

## אל"ס הגישה התנגדויות לחלקים מתכנית המתאר המקומית מעלות-תרשיחא אשר הופקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון ביום 6.7.11

### נתונים כלליים:

1. תכנית המתאר מעלות תרשיחא הוגשה לוועדה המחוזית ב- 2006 ונדחתה בשל שלל סיבות.
2. התכנית הופקדה שוב לוועדה המחוזית ב 6.7.11 ופורסמה ב 10.8.11.
3. התכנית קובעת גידול אוכלוסיית הישוב ל 35,000 תושבים לשנת 2020.
4. התכנית מגדירה אזורי פיתוח בשטחים פתוחים ועיבוי המרקם הבנוי, וחלוקת אזורי הפיתוח לשכונות מגורים במתחמים M1, M2, M3 ו-M4.
5. במסגרת תכנית הרחבת העיר מעלות תרשיחא, מוצעים שטחים פתוחים, אזורי תעסוקה ומסחר.

ניתן לקרוא את התקנון המלא של התכנית [כאן](#)

### בהתנגדותה, מבקשת אל"ס:

1. להוציא את מתחם M4 /גבעת צוריאל מגבולות תכנית המתאר ולא לאפשר כל פיתוח במתחם בשל רגישותו הסביבתית/נופית/אקולוגית/גיאולוגית הגבוהה ובשל היותו מנותק פיזית מהמתחם הבנוי של העיר.
2. להורות לעורכי התכנית לעשות תכנון אזורי כוללני ובדיקה פרוגרמטית וסטטוטורית של כל הישובים הסמוכים- כפר ורדים, תרשיחא, מעונה ומעיליא- תוך התחשבות בשיקולים של צדק חלוקתי וסביבתי ובצרכי הפיתוח של כל היישובים הנ"ל וזאת כדי למנוע בזבז של שטחים ו/או אי צדק חלוקתי.
3. לבטל הקמת אזורי התעשייה החדשים המתוכננים במתחם M3. במקום זאת, יש למצות את שטחי אזורי התעשייה הקיימים כבר וכן לתכנן את אזור התעשייה תפן מחדש באופן שיהיה משותף לכל היישובים הנ"ל ותבטל המועצה התעשייתית תפן.

### נימוקי ההתנגדות:

1. פגיעה נופית, סביבתית ואקולוגית: גבעת צוריאל הינה שטח בעל ערך נופי סביבתי גבוה אשר כל בניה ופיתוח בה יביאו לפגיעה סביבתית ונופית קשה ביותר ונזק אקולוגי רב. גבעת צוריאל מוגדרת לפי תמ"א 22 ליער ויעור- כ"שמורת טבע" ו"שטח יער טבעי", האזור הינו חלק ממסדרון אקולוגי טבעי בין שמורת הטבע הר מירון לבין שמורת הטבע כזיב ומקיים רצף של שטחים פתוחים. תמ"א 35 מגבילה את הפיתוח בשטח הזה ומגדירה אותו כשטח בעל ערך סביבתי, נופי גבוהה אשר יש לשמרו. כל בנייה באשר היא באזור גבעת צוריאל מהווה פגיעה סביבתית קשה ואינה מוצדקת, יש לתת עדיפות פיתוח באזורי המרקם הבנוי בעיר ובשטחים המוגדרים לפיתוח והצמודים לשטחים הבנויים כדי למנוע כל פגיעה מינימאלית באשר היא בשמורת הטבע.
2. אין רצף טריטוריאלי בין הישוב מעלות תרשיחא לבין גבעת צוריאל, נחל פקיעין עובר ומפריד בין הגבעה לעיר ולכן כל קישור עירוני באשר יהיה יפגע קשות בנחל, בחיות הבר הנדירות ובכל המגוון הביולוגי של האזור.
3. כל חוות הדעת והבדיקות שנעשו לקראת הכנת התכנית הצביעו על כך שמתחם M4 הוא בעל הרגישות הסביבתית והנופית הגבוהה ביותר. בחוות הדעת שהכין המשרד להגנת הסביבה בשנת 2006 נמצא כי החלופה שכוללת את ארבע המתחמים היא החלופה אשר תגרום לפגיעה הגדולה ביותר במשאבים הטבעיים בסביבתה. החלופה של תכנית מתאר ללא מתחם M4 קיבלה את הציון הריאלי הגבוה ביותר בשל הרגישות האקולוגית של מתחם M4 והיותו בינו מרוחק שאינו צמוד דופן לבינוי קיים.

#### 4. תכנון בזבזני וזולל שטח:

א. התכנית מציעה הקמת מתחמי מגורים חדשים בטרם ניצול מלוא הפוטנציאל להתפתחות במרקם הבנוי הקיים כפי שקובעת תמ"א 35. התכנית קובעת גידול אוכלוסיית הישוב ל 35,000 תושבים לשנת 2020 המבוסס על צפי אוכלוסייה וצרכים לא מציאותי. עורכי התכנית מסבירים את הפער בין גידול האוכלוסייה הקיים לבין צפי הגידול של האוכלוסייה היהודית במעלות בשל בעיות מחסור בדירור לאוכלוסיית מעלות בגבולות העיר.

ב. עקרונות הפיתוח של תכנית המתאר מנוגדות לעקרונות הפיתוח הבר קיימא, בכך שהתכנון מסתמך על שיקולים בלתי סבירים בתחום החברתי, כלכלי וסביבתי. ישנו חוסר צדק חברתי בתכנית בכך שהיא קובעת צפי גידול האוכלוסייה היהודית בעיר באופן לא מציאותי אשר מטרתו לאזן את הדמוגרפיה בין היהודים והערבים בישוב. תכנון שטחי מגורים ושירותים ציבוריים לאוכלוסייה אשר לא ימוצה יביא לבזבז כספי ציבור ופיתוח משאבי טבע שלא לצורך.

לפיכך, יש להמליץ על אימוץ צפי גידול אוכלוסייה מותאם למציאות אשר דורש פיתוח תשתיות ומשאבים מצומצם יותר ממה שהתכנית מציעה כיום.

#### 6. שיקולים גיאולוגיים והידרולוגיים

א. התשתית הגיאולוגית באזור מתחם M4 מהווה "אזורי העשרה למי התהום". המשמעות היא שהאזור הוא בעל פוטנציאל גבוה של זיהום מי תהום. עובדה זו, בנוסף לקרבה לערוץ נחל כזיב, משמעותה שכל פיתוח ובניה שיתבצעו על פני אזורי העשרה יגרמו באופן וודאי להחמרת הזיהום הקיים באופן מיידי וגם להגדלת הזרימה העילית בחורף והעצמת השיטפונות במורד הזרימה.

ב. בנוסף, אזור העיר מעלות תרשיחא מצוי בקרבה לשברים פעילים ראשיים בדרום לבנון. בשל המבנה הסלעי והטופוגרפי של האזור וקיומן של יחידות סלע לא מלוכדות, הרי שבמצב של רעידות אדמה תגובת התשתית עשויה להעצים את הנזקים הישירים והעקיפים למבנים ולשטח

4. אין צורך באזורי תעסוקה ותעשייה חדשים באזור. התכנית מציעה הגדלת אזורי התעסוקה הקיימים בעיר, בקשה זו אינה מוצדקת לאור זה שבאזור הגליל בכלל ולב הגליל בפרט ישנם אזורי תעסוקה רבים העונים לדרישות התעסוקה של התושבים באזור ולתושבי העיר בפרט. במקום זאת, יש למצות את שטחי אזורי התעשייה הקיימים כבר וכן לתכנן את אזור התעשייה תפן מחדש באופן שיהיה משותף לכל הישובים הנ"ל ותבוטל המועצה התעשייתית תפן.