



תכנית מתאר מעלות תרשיחא

התכנית מציעה 4 מתחמים להתרחבות העיר:

1. מתחם m1 : בתחום שטח לבינוי עירוני עפ"י תכניות המתאר השונות.
2. מתחם m2 : אזור הר בטח.
3. מתחם m3 : אזור נחל מרווה- חופף לשמורת תל מרווה המאושרת בתמ"א 35.
4. מתחם m4 : שטחי משבצת צוריאל ממזרח לשמורת נחל כזיב/נחל פקיעין.

מתחם m4	מתחם m3	מתחם m2	מתחם m1	מצב סטטוטורי
-	-	-	-	תמ"א 8
-	-	חורש טבעי לשמור בחלקו- הר בטח	-	תמ"א 22
עירוני שמורת טבע	רובו עירוני שמורת טבע	עירוני תמ"א 22	מרקם עירוני	תמ"א 35 - מרקמים
כולו ברגישות סביבתית נופית גבוהה	כולו ברגישות סביבתית נופית גבוהה	חלקו ברגישות סביבתית נופית גבוהה		35- רגישות סביבתית
שמורת טבע אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח	שטח יישוב כפרי/קהיתי אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח	שטח יישוב כפרי קהילתי אזור חקלאי /נוף כפרי פתוח	שטח יישוב עירוני	תמ"מ 9/2 ייעודי קרקע
מוגן מפיתוח שימוש קרקע מוגדר	מוגן מפיתוח ללא מגבלות סביבתיות	מוגן מפיתוח ללא מגבלות סביבתיות	ללא מגבלות סביבתיות	תמ"מ 9/2 הנחיות סביבתיות

יחס לתמ"א 35:

1. נוגד את ההוראות הכלליות לתכנון (סעיף 6.1, 6.2) בתמ"א, החלות על כל תחום התכנית. "תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם תוספת השטח לפיתוח היא צמודת דופן לשטח באותו מרקם המיועד לפיתוח בתכנית מתאר מחוזית תקפה או בתכנית מתאר מחוזית כוללת מופקדת. אינה עומדת בתנאי ההחרגה.
2. מחייבת קבלת אישור המועצה הארצית. סעיף 6.1.3 תת סעיף 7, קובע תנאים חריגים להפקדת תוכנית שאינה צמודת דופן. מתחם צוריאל (m4) אינו עומד בתנאים אילו.
3. נוגדת את סעיף 6.2 בתמ"א בדבר שמירה ככל האפשר על רצף השטחים הפתוחים בתוך אזור התכנון ובאזורי תכנון גובלים וכן בשטחים שאינם בעלי רגישות נופית סביבתית גבוהה וערכם החקלאי שולי. הוראות אלו חלות גם על סעיפי הגמישות שנקבעו בתכנית המתאר המחוזית (לעניין הקלה בשטח שערכו אינו עולה על 30% וכד').
4. יש להציג כי היקפי השטח הפתוח המוצגים בתכנית זהים להיקפי השטח לבינוי.
5. חלקו של מתחם צוריאל (m4) הנו שמורת טבע מאושרת בתמ"א 35. מוסד תכנון רשאי להחליט על שינוי ייעודו ובלבד שהתקבל אישור המועצה הארצית.

יחס לתמ"מ 9/2:

1. התכנית נוגדת את הוראות התמ"מ בדבר איסור בניה בשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח המוגדרים בתשריט הרגישות כשטח מוגן מפיתוח או כשטח לפיתוח מותנה, סעיף 4.16 בתמ"מ.
2. התמ"מ קבעה כי מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית להרחבת ישוב המוקף מכל עבריו בשטח ברגישות נופית גבוהה בתנאים הבאים (סעיף 5.2.9): 75% מהיקף השטח המסומן גובל בשטח מוגן מפיתוח/פיתוח מותנה, נספח סביבתי, הסכמתה של המועצה הארצית.
3. התמ"מ קובעת כי בשטח ברגישות 3 – שטח לפיתוח מוגדר ניתן לאשר תוכנית בתנאי שהנ"ל תואמת את אופייה החזותי של הסביבה מבחינת..... רציפותה ומידת חשיפתה החזותית לשימושי קרקע אחרים וכן לא ניתן למקם את השימוש המוצע בקב' רגישות 6. למתחם צוריאל (m4) השפעה חזותית רבה על שמורת הטבע מבחינת קיטוע המסדרון, צמצומו, השפעות זיהום אור, מיני תרבות וכד'.
4. התמ"מ קבעה כי תוכנית להרחבת שטח יישוב עירוני יהיה בהמשך רצוף וצמוד דופן לבינוי קיים.
5. נדרש אישור וולקחש"פ.

מתוך פרוטוקול ועדת חקירה לגבולות העיר: " .. אין בהחלטת הועדה משום קביעה לגבי ייעודם העתידי של השטחים שמומלץ להעבירם למעלות תרשיחא. בפרט, אין הועדה יכולה ומוסמכת להכריע בדבר האפשרות לבנות שכונת מגורים במתחם צוריאל, לה מתנגדים גורמי איכות הסביבה מנימוקים כבדי משקל. עם זאת, הועדה השתכנעה שלא העברת שטח זה למעלות ספק אם ניתן יהיה להעמיד את היוזמה למבחן במוסדות התכנון. לפיכך ולאור תמיכת גורמים המייצגים אינטרסים לאומיים ביוזמה זו, מומלץ להעביר את השטח למעלות, למרות אי הבהירות לגבי עתידו התכנוני הרצוי".

תסקיר ההשפעה על הסביבה בחן ארבע חלופות:

חלופת תכנית המתאר (ארבעת המתחמים)	מתאר ללא m2 m3	מתאר ללא m4	מתאר ללא m2 m3 m4	ציון עפ"י עורכי התסקיר
73	81	101	142	
תגרום לפגיעה הגדולה ביותר במשאבים הטבעיים בסביבתה, היחידה הנותנת מענה מלא לצרכי הפרוגרמה	מענה חלקי לצרכי הפרוגרמה	הציון הראלי הגבוה ביותר בשל הרגישות האקולוגית של מתחם 4 והיותו בינוי מרוחק שאינו צמוד דופן לבינוי קיים	חלופה המרוקנת את תכנית המתאר מתכן ולכן יש לפסלה על הסף	הערות עורכי התסקיר

חלופת המתאר ללא מתחם m4 קבלה את הציון הראלי הגבוה ביותר.

ב-4.9.2006 הוציא המשרד להגנת הסביבה חוות דעת לתסקיר ההשפעה על הסביבה שנערך לתכנית, עפ"י דרישות תמ"מ א 31 שהיתה אז בתוקף, ומטרתו היתה לבדוק "מהן ההשלכות הסביבתיות אקולוגיות של פיתוח העיר מעלות באותם אזורים שהוגדרו כעשירים בערכי טבע ונוף וכן באזורים הפתוחים המהווים את המשכס", כמו כן לבדוק כיווני התפתחות רצויים מבחינה תכנונית וסביבתית של העיר מעלות.

כיום, עם כניסתה לתוקף של תמ"א 35 רובו של השטח הנבדק נמצא במרקם עירוני על פי תשריט תמ"א 35, אך ערכיותו הטבעית לא השתנתה, והוא מוגדר בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה וחלקו ממוקם בשמורת טבע.

כמו כן, מתוך האמנה לשימור המגוון הביולוגי עליה חתומה מדינת ישראל (תקנה מס' 14). הדרישה המרכזית ממדינה שהנה צד לאמנה היא לפעול להגנה על המגוון הביולוגי שלה, בין היתר על ידי נקיטת פעולות לשימור מגוון הביולוגי בבתי גידול טבעיים, מניעת הכחדה של מינים, ושימוש בכלי של תסקירי השפעה על הסביבה לגבי תכניות שביצוען עלול לפגוע במגוון הביולוגי.

להלן קטעים מתוך חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה לתסקיר שנעשה:

"באופן כללי התסקיר ענה במלואו על מרבית ההנחיות והציג תמונה מקצועית ואמינה לגבי הערך האקולוגי של המתחמים המוצעים לפיתוח. חסרה היתה התייחסות להשפעה המצטברת של הפיתוח במתחמים הרגישים על המגוון הביולוגי ובתי הגידול במימד המרחב והזמן.

יחד עם זאת ברור למשרד להגנת הסביבה כי במסגרת לוחות הזמנים המוקצים לעריכת תסקיר לא ניתן לקבוע באופן מדעי נחרץ כיצד תשפיע התכנית על מין כזה או אחר במרחב הקרוב והרחוק. זאת מכיוון שיש צורך בניטור ארוך טווח ובהתבסס על מחקר מדעי בקני"מ רחב כדי להעריך אלו מן המינים יפגעו עד כדי הכחדה. רמת הידע האקולוגי הקיימת בידי אנשי המקצוע מאפשרת להם להניח ברמה גבוהה של ודאות את פוטנציאל הפגיעה, כפי שאכן נעשה בתסקיר זה.

סיכום והמלצות:

רגישות אקולוגית

המשרד להגנת הסביבה מאמץ את מסקנות התסקיר ועמדוניהם של הגופים הירוקים ושל רשות העתיקות (ראה נספח מס' 1 בהמשך) ומציע את נקיטת הצעדים הבאים:

1. לגרוע את מתחם M4 מגבולות תכנית המתאר ולא לאפשר כל פיתוח במקום בשל ערכיותו הסביבתית, האקולוגית והנופית הגבוהה וכן בהיותו רכס המנותק פיזית מהמתחם הבנוי של העיר מעלות על ידי נחל פקיעין. במתחם זה נמצאו 20 מינים נדירים ו- 2 מינים אנדמיים אדומים. פיתוח במקום יגרום לנזק בלתי הפיך לנחל כזיב, עלול לפגוע באיכות מי התהום וכן לפגוע במגוון המינים בגליל העליון על ידי קיטוע המסדרון האקולוגי והרס פסיפס בתי הגידול.

2. למתחם M3 רגישות סביבתית ואקולוגית גבוהה מאד. זוהי שלוחה המכוסה בחורש טבעי ממוקמת בין שני נחלים, יחיעם וגעתון. החורש במתחם מגוון ומפותח המהווה בית גידול למינים רבים וביניהם מינים נדירים ומינים על סף הכחדה. המתחם משמש כמסדרון אקולוגי חשוב בין שמורות טבע מצפון ומדרום ומשמש כבופר הגנה על איכות המים בנחלים ובמעיינות במורד הזרימה. פיתוח של המתחם כולו יביא להרס מוחלט של בית הגידול

האקולוגי באופן לא הפיך. כמו כן תשתיות של מים וביוב וכן אזורי תעסוקה יהוו פוטנציאל גבוה עד ודאי לזיהום מי תהום ומים עיליים.

אי לכך, אנו מציעים לצמצם את גבולו המערבי של המתחם ולבחון החלפת שטחים עם הקק"ל. באופן בו שטחי תמ"א 22 הממוקמים בחלקו הצפוני של המתחם יותוו בחלקו המערבי. בצורה זו יישמר חיץ בין השטח המבונה של המרקם העירוני לבין השטחים הפתוחים ומושב עין יעקב, ויצומצם חלקו המערבי של המתחם הרגיש.

בדיקה פרוגרמתית וסטטוטורית

3. התאמה לתמ"א 35 - העיר מעלות וסביבותיה ממוקמת במרקם עירוני. כיום עם כניסתה לתוקף של תמ"א 35 יש לבצע בדיקה פרוגרמתית כוללת של כל הישובים במרקם זה קרי, כפר ורדים, מעונה, מעיליא. ולבדוק האם כלל הישובים במרקם העירוני של מעלות רבתי עומדים בהוראות תמ"א 35. הבדיקה צריכה לכלול היבטים כמו, צפיפות מגורים מנימלית המותרת על פי התמ"א וכן הקצאת שטחים פתוחים אל מול שטחים בנויים, (לפי סעיף 7.1 סעיף קטן 7.1.1 לתמ"א 35 – "תוספת שטח לפיתוח").

4. התאמה לתמ"מ 2/9 ולתכנית המתאר של כפר ורדים: יש לבחון את התכנית אל מול הוראות תמ"מ 2/9 יחד עם התכנית המתאר של כפר ורדים הנמצאת בהליכי הפקדה, ולבדוק את סך כל השטחים למגורים ושטחי תעסוקה. להערכתנו תכנית מתאר מעלות ובעיקר מתחם M3, עומדים בסתירה למוצע בתכנית המתאר של כפר ורדים וכן מהווה שינוי משמעותי לתמ"מ 2/9 על פי תשריט יעודי קרקע ותשריט ההנחיות הסביבתיות.

5. צורך פרוגרמתי: בחישוב מקסימלי שנערך בסעיף ז' שבהמשך חו"ד זו, השטח הדרוש ליעד האוכלוסיה הנו כ-1,600 דונם. השטחים המוצעים בתסקיר הנם בהיקף של 2,600 דונם, כלומר קיים פער של כ-1,000 דונם בין המוצע לבין החישוב הפרוגרמתי לפי תכנית המתאר. מתחם 1+2 הנם מלאי של 670 דונם ויש צורך במלאי של כ-900 דונם במתחם 3 ובמרחב הבנוי של מעלות רבתי. אין כל צורך להתרחב לכיוון מזרח.

לסיכום:

המשרד להגנת הסביבה מתנגד לכל פיתוח שהוא במתחם M4 ומציע לצמצם ככל האפשר את מתחם M3 בחלקו המערבי תוך חילופי שטחים עם שטחי קק"ל על פי תמ"א 22. יש לבחון את צירוף שטחי המושב מעונה לשטחי השיפוט של העיר מעלות בהיותו ישוב צמוד דופן ועיר באזור בעל רגישות סביבתית נמוכה, ובכך ינתן מענה לחלק מצרכי הפיתוח של העיר מעלות."

חוות דעת אל"ס:

אנו באל"ס, מצטרפים לחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה ובנוסף מאמינים שלמען הצדק הסביבתי של האזור כולו, יש לתכנן את התפתחותו בראיה כוללת, כלומר: אין צורך והצדקה לקיומה של מועצה תעשייתית תפן. יש להפוך את אזור תעשייה תפן, או לאזור משותף לכל ישובי האזור, או לפחות, לדאוג לכך שהארונה עבור, תחולק באופן שווה וצודק בין הרשויות הסמוכות. אם זה יעשה, אין צורך באזור תעשייה/ תעסוקה לכפר ורדים, או למעלות במתחם 3. במקרה זה, יוכלו השטחים שמשני צידי הכביש כפר ורדים – עין יעקב להפוך למתחמי בניה, ובעיית המגורים והתעסוקה ימצאו את פתרונם.

רשמה: רונית שרמייסטר, מתכננת
עמותת אזרחים למען הסביבה בגליל
נציגת ארגונים סביבתיים בוועדה המחוזית צפון.