

המכללה האקדמית תל-חי

תכנון עירוני ופיתוח כלכלי

מגישים:

דורון ליבוביץ'

סוזי אליאסין

בהנחיית: ד"ר גל חגית רומנו

**רקע**

בעבודתנו סקרנו את ברכת רם ואת סיפורו של האגם ממבטן של 3 רשויות ו2.5 מיליון תיירים הפוקדים את רמת הגולן מדי שנה, ומפספסים ריאה ירוקה ונכס טבעי נדיר. מצב האגם כיום הינו בעייתי מבחינה אקולוגית ותשתיתית ועל כן נסקור את כל הגורמים המקיפים את האגם ובנוסף נציע פתרונות בהתאם לחסמים המצויים כיום בשטח; נראה כיצד נכס טבעי יכול להפוך למנוף כלכלי רשותי. בסקירה שלנו, סיירנו רבות בשטח, פגשנו את הרשויות המקומיות, את ועדת התכנון מעלה חרמון, את בעלי העסקים באזור והתייעצנו עם כלכלנים לבדיקת הפוטנציאל לתוכניתנו. רוב החומר המובא לעינייך, מקורו באותם אנשים שפגשנו וקיבלנו דרכם הרבה מהנתונים שהוצגו בפרויקט.

**השחקנים הקשורים באגם:**

1. סביב האגם ישנן 3 **רשויות מקומיות**:

* האגם נמצא בשטח מוניציפלי השייך למועצה מקומית מסעדה
* באזור יש גם את מועצה מקומית מג'דל שמס שחלק מן השטחים הפרטיים נמצאים סביב ברכת רם נמצאים בבעלות תושבים מהרשות.
* בוקעתא שנמצאת כ4.7 קילומטר מהאגם ויצרה נספח תיירות בתוכנית המתאר הכוללנית לשנת 2017

1. **התיירים:** לפי נספח התיירות בתוכנית הכוללנית של מועצה מקומית בוקעאתא, מגיעים לאזור רמת הגולן מדי שנה כ2.5 מיליון תיירים, מתוכם 500 אלף שעולים לחרמון (כ10 דקות מהאגם, 5 קילומטר בלבד.) בנוסף אליהם קיימים גם 25 אלף תושבים מקומיים שמהווים פוטנציאל לתיירות מקומית ושימוש יומיומי בשירותי האגם.
2. **אגם:** כאן מדובר בתופעה גאולוגית נדירה, ברכת רם הינה מאר: לוע התפרצות של הר געש, זהו פתח הידרו-וולקני יחיד במינו אשר ממנו התפרץ מספר פעמים הר געש, המילה הידרו מיוחסת לשילוב של יציאת המגמה למפלס המים אשר נמצאים מעל פני הקרקע ויוצרים רחבת טוף בזלת ייחודית בשולי האגם.

בנוסף גובה ברכת רם הינו 900מ' מעל פני הים והינו משקיף למרגלות החרמון. כך שמדובר בתופעת טבע ייחודית המצויה בנוף ציורי ומהווה פוטנציאל תיירותי (שאנן 2009)

**תמונה המצב כיום:**

על פי נתונים שקיבלנו מועדת התכנון המקומית מעלה חרמון וניתוחם על גבי תוכנת הGIS מצאנו כי סביב האגם ישנם כ1560 דונם, מתוכם על כ4 דונם ישנה פעילות של צימרים ומסעדות אשר נבנו ללא תוכניות וללא אישורים. חוסר הפיקוח וההסדרה באזור גורמים לעוד ועוד יזמים צעירים לא לעמוד בפיתוי הכלכלי ולפתח עסק תיירותי משלהם מבלי להתחשב בבתי הגידול, במרקם הטבעי ובתוכניות עתידיות. דבר זה גורם לכריתת עצים בצורה לא מבוקרת, בניית מבנים תיירותיים ללא הצמדות לתוכנית ועדת התכנון אשר מתווה בין היתר את מיקום התשתיות והמבנים העתידיים; ולכן עוד ועוד עצי פרי וחורש טבעי נכרתים בעבור מבנים.

בנוסף ישנה נסיגה מסיבית של האגם עקב שאיבת יתר של מקורות אשר פוגעת גם היא בטבע אך גם בפוטנציאל שלשמו התיירים מגיעים לברכת רם והוא האגם. על פי שיחה שעשינו עם ועדת התכנון מעלה חרמון שמענו כי קיימת תוכנית אשר מתנה את הרשות בהשקעה תקציבית ראשונית לפיתוח חלק מן התשתיות בכדי לקבל היתרים ותוכנית מתאר ועזרה בגיוס כספים עבור הפרויקט, אך קיימת חוסר יציבות בהנהגת הרשות מסעדה והתוכנית נופלת בין הכסאות בחילופים התכופים שמתבצעים

בתפקיד ראש הרשות.

**חסמים למימוש התוכנית:**

* + החסם הראשון הם בעלי הצימרים סביב האגם, הם אינם מוכנים לשלם ארנונה כל עוד הרשות לא עושה הסדרה ומתקינה תשתיות מים, חשמל ותברואה ראויים. לטענתם אינם מוכנים לשלם אם אין תמורה, ומעבר לכך הם טוענים להפסדים כלכלים בעקבות המחסור בתשתיות יציבות במהלך תקופות של מזג אוויר קיצוני הפוקד את האזור מדי שנה.
  + חסם תקציבי, הרשות המקומית שבשטחה נמצא האגם הינה רשות חלשה ויש לה חסם תקציבי, מחד גיסא בכך שהאגם לא בראש סדרי העדיפויות ותפיסתו ברמה האסטרטגית, ומאידך גיסא החסם הכלכלי מונע ממנה להתחיל בבניית תשתיות בכדי לקבל את תמיכת ועדת התכנון המקומית בהמשך פיתוח האגם.
  + החסם האחרון הינו חברת מקורות, החברה שואבת מים מהאגם וגורמת לשתי בעיות:

1. אם אנחנו רוצים להכשיר את החוף לרחצה השאיבה תסכן חיי אדם ולא נקבל אישור ממנהל החופים שבמשרד הפנים.
2. החברה שואבת כמות מים אדירה ומצמצמת משמעותית את כמות המים, זה פוגע גם בחי הנמצא על וסביב האגם, וגם בנוף שבעבורו מגיעים התיירים

**מה אנחנו מציעים?**

תוכנית בעלת 2 שלבים:

**השלב הראשון** הסדרה של העסקים בכפוף לרגולציה, בשלב זה נציע רק הסדרה של העסקים הקיימים כרגע בשטח - צימרים ומטעי פרי. בשלב הזה הרשות תקים תשתיות בהתאם לתוכנית של ועדת התכנון מעלה חרמון ותגיש לפי בקשת הוועדה בקשה אחת מאוגדת לכל בעלי האדמות על מנת לקבל היתרים. מחישוב הפוליגונים בGIS ניתן לראות כי הרווח המשוער של הרשות לאחר הסדרה הינו כ272 אלף שח בשנה, כלומר לאחר ההסדרה, בעלי העסקים סביב ברכת רם יתחילו לשלם ארנונה ובכך תתחיל להניב רווחים (או יותר נכון בתקופה הראשונה להחזיר את ההשקעה). נושא הרגולציה יתייחס למתן הפגיעה בטבע ולחייב כל בעל צימר להקיף את שטח הצימר בכ80% צמחייה שמקורה בחורש הטבעי אשר יקבע על פי יעוץ מבעל מקצוע. בנוסף, על הרשות להיות יותר פעילה בשטח על מנת למנוע מקרים של בניה לא חוקית שוב.



**השלב השני:**

למקסם את הפוטנציאל ולהסדיר תוכנית מקיפה למקום.

- בניית טיילת מוצללת על גבי ציר היקפי: כחלק מהפרויקט אנו מציעים לסגור את הכביש המקיף את האגם לתנועת רכבים וליצור על גביו טיילת ירוקה אשר לאורכה צמחייה מצלה  ברזיות ומקומות ישיבה עם תצפית לאגם, הדבר יעודד ענפי ספורט שונים לאורך הטיילת.

- מודל בניה 80-20 : מודל זה מבטיח שכל בעל אדמה יוכל לבנות רק על 20% מהאדמה שלו ומחויב להשאיר 80% מהאדמה שטח ירוק\פתוח שבו יהיה צמחיה או עצים לבחירת בעל האדמה.

- אזור קמפינג: הסדרת חוף ספציפי לקמפינג לילה בתשלום אשר הלינה תתאפשר רק באזורו.

- שוק משולב: בכניסה לטיילת לייצר אזור המדמה שוק ובתוכו יהיו עסקים מקומיים כמו השכרת סאפים, אופניים, דוכן למידע תיירותי, אוכל מסורתי ופאבים אשר יהיו פעילים כל ימות השבוע ויהוו פוטנציאל גם לתיירות מקומית; כלומר אותם מקומות בילוי יהיו גם עבור תושבי האזור במהלך השבוע. בעצם היום האזור סביב האגם הוא אזור תוסס בצעירים גם בשעות הלילה והפאבים הקיימים באזור מוצפים ומבצעים סלקציה לכן יש פוטנציאל גדול להצלחת השוק .



**הזדמנויות:**

ע"פ הניתוח שעשינו בGIS ולאחר עבודת שטח מצאנו שבאמצעות השקעה של פיתוח תשתיות והסדרה ניתן מצד אחד להסדיר את הקרקע ולהבטיח את תא השטח הייחודי-אשר להשקפתנו יבטיח את שמירת ייחודיות האזור וימשוך קהל תיירותי (מהארץ ומחו"ל) ובכך יהווה מנוף כלכלי לרשות לאורך שנים ובכך מינפנו גם אזור טבעי ייחודי קיים וגם העלנו את הכנסות הרשות.

**פתרון החסמים:**

**בעלי הצימרים:** לאחר ביצוע השלב הראשון של התוכנית בה יונחו תשתיות היקפיות באזורי הצימרים, נפתור את התנגדותם של בעלי הצימרים לתשלומי הארנונה ושיתוף פעולה עם הרשות

**תקציב:** לפי הצוערת במועצה המקומית מסעדה, קיים קול קורא על דך 50 מלש"ח שמיועד לפיתוח תשתיות תיירותיות שבו הרשות עומדת בכל תנאי הסף. ההגשה לקול קורא מותנית בהשקעה ראשונית של הרשות באזור בו מתכננים לבצע פיתוח. לאחר ההשקעה בשלב 1 שהצגנו, העלויות ישמשו אותנו להגשה לקול קורא.

**מקורות:**משאבות מקורות כרגע מעוגנות בהסכם עם מסעדה, את פרטי ההסכם לא הצלחנו להשיג אך לראייתנו התכנות כלכלית גדולה יכולה להוות תמריץ להפסקת הסכם עם מקורות ולייצר מוטיבציה למסעדה לתמוך בתוכנית החדשה שיכולה להניב רווח משמעותי יותר ולאורך יותר זמן. בנוסף, שאיבת יתר תפגע במוטיבציית התיירים להגיע ולכן יהיה לרשות אינטרס להפסיק את שאיבת המים.

**לסיכום:**

הסדרת התשתיות, שינוי סדרי העדיפויות הכלכליים ותפיסת ברכת רם כנכס טבעי ייחודי תוכל להוביל לפיתוח כלכלי רשותי בר קיימא אשר יכול להניע את עצמו ולשפר את פני האזור כולו.

# ביבליוגרפיה

* + שאנן א'. (2009) *ברכת רם*, האוניברסיטה העברית, ירושלים.
  + בוקעאתא, מ' מ'. (פברואר 2017). תוכנית מתאר כוללנית בוקעאתא תכנית מס. 256 0433664 נספח תיירות., (עמ' 2-3).
  + *ועדת תכנון מעלה חרמון*. אוחזר מתוך http://maale-hermon.complot.co.il/Pages/default.aspx

תודה רבה