הצליח למשוך יזם אל השטח, בניגוד לאתרים אחרים באזור, בהם חלות תכניות מאושרות למלונאות, שנתרו בגדר תכניות בלבד**".

40. אמירה זו אינה מדויקת וזאת משלושה טעמים:



- ראשית, כיוון שהיא איננה מתיישבת עם העובדות (וחבל שכך). מלון סאנרייז הוקם ופועל בקיבוץ אילות (כ- **280 חדרים**). כמו כן, למיטב ידיעתנו, היזם רוני דואק קיבל אישורים ופועל להקמת מלון במעלה שחרות ובימים אלו מתקיימים דיונים עם משקיעים פוטנציאליים על בניית מלון בן כמאה חדרים ביהל. כמו כן, ישנם מתקני הלנה הפועלים בכמה מקיבוצי האזור.
- שנית, משום שיש להניח שהמענק בסך 72 מיליון ₪ אשר הובטח ליזם הנוכחי על ידי משרד התיירות מהווה פקטור משמעותי למשיכת היזם לפרויקט. לולא היה מוקצה סכום משמעותי זה מתקציבי הממשלה, ספק בעינינו אם הפרויקט אכן היה יוצא לפועל בסופו של דבר. סבסוד ממשלתי בהיקף כזה בהחלט יכול לעודד ולשכנע יזמים להשקיע גם באתרים אחרים מלבד עמק ססגון. אנו סמוכים ובטוחים כי משרד התיירות יידע לנצל את הסמכויות המופלגות שהעניק לו החוק לעידוד השקעות הון בנושא זה ככל שהדבר יידרש לקידום פרויקט תיירותי בחלופה אחרת.
- ושלישית, משום שהיזם במקרה זה תכנן להקים פרויקט בהיקף מוגזם לחלוטין החורג משמעותית ממה שהותר לו על פי התכנון הסטטוטורי המאושר (כך על פי פסיקת בית המשפט), **ולפיכך לא ניתן ליחס את העניין שהביע היזם בפרויקט דווקא למיקום בעמק ססגון**. ההטבה התכנונית שבה כמעט זכה היזם מן ההפקר גם היא שיחקה תפקיד בעניין, כנראה, ועל כן, את ההשוואה לאתרים אחרים שנכשלו או הצליחו יש לבצע אך ורק בהתייחס להוראות החוק והמצב התכנוני התקף – ולא ביחס לפנטזיות תכנוניות.

"נדירות וערכי טבע"

41. טענה נוספת אשר עלתה במסמך התיירותי:

"בניגוד לטענות שהושמעו לגבי היות האתר המקורי המקום היחיד בו ניתן למצוא מצבורי אבן חול ותצורות גיאולוגיות ייחודיות, הרי שסיור במקום מוכיח כי באתר עצמו אין כל תצורה גיאולוגית ייחודית וכי ברחבי פארק תמנע ניתן למצוא שפע של תצורות גיאולוגיות ייחודיות ומצבורים נוספים של אבן חול".

42. בכל הכבוד, אמירה זו היא פשוט מופרכת. אילו טרחו אנשי משרד התיירות להגיע לסיור שנערך עבור חברי הוועדה המחוזית היו שומעים ממומחי הסביבה בדיוק את ההיפך. עמק ססגון מצוי בין שני הרי המישאר של אבן חול נובית הגדולים בישראל. לכן לא ברור לנו מה משמעות הביטוי "סיור במקום מוכיח", או מהו המושג הגיאולוגי "מצבור אבני חול" בהקשר הנוכחי (מצבורי אבן חול קיימים אפילו בערמות הטפל של מכרות תמנע).

לעניין תמ"א 12



43. המסמך עוסק בהרחבה בתיאור ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים לפי תמ"א 1/12, במידה שתבוטל התכנית הנוכחית להקמת המלון.

44. בכל הכבוד, איננו רואים את כיצד הדבר מעלה או מוריד. תמ"א 1/12 אינה מונעת בשום צורה מן הוועדה המחוזית לבחור בכל אחת מן החלופות שעל הפרק כחלופה לבניה בעמק ססגון. לכל היותר, תידרש התכנית המתקנת לקבל את אישור המועצה הארצית, אשר מטבע הדברים תהיה מודעת היטב לתהליך שעברה התכנית, ולכך שמדובר בחלופה שבאה למנוע פגיעה בעקרונות היסוד של תמ"א 35.

לסיכום

45. כאמור, המסמך הנדון, מלבד היותו מוטה, ולכן בעייתי, אינו מציג השוואת חלופות מעמיקה מבחינה תיירותית, ולפיכך לא ניתן להישען עליו כבסיס מקצועי, אלא כהבעת עמדה מטעם משרד התיירות בדבר החלופה המועדפת עליו.

46. ממה שהמסמך בכל זאת כולל, עולה בבירור כי קיימות מספר חלופות בעלות היתכנות תיירותית מלבד עמק ססגון, ובראשן חלופת המבואה הדרומית, אשר הומלצה כחלופה המועדפת במסמך הסביבתי.

47. עוד עולה, כי ישנם מספר היבטים אשר מחייבים השלמה עובדתית טרם קבלת החלטה כלשהי בנושא החלופות, ובכלל זה גודל השטחים הפוטנציאליים בחלופות האגם, האגם הנעלם, וחלופת המבואה הדרומית.

48. להתייחסותכם נודה,

בכבוד רב,

?????

הוועד להצלת עמק ססגון

עו"ד אסף רוזנבלום

אדר' יעל דורי

אדם טבע ודין

העתק:

אדר' אליסיה סיבר, מתכנתת המחוז
חברי הוועדה המחוזית – דרום



דורון ניסים, רשות הטבע והגנים
ירון ארגז, משרד התיירות
ברק כץ, אתוס