

התייחסות קרן ירושלים ירוקה לתכנית 101-0635938

(שכונת מגורים בגבעת משואה צפון)

התייחסות זו ניתנת לבקשת תושבי גבעת משואה ותושבי הצד המזרחי של רח' קוסטה ריקה, שחזיתות דירותיהם פונות לצד הצפוני של כביש קוליץ, (להלן: "אחוזת טליה"). השפעת התכנית על המשפחות האלה תהיה הכי מיידית ומשמעותית. ואמנם, לטווח הארוך, יש השלכות רחבות מהיבט השמירה (או אי השמירה) על עקרונות מנחים כגון עירוניות מקיימת ואיכות החיים של תושבי שכונות ירושלים הקיימות והעתידיות כאחד. כמו כן, בבדיקת התכנית המוצעת מתגלות סתירות בינה לבין תכניות סטטוטוריות קיימות מחד, ומאידך בינה לבין מדיניות הוועדה המחוזית, בהעדר תכנית מתאר מאושרת (מאז תכנית 62).

קרן ירושלים ירוקה הוקמה לפני 5 שנים, במטרה לקדם קיימות חברתית, כלכלית וסביבתית בירושלים ובמרחב הסובב אותה. אחת מיזמות הקרן היא הקמת "שדולת ירושלים בת-קיימא", התאגדות בלתי פורמאלית של מנהלים קהילתיים, מוסדות ציבור והשכלה גבוהה, אתרים, בתי ספר, עסקים והתארגנויות קהילתיות. הארגונים החברים חולקים חזון משותף לעיר, ויש לציין כי ועד הפעולה של גבעת משואה צפון הצטרף לאחרונה.

ברצוני לציין שלוש רמות התייחסות לתכנית 101-0635938, מהרחב לצר.

1. רמת התכנון הארצי והמחוזי
2. רמת ההקשר המקומי הרחב יותר של גבעת משואה צפון
3. רמת איכות החיים של תושבי גבעת משואה ואחוזת טליה ושל תושבי השכונה המתוכננת

בשלוש הרמות הנ"ל יש עקרונות מנחים שונים, אבל בסופו של דבר יש לשאול את אותן השאלות בכל רמה, בהקשר של הבנייה המתוכננת.

- האם השכונה המתוכננת תמשוך אוכלוסייה יצרנית לירושלים, שתורמת לכלכלת העיר ולחיוניותה?
- האם ההשפעה השלילית על המרקם הקיים תבריח אוכלוסייה חזקה (של גבעת משואה ושל אחוזת טליה) מהעיר?
- האם יש פגיעה בלתי הפיכה בתשתיות הטבע?
- האם יש דאגה למערך נגישות תחבורתית?
- האם נלקחה בחשבון ההשפעה השלילית של מניעת ניקוז מי נגר עירוניים?
- האם התכנית פוגעת באפקטיביות של תכניות אחרות באזור?

1. רמת התכנון הארצי והמחוזי

הכנת תכנית מתאר 2000 של ירושלים הסתיימה לפני כעשור. התכנית מעולם לא הופקדה להתנגדויות הציבור, ואף לא אושרה רשמית, אבל הוחלט אז לפעול על פיה כמסמך מדיניות מנחה. הייתה לא מעט "חדשנות" בתכנית המתאר, שמצד אחד הורידה מתחמים כגון רכס לבן שהיו מחוץ לגבולות הבינוי של העיר, ולעומת זאת הכירה בעשרות אתרי טבע עירוניים כערך משמעותי במרקם העירוני. היא קבעה גם אפשרות של בנייה צמודת דופן לשכונות הגובלות בשטחים פתוחים, שנתן את הרציונל לבנייה במורדות משואה, מורדות גילה ומורדות מלחה. באותה עת, טרם ניתנו אישור והכרה סטטוטורית לתכנית הטבע העירוני של ירושלים, אבל השטח של תכנית גבעת משואה צפון הוגדר כפארק עירוני. בהמשך, עם סיום הכנת סקר הטבע העירוני של ירושלים, אותו שטח הוכר כאתר טבע עירוני מס. 134. העיר ירושלים היא הראשונה בארץ לתת תוקף סטטוטורי לתכנית טבע עירוני. גם זו חדשנות.

מעיון במסמכי תכנית המתאר המחוזית ותכניות ארציות, נמצאות מספר סתירות מדאיגות.
בתמ"א 1, שאושרה רק בפברואר 2020, השטח מופיע כחלק של פארק רובעי מאושר, ובו יער נטע אדם לשימור.
בתמ"מ 1/30, יש הנחיות ברורות שסותרות את התכנית הנוכחית. כך מנוסח במסמכי התמ"מ.

מדיניות השטחים הפתוחים ואיכות הסביבה

רציונל

אין לראות את הרקמה הבנויה של ירושלים אלא בהקשר של השטחים הפתוחים הסובבים אותה ושוזורים בה. מיקומה על פרשת המים הארצית, בתפר המובהק בין הים למדבר הוא היוצר את האוויר, האור והאווירה המיוחדים של העיר. רקמת השטחים הפתוחים היא גם התורמת הראשית לאיכות המגורים והתעסוקה ולהנאת הביקור בה ובסביבותיה ויש לה השפעה גם על איכויות המורשת ועל הקשר בין עבר ועתיד שבבסיס קיומה.

עיר גדולה ותוססת היא גם מקור לא אכזב למפגעים ולמטרדים סביבתיים, המאיימים על מימיה המנטים הבאים מרחוק, על אווירה הצלול והמיוחד ועל השקט המתחייב ממעמדה כמרכז רוחני וכעיר מגורים אטרקטיבית.

אמצעי המדיניות

- הקמת פארק לאומי גדול ממערב לעיר וקביעתו כגבול הפיתוח המערבי של הרקמה הבנויה של ירושלים. פארק זה יהווה את החוליה המזרחית בשדרה הירוקה של ישראל, כפי שנקבעה בתמ"א 35, הקושרת יחדיו את עיקר השטחים הפתוחים הערכיים שבה.
- קשירת השדרה הלאומית הירוקה בשתי זרועות רחבות לאורך נחל שורק ולאורך עמק רפאים אל תוך רקמת העיר ירושלים וכחלק ממנה. שימור וטיפוח עמקי הנחלים שורק ורפאים כפארקים מטרופוליניים.
- השלמת השלד הירוק על ידי רשת של פארקים רובעיים ושכונתיים ושילובם בשדרות ההיסטוריות החוצות את העיר כשדרות ירוקות.
- הבטחת כמות השטחים הפתוחים ואיכותם ברקמה הבנויה ובשטחים הגובלים ומתן מענה למגוון פעילויות פנאי ונופש. הקמת קרן ייעודית לשטחים פתוחים עירוניים, שתאגוס משאבים לטיפוחם ולתפקודם.
- ביסוס המושג של "טבע עירוני" ככלי לטיפוח ולשילוב המסלע המיוחד, החי והצומח העירוני, הנוף הירוק והנוף המדברי וכחלק אינטגרלי של הנוף העירוני - מהפארקים הגדולים עד למרחב הציבורי האינטימי ביותר, הסמטה הבנויה והחצר.

2. ההקשר המקומי הרחב יותר של גבעת משואה צפון

אי אפשר להתייחס לאימפקט של תכנית 101-0635938 על השכונה ועל האזור, בלי להתייחס לתכניות הנוספות המשמעותיות בסביבה הקרובה. אין ספק שהאתגר הכי משמעותי לאזור דרום מערב העיר הוא הצלחת מיזמי ההתחדשות העירונית, שמוסיפים אלפים רבים של יחידות דיור בקריית מנחם הסמוכה לגבעת משואה, ולאחזת טליה, כמו גם בקרית יובל. ברח' הנורית ייוצר עומס קשה. בגבעת משואה צפון, כמו ברח' הנורית, אין דאגה לתשתית תחבורתית. ההעדפה המוצהרת על ידי הוועדה המחוזית כמדיניות, לבנייה צפופה וגבוהה לאורך תוואי הרכבת הקלה איננה מקוימת ב-2 התכניות, בנוסף לפגיעה במאזן השטחים הבנויים לעומת אלה הפתוחים.

הפרת האיזון בין הבנוי לפתוח פוגע בכמה מישורים:

- לאלפי המשפחות הנוספות באזור, יהיו פחות ופחות אזורים של נופש ופנאי. דווקא בחודשים האחרונים, בתקופת הקורונה למדנו עד כמה משמעותי שיש טבע, צל ואוויר נקי קרוב לבית, לפי תרבות המאה מטר שנכפתה עלינו בתקופה ממושכת של סגר מלא. מה שנכון בתקופת הקורונה נכון בכל עת, ובוודאי בשבתות, ועבור הצעירים, המבוגרים והעניים שאין להם רכב לקחת ליער רחוק.
- מי נגר הופכים להיות נושא מרכזי בתכנון ובניהול עירוני. את הנזקים שנגרמים מאי התחשבות בצורך לספוג את משקעי החורף ובכך לחדש את האקוויפר ואת מי התהום, ראינו היטב בחורף האחרון, בהרבה ערים בישראל. לעומת זאת יש דוגמה מצוינת בירושלים של שטח שלא רק מספק פארק לתושבים ומקלט לציפורים, לצבאים ולצומח הירושלמי, אלא גם מהווה סוג של "כליה עירונית", שמטרתה וסופגת כרבע ממי הנגר של אגן השורק. זהו עמק הצבאים, שלא רק תורם לטבע ולפנאי (800,000 מבקרים בשנה) אלא גם מאיץ את הציפוף וההתחדשות העירונית בשכונות הסמוכות. בנייה בשטח השיפוע של התכנית יגדיל את הסיכון של שיטפונות נגר שלא נספג ולא יכול לחלחל למי התהום.
- בתכנית 700 יחידות דיור. זו כמות קטנה לעומת התכניות המסיביות של התחדשות עירונית. יש לשקול את הנזק שייגרם בכריתת מאות עצים ושתי חורשות, לעומת ערך ה-well-being של שטח טבעי בתוך שכונה בנויה. היום השטח לא מטופח, אבל זה לא תירוץ ראוי להריסתו. פיתוח השטח כפארק, כפי שהנחתה תכנית מתאר 2000, יהפוך את הדירות בנורית ובמיזמי ההתחדשות העירונית באזור אטרקטיביות בהרבה לזוגות צעירים שמחפשים מקום עם איכות חיים גבוהה לגדל את משפחותיהם.

3. איכות החיים של תושבי גבעת משואה ואחוזת טליה, כולל התושבים העתידיים של השכונה המתוכננת.

הנזק הקנייני לתושבי השכונה ברור. תהיה רמת רעש וזיהום אוויר גבוהה בהרבה, וחסומה של אור שמש שנבחנה בבדיקות שנעשו. אבדן השטח הפתוח הנגיש ישפיע בראש ובראשונה עליהם, אבל לא רק. יש לציין את העדר תשתית ראויה לתחבורה ציבורית, אבל בהינתן שמניחים כי תושבי השכונה ימשיכו להישען על רכב פרטי (שיקול שעקרונית לא נכון בירושלים בעידן פיתוח מערך הסעת המונים מרשימה), גם לחנייה העתידית ולהרחבת הדרך הראשית של קוליץ לא נתנו את הדעת. דרך קוליץ תידרש להתרחב ככל שיש ריבוי אוכלוסייה שתלויה בעורק התנועה הראשי הזה.

התכנית ממוקמת בשטח בעל טופוגרפיה קשה ושיפועים תלולים ביותר. במפת השיפועים המופיעה בנספח הנופי ובמצגת שהוצגה לוועדה ישנה הטעיה. אין חלוקה לקטגוריות מעל 25%, למרות שרוב שטח התכנית מעל רף זה. בנספח הניקוז כתוב ש: שיפוע ממוצע בוואדי 30%, שיפוע ממוצע בגיא 50%. מציאות טופוגרפית קשה זו של מורדות תלולים מעלה תהייה שמא השטח שיועד לבניית ג. משואה צפון איננו מתאים כלל, לאור התנאים הפיזיים שלו.

לסיכום:

כאשר ועד פעולה מקומי מגיש התנגדות לתכנית שמזיקה באופן ברור לאיכות החיים של התושבים, הוא נתפס בדרך כלל כ- NIMBY. זה בוודאי נכון, אבל במקרה הנוכחי, חשוב לציין כי החצר האחורית של תושבי גבעת משואה ואחוזת טליה היא חצר אחורית של רובע שלם ואף יותר, וכי מתגלות בתכנית סתירות עם תכניות סטטוטוריות ושל מדיניות ברמה הארצית, המחוזית והמקומית. אנו סבורים שיש לבחון את התכנית מחדש, בראייה של הרובע כולו, הן מבחינה תכנונית, והן מתוך הבנה שהתושבים צריכים להיתפס כלקוחות, אשר תפקידם בתהליך כבר לא יהיה פאסיבי.

בחינה מחודשת של התכנית ושל צרכי הרובע מביאה להמלצתנו, לשקול אלטרנטיבה של פיתוח הפארק שבשטח הזה, תוך הערכת ההשפעה החיובית שלו על הביקוש לדירות באזור. לא מאוחר להביא לתופעה חיובית אורבנית כמו של עמק הצבאים, גם בגבעת משואה.

נעמי צור



מייסדת ויו"ר קרן ירושלים ירוקה

יו"ר שדולת ירושלים בת-קיימא

דוא"ל: naomitsur@gmail.com

נייד: 0503-122022