

לירון דין

צוות תכנון, קהילת ירושלים והסביבה, החברה להגנת הטבע

יעל אלישר

צוות תכנון, קהילת ירושלים והסביבה, החברה להגנת הטבע

המאבק על רכס לבן – תמרור אזהרה לעתיד הרי ירושלים ולשטחים הפתוחים בכלל

13 יוני, 2019

גיליון קיץ 2019 / כרך (2)

נקודת מבט

נוסף על פעולות שמירת טבע הקשורות לניהול אוכלוסיות, לניטור, להשבה ועוד, מתקיימת, או מנסה להתקיים, עבודת שמירת טבע משמעותית ביותר בישיבות שבועיות ארוכות, מאחורי הדלתות של מוסדות התכנון המקומיים, המחוזיים והארציים על-ידי הנציגים שעניינם שמירת הסביבה. באותן ישיבות נקבעות למעשה דמותה של הארץ והאפשרויות לשמירת הטבע העתידית, שנים לפני שיבוא לידי ביטוי בשטח: היכן יישמרו השטחים הפתוחים? היכן תישמר הקישוריות? היכן יהיו השכונות הבאות של הערים? והאם המדיניות העתידית של הפיתוח העירוני תהיה התחדשות עירונית או פיתוח פרברי בשטחים טבעיים וחקלאיים?

בחודשים האחרונים התנהל מאבק ציבורי גדול בהובלת החברה להגנת הטבע בירושלים כנגד הרחבת הפיתוח העירוני של ירושלים לכיוון דרום-מערב, על רכס לבן, הצמוד למושב אורה. תוכנית רכס לבן – שהייתה חלק מתוכנית 'ספדי', תוכנית לבנייה נרחבת בהרי ירושלים, שבוטלה בשנת 2007 לאחר מאבק ציבורי חסר תקדים – חזרה לסיבוב נוסף.

אישור תוכנית הבנייה ברכס לבן כלל שני שלבים סטוטוריים. השלב הראשון היה ברמה הארצית: החלטה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על שינוי ייעוד הקרקע משטח פתוח לשטח לפיתוח עירוני בתוכנית המתאר המחוזית (תמ"מ). החלטה שכזו התקבלה במאי 2019, על סמך המלצת חוקר שדן בהתנגדויות הציבור. השלב השני, ברמה המחוזית, כלל דיון על התוכנית המפורטת לשכונת רכס לבן. באופן בעייתי ביותר נערך שלב זה במקביל לשלב הראשון, מתוך הנחה שהשינוי יאושר על-ידי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה. נכון לכתיבת שורות אלה טרם התקבלה החלטת הוועדה המחוזית.

החברה להגנת הטבע הגישה התנגדות לתוכנית רכס לבן, וציבור של כ-6,000 אנשים הצטרף אליה ולווה בתמיכת מדענים לרבות אקולוגים, מתכנני עיר, אנשי סביבה ורוח. התוכנית המוצעת כוללת שכונה של 5,250 יחידות דיור בשטח פתוח איכותי סמוך לירושלים, שגודלו כ-800 דונם. פגיעת התוכנית בערכי הטבע המוגנים, באוכלוסיית הצבאים, במערכת ההידרולוגית הטבעית ובשפיעת המעינות אינה מוטלת בספק, ואף לווה בהסכמה גורפת גם מצד הגורמים המפתחים. הנזק הצפוי ודאי עד כדי כך שלדוגמה, מבחינת גורמי הפיתוח, כל שנותר הוא לסכם מי ישלם על הזרמת המים בעין לבן לאחר שזה יתייבש, ומה יהיה מקורם של המים שיוזרמו.

עוד ברור, כי תוכנית רכס לבן תחייב שינויים משמעותיים בתשתיות ובפיתוח במרחב הרי ירושלים, שהשפעותיהם חורגות בהרבה מתחום התוכנית, כגון הקמתו של כביש טבעת מערבי לירושלים בתוואי חדש, כפי שמופיע באיור 1. שינויים אלה והשפעותיהם לא נבדקו ולא זכו להתייחסות במועצה הארצית בטענה כי מקומה של בחינתם בתוכנית המפורטת. אלא שבתוכנית המפורטת, שנידונה בוועדה המחוזית ירושלים, אין התייחסות להשפעות המרחביות של נושא התחבורה ותשתיות אחרות ולהרס הצפוי למרחב הרי ירושלים בעקבותיהן. התייחסות הוועדה המחוזית (בתגובה למטה) לתחום התוכנית בלבד תוך שתיקתה ביחס להשלכותיה המרחביות, צריכה להתפרש כהסכמה לטענותינו אלה. איור 1 מראה את הכוונות התכנוניות הידועות של לשכת התכנון המחוזית, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לפיתוח במרחב, שתוכנית רכס לבן היא רק הראשונה שבהן, ומשמעותן כרסום מתמשך בהרי ירושלים, שאיננו שונה במהותו מן התפיסה התכנונית של תוכנית ספדי, שבוטלה בקול תרועה. אנו סבורות כי מדובר בעניין מהותי ואסטרטגי, בעל השלכות שאין להתעלם מהן על העיר ירושלים ועל הרי ירושלים בכללותם.



איור 1

תוכניות ויוזמות תכנון בהרי ירושלים: שכונות חדשות וכביש טבעה בתוואי חדש

שרטוט: יהלי כץ, צוות תכנון קהילת ירושלים, החברה להגנת הטבע

אבל, שלא כמו בתוכנית ספדי המקורית, נוסף צידוק חדש לפיתוח בשטחים ממערב לירושלים, המציב אף הוא תמרור אדום: קרקע משלימה. כאמור, ערכיותו של רכס לבן וחשיבותו במערך השטחים הפתוחים אינן מוטלות בספק. אי לכך, קבעו מוסדות התכנון כי ההצדקה היחידה לבנות בו היא לטובת קידום תוכניות של התחדשות עירונית בירושלים **במגנון של קרקע משלימה**. מנגנון זה עדיין לא קיים ולא ברור כיצד יפעל בעתיד, ולכן עלינו להסביר את הרעיון הכללי שמאחורי המושג. קרקע משלימה היא קרקע שניתנת ליזמים על-ידי המדינה (רשות מקרקעי ישראל) כפיצוי על חוסר כלכליותם של מיזמי התחדשות עירונית. כלומר, כאשר יש צורך לחדש שיכון או מתחם מגורים, להורסו ולבנותו מחדש, וכלכליות המיזם מוטלת בספק מבחינת היזם, המדינה מוכנה לפצותו בזכויות לבניית יחידות דיור נוספות בקרקע בתולית. תוכנית רכס לבן אמורה להיות הקרקע המשלימה עבור חלק קטן מההתחדשות העירונית בירושלים.

המשמעות הרחבה יותר של מנגנון זה היא שהחלטה על בנייה או אי-בנייה ברכס לבן היא לכאורה על עתיד רכס לבן לבדו, אולם למעשה היא חריצת הגורל של מרחב הרי ירושלים כולו. זאת משום **שההסכמה להעמיד אזור כה ערכי וייחודי כקרקע משלימה מכתובה שיטה של הסבה בלתי פוסקת לבנייה של שטחים פתוחים, ערכיים וייחודיים ברובם, כדי לתמוך במיזמי התחדשות עירונית**. בירושלים המשמעות היא שכדי לחדש את השיכונים שהמדינה בנתה בשנות ה-50, יהיה צורך בנייה בהרי ירושלים – מרחב ייחודי, המאופיין בערכי טבע, נוף ומורשת שאין שני להם. ההחלטה כי רכס לבן ישמש קרקע משלימה איננה אפוא אירוע ייחודי, אלא תחילתו של אירוע מתגלגל, שלא ייפסק עד לחיסולם הסופי של הרי ירושלים. החברה להגנת הטבע קוראת לממשלה, לחברי הכנסת ולוועדה המחוזית, להתנגד ולדחות מכול וכול את הפיתוח הזוחל בהרי ירושלים ואת מנגנון הקרקע המשלימה שמצדיק אותו לכאורה, ולפעול בדחיפות לכך שממשלת ישראל תתמוך בהתחדשות העירונית בכסף ולא בחלופת כסף בדמות קרקע יקרה ונדירה לאין ערוך.

החלטת הוועדה המחוזית אמורה להתפרסם בשבועות הקרובים. אנו סבורות כי יוגשו עתירות כנגד החלטת המועצה הארצית והוועדה המחוזית וכי הדיון בתוכנית יימשך עוד זמן מה בהליכים משפטיים.

המאבק על רכס לבן לא תם.

תגובה: יש לאזן בין צורכי הפיתוח לבין השטחים הפתוחים

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

השמירה על השטחים הפתוחים חשובה לנו לא פחות מאשר לחברה להגנת הטבע, ואנחנו מגינים עליהם בחירוף נפש. עם זאת, שטחי הפיתוח בתוך ירושלים לא מספיקים כדי לענות על הצורך במגורים בשנים הקרובות, וכוועדה אנו נדרשים לעשות את האיזון בין צורכי הפיתוח לבין השטחים

הפתוחים. נזכיר כי כמחצית מיחידות הדיור בתוכנית עתידות לשמש קרקע משלימה, שתאפשר את תהליך ההתחדשות של השכונות הוותיקות קריית מנחם וקריית יובל, והבנייה תמשיך את רצף הבינוי הקיים, וזאת כדי למזער את הבנייה בשטחים הפתוחים. כמו כן, מדובר בתוכנית בעלת אוריינטציה מובהקת של עירוניות וקיימות, והיא כוללת עירוב שימושים וחניון חנה וסע על ציר הרכבת הקלה שיעבור בתחום התוכנית. טרם קביעת גבולות התוכנית בוצעה בדיקה סביבתית מקיפה על-ידי צוות בין-משרדי, שהוביל בדיקה מקיפה לאיתור מקורות הנביעה של המעיינות באזור. בהתאם לכך, וכדי להגן על המעיינות, נשמר המרחק בין אזור הפיתוח למקורות הנביעה ולעמק לבן.