

חוות דעת מומחה

שם המומחה: יעל דורי

מענו: רח' לילינבלום 41 תל אביב

אני החי"מ יעל דורי, נושאת ת.ז. מס' 22596563, נתבקשתי על ידי "אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה" לחוות דעתי מן הבחינה התכנונית ובהתאם לנוהג ולפרקטיקה, ביחס להיבט הסטטוטורי של פיתוח מתחם מלונאי בעמק ססגון שבבקעת תמנע.

הנני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט והנני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

פרטי השכלתי: 1. B.L.A., תואר ראשון באדריכלות נוף, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, חיפה.

2. M.Sc., תואר שני בתכנון ערים ואזורים, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, חיפה.

פרטי נסיוני: 1. 1993-1996 פוקס לוי, אדריכלות נוף ותכנון הסביבה.

תפקיד: אדריכלית נוף.

2. 1997-2000 ברוס לוי אדריכלים, אדריכלות נוף ותכנון הסביבה.

תפקיד: אדריכלית נוף ומנהלת פרויקטים.

3. 2000 – היום אדם טבע ודין, אגודה ישראלית להגנת הסביבה.

תפקיד: ראש תחום תכנון.

משמשת כממלאת מקום של הארגונים שעניינם שמירה על הסביבה בועדות מחוזיות לתכנון ובניה ת"א ומרכז, ממלאת מקום בועדה לשמירה על הסביבה החופית ונציגה בועדת היגוי איים מלאכותיים.

להלן חוות דעתי:

כללי

חוות דעת זו מתייחסת להיבט הסטטוטורי לאפשרות פיתוחו של מתחם מלונאי בעמק ססגון שבבקעת תמנע, עשרות קילומטרים צפונית לאילת. כמו כן אפרט בהמשך את ההשלכות של הפיתוח המוצע על סביבתו הרגישה ועל הציבור.

אתייחס להלן לתכניות המאושרות, החלות על השטח, וכן להיבטים תכנוניים נוספים, ביניהם ערכיות השטח, המאויים ע"י פיתוח המתחם למלונאות.

ערכיות השטח מבחינה אקולוגית ונופית

עמק ססגון נחשב לפנינה של הטבע. בקעת תמנע היא אתר מטויל ונחשב, הנמצא, יחד עם אתרים כמו מצדה ומכתש רמון בראש האתרים החשובים בישראל. מצויים בו ערכי טבע, נוף ומורשת ברמה בינלאומית.

בחוות דעת אחרות, המצורפות לעתירה, מפורט ערכו הרב של השטח וכן רגישותו לפיתוח. כהקדמה לחוות הדעת, העוסקת בעיקר בהיבט הסטטוטורי, ברצוני להדגיש את ההיבט האנושי, הציבורי.

בארץ קיים המושג "לרדת לאילת" או "לרדת דרומה". בקעת תמנע היא חלק מאותה מסורת רווחת בקרב היורדים דרומה והמבלים באילת, הן מבחינת חווית הנסיעה והן מבחינת הביקור עצמו. הנוף, הנשקף כבר מכביש הערבה הינו נוף מדבר, אותו נוף הגורם לכלל הציבור לעשות את המאמץ ולהגיע לדרום – נוף משחרר, פראי, חופשי מפיתוח. כל סממן של פיתוח מוריד את עוצמת החוויה ומרדד אותה.

פיתוח של מתחם מלונאי כה גדול באמצע המדבר הינו בכיה לדורות. הנוף והרצף של השטחים הפתוחים המדבריים שייכים לכולנו. גידור של 300 דונם באמצע "שומקום" הינו בעל השפעה מזיקה הרבה יותר מאשר תיחום דומה באזור מפותח.

א. ההיבט הסטטוטורי- היחס בין התכנית המפורטת לתכניות הנוספות החלות על השטח

השטח המיועד למתחם המלונאי היה במקורו שמורת טבע. הייעוד שונה עבור המתחם המדובר בשנת 1995 בהליך של שינוי תכנית המתאר המחוזית. להלן אפרט את הרקע הסטטוטורי לאישור שניתן לפני כשנתיים לתכנית המפורטת של הקמת המתחם המלונאי בבקעת תמנע, בעמק ססגון.

תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית לבניה, לפיתוח ולשימור, אושרה בשנת 2005

תכנית המתאר הארצית הכוללת אמורה להוביל את ישראל לעבר אמצע המאה ה-21 לפי עקרונות תכנון עדכניים. תמ"א 35 ערוכה לפי העקרונות שהותוו לראשונה במסמך "ישראל 2020", שם נכתב רבות על חשיבות השטחים הפתוחים והרצף שלהם.

לפי התמ"א, מחולק כל שטח הארץ לחמישה "מרקמים", אשר לכל אחד מהם סדרת הנחיות לפיתוח האפשרי. המרקמים הינם מרקם עירוני, כפרי, שמור משולב, שמור ארצי וחופי. לפי דרוג זה קבוע גם היחס בין שימור לפיתוח במרקמים, כאשר המרקמים החופי והשמור ארצי הם המוגנים ביותר. תמנע הינה חלק ממרקם שמור ארצי.

בנוסף, אחד מעקרונות התכנון העיקריים של התמ"א הוא השמירה על השטחים הפתוחים ועל הרצף שלהם. לשם כך יש בתמ"א התייחסות מפורשת לשטחים פתוחים בעלי חשיבות לאומית, ע"י הגדרת ה"מכלול הנופיי". תמנע היא אחד ממכלולים אלו.

עוד מוגדר האזור כולו כ"אזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה". הגדרה המחייבת בדיקות ספציפיות טרם אישורו של פיתוח במרחב.

תחולת התמ"א על התכנית

ראשית יש לציין כי תמ"א 35 חלה על התכנית המפורטת, וזאת על פי סעיף המעבר מס' 17.3 לתמ"א, בו נכתב:

"תכנית שהופקדה וכן תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד התכנון לאשרה או להפקידה, לפי הענין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו."

התכנית המפורטת, מס' 177/03/12 אושרה להפקדה טרם כניסת תמ"א 35 לתוקף, אולם אושר רק ביום 17.7.06 ולכן הוראות המעבר חלות עליה.

ככל הידוע לי, מתוך פרוטוקולים של הדיונים שנערכו בנוגע לתכנית המפורטת בועדות התכנון השונות, לא התקיים דיון נוסף, בו נשקלו הוראותיה של תמ"א 35 ביחס לתכנית, למרות ההוראה בסעיף 17.3. לדעתי דיון מעין זה היה הכרחי, לא רק משום שהוא מחויב על פי הוראות התמ"א, אלא גם משום שישנן סתירות בין תכנית זו לבין הוראות התמ"א, כפי שאפרט להלן.

אמנם, לפי הגדרות התמ"א תכנית הינה "תכנית מחוזית או תכנית מקומית", אך זה המקום להדגיש כי התכנית השנויה במחלוקת, התכנית המפורטת שמספרה 177/03/12, הינה תכנית הסותרת את התכנית המקומית מבחינת הוראותיה, ולכן היה על הועדה המחוזית להתייחס אליה כאל מקומית ואף למספרה כך. יש לציין כי מסמך סביבתי שהוכן עבור תכנית זו עדיין ממוספר באותו מספר של התכנית המקומית. הסתירה, אשר תפורט להלן, כוללת בינוי שונה לחלוטין מזה שאושר בתכנית המקומית, באופן שיש לו השלכות משמעותיות על השטח וכן הגדלה של זכויות הבניה במידה ניכרת עד כמעט הכפלתן.

התכנית, שבה הוסב ייעוד השטח מפתוח מוגן, ע"י הגדרתו כ"שמורת טבע" לאזור נופש ותיירות, היא השינוי לתכנית המתאר המחוזית, שינוי מס' 12 לתמ"מ 4. זו אמנם אושרה לפני שנים רבות, ב 1995, אולם, כפי שאראה בהמשך, לו שינוי זה היה מוצע כיום, ספק אם המועצה הארצית ומוסדות התכנון האחרים היו בוחרים לקדמו באותו אופן.

א. מרקם שמור ארצי

בתכנית המתאר הארצית מוגדר השטח הנדון כחלק מ"מרקם שמור ארצי". ההוראות כוללות התייחסות לתוספת שטח לפיתוח, סעיף 7.3.1. ומורות כי תוספת שטח לפיתוח בתכנית מתאר מחוזית תעשה בתנאים הבאים:

"נשמרו, ככל האפשר, רציפות השטח הפתוח, ערכי הטבע, החקלאות והנוף, והפיתוח המוצע משתלב בסביבתו."

לפי סעיף 6.1 לתמ"א, העוסק ב"פיתוח צמוד דופן", ישנן הוראות נוספות החלות על שטח זה :

סעיף 6.1.1. : "תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם תוספת השטח לפיתוח היא צמודת דופן לשטח בתחום אותו מרקם המיועד לפיתוח בתכנית מתאר ארצית תקפה או בתכנית מתאר המחוזית כוללת מופקדת."

במקרה דנן, אין כל פיתוח מאושר בקרבת מקום. ההגדרה ל"צמוד דופן" על פי התמ"א הינה :

"בהמשך ישיר לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי, לפי העניין, למעט צמוד דופן למבנה בודד או למקבץ מבנים בודדים שאינם מצויים בהמשך רציף לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי".

החריגים להוראות אלו מובאים בסעיף 6.1.2 וכוללים חריגות רק לגבי שימושים של הרחבת מוסד ציבורי, מערכות תשתית ופיתוח נילוה לשרותי תיירות. אולם, הסייג המופיע לגבי תיירות גם הוא לא היה יכול להצדיק את התכנית, כך בסעיף 6.1.1 ס"ק 3 :

"במקרים חריגים, תוספת השטח לפיתוח מיועדת לשרותי תיירות המשרתים אתר ביקור סמוך".

אין חולק על העובדה כי מתחם המלונאות עומד בזכות עצמו ולא נועד לשרות של פוקדי פארק תמנע, ולכן הסייג האמור אינו רלוונטי לגביו.

מכאן, לפי הוראות תמ"א 35 אין להתיר פיתוח כלשהו במקום עקב החשיבות הארצית של השטח – היותו חלק ממרקם שמור ארצי, שם נקבעו הוראות למניעת פיתוח שאינו המשך לפיתוח קיים אלא יהווה ההתערבות חדשה, שלילית, בשטח. דהיינו, השינוי לתכנית המתאר המחוזית לא היה יכול להיות מאושר לפי תמ"א 35.

ב. השטח מוגדר כ"בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה"

לפי תמ"א 35 מוגדר השטח בתשריט ההנחיות הסביבתיות כ"שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה", חלק ממרחב רחב המוגדר כך במקום זה.

סעיף 10.1.1 לתמ"א קובע:

"תכנית מתאר מחוזית המייעדת שטח לפיתוח בתחום המסומן בתשריט כבעל רגישות נופית סביבתית גבוהה תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים :

1. הוגש למוסד התכנון נספח נופי סביבתי, כמפורט בסעיף 11 להלן.

2. הנספח הועבר לקבלת חוות דעת בכתב מהמשרד לאיכות הסביבה, מרשות הטבע והגנים ובשטח חקלאי גם משרד החקלאות.

3. בחן מוסד התכנון את התכנית על פי ממצאי הנספח וחוות הדעת, ככל שהיו, וקבע את ההוראות הנדרשות בתכנית."

אמנם, הוראות אלו מתייחסות לתכנית מחוזית, אשר אושרה טרם כניסתה לתוקף של תמ"א 35 אולם הוראות אלו והגדרת השטח כ"בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה" מעידות על כך כי לשטח ערך רב וכי אין לאשר במקום פיתוח ללא הקבוע בתמ"א – בדיקות סביבתיות ונופיות, אשר תצגנה בפני מוסדות התכנון והציבור את השפעה של מיקום המתקן במקום זה.

במידה והיה קיים תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי כמו זה הנדרש כאן, אזי ניתן היה להעמיד מול מקבלי ההחלטות את התשתית העובדתית ולבדוק אם אכן מוצדקת כאן חריגה מהתכנית. אולם, לתכנית לא נעשה כל תסקיר!

לתכנית המפורטת הוכן בתחילת 2005 "מסמך סביבתי". יש לציין כי אין מסמך זה מהווה תחליף ראוי או עומד במקומו של "נספח נופי-סביבתי" לפי הוראות תמ"א 35, שכן המסמך נערך לפי הנחיות היחידה הסביבתית של חבל אילות, וכן נבדק על ידם ואילו הנספח הנופי-סביבתי לפי הוראות התמ"א עובר ביקורת של המשרד להגנת הסביבה, שהינו גוף בלתי תלוי ואינו קשור ליוזמי התכנית. ועוד, בעיון במסמך הסביבתי ניתן לראות כי כמה עובדות צורמות נוספות – הלוגו המופיע בראש המסמך הוא של "קבוצת איגרא", יוזמי המלון ואת הלווי להכנת המסמך הסביבתי בצע אדם שהינו מנהל הפרויקט של קבוצת איגרא. עובדה צורמת נוספת היא העדרן של חלופות תכנוניות, חלופות הנדרשות הן לפי תקנות תסקירי השפעה על הסביבה (תשמ"ג) והן לפי הוראת המועצה הארצית באשר תוכנו של נספח נופי-סביבתי לפי סעיף 11 לתמ"א.

בנוסף לאי עמידה בהוראות התמ"א, לדעתי אין מסמך זה עומד באמות המידה האתיות והמקצועיות על מנת להחשב כ"נספח נופי סביבתי" לפי תמ"א 35.

אמת כי השינוי משטח פתוח מוגן לפיתוח לתיירות ונופש התקבל טרם אישורה של תמ"א 35, אך דברים אלו מצוינים על מנת להדגיש את האבסורד שבאי עריכתה של בדיקה סביבתית מקיפה ללימוד ההשפעות האפשריות של התכנית על סביבתה.

זאת ועוד, התכנית המפורטת לפריסת הבינוי, שאושרה לאחר כניסתה לתוקף של תמ"א 35, שונה לחלוטין מהתכנית המקומית שקדמה לה, אשר קבעה מוקד מלונאי בתחום מצומצם בתכנית, כפי שיובהר בהמשך. גם בשל כך היתה חובה על מוסד התכנון הרלוונטי לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה, גם במקרה של תכנית מקומית.

רק תסקיר השפעה על הסביבה מלא, שהוכן לפי הנחיות תסקירי השפעה תשמ"ג, היה יכול לתת ביד מקבלי ההחלטות את הבסיס להצדקתו של בניית מתחם המלונאות במתכונתו המוצעת.

ג. השטח הינו חלק מ"מכלול נופי"

"מכלול נופי" הוא אחד הכלים שקבעה תמ"א 35 להגנה נוספת על שטחים פתוחים בארץ, ביחוד על אלו בעלי ייחוד, אשר לא סופקה עבורם הגנה בתכניות מתאר קיימות. המכלולים נועדו לשמר ערכי טבע, נוף מורשת חקלאות ודת.

השטח הינו חלק מ"מכלול נופי", אשר ניתן לראות את גבולותיו והיקפו בנספח לחוות הדעת. מפת המכלול מתוך תשריט המרקמים של תמ"א 35 מוצגת בקנה מידה דומה לזה של התכנית המקומית, כל שניתן להתרשם כי המתחם המלונאי, נשוא חוות הדעת, הינו חלק מהמכלול. כך לפי סעיף 9.1 לתמ"א:

"9.1 מכלול נופי

תכנית החלה בשטח המסומן כ"מכלול נופי" תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

"9.1.1 שקל מוסד תכנון את הפיתוח המוצע בהתחשב בצורך בפיתוח זהיר ומבוקר בשטחים הכלולים במכלול נופי, שטחים עתירי ערכים של טבע, חקלאות, נוף ומורשת.

9.1.2 הוגש למוסד תכנון נספח נופי-סביבתי

9.1.3. התכנית תאפשר רק את התכליות הבאות, כולן או מקצתן:

1. שרותי תיירות המשרתים אתר סמוך.

.....

9.1.5. תכנית מקומית המייעדת שטח לבינוי העולה על 500 מ"ר תופקד רק אם התקבל אישור המועצה הארצית."

מכל אלו עולה כי התכנית במתכונתה הנוכחית סותרת את הוראות תמ"א 35, הן מבחינת עצם הפיתוח במרחב השמור, הן מבחינת היעדרו הבולט של תסקיר השפעה על הסביבה או נספח נופי.

ככתוב לעיל, אין בעריכת "מסמך סביבתי, המונחה ומלווה ע"י היחידה המקומית תחליף לנספח לפי התמ"א. בנוסף לליקויים שציינתי קודם, לגבי עורכי המסמך ובדיקתו, הרי שלפי סעיף 11 נדרשות חלופות תכנוניות, כך לפי סעיף 11 לתמ"א:

"11.1.5 התייחסות לחלופות תכנוניות, ככל הניתן גם בשטחים שאינם ברגישות נופית סביבתית".

למותר לציין כי במסמך לא מופיעות כל חלופות תכנוניות. ועוד, סעיף 9.1.5. **דורש במפורש את אישורה של המועצה הארצית לבינוי המוצע בתכנית!**

לאור כל האמור לעיל, דעתי היא כי אישורה של התכנית המפורטת סותר להוראות תמ"א 35, מן הסיבות הבאות:

1. אישור בינוי כה גדול במכלול נופי "תמנע" ללא אישור המועצה הארצית, למרות ההוראה הברורה בסעיף 9.1.5 ל"מכלול נופי".

2. העדרו של נספח סביבתי – נופי כנדרש בסעיף 11, שיכיל, בנוסף לבדיקה סביבתית מקפת של התכנית, השלכותיה וסביבתה, גם חלופות תכנוניות.

3. לא התקיים דיון נוסף, כמתחייב על פי הוראות המעבר, סעיף 17.3, בו מוסד התכנון, במקרה זה, ועדה מחוזית דרום, היה אמור לנמק מדוע ניתן לאשר את התכנית המפורטת על אף שהיא מנוגדת להוראות התמ"א!

תכנית המתאר המחוזית המאושרת – תמ"מ 4/14 שינוי 12 (אושרה בשנת 1995)

השינוי לתמ"מ כלל הפיכת שטחי תעשייה לשמורת טבע וכן הפיכת שטח שמורת טבע לאזור תיירות ונופש – האתר נשוא חוות הדעת.

השינוי לתמ"מ 14/4 נערך בד בבד עם התכנית המקומית – תכנית ל"אתר תיירות ונופש" בקעת תמנע", שמספרה 2/112/02/12, דבר המצוין גם בהוראות השינוי לתמ"מ עצמו בזו הלשון:

"אזור התיירות ונופש המסומן באות א' ע"ג התשריט יהא ע"פ הוראות תכנית מתאר מס' 2/112/02/12."

הוראות אזור זה כללו התייחסות כוללנית בלבד, כך בסעיף 12.1.1 "תיירות ונופש":

אזור התיירות והנופש מיועד להקמת מתקני תיירות ונופש וטיולים. בהתאם לתכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות."

לא ניתן ללמוד מהשינוי לתמ"מ מהו אותו מתחם לתיירות ונופש או מהם המתקנים הרצויים, ולכן עיקר ההסתמכות במקרה זה הינה על התכנית המקומית.

יש לציין כי שינוי זה לא היה מתקבל לפי הוראות תמ"מ א' 35.

התכנית המקומית – תכנית מתאר "אתר תיירות ונופש" בקעת תמנע" מס' 2/112/02/12

התכנית המקומית, אשר נערכה ואושרה במקביל לשינוי מס' 12 לתמ"מ 4, מכילה התייחסות קצרה בלבד, אולם ברורה ביותר, לגבי כוונות עורכי התכנית בנוגע לשטח. ככלל, מכילות ההוראות והתשריט חלוקה לשלושה מתחמים שונים, האחד הינו מתחם לאתרי ביקור (א), השני לאתרי ביקור ומלונאות (ב) והשלישי לשער לפארק כולו (ג). המתחם שסימונו ב', בו ניתן להקים מלון, הוא נשוא חוות דעת זאת.

ככל הידוע לי, לתכנית זו לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה.

יש לזכור כי תכנית זו נערכה עבור שטח של 72,300 דונם, שטח גדול לכל הדעות, כאשר המתחמים לבינוי ולפיתוח היו אמורים להיות מתוכננים ביתר פרוט בתכניות המקומיות. למרות עובדה זו עורכי התכנית הקפידו להדגיש מהי מידת הפיתוח הרצויה באותו מתחם שסימונו ב', בגודל של כ-300 דונם באמצע המדבר.

בהוראות סעיף זה, בפרק ב "תכליות ושימושים", בסעיף 2 "אזור תיירות ונופש", ס"ק 1.1 נכתב:

"אזור תיירות ונופש המסומן בתשריט באות ב': בשטח זה יוקמו בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף א' לעיל גם מוקד תיירות כולל תכלית כמלונאות, תירות נופש ומרפא ושרותים הנלווים אליהם. המוקד יכלול מלון אחד בשטח כולל של עד 8% מסך השטח בגובה שאינו עולה על 3 קומות. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הוא אישור תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי, פריסת המבנים, גובהם ופרוט חומרי הבניה, באופן שישתלבו בנוף."

זהו הסעיף מכוחו מתוכנן המלון נשוא חוות הדעת. להלן אראה כי בחינה קפדנית של הסעיף תביא אותנו בהכרח למסקנה כי התכנית המפורטת סותרת את הוראותיו.

התכנית המפורטת – תכנית מתאר "אתר תיירות ונופש בקעת תמנע-אזור ב' מס' 177/03/12

התכנית אושרה בשנת 2006 ופורסמה בילקוט הפרסומים. מס' 5553, כלומר, לאחר כניסתה לתוקף של תמ"א 35.

במסגרת התכנית המפורטת, מתוך 300 הדונם של מתחם ב', אשר הוקצה לתיירות ולנופש ככתוב לעיל, הוקצו 100 דונם לשטח פרטי פתוח וכ- 200 דונם לאזור תיירות ונופש. עוד נקבע בתכנית זו כי הבינוי למלון יהיה "בינוי פרוס" וכי המלון יהיה מורכב מארבעה בתי מלון שונים ומתחם נוסף – מתחם הקבלה המרכזי.

אישור תכנית זו סותר, לדעתי, את התכנית המקומית ואת הוראותיה הספציפיות בנוגע למלון האחד, לבינוי הרצוי והמותר ולאופי המתחם כולו. אין מקום להשוואה בין ההשלכות הסביבתיות והציבוריות של מתחם מלונאי אחד, "מלון אחד" כלשון התכנית המקומית, המרוכז ב-8% משטח המתחם, כלומר, על כ- 24 דונם – אל מול בינוי פרוס של חמישה מתחמי בינוי מלונאיים, חמישה מבנים גדולים הפרוסים על פני 200 דונם בלב המדבר!

התכנית המפורטת היא למעשה שינוי מוחלט של התכנית המקומית ולא פרוט של הוראותיה לקראת הוצאת היתרי בניה וביצוע. התכנית המפורטת מכילה שינוי של ייעודי השטח ושל היקפם. אם בתכנית המקומית השימושים המותרים היו מלון אחד, מוקדי ביקור ותיירות נופש ומרפא, הרי שבתכנית המפורטת יש מתחם מלונאי אחד גדול, פרוס על פני השטח, ומחולק לחמישה מוקדי בניה, ללא השארת כל אפשרות למימוש ייעודי קרקע אחרים.

אם בתכנית המקומית היה ברור כי הטבע, אותו ערך שבגללו נערכה התכנית ואותו רצו לשמר, ימשיך ויתקיים בינות למוקדים הבנויים, הרי שבתכנית המפורטת הטבע מגורש מתוך אותו מתחם ענק ומגודר של יותר מ-200 דונם!

להלן אפרט כיצד סותרת התכנית המפורטת את הוראות התכנית המקומית:

א. כמות הבינוי המותרת

לפי הסעיף בתכנית המקומית המתייחס למתחם תירות ב', מוקצה שטח בן כ-300 דונם. מכאן, השטח המוקצה למלון הינו 8% מ-300 דונם – כלומר 24 דונם. זהו הפירוש של המשפט "שטח כולל של עד 8% מסך השטח" – אין הכוונה לכמות הבינוי כי אם לקביעת מתחם המלונאות, אותו ניתן להקצות בתכנית מפורטת, בשטח של עד 24 דונם ובתוכו ליישם מלון אחד, על חדרי האירוח, מתקניו השונים ושאר הצרכים הדרושים לו.

הפרוש המוטעה בתכנית המפורטת, לפיו הכוונה כאן היא לשטח בינוי, כלומר, ל-24,000 מ"ר, הינו מוטעה, משום שאינו מוגדר כך בהוראות התכנית. במקומות אחרים, בהם רצו להגדיר שטח רצפה, כתבו כך במפורש, בדיוק כפי שנעשה באותה התכנית בהתייחס לאזור המסומן באות א', שם הוגדרו

מוקדי הביקור "עד 2,000 מ"ר למוקד ביקור ועד 0.01% מסך השטח". נוסח זה מדגיש עד כמה אבסורדית היא ההתייחסות ל-8% כאל כמות בינוי המותרת ולא למתחם בתוך כלל השטח - שהינו, שוב, 24 דונם, שנועדו למתחם של מלון אחד מתוך סך השטח של 300 דונם.

לדעתי אין דרך אפשרית אחרת לפרש את המלים "אחוז מסך השטח" ולא את המלים "מלון אחד".

ב. השימושים הרצויים במתחם תיירות זה

השימושים המפורטים בסעיף זה למתחם תיירות ונופש ב' אינם רק מלון. אם הכוונה הייתה לבנות רק מלון, לא היה נכתב כי המוקד יהיה "מוקד תיירות כולל תכלית כמלונאות, תיירות נופש ומרפא ושירותים הנלווים אליהם, כלומר, מלבד המלון היו אמורים לקום שירותים נוספים, נפרדים לצרכי תיירות נופש ומרפא.

השימושים הנוספים הרצויים במתחם, אליהם מפנה הסעיף

בנוסף לשימושים אלו, מפנה הסעיף המדובר גם לסעיף הקודם, סעיף א, בו נכתב:

"בשטח זה יוגדרו מוקדי ביקור שבהם מרוכזים אובייקטים בעלי ענין למבקרים. בתחום מוקדי הביקור תותר הכשרת דרך גישה, חניה מסודרת, שרותים וסככות צל לשם התארגנות לפני הביקור באתר ובכל מקרה זכות הבניה לא תעלה על 2,000 מ"ר למוקד ביקור ועד 0.01% מסך השטח. ..."

כלומר, בנוסף למלון, שרותי נופש ומרפא, היו יכולים להיות מפותחים באזור גם מוקדי ביקור רלוונטים. אם כל הבינוי מופנה למלון, והתכנית מאשרת את פריסת הבינוי שלו על פני כל השטח – קיימת סתירה לשימושים הרצויים במקום לפי התכנית הראשית, וכמובן גם לכמות הבינוי, אותה אפרט בהמשך.

ג. אופי המתחם המתוכנן – הפתיחות לציבור

ראשית, בניגוד לתכנית המקומית, שם הוקצו שימושים שונים באותם 300 דונם, אשר חלקם, יש להניח, היו מגודרים, וחלקם פתוחים לציבור, הרי שכאן מדובר על גידור של 202 דונם של שטח מדברי!!

השלכות של גידור שטח כה גדול באמצעו של בית הגידול המדברי הינן הרסניות, כפי שיפורט בהמשך. הגידור מונע את הרצף האקולוגי, אך גם את התנועה החופשית של הציבור באזור, ולכן קיימת סתירה מהותית בין מהותו של אזור המוגדר "לתיירות נופש", כך בתכנית המקומית, לבין אזור מלונאות סגור, המשרת ציבור ספציפי בלבד.

שנית, בהוראות התכנית נכתב כי יהיו במקום שימושים שונים, מלבד המלון, כמו תיירות נופש ומרפא וכן אופציה למוקדי ביקור, כמו במתחם א' בתכנית הראשית. בתי המלון מתוכננים כל פני כל השטח ולכן אין מקום לכל פעילות אחרת, אשר היתה אמורה להיות כאן.

אופי וכמות הבינוי

הצגתי לעיל את כוונות עורכי התכנית המקומית ואת הבינוי שהוקצה לפי הוראותיה. הפירוש, אם נקרא לכך בשם זה, אותו נתנו עורכי התכנית המפורטת לכתוב במקומית – הינו בלתי סביר וחוטא למקור המחייב. כאמור, המלון היה אמור להיות מלון אחד, מתוכנן במתחם אחד, בגודל של עד 24 דונם. כך היו מתאפשרים גם שימושים אחרים וכך היה גם נשמר אופי השטח אקולוגית וציבורית.

עורכי התכנית המפורטת בחרו להתחכם ולתכנן כמה בתי מלון, כאשר העובדה כי הם מופעלים ע"י מבנה מרכזי (מתחם בנוי נוסף) ונמצאים בבעלותו של אדם או חברה אחת, אמורה להפוך את התכנון הנ"ל ללגיטימי, אך לא כך הדבר.

פריסתם של בתי המלון השונים על פני כל השטח המיועד לתיירות ונופש חוטאת לכוונה הראשית של עורכי התכנית המקומית. כפי שעולה ממסמכי התכנית עצמם, כל מלון פונה לקהל יעד אחר, נמצא בחלק אחר של השטח ונהנה משירותים נילווים משלו, כמו בריכות. כך למשל עתידים לקום מלון הספא, מלון הילדים ומלון לרכבי 4X4. אין זה מלון אחד, גם אם הרווחים מהפעלתו זורמים לחברה אחת בלבד. אין זה מלון אחד גם אם כל השטח מגודר כ"בועה" אחת גדולה בשטח.

ד. שטח עיקרי ושטחי שירות.

כפי שתואר לעיל, הרי שעיקר הסתירה לתכנית המקומית הינה בנוגע לאחוזי הבניה המותרים, לפי זו, כל המלון כולו, על מתקניו השונים, היה אמור להיות מתוכנן במתחם בגודל של 24 דונם.

הפרוש כי הכוונה הייתה לתת 24,000 מ"ר לבינוי המלון – מוטעה, משום שמדובר על אחוז בינוי מסך השטח, כפי שהוכחתי בסעיפים לעיל. אולם, גם אם יש מאן דהוא שיקבל הסבר זה, הרי שעורכי התכנית לא הסתפקו בכמות בינוי זו אלא הגדילו עשות, ופרשו זו הוקצתה לשימושים עיקריים בלבד. כך לפי "טבלת אזורים, זכויות הנחיות ומגבלות בניה", פרק ג בתכנית המפורטת:

היעוד	מס' מגרש	שטח בדונם	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר				סה"כ	קוי בנין	מס' קומות מכסימלי	הערות	מס' יחידות אכסון
			מיקום	עיקרי	שרות	סה"כ					
אזור תיירות ונופש	1	202.657	מעל הקרקע	24,000	6,000	30,000	10%	30	3	תותר בניית מצללות צל וסככות צל	400
			מתחת לקרקע		12,000	12,000					

ניתן לראות כי בסופו של דבר, ההתייחסות לאותם אחוזי פיתוח מכלל השטח התבטאה בקביעת אחוזי הבניה העיקריים ולא בהתייחסות לשטח, אולם עורכי התכנית הוסיפו שטחים נוספים, ובסה"כ השטח הבנוי מגיע ל 42,000 מ"ר!!

כמות בינוי זו סותרת את המתוכנן, גם לפי פרוש המקל ראש בהוראות התכנית המקומית. אין כל הצדקה לפיתוח של מטר מרובע עודף מעל 24,000 מ"ר!

שטחי השרות, אם לא צוינו במפורש, אמורים להיכלל בכמות הכוללת המוקצת בתכנית הראשית. לפי פרוש זה, סך כל הבינוי, שרות ועיקרי, היה אמור להיות 24,000 מ"ר.

אישור התכנית המפורטת

לפי כל האמור לעיל, נראה שקיימת סתירה מהותית בין התכנית המקומית לבין התכנית המפורטת.

לכאורה, אם שתי התכניות, המקומית והמפורטת, היו ברמה הירארכית שווה מבחינתה סטטוטורית, או אז ניתן היה להצדיק את הבינוי המוצע בתכנית המפורטת – בינוי פרוס בשטח, המנוגד לזה שאושר. אולם, לעניות דעתי, אין כל אפשרות לבצע שינוי מעיו זה במסגרת תכנית, הנופלת ברמתה ההירארכית מזו שקבעה את העובדות קודם לכן. העובדות - ניתן לבנות בשטח מתחם אחד למלונאות, למלון אחד בלבד, בשטח כולל של עד 8% מסך השטח המיועד למטרות תיירות ונופש. כל חריגה מהקווים הללו הינה בבחינת "סטייה ניכרת" לתכנית, דהיינו, חריגה מהאפשרויות שתכנית מפורטת יכולה להכיל מבחינת מקומה בשרשרת התכנונית.

אם רצתה הועדה המחוזית של מחוז דרום לאשר בינוי למתחם מלונאות על פני כל השטח המיועד לתיירות ונופש, אזי היתה אמורה לנקוט בהליך תכנון שונה לחלוטין.

ההליך שנבחר אינו עומד, לדעתי, במבחן המנהל התקין. לא רק שהיה צורך בהפקדת תכנית ברמה הירארכית שווה לקודמתה – תכנית ברמה מקומית, אלא שיש להניח כי נדרש היה שינוי לתכנית המתאר המחוזית, שכן זו החלה במקום, אותו שינוי מס' 12 לתמ"מ 4, קבעה כי פרוט המתחם המדובר ייעשה באמצעות תכנית מקומית שמספרה צוין שם במפורש - 2/112/02/12.

מכאן, העברתה של התכנית המפורטת בהליכי התכנון במתכונתה הנוכחית פסולה. הן עקב תוכנה, שסותר את הקבוע בתכנית הגבוהה ממנה בהירארכיה, והן עקב היותה סותרת לתכנית המתאר הארצית – תמ"א 35.

ג. ההיבט האקולוגי וחיבתו הציבורית של השטח

המיקום המוצע למתחם המלונאות הינו כיום שטח פתוח, שטח ערכי, אשר מלבד ההיתר לפתח פיתוח מבוקר של מלון אחד, כך מוגדרת כל סביבתו בתכניות המתאר החלות בשטח, החל מהתכנית הארצית, דרך התכנית המחוזית המאושרת וכלה בתכנית המקומית.

חשיבות השטח הפתוח, גודלו ורציפותו הינם עקרונות אשר ידועים כיום לכל. מצוקת השטחים הפתוחים בארץ גם היא מוכרת למוסדות התכנון ואין טעם להרחיב עליה במסגרת זו. בניגוד לאיזור הצפון והמרכז, הערבה הינה אחד מחבלי הארץ היחידים, אשר ניתן להרגיש בהם את המרחב הפתוח.

ישנם שטחים רבים בארץ, אשר מוגדרים כרגישים, אבל לשטח מדברי ייחוד משלו. אם פגיעה בשטח פתוח ערכי הינה בלתי הפיכה, במדבר טענה זו נכונה עשרת מונים. יכולת ההשתקמות של שטח מדברי נמוכה ביותר, ואין להשוותה למרכז או בצפון הארץ. לכן כל פיתוח במדבר יכול להותיר את רישומו במרחב למשך מאות ואלפי שנים.

מתוך חוות דעת של האקולוג דרור הבלנה, רשות הטבע והגנים, שנכתבה בהתנגדות לתכנית להקמת חוות בודדים במרחב הנגב הזהה:

"פעילות אדם בשטחים טבעיים גורמת נזק ישיר ועקיף למערכות האקולוגיות הטבעיות. מעל ערכי סף מסוימים יכולה פעילות האדם לגרום להידרדרות בתפקודי המערכת והבאתה למצב שאין ממנו יכולת שיקום טבעית. התיישבות אדם ופיתוח חקלאי יוצרים מוקדים המשפיעים על השטחים הטבעיים במספר מעגלי השפעה הנגרמים מהשפעות שוליים ביוטיות וא-ביוטיות. השפעות אילו אינן עולות ביחס ישר עם העלייה בגודל היישוב ולכן לפיזור המרחבי של האוכלוסייה האנושית במרחב יש השפעה מרחיקת לכת בנוגע להשפעתה על המערכת האקולוגית הטבעית בתוכו היא פועלת."

לפי מחקר של רשות הטבע והגנים "יחידות הנוף בנגב" (רשות הטבע והגנים, 2000), מתחם המלונאות יהווה מוקד פעילות אנושית חדש בשטח המוגדר "ללא הפרות" ולכן כל פיתוח שם הינו בכיה לדורות, הרבה דורות (שם, מפה 9.2 עמ' 77).

רגישות השטח מחייבת משנה זהירות. אין מדובר בשטח בעל יכולת שיקום ולכן התרה של עבודות כלשהן, גם אם אין הן נראות בלתי הפיכות לעין המתבונן, אין לבצען ללא עריכת תסקיר השפעה על הסביבה להבנת השלכותיהן, וכמובן, למציאת חלופות.

כל עבודות הפיתוח מהוות התערבות של פעילות אנושית במקום, פעילות הרסנית במקרה זה. כאשר מדובר במדבר, גם עבודות עפר, גידור, או אפילו מעבר כלי רכב עלולים לגרום לאותה פגיעה בלתי הפיכה. בנוסף תתקיים במקום פעילות אנושית של תאורה, השלכת פסולת, הכנסה של חמרים כימיים וביולוגיים ועוד. על כל אלו כותב הבלנה בחוות הדעת שנתו כנגד פיתוח חוות הבודדים במרחב המדובר:

כך על נסיעה בשטח במדברי בלתי מופר -

"סביב מוקדי יישוב קיימת תנועת רחבים רבה הנובעת מצרכי החיים במקום וכתוצאה מפעילויות פנאי שונות. טווח ההשפעה גם במקרה זה הולך ופוחת ככל שמתרחקים מהיישוב עצמו. נסיעת רכב בשטח טבעי עלולה לגרום לפגיעה ישירה בבע"ח וצמחים ע"י דריסה. יתרה מכך ירידה מדרכי הרכב גורמת להרס מחילות ולפגיעה בבע"ח שבהן. **עקבות הרכב גורמות להידוק הקרקע ולפגיעה בקרום הקרקע הביולוגי.** הקרום הביולוגי הוא חברה של אורגניזמים החיים בשכבת הקרקע העליונה שהמין הדומיננטי בהם הוא האצה החוטיית *Microcoleus*. מין זה מפריש רב סוכרים המדביקים את חלקיקי הקרקע ובכך מונעים סחף קרקע, תורמים לנגר העילי ותורמים למאגר החנקן וחומרי המזון שבקרקע. **הקרום הביולוגי מהווה מקור עיקרי לחומר אורגני במדבר ומרבית בעלי-החיים גם ברמות גבוהות**

יותר במארג המזון מתבססים על מקור מזון זה. לפיכך, פגיעה בקרום הביולוגי במדבריות עלולה לגרום לקריסת המערכת האקולוגית.

הידוק הקרקע ושבירת תוואי הקרקע הטבעי עלולים לגרום להטיית הנגר העילי מנתיבי הזרימה הטבעיים ולהטיית המים לתוואי עקבת הרכב עצמה. שינוי שכזה עלול לפגוע בחי ובצומח המתבססים על נתיבי הזרימה הטבעיים ועלול לגרום להעמקת עקבות הרכב ולארוזיה של הקרקע. **ידוע שעקבות רכב באזורים מדבריים נותרות במשך עשרות רבות של שנים ובמרבית המקרים מעמיקות ומתרחבות. לפיכך, ירידה של רכב בודד מדרך רכב עלולה לגרום לפגיעה ארוכת שנים בנוף ועלולה לגרום לנזק ארוך טווח לתפקוד הטבעי של המערכת האקולוגית המדברית. ממחקרים שנערכים בימים אלה עולה שפגיעה בקרום הקרקע ובכיסוי הצומח הטבעי עלולה להוציא את המערכת המדברית משיווי המשקל בו היא נמצאת. מחקרים אלו חוזים שהמערכת לא תוכל להתאושש בצורה טבעית ויש להשקיע מאמץ שיקומי רב על מנת לאפשר למערכת לחזור לתפקודה הטבעיים.** עקבות הרכב מותירות צלקות בנוף המדברי הבתולי ומעודדות מטיילים נוספים להמשיך ולפגוע בטבע.

כך על נושא הפסולת הצפויה, כזכור, מפעילות של חוות בודדים אחת -

"פעילות אדם ביישוב ובשטחי החקלאות יוצרת פסולת רבה אורגנית ואנ-אורגנית. באזורים מדבריים מיעוט המשקעים גורם לפירוק איטי של הפסולת הניתנת לפירוק ושאר המוצרים הלא מתפרקים יוותרו במדבר וימשיכו להצטבר. לבד מההפרעה האסתטית למטייל הפסולת מהווה איום משמעותי על מערכת האיזונים העדינה של המערכת האקולוגית המדברית. בעלי חיים עלולים להיפגע באופן ישיר על-ידי פסולת כגון פגיעה מקצוות חדים של קופסאות שימורים, חנק ע"י בליעת ניילון או הכנסת הראש לקופסאות וכו'. אפילו פסולת אורגנית יכולה לגרום לפגיעה. אכילה של מזון אליו לא מורגלים בעלי החיים המדבריים עלולה לגרום למותם. אכילה של מזון עשיר בסוכרים יכולה לגרום לתמותה מיידית או לפיתוח סכרת אצל מינים הרגילים לחיות על דיאטה דלה. פיזור פסולת מביא גם לפגיעה עקיפה בבעלי החיים. יצירת ריכוזי מזון מלאכותי בשטח טבעי עלולה לגרום להתבססות של מינים מסוימים על פסולת ולגידול בלתי מבוקר של אוכלוסייתם. מינים אלו שבתנאים טבעיים אוכלוסייתם קטנה, עלולים להוות איום על מינים רבים אחרים. גידול משמעותי באוכלוסיית העורבים כתוצאה מפיזור פסולת גורמת פגיעה קשה במיני עופות מדבר רבים, בזוחלים מכרסמים ובחסרי חוליות. אפילו פרטים צעירים של יונקים גדולים כמו צבי הנגב נראו מותקפים על-ידי להקת עורבים. ריכוז פסולת הופך מוקד ריכוז לבעלי חיים ועלול להוות מרכז להעברת מגפות וטפילים."

כל על נושא התאורה במדבר -

"תאורה מלאכותית המשפיעה על שטחים טבעיים מהווה גורם שנהיה נפוץ ככל שגדלה פעילות האדם באזור מסוים. עוצמת ההשפעה תלויה בעוצמת התאורה, זווית ההארה ומבנה השטח. טווח ההשפעה של האור יכול לנוע ממטרים ספורים עד עשרות ואפילו מאות מטרים. עוצמת התאורה בשטח נתון יכולה להשפיע על יכולת הראייה של טורפים ונטרפים ובכך להשפיע ישירות על פעילותם. שינוי בפעילות המינים האחרים יכולה לגרום לשינוי עקיף בפעילות הפרט כתוצאה מהשינוי בסיכון הטריפה, בזמינות המשאב ובתחרות שיגרמו לשינוי ביחס בין רווח והפסד הצפויים מפעילותו. לפיכך, באזורים החשופים לתאורה מלאכותית ישנה ירידה ניכרת בפעילות בע"ח. שינוי בדפוסי תאורת הירח כתוצאה מתאורה מלאכותית עלולה לגרום גם לשינויים במחזורי הרבייה הטבעיים וביכולת ההתמצאות במרחב של מינים רבים. מכלול ההשפעות עלול להביא לפגיעה באוכלוסיות טבעיות על-פני

שטחים טבעיים החשופים לתאורה באופן ישיר או אפילו לאוכלוסיות שמזהות את מקור האור כאמצעי להתמצאות במרחב.

תופעות שליליות נוספות, אותן לא מנה הבלנה, אך הן בולטות בשטח ויש להן השפעה אקולוגית הינן הגידור והרעש האנושי. הרעש הינו אחד מהגורמים המפריים את המערכת הקיימת, שעלול לשבש, עד כדי הכחדה, את התנהלותם של המינים הטבעיים. הגידור הינו בעיה חמורה, אשר יש לה השפעות אחרות, מלבד זו האקולוגית. הצבת מחסום באמצעו של בית הגידול עלול לגרום להכחדה גדולה של בעלי החיים, אשר הגדר הוצבה במסלול תנועתם. הגדר חוצה בתי גידול, גורמת לתמותה מיידית ומהווה גורם זר ומסוכן בשטח. מלבד זאת, גדרות רבות, הקיימות בשטח, מהוות מפגע ויזואלי לכל באי הסביבה.

כל ההשפעות שנמנו לעיל, הינן חלק מתאור הפעילות האנושית הצפויה במקום המיועד להקמת מתחם מלונאות:

עבודות העפר - בתוך יישוב עירוני עבודות אלו נחשבות כמותרות ללא היתר למען שיפור תשתיות, במקרה זה, של שינוי פני השטח במדבר וכניסת כלים כבדים, הן הרסניות ובלתי הפיכות. גידור - אם המקרה של יישוב עירוני ניתן להציב גדר ולהסירה אחר כך ללא יצירת מפגע, הרי שבמדבר מדובר בהפרה של איזון אקולוגי עדין.

תאורה - אין מדובר בתאורה המצטרפת למוקדים קיימים אלא יצירת מוקד חדש במרחב, על פגיעותיו השליליות על מערכת החי הטבעי במקום.

פסולת - הן לפסולת האורגנית הצפויה במקום והן לפסולת היבשה תהיינה השלכות על מערכת החי והצומח.

דוגמאות אלו ממחישות את הפגיעה הצפויה במקום עם ביצוע עבודות. עבודות אלו הינן בלתי הפיכות, ולכן אל לגורם כלשהו להחל בהן טרם בדיקת כל החלופות וקבלת האישורים הדרושים בהליך מסודר ומוסכם על הכל.

הארץ היא נכס הכלל, וכל גורם המנכס חלקים ממנה ועושה בהם כרצונו חייב יהיה לתת את החשבון ולעמוד בפני הציבור. לשם כך הוגדרו הליכי התכנון המקובלים, לשם כך קיים סדר עבודות ואישורים טרם כל פיתוח.

מתחם המלונאות אינה פיתוח בקנה מידה קטן, אשר ניתן לאשרו לאחר ביצוע, תוך העלמתו מהעין הציבורית. רגישות המקום מחייבות שקיפות מלאה ועריכת כל הדרוש טרם נגיעה כלשהי בשטח. ההתחלה הטובה ביותר חייבת להיות תסקיר השפעה על הסביבה להבנת מהן השפעותיה דל התכנית במתכונתה הנוכחית במקום זו שקדמה לה.

3. תסקיר השפעה על הסביבה

התכנית המוגשת נוגעת בסביבה מהרגישות בארץ. היא משפיעה ומשנה שטחים המוגדרים בתכנית מתאר ארציות כשטחי משאבי טבע, נוף פתוח, שמורות טבע וגנים לאומיים, גם אם היא אינה כוללת אותם ישירות בתוכה.

הגשת תסקיר השפעה על הסביבה למועצה הארצית בטרם החלטה היתה יכולה לשנות את התכנית המוצעת ולהקטין מאד את נזקיה העכשוויים והעתידיים, עד כדי ביטולה. לדעת המתנגדת, אם היו מובאות העובדות הקיימות בשטח בנוגע לפגיעות הנופיות, האקולוגיות והאחרות – היתה מתקבלת תוצאה שונה לחלוטין מהתכנית העומדת כיום לאישור.

* פגיעה אקולוגית - ע"י הקמה של מערכות אנושיות של בניה, גידול בעלי חיים, שתילת צמחים שונים מהקיימים - ישנה פגיעה ושינוי של המערכות הטבעיות הקיימות, נוצר איום על מינים שונים והרצף האקולוגי במקום עלול להיפגע. מלבד זאת, המסדרון האקולוגי במקום ייקטע (הוא כבר קטוע בחלקו) ובכך יש לגרום לאובדן של מינים נוספים ולערעור המערכות ובתי הגידול של כל חבל ארץ זה.

יש לזכור כי מתחם המלונאות אינו מספק את כל האנרגיה והתשתיות הדרושות להן בשטחו הוא, אלא כל הקמה של מבנה בסביבה זו יגרום למשיכת תשתיות נוספות של כבישים, מים, חשמל, ביוב וכד', אשר להן השפעה על טווח נרחב בהרבה מהמתחם עצמו.

* פגיעה נופית – בתי המלון הינם נטע זר בנוף הפתוח, אשר במקומות אלו נצפה למרחוק. כל מלון יגרום לשינוי של סביבתו הקרובה והרחוקה וישנה לחלוטין את הנוף מסביב, מנוף פתוח, טבעי לנוף אנושי, מנוקד במבנים, מואר בלילות, מגודר וכד'.

מתחם המלונאות הינו למעשה הקמה של יישוב חדש. ליישובים חדשים יש מתנגדים רבים בקרב הממסד, הן התכנוני והן האחר. הנוקים הפוטנציאליים מבחינות חברתיות, כלכלית ואקולוגית של כל יישוב חדש כבר ידועים למערכת התכנון והממשל, ולכן אלו אמורים כעת להיבחן לעומק לפני כל אישור, לפי הוראותיו של היועץ המשפטי לממשלה (מס' הנחיה 1.1800 מתאריך 6.12.04).

כך גם צריך להיות לגבי מתחם המלונאות, בייחוד לאור הנסיון הקיים מהשטח בשנים האחרונות. לכל נקודת התיישבות חדשה במרחב יש השפעה שלילית על המרחבים הפתוחים, השפעה שלילית על הממשק האקולוגי והשפעה שלילית מבחינה חברתית. כמו יישוב חדש, המתחם המלונאי זקוק לכל התשתיות האנושיות לשם קיומו – חיבורים לתשתית של חשמל, מים, ביוב, תקשורת, ולתשתיות פיסיקות של דרכים, מבנים, תאורה עוד. ידוע כבר כי לכל נקודה של יישוב אנושי במרחב השפעות גדולות בהרבה מבחינה אקולוגית.

מתוך הנחיית היועץ מר מני מזוז: "עבודת מטה זו (הכוונה לבדיקות טרם ההחלטה – י.ד.) צריכה לכלול התייחסות למדיניות התכנון הכוללת, לחלופות האפשריות, ולמגוון היבטים הכרוכים בהקמת יישוב, ובהם היבטים תקציביים, תשתיתיים, סביבתיים, תעסוקתיים וחברתיים." אין כל ספק כי קודם להגשת תכנית זו לאישור היה צריך להיערך תסקיר השפעה על הסביבה, שצריך היה לכלול, מלבד היבטים אקולוגיים ותכנוניים גם היבטים כלכליים וחברתיים.

לסיכום, מתחם המלונאות המתוכנן בעמק ססגון אינו קביל בעיני. לא מבחינה סטטוטורית, עקב היותו סותר את מהות העיקרון של שמירת רצף שטחים פתוחים ולא מבחינה ציבורית, עקב היותו מתחם מגודר ענק, הסגור בפני הציבור, במקום לשמשו לתיירות ולנופש.

ערך השטח, שטח מדברי רגיש, לא יסולא בפז, וכך גם מתייחסות תכניות המתאר השונות למרחב סביבו. מצויה במקום שמורת טבע גדולה, אין לפתח במרחב כל פיתוח חדש שאינו צמוד דופן.

אישורה של תכנית "הבינוי הפרוס" במועד כה מאוחר, למעשה לאחר כניסתה לתוקף של תמ"א 35, הינו תעודת עניות לוועדה מחוזית דרום. שוב אנו עומדים בפני עובדות שנקבעו בלא הצדקה, תוך התעלמות מההיבט הסביבתי, שהינו העיקרי כאן, שוב אנו עומדים בפני אי יכולתו של הציבור להשפיע ו/או לשנות הליכי תכנון, חלקם ישנים וחלקם שנעשו באופן בלתי סביר מבחינת האינטרס הציבורי.

מן הראוי שאישור התכנית המפורטת יבחן מחדש, וכי מוסדות התכנון הרלוונטיים יוכלו לתת את דעתם על ההשלכות של אישורה בלויית הבדיקות המתאימות, בדמות תסקיר השפעה על הסביבה. כמו כן יש לבחון את אופן הבינוי והפיתוח, כולל כמות השטחים, פריסתם וסגירת המתחם בפני הציבור הרחב.

כיום, כאשר לרצף ערכי טבע, נוף ומורשת קבלו תוקף ומעמד הן בתכניות סטטוטוריות והן כעקרון שיש לשמור עליו למען הציבור הנוכחי ולדורות הבאים, יש צורך בבחינה של החלטות מעין אלו, כמו התכנית המאושרת בתכנית המפורטת, גם אם אישורה היה כדין ועל אחת כמה וכמה, במידה ואכן יתברר כי אישורה אינו עומד בנהלים הדרושים.

חתימה

תאריך