

חוות דעת מומחה

שם המומחה: יודן רופא

מענו: המחלקה לאדם במדבר, המכונים ע"ש י. בלאושטיין לחקר המדבר, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב, קמפוס שדה בוקר, 84990

אני הח"מ יודן רופא נושא ת.ז. מס' 055257448 נתבקשתי על ידי "אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה" לחוות דעתי ביחס לתכנית 177/03/12 לאתר תיירות ונופש בבקעת תמנע

הנני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט והנני מצהיר 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. Des. בעיצוב סביבה, בצלאל, ירושלים 1989.

2. M.Arch. אוניברסיטת קליפורניה בברקלי, 1992.

3. Ph. D. בתכנון ערים ואזורים, אוניברסיטת קליפורניה בברקלי, 1997.

תפקידים ועבודות מקצועיות:

1. 1997-98 - פוסט דוקטורנט, מלגאי לידי דייויס, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון.

2. 1999-2003 - מנהל תחום תכנון עירוני במשרד הבינוי והשיכון, בתוקף תפקידי הייתי רפרנט תכנון עירוני למחוזות ירושלים, דרום ומרכז של המשרד.

3. 2004 - חוקר, מרצה ומרצה בכיר במחלקה לאדם במדבר, המכונים ע"ש י. בלאושטיין לחקר המדבר, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב.

קורות חיים -בנספח המצ"ב

להלן חוות דעתי:

כללי

חוות דעת זו מתייחסת להיבטים התכנוניים והסביבתיים של פרויקט המלונות המוצע בתמנע. חוות הדעת מתייחסת לארבעה היבטים של התאמת התכנית המפורטת למקום. ההיבט הראשון הוא היבט ההתאמה לתכנית המתאר, ועד כמה התכנית המפורטת עונה להוראותיה המפורשות ולכוונותיה. ההיבט השני הוא התאמת התכנית לסביבה שבה היא מתוכננת, וזאת על פי הוראות תכנית המתאר. ההיבט השלישי הוא התאמת התכנית לתכנון באזורים מדבריים, וההיבט האחרון הוא התאמת התכנית לעקרונות פיתוח בר-קיימא בכלל.

תכנית המתאר 2/112/02/12 אושרה בשנת 1995. מאז חלו התפתחויות רבות בגישות תכנוניות לנושאי סביבה. על כן, אין די בבחינת ההתאמה לתכנית המתאר, אלא יש להרחיב את בחינת התכנית ולבדוק את התאמתה לבינוי באזורים מדבריים, והתאמתה לעקרונות פיתוח בר-קיימא בכלל.

רקע

תכנית המתאר 2/112/02/12 אושרה בשנת 1995. מטרתה של תכנית המתאר הייתה לאפשר פיתוח מוקדים תיירותיים שונים בשטח הפארק, בכפוף לכך שפיתוח זה ישתלב בנוף הפארק (סעיף ב' בעקרונות התכנון המופיעים בעמוד השער של תקנון תכנית המתאר). לשם כך היא הגדירה שלושה אזורים בשטח הפארק. שטח א' שבו ניתן היה להקים מוקדי ביקור נקודתיים. שטח ב' שבו ניתן היה להקים מלבד השימושים שבשטח א' גם מוקד תיירותי הכולל מלונאות, תיירות נופש ומרפא ושירותים הנלווים אליהם, ושטח ג' הכולל אזור כניסה לפארק עם פונקציות שונות הקשורות אליו. פיתוח שטחים ב' וג' הותנה בתכנית המתאר בהכנת תכנית מפורטת הכוללת בינוי ופירוט כדי להבטיח את השתלבות הפיתוח בנוף. התכנית המפורטת 177/03/12 שהוכנה כדי לאפשר את פיתוח אזור ב' אושרה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2006. עמותת אדם, טבע ודין פנתה בסוף 2007 לוועדה המחוזית בבקשה לבטל את אישור התכנית, כמו כן נידון העניין בוועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת. ב – 19.3.08 פנתה אלי עמותת אדם, טבע ודין לקבל את חוות דעתי המקצועית על התאמת התכנית המפורטת לתכנית המתאר, וכן על מידת התאמתו של התכנון המוצע לסביבתו, ולעקרונות תכנון נכון בסביבה מדברית.

להלן חוות דעתי בכל אחד מן הנושאים:

1. התאמה לתכנית המתאר 2/112/02/12

מטרתה של תכנית המתאר היה לאפשר פיתוח תיירותי בתחום הפארק, תוך שמירה על אופיו הייחודי והטבעי. בחינה כוללת של התכנון המוצג בתכנית המפורטת מראה כי הפיתוח הוא פיתוח אינטנסיבי, הכולל פיזור של הבינוי בכל השטח ועבודות פיתוח בהיקף נרחב. **ללא ספק יישום**

התכנית ישנה את אופיו של המקום מן הקצה אל הקצה, ועל כן איננו עומד בקריטריון של השתלבות בנוף הקיים ואפרט להלן.

סעיף 2ב' בתקנון תכנית המתאר 2/112/02/12 קובע כי יוקם מוקד תיירותי בשטח כולל של עד 8% מהשטח המתואר כשטח ב' בתשריט. **מלשון הסעיף משתמע לדעתי כי כוונת מתכנן תכנית המתאר הייתה למוקד אחד אשר שטחו הכולל (בנוי, פתוח, עיקרי ושירות) לא יעלה על 8% מכלל השטח המסומן בתכנית המתאר.** גם אם נפרש את הסעיף כמתייחס לשטח הבנוי בלבד, הרי אין ספק שהשימוש במילה שטח כולל מתייחסת לכל השטח הבנוי ולא רק לשטחים העיקריים. ודאי שלא הייתה כוונת מתכנן תכנית המתאר לאשר פיתוח והתערבות בכל השטח המסומן כאזור ב' בתכנית. זאת ניתן גם ללמוד מכך שבשאר השטח, איפשרה תכנית המתאר להקים מוקדי ביקור כמתואר בסעיף 2א' שלה. בחינת התכנית המפורטת, לעומת זאת, מעלה שהתכנית פורשת את הבינוי והאטרקציות השונות על פני כמעט כל השטח ולא במוקד אחד, בשטח כולל (השטחים המוגדרים לאזור תיירות ונופש ולשטח פרטי פתוח בתכנית) של 301.98 דונם. גם אם מתייחסים להיקפי הבניה בלבד הרי אלה מגיעים ל – 42,000 מ"ר. הרבה יותר מאשר 24,000 מ"ר כמתחייב מתכנית המתאר על פי הפרשנות המרחיבה יותר.

סעיף 2ב' קובע גם כי "המוקד יכלול מלון אחד..." **בפועל התכנית המפורטת מגדירה 4 מלונות שונים זה מזה, שלושה מהם עם מוקד שירותים מרכזי. המלונות מרוחקים זה מזה מעבר לטווח הליכה סביר, ועל כן ידרשו הכפלה של שטחי שירות, שטחי חניה וכו'.** בפועל יוכל היזם, לאחר אישור התכנית, לפתח כל מלון ומלון בנפרד, ואף להחכיר אותם למפעילים שונים. לכן גם בסעיף זה אין התכנית המפורטת ממלאת את תנאי תכנית המתאר.

2. התאמת התכנית לסביבה

תכנית המתאר ציינה כי אישור התכנית המפורטת מותנה בהגבלת הבינוי לשלוש קומות, ובהכנת תכנית בינוי ופירוט החומרים להבטחת השתלבות המוקד התיירותי בנוף. **בפועל, עצם הפיתוח הנופי האינטנסיבי הכלול בתכנית מהווה שינוי מהותי של הנוף המדברי הקיים.** למרות שתכנית המתאר איננה מציינת זאת, מן הראוי היה שתכנית מפורטת המוגשת בתחום פארק תכלול הדמיות המראות את השפעה הנופית הכוללת של התכנית על האתר, כולל בחינת המבטים אל האתר ממקומות חשובים בפארק.

3. התאמת התכנית לאזורים מדבריים

למרות ההוראות המפורטות לבניה אקלימית של המבנים, **אופי הבינוי המתואר בתכנית המפורטת איננו מתאים כלל לאזורים מדבריים.** בנייה באזורים אלה מאופיינת בדרך כלל על ידי בניה קומפקטית, היוצרת מרחבים פתוחים המוצללים על ידי הבניינים עצמם. בניה קומפקטית גם חסכונית יותר באנרגיה משום שהיא מקטינה את המשטחים קולטי החום, ומקטינה את עומסי מיזוג האוויר שידרשו בבניינים. הבינוי המתואר בתכנית פזור ופרוש, כולל בתוכו שטחים רבים שאינם מוגדרים היטב, ואיננו יוצר מרחבים פתוחים מצומצמים יחסית, מוגנים מפני רוחות ואבק ומוצללים. כדי להפוך את שטח האתר לנעים לשהייה תידרש השקעה רבה בגינון אקסטנסיבי, המתאים לאזורים גשומים יותר, וודאי שאיננו אופייני לתנאי המדבר הקשים השוררים באזור.

4. התאמת התכנית לעקרונות פיתוח בר-קיימא

כאשר הסתיימה הכנת תכנית המתאר, הייתה החשיבה על פיתוח בר-קיימא בישראל בחיתוליה. לא כן הדבר באמצע העשור הראשון של המאה ה-21. על התכנית המפורטת היה להתמודד עם השאלות הללו, גם אם לא חויבה לכך על ידי תכנית המתאר. עקרונות פיתוח בר-קיימא מחייבים אותנו לנהוג בחיסכון במשאבי הקרקע, המים והאנרגיה. פיזור המבנים בשטח, מרחקם זה מזה ומן האטרקציות העיקריות ייצור מצב שאורחים באתר יזדקקו לכלי רכבם כדי לנוע באתר, דבר שיגדיל את הצורך בבניית מקומות חניה, ויגרום לבזבז אנרגיה ולרעש. הצורך למתוח תשתיות מים, חשמל וביוב לכל האתר גם הוא מגדיל את עלויות הבניה והאחזקה, יוצר פוטנציאל להפרעה נוספת בנוף, ומגדיל כשלעצמו את צריכת האנרגיה.

סיכום

לאור האמור לעיל, לא ברור איך יכלה הועדה המחוזית לאשר את התכנית המפורטת 177/03/12 תוך הסתמכות על תכנית המתאר 2/112/02/12. התכנית המפורטת משנה באופן מהותי את היקף הבניה והפיתוח באתר, ונוגדת את כוונותיה, עקרונותיה והוראותיה של תכנית המתאר. על כן היה עליה להיות נידונה כשינוי תכנית המתאר ולא כתכנית המפורטת אותה. מעבר לכך התכנית גם איננה מתאימה לסביבתה הקרובה, ויוצרת אי פיתוח מלאכותי בלב אזור מדברי. אופי הבניה המתואר בה, ואופי הפיתוח הסביבתי איננו מותאם לאזורים מדבריים. התכנית מייצרת מרחב בזבזני במשאבי קרקע, מים ואנרגיה, ועל כן סותרת עקרונות בסיסיים של פיתוח בר-קיימא.


חתימה

27 מרץ 2008

תאריך