

23 אוגוסט 2020

לכבוד

שמרית גולן – יו"ר ועדת הערר

ירושלים

הנדון : תשובת החברה להגנת הטבע לקראת הדיון השלישי בערר תכנית רכס לבן

חוסר הסבירות לאשר את תכנית רכס לבן לאור הממצאים החד משמעיים בנוגע להשלכות האקולוגיות, ההידרולוגיות, החברתיות והכלכליות של התכנית, הוביל את כלל הגורמים שעסקו בתכנית: החוקר שמונה בתמ"מ 1/30, הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית, היזם- משרד הבינוי והשיכון לנסות ולהתמודד עם חוסר ההגיון בבסיס התכנית. זאת ללא הצלחה, לתפיסתנו.

הדברים התבהרו עוד יותר במהלך דיוני הערר, וכפי שטענו בתשובתנו לערר: הנזקים של בניית השכונה ברכס לבן הינם וודאיים בשעה שהתועלות מוטלות בספק. הנזק שיגרם למעיינות, לאקוויפר ולמערכת האקולוגית וודאי מחד, ומאידך ההבטחות להתחדשות עירונית במנגנון הקרקע המשלימה התגלו במערומיהן – כהבטחות גרידא ללא כל עיגון מחייב באמת.

1. התייחסות להוראות בנושא שמירה על המעיינות.

1.1 הפגיעה הקשה הצפויה למעיין עין לבן, למערכת האקולוגית, לפנאי ולנופש של ציבור גדול, הובילו את משרד הבינוי והשיכון להציע תוספת להוראות התכנית שעיקרן הקצאת מים לטבע עבור עין לבן. בכך למעשה מתחזקת ההבנה של ההשפעה ההרסנית שתהיה לבניית שכונת רכס לבן על עתיד המעיינות. הדבר דומה לחיבור המעיין למערכת הנשמה מעתה ועד סוף התשלומים על המים. מנגנון הקצאת המים לטבע הינו בגדר הפתרון האחרון לאחר שהתרחשה פגיעה אנושה במערכת אקולוגית. זהו המקרה במקורות מים אחרים כגון בנחל נעמן, בנחל בצת, בעין בוקק, במקורות הירקון ואחרים אשר נוצלו עד לייבושם. אולם, זה לא המקרה ברכס לבן. כאן הנזק טרם נעשה ויש אפשרות ממשית לשמר את הזרימות ואת המערכת ההידרולוגית הטבעית כפי שהיא. ולכן, בעצם אישור התכנית, נגזר עתידו של המעיין לאבד את שפיעתו הטבעית ולהתחבר במקום זאת למערכת מלאכותית – ויצא שכרנו בהפסדנו. בשל כך אנו מתנגדים נחרצות



להוראות שמטרתן "להנשים" את המעיין באופן מלאכותי לחלוטין, מצב שאינו מהווה תחליף אמיתי למצבו הטבעי אלא רק למראית עין.

1.2 לכל היותר, אם רוצים להבטיח את החדרת המים לאקוויפר ההר ואת שפיעת המעינות היה מחוייב להחדיר את המים בתוך מגרשי התכנית (לאחר ויידוא במבחן סמנים, כמובן). אך דבר זה לא נעשה, בין השאר משום שעצם ההחדרה בתחום המגרש היתה מקטינה משמעותית את פריסת הבינוי ומספר יחידות הדיור ולכן עורכי התכנית נמנעו ממנה ובחרו בתכנית פיצוי מלאכותית לעין לבן. פיזור ההחדרה במלוא השטח היתה מאפשרת החדרה גדולה יותר לאקוויפר האזורי ומגדילה את הסיכוי של עין לבן לנבוע באופן טבעי. נציין כי, האקוויפר השעון של המעיין (אשר אולי מחולק לכמה וכמה מערכות של חללים וצנרת) עלול להיפגע כבר בתחילת העבודות גם אם העבודות ייעשו מעל (ואפילו הרבה מעל) ל-15 מטר לאור אופי העבודות הכוללות עבודה במקדחים, פיצוצים, באגרים וכיו"ב.

מבלי להפחית מהתנגדותנו, סעיפים 1.3-1.10 להלן מצביעים על חולשתן הגמורה של ההוראות המוצעות בשמירה על שפיעת מעיינות ההר.

1.3 ההוראות המוצעות הינן ככתובות על הקרח. זאת משום שהן לא סוכמו עם רשות המים אלא רק עם ניסים קשת, עובד רט"ג, שבכל הכבוד, אינו בעל סמכות בחוק לאשר הקצאת מים לטבע, אלא רשאי לכל היותר, לאחר אישור רשות המים, לבצע את תכניות ההקצאה. כלומר, נכון היה להציע כי אישור רשות המים יהיה תנאי מקדים לאישור התכנית, שאם לא כן יתכן מצב שבו רשות המים לא תאשר את ההקצאה בסופו של דבר למרות הסכמתה של רט"ג.

1.4 זאת ועוד, ההסדר של הבטחת הקצאת מים לדורות כפי שמופיע בהצעה להוראות. נציין כי כיום לא קיים הסדר של הקצאת מים מובטחים לדורות. מועצת רשות המים מחליטה מדי שנה מחדש על כמות ההקצאות. ויותר מכך, גם אם בהסכם כתוב כי יהיה גורם מתקצב, ההקצאה של המים לא מחוייבת להיות מאושרת על ידי רשות המים.

1.5 ההוראות המוצעות להוספה מהוות התייחסות מהותית לתכנית ולכן: תכנית ההקצאה ופריסת הספיקה העונתית, התכנית ההנדסית, הגורם הנושא בעלות התחזוקה, תקצוב המים, התפעול – כולם צריכים להיות מאושרים בראש ובראשונה בדיון במסגרת הוועדה המחוזית. ובכל מקרה ראוי שיוחלטו לעת אישור התכנית ולא בשלב היתרי בנייה או היתרי איכלוס, כפי שמציעות ההוראות החדשות.

1.6 דחיית הסוגייה ההנדסית של הקצאת מים מלאכותית למעיין לשלבים מאוחרים של התכנון תפגע במידה רבה של ודאות בהקצאת המים, שכן בשלב זה לא ניתן יהיה לבצע שינויים תכנוניים משמעותיים אלא רק לספק פתרון שיתאים לתכנון שאושר עד לשלב זה.



- משכך, הפתרון ההנדסי (שכאמור אינו הפתרון הרצוי מלכתחילה לעין לבן) יצומצם במידה ניכרת על מנת להתאים למצב הקיים.
- 1.7 בנוסף, גם הסוגייה המהותית של כמות המים המוקצית מוגשת לוועדה ללא גיבוי של נתונים, ואף לא הוצגו בפני הוועדה ספיקות רב שנתיות של המעיין.
- 1.8 ההוראות מטילות זרקור על מעיין עין לבן לבדו, זאת בשעה שלא נשלל קשר הידרולוגי למעיינות אחרים. ההשלכות ההידרולוגיות של בנייה ברכס לבן עלולות לתת את אותותיהן שנים לאחר תום הבנייה, לא רק בעין לבן, אלא גם במעיינות הנובעים בצידו השני של הרכס, או במעיינות השכבה הנמוכה יותר הנמצאים ליד אבן ספיר. אך אם תתגלה פגיעה במעיינות אלו הם לא יהיו חלק מתכנית ההקצאה.
- 1.9 זאת ועוד, תכנית הניטור שהוצעה התייחסה רק לכמות המים ואיכותם ולא להשפעה המתבטאת בפגיעה בבית הגידול הלח ובמערכת האקולוגית. גם תכנית הניטור התייחסה רק לעין לבן ולא לכלל המערכת ההידרולוגית.
- 1.10 לבסוף, ההוראות בניסוח הנוכחי אינן מציינות מהו המקור התקציבי עבור הטיפול ההידרולוגי הנדרש להקצאת המים לעין לבן, ואף לא מיהו הגורם אשר יישא בעלויות. ללא התחייבות מפורשת מראש של הגורם המתקצב, יתכן מאוד כי ברגע האמת לא תבוצע כלל הקצאת מים בשל מחלוקות תקציביות, ובפרט על רקע המשבר הכלכלי הקשה הפוקד את מדינת ישראל בתקופה האחרונה אשר מוביל לקיצוצים נרחבים בתקציביהם של כל הגופים הציבוריים במדינה.

2. התייחסות לנושא הקרקע המשלימה

- 2.1 מנגנון הקרקע המשלימה כפי שהוא מיועד להתממש בפרוייקט רכס לבן נועד לכאורה לקדם התחדשות עירונית, אך בפועל הוא יוצר פרבור נוסף על ידי הקמת שכונה חדשה על חשבון שטחים פתוחים וערכיים. במנגנון זה קיימת סתירה אינהרנטית, מכיוון שהעקרון העומד בבסיס ההתחדשות העירונית הוא לחזק את העיר פנימה ולכן אין כל הגיון בניסיון לחזק את העיר פנימה באמצעות הרחבתה מערבה.
- 2.2 החתירה להקצאה גבוהה יותר של קרקע משלימה, מעבר ל- 50%, כפי שמסתמן משאלות וועדת הערר, אינה בשורה למערכת האקולוגית העשירה ברכס לבן. בנייה על הרכס משמעותה פגיעה קשה בערכי הטבע, הנוף, המים, הפנאי והנופש של תושבי ירושלים. וברור כי מדובר בפגיעה אנושה בהרי ירושלים היות שכפי שהוכח, תכנית רכס לבן רק מתחילה את שרשרת תכניות הבניה ההרסניות בהרי ירושלים.



2.3 זו גם לא בשורה לתושבי רחוב הנורית הסבורים כי בניית רכס לבן תקדם אצלם התחדשות עירונית, זאת משום שהתברר, בדיון האחרון וכן בתשובת המדינה, שהמנגנון אינו מעוגן משפטית, שמעולם לא נוסה, שרמ"י לא נותנים בטחונות לכך בהוראות התכנית (וגם לא ייתנו), וכי רב הנסתר על הנגלה:

א. לא ניתן הסבר מספק כיצד נעשה עיגון של הקרקע המשלימה בתכנית רכס לבן. יו"ר הוועדה הפנתה שאלה ברורה לנציגת רמ"י לגבי הקשר ההדוק בין רכס לבן לבין מנגנון הקרקע המשלימה (דיון ערר 12.7.2020). על כך ענתה נציגת רמ"י כי רמ"י הם שחקנים חוזרים (ולכן יעמדו במילתם), כי מדובר על מערכת יחסים בין רמ"י לבין רשות מקומית, כי יש הסכם גג חתום (שניתן לביטול). עוד אמרה נציגת רמ"י, שהנושא עדיין לא מגובש ורק לעת גיבושו יעלה לדיון בהנהלה. כלומר, נכון לעכשיו, נושא הקרקע המשלימה שעומד בבסיס התכנית אינו מעוגן.

ב. לא ניתן ביאור כיצד מנגנון הקרקע המשלימה יעבוד הלכה למעשה. שמאים לא מעטים סבורים כי מדובר על עסקה מסובכת מאד לביצוע מבחינה משפטית וקרקעית. חשוב לציין כי מנגנון כזה, שמחבר שני שטחים שלא בקו כחול אחד, לא בוצע מעולם. שר השיכון אף התבטא לאחרונה בהקשר לקרקע המשלימה (גיבוש תקציב המדינה והתכנית הכלכלית – תחום הדיור ושוק הנדל"ן, 29.6.2020 – נספח א') :

14. רפורמה משמעותית בהקצאת מקורות ממשלתיים לעידוד ההתחדשות העירונית, תוך צמצום השימוש בקרקע משלימה, המהווה כלי מסורבל ומעבר לתמיכה ישירה מתקציבי מדינה ורמ"י.

ג. לא ניתן מענה לאופן חישוב יחידות ההשלמה בהסכם הגג. לאחר שלא ניתנו תשובות מספקות לאופן חישוב יחידות ההשלמה, סיכמה יו"ר הוועדה שייתכן שיבקשו לקבל מסמך שמסביר את ההסכם והחישוב (עמוד 178 לתמליל הישיבה 12.7.2020). עד כה לא ראינו את ההסברים אשר דרשה הוועדה לקבל.

נב' שמרית גולן - יושבת ראש ועדת משנה לעררים :

רותי שנייה. עצרי רגע. עצרי רגע. אני אומרת שיכול להיות שאנחנו נבקש מכם איזה שהוא מסמך שמסביר את ההסכם ואת החישוב. אנחנו אפילו את ההסכם לא ראינו עד עכשיו. אז אנחנו פשוט יכול להיות שיהיו לנו שאלות ואנחנו נעביר אותן ונבקש התייחסות בכתב.



2.4 גם הוועדה המחוזית מתחבטת בפתרון להתחדשות עירונית. בתמליל מישיבה ב- 26.7.20 אומרת מתכנתת המחוז כי הקרקע המשלימה הוא הכלי שהוצע לה:

ויש פה איזה חוסר איזון כל - כך יסודי. תכף אירגע ונמשיך. טוב. אמרנו, יחי - דיור לקרקע משלימה אין לי פתרון אחר. יש לכם פתרון אחר? אתם, אתם רוצים פתרון אחר? תפנו לממשלה. אני -

וגם הוא בצמצום ביחס לבקשת החוקר (של השינוי לתמ"מ), ובמקום בטחונות כתובים בהוראות התכנית, הוועדה המחוזית, תקים וועדת "מעקב אחר מימוש החלטת הוועדה בדבר מגרשי השלמה בתחום התכנית" (מכתב מנהל התכנון מיום 9.8.2020). וועדה, שמן הסתם, תהיה נתונה ללחצי שעה ותקציב. כל הפגישות והישיבות המתוארות בתשובת הוועדה המחוזית (9.8.2020) עם ראש עיריית ירושלים, עם השר ליצמן, עם מנכ"ל רמ"י - הסתיימו בישיבות המשך ללא עיגון ממשי והחלטות קונקרטיות. ולכן, על אף המאמצים, עדיין הוועדה המחוזית מצביעה במכתבה, בין השורות, על הקושי האמיתי בעיגונים של מנגנון הקרקע המשלימה בתכנית רכס לבן ומותירה בספק ממשי, מן הבחינה התכנונית והמשפטית, את המימוש של ההתחדשות העירונית בסיוע קרקע משלימה.

2.5 כנזכר לעיל, אומרת מתכנתת המחוז, "אין לי פתרון אחר... תפנו לממשלה". אולם, מעולם לא נדונו כלים כלכליים אחרים לפתרון הסוגיה של המתחמים "האדומים" בירושלים, למעט השענות על מנגנון הקרקע המשלימה שהינו מנגנון שסרבולו הוצג על ידי שר השיכון (מכתבו של ליצמן - נספח א') ושמעולם לא בוצע.

3. התייחסות לנושא עתודות למגורים ופיתוח מעודד התחדשות עירונית

3.1 נטען על ידי לשכת התכנון כי תכנית רכס לבן תואמת את אזור הפיתוח העירוני על פי תמ"מ 1/30/1. זוהי טענה מכעיסה שאינה מתקבלת על הדעת, לאור העובדה שהתמ"מ שונתה על מנת להתאים עצמה בדיוק לתכנית המפורטת שהתקדמה לפניה. ולכן טענה שתכנית רכס לבן תואמת את התמ"מ, לדעתנו אינה ראויה להישמע.

3.2 בירושלים יש פוטנציאל גדול לעיבוי וציפוף בתחום הבנוי. עם זאת, הסקירה של מינהל התכנון לא התמקדה בפוטנציאל זה בין השאר משום שמדובר על קרקעות פרטיות ושהמימוש שלהם מתבצע לאורך שנים. חשוב **לממש** את הפוטנציאל הגלום בעיר בהתאם למדיניות הציפוף החדשה המתגבשת במנהל התכנון (20-30 יח"ד לדונם, "שינוי הוראות תמ"א 35 בעניין צפיפות המגורים במרחב העירוני והכפרי" כנס ציבורי 9 באוגוסט 2020, מצ"ב נספח ב'). אך יש **לממש** -- לא די באישור תכניות בוועדות התכנון שהינו תכנון למלאי (ולא לביצוע). יש להשתמש בארגז כלים משפטיים - רגולטורים, כלכליים, תכנוניים, חברתיים - אחרת ההתחדשות העירונית תמשיך להידחות והעיר תמשיך להיחלש.



3.3 בדו"ח החברה להגנת הטבע "מאגר העתודות למגורים בירושלים לשנת 2040 והמלצות לאימוץ כלי מדיניות משלימים" אנו מצביעים על העתודות הקיימות אשר יכולות לספק את הביקושים עד לשנת 2040, אולם חוזרים ומסבירים כי לא כאן נעוצה הבעיה. יש להעצים את ירושלים בתכנון מושכל ובאימוץ כלי מדיניות משלימים וכל זאת מבלי לפגוע בשטחים הפתוחים הערכיים ביותר הסובבים אותה.

3.4 כפי שטענו בעבר, וכפי שטען צוות כלכלנים מוביל בתקופת תכנית "ספדי" (נספח ג') – היציאה החוצה לפרברי העיר תחליש את העיר ותהווה תחרות קשה עד בלתי אפשרית לפרוייקטים של התחדשות עירונית. ולכן בעבר הלא רחוק, עיריית ירושלים נקטה במדיניות של התכנסות פנימה, מתוך הבנה שזוהי המדיניות הנכונה מבחינה כלכלית, תחבורתית, אורבנית וסביבתית. תובנה זו עומדת בסתירה לדוח רינה דגני המניח, ככל הנראה, הנחה של ביקוש אינסופי לירושלים ולכן לכאורה הקמת פרוייקטים חדשים אינה משליכה על כלכליותם של פרוייקטי התחדשות עירונית, אך לא כך הדבר.

3.5 נהפוך הוא, הגדלת ההיצע של מגורים בשכונות חדשות הסמוכות לשכונות שצריכות לעבור התחדשות עירונית מובילה לירידה בערכי הקרקע, כפי שהוסבר על ידי שמאים בתכנית קלנר לדוגמא. ירידה בערכי הקרקע משמעותה קושי כלכלי בהוצאה לפועל של פרוייקטי התחדשות עירונית.

3.6 ההצדקה לבנייה חדשה ברכס לבן על פי דוח דגני שהוצג על ידי משרד השיכון היא כי בהינתן מחירי דיור דומים בין ירושלים לתל אביב (ולמרות שאנו יודעים כי בתל אביב מחירי הדיור גבוהים יותר) – **הגורם העיקרי הגורם לעזיבת זוגות צעירים הוא העדר תעסוקה מספקת.**

דיור זוגות צעירים -
 במהלך תכנון תכנית רכס לבן, נבחן באופן מעמיק הצורך בשכונת מגורים חדשה בירושלים. הבדיקה נעשתה באמצעות ד"ר רינה דגני ממשרד גיאוקרטוגרפיה, באמצעות סקר ביקושים סקרים ונתונים סטטיסטיים, שם נמצא שהסיבה העיקרית להגירה שלילית מירושלים בהיקף של כ- 8,000 תושבים בשנה, נובעת בשל מחירי הדיור הדומים למחירי הדיור בתל אביב, והעדר תעסוקה מספקת. בהתאם הומלץ לעודד שיווק יח"ד לזוגות צעירים, בשכונה חדשה בהיקף נרחב, כדי להוריד את מחירי הדיור בירושלים ולצמצם את ההגירה השלילית מירושלים של זוגות צעירים.

מכאן ניתן להסיק כי הדרך להשאיר זוגות צעירים בירושלים היא להציע להם תעסוקה הולמת – ולא דווקא מחסור בדיור הוא הגורם המגביל.

3.7 בנוסף, הוועדה המקומית כתבה בתשובתה: " עיריית ירושלים לא היתה מסכימה לתכנון על שטחי טבע אלו לולא נושא הקרקעות המשלימות עבור ההתחדשות העירונית ולכן על פי





סעיף זה ניתן לראות את כלל יחידות הדיור בתכנית זו כיחידות השלמה בקרקע משלימה להתחדשות עירונית". מכאן ניתן להבין כי מטרת הבנייה ברכס לבן היא קידום התחדשות עירונית ולא דיור לזוגות צעירים, והעירייה אף פורטת את גודלה של "הבעיה" כ- 3,740 יחידות דיור הבנויות בצפיפות וזקוקות למינוף כלכלי למימושן.

3.8 ולכן אנו קוראים לוועדת הערר להורות על קידום התחדשות עירונית באותם מתחמים "אדומים" על ידי סל של כלים כלכליים תכנוניים, רגולטוריים וחברתיים שפותרים מחד את בעיית המתחמים "האדומים" ומאידך, לא מסתמכים על בנייה בשטחים פתוחים ערכיים. קיימים גם היום כלים כלכליים ואחרים אשר ניתן לאמץ על מנת לפתור את הבעיה הנקודתית בירושלים, לדוגמא:

- פינוי- בינוי של מתחמי ההתחדשות העירונית ה"אדומים" על ידי **חברות ממשלתיות לדיור ציבורי** אשר יזילו את מחיר הפרוייקט על ידי הורדת הריווחיות מ- 20% ומתן קרקעות חלוץ נוספות בתוך פרוייקטים על ידי רמ"י וללא תמורה.
- מציאת **שטחים מצרנים נוספים** למתחם "אדום" אשר יהיו חלק מהקו הכחול של התכנית אשר יבטיח את מימושו של הפרוייקט (ושאינם פוגעים בשטחים פתוחים איכותיים). שטחים מצרנים כאלה קיימים במגוון תכניות של התחדשות עירונית. ניצול שטח לצד מתחם אדום משמעותו ביטול הצורך ביחידות השלמה בשטח פתוח איכותי. כפי שהציגה מתכנתת המחוז בדיון הערר מיום 25.6, בשכונת הקטמונים ואחרות, הוועדה המחוזית מבקשת לכבול פרוייקט התחדשות עירונית עם תא שטח מצרני, תחת אותו קו כחול עם חיבור של שלביות ביצוע.

גב' שירה תלמי - בבאי :

לא. שיגיעו התכניות האלה, שמגיעות בוודאי שכן. בוודאי שכן. הן מגיעות ביחד בקו הכחול עם הקרקע הזאת. או איזה שהוא חיבור של שלביות ביצוע בוודאי.

גב' שמרית גולן - יושבת ראש ועדת משנה לעררים :

אז בעצם מצרפים אותם כמגיש? מגישים את זה גם על השטחים - ,

גב' שירה תלמי - בבאי :

כן. כן. כן. הם צריכים להגיש את זה. תקשיבו אנחנו בתהליך. אני לא יכולה להגיד לך בוודאות איך זה

- **מענקים ליזמים בפרוייקטים של פינוי בינוי.** מתן מענקים ליזמים בפרוייקטים של התחדשות עירונית הוא כלי פשוט הניתן לביצוע באופן מיידי. בשנת 2016 משרד הבינוי והשיכון קידם מתן מענקים של כ- 80,000 ₪ עבור כל דירה שתפונה בפרוייקט פינוי בינוי. מתן מענק מוגדל עבור פרויקטים "אדומים" יאפשר לתכנן את הבינוי בצפיפויות התואמות את המקום ואת התשתיות שבו.
- **הפעלת הקרן להתחדשות עירונית** שהוקמה לצרכים אלו בדיוק.



- **תמלוגים של רמ"י משיווק כלל הקרקעות** המשוקות כיום בירושלים : תכניות עבר ותכניות עתידיות כפי שנעשה חלקית בהסכם הגג בטבלה ו'. ותמלוגים גם משטחי מסחר ותעסוקה על פי הטבלה המצורפת (שיווקי רמ"י בשבע השנים האחרונות – נספח ד'). לפי נציגת רמ"י נלקחות בחשבון יחידות דיור ששווקו לפני החתימה על הסכם הגג, ולכן נשאלת השאלה, אם מדובר בבנק של זכויות המוקנות מתוקף תכניות ששווקו, ואשר אינן בקונפליקט סביבתי, מדוע לא להשתמש בבנק זכויות ולא בקרקע.
- התאמה של כלים כלכליים נוספים שקיימים בעולם ושאינם מיושמים בישראל. בשנת 2014 פרסם מכון מילקן¹ מסמך שבחן כלים למימון התחדשות עירונית אשר נסמכים על הגדלת ההיתכנות של פרויקטים אלה בשתי דרכים עיקריות: על ידי תמריצים כלכליים ישירים ועל ידי העלאת ערך הקרקע כתוצאה מהשקעה בתשתיות וברמת השירותים כדוגמת: מימון באמצעות גידול במס TIF - Tax Increment Financing, שיקום מרכזי מסחר Business Improvement District, זיכוי מס, ניווד זכויות בנייה במרקם הבנוי והלוואות להתחדשות עירונית. כלים אלה מיושמים במדינות שונות בעולם, בהצלחה.

3.9 אך כל הכלים הללו לא נשקלו ולא נלקחו בחשבון, והמשמעות מחד היא פגיעה בלתי הפיכה בשטח פתוח ערכי, ומאידך, גם פגיעה במרקם האורבני. רק **ביטול** תכנית רכס לבן יפנה את כל תשומות הפיתוח לפנים העיר, להתחדשות עירונית מקיימת.

4. התייחסות לסוגיית המגדלים בצומת אורה

ככלל, פריסת המגדלים כפי שהוצעה על ידי משרד השיכון אינה פותרת את הסוגיות העקריות שעמדו בבסיס ההתנגדות: נוכחות אותה כמות בינוי תגרור עימה את אותה אינטנסיביות תחבורתית. וכן, חלוקת מגדל אחד לשניים נמוכים יותר לא תהיה משמעותית **לפגיעה הנופית הקשה לאגן עין כרם**. המגדלים הוספו לתכנית שבועיים לפני ההפקדה (לדברי המתכנן) **משיקולים כלכליים** (לדברי שמאי התכנית בשלב התנגדויות). אין כל היגיון נופי, תחבורתי ותכנוני בהוספת תעסוקה ומסחר בצומת אורה במגדלים. ולכן אנו מתנגדים למגדלים באשר הם ומצטרפים בנימוקים המפורטים לתשובתו של רון חביליו.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל, אנו מדגישים כי התחדשות עירונית בתחום הבנוי של ירושלים הינה המפתח לפיתוחה של ירושלים. התחדשות עירונית איכותית תבטיח את החיות של העיר ואת שגשוגה.

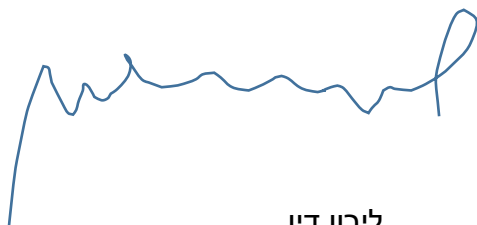
¹מכון מילקן, 2014 "בחינת היבטים כלכליים וכלים למימון התחדשות עירונית. מחקר במסגרת המיזם להעצמת השכונות הוותיקות". גלב קלמפרט ורון חקלאי.
<http://www.sviva.gov.il/infoservices/reservoirinfo/doclib2/publications/p0701-p0800/p0791.pdf>



אינספור מחקרים חברתיים-כלכליים הוכיחו כי הבנייה בשולי העיר אינה תורמת לעיר ולהתחדשותה ואף עלולה להזיק ולהוות תחרות קשה לתהליכי ההתחדשות העירונית בעיר. ולמרות זאת, אין כל ניסיון אמיתי להשתמש בכלי מדיניות וכלים כלכליים אחרים על מנת להבטיח את השמירה על השטחים הפתוחים האיכותיים המקיפים את העיר והמהווים אבן שואבת תיירותית התורמים לחוסנה של העיר.

אנו קוראים לוועדת הערר, שעל כתפיה האחריות הכבדה לשלום הרי ירושלים ולהמשך שיפור חוסנה של העיר פנימה, לא לבחור בפתרון הקל של פגיעה בשטח הפתוח האיכותי ברכס לבן, אלא לדחות את התכנית לבנייה בשטחים ערכיים, לשמור על החי, הצומח, המעיינות ולבנות את היסודות להתחדשות עירונית אמיתית בירושלים בכלים כלכליים ותכנוניים אחרים. למענינו ולמען הדורות הבאים.

בברכה,



לירון דין

מתכנתת קהילת ירושלים

החברה להגנת הטבע

