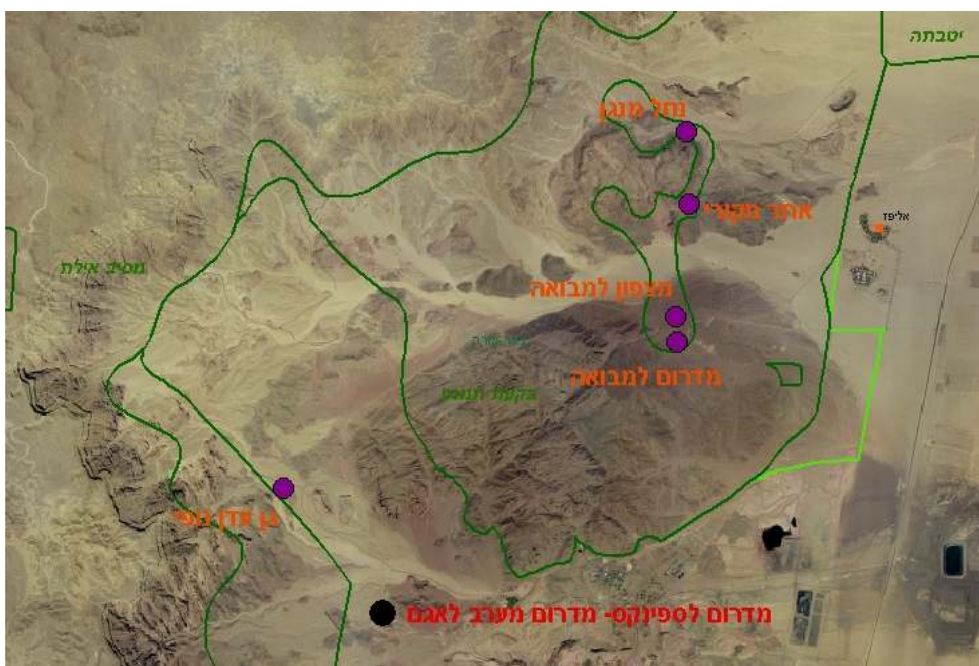


# בחינת חלופות להקמת מלון באזור פארק תמנע

## דו"ח ביניים



### פרופ' אלון טל

המחלקה לאקולוגיה מדברית ע"ש מיטרני  
המכונים לחקר המדבר ע"ש יעקב בלאונשטיין  
אוניברסיטת בן-גוריון בנגב

מאי 2008

## א. פתח דבר – הצגת בדיקת החלופות והקשרה

בשנת 1995 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של חבל איילות אישרה תוכנית מתאר מקומית מס' 2/112/02/12 שעניינה הקמת מלון בסמוך לפארק תמנע שבערבה הדרומית. לפני מספר שנים, "קבוצת איגרא" – יזמה תהליך של בדיקות ותכנון להקמת כפר נופש במקום שיתבסס על ארבעה בתי מלון קטנים. המתקנים יוקמו כ"בנייה ירוקה" המתחשבת בתנאים הצחיחים והנוף המרהיב המדברי. ביום 17 ביולי, 2006, 11 שנה לאחר אישור תוכנית המתאר, אושרה תכנית מפורטת מס' 177/03/12 להקמת המלון וזאת לאחר קיומם של שימועים ציבוריים בחבל אילות. לאחרונה התעוררה מחלוקת בדבר מיקומו של בית המלון בשטח בלתי מופר ויפה בסמוך לגבעת ססגון בוואדי (שהיום מכונה "עמק ססגון") הנמצא ממזרח/צפון הפארק. ראשית התנגדו להקמת מלון בעמק ססגון תושבים פעילים מקומיים מאזור הערבה בלבד, אולם עד מהרה הסוגיה הפכה להיות סוגיה לאומית. לאור הפולמוס הציבורי שהתפתח, התכנסה השדולה הסביבתית של הכנסת בכדי לשמוע את הצדדים ולדון במצב.

ביום 4 במרץ, 2008 במפגש השני של השדולה בכנסת התקבלה החלטה אשר פנתה לצדדים המעורבים לערוך בדיקה של חלופות אפשריות באזור תמנע על מנת לראות אם יש מקום אלטרנטיבי להקמת מלון. הדו"ח הנוכחי מהווה סיכום ביניים של תהליך זה. מטרתו היא למפות מספר חלופות להקמת מלון באזור פארק תמנע, ולבחון את התאמתן, וזאת כדי לאפשר לבעלי העניין להחליט האם יש טעם לקדם מול מוסדות התכנון חלופה אחרת לאתר שאושר בתוכנית המתאר 2/112/02/12.

הוויכוח הציבורי הינו בעלת מאפיינים מהותיים ואידיאולוגיים והוא נסב יותר על מקומו של בית מלון מאשר על נחיצותו. לרוב מסכימים כי בית מלון עשוי להביא יותר מבקרים לפארק תמנע ולאזור ולחזק פיתוח תשתיות תיירותיות נוספות בערבה הדרומית שעד כה נהנתה מעט יחסית ממבקרי בתי המלון של אילת.

לטענת המתנגדים, המקום המוצע בסמוך לגבעת ססגון אינו מתאים ממספר סיבות:

- המקום הוא ברובו בלתי מופר, ולכן הקמת מלון מהווה פגיעה בשטח "בתולי" יחסית וזאת באזור שנושא צלקות רבות מכרייה של שנים עברו.
- יש בסמוך לאתר גבעה המורכבת מאבן חול נובית הנחשבת לערך גיאולוגי ייחודי.
- האתר אינו "צמוד דופן" לפיתוח ולתשתיות קיימים בפארק תמנע ועל כן אינו יעיל מבחינה תכנונית.
- בנייה המלון יתפרסו על המסלול הקיים של שביל ישראל.

לסיכום, המתנגדים טוענים כי השטח הסמוך לגבעת ססגון הוא פשוט יפה ומיוחד מכדי לסגרו או להפכו לבית מלון ויש לשמרו ולפתח מלון באתר אחר, מתאים יותר.

יזמי הפרויקט מקבוצת איגרא באילת ותומכי התוכנית הקיימת, מדגישים את המאמץ בהכנת התוכנית לשתף את הציבור המקומי ולהקפיד על פגיעה מינימאלית באתר במהלך הבנייה ולאחר מכן. לטענתם, האיומים הסביבתיים העיקריים לאזור תמנע ולערבה הדרומית בכלל אינם מבתי מלון ותיירות אלא מתעשייה מזהמת, כריית חומרי גלם ומהרחבת בסיסי צה"ל ושטחי אימון. לשיטתם – הקמת איזורי תיירות איכותיים ייצרו אינטרסים כלכליים חדשים בנגב העשויים לשמש חיץ שישמור על משאבי הטבע, הנופים והמערכות האקולוגיות המיוחדות שעליהם מבוססת התיירות האקולוגית. כמו כן, לטענות הספציפיות שהועלו משיבים היזמים, כי הקמת כפר נופש ייחודי כפי שמתוכנן יוסיף לחווייתם של מטיילי שביל ישראל ושהמלון ישמח לארח אותם במתקן מוצל מיוחד ולדאוג לחדש למטיילים מים. לדעתם, המקום דווקא אינו בתולי, משום שישנן תשתיות קיימות בקרבת מקום. התצורות הגיאולוגיות הסמוכות לא ייפגעו כלל מן הבנייה הצפויה, אלא ציבור רחב יותר יוכל ליהנות מהן, והמלון תוכנן בקפדנות כדי להבטיח שילוב מתאים לשטח.

יש להדגיש כי הדו"ח הנוכחי איננו בא להביע עמדה בוויכוח האמור. כמו כן, אין הוא בא להשפיע על השאלות המשפטיות אשר הועלו בעתירה מנהלית מס' 264/08 אשר הוגשה על ידי "עמותת אדם טבע ודין" וצו הביניים שניתן בבית משפט מחוזי ביום 13.4.08 בעקבות בש"א 1204/08. (התהליך המשפטי בוחן את חוקיות היקף הבנייה בתוכנית המפורטת לעומת תוכנית המתאר וה"דילוג" במהלך שלב האישורים על דיון במועצה הארצית). אלא שהדו"ח בא לענות על אותה שאלה אובייקטיבית אשר נשאלה במסגרת הדיונים בכנסת והיא: "האם קיימות חלופות נוספות לאתר המוצע העשויות להיות מתאימות יותר מאשר המקום המאושר ליד הר ססגון?"

יש להדגיש אפוא כי השתתפותם של הנציגים המקצועיים בתחום התכנון של מספר בעלי עניין בסיוור ותרגיל בחינת החלופות שהתקיים, לא נעשו בהקשר משפטי או תכנוני פורמאלי. הבדיקה בוצעה במסגרת היענותם של הגורמים לפניית חברי הכנסת לערוך בדיקה ורצונם להבטיח כי מלון שיוקם באזור תמנע יהיה במקום המתאים ביותר.

דו"ח זה מסכם בדיקה של שישה אתרים שונים הנמצאים סמוך לפארק תמנע או בתוכו. לאחר סיכום של המתודולוגיה של הבדיקה ותיאור הקריטריונים אשר שימשו בסיס לדירוגם של האתרים, כל אתר שנבדק יוצג עם נ"צ שלו, תמונה ותוצאות הבדיקה. לסיכום הדו"ח יציג את ממצאי הבדיקות והשוואה בין החלופות השונות.

כאמור, מספר אנשי מקצוע השתתפו בעיצוב הקריטריונים, בחירת החלופות ובדיקתן. יש לציין כי כל הגורמים אשר השתתפו בהכנת דו"ח זה עשו זאת בהתנדבות ובמטרה לקדם פיתוח בר קיימא מיטבי ותודתי על שיתוף הפעולה. להלן רשימת חברי "צוות הבדיקה":

- רשות הטבע והגנים : ד"ר בני שלמון (אקולוג מחוז אילת, רט"ג) וגיא איילון (מנהל מחוז אילת, רט"ג)
- קרן קיימת לישראל : ענת גולד – מתכנתת מרחב דרום, קק"ל
- מועצה איזורית חבל אילות : יוני פרגיון – מהנדס המועצה
- קבוצת איגרא : האדריכל יואב איגרא, מיקי חברוני, מנכ"ל וזאב טהר-לב , מנהל הפרויקט מצד הקבוצה
- החברה להגנת הטבע : שי טחנאי – מנהל שמירת טבע איזור דרום, החברה להגנת הטבע.

תודה מיוחדת לד"ר בני שלמון אשר שימש צלם והרפרנט האקולוגי של הקבוצה ולגיא איילון על העזרה בהכנת המפות המופיעות בדו"ח. הדו"ח הוכן בהתייעצות עם האנשים הטובים אשר השתתפו בבדיקה – ועל כך תודתי מקרב לב. יחד עם זאת, מסקנות הדו"ח אינן בבחינת "קונצנזוס" של הקבוצה אלא סיכום שלי בלבד.

פרופ' אלון טל  
המכונים לחקר המדבר  
אוני' בן-גוריון של הנגב.

## ב. מתודולוגיה

### **בחירת המומחים**

דו"ח זה מתבסס על סיור וחוות דעת שנתנו על ידי אנשי המקצוע אשר הוזכרו לעיל. עיבוד שיטתי של דעות מומחים (המכונה: elicitation of expert judgment) התפתח כשיטת מחקר המאפשרת לעבור מהערכות איכותניות לדירוג כמותי יותר באותם מקרים שקיימת אי וודאות, או מחסור בנתונים, וכאשר אינדיקטורים מסוימים הם מטבע הדברים "סובייקטיביים" במהותם. בחירת אותם "מומחים" המשתתפים בהערכות מן הסוג הזה חייבת להיעשות על פי היגיון ובהגינות כדי לשקף מגוון של תפיסות ומוסדות המעורבים בסוגיה, ובכך לאפשר הליך מאוזן ככל שניתן.

במקרה דנן, הוחלט לבחון מספר חלופות פיזיות בשטח שמסביב לפארק תמנע. מוסדות וארגונים אשר היו שותפים בתמיכה כללית להקמת מלון בדרום הערבה בעבר נתבקשו להשתתף בבדיקה ולמנות נציג "מקצועי" שייצג אותם במהלך הבדיקה. דרישה מקבילה לכל הגורמים היתה נכונות לשקול ברצינות ובאופן אובייקטיבי מספר חלופות יחד עם האתר המוצע בעמק ססגון ועד כמה שניתן לא להגיע לתרגיל עם קונספציות סגורות בעקבות דינוי העבר. כאמור, אותם מוסדות התבקשו לשלוח מומחה מטעמם בתחום התכנון על מנת להבטיח כי השיח יתקיים בשפה "תכנונית" ולא פוליטית או כלכלית. לא נשללה השתתפות של יותר מאדם אחד מגורם כלשהו כדי לאפשר התייעצות, אולם בסופו של דבר, כל גוף נתן את הערכתו בדבר מאפייני כל אתר.

### **בחירת הקריטריונים**

כהכנה לסיור, רשימה של קריטריונים הוצגו למשתתפים והם העירו והוסיפו הצעות לאמות מידה נוספות. בעקבות ההתייעצות נבחרו תשעה קריטריונים – אשר הוצגו כשאלות על גבי טופס "שאלון" זהה לכל חלופה וחלופה. הטופס מופיע כנספח א' לדו"ח זה. להלן רשימת הקריטריונים אשר נבחרו:

1. <b>נוף:</b> ערך נופי של החלופה
2. <b>נצפות:</b> נצפות האתר מעורקי תחבורה הראשיים
3. <b>מפגעים:</b> קיומם של מפגעים סביבתיים בקרבת מקום
4. <b>נגישות:</b> נגישות לכבישים ראשיים
5. <b>שימור:</b> האם החלופה מונעת פגיעה בשטח לא מופר
6. <b>שיקום נופי:</b> האם הקמת מלון עשויה לסייע לשיקום של שטח פגוע
7. <b>תשתיות:</b> קרבת החלופה לתשתיות של מים, חשמל, תקשורת וכד'
8. <b>צמידות דופן:</b> קרבה למוקדי פיתוח קיימים
9. <b>גודל השטח:</b> התאמה בין גודל שטחה של החלופה וגודל השטח בתוכנית הקיימת

### **טבלה מס' 1: קריטריונים לבחינת חלופות אפשריות להקמת מלון באזור תמנע**

יצוין שבדיוני הצוות הועלתה דעה אשר לא ראתה בקריטריון של "צמידות דופן" אמת מידה חד משמעית. לפי השקפה זו, אין לשאוף לצופף אזורי אטרקציות יתר על המידה בפארק תמנע (דוגמא – באזור האגס) ועל כן אין לתת יתרון סביבתי מובהק לחלופה אשר בסופו של דבר פוגעת בחוויית המבקר בפארק באזורי הפיתוח הקיימים. די, לפי דעה זו, בקרבה לפארק עצמו להיחשב כפיתוח "צמוד דופן". לעומת זאת, הדעה הרווחת היתה, שבהתאם לתפיסה התכנונית שקיבלה ביטוי במגוון תוכניות, לרבות תמ"א 35, יש לשמור על עתודות שטחים פתוחים ככל שניתן על ידי ריכוז הפיתוח, ביחוד באזורים הסמוכים לאתרי טבע ונוף.

ברור כי הקריטריונים הנ"ל אינם מהווים רשימה בלעדית, ואפשר לדמיין קריטריונים נוספים. למשל, בתגובה לטיוטא קודמת של דו"ח זה נאמר כי לא נכלל ברשימה " הערך האקולוגי" או "פגיעה אפשרית במגוון מינים" של החלופות השונות. קריטריון כזה הוא אכן חשוב עד מאד, אולם, המומחים האקולוגיים אשר ליוו את התהליך ציינו מלכתחילה כי אין הבדל משמעותי בין אף אחת מהחלופות במישור זה, ושלא תהיה בהקמת מלון בכל חלופה שנבדה משום השפעה אקולוגית משמעותית. על כן, לא היה צורך בהשוואה על פי קריטריון זה. כמו כן, הועלתה אפשרות של הוספת אמת מידה של "התאמת תוואי השטח לתפעול תיירותי-מלונאי". נאמר כי אילו היתה מוצעת חלופה על פסגתו של הר, או בתוך בור עמוק, שהיתה מקבלת ניקוד מצטבר זהה לחלופות אחרות, עדיין ברור שלא ניתן היה להקים בה מלון בגלל המבנה הטופוגרפי. אכן, גם כאן מדובר בשיקול סביר, אך לא זה בלבד שהצעה זו עלתה לאחר נעילת רשימת הקריטריונים ויישומה, אלא ברור כי לאף חלופה שנבדקה אין תנאים טופוגרפיים קיצוניים שמונעים בה הקמת מבנים או כפר נופש.

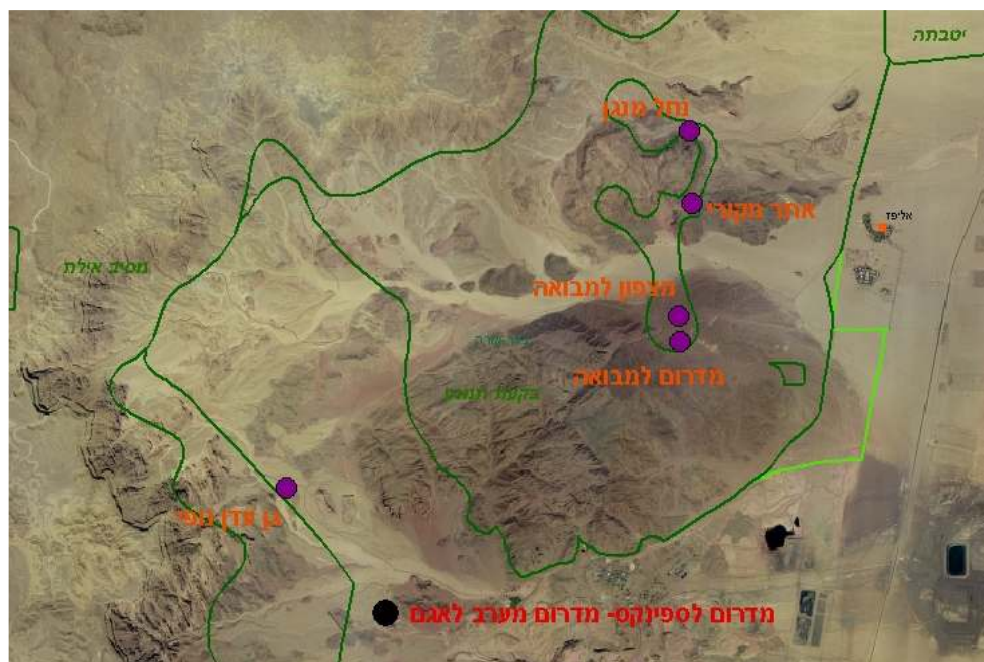
אמת מידה עשירית לא נכללה ברשימה והיא: התאמת החלופה ליעוד הסטטוטורי הקיים. קרי – אם חלופה נמצאת בשטח המיועד לפעילות אחרת (כרייה, שמורות טבע וכו') ואין נכונות מצד ה"בעלים" של אותם שטחים לשקול הקמת מלון בתוכו – נפסלת החלופה מראש. מדובר בקריטריון "אובייקטיבי" ואין צורך להצבעות ולהתייעצות יתר בגינו.

למשל, בבירור שנעשה עם מר יצחק גורן – מנכ"ל חברת ערבה מיינס בע"מ עולה כי החברה מתנגדת נמרצות להקמתו של מלון בתחום הזיכיון של החברה. כתוצאה, חלופה שהועלתה בעבר, מדרום לסוללה שליד אגם תמנע, נפסלה מראש בהיותה בתוך שטחי הזיכיון. כמו כן, ישנם מקומות בתוך הפארק והשמורות הסמוכות אשר נחשבו כלא מתאימים מבחינת רשות הטבע והגנים, קרן הקיימת לישראל והמועצה האזורית. חלופה ספציפית אחת הנמצאת בלב הפארק נפסלה בעקבות התנגדותם של נציגי קק"ל והמועצה האזורית.

### **בחירת החלופות**

ביום ה' 17 באפריל, 2008 התקיים סיור בתמנע של צוות הבדיקה. לאחר ליבון הקריטריונים, הצוות בחן את חמשת החלופות והאתר "המקורי" הסמוך להר ססגון. חמשת החלופות נבחרו על פי המלצות המשתתפים. החלופות נבחרו בשל היותם מקומות אטרקטיביים, המהווים אתרים אלטרנטיביים סבירים להקמת מלון ביחס לאתר המקורי בעמק ססגון. לחלק מן החלופות יש אף יתרונות ברורים בתחומים מסוימים לאתר המוצע כגון: גישה לתשתיות וכו'. יחד עם זאת, כל אתר נמצא במקום סביר מבחינת כל הקריטריונים, לרבות שטח זמין להקים מלון בהיקף דומה למה שאושר ליד הר ססגון. כמו כן, אף אתר לא נחשב קרוב מדי לאתרים רגישים בתמנע (לדוגמא – עמודי שלמה) כדי להשפיע לרעה על חווית ביקור במקום.

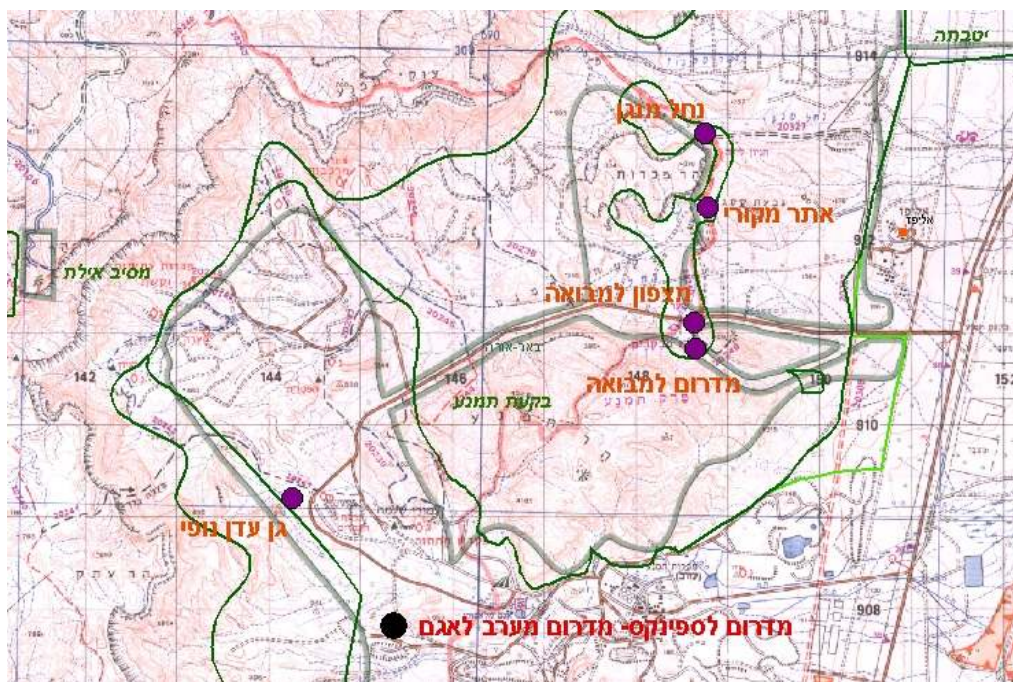
איורים מס' 1 - 3 הינם מפות ובהן מקומן של החלופות אשר נבדקו וסומנו על רקע טופוגרפי, גבולות שמורות הטבע באזור וביחס לשבילי הליכה. למעשה ניתן לחלק את החלופות לשלוש סדרות של זוגות: ליד הכניסה לפארק תמנע נבדקו שני אתרים מדרומה ומצפונה למבואה, בתוך הפארק נבדקו אתר ליד האגם ואתר מוסתר בלב הפארק הנקרא "גן עדן נופי", ומחוץ לגבולות הפארק, נבדקו האתר המקורי הסמוך להר ססגון ואתר מדרום לו בנחל מנגן.



איור מס' 1: הנקודות מציינות חלופות להקמת מלון בתמנע על רקע תצלום אוויר של האזור



איור מס' 2: נקודות לחלופות להקמת מלון בתמנע על רקע מפת של שמורות הטבע באזור



איור מס' 3: נקודות לחלופות להקמת מלון בתמנע על רקע מפת סימון שבילים

בכל אתר חברי צוות הבדיקה מילאו שאלון אשר התייחס לתשעת הקריטריונים המוזכרים לעיל. הקריטריונים נוסחו כשאלות, כאשר לכל שאלה, שלושת התשובות הוצגו בצורת "סולם לייקרטי". לדוגמא, לעניין קריטריון "תשתיות" – השאלה והתשובות הוצגו כדלקמן:

**תשתיות**

1. כיצד היית מדרג את רמת הנגישות של האתר להנחת תשתיות של מים, חשמל, תקשורת וכד'

רמת נגישות גבוהה	רמת נגישות סבירה	רמת נגישות נמוכה
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

בטרם ענו המומחים באופן פורמאלי על השאלונים, התקיימה שיחה בשטח בדבר התכונות האקולוגיות, הגיאולוגיות והטופוגרפיות של המקום. כל משתתף הוזמן להעיר הערות ולהשמיע דעות בדבר המקום, ורק לאחר מכן, כל גורם מילא באופן עצמאי את הדפים. לאחר סיום הסיור, הוקלדו ממצאי השאלונים ותוצאותיהם חושבו וסוכמו.

## ג. בחינת חלופות

### 1. חלופה מדרום למבואה

במרחק של כמה מאות מטר דרומה ממגרש החנייה הסמוך לכניסה לפארק תמנע ישנו מדרון פתוח אשר אינו נצפה כמעט מן הכביש ומבנייני המבואה. קואורדינטות GPS של החלופה הם כדלקמן:

אורך	רוחב	מדרום למבואה
198657	410833	

החלופה מורכבת משפכי נחלים שיוורדים מהר תמנע ובקרקע גושי סלע בגדלים שונים. לכיוון מזרח קיימים מבנים גיאולוגיים יפים ויש נוף לכיוון צפון ובו רואים ואת ההרים מסביב, לרבות איזור גבעת ססגון. למרות הקרבה, השטח לא נצפה לרוב מהכביש, ממגרש החנייה וממתקני הכניסה לפארק. איזור מס' 4 הינו צילום לכיוון צפון מהשטח.



איזור מס' 4: חלופה 1 – "מדרום למבואה"

טבלה מס' 2 מכילה את תוצאות הבדיקה בחלופה, כאשר ממוצע דירוגם של חמשת המומחים נמצא בשורה מוצלת בתחתית הטבלה. מן הממצאים רואים בבירור כי האתר מצטייר כמקום בעל ערך נופי גבוה (אם כי לא גבוה מאד). האזור לכל הדעות מוסתר היטב, והוא נטול מפגעים – כך שלא יהיה בבניית מלון באתר זה כדי לשקם אזור פגוע. יתרון בולט של החלופה (וחלופה 2) לעומת שאר המקומות הוא קרבתה לתשתיות קיימות ועתידיות. (קיימות תוכניות להוסיף לכניסה מוזיאון, קפטריה, מרכז מבקרים, וכו', פיתוח שיביא איתו חשמל מסודר, חיבור מים מותפלים וכד') גודל השטח הוא מקביל פחות או יותר לתוכנית המאושרת. הציון הכולל – גבוה יחסית לאתרים אחרים.

#### חלופה 1 – מדרום למבואה

נופי	נצפות	מפגעים	נגישות	שימור	שיקום נופי	תשתיות	צמידות דופן	גודל השטח	סה"כ ניקוד
1	2		2	2	1	2	3	3	
3	3	3	3	2	1	3	3	3	
2	3	3		1	1	2	1	2	
2	3	3	3	2	1	3	3	3	
2	3	3	3	2	1	3	3	2	
<b>2</b>	<b>2.8</b>	<b>3</b>	<b>2.75</b>	<b>1.8</b>	<b>1</b>	<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	<b>21.15</b>

#### טבלה 2: תוצאות וממוצעי הדירוג של חלופת "דרום למבואה"

##### 2. חלופה מצפון למבואה

במרחק של כמאה מטר מצפון לשער הכניסה של תמנע ישנו שטח מישורי פתוח אשר חשוף וגלוי לעין יחסית מכביש הכניסה. קואורדינטות GPS של החלופה הן כדלקמן:

רוחב                      אורך  
 411115                      198637  
 מצפון למבואה

מדובר בשוליים הדרומיים של נחל תמנע, המורכב בעיקר מחומר סחף נחלים העדין יותר מן האבנים בחלופה 1. הנוף עצמו הוא שטוח יחסית, שכן מדובר בנחל רחב ובעל מדרון מתון יותר מהחלופה הקודמת. הנוף שנצפה מן האתר הינו אותו נוף שמקבל את פני האורחים בכניסה לתמנע עם תצפית ישירה על איזור ססגון. איור מס' 5 הינו צילום לכיוון צפון מהשטח.



איור מס' 5: חלופה 2 – "מצפון למבואה"

טבלה מס' 3 מכילה את תוצאות הבדיקה בחלופה 2 ורואים בברור כי האתר מצטייר כמקום בעל ערך נופי פחות גבוה מאשר חלופה 1. למעשה מדובר בחלופה עם הערך הנופי הנמוך ביותר שנבדקה. גם הנצפות היא נמוכה מאד – ויש להניח כי ציון גבוה שניתן לעניין על ידי אחד הבודקים נעשה מתוך בלבול. האזור מופר בקצת, ככל הנראה כתוצאה מן הבנייה בכניסה לפארק. מאידך מדובר בשטח הכי קרוב לכבישים ותשתיות מים וחשמל קיימות. נראה כי יחסית לחלופה 1, מדובר באתר פחות אטרקטיבי עם ציון כולל נמוך יותר מאשר החלופה הדרומית המקבילה.

## חלופה 2 – מצפון למבואה

נופי	נצפות	מפגעים	נגישות	שימור	שיקום נופי	תשתיות	צמידות דופן	גודל השטח סה"כ ניקוד
2	3	2	3	3	3	3	3	3
1	1		2	2	1	2	1	3
1	2	3	3	3	3	3	3	3
1	1	2	3	2	1	2	2	2
<b>1.25</b>	<b>1.75</b>	<b>1.75</b>	<b>2.75</b>	<b>2.5</b>	<b>2</b>	<b>2.5</b>	<b>2.25</b>	<b>2.75</b>
								<b>19.5</b>

טבלה 3: תוצאות וממוצעי הדירוג של חלופת "צפון למבואה"

### 3. חלופת "גן עדן נופי"

בלב פארק תמנע, לא הרחק מן הכביש שמוביל אל עמודי שלמה נמצא מתחם המכונה על ידי מנהל הפארק הקודם: "גן עדן נופי". אכן מדובר בשטח יפה, מוקף באבני חול - האבנים הקשות יותר נמצאות למעלה ויוצרות מצוק, ובחלק התחתון ובמדרון גושים מפוצלים של אבני חול רך יותר. האזור אינו מפותח כלל, אך קרוב יחסית למרכז התיירותי של בקעת תמנע. חלופת גן עדן נופי הינה מוסתרת יחסית מהכביש הראשי, אך גלויה חלקית מן הכביש המוביל לעמודי שלמה. קואורדינטות GPS של החלופה הן כדלקמן:

רוחב      אורך  
409205      194288  
גן עדן נופי

איור מס' 6 הינו צילום של השטח כפי שרואים אותו מן הכביש, כך שאין רואים את המורכבות ויופיו הגיאולוגי של האתר עצמו.



איור מס' 6: חלופה 3 – "גן עדן נופי"

טבלה מס' 4 מכילה את תוצאות הבדיקה בחלופה 3 והממצאים מאשרים את התכונות שהוזכרו לעיל. למעשה מדובר בשטח השמור ביותר מתוך ששת האתרים שנבדקו, דבר שהביא למספר משתתפים להרהר האם הקמת מלון במקום לא היתה מעוררת התנגדות עזה יותר מאשר זו שמוחה היום על פיתוח "עמק ססגון" – לאור הימצאותו בלב הפארק עצמו. הציון הכולל הנמוך של האתר ככל הנראה נובע ממצבו הבלתי מופר ומהריחוק היחסית מתשתיות ומתקנים אחרים בפארק.

#### חלופה 3- "גן עדן נופי"

סה"כ ניקוד	גודל השטח	צמידות דופן	תשתיות	שיקום נופי	שימור	נגישות	מפגעים	נצפות	נופי
	3	1	3	1	1	3	3	3	3
	2	1	1	1	1	1	3	3	3
	2	3	1		1	2	3	3	3
	2	1	1	1		1	3	3	2
	3	1	1	1	1	2	3	3	3
<b>17.8</b>	<b>2.4</b>	<b>1.4</b>	<b>1.4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.8</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2.8</b>

טבלה 4: תוצאות וממוצעי הדירוג של חלופת "גן עדן נופי"

#### 4. חלופת "דרום האגם"

על התפר שבין פארק תמנע והאיזור המיועד לכריית נחושת זוהה שטח שכונה לצורך הסקר "דרום האגם". השטח גובל לנחל המבוטר על ידי סוללות של חומר כרייה ("טפלי") של תמנע. סמוך לשטח ישנה גבעה שנראית מן הכביש המוביל אל האגם, והוא סמוך לגבעת "הספינקס" הידועה. גבעות אלה אינן מופרות יחסית והן מורכבות מאבן חול. מן האתר רואים לכיוון צפון את אתר עמודי שלמה אך לא ניתן לצפון באגם המוסתר מן העין בשטח החלופה. קואורדינטות GPS של החלופה הן כדלקמן:

רוחב	אורך	דרום מן האגם
4076	1955	

איור מס' 7: חלופה 4 – "דרום האגם".



איור מס' 7: חלופה 4 – "דרום האגם"

טבלה מס' 5 מכילה את תוצאות הבדיקה בחלופה. מחד, ברור כי הקמת מלון או כל מיזם תיירותי באזור יתרום לשיקום הנוף אשר הינו לכל הדעות פגוע. קיומו של נוף מרהיב לכיוון צפון שיפר במידת מה חלק מציוני "הנוף" אשר ניתנו. יש לציין כי הקמת מלון באזור האגם תחייב תיאום רב וגמישות גדולה מצד חברת ערבה מיינס בע"מ, אשר עלולה להתנגד בכל תוקף לשטח זה, הגובל ואולי אף גולש אל תוך גבולות הזיכיון.

#### חלופה 4 - מדרום לאגם

סה"כ ניקוד	גודל השטח	צמידות דופן	תשתיות	שיקום נופי	שימור	נגישות	מפגעים	נצפות	נופי
	3	3	3	3	3	3	2	3	2
	3	3	2	3	3	2	1	3	2
	3	2	3	3	3	2	1	2	1
	1	1	2	3	1	1	1	3	1
	2	2	1	1	2	1	1	2	1
<b>18.8</b>	<b>2.4</b>	<b>2.2</b>	<b>2.2</b>	<b>2.6</b>	<b>2.4</b>	<b>1.8</b>	<b>1.2</b>	<b>2.6</b>	<b>1.4</b>

טבלה 5: תוצאות וממוצעי הדירוג של חלופת "דרום האגם"

#### 5. החלופה המקורית: "עמק ססגון"

הוואדי בו אושרה הקמת מלון הינו שטח המוקף בגבעות מצוק מרשימות של אבני חול. בבקעות השטוחות הסמוכות שנפתחות אמורים למעשה לקום מספר מבנים, כאשר התוכנית שומרת על מרחק של לפחות 100 מטר בין הבנייה לבין הגבעות שמסביב. יצוין כי נתגלו סימני כרייה מסביב לאתר, אם כי ברובו השטח הינו שמור היטב ויפה עד מאד. ( הכללת השטח במסלולו של שביל ישראל מהווה אישור אובייקטיבי לכאורה ליופיו של האתר). מדובר בשטח הנמצא מחוץ לגבולות פארק תמנע, אך סמוך יחסית אליו. קואורדינאטות GPS של החלופה הן כדלקמן:

רוחב      אורך  
412365      198798  
עמק ססגון



איור מס' 8 – האתר המקורי – מבט לכיוון גבעת ססגון

טבלה מס' 6 מכילה את תוצאות הבדיקה בחלופת "עמק ססגון". ברור כי בפרמטרים מסוימים כגון "התאמת גודל השטח", הציונים יהיו מקסימאליים. כמו כן, לאתר יתרונות ברורים כמו העדר מפגעים ונצפות נמוכה וכך היה צפוי, שכן לשם כך בחרו את האתר מלכתחילה. הערך הנופי של האתר גם דורג גבוה מאד – אם כי נמוך במקצת מחלופה 3 – גן עדן נופי. במקביל, המרחק מתשתיות קיימות, ופגיעה לכאורה בשטח לא מופר הורידו את הציון הכולל אשר למעשה ממקם אותו במקום השני במסגרת החלופות שנבדקו.

#### חלופה 5-הר ססגון –

סה"כ ניקוד	גודל השטח	צמידות דופן	תשתיות	שיקום נופי	שימור	נגישות	מפגעים	נצפות	נופי
	3	1	1	1	1	2	3	3	3
	3	2	2	1	2	2	3	3	3
	3	1	2	1	1	2	3	3	3
	3	2	2	1	2	2	3	3	2
	3	1	2	1	2	2	3	3	2
<b>19.4</b>	<b>3</b>	<b>1.4</b>	<b>1.8</b>	<b>1</b>	<b>1.6</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2.6</b>

טבלה 6: תוצאות וממוצעי הדירוג של חלופת "עמק ססגון"

#### 6. חלופת נחל מנגן

בהמשך הדרך צפונה מעמק ססגון נמצא נחל מנגן. כמו ססגון, הנחל מוקף בגבעות של אבן חול מרשימות, עם נוף מגוון, עוצר נשימה. השטח שהוצע כחלופה נמצא דרומית-מזרחית לדיונה של נחל מנגן. ניתן באמצעות כביש הנפט להגיע לאתר יחסית בקלות דרך דרכי העפר המובילות לנחשתן, אך מדובר באתר המרוחק ביותר לעורקי תחבורה ראשיים מתוך שאר החלופות. האתר נמצא אף הוא מחוץ לגבולות של פארק תמנע, וקרוב - אך לא בתוך - גבולות של שמורות הטבע שמסביב. הן החלופה של נחל מנגן והן חלופת עמק ססגון נמצאות במרחק אווירי של כ-2 ק"מ מתשתיות מיכלי המים של חברת מקורות. קואורדינטות GPS של החלופה הן כדלקמן:

רוחב אורך  
413172 198757

נחל מנגן

באיור מס' 9 רואים את הנוף הדרמטי כאשר הצילום מכוון לכיוון מערב.



איור מס' 9 – מבט לכיוון נחל מנגן

כצפוי יש דמיון רב בין הדירוג שניתן לחלופה 6 של נחל מנגן לבין עמק ססגון. כפי שעולה מטבלה מס' 7, לאתר יש ערך נופי גבוה, אולם ציונים נמוכים מבחינת נגישות. ספק אם אפשר להצביע על יתרונות בו לעומת ססגון כאתר חילופי, שכן עלויות של מתיחת תשתיות למקום (ואולי גם פגיעה נופית) תהיינה גבוהות יחסית, כאשר הערך הנופי נופל מעט מן הערך של החלופה המקורית והמאושרת.

**חלופה 6- נחל מנגן**

סה"כ ניקוד	גודל השטח	צמידות דופן	תשתיות	שיקום נופי	שימור	נגישות	מפגעים	נצפות	נופי
	3	1	2	1	1	2	3	3	3
	3	1	1	1	1	1	1	3	3
	2	1	1	1	2	1	2	3	2
	3	2	2	1	2	2	3	3	2
<b>17.25</b>	<b>2.75</b>	<b>1.25</b>	<b>1.5</b>	<b>1</b>	<b>1.5</b>	<b>1.5</b>	<b>2.25</b>	<b>3</b>	<b>2.5</b>

טבלה 7: תוצאות וממוצעי הדירוג של חלופת "נחל מנגן"

## ד. סיכום

בדיקת ששת החלופות הנ"ל מעלה כמה נקודות חשובות:

- (א) פארק תמנע וסביבתו כוללים מספר מקומות המתאימים להקמת תשתית מלונאית על פי הקריטריונים שנקבעו במסגרת הבדיקה. כפי שעולה מטבלה מס' 8, הפערים שבין רוב החלופות השונות אינם גדולים כצפוי.
- (ב) שקלול הציונים שניתנו לצורך דירוג טומן בחובו הנחה כי כל קריטריון ברשימה שהורכבה הוא שווה ערך. הנחה כזו איננה מקובלת על אף צד במחלוקת הנוכחית ובכלל בעולם התכנון. אם כן עדיפותו של אתר מסוים לעומת חלופה אחרת תלויה לחלוטין במשקל היחסי הניתן לאמת מידה זו או אחרת. לשון אחרת, בחירת אתר אופטימאלי באזור שהוא רגיש מבחינה נופית / סביבתית כמו אזור תמנע מחייבת איזון בין ערכים שונים, שלעתים בהגדרה מתנגשים זה בזה. מתן משקלות לקריטריונים שנבחנו, הינו אמנם שלב חשוב, אך הוא דורש תהליך של שיתוף של כל בעלי העניין ולא רק הגורמים המקצועיים אשר השתתפו בסיוור.
- (ג) אם, למשל, מייחסים חשיבות מיוחדת לקידומו של שיקום נופים פגועים במסגרת פיתוח תיירותי, יתכן כי חלופה 4 – דרום לאגם - היא הטובה ביותר במסגרת החלופות שנבדקו. כמו כן, אם אסתטיות נופית היא הקריטריון החשוב ביותר, אזי לעמק ססגון יתרונות מסוימים.
- (ד) לחלופה מס' 1 דירוג כולל גבוה יחסית לשאר האתרים, וזאת בזכות קרבתה לתשתיות קיימות ועתידיות, נגישות גבוהה, נצפות נמוכה וערך נופי מפתיע לטובה. אם שמירת שטחים איכותיים בלתי מופרים הינה בעדיפות עליונה, נראה כי לחלופה זו יתרונות ברורים.
- (ה) הסקר הנוכחי מסייע באופן יעיל יחסית להבדיל בין אתרים בעלי מאפיינים בסיסיים דומים. למשל, חלופות 1 ו-2' הוגדרו כ"צמד" כאשר הן קרובות מאד מבחינה גיאוגראפית. שתי החלופות מהוות אתרים "צמודי דופן" מוצלחים לתשתיות הכניסה של פארק תמנע. ביניהן, מתבלט הציון הגבוה יחסית של חלופה 1 – דרום המבואה. הוא הדין, בדבר עדיפות של עמק ססגון על נחל מנגן מהסיבות שהוצגו לעיל.

לסיום, בחינת החלופות האפשריות להקמת מלון באזור פארק תמנע מראה כי קיימות אלטרנטיבות סבירות לאתר המאושר בעמק ססגון – אותה חלופה מס' 5 שתוארה לעיל. יחד עם זאת, קביעה שאתר מסוים הוא "טוב יותר" נגזרת מסדרי העדיפויות והערכים של אותו יום, מוסד תכנון או קהילה המעורבים. המשך התהליך תלוי לא רק ברצון הצדדים, אלא גם במעורבותם של משרדי הממשלה הנוגעים בדבר שעד כה לא נענו לפניית הכנסת להירתם למשימה. ללא תהליך תכנון זריז ויעיל, עם מאמץ פרואקטיבי, סיוע כספי ומנהיגות מצד גורמי התכנון, ייתכן כי התוצאה האופטימאלית לא תושג.

מס' / שם החלופה	ערך נופי	נצפות	מפגעים	נגישות	שימור	שיקום נופי	תשתיות	צמידות דופן	גודל השטח	סה"כ ניקוד
1 – דרום למבואה	2	2.8	3	2.75	1.8	1	2.6	2.6	2.6	21.15
2- צפון למבואה	1.25	1.75	1.75	2.75	2.5	2	2.5	2.25	2.75	19.5
3- גן עדן נופי	2.8	3	3	1.8	1	1	1.4	1.4	2.4	17.8
4- דרום לאגם	1.4	2.6	1.2	1.8	2.4	2.6	2.2	2.2	2.4	18.8
5- עמק ססגון	2.6	3	3	2	1.6	1	1.8	1.4	3	19.4
6 – נחל מנגן	2.5	3	2.25	1.5	1.5	1	1.5	1.25	2.75	17.25

טבלה 8: סיכום תוצאות וממוצעי הדירוג של חלופות שטח להקמת מלון באזור תמנע

## נספח א' – דף לבחינת חלופות

### ערך נופי

2. כיצד היית מדרג את ערכו הנופי של האתר?

ערך נופי גבוה מאוד      ערך נופי גבוה      ערך נופי מועט  
                                                                           

### נצפות

3. מהי דרגת הנצפות של המלון מעורקי התחבורה הראשיים?

נצפות נמוכה      נצפות בינונית      נצפות גבוהה  
                                                                           

### מפגעים

4. במידה וקיימים מפגעים אקולוגיים-סביבתיים משמעותיים, כיצד היית מדרג את מידת השפעתם על אתר תיירותי-מלונאי עתידי במקום?

השפעה מזערית      השפעה מסויימת      השפעה רבה  
                                                                           

### נגישות

5. כיצד היית מדרג את רמת הנגישות מהכביש הראשי אל האתר?

רמת נגישות גבוהה      נגישות סבירה      רמת נגישות נמוכה  
                                                                           

### שימור

6. עד כמה בניית המלון באתר הנוכחי מאפשרת מניעת פגיעה בשטח בלתי מופר, באתר מורשת, נוף תרבות או שטח בעלי ערך אקולוגי גבוה?

אין כלל פגיעה      קיימת פגיעה מסויימת      יצור פגיעה רבה  
                                                                           

### שיקום נופי

7. האם בחירה באתר הנוכחי תעודד אפשרות לתרום לשיקום נופי?

במידה רבה      במידה מסויימת      במידה קטנה  
                                                                           

### תשתיות

8. כיצד היית מדרג את רמת הנגישות של האתר להנחת תשתיות של מים, חשמל, תקשורת וכד'

רמת נגישות גבוהה      רמת נגישות סבירה      רמת נגישות נמוכה  
                                                                           

### צמידות דופן

9. האם לדעתך האתר קרוב במידה רצויה למוקדי פיתוח קיימים נוספים בפארק?

במידה רבה      במידה מסויימת      במידה מועטה  
                                                                           

### גודל שטח

10. מהי מידת ההתאמה של גודל השטח הנוכחי לגודל השטח שבתוכנית הקיימת?

מידת התאמה גבוהה      מידת התאמה סבירה      מידת התאמה קטנה