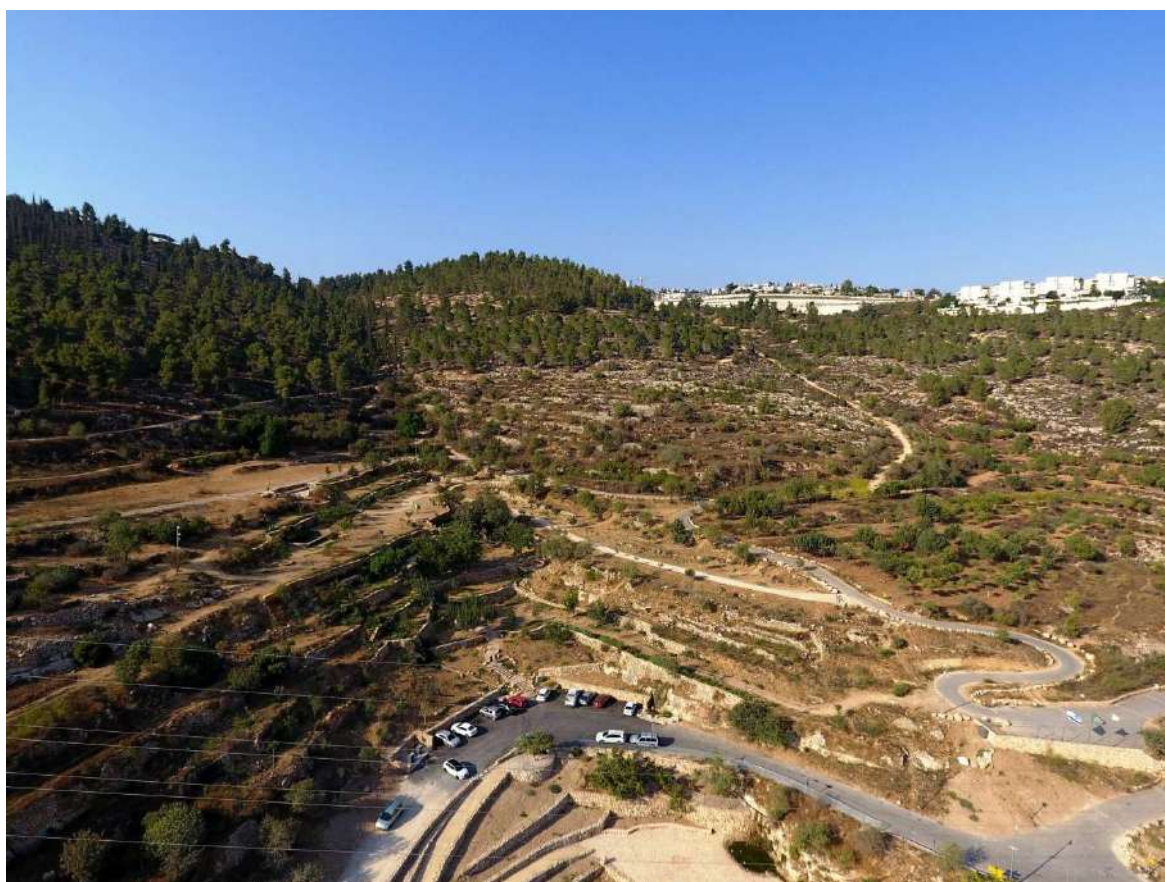


**תכנית 101-0387449 – שכונת רכס לבן**

**התנגדות החברה להגנת הטבע**



**פברואר 2019**

## התנגדות לתכנית מס. 101-0387449 – רכס לבן

החברה להגנת הטבע (להלן "החלה"ט"), שאנו הח"מ נציגיה במחוז ירושלים, מתנגדת לתכנית שבנדון, שמטרתה "הקמת שכונת מגורים בדרום מערב ירושלים, במטרה להרחיב את העיר ולענות על מחסור הדיור בירושלים" (מתוך דברי הסבר בהוראות התכנית). זאת, מהטעמים שיפורטו להלן.

הערה: הדגשות בציטוטים שבמסמך נוספו, אלא אם כן צוין אחרת.

ואלה טעמי ההתנגדות:

### **א. אישור התכנית לפני הכרעה בשינוי תמ"מ 1 / 1 / 30 – עיוות ושיבוש הליכי תכנון**

ביום 23.7.18 פנתה החלה"ט (ופנו גם אחרים) ליו"ר הוועדה המחוזית במכתב (רצ"ב – **נספח א'**), בו הבהירה עמדתה כי דיון בהפקדת התכנית המקומית המפורטת לשכונת רכס לבן, שנועד להתקיים למחרת היום, יהיה בחוסר סמכות, שכן רוב שטחה חורג מכתם "פיתוח עירוני" של העיר ירושלים בתמ"מ 1 / 30, היא משנה את ייעוד הקרקע בו מייעודי שטחים פתוחים (חקלאי, יער ופרק מטרופוליני) לייעודי פיתוח ועל כן נדרשת לאישור המועצה הארצית לשינוי התמ"מ 1 / 30 / 1.

שינוי התמ"מ הנדרש ברכס לבן אושר להפקדה במועצה הארצית ב- 6.9.17 והתנגדויות שהוגשו לו נשמעו בפני החוקר מטעם המועצה ב- 12.4.18. במועד הדיון להפקדת התכנית שבנדון, 24.7.18, לא הוגש עדיין דו"ח החוקר וממילא לא דנה המועצה הארצית במסקנותיו והמלצותיו של החוקר ולא נתנה החלטתה לגבי השינוי לתמ"מ. טענו אז כי בנסיבות של העדר החלטה על השינוי לתמ"מ וחוסר וודאות לגבי אישורו בכלל, אין מקום לדון בתכנית בעת ההיא שכן קיומו יצהיר על "משחק מכור" השם ללעג את הליך שמיעת ההתנגדויות לשינוי התמ"מ ועל היות תוצאתו ידועה וכתובה מראש.

למרות זאת, הדיון התקיים, התכנית אושרה להפקדה וטענה זו של החלה"ט (ואחרים, כאמור לעיל) זכתה בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית למענה שלהלן:

2. תכנית זו מתקדמת במקביל להליכי תיקון תמ"מ 1 / 30 / 1 בהתאם לתכנית המופקדת. לא אחת ולשם ייעול וקידום הליכי התכנון, מוגשות תכניות בסמכות המחוז במקביל לתיקון תמ"מ או קידום תכנית ברמה הארצית, תכניות אלו מתקדמות עקב בצד אגודל, כך שיש להתנות את הפקדת התכנית המקודמת במחוז בהפקדת התכנית בהיררכיה הארצית, וכך גם אישור התכנית במחוז מותנית באישור התכנית ברמה הארצית. בעניינו, התכנית לתיקון התמ"מ הופקדה ומצויה בשלב שמיעת התנגדויות בפני חוקר. על כן, מובהר כי יש לקבל החלטה על הפקדת תכנית זו בתנאים, ולקבוע כי תנאי לאישורה של תכנית זו יהא אישור התמ"מ.

ואכן, נראה כי תכנית השינוי תמ"מ 1 / 30 / 1 מתקדמת לאיטה, עקב בצד אגודל, או שמא עקב לצד עקב, שכן גם כעת, למעלה מ- 10 חודשים מעת הדיון בהתנגדויות לה, לא השתנה דבר – דו"ח מסקנות והמלצות החוקר עדיין לא הוגש וממילא המועצה הארצית לא דנה בהן ולא נתנה החלטתה.

לעומת זאת, התכנית המפורטת, נשוא התנגדות זו, ממהרת להתקדם, ואילולי הצורך להסיר מעליה את כבלי אישור רמ"י ועוד אי אילו מטרדים קטנים יותר, בישיבת מליאה נוספת ב- 3.12.18, יתכן והייתה מופקדת ומאושרת (בתנאי של אישור התמ"מ, כמובן) כבר לפני 4 חודשים, לתפארת טבלאות האקסל ושכר העידוד של לשכת התכנון ומשרד השיכון.

אנו עומדים עדיין וביתר שאת על טענת חוסר הסמכות, שכן מה שהיה נכון כשלושה חודשים לאחר ישיבת ההתנגדויות לתמ"מ 1/30/1, נכון וחמור שבעתיים בעת הזאת, מקץ שנה כמעט. בהפקדתה בפועל של התכנית הנדרשת לשינוי והכוונה הברורה לאשרה ויהי מה (בהתניה כנ"ל, כמובן) מבהירה הוועדה המחוזית למתנגדים ולמועצה הארצית כאחת כי ההתנגדויות לתמ"מ ולתכנית שבנדון הן כקליפת השום בעיניה, הדיונים בהן ייעשו רק למראית עין ותוצאתם היא בלתי נמנעת: אישור שתי התכניות כאחד. למותר לציין כי מדובר בעיוות ושיבוש חמור של ההליך התכנוני, שהוא נושאה של עתירה מנהלית של מושב אורה המתבררת כעת בבית המשפט המחוזי בירושלים.

### **ב. ערכו של מקום - הרגישות הסביבתית של רכס לבן והיקף הפגיעה בשטח התכנית**

לקידומו של השינוי לתמ"מ במועצה הארצית הסתייעו נציגי משרד השיכון והוועדה המחוזית, כהרגלם, בחזרה על טענה מופרכת, שנכללה לראשונה בהחלטת הוועדה המחוזית להמליץ למועצה הארצית על הפקדת השינוי: "**...התכנית ממוקמת בשטחים שדורגו כשטחים בעלי רגישות סביבתית לא גבוהה, בהתאם למדרג השטחים הפתוחים בתמ"מ 1/30/1 וככל הידוע לוועדה ערכם החקלאי של שטחים אלה הינו שולי.**" (מסמך החלטות ו. מחוזית 26.3.17). ואכן, המועצה שוכנעה כי קיימת הצדקה לקידום התכנית והורתה על הפקדת השינוי, שכן "ש לעודד קידומן של תכניות עירוניות בצפיפות גבוהה בתחום המרקמים העירוניים **שלא בשטחים ברגישות סביבתית גבוהה...**" (מסמך החלטות מועצה ארצית 5.9.17).

בחוסר השחר של טענה זו, פרי בורות עמוקה בנושא הסביבתי או מניפולציה שקרית מכוונת של מציגיה, עסקנו בהרחבה בהתנגדותנו לתמ"מ 1/30/1. מאחר והבדיקות הסביבתיות שנעשו עבור התכנית המפורטת הוכיחו את ההיפך, כפי שיובהר בהמשך, לא נרחיב בעניינה ונציין רק את הדברים הבאים:

- אין בהכרח קשר בין רגישות וערכיות סביבתית לבין "מדרג סטטוטורי", במיוחד בתכניות מחוזיות, שאינן נסמכות על תסקיר סביבתי מקדים, מקיף ומעמיק למלוא שטח התמ"מ, אלא בעיקר על סקרי עבר ועבודות קודמות, שהמידע בהן לעתים שטחי, חסר או ישן ואבד עליו הכלח.
- בנוסף, "מדרג שטחים פתוחים" בתכנית מעוצב לא אחת על פי לחצים של בעלי עניין ומאבקים של אינטרסים מנוגדים, פרטיים וציבוריים, השותפים לתכנית או מתנגדים לה, ולא על בסיס לימוד ואיסוף נתונים ועובדות ממוקד ושיטתי. לפיכך הוא חסר כל ערך לקביעת רגישות וערכיות אמיתיות.

**רגישות השטח וערכיותו נקבעות רק על פי עבודת סקר ואיסוף נתונים ממוקדת, שיטתית ויסודית בשטח התכנית הנתון, אך גם בסביבתו הקרובה, וכן על פי ניתוח תפקודו וחשיבותו במערך השטחים הפתוחים המרחבי.** על פי פרמטרים אלה **אין שום הבדל** בין שטחי היער והחקלאות שאינם מופרים, הכלולים בגבולות השינוי לתמ"מ ומסומנים סטטוטורית כ"פארק מטרופוליני", לבין השלוחה המזרחית המסומנת כ"יער", או העמק שמעבר לה, המסומן בתמ"מ כ"גן לאומי", שניצלו (בשלב זה) משינוי היעוד. גם אם חלקים משטחים אלה ימצאו עשירים יותר במיני צמחים נדירים או כוללים בתי גידול מיוחדים להם בלבד, הרי **בשקלול משמעותם ותפקודם במרחב הסובב, יש למכלול השטחים הפתוחים במורדות הדרום-מזרחיים של רכס לבן, כולל שטחים המיועדים לפיתוח אך לא מבונים בפועל, אותה מידה של רגישות סביבתית ואותה ערכיות – שתייהן גבוהות מאד.**

שתיים הן הסיבות להיותו של שטח התכנית ברכס לבן בעל חשיבות סביבתית גדולה ביותר: הסיבה האחת היא היותו חלק חשוב באגן איסוף הנגר וההזנה התת קרקעית של מעיינות האזור **וכולל בתוכו את מלוא שטח האגן התת קרקעי של עין לבן הסמוך**, המהווה מוקד משיכה פופולארי לציבור המטיילים והנופשים בגן הלאומי והפארק המטרופוליני נחל רפאים. **האפשרות הסבירה שהשטח מזין גם מעיינות אחרים באמצעות מערכות חללים קארסטיים לא נשללה עד כה.** למעיינות אלה יש גם חשיבות גדולה ביותר כבתי גידול לחים ייחודיים וכמקור מי שתיה לבעלי החיים. יתר על כן, חשיבותו ההידרולוגית הגדולה ביותר היא היותו **שטח חלחול למי נגר עילי והזנה תת קרקעית לאקוויפר האזורי של חבורת יהודה שהוא מקור מי שתיה עיקרי למדינת ישראל.** (להבהרות ראו מסמך "חוות דעת הידרולוגית-סביבתית" הרצ"ב – נספח ב')

בנוסף לכך, למעיינות ולמערכות ההשקיה ושרידי היישובים העתיקים שלצדם, יש ערך רב בהקשר של שימור המורשת התרבותית-היסטורית של האזור – חקלאות המדרגות של האזור שהתקיימה בו מימי ההתנחלות בארץ ועד לעבר הקרוב – וכמוקד טיול ונופש ייחודי ואטרקטיבי בטבע, לתושבי ירושלים והארץ כולה.

הסיבה השנייה היא היותו של שטח התכנית **מרחב מחיה ומסתור לבעלי חיים**, במיוחד יונקים גדולים כצבי הארץ ישראלי, **ודופן חיונית למסדרון האקולוגי לאורכו של נחל רפאים**, החשוב לתנועת בעלי חיים אל ומשטחי טבע עירוני איכותיים בנחל גילה ונחל כוס. **מסדרון זה הולך ומצטמצם בהתמדה בעשורים האחרונים**, בעקבות פעולות פיתוח לתשתיות תחבורתיות ואחרות, כולל מכשול קו התפר.

מאבק ארגוני סביבה, ביניהם החלה"ט, כנגד הנוסח הותמ"לי של תכנית רכס לבן (תמ"ל 1009) ולא רצונם הטוב של משרדי ממשלה, הוא שכפה על משרד השיכון ועל הוועדה המחוזית לערוך בדיקה סביבתית מקיפה בשטח התכנית. בדיקה זו, שבה הם משתבחים כעת, והמידע שנאסף בה, במיוחד בתחום ההידרולוגי-הידרוגיאולוגי, הביאה הוכחות חד משמעיות לרגישותו וערכיותו הקיצונית של השטח וגרמה אפילו לוועדה המחוזית להודות, בהחלטת ההפקדה מ-24.7.18 (ס' 6), אמנם בפה

קפוז, כי מדובר בשטח "בעל חשיבות סביבתית" ובפגיעה "מסוימת" בו ובסביבתו עקב התוכנית שבנדון. זאת כמובן לא לפני שהצהירה שוב "..." כי התועלת התכנונית-ציבורית הנובעת מהתכנית הינה רבה ומצדיקה את אישורה", וכמובן מבלי להודות בעובדה שהציגה למועצה הארצית מצג מסולף לגבי ערכיותו וחשיבותו הסביבתיות האמתיות של השטח – אגב, נושא שהועלה לפני החוקר בהתנגדויות לתמ"מ 1/30/1 וממתין להתייחסותו.

הוועדה הוסיפה וציינה כי "...שוכנעה כי נעשה ניסיון **למוער** ככל הניתן את הפגיעה הנובעת מהתכנית בסביבתה...במסגרת החלטה זו הוועדה ביקשה **לאזן** בין הצורך הציבורי להגדלת מלאי יחידות הדיור בירושלים, אל מול ההשפעה על השטחים הפתוחים, תוך מתן מענה **למוער** ככל שניתן את הפגיעה של תכנית בסביבתה.." (שם).

בדברינו הבאים נבהיר עד כמה הפגיעה ה"מסוימת" בסביבה ע"פ גרסת הוועדה, היא למעשה קשה, הרסנית להפליא ובלתי ניתנת ל"איזון" ול"מיזעור", כפי שמתיימרת הוועדה לטעון.

### **1. הפגיעה בהזנת האקוויפר האזורי ושפיעת המעינות**

המסמך "**תסקיר השפעה על הסביבה בהיבטים הידרו-גיאולוגיים: רכס לבן**" מ-2017, של ד"ר אפרת פרבר, המופיע כנספח 5 בגוף תסקיר ההשפעה על הסביבה לתכנית, סיכם את עבודת המחקר בנושא ההידרו-גיאולוגי בשלוש השנים שקדמו לחיבורו והגיע לידנו בשלב ההתנגדויות לשינוי לתמ"מ. שם, בסעיף 3.1, שכותרתו "שינויים והשפעות התכנית הצפויות על המערכת ההידרולוגית וההידרוגיאולוגית – הזנת האקוויפר", מפורטת הפגיעה הצפויה במשטר הזרימה והחלחול של מים בשטח התכנית כדלקמן:

ביצוע התכנית צפוי לפגוע בהיקף ההזנה אל האקוויפר מהסיבות הבאות:

- א. איטום מרבית פני השטח באזור הפרויקט עקב הבניה המתוכננת. איטום זה יסתום את נתיבי כניסת הנגר העילי אל הסדקים ומערכות הזרימה דרכם הוא מחלחל כיום אל האקוויפר. מאחר ולא ניתן למפות את המקומות דרכם כיום מתבצע החלחול- לא ניתן לשמר אותם ולהגן עליהם. במידה יבוצע חידור/השהיית נגר באזורים סדוקים בשטח התכנית ואל אזורים אלו ינותבו מי הנגר העילי- ניתן לצמצם משמעותית את הפגיעה בהזנת האקוויפר.
- ב. חפירות בשטח התכנית- צפויות לגרום לקיטוע מערכות זרימה קרסטיות, ופגיעה ביכולת חלחול וזרימת מי התהום.
- ג. ביצוע יסודות/מילוט- צפויים ליצור סתימה של מערכות הזרימה הקיימות, ופגיעה ביכולת התנועה של מי התהום.
- ד. הקמת אזור מגורים ותעסוקה מעל לאזור הזנה- עלולים לתרום מזהמים לתת הקרקע ולאקוויפר.

המלצותיה של ד"ר פרבר (פרק 4 במסמך) ליצירת אזורי השהיה לצורך חלחול טבעי לאקוויפר, באזורים פנויים מבניה, שבהם ניכרים סדקים רבים, יאפשרו לדעתה הגדלת כמות מי הגשם שיגיעו בסופו של דבר לאקוויפר האזורי של מי התהום, אך **לא בהכרח למעיינות**.

מחוות דעת לצוות התכנון של ד"ר יעקב ליבשיץ מהשירות ההידרולוגי וחישובים שנעשו על ידו, מנובמבר 2017, שלה נחשפנו גם אנחנו, עולה כי **ייבושו של המעיין ברוב ימי השנה מובטח כמעט בוודאות**, להוציא לאחר אירועי גשם משמעותיים בחורף.

במסמך מ- 2018, לאחר שנה נוספת של מחקר וניטור, שכותרתו '**נספח הידרוגיאולוגי בדגש מעיינות – בפרויקט שכונת רכס לבן**' (נספח 15 במסמכי התכנית המופקדים) מבהירה שוב ד"ר פרבר:

ז. חשוב לציין שבפרויקט זה נעשתה עבודת ניטור ומחקר הידרוגיאולוגית מקיפה ביותר. גם אם תתקבלנה המלצות שימור הנגר בכללותן, לא ניתן להבטיח שימור מלא של שפיעת המעיינות, מאחר ופרויקט רכס לבן כולל בינוי נרחב ומשמעותי. כן ניתן להבטיח כי הזנת האקוויפר תישמר, אם תבוצע השהיית נגר או החדרת נגר ככול הניתן, בהיקפים דומים להיקפים המחלחלים כיום בשטח התוכנית טרם תחילת הבניה בהתחשב במגבלות הנדסיות והנופיות.

"מעיינות" אומרת הד"ר פרבר ולא "מעיין". שכן כפי שמצויין בתסקיר מ- 2017 (עמ' 10) וכפי שמבהיר גם יועצנו, ההידרוגיאולוג יוסי בר (מעמ' 3 ואילך בחוות הדעת שלו רצ"ב – **נספח ב'**), כל מעיין במורדות רכס לבן סביב-סביב, הנמצא ברום נמוך מקו הבניין העליון של התכנית וגבוה מ"גג" תצורת מוצא, נמצא למעשה באזור ההשפעה ההידרוגיאולוגי של התכנית ועלול להיפגע ממנה בעת הבניה ולאחריה, גם אם הוא רחוק מאות מטרים ממנה ואף יותר, גם בצד השני של הרכס. מלבד עין לבן, הנמצא במרחק ובגובה של עשרות מטרים בודדים מהתכנית, ומגורלו המר יצילו רק נס, **לא נשללה עד היום ולא ניתן לשלול כליל השפעתה הרעה של התכנית גם על המעיינות הבאים:** עיינות (3) אל-בלד, עין שריג, עין אורה, עין תמר, עיינות (2) עוזי, עיינות עמינדב, עין סעדים ועין שלמון. זאת, בגלל הקושי הגדול ביזויו ומיפוי "האינסטלציה" הקארסטית המורכבת בתווך הסלעי.

אכן "בפרויקט זה נעשתה עבודת ניטור ומחקר הידרוגיאולוגית מקיפה ביותר", כפי שמעידה הד"ר פרבר ועבודה זו אכן "הצליחה לצמצם חלק מפערי הידע שעלו בראשית הפרויקט", כפי שהיא מציינת בסיכום מ- 2018. דע עקא שעבודה זו, חלוצית וראויה לשבח כפורצת דרך, לא הצליחה עדיין לעשות דבר אחד: להבטיח את "מזעור הפגיעה" של התכנית ההרסנית הזו בעין לבן. אלא אם כן ברירת המחדל המוצעת על ידי צוות התכנון – **חיבור המעיין למערכת המים העירונית** – המובאת כסעיף אחרון בפרק "ניהול מי נגר" (ס' 6.19 בהוראות התכנית, המהווה מענה להחלטות הוועדה בנושא) היא- היא ה"מזעור" המובטח...

אין ספק שהופעתה של ברירת המחדל, שתכליתה העיקרית – חשובה לטובלים אך חסרת כל ערך סביבתי - היא מילוי בריכת שכשוך בפארק המטרופוליטני, כחלופה להזנת המעיין, בסוף רשימה של



מהלכים המתיימרים לעקוב אחר ההנחיות המצוינות של ד"ר פרבר ומומחה הניקוז ד"ר במברגר - המשך החקר והניטור ותכנון תכנית מפורטת לשימור המעיינות, בנוסף לתכנית ניקוז ותכנית השהיה והחדרה מפורטות, על בסיס הממצאים עד כה והממצאים בעתיד - מעידה יותר מאלף עדים על ההבנה המשותפת לכולם, כולל הוועדה המחוזית, שאחרי כול היוםרות וגלגול העיניים הצדקני, עתידו של עין לבן (ואולי גם עתידם של מעיינות נוספים ברכס) יהיה תלוי, בהעדרו של נס, רק במי הברז.

ההצעה אינה מתקבלת על הדעת ואנחנו מתנגדים לה בתוקף, גם מסיבות אקולוגיות - פגיעה אפשרית בבית גידול לח ובמינים השוכנים בו, ביניהם מין נדיר ובסכנת הכחדה של קרפדה ירוקה, אם יזן במי ברז שטיבם תלוי בפעילותו ותפקודו של מתקן טיהור כלור - וגם מסיבות תפעוליות - מי יממן ומי יתחזק את המפעל לאורך שנים?

בהקשר זה ובכלל בקשר לנושא המעיינות, ראויה להתייחסות תובנתה הבאה של ד"ר פרבר בסיכום מ-2018, כדלקמן:

ח. חשוב לציין ששטחי הבינוי של שכונת רכס לבן בשטח של כ-840 דונם, מהווים כ-20% מתוך שטח המחשופים הבלתי בנויים (של כ-4,000 דונם) המזינים כיום את האקוויפר באגן ההידרוגיאולוגי של הרכס. פרויקט רכס לבן אינו הפרויקט היחיד המתוכנן באזור העלול להשפיע על מעיינות רכס לבן. במידה ותהיה פגיעה בשפיעת המעיינות ואף התייבשות מלאה של חלקם בעתיד- יהיה קשה לקבוע באופן מובהק מי מבין הפרויקטים שמתוכננים להיבנות, הוא האחראי לפגיעה זו.

7

את האחריות להתייבשותו המלאה של עין לבן, בהנחה שאכן תקרה, לא תהיה בעיה לקבוע, אם חלילה תאושר ותצא לפועל התכנית שבנדון, הראשונה לחורבן. בשכונות משהב"ש בביתר עילית וצור הדסה למדנו כי ככל שתתקדמנה עבודות עפר הרסניות (כמפורט לעיל ע"י הד"ר פרבר ובחוות הדעת של יוסי בר) בשטח התכנית, עוד הרבה לפני כיסוי הבטון והאספלט, אותות הפגיעה יתגלו כמעט מיד.

מאחר וכולנו מודעים היטב לתכנית המשותפת לרמ"י, משהב"ש ומנהל התכנון, לחיסול בשלבים של מוקד המעיינות המשמעותי ביותר בהרי יהודה באמצעות תכניות "רמת הדסה", "מורדות הדסה" ו"רכס לבן מערב" הבאות בתור, הרי אם אלו תקומנה חלילה, לא יהיה צורך וגם לא טעם לקבוע מי מהן אחראית לפגיעה במעיינות. במקום לבזבז זמן וכסף רב על המשך מחקר וניטור של תעלומות המעיינות ועל הבאת מי ברז לכל אחד ואחד מהם אם יתייבש, מוטב להורות על הקמת פארק מים דמוי לונה-גל ברכס, אטרקציה עירונית תיירותית, שתמומן כמקובל בכספי הקרן לשטחים פתוחים של רמ"י, וכדי לא להיות מנותקת מזיכרון העבר המקומי גם תזכה לשם "המעיינות בהר"...

כעת, לא נותר עוד אלא להתייחס למה שעל דעת כל המומחים מוגדר כמשימה הלאומית האמתית: להבטיח הגדלת כמות מי הגשם שיגיעו בסופו של דבר לאקוויפר האזורי של מי התהום, לאחר הרס מסיבי של כ-20% משטח המחשופים הבלתי בנויים המזינים כיום את האקוויפר. כפי שנאמר לעיל הוועדה הורתה על הכללת מסמכיה של ד"ר פרבר בהוראות התכנית (סעיף 12 בהחלטה) ועל קביעת

הנחיות מפורטות בנושא לעת מימוש התכנית. המסמך מ-2018 (תסקיר הידרוגיאולוגי - נספח 15 לתכנית) נקבע כ"מסמך מחייב" וסעיף 6.19 בהוראות אכן כולל הוראות להכנת תכניות מפורטות גם לנושא ניהול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם/חילחולם לתת הקרקע, כדי להבטיח כי הזנת האקוויפר תישמר. וכך מנחה הד"ר פרבר:

**"יש לבצע השהיה/חידור של מי נגר לתת הקרקע בהיקפים דומים ככל הניתן להיקפי המים המחלחלים כיום אל תת הקרקע. לצורך כך נדרש לייצר נפח השהיה של 5900 מ"ק בשטח התכנית. יש להקפיד כי כמות גדולה ככל הניתן תחלחל באזור אגני הניקוז 3 ו-4 (אגני הניקוז המערביים בשטח התכנית. מקור ההזנה העיקרי המשוער של עין לבן - א.ש.). ככל שיושהו ו/או יוחדרו מי נגר בכמות רבה יותר אל תת הקרקע, כך תצטמצם הפגיעה בהזנת האקוויפר ויתכן שתקטן הפגיעה הצפויה במעיינות. השהיית המים/החדרת המים תעשה באופן שלא תהווה סיכון הנדסי או פגיעה נופית במרחב התכנון"** (מסמך סיכום הידרוגיאולוגי - 2018)

את כל הטוב הזה מצנן ההידרולוג ד"ר במברגר עם הנתונים המופיעים במשפט הבא:

**"סה"כ נפח גשם יומי ממוצע המחלחל בשטח התוכנית במצב הקיים...5900 מ"ק. בשטחים הפתוחים העתידיים להישאר טבעיים גם לאחר הבינוי, מושהה ומחלחל סה"כ 750 מ"ק. נדרש לייצר עוד 5150 מ"ק נפחי השהיה כדי לשמר את המצב בהזנת האקוויפר."** (נספח 6- הידרולוגיה וניקוז. עמ' 20)

8

משמעות המשפט שלעיל היא ששטח התכנית יאבד כתוצאה מבנייתה למעלה מ-87% מכושר החלחול שלו כיום למים – מים שרוב נפחם מזין את האקוויפר האזורי. פרבר ובמברגר מתווים מסלול הצלה המבוסס על המשך מחקר וניסויים כמו על ניצול הזדמנויות לעת הבנייה, אם תהינה, לאיתור שטחים המאפשרים השהית מים וחלחול בסדקים או החדרה באמצעות מתקנים ייעודיים, ועל תכנית ניקוז מורכבת, על בסיס הממצאים, המיועדת לאיסוף וניתוב הנגר העילי אל המתקנים. האם ניתן לעמוד בדרישה "לייצר עוד 5150 מ"ק נפחי השהיה כדי לשמר את המצב בהזנת האקוויפר"? בספק רב. חובת ההוכחה עליהם.

מ"פגיעה נופית" של מתקני השהיה וההחדרה במרחב התכנית אין צורך לחשוש. השכונה החדשה, אם תיבנה חלילה, לא תשאיר "נוף" לפגוע בו. מגבלת "הסיכון הנדסי" למבנים ותשתיות, מצמצמת מאד את האפשרויות לתוספת נפחי השהיה והחדרה בשטח הבנוי, ולכן נראה שרוב השהיה וההחדרה הנדרשים ייעשו בסופו של דבר, אם בכלל, דווקא בשטחי הגן הלאומי/פארק מטרופוליני שמחוץ לשטח הבנוי, תוך הפרה ופגיעה נוספת בשטחים טבעיים.

**לסיכום הנושא ההידרו-גיאולוגי:** הרס המערכת הקארסטית בכל שטח התכנית ואובדן אפשרות החלחול ברוב השטח אינם "פגיעה מסוימת", כלשון השיחדש (newspeak) של הוועדה. הם בגדר שינוי סדרי בראשית, שיביא לחיסולם בשטח של מערכת ניקוז וחלחול טבעית ושל ערכי טבע שקיומם תלוי בה, ולפגיעה בשרידי מורשת תרבותית אנושית עתיקה, שקיומה היה קשור קשר הדוק לתנאים



הטבעיים. נדגיש כי תוצאות המאמץ המחקרי וניסיונות נוספים לפענח את סודות המערכת של מי התהום אינם וודאיים. נוסיף עוד כי מערכת מלאכותית, משוכללת ומושקעת תקציבים ככל שתייה, אינה תחליף למערכת טבעית, גם אם תפיתע, בניגוד לכל הסיכויים, ו"תשמר את המצב באקוויפר האזורי", ומי הברז העירוניים הם תחליף עלוב ומגוחך לשפיעת מעיינות טבעית, על כל התנודות החלות בה ובערכי הטבע הנסמכים עליה, בהתאם לעונות השנה ומזג האוויר.

הנחמה לכאורה שמציעה ד"ר פרבר במסמכיה – אפשרות נביעתם של מעיינות חדשים במורדות הרכס, כתוצאה משיבוש או חסימת ההזנה של מעיינות קיימים – היא אפילו לא נחמה פורתא. טפטוף מים על פני סלע, המנותק מהקשרו וממכלול היסטורי-תרבותי אינו תחליף למכלולי מעיינות ההר ההיסטוריים, ורט"ג, קק"ל ואפילו הרל"י שאין דומה לה, אינם תחליף לחוצבי הנקבות, בוני מערכות ההשקיה והחקלאים החרוצים הקדומים.

## 2. מסדרון אקולוגי ורצף שטחים פתוחים

כבר ב- 5.9.17, בדיון על תמ"מ 1/30, בעת שנציגי הוועדה המחוזית הציגו למועצה הארצית מצג שווא על ערכיות השטח המדובר בהתבסס על "מדרג ערכיות" מפוקפק ולא רלבנטי, הייתה הוועדה מודעת כמונו לקיומו של סקר טבע עירוני, שהוכן עבור התכנית המפורטת והשגותיו, אותן הצגנו בהתנגדותנו לשינוי לתמ"מ לפני החוקר. מסמך זה, בעריכת ניר מעוז, שהופיע אז כנספח מס. 6 בטיטת התסקיר, ומופיע כך גם בנוסח התסקיר הסופי, עמד לפני הוועדה המחוזית ויועצי הסביבה שלה גם בעת הדיון להפקדה ומופיע כעת, ע"פ החלטת הוועדה, כנספח מנחה בפני עצמו במסמכי התכנית (נספח 17).

לאור התחושה כי רוב חברי הוועדה ואנשי לשכת התכנון לא טרחו לעיין בסקר ואלה שכן עיינו בו הקפידו להתעלם מהכתוב בו כדי לייצר את מונח השיחדש (newspeak) "פגיעה מסוימת" בהחלטת הוועדה, נבהיר את חומרת הפגיעה האקולוגית הצפויה ממימוש התכנית חלילה, ראשית כפי שהוצגה במסמך עצמו.

כמתבקש וכראוי, עורך המסמך והסוקר מתאר את שטח התכנית ראשית בהקשרו המרחבי כדלקמן:  
"ברמת המיקרו שטח התכנית מהווה חלק ממכלול השטחים הפתוחים באגן נחל רפאים הכולל את המרחב ביןהישובים אורה ועמינדב בצפון ואל וולגה, הר גילה ובתיר בדרום. בתי הגידול ודגם הכתמיות בתחום התכנית מאפיינים את השטחים ממערב לירושלים ואת מרחב הרי יהודה.

**מרחב זה מהווה את המסדרון והרצף האקולוגי האיכותי ביותר החודר אל תחומי העיר מכיוון דרום מערב ומדורג ראשון בחשיבותו בסקר הטבע העירוני.** באגן הנחל מגוון גדול של בתי גידול...פסיפס זה מהווה בסיס לקיומו של מגוון ביולוגי עשיר וייחודי של צמחים ובעלי חיים. באגן הנחל קיימות הפרעות בשל פעילות אדם...**למרות הפרעות אלו מרחב ההתייחסות כולל מגוון מינים נדירים ובתי גידול איכותיים בהם מתקיימות מערכות אקולוגיות טבעיות...**" (סעיף 9.1 במסמך – סיכום ממצאים וערכיות אקולוגית – הערכה כללית)

בהמשך מתאר הסוקר, במבט ממוקד, את שטח התכנית הממוקמת במדרון הצפוני של עמק נחל רפאים. בחלקו התחתון של המדרון יש שטחי בתות טבעיות וחקלאות מסורתית, שערכיותם גבוהה במיוחד בגלל המצאות מגוון גבוה של צמחים, ריכוזי מינים מוגנים ונדירים ומוקדי פריחה, וחשיבותם גדולה כאזורי מחייה ומקורות מזון לבעלי חיים. חלקו העליון של המדרון הוא ברובו שטח יער נטע אדם, לכאורה בערכיות נמוכה יותר, אם כי שטח התכנית עצמו כולל מגוון שטחים בערכיות משתנה, כולל שטחים בערכיות מרבית. מכאן הוא עובר לדון בהשפעת התכנית המוצעת על סביבתה ועל המרחב וקובע:

**"כאמור, ברמה העירונית אגן נחל רפאים מהווה את המסדרון האקולוגי האיכותי ביותר במערב ירושלים. ליבת המסדרון נשענת על השטחים הפתוחים במרכז העמק ודרומה לו המרוחקים מהבינוי והפיתוח על גבי הרכסים. קיימת חשיבות בשמירת הרצף לאורך הנחל ונקודות הסתעפות והחיבור לנחל גילה. מבחינה זו במצב הקיים התכנית המוצעת, בשל מיקומה בחלקי המדרון הצפוני הגבוהים, מצמצמת את הרצף אך מאפשרת את המשך תפקודו..." (שם).**

האם לפנינו בשורה טובה, התואמת לכאורה למסר הוועדה המחוזית למועצה הארצית (פרוטוקול המועצה 5.9.17) כי **"...התוכנית שומרת ככל הניתן על רצף השטחים הפתוחים בדרום מערב ירושלים ומותירה את אגן נחל רפאים כשטח פתוח מחוץ לתחום התכנית..."**? האין זו הוכחה ל"מתן מענה למוזער ככל שניתן את הפגיעה של התכנית בסביבתה"?

10

**כלל וכלל לא.**

כי בפסקה הבאה (שם, עמ' 81), המובאת כאן במלואה לנוחות הקוראים, מתבהרת המציאות האקולוגית במלואה. היא מציגה את חשיבותו הגדולה של השטח מבחינת התפקוד במרחב והיא צופה פני **עמיד אקולוגי קטסטרופלי** כתוצאה מבניית השכונה בשטח שבנדון:

**במצב העתידי במידה וירושלם מכשול קו התפר וימומש כביש 39 אזי צפוי קיטוע משמעותי ביותר של המסדרון האקולוגי וניתוק אגן נחל רפאים מהשטחים הפתוחים בתחום העיר ומרחב נחל גילה. במצב כזה עולה חשיבותם של כלל השטחים בתחום האגן ובתוכם שטחי המדרונות העליונים בהם מוצעת התכנית בעיקר כאזורי מחייה לבעלי חיים. כבר במצב הקיים עושים בעלי חיים בדגש על הצבי הישראלי שימוש בשטחי היערות הסמוכים למושבים אורה ועמינדב. היערות מהווים אזורי פעילות בשל הצל והמחסה וכתמים בהם ניתן למצוא מזון. ניצול יער נטע אדם ע"י אוכלוסיות הצבאים הנה תופעה מוכרת ולמרות שזהו אינו בית הגידול המועדף של המין הרי שהיא מתגברת בשל לחצי פיתוח, צמצום שטחי מחייה איכותיים וגידור של שטחים חקלאיים. לפיכך חשיבותם של שטחים מיוערים במרחב הרי יהודה עולה באזורי הפעילות של המין זאת בהתאם לכושר הנשיאה הכולל של השטח ולמאפייני היער כגון : צפיפות העצים, שכבת הצומח בתת היער ורמת ההפרעות.**

משום מה נעדרת התייחסות כלשהי לאמור לעיל בפרק ג' - "פירוט והערכה השפעות התכנית על האקולוגיה במרחב" של תסקיר ההשפעה על הסביבה. למרות הכללתו של הכתוב במלואו בפרק א' - "תיאור מצב קיים", עוסק סעיף 2 בפרק ג', שכותרתו "פגיעה ברצף שטחים פתוחים ומסדרונות אקולוגיים", רק בצמצום רחב הרצף הנותר בין גדר ההפרדה לגבול התכנית לכ- 560 מטר, ומעלים, לא במקרה כנראה, את האמת המטרידה שהציג ניר מעוז.

תכנית כביש 39 והשלמת מכשול קו התפר באזור הן פעולות פיתוח קונקרטיות ולא יוזמות תיאורטיות. הן מוכרות היטב לוועדה המחוזית ולמועצה הארצית ועלולות להתממש עוד קודם לבניית השכונה. **אין אפוא שחר לטענה כי התכנית שומרת על רצף השטחים או כי ניתן בכלל "למזער" את הפגיעה האנושה בסביבה. אגן נחל רפאים אמנם נשאר ברובו מחוץ לתכנית, אך הוא עתיד להישאר פגוע ונכה מבחינת התפקוד האקולוגי.**

לאמת שהוצגה בסקר הטבע העירוני, בחרנו לצרף לעיון הוועדה גם שתי חוות דעת של אנשי מקצוע. האחת (**נספח ג'**) מאת מנהל מרכז היונקים בחברה להגנת הטבע, הזואולוג שמוליק יידוב, שבשנתיים האחרונות עקב באמצעות מצלמות שהוצבו בשטח בסבבים תקופתיים אחר תנועת בעלי חיים בשטח התכנית וסביבתה וריכו נתונים ממקורות נוספים על תצפיות בבעלי חיים באזור, עם דגש על הצבי הארץ ישראלי. חוות הדעת השנייה (**נספח ד'**) היא של פרופסור יורם יום טוב, מרצה ומחנך לשמירת טבע וחוקר בעל שם.

**לסיכום נושא המסדרון האקולוגי ורצף שטחים פתוחים:** בספרו "צבאים בישראל" (הוצאת דן פרי/יד הנדיב/החברה להגנת הטבע, 2016) כותב פרופסור יום טוב את הדברים הבאים:

*"צבאים ניחנו בכושר תנועה רב. קיומם מותנה ביכולתם לנוע באופן חופשי לא רק בתחומי שמורות הטבע, שלרוב שטחיהן קטנים מכדי לקיימם. הם זקוקים למרחב הפתוח שמעבר לגבולותיהן. באזור הים התיכוני של הארץ אין שום שמורת טבע גדולה דיה לקיום אוכלוסיית צבאים בעלת מגוון גנטי המבטיח את המשך הישרדותם, ולכן יש לאפשר לצבאים לנוע ללא חשש וסיכון בכל השטחים הפתוחים וביניהם. הבטחת קיומם של פרודורי מעבר בין חלקי הארץ השונים חיונית לקיומם של הצבאים...".*

להבדיל ממי תהום הנעים בנתיבים נעלמים ובלתי ניתנים למיפוי ומעיינות העשויים להפתיע ולשרוד דרך נס, נתיבי התנועה של צבאים ובעלי חיים בכלל הם מוכרים וממופים היטב לא אחת. קיומם תלוי בשטחי מחיה רחבים מספיק (לכל מין על פי דרכו) בהם הם משחרים למזון, מתרבים ומוצאים מחסה ומקלט בעת הצורך; בנוסף תלוי קיומם בהבטחת הקשר בין אותם שטחים המוכר כ"רצף שטחים פתוחים". בהעדר שני אלה, לבעלי החיים אין ניסים ואין דרך מלאכותית השקולה ליצירת אגני השהיה והחדרה של מים לאקוויפר, כדי להבטיח את המשך קיומם הטבעי. גורלם קבוע מראש. הרס השטח הטבעי ברקס לבן לבניית השכונה המוצעת פוגע באופן וודאי ובלתי הפיך בשטחי שיחור מזון של מינים רבים וברצף שטחים פתוחים המאפשר קשר בין אוכלוסיות ולפיכך הוא מגביר ומחריף את

האיום על עצם קיומם. וראוי לזכור: שכונה שלא נבנתה ניתן לבנות בעתיד. שטח פתוח שנטחן עד דק ונבנה עד תום וערכי טבע שנהרסו בו, אינם ניתנים לשיקום או שחזור והם אבודים לעד.

### **לסיכום נושא הרגישות הסביבתית של רכס לבן והיקף הפגיעה בשטח התכנית:**

- החלטות הוועדה המחוזית והמועצה הארצית לקידום ואישור התכנית שבנדון התבססו בבירור על מצג שווא, מנוגד לאמת העובדתית, של ערכיות השטחים המיועדים לבניה.
- **שטח התכנית ברכס לבן הוא בפועל שטח פתוח בעל חשיבות סביבתית גדולה ביותר,** עקב היותו חלק חשוב במיוחד באגן האיסוף וההזנה התת קרקעית של מעיינות האזור; כמו כן הוא מרחב חיוני להמשך קיומו של המסדרון האקולוגי של נחל רפאים, המצטמצם בהתמדה בעשורים האחרונים, והוא חשוב לקיום, למסתור ולתנועת בעלי חיים.
- **מימוש התכנית עתיד לגרום להרס כל ערכי הסביבה שצוינו – טבע, נוף ומורשת תרבותית-היסטורית - ולפגיעה אנושה בפוטנציאל האזור כמרחב איכותי לטיול, בילוי ונופש בחיק הטבע.**
- את האמור לעיל הוכיחו בבירור ממצאי הבדיקות הסביבתיות המעמיקות בתחומי ההידרו-גיאולוגיה והאקולוגיה הנספחות לתסקיר, שבין מסמכי התכנית שבנדון. הם תואמים לממצאים ולניתוח של מומחים מטעם החלה"ט, שחוות דעת שלהם רצ"ב להתנגדות.
- **למעשה לא נותרו עוד שטחים פתוחים שרגישותם וערכיותם "נמוכה"/"לא גבוהה" בהרי יהודה. הפיתוח האינטנסיבי בעשורים האחרונים פגע קשות בבתי גידול ייחודיים, ברציפות השטחים הפתוחים, במסדרונות האקולוגיים ובערכי הטבע והנוף. כתוצאה מכך גברה מאד חשיבותם של השטחים הנותרים לפליטה, כמו רכס לבן.**
- בהקשר זה יש לזכור כי סביב רכס לבן ומערבה ממנו מקודמות תכניות נוספות – בחלקן שרידי "תכנית ספדי" וכולן ידועות כיום כחלק מ"התכנית האסטרטגית ל- 2040" - המאיימות לפגוע, באופן דומה, קשה וסופי לא פחות, בבתי גידול ייחודיים, במעיינות, ברצף השטחים הפתוחים ובתנועת בעלי חיים. במציאות הקיימת כיום, פגיעת תכניות אלו בסביבה, כמו פגיעת תכנית רכס לבן, אינה ניתנת ל"מזעור" ול"איזון". לפיכך עולה מאליה שאלת "הצורך", המצדיק לכאורה את תהליך ההרס המתמשך ומחמיר של מרחב הרי יהודה. ב"צורך" נעסוק אפוא בפרקים הבאים בהמשך.

## ג. האמת על עתודות הבניה בירושלים

החלטות הוועדה המחוזית והמועצה הארצית הנוגעות לתכנית שבנדון, התבססו על והדהדו את הטענה הידועה על "חוסר בעתודות קרקע למגורים בירושלים", השבה ועולה בהתמדה מאז אמצע שנות ה-80 של המאה שעברה ומופרכת שוב ושוב.

ס' 4 בהחלטות הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, מציג את התבשיל הישן בתוספת תבלינים חדשים ובבחישה מחודשת, כדלקמן:

"עתודות הקרקע בתחום אזור הפיתוח העירוני של ירושלים (כפי שנקבעו בתכנית המתאר החדשה, המשקפת את מדיניות התכנון של הוועדה) **מוצו לחלוטין...הישימות** של קידום תכניות בפוליוגונים אלו **נמוכה מאוד בשל מיקומם**, בעלות המקרקעין בהם והצורך לנצל אותם כמענה לצרכי הציבור של תושבי העיר... **קיים קושי משמעותי לקידום תכניות באזורים אלו, ולפיכך פוליוגונים אשר היו מיועדים לבניית אלפי יחידות דיור לא מקודמים כלל**, בהם מתחמים בהר חומה, דרום גילה, גבעת המטוס ושכונת רמות...".

האם יתכן שעתודות הקרקע "מוצו לחלוטין" בעוד "פוליוגונים אשר מיועדים לבניית אלפי יחידות לא מקודמים כלל"? לא. הרי מדובר בתכניות מאושרות ובתכניות בהליכי תכנון מתקדמים המוכרות לנו.

עדכון של המסמך "תהליכי התכנון והפיתוח למגורים בירושלים לשנת 2040 – מאגר עתודות, מגמות ומאפייני בינוי" מאת א. ברשישת ות. פינקל (פברואר 2016), נעשה בחברה להגנת הטבע ומתפרסם בעצם ימים אלה, במסמך "מאגר העתודות למגורים בירושלים לשנת 2040 והמלצות לאימוץ כלי מדיניות משלימים" שחיברה המתכנתת לירון דין. במסמך זה נבחנו מחדש ועודכנו הנתונים משנת 2016 ונוספו עליהם יחידות דיור הנגזרות מהחלטות מדיניות ורגולציה של השנים האחרונות (נספח ה').

מהנתונים במסמך המעודכן עולה כי כמו בעבר, **המאגר המצטבר של עתודות הקרקע עד 2040, ללא השטחים שבקונפליקט סביבתי – רכס לבן, מורדות אורה, שלוחת הדסה ומצפה נפתוח – עומד על כ- 124 אלף יח"ד פוטנציאליות** (טבלה 1). חלק מהן אכן בקרקעות מדינה שתוכננו ואושרו לבניה ולא יצאו לפועל בגלל חסמים שונים, כמו תכניות גבעת המטוס, מורדות ארנונה ועוד. חלק אחר בתכניות פינוי בינוי אשר, על פי ההערכות, הניסיון המצטבר החל מיישום הפרויקט הראשון צפוי להביא להעלאת אחוזי מימוש, ומאגר תכניות. על פי הקצב המוערך של התחלות בנייה של כ- 2,500 יח"ד בשנה עד שנת 2040<sup>1</sup>, ייבנו בירושלים 55,000 יחידות דיור. **כמות זו ניתן יהיה לספק מתוך המאגר הקיים.**

הבנה זו, שקיימות מספיק עתודות למגורים, מקובלת גם על עורכי תסקיר השפעה על הסביבה המציינים: "מאגר העתודות בתרחיש מינימום מעיד כי קיימות עתודות קרקע למגורים בשטח הבנוי של

<sup>1</sup> על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה התחלת בנייה בשנת 2016 היתה כ- 2,053 יח"ד ו- 2,945 יח"ד ב-2015. לצורך החישוב השתמשנו בהערכה ממוצעת של 2,500 יח"ד. מחושב ל- 22 שנים משנת 2018. יש לזכור כי גם לשוק הבנייה יש מגמות משלו. בין השאר זו הסיבה שתכניות מאושרות נחות על המדף שנים רבות מבלי להבנות.

העיר...היקף יחידות הדיור במאגר עונה וגובר על צורך זה. עם זאת, יש צורך לבחון את אפשרויות המימוש של מאגר היחידות". (עמוד 224 בתסקיר).

**טבלה 1 - הערכה של העתודות למגורים לעיר ירושלים לשנת 2040** (מגזר יהודי)

מזב סטטוטורי של התכניות	מס' תכניות	יח"ד במאגר העתודות למגורים			סה"כ	הנחות אחוזי המימוש	סה"כ בהערכת מימוש יח"ד
		סה"כ	פרטי	ציבורי			
אכלוס*	6	1,303	517	786	1,303	100%	1,303
בנייה*	62	8,850	4,032	4,518	8,522	100%90%	8,522
מאושרות*	220	23,107	12,344	10,763	20,220	100%-60%	20,220
בהפקדה*	27	4,693	3,611	1,082	3,105	60% - 70%	3,105
קליטה*	14	4,336	3,998	338	1,569	80%-40%	1,569
הכנה*	21	7,494	4,794	2,700	2,958	60%-40%	2,958
תנאי סף*	16	9,357	1,131	8,226	7,628	80%-40%	7,628
אב ומתאר*	23	9,585	9,585	---	3,221	90% - 20%	3,221
רעיוני*	11	18,294	5,494	12,800	8,098	20%-80%	8,098
תמ"א 38 <sup>2</sup> (הערכה)		6,575	6,575	---	6,575	100%	6,575
ציפוף לאורך הרק"ל <sup>3</sup>		25,000	25,000	---	12,500	50%	12,500
תכניות רעיוניות בתכנית האסטרטגית שאינן מהוות בעיה סביבתית	7	9,550		9,550	5,730	60%	5,730
תוספת שבס**		5,000		5,000	3,630		3,630
<b>סה"כ</b>	<b>407</b>	<b>133,144</b>			<b>85,059</b>	100% - 20%	
<b>סה"כ לאחר הפחתת תכניות רכס לבן, מתחם שלוחת הדסה, מורדות אורה, מצפה נפתוח<sup>4</sup></b>		<b>124,840</b>			<b>78,655</b>		

\* מקור הנתונים: עדכון 2018, אורי בר שישת ותרצה פינקל

\*\* הערכה של 8.5-9% תוספת יחידות דיור לתכניות בהליכי תכנון (תקנות שבס) - לא חל על אכלוס, בנייה, רעיוני, תמ"א 38, ציפוף לאורך הרק"ל, תכניות רעיוניות בתכנית האסטרטגית שאינן מהוות בעיה סביבתית ותכניות בעייתיות סביבתית.

<sup>2</sup> הערכה על פי דו"ח 2016.

<sup>3</sup> על פי ההערכה של מנהל התכנון בתכנית האסטרטגית לדיור.

<sup>4</sup> ההפחתה על פי הנתונים בעדכון 2018 לפני מימוש (ובסוגרים לאחר מימוש): שלוחת הדסה - 1400 (420), מורדות אורה 1000 (800), רכס לבן 4,704 (4,704), מצפה נפתוח 1200 (480). סה"כ 8,304 (6,404).



האם קשיי המימוש מצדיקים הרס שיטתי ומתמשך של נכסים עירוניים וארציים יקרים כערכי הטבע, הנוף ומורשת האדם במרחב הרי יהודה? אנו סבורים שלא, בוודאי לא לפני שנבחנו וטופלו היטב או טופלו בכלל הגורמים מעכבי המימוש.

בירושלים יש כיום כ- 23,000 יחידות דיור מאושרות אשר לא מומשו מסיבות שונות<sup>5</sup>. כל עוד אין מנגנונים להסרת חסמים, מערכת התכנון תצטרך להמשיך ולתכנן, למרות העודף הקיים. מלאי מאושר שאינו מתממש במשך שנים, ולא רק מסיבות פוליטיות, מעיד יותר מכל על מחדל מתמשך של משרדי הממשלה שמתיימרת "למשול". ברורה גם העובדה שהכלי התכנוני בשרות הממשלה מיצה את יכולתו לספק פתרונות, מלבד לייצר עוד ועוד תכניות, רבות מהן במקומות נחותים או לא ראויים לגמרי, כדי לסתום "חורים" מדומים בהיצע, כי זה ורק זה מה שהמערכת יודעת לעשות. במצב כזה **לא יתכן שלא ייבחנו חלופות אחרות, קונספטואליות ומעשיות, על פיהן תפעל הממשלה, וכלים נוספים שבהם תשתמש להסרת החסמים ולהבטחת המימוש, מלבד התגובה הפבלובית לפנות לשטחים הפתוחים ולנגוס מהם עוד נתח, תוך גלגול עיניים צדקני של "אין מה לעשות".**

למרות ש"תומרנו" לספירת עתודות של יחידות דיור בתוך גבולות הקו הכחול העירוני, נציין כי לתפיסתנו יש להתייחס לירושלים כאל **מטרופולין רב מוקדי**. ונסביר: בדומה למוצג בדו"ח תכנון מגורים במחוזות תל אביב ומרכז<sup>6</sup> אנו עדים לכך שכתוצאה משיפור מערך התחבורה בישראל, בייחוד המסילתי, עולה טווח היוממות. משמעות תהליך זה היא שאזורי הביקוש למגורים מתרחבים, במקביל לעליית טווח היוממות מערים גדולות בישראל. יתר על כן, מאחר שמבנה המטרופולין משתנה, והוא איננו עוד מטרופולין חד-מוקדי אלא מטרופולין רב-מוקדי, אזורי התעסוקה מתרחבים, ועימם מתרחבים עוד יותר האזורים שנגישים להזדמנויות תעסוקה. **מכאן שאין צורך לחפש את מלוא המענה בירושלים אלא יש לבחון את מלאי יחידות הדיור במבט מטרופוליני**. קרי, מה היקף יחידות הדיור שנגישות למוקדי תעסוקה?

מבט מעין זה יראה שהיקף יחידות הדיור אליהן יש להתייחס כיחידות דיור באזורי ביקוש מתרחב כל הזמן. לכן יש לקחת בחשבון גם מלאי יח"ד באזורים סמוכים לירושלים המתפקדים כחלק ממטרופולין העיר. כאלה הם: מעלה אדומים, גוש עציון, ביתר עילית, מבשרת ציון, צור הדסה, מודיעין ויישובים כפריים אשר כלכלתם מתרכזת בירושלים. בנוסף, למרות אי הוודאות בנוגע לבניה במספר מתחמים מעבר לקו הירוק, אנו עדים לבנייה בפועל באזורים אלה, ולכן אין להתעלם גם מהם כפתרון לחלק מהביקוש ליחידות הדיור בירושלים.

**אין ויכוח על גודלו של המאגר למגורים**. לכל היותר אפשר לטעון כי יש חוסר בשטחים גדולים לבניה בקרקעות מדינה, שבפיתוחן ובעיקר בשיווקן תשלוט המדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל. אולם חשיבותן של קרקעות כאלו הייתה בעבר - ונותרה גם בהווה - בעיקר יכולת השיווק שלהן

<sup>5</sup> להערכתנו, כ- 37% מסיבות גיא-פוליטיות.

<sup>6</sup> פייטלסון ובן דוד, 2014. תכנון מגורים במחוזות ת"א ומרכז. סקירת עתודות והמלצות למדיניות.

לקבלנים במחיר מופקע, להגדלת הכנסות המדינה מהקרקע, במנותק מתכנון עירוני כולל, צופה פני עתיד ובר קיימא. מיום שסופחו שטחי "מערב ירושלים" לעיר ב-1993, בעקבות המלצת ועדת החקירה של קוברסקי, על בסיס טענת השואא של מחסור בעתודות בניה, שבה המדינה באופן שיטתי, באמצעות סוכניה, רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד השיכון, לנסות ולכפות על העיר את הבניה בשטחים אלה, באמתלה כזו או אחרת, למרות חסרונותיה המובהקים מבחינה אורבנית, תשתיתית וסביבתית, ואי התאמתה למדיניות הפיתוח העירונית.

ההיסטוריה של "משבר" מחירי הדיור, שאחת הסיבות העיקריות לעלייתם המטאורית היא התנהלותה הספסרית המתמשכת של רמ"י בשיווק הקרקעות בעידוד משרד האוצר, יחד עם ניכוס מערכת התכנון למשרד האוצר והכתבת נורמות אנטי תכנוניות למערכת, תחת הסיסמה "זירוז הליכים", יצרו הזדמנות נוספת לנסות ולדחוף את תכניות "מערב ירושלים" לגרון העיר, נתח אחר נתח או את כולם בבת אחת.

**ירושלים אינה זקוקה לתוספת יחידות דיור בכל מחיר, סביבתי או חברתי. בוודאי לא בשכונות קצה נוספות המגדילות את השטח הבנוי, מתרחקות עוד ועוד ממרכזה, מאריכות את התשתיות העירוניות, מסבכות ומייקרות את הקמתן, אחזקתן ותפעולן, וגורמות להמשך הזנחת שכונות העיר הישנות והמרוטות ולפגיעה באפשרויות התחדשות, שהיא הצורך הגדול והחיוני ביותר של העיר.**

כאמור לעיל, תכנון **למלאי** מייצר תכניות שביום מימושן לא תהיינה מעודכנות למציאות העתידית, לצפיפות המקובלת, לרמת השירותים המצופה ועוד. אנו סבורים שאישור תכניות **לביצוע** על ידי בחירת פרויקטים טובים יותר, שהושקעו בהם משאבי תכנון ושיתוף ציבור רבים יותר, ושהינם עדכניים, יוביל לתוצאות תכנון ופיתוח טובות יותר לאין ערוך.

עמדה זו מקבלת חיזוק מעמדת מנהלת מנהל התכנון, גב' דלית זילבר, בכנס ישראל 100, שדן בתכנון אסטרטגי לישראל לקראת 2048 והתקיים בטכניון (27.1.2019), כפי שתועדה ב"דה-מרקר".

"ברור לכולם שהמשימה כיום היא לא רק תוספת של יחידות דיור. המספרים כבר לא מעניינים אותנו. בשנתיים האחרונות עברנו את היעדים התכנוניים שהוצבו לנו - ב-2018 הגענו ל-152 אלף יחידות דיור, בעוד היעד השנתי היה 104 אלף".  
על פי יעדי המדינה, מתעתדת הקמתן של כ-1.5 מיליון יחידות דיור עד ל-2040, ו-900 אלף יחידות דיור מתוכן ייבנו במסגרת תוכניות להתחדשות עירונית.  
ואולם זילבר, בדומה לעמיתיה לשולחן הנאמים באירוע, בחרה להסית את השיח מהדחיפות להגדלת היצע הדירות – ולמקדו באיכות של תכנון וביצוע, שיכתיבו את פניה של ישראל בשנת המאה להקמתה.

נראה שעמדת מנהל התכנון, שהינו מזה זמן רב הקטר לתכנון מהיר ובעודף, משתנה ועוברת לחשיבה של איכות תכנון וביצוע. זוהי גם תפיסתנו את המציאות: יש לפתח את ירושלים, השאלה היא להיכן להפנות את המשאבים על מנת שהעיר תהיה עיר טובה ואיכותית.

### **לסיכום נושא עתודות הבניה:**

שותפות אמתית בין משרדי הממשלה לפרנסי העיר צריכה ויכולה לפעול לניעור תכנית המתאר העירונית, שאישורה והדיון הציבורי בה מוקפאים מזה עשור כמעט. במקום לעשות בה מעת לעת "שינויי מדיניות" נקודתיים, חלקם באופן חפז וללא ראייה כוללת, **יש לעדכן את חזון העיר לעשורים הבאים ואת הנדרש ליישום, ולהתאים את התכנית אליהם, במיוחד בכל הנוגע לתבנית הבניה; בה בעת יש לעשות כל מאמץ נדרש ולהשתמש בכל כלי אדמיניסטרטיבי, כלכלי או משפטי, העומד לרשות הרשויות, כדי להוציא לפועל את הפיתוח והבניה בעתודות קרקע קיימות שאינן במחלוקת, תוך מתן מענה, במימון ממשלתי נדיב במידת הצורך, לפתרון חסמים העומדים בדרכן ולתמיכה בתהליכי התחדשות עירונית.**

### **ד. האמת על הקרקע המשלימה**

כידוע, בין הטענות בזכות קידום התכנית ברכס לבן הופיעה לראשונה טענה בעלת חשיבות כלכלית- חברתית גדולה: הצהרה על האפשרות להעמדת חלק מיחידות הדיור שייבנו ברכס לבן כ"**קרקע משלימה**", לתמיכה במימוש פרויקטים של "פינוי בינוי" בשכונות העיר הוותיקות - ובחלקן מטות לפול - במיוחד במרחב העירוני הסמוך. גם הוועדה המחוזית, בהחלטת ההפקדה של התכנית בנדון, נדרשת למסר זה, שנשמע גם בעת הדיון בתמ"ל 1009 בותמ"ל, במענה לטענות תושבים ונציגים באותן שכונות על הפגיעה בהן (ס' 14 במסמך ההחלטות). ההצהרה, שהפכה לקלף מנצח לכאורה בידי גופי הפיתוח ומוסדות התכנון, ולסם מאלחש של התנגדויות מתושבי השכונות, ראויה לציון ולבחינה.

מאחר והמדינה הפריטה גם את המשימה הלאומית להתחדשות עירונית בדרך של פינוי ובינוי, הצורך להבטיח כלכליות הפרויקט ליזם, גם במקום ששווי הקרקע בו נמוך ביותר, יוצר יחסי ציפוף נדרש ותכניות בניה שאינן מתקבלות על הדעת.

הדבר מהווה חסם בלתי עביר דווקא בשכונות הדלות והנדרשות יותר מכל לחידוש ולשיקום דחוף, לא רק בירושלים אלא בארץ כולה, וההבנה שהמצב מחייב מעורבות והשקעה ממשלתית שיטתית, החורגת ממעמד המנחה והיועץ של משרד השיכון, הפכה לנחלת רבים בעולם התכנון והביצוע. נושא הקרקע המשלימה, לניוד זכויות בניה עבור מיזמים של פינוי ובינוי מדובר רבות בשנים האחרונות, ורעיון רכס לבן כמאגר פוטנציאלי של קרקע לתמיכה בפינוי ובינוי בשכונות דרום מערב העיר הוצג לא רק לחברי הוועדה המחוזית והמועצה הארצית אלא גם לתושבי השכונות הרלבנטיות, אך רק כמודל תיאורטי.

בפועל מקודמות עוד ועוד תכניות בעייתיות של פינוי ובינוי, מבלי שנעשו במוסדות המדינה התהליכים הנדרשים להביא ליישום של הרעיון. הרשות להתחדשות עירונית הוקמה באיחור, בפיגור ניכר אחרי

"זירוז הבניה" באמצעות הותמ"ל, והיא רחוקה עדיין ממעשה עשוי והשפעה של ממש. עדיין לא נקבע כיצד יתבצע תהליך התמיכה ב"קרקות משלימות" ביזם, תוך התייחסות לחוקי המקרקעין הקיימים, מי יבצע אותו, מי יסנכרן בין מועדי מימוש תכנית הבניה התומכת לקידומן ויישומן המובטח של תכניות ההתחדשות העירונית הנדרשת ומי יפעיל פיקוח כולל בלמים ואיזונים, כדי למנוע ניצול לרעה ועשיית עושר מופרז של יזמים על גב תושבי השכונות, בהתחשב במקדם השבחה צפוי, עם צאתו של פרויקט לדרך.

המדינה, באמצעות מועצת מקרקעי ישראל, בישיבתה בספטמבר 2017, **הבהירה כי אין בכוונתה לוותר על קרקע המדינה כמקור הכנסה שופע לאוצר המדינה** ואישרה תמיכה במיזמי התחדשות באמצעות קרקע משלימה רק בסדר גודל זעיר לעומת הצרכים הקיימים – 10% - 7.5% מסך כל יח"ד בשיווק נתון של רמ"י בתחום רשות מקומית, ובהתאמה לנכונותה/אי נכונותה לחתום על הסכם גג (החלטה מועצת מקרקעי ישראל 1519). גם זאת רק מתוך שיווקי קרקע מדינה חדשים שיתקיימו בה. על המנגנון הנדרש ליישום התמיכה עדיין לא דובר ולא הוחלט דבר.

בירושלים, שבה הצורך בתמיכה במיזמי התחדשות גדול, אין שום בשורה בהחלטה זו. להיפך. לא רק בגלל ההקצאה הזעומה לעומת הצרכים של העיר (2500 יח"ד להשלמה אינם אלא טיפה בים, כעולה ממסמכי המנהלת להתחדשות עירונית בחברת "מוריה"), והעדרו בשלב זה של המנגנון הנדרש לביצוע ההקצאות בפועל, אלא גם בגלל דרך ההקצאה המוצעת לכל פרויקט – טיפין-טיפין ובמנות קטנות – באופן שגם לאחר ההקצאה, אם יפתרו כל שאר החסמים, עדיין יהיו מתחמי ההתחדשות צפופים מעל למקובל ולסביר וצפופים להחריד לעומת שכונת רכס לבן, כפי שנבחר בהמשך.

**בהתחשב בכך ששיווקים חדשים של קרקע מדינה בירושלים יהיו כמעט אך ורק בשטחים פתוחים ולא מבונים כיום, משמעותו של ההסדר שעליו הוחלט, המכתיב בפועל תכנון חדש ושיווק אינסופי של שטחי קרקע מדינה פתוחים בהווה – בירושלים מדובר בכל נתחי "תכנית ספדי" ועוד – כדי לזכות ולקבל את המעט המוצע להתחדשות, היא בשורה משמחת רק לגופי הפיתוח ובשורת אסון ודאי לשטחים הפתוחים. פירושו של דבר הוא קיבועו של תהליך שיטתי ומתמשך – כמעט פרפטום מובילה - של הרס ערכי הטבע, הנוף והמורשת בשטחים הפתוחים סביב העיר.**

למרבה האירוניה, בעת שתכניות רכס לבן קודמו באצטלה של פתרון הקסם המדומה הזה, ומשרד האוצר ורמ"י גררו רגלים בטיפולם בנושא, נקבעו בשנים האחרונות לשיווק כ"מחיר למשתכן", שטחי תכניות מאושרות לאלפי יח"ד בקרקע המדינה, במורדות גילה, במורדות מלחה, ועוד, מבלי שיתרמו דבר, ולו כזית, להתחדשות העירונית הנחוצה בירושלים.

### **לסיכום נושא הקרקע המשלימה:**

**הרס מתמשך ושיטתי של השטחים הפתוחים והערכיים בהרי יהודה, כדי לאפשר קרקע משלימה לתמיכה במיזמי התחדשות עירונית בירושלים, לא יעלה על הדעת.** לדעתנו, ועל פי ניסיוננו, וכפי שפרטנו באריכות בפרק ב' לעיל, **השטחים הפתוחים הללו חיוניים לתושבי**

**השכונות, העיר והארץ.** יש אפוא לפעול להתוויית דרך חלופית לתמיכה כלכלית של המדינה במיזמים כאלה בירושלים, בין אם בתמיכה כספית ישירה, הנחות במיסים, או בניוד זכויות למתחמי בניה חדשה שלא בירושלים אלא בתחום המחוז, או אפילו מחוץ לו.

**כך או כך, הצגת התכנית ברכס לבן כבעלת ערך לתמיכה בהתחדשות שכונות בירושלים, אינה אלא מצג מגמתי המבטא לכל היותר רחשי לב, וכל תכליתו לגייס תמיכה בתכנית. אין היא תואמת את העובדות הידועות ואת כוונות משרד האוצר ומועצת מקרקעי ישראל, הבאות לידי ביטוי בהחלטותיהם המשותפות עד כה.**

### **ה. אי צדק כלכלי - תכנוני - חברתי - הפגיעה בשכונות הוותיקות**

שכונת רכס לבן מתוכננת לבניה במדרונות בשיפועים של 30%. עלויות הפיתוח עבור יחידת דיור מוערכות ביותר מחצי מיליון ₪, עוד לפני עלויות הבנייה עצמן. התכנית כוללת חציבות ומילויי עפר משמעותיים על מנת לייצר את רחוב 2 בשיפועים נמוכים המאפשרים הליכה קלה. בנוסף, פיתוח השכונה מחייב פיתוח של רכבת קלה, הנחיות מחמירות לגבי מניעת נזקים הידרולוגיים ויישום שטחי השהיית נגר ומתקני החדרה, מערכת דרגנועים, פרוגרמת שטחי ציבור הכוללת שירותים אזוריים וכו'. כל אלה ואחרים, מעלים באופן משמעותי את עלויות הפיתוח של השכונה המוצעת.

עלויות הפיתוח הגבוהות, והעובדה כי מחצית מיחידות הדיור הוכרזו כמובטחות ל"מחיר למשתכן", מותירות מקדם רווח יזמי שמטיל בספק את האפשרות לשפות את היזם/קבלן בקרקע משלימה. כלומר, יתכן כי בחישוב הכולל התמורה לההתחדשות העירונית תהיה נמוכה מהמצופה בגלל עלויות הפיתוח הגבוהות באתר רכס לבן. לחילופין, יתכן שכדי לכסות את הפער הנוצר היזמים ידרשו זכויות נוספות ברכס לבן, לדוגמא, מספר יחידות דיור גבוה יותר שמשמעותו עלייה בגובה הבינוי - מהלך שנפסל בעבר מבחינה תכנונית לאור הרצון לשמור את הבינוי מתחת לקו הגובה של בתי אורה ועמינדב.

הוועדה מעולם לא דרשה זאת, אך הגיע הזמן שרמ"י ו/או משהב"ש יציגו בפני הוועדה והציבור דוח שמאי/אומדן כלכלי המפרט את תחזית העלויות וההשקעות הציבוריות הצפויות כתוצאה מפיתוח השכונה ברכס לבן. על דוח זה להכיל, כמובן, גם את העלויות אשר יתווספו לפרויקט ואשר מצויות מחוץ לקו הכחול של התכנית, כגון, ההפרדה המפלסית.

בנוסף, מעבר להוצאה החד פעמית של פיתוח הקרקע ועלויות הבנייה, עדיין הרשות המקומית היא זו שנותרת עם עלות התחזוקה של התשתיות לאורך זמן, לרבות הוצאות על תחזוקת כבישים, תחזוקת שטח ציבורי פתוח, תאורת רחוב, תחזוקת תשתיות מים וביוב, תחבורה ציבורית ותשתיות חשמל. סך כל ההוצאה עבור כל הנ"ל ליחידת דיור בשכונה בשולי העיר (כשכונת רכס לבן) לעומת יחידת דיור

בשכונת התחדשות עירונית גבוהה ב- 16,000 ₪ (בהיוון ל-20 שנה) עבור הרשות המקומית אשר מחזיקה את התשתיות (על פי מכון מילקן, 2014: 7).

נפרט בקצרה את הפערים התכנוניים בין שכונת רכס לבן המתוכננת לעילא ולעילא לבין השכונות הסמוכות: הפרוגרמה המוצעת לרכס לבן מציעה שפע פתרונות עבור גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכונים, וכן כל שאר צרכי הציבור. לעומת זאת בשכונות גנים ויובלים אין פרוגרמה אמיתית של צרכי ציבור. בדיוני הוועדה לאחרונה (במכללות צה"ל) נחשפנו למספרים שונים ומשתנים בלי הרף, המתאמצים לפתור את מצוקת צרכי הציבור הנוכחית והעתידית בשכונות בכל כוחם. הפתרונות הציבוריים לשכונות ניתנו בשכונות סמוכות (גבעת משואה, רמת דניה ואף רכס לבן), ו/או בעיבוי מוגזם של בתי ספר קיימים ו/או עם הסתייגויות לגבי היתכנות של מימוש הקמתם של בתי הספר הללו בביצוע העירוני, ותוך הסתמכות על צפי של 30% מימוש בלבד של תהליכי ההתחדשות העירונית.

ברכס לבן מתוכננת רק"ל, מתוכננים דרגנועים, מדרכות, חניות תת קרקעיות, וחניון של 800 מקומות חנייה – בעוד שכונות גנים ויובלים משורתות וישורתו רק חלקית על ידי קוי רק"ל האדום והסגול, מדרכות משמשות לחניות רכבים ואין דרגנועים.

צפיפות המגורים ברכס לבן נעה בין 17-33 יח"ד לדונם, בגנים ויובלים מאושרות ונמצאות בצנרת התכנון תכניות עם צפיפויות של 50-120 יח"ד לדונם. יש הבדלים ניכרים בכמות השצ"פים הזמינים לתושבים בתכנית רכס לבן (גבוהה) לעומת השכונות הוותיקות (נמוכה ויורדת עוד). זאת כאשר שטח הפתוח הזמין לכל, בשולי השכונות, נלקח מהן לצורכי בניית שכונת רכס לבן, שתושביה יזכו כעת להטבה הזו, כלומר יזכו "בכל הקופה".

שכונת רכס לבן מכוונת בהצהרה לקהל מבוסס שאינו חרדי, לדברי ד"ר דגני (מכון גיאוקרטוגרפיה, במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית בישיבת ההפקדה). בשעה שד"ר דגני רואה ביציאה החוצה את חיזוקה של העיר - אנו חושבים כי ההיפך הוא הנכון. היציאה החוצה היא זו שתביא לקריסתה של ירושלים. ועם כל הכבוד לד"ר דגני, ראוי שנצטט את הדברים שנאמרו על ידי צוות הכלכלנים שדן בשאלה זו בדיוק בהתנגדותם לתכנית מערב ירושלים בשנת 2007<sup>8</sup> (רצ"ב – נספח ה'), דברים הטובים ויפים גם לעת הזאת:

*"אין תחליף להתמודדות ישירה עם הגורמים שיביאו בעשורים הקרובים לקריסתה של ירושלים. תכנית ספדי, אינה מתמודדת עם הגורמים הללו, אלא מציעה 'תרופת פלא' שהיא לדעתנו תרופת שווא. התכנית תסיט משאבים ציבוריים אדירים הדרושים להתחדשות הליבה הפנימית של העיר – תכניות*

<sup>7</sup> מכון מילקן, 2014 "בחינת היבטים כלכליים וכלים למימון התחדשות עירונית. מחקר במסגרת המיזם להעצמת השכונות הוותיקות". גלב קלמפרט ורן חקלאי.

<http://www.sviva.gov.il/infoservices/reservoirinfo/doclib2/publications/p0701-p0800/p0791.pdf>

<sup>8</sup> התנגדות לתמ"מ 37/1 – תכנית ספדי: חוות דעת כלכלית. 2007. על ידי: פרופ' אבי בן-בסט, פרופ' עודד גלאור, פרופ' נחום גרוס, פרופ' סרג'ו הרט, פרופ' ויקטור לביא, פרופ' יורם מישר, פרופ' מיכאל קרן, כולם מהמחלקה לכלכלה של האוניברסיטה העברית בירושלים.



מהסוג של *gentrification* שנוסו בהצלחה בערים כמו פילדלפיה. התכנית לא רק תסיט משאבים מהעיר הפנימית, היא גם תסיט את תשומת לב ראשי העיר מהחובה להגביר בדחיפות ועל ידי מגוון אמצעים את האטרקטיביות של העיר הפנימית לאוכלוסייה העובדת והמשכילה...".

הקמת שכונה חדשה ללא חידוש השכונות הוותיקות - תחליש את השכונות ותקבע פערים חברתיים לדורות קדימה. אנו סבורים כי **השכונות הוותיקות הן השכונות החדשות**. יש להסיט את המשאבים הציבוריים לכיווןן.

### **לסיכום הנושא כלכלי - תכנוני - חברתי - פגיעה בשכונות הוותיקות:**

**לדעתנו, בחינה כלכלית מדוקדקת, שכמה לא נעשה למיטב ידיעתנו, הייתה מראה כי יותר כלכלי למדינה (למול עול המחיר למשתכן והסכמי הגג) ולעירייה (למול עול האחזקה לאורך זמן) להשקיע את משאביהן בהתחדשות עירונית בשכונות הקיימות ולשמור על השטחים הפתוחים לטובת הדורות הבאים. במידה ואין בנמצא דו"ח שמאי/כלכלי לפיתוחה של שכונת רכס לבן ראוי שיעשה, וראוי שיוצג לציבור ולתושבי השכונות המשוועות להתחדשות עירונית. המדינה יכולה וצריכה להשקיע את הכסף במקומות אשר יחזקו את העיר ירושלים. שיפוי היזמים בכסף ולא בקרקע יהיה כלכלי יותר, חברתי יותר, נכון יותר אורבנית, וכמובן סביבתי הרבה יותר.**

### **1. ההשלכות התחבורתיות**

הקמתה של שכונת רכס לבן כרוכה, בין השאר, בהעלאת עומסי התנועה בשבעה צמתים, חמישה מהם מחוץ לקו הכחול של התכנית. הדבר תמוה לאור העובדה כי התכנית מתיימרת לשרת את תושביה באופן מיטבי כך שיסתמכו על תחבורה ציבורית, או שישאירו את רכבם בחניון של 800 המקומות. אם נשווה את רכס לבן לשכונת פסגת זאב נתפלא פחות, שכן גם שכונה זו שלשירותה קו רכבת קלה, עדיין סובלת מעומסי תנועה כבדים בכניסה לירושלים. ייתכן שזהו טיבן של שכונות פרבריות.

על מנת להעלות את רמת השירות בצמתים המדוברים עורכי הבה"ת ממליצים לבצע שתי הפרדות מפלסיות (אחת מהן מחויבת בהוראות התכנית שבנדון), הרחבת כבישים קיימים תוך הוספת נתיבים ו/או הסדרי תנועה, וביטול פניות (בה"ת, עמוד 20). העלויות החיצוניות הללו יתווספו לעלויות הפנטסטיות של הקמת שכונת רכס לבן, וישולמו, ככל הנראה, בכספים אשר היו יכולים להיות מנותבים למטרות אחרות.

הבה"ת שהוצג כחלק מהתסקיר **אינו לוקח בחשבון** את הפעלת הרכבת הקלה בתוך שכונת רכס לבן, אלא רק את הממשק עם הקו האדום בצומת אורה (בה"ת עמוד 8). כלומר, המשמעויות התנועתיות/תפעוליות של כניסת רכבת קלה לשכונה לא נבחנו. לדוגמא, הבה"ת לא עוסק בירידה ברמת השירות להדסה עין כרם ביום שבו יופעל הקו בתוך שכונת רכס לבן.

## **ז. הפגיעה בנוף אגן עין כרם**

לפני סיכום ונעילתה של התנגדות זו, נידרש עוד לנושא אחד אחרון, אשר בכותרת פרק זה.

כאילו לא נחה דעתם של משרד השיכון ומשתפי הפעולה עמו באגף מהנדס העיר, לשכת התכנון והוועדה המחוזית, עם ההרס המופלג שהתכנית המוצעת תחולל במורדות רכס לבן ובאגן נחל רפאים, מצאו הם לנכון להכות ביד גסה גם בצד השני של הרכס, באגן עין כרם.

האגן הנופי עין כרם היה בחודשים ובשבועות האחרונים נושא מדובר מאד בהקשר להתנגדות לתכנית מכללות צה"ל הממוקמת בשוליו. לפיכך, למרות שהוועדה המחוזית מסרבת להכיר בקיומו ובערכיו, כעולה מהחלטתה לדחיית ההתנגדויות לתכנית הנ"ל, לא נאריך בהתייחסות אליו מעבר לחזרה על הציטוט הבא מהחזון המשותף לחלה"ט, למועצה לשימור אתרים הועדה הישראלית למורשת עולמית והוועד הישראלי לאונסק"ו, ועד עין כרם ומומחי שימור ואנשי אקדמיה רבים:

**"האגן החזותי והכפר השוכן בו הם נכס נופי, היסטורי-תרבותי, דתי ותיירותי, נדיר ובעל חשיבות יוצאת דופן, בהקשר עירוני, ארצי ואף בינלאומי, המחייבת התייחסות זהירה לערכי טבע, נוף ומורשת, ושימור קפדני של ערכים אלה במהלכי תכנון ופיתוח באגן ובכפר. שימור ערכי המקום צריך להיות הבסיס לפיתוחו וטיפוחו המתבקש כאתר מורשת ו"נוף תרבות", הראוי להיות מוכרז כאתר "מורשת עולמית", וכמרכז צליינות, תיירות ותרבות ייחודי, המתקיים באופן מיטבי בשכונת מגורים. לפיכך ראוי היה כי תוכן ותושלם בהקדם תכנית מתאר כוללת לאגן, שאינה מפרידה בין הכפר לסביבתו, כפי שעשו תכניות פגומות בעבר, אלא רואה ומתכננת אותם כמכלול אחד שלם, בשיתוף פעולה והתייעצות עם בעלי העניין השונים."**

עוד נזכיר כי גם תכנית מתאר 2000, המוצהרת כמדיניות התכנון של הוועדה המחוזית, מורה על הכנת תכנית כוללת לכפר תוך התייחסות לייחודו כ"מתחם לשימור".

התכנית שבנדון מציבה 3 מגדלים, בני 23 – 25 קומות, בצומת אורה, כדי לפאר בהם את הכניסה לשכונת רכס לבן. בכך היא פוגעת קשות בערך נופי חשוב מבלי לטרוח כלל לשקול אותה בהקשר התכנוני המרחבי. **אם לא די בכך, כל מסמכי התכנית המופקדים מעלימים את משמעות נוכחותם של מגדלים אלה במקומם המוצע, בהקשר של נוף הכפר והאגן.**

האוכף שבו ממוקם צומת אורה הוא אלמנט טופוגרפי עדין ומעוצב על ידי הטבע בתמונת נוף אסתטית במיוחד – נוף הדופן הדרומית-דרום-מזרחית של האגן, שעליה, למרגלות האוכף ובסמיכות לו, נמצאות כמה מהכנסיות הידועות של הכפר, כולל ה"מוסקוביה" המפורסמת, המשתלבות בנוף ומעשירות אותו באופן מעודן, מושלם והרמוני. מלבד ערכו האסתטי, לנוף זה יש חשיבות היסטורית רבה בהיותו מראה ראשון של נוף כמו תנ"כי ומקום מקודש שנשקף לדורות על דורות של נוסעים ועולי רגל לירושלים בבואם ממערב דרך עמק נחל שורק (בתמונה להלן).



נוף אגן עין כרם והכפר איננו נוף "טבעי". להיפך: הוא יצירה משולבת של פעולת הטבע ופעילות אדם במשך דורות ולפיכך תואם להגדרת "נוף תרבות" על פי אונסק"ו.

23

שינויים במכלולי נוף תרבות, כולל במקומות שהוכרזו ונשמרים כאתרי מורשת עולמית, נעשו ונעשים במשך השנים, אך תמיד בתהליכים איטיים ומדודים, תוך הקפדה על השתלבות הרמונית ביתר מרכיבי המכלול. כך היה ראוי ורצוי לעשות גם באגן עין כרם.

בפועל, חורבנו של הכפר הערבי החקלאי ב- 1948 וצרכי הפיתוח באזור ונסיבותיו בשנות המדינה הראשונות הכתיבו לא אחת תהליכים שונים לגמרי, חפזים ואקראיים, והציבו צרימות דיסהרמוניות אחדות בשולי האגן, כמו שיכוני אולסונגר וברזיל ומתחם בית החולים הדסה, צרימות שהחריפו במשך השנים עקב התרפטותם והזנחתם של הראשונים ותנופת הפיתוח באחרון.

ועם זאת, "צרימות" אלו כמעט בטלות בששים אל מול הפגיעה שיחוללו שלושת המגדלים המדוברים. המגדלים מוצבים באוכף, שהוא כאמור אלמנט עדין ורגיש בתמונת הנוף, ובגלל מיקומם בקרבת הצומת, תכסיתם הגדולה וגובהם, הם יהיו נוכחים ואנטגוניסטים לכל מה שבסביבתם ומשבשים ומעוותים את הנוף באורח לא פרופורציוני ולא הרמוני. כל ניסיון להשוות את השפעתם על הנוף למגדל האשפוז של הדסה או למבנה הביטחוני הנעוץ בראש הר אורה לא יצלח, שכן אלה, למרות כיעורם, נמצאים במרחק רב יותר מליבת הכפר ומאותה דופן עדינה ומיוחדת של האגן. **מדובר בשיא ירושלמי חדש של גסות רוח וברוטאליות אדריכלית, עיוורת לנוף ופוגעת ללא צורך בנכס נופי ותרבותי טעון שימור ובעל ערך תיירותי יוצא דופן הנמצא למרגלותיו.**

שלושת המגדלים שבתכנית הנוכחית הם פיתוח של שניים קודמים ש"ננעצו" בצומת, ביוזמתו של מהנדס העיר, כתוספת מפתיעה לתכנית 101-0054130 – מרכז תעסוקה צומת אורה, בבקר הדיון להפקדה ביולי 2012. אותם הסברים מפוקפקים שניתנו אז למגדלים, שהוכנסו גם הפעם לתכנית רק בשלבים האחרונים לפיתוחה - "חיוניים להצלחת המתחם", "מרכיב חשוב נוסף בשימושים המוצעים במתחם", "ציון שער הכניסה לעיר" וכיוצא בזה מילים נבובות – נשמעו גם כעת בעניינה של התכנית שבנדון. גם לו האמנו כי יש בתוספת המגדלים צורך כלכלי או אופרטיבי, ניתן היה לספק נפח בינוי זה במפוזר בין כלל תאי השטח, או לבדוק מיקום שונה, כך שלא יבלטו מעל קו הרכס, במקום לנטוע אותם במקום הלא מתאים ביותר באגן.

בהתנגדותנו לשני המגדלים במתחם התעסוקה, הצגנו את ההדמיה הבאה, כדי להבהיר את האנטגוניזם של נעיצת מגדלים באוכף צומת אורה.



גם אם ייטען נגדנו כי ההדמיה הזו הינה מוגזמת ולא מדויקת, היא טובה מספיק - והתמונה רחבת הזווית שבה "נשתלו" המגדלים (צולמה בעונת שנה דומה לנוכחית) היא מצוינת - כדי להבהיר עד כמה בלתי ראוי להציב שלושה מבנים דמויי אצבעות זקורות אנכית דווקא במקום הזה.

כאמור, אין שום מסמך במסמכי התכנית המציג כראוי את מראה המבנים הללו מתוך הכפר, בתסקיר ההשפעה על הסביבה ובנספח 17 – סקר טבע עירוני (עמ' 108) מוצגת הדמיית התכנית, לדעתנו על בסיס התכנון שקדם ל"שתילה" המחודשת של המגדלים, ולשם הנוחיות בכל מקרה, לפחות אחת מהתמונות היא מזווית לא רלבנטית בלב הכפר, עם עץ במרכז התמונה (תמונה 1 להלן).

הנוכחות המסיבית והחריגה של המגדלים, גם ביחס לבינוי השכיח בשכונה, דווקא ניכרת היטב בהדמיות המופיעות בנספח 2 גיליון 5/ בינוי ופיתוח/הדמיות, שבמסמכי התכנית המופקדים. אף לא אחת מההדמיות (ראו לדוגמה תמונות 2 ו-3 להלן) מתייחסת למראה מעין כרם.





תמונה 1



תמונה 2



תמונה 3

התייחסות ראשונה ויחידה למגדלים בתסקיר מופיעה ב"חוברת ההשלמות" (נספח 9 חלק 11 במסמכים המופקדים) בס' 1.7 – "שינויים לבינוי", המובא כאן כלשונו:

ג. הוספת מגדלים תמירים במגרשים 201, 210 ו 711, בדופן המזרחית של השכונה. שני המגדלים בתאי שטח 201, 210, בגובה 25 קומות, והמגדל בתא שטח 711 בגובה 25 קומות, כדי לשמור על קו אופק אחיד. על פי המלצת ועדת ההגוי אלה לא מגדלי מגורים ויהיו ביעוד תעסוקה וכן תחבורה ודיור מיוחד (כולל מלונאות). לשינוי זה נדרש ניתוח מפורט של השפעות אקלימיות-רוחות והצללה על מבנים רגישים ושטחים פתוחים בסביבתם. ניתוח זה מופיע בהרחבה בנספח המצורף למסמך זה.

בחוברת ההשלמות אכן מוצג כמבוקש רק ניתוח השפעות אקלימיות של המגדלים על הסביבה. אמנם במסמך שכותרתו "הנחיות להשלמות" המופיע בחוברת ומתברר כסיכום ישיבה משותפת ליזם, ללשכת התכנון ולמשרד להגנה"ס, החתום על ידי סגן מתכננת המחוז, מופיע הסעיף הבא:

2. נצפויות – תוספת הדמיות בפרק ההדמיות בתסקיר (עריכה בלי "פתיחה" שלו), בהתאם למצגת שהוצגה בוועדה (אדריכל וסביבה).

אך כאמור בנספח ההדמיות של התכנית ובפרק ההדמיות בתסקיר אין שום מענה חזותי או ורבאלי שישפוך אור על השפעת המגדלים על הנוף, אפילו לא "בהתאם למצגת שהוצגה בוועדה", ואף לא לכל השפעה אפשרית אחרת, מלבד זו האקלימית.

ואידך זיל גמור.

## **ח. לסיכום**

תכנית השכונה המוצעת ברכס לבן, אם תתממש חלילה, עתידה לפגוע לפגיעה אנושה בסביבה, החורגת, כפי שהוסבר לעיפה, מהקו הכחול של התכנית ומשפיעה על עתיד קיומם של ערכי טבע במרחב הגדול של הרי יהודה הסובב אותה.

הצורך הדחוק בתכנית לא הוכח, בעת שעשרות אלפי יחידות דיור, בתכניות מאושרות מזה זמן רב, אינן מגיעות למימוש ללא הסבר מניח את הדעת וללא מאמץ מוכח להתמודד עם החסמים, והן מונחות "על המדף" כאבן שאין לה הופכין.

התכנית פגומה מבחינה אורבנית, בהיותה שכונת קצה מרוחקת ממרכז העיר, למרות חיבורה למערכת תח"צ הרחוקה עדיין מלהוכיח את יעילותה לכאורה.

ההשקעה העצומה הנדרשת לפיתוחה ובנייתה של השכונה בתנאי שטח קשים ומגבלות סביבתיות יוצאות דופן לו הוסטה להתחדשות השכונות הוותיקות הסמוכות, יכולה הייתה לייצר תהליכי התחדשות מהירים יותר בתכניות איכותיות הרבה יותר מאלו המקודמות שם כעת, אשר נופלות מתכנית רכס לבן בכל פרמטר. תכנית רכס לבן המושקעת והאיכותית היא אצבע הנדחקת לעיני התושבים בשכונות המתחדשות.



מסר "קרקע משלימה" לתהליכי ההתחדשות בשכונות, המוצג כהצדקה עיקרית לקידומה של התכנית אינו אלא מסע פרסום כוזב לתרופת אליל המחולקת בקמצנות, שהוראות השימוש בה לא ידועות, תועלתה מוטלת בספק גדול ותופעות הלוואי ברורות וחמורות להפליא – הרס מתמשך ואינסופי של שטחים פתוחים ומחיר סביבתי בלתי מתקבל על הדעת.

**מכל הסיבות הללו וכל האמור בסעיפי התנגדותנו שלעיל, אנו קוראים לוועדה להתעשת ולאזור אומץ לדחות את התכנית הרעה והמיותרת הזו אחת ולתמיד.**

אנו מבקשים מהוועדה לשמור לנו הזכות להופיע בפניה, להיעזר במומחים מטעמנו במידת הצורך, ולהוסיף ולהרחיב בנושאי ההתנגדות שלעיל.

להתנגדות זו שותפים גם **6124** אזרחים נוספים ובהם עשרות מדענים מתחומי מדעי הטבע והתכנון, סופרים ומובילי דעה, חברי כנסת ואנשי ציבור, ששמותיהם וחתימותיהם הועברו לוועדה.

להתנגדות נלווה תצהיר חתום כדין המהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

אברהם שקד – רכז שמירת הטבע בהרי יהודה                      לירון דין – מתכנתת סביבתית

החברה להגנת הטבע