

תכנית רכס לבן-פגיעה קשה בעיר ירושלים ובערכי טבע ומורשת סביבה

עמדת החברה להגנת הטבע

ביום שלישי, 24 ביולי, תדון הוועדה המחוזית בירושלים בתכנית משרד השיכון והבינוי מספר 101-0387449 לשכונה עירונית ברכס לבן, בשולי העיר הדרום מערביים, למרגלות מושב אורה.

תכנית זו בשטח שייעודו הנוכחי הוא יער, פארק מטרופוליני ושטח חקלאי, אינה אלא העלאתה מאוב (בשינויים קלים) של "תכנית רכס לבן" שהייתה חלק עיקרי במכלול "מערב ירושלים", הידוע גם כ"תכנית ספדי" – צבר שכונות מוצעות בשטחים פתוחים שסופחו לירושלים ב-1993. כל התכניות כולן לא צלחו את ועדות התכנון נוכח התנגדות ציבורית עזה, ונדחו או הוקפאו בזו אחר זו בין השנים 2000 – 2007. יחד איתן קרסה הקונספציה המופרכת, מבית מדרשה של הרשות לפיתוח ירושלים (הרל"י), שמזור לכל מצוקותיה וקשייה של ירושלים ימצא רק בסיפוח לעיר של שטחים פתוחים בהרי יהודה ובבנייה בהם של שכונות חדשות, בטענה חסרת בסיס ש"אין יותר עתודות קרקע לבניה בירושלים".

קונספציות מופרכות וטענות חסרות בסיס אינן מתות, הן רק מתחלפות. גם התכנית שבנדון, כקודמותיה מציעה בניית שכונה בשטח שגודלו למעלה מ-800 דונם, שחלקו הקטן הוא שטח פיתוח עירוני מאושר בצומת אורה. השכונה תכלול כ-5000 יחידות דיור, מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.

העילה העיקרית לקידום התכנית היא, כבעבר, "לא נותרו עתודות קרקע פנויות לבניה בעיר...". ברוח מדיניות התכנון של עיריית ירושלים והוועדה המחוזית, עולה טענה נוספת - צורך ב"קרקעות משלימות" לתמיכה בפרויקטים של פינוי ובינוי בשכונות דלות הנדרשות להתחדשות מסיבית, "כפרט באזורים בהם מצב הבינוי והרמה הסוציו-אקונומית מקשים ביותר לייצר התחדשות עירונית". (ציטוטים מתוך פרוטוקול ו. מחוזית 26.3.17)

עיריית ירושלים המתמקדת בפיתוח העיר בפרויקטים של התחדשות עירונית בפנים העיר, הביעה נכונות לתמוך בתכנית בתנאי כי "... לפחות מחציתו תיועד כקרקע משלימה במתחמי התחדשות עירונית בתוך העיר." (שם).

כנחמה למתנגדים לבניה בשטח הפתוח ומיוער כיום ברובו ולהשפעתה על המרחב סביבה, טוענים יזמי התכנית והוועדה המחוזית כי "... התכנית ממוקמת בשטחים שדורגו כשטחים בעלי רגישות סביבתית לא גבוהה...".

שלוש הטענות הללו, בלשון עדינה, רחוקות מלהיות אמת.



רגישותו של השטח – גבוהה ביותר ונזקי הבניה בו חמורים ובלתי הפיכים

ממצאי הבדיקות הסביבתיות המעמיקות בתחומי ההידרו-גיאולוגיה והאקולוגיה **הנספחות לתסקיר הסביבתי, שנעשה עבור התכנית המפורטת העולה לדיון**, וחוות דעת נוספות שקיבלנו, מוכיחים מעל לכל ספק:

- הטענה כי מדובר בשטח שערכיותו נמוכה היא מצג שווא, חסר בסיס ומנוגד למידע העובדתי, של ערכיות השטחים הפתוחים 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**. למעיינות חשיבות גדולה גם מבחינה אקולוגית וכנכסי מורשת תרבותית-היסטורית ומוקדי בילוי והנאה בטבע לציבורי נופשים ומטיילים. כמו כן מהווה **שטח התכנית מרחב חיוני למסדרון האקולוגי של נחל רפאים**, המצטמצם בהתמדה בעשורים האחרונים, והוא חשוב לקיום, למסתור ולתנועת בעלי חיים. מימוש התכנית עתיד לגרום להרס כל ערכי הסביבה שצוינו לעיל:
- על פי חוות הדעת ההידרולוגיות, צמצום צפוי של אפשרות החלחול לאגן התת קרקעי של עין לבן, עד לכדי פחות מ- 10% מכמות המים המגיעה אליו כיום, **מבטיחה כמעט בוודאות את ייבושו של עין לבן ברוב ימי השנה**, והאפשרות הסבירה שהשטח מזין, באמצעות מערכות חללים קארסטיים בסלע, גם מעיינות אחרים העלולים להיפגע, לא נשללה עד כה.
- בהקשר זה יש לזכור כי סביב רכס לבן, שהוא מוקד מעיינות ההר הראשון במעלה בהרי יהודה, מקודמות תכניות נוספות – אף הן שרידי "תכנית ספדי" - המאיימות לפגוע, באופן דומה וקשה לא פחות, בבתי גידול ייחודיים ובמעיינות נוספים במורדות הרכס, **כעין שריג, עין חנדק ועוד**.
- שטח התכנית מהווה 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 בתוך הער - נחל גילה ונחל כוס. מסדרון זה הולך ומצטמצם בהתמדה בעשורים האחרונים, בעקבות פעולות פיתוח לתשתיות תחבורתיות ואחרות, כולל מכשול קו התפר. השלמת המכשול וסלילת כביש 39 המתוכנן בנחל, בצירוף בניית התכנית, יקטעו את הרצף הפתוח ואפשרות התנועה וישאירו את הנחל פגוע ונכה מבחינת התפקוד האקולוגי.
- למעשה לא נותרו עוד שטחים פתוחים שרגישותם וערכיותם "נמוכה"/"לא גבוהה" בהרי יהודה. הפיתוח האינטנסיבי בעיר ובמחוז בעשורים האחרונים פגעו קשות בבתי גידול



ייחודיים, ברציפות השטחים הפתוחים, במסדרונות האקולוגיים ובערכי הטבע והנוף. כתוצאה מכך גברה מאד חשיבותם של השטחים הנותרים לפליטה, כמו מורדות רכס לבן.

"אין שטחים לבניה" - אגדה אורבנית

עדכון המתבצע בימים אלה של מסמך "תהליכי התכנון והפיתוח למגורים בירושלים לשנת 2040 - מאגר עתודות, מגמות ומאפייני בינוי" מאת א. ברשישת ות. פינקל (פברואר 2016), הצפוי להתפרסם בקרוב, מעלה כי כבעבר, **המאגר המצטבר של עתודות הקרקע עד 2040, ללא השטחים שבקונפליקט סביבתי - רכס לבן, מורדות אורה, שלוחת הדסה ומצפה נפתוח - עומד על כ- 100 אלף יח"ד בנות מימוש. חלק מהן - כ- 23000 יח"ד - בקרקעות שתוכננו ואושרו לבניה מזה זמן ולא יצאו לפועל בגלל חסמים שונים - פוליטיים, העדר תשתיות נדרשות או הסדרים קרקעיים.**

לכל היותר אפשר לטעון כי יש חוסר בשטחים גדולים לבניה בקרקעות מדינה, שבפיתוחן ובעיקר בשיווקן תשלט המדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל. אולם חשיבותן של קרקעות כאלו הייתה בעבר - ונותרה גם בהווה - בעיקר יכולת השיווק שלהן לקבלנים במחיר מופקע, להגדלת הכנסות המדינה מהקרקע, במנותק מתכנון עירוני כולל, צופה פני עתיד ובר קיימא. מיום שסופחו שטחי "מערב ירושלים" לעיר ב- 1993, שבה המדינה באופן שיטתי, באמצעות 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.

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 אחזקתן ותפעולן, וגורמות להמשך הזנחת שכונות העיר הישנות והמרוטות ולפגיעה באפשרויות התחדשותן, שהיא הצורך הגדול והחיוני ביותר של העיר.

שותפות אמתית בין משרדי הממשלה לפרנסי העיר צריכה ויכולה לפעול לניעור תכנית המתאר העירונית, שאישורה והדיון הציבורי בה מוקפאים מזה עשור כמעט, ובמקום לעשות בה מעת לעת "שינויי מדיניות" נקודתיים, חלקם באופן חפוז וללא ראייה כוללת, יש לעדכן את חזון העיר לעשורים הבאים ואת הנדרש ליישומן, 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.

"קרקע משלימה" – פייק ניוז ממשלתי ואיום חמור על הסביבה

מאחר והמדינה הפריטה גם את המשימה הלאומית להתחדשות עירונית בדרך של פינוי ובינוי, הצורך להבטיח כלכליות הפרויקט לזם, 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, בירושלים ובארץ 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 הוצגו לחברי מוסדות התכנון ולתושבי השכונות הרלבנטיות, אך רק כמודל תיאורטי.

בפועל מקודמות עוד ועוד תכניות בעייתיות של פינוי ובינוי, מבלי שנעשו במוסדות המדינה התהליכים הנדרשים להביא ליישומן של הרעיון. הרשות להתחדשות עירונית הוקמה רק לאחרונה, בפיגור ניכר אחרי "זירוז הבניה" באמצעות הותמ"ל, ורחוקה עדיין ממעשה והשפעה של ממש. עדיין לא נקבע כיצד יתבצע תהליך התמיכה ב"קרקעות משלימות" ביזם, תוך התייחסות לחוקי המקרקעין הקיימים, מי יבצע אותו ומי יסנכרן בין מועדי מימוש תכנית הבניה התומכת לקידומן ויישומן המובטח של תכניות ההתחדשות העירונית הנדרשת.

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. על המנגנון הנדרש ליישום התמיכה עדיין לא דובר ולא הוחלט דבר.

בירושלים, שבה הצורך בתמיכה במיזמי התחדשות גדול, אין שום בשורה בהחלטה זו, להיפך. מבדיקת צרכי העיר, במסמכי המנהלת העירונית להתחדשות, עולה כי גם 50% מהבניה המוצעת ברכס לבן, כ- 2500 יח"ד, לו יוקצו לעירייה כמבוקש, ולו ימצא המנגנון החוקי והתפעולי הנדרש ליישומן כ"משלימות", לא יהיו אלא טיפה בים ותשפרנה אך במעט, אם בכלל, את איכות התכניות לפינוי בינוי המוצעות בשכונות, את צפיפות המגורים הנוראה המוצעת על תשתיות קיימות ומוגבלות, ואת איכות החיים הגרועה הצפויה בהן.



"תרומת" שכונת רכס לבן בפועל לשכונות הותיקות עתידה להיות ההיפך מהרצוי:

- הקמת השכונה החדשה, בצפיפויות נמוכות בהרבה (25 יח"ד לדונם) מהצפיפות המאושרות בפרויקטים של פינוי-בינוי (מעל 70 יח"ד לדונם, גם לאחר "קרקע משלימה"!), תמשוך אליה האוכלוסייה החזקה יותר מהשכונות.
- התכנית ממקמת אזורי תעסוקה ומסחר מרכזיים בתחומה, במקום לנתב אזורים אלו לאזורי צפיפות גבוהה בשכונות הקיימות על מנת ליצור בהן מרכז עירוני שוקק ואיכות חיים גבוהה.
- התכנית תיצור תחרות בלתי הוגנת בין השכונות הוותיקות לשכונה החדשה ובכך תחליש את המרקם הסוציו-אקונומי הקיים בשכונות, תפגע באוכלוסייה חלשה, ותקבע פערים חברתיים לדורות קדימה.
- התכנית תוביל בהכרח לקידומו של כביש הטבעת המערבי – פרויקט יקר שיביא להרס אגן עין כרם והרי ירושלים, אך גם לעומס תחבורתי חריג ברחובות השכונות בדרום-מערב העיר.
- התכנית מנתבת משאבי תחבורה יקרים לרכס לבן במקום להשקיע את המשאבים הנדרשים לשדרוג התשתיות בשכונות.
- התכנית תעמיס על התשתיות הציבוריות והפיזיות של השכונות הוותיקות, ובכך תדרדר עוד יותר את מצבן.

הצגת התכנית ברכס לבן כבעלת ערך לתמיכה בהתחדשות שכונות בירושלים, אינה אפוא אלא מצג מגמתי ושקרי המבטא לכל היותר רחשי לב, וכל תכליתו לגייס תמיכה בתכנית הרסנית לעיר ולסביבה.

ההסדר שעליו הוחלט במועצת מקרקעי ישראל ומשרד האוצר בנושא "קרקע משלימה" מבטיח בוודאות רק דבר אחד: הוא מכתוב בפועל תכנון חדש ושיווק אינסופי של שטחי קרקע מדינה פתוחים בהווה – בירושלים כל נתחי "תכנית ספדי", ועוד – כדי לזכות ולקבל לעיר את המעט המוצע מהשלל; פירושו של דבר הוא קיבועו של תהליך הרס שיטתי ומתמשך של ערכי טבע, נוף ומורשת בשטחים הפתוחים סביב העיר.

הרס מתמשך ושיטתי של השטחים הפתוחים והערכיים בהרי יהודה, כדי לאפשר קרקע משלימה לתמיכה במיזמי התחדשות עירונית בירושלים, לא יעלה על הדעת. השטחים הפתוחים הללו חיוניים לתושבי השכונות, העיר והארץ. יש לפעול להתוויית דרך חלופית לתמיכה כלכלית של המדינה במיזמים כאלה בירושלים, בין אם בהנחות במיסים ליזמים, בניוד זכויות למתחמי בניה חדשה שלא בירושלים אלא בתחום המחוז או אפילו מחוץ לו או





החברה להגנת הטבע
שומרים. מחנכים. אוהבים

הקמת קרן ממשלתית להתחדשות עירונית שתאגם כספים ממקורות שונים ותאפשר תמיכה כספית ישירה.

החברה להגנת הטבע מתנגדת לתכנית רכס לבן ותפעל בכל דרך אפשרית כדי להביא לדחייתה וביטולה.

