

31.10.2018

לכבוד
 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים
 רח' שלומציון המלכה 1
 באמצעות מייל : InbarGo@iplan.gov.il

הנדון: תכנית מס' 101-0292870: "תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים"

- התנגדות -

המתנגדת

1. עמותת **בִּמְקוֹם** - מתכננים למען זכויות תכנון, הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת **בִּמְקוֹם** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה, ואשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **בִּמְקוֹם** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שוויון בתחומי התכנון והפיתוח המקומי, הקצאת משאבים הוגנת ושקיפות בהליכי התכנון. לאורך שמונה-עשרה שנות פעילותה, רכשה העמותה הערכה רבה, הן בקרב הקהילות איתן היא עובדת, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים. עמותת **בִּמְקוֹם** מוכרת כגוף ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965). נציין כי עמותת במקום היא ארגון שעיקר מקורות המימון שלו מתרומות מישויות מדיניות זרות.

טענה מקדמית

2. תכנית 101-0292870 שבנדון חלה על כל השטח המוניציפלי של העיר ירושלים והשפעתה על כלל השטחים הפתוחים ושטחי הפיתוח העתידיים של העיר גדולה ומשמעותית. משום כך, ראוי היה להפקיד אותה מראש לתקופה ארוכה בהתאם לסמכות הקיימת בסעיף 102 לחוק התכנון והבניה.

1

למרות זאת, לא רק שהתכנית לא הופקדה מראש לתקופה ממושכת, מחצית מתקופת ההפקדה חפפה את תקופת החגים היהודיים באופן שקיצר בפועל את התקופה האפקטיבית של ההפקדה. מסיבות אלה ביקשה המתנגדת מהוועדה כי תקופת ההפקדה תוארך, אך הבקשה נדחתה.

3. בנוסף, הפקדת התכנית באתר מינהל התכנון לקתה בחסר כשלא כל מסמכי התכנית הועלו איליו במועד. נספח מס' 1 – אתרי טבע עירוני, שהוא הנספח המרכזי בתכנית וחשיבותו עולה בתכנית זו על התשריט עצמו, לא עלה לאתר מינהל התכנון עד לתאריך ה-07.10.2018 (ראו **נספח 1** להתנגדות: צילום מסך ישות תכנית), מה שהותיר פחות מחודש ללימוד החומר לקראת ההתנגדות. יש להניח כי אי פרסום נספח מס' 1 באתר הקשה לא רק על המתנגדת אלא גם על מתנגדים נוספים. למרות זאת, ובמסגרת הזמן שעמד לרשותנו, כתבנו את ההתנגדות להלן. נציין כי אילו הייתה הוועדה מאשרת את תוספת הזמן הנחוצה וודאי היינו מתייחסות לבעיות הקשורות לאתרי טבע נוספים ולא רק לאלה המקבלים כאן התייחסות פרטנית. כמובן שיש בכך טעם לפגם.

עיקרי ההתנגדות

העמקת האפליה

4. בראש ובראשונה, נבקש להדגיש כי התכנית המופקדת מהווה **נדבך נוסף באפליה מרובת השנים** כלפי התושבים הפלסטיניים בירושלים המזרחית. מאז 1967 שימש התכנון בשכונות הפלסטיניות כלי להגשמת השאיפה הישראלית לבסס רוב יהודי מובהק בירושלים. העיסוק המרובה במאזן הדמוגרפי במסגרת תכניות מתאר ומסמכי מדיניות ברמה העירונית והממשלתית מעיד על כך. לאור זה יש להבין את התכניות הבעייתיות והמגבילות שנערכו עבור השכונות הפלסטיניות, ואת משבר הדיור ההולך ומחריף שם. עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית הודו בעצמן, מעל במות שונות, כי מצב התכנון בשכונות הוא בכי רע וכי יש לפעול לתיקונו.

5. לאור זאת ובהתאם למדיניות החדשה שנקבעה בתכנית המתאר ירושלים 2000, הוצעו לשכונות רבות בירושלים בכלל ולמספר שכונות בירושלים המזרחית בפרט, הרחבות לתכנון. אלא שבעוד שהתכנון המפורט של ההרחבות המוצעות לשכונות הישראליות מקודם ובמקומות רבים אף הושלם, ההרחבות המוצעות לשכונות הפלסטיניות לא תוכננו עד היום. במקומות בהם החל תכנון ההרחבות הוא מדשדש ומוקפא מפעם לפעם. בסופו של דבר, מאז החלו בעיריית ירושלים ובלשכת התכנון המחוזית לפעול בהתאם למדיניות החדשה, שבאה לידי ביטוי בתכנית ירושלים 2000, ועד היום לא אושרה אף לא תכנית מתאר משמעותית אחת עבור השכונות הפלסטיניות. התכנית המשמעותית היחידה שאושרה בתקופה זו היא התכנית לאס-סוואחרה אך היא תכנית אב שאיננה סטטוטורית.

2

6. ממבט-על תכנית המתאר לטבע עירוני נראית לכאורה שוויונית – אתרי הטבע פזורים בכל רחבי העיר ונושקים לשכונות ישראליות ופלסטיניות כאחד. אולם, שטחים שכבר אושרה עבורם תכנית מתאר, גם אם הם כלולים באתר טבע עירוני, מוחרגים כעת מהדרישות החדשות של התכנית. המשמעות היא כי המגבלות החדשות על הפיתוח שיגיעו בעקבות סקרי טבע עירוני הנדרשים לפי תכנית זו יחולו רק במקומות בהם התכנון לא הושלם, קרי כמעט רק בהרחבות של השכונות הפלסטיניות. משום כך אנו רואות בתכנית לטבע עירוני, גם אם לא לכך התכוונו יוזמי הרעיון במקור, צעד בהעמקת האפליה התכנונית ההיסטורית.

7. אשליית השוויון באה לידי ביטוי גם בצורה המטעה בה מוצגות זכויות הבניה בתכנית. בדברי ההסבר לתכנית כתוב כי "התכנית אינה משנה תכניות קודמות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו, אשר ימשיכו לעמוד בתוקפן ואינה גורעת מזכויות בניה שנקבעו במסגרתן" (עמוד 2 להוראות, ההדגשה אינה מופיעה במקור). הדבר נכון במקומות בהם התקיים תכנון בעבר, נקבעו ייעודי קרקע וניתנו זכויות בנייה קודם לאישור התכנית. ואולם במקומות שלא תוכננו מעולם גם לא נקבעו ייעודי קרקע ולא ניתנו זכויות בנייה קודם לאישור התכנית. ואולם במקומות שלא תוכננו מעולם גם לא נקבעו ייעודי קרקע ולא ניתנו זכויות בנייה. יש להניח כי במקומות שטרם תוכננו ההתחשבות באתרי הטבע תעמוד בבסיס קביעת ייעודי הקרקע והיקף זכויות הבנייה. לפיכך נכון יותר כי התכנית עשויה לגרוע מזכויות בניה שטרם ניתנו.

8. בנוסף, הנוסח המטעה הנ"ל הפך למטבע לשון שגור בקרב העוסקים במלאכה. בכל ניסיונותינו לברר את מהות התכנית לטבע עירוני ומה השפעתה האפשרית על פיתוח בירושלים המזרחית חזרה האמירה הזו כמנטרה: "התכנית לא משנה דבר ולא פוגעת בזכויות בנייה". ואולם, ככל שהעמקנו בדבר הבנו שהדבר נכון ברוב השכונות הישראליות ואינו נכון ברוב השכונות הפלסטיניות.

קשיים ביורוקרטיים

9. התכנית המופקדת **מערימה קשיים ביורוקרטיים מוגזמים** בכך שהיא ממסדת את הדרישה לסקרי טבע עירוני (מקדמיים או מפורטים) בכל תכנית חדשה לפיתוח בתחום אתר טבע עירוני מבלי להותיר מקום לשיקול דעת. מדובר בעול כספי וביורוקרטי נוסף הנופל על בעלי קרקעות פרטיים בשכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית. דרישה זו תהווה עבורם חסם נוסף שעלול להוביל לעיכוב ממושך ואף לכישלון התכנית דווקא באזור שכל כך משווע להסדרה ולפיתוח.

10. בנוסף לנטל הכספי ולעיכוב האפשרי, המטלות החדשות בסופו של דבר עשויות להביא לדרישה לצמצם את נפח הבינוי ואת פריסתו (בהתאם למדרג הערכיות המופיע בסעיף 4.1.2.ג, עמוד 12 בהוראות). עבור בעלי קרקעות פרטיים בירושלים המזרחית, שאינם יזמים מקצועיים, כל מטלה נוספת וכל עלות נוספת הינה משמעותית ועלולה להפוך את כל המשימה לבלתי אפשרית.

חסימת תכנון ביוזמת תושבים

11. במהלך השנים, וכנגד כל הסיכויים כמעט, ניסו תושבי השכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית לקדם תכנון הולם לשכונותיהם. למרות התקוות, רוב התכניות שנערכו ביוזמת התושבים נתקלו בחסמים ומכשולים רבים. ועכשיו מכשול נוסף: אתרי טבע עירוני. נביא כאן מספר דוגמאות לתכניות תושבים הכלולות בתחומי אתרי טבע. בהצגת הדוגמאות להלן אנו מבקשות להצביע על הקושי העצום בקידום תכניות בירושלים המזרחית ועל כך שבשל הקושי הזה רוב התכניות לא הושלמו ולכן הן כפופות גם לדרישות החדשות מתוקף תכנית מופקדת זו. כאמור, הדוגמאות רבות ותוספת זמן הפקדה יכולה הייתה לסייע בהצגה מלאה יותר של הבעיות.

א. אתר טבע עירוני מספר 15 (בתת ספר, הר הצופים מזרח)

12. אתר טבע עירוני מס' 15 המכונה גם "בתת ספר הר-הצופים מזרח", משתרע על כל השטח הפנוי שבין שכונת אל-עיסאווייה לבין השכונה הסמוכה מדרום, אט-טור. האתר נושק לבתים הדרומיים של עיסאווייה ולבתים הצפוניים של ח'ילת אל-עין באט-טור. לפיכך, כולל אתר 15 את כל השטחים האפשריים לפיתוח שתי השכונות, לרבות ההרחבות שהוצעו לשתי השכונות בתכנית המתאר ירושלים 2000.

13. שתי השכונות קידמו באופן עצמאי, במהלך העשור הראשון של המאה העשרים ואחת, תכנית מתאר חדשה לשכונתם, מסע שהפך מייגע ורווי מכשולים, במיוחד לאור הקידום המקביל של התכנית לגן לאומי במקום. עם הזמן, התנקזו המאמצים לתכנון הולם לכדי מאבק באישור התכנית לגן לאומי במורדות הר הצופים (תכנית מס' 11092א'). כל ההתנגדויות לתכנית הגן הלאומי נדחו, אך העררים התקבלו בעיקרם. וועדת הערר קבעה באופן נחרץ שיש לקחת בחשבון את צרכי השכונות הנושקות לגן הלאומי לפני שייקבעו גבולותיו.

14. למיטב ידיעתנו, בדיקה כזו מעולם לא בוצעה. במקום זאת מתרבים הניסיונות לאפשר פיתוח של הגן הלאומי בפועל. צווי הגינון היו הניסיון הראשון והם נבלמו. כעת מגיעה התכנית לאתרי טבע עירוני וקובעת שאפשר להוציא היתרי בניה (ראו בהמשך) באתר טבע עירוני מספר 15 שהינו גדול מעל ומעבר לשטח הגן הלאומי המוצע. יש לציין כי אתר מספר 15 הופיע בגרסה מצומצמת יותר במסמך המדיניות האקולוגית הכלל עירונית שנערך על-ידי עיריית ירושלים והחברה להגנת הטבע ופורסם ביולי 2013.

15. נוסף על כך, בימים אלה ממש מקדמת העירייה תכנון מחדש לשתי השכונות - במסגרת תכנית המתאר החדשה באל-עיסאווייה ותכנית האב באט-טור. התכניות האלה מגיעות באיחור של שנים רבות. ככל הידוע לנו, לא רק שלא נעשה סקר צרכים במסגרתן כפי שדרשה ועדת הערר אלא שעכשיו בעקבות התכנית לטבע עירוני ככל הנראה יגיעו עיכובים והגבלות נוספות.

ב. אתרי טבע עירוני מספר 6 (נחל אוג, שלוחת ענתות) ו-9 (עיסווייה צפון)

16. סביב אל-עיסאווייה ישנם שני אתרים נוספים המגבילים את התפתחותה.

17. אתר טבע עירוני מס' 6 (נחל אוג, שלוחת ענתות) משתרע מצפון לאל-עיסאווייה. בתכניתם ביקשו התושבים להרחיב את השכונה אל האדמות שבבעלותם שם, לשם פיתוח אזור מלאכה ותעסוקה ובניית בית ספר תיכון. אך שוב, במקביל, העירייה העדיפה לתכנן במקום תכנית אחרת - הפעם תכנית 13900 לאתר למטמנת פסולת אינרטיית. ושוב, הוגשו התנגדויות ואף עררים. ושוב ועדת הערר החזירה את התכנית לוועדה המחוזית ודרשה בחינת חלופות מחודשת. לאור זאת, סימונו של אתר טבע עירוני 6 תמוה במיוחד.

18. אתר טבע עירוני מס' 9 (עיסווייה צפון) נועד להוות חייץ בין אל-עיסאווייה לבין שכונת צמרת הבירה. רוב השטח הוא בבעלות תושבים מאל-עיסאווייה ומיעוטו הופקע מהם ונרשם כאדמות המדינה בניהול רשות מקרקעי ישראל. בשטח קיימים מספר בתים ובוסתנים אותם ביקשו תושבי אל-עיסאווייה לכלול הן בתכנית 11500 והן בתכנית המקודמת היום על-ידי העירייה. בכל מקרה מדובר בשטח נחוץ לפיתוח קיים ועתידי של עיסאווייה.

ג. אתר טבע עירוני מספר 17 (כרם א-טור)

19. גם בשכונת אט-טור יש אתר טבע עירוני נוסף, אתר מספר 17. אמנם האתר חופף לשטח המיועד בתכנית מאושרת לשמורת טבע אך בפועל רוב כרם הזיתים כבר איננו. תושבי השכונה, בעלי האדמות והעצים, מזמן הבינו כי אין להם ברירה אלא לבנות במקום. אין להקביל בשום אופן בין האתר הזה לבין האתרים המצויים בשטחים מבונים אחרים (במערב העיר לצורך העניין) כיוון שהתכנון המאושר במקום אינו תואם כלל את המציאות בשטח. אתר טבע זה הינו דוגמא מצוינת להעמקת האפליה ארוכת השנים באמצעות תכנית זו. במסמך המדיניות, שצוין לעיל, הומלץ לבטל עשרה אתרים (עמוד 61 למסמך המדיניות) וביניהם אתר מספר 17.

ד. אתר טבע עירוני מספר 28 (נחל עטרות-צפון)

20. בתל-עדסה שבצפון בית חנינא קידמו בעלי קרקעות, במהלך העשור האחרון, תכנית מתאר מפורטת מספר 101-0185306 על שטח החופף כמעט לגמרי להרחבה (פולגון) בתכנית המתאר ירושלים 2000. במהלך קידום התכנית נדרשו להכנת ארבעה סקרים שאחד מהם הוא סקר טבע עירוני (הסקרים הנוספים הם סקר תחבורה (בה"ת), סקר ארכיאולוגי, וסקר סביבתי). התושבים שכרו אקולוג שערך את הסקר ואישר את מתווה התכנית בשינויים קלים בלבד. למרות זאת מחלקת קיימות בעירייה דרשה על בסיס אותו סקר להכניס שינויים משמעותיים בתכנית תוך צמצום שטחי הפיתוח וצמצום זכויות הבנייה.

21. המקרה של תל-עדסה מהווה דוגמא להשפעה הצפויה של סקרי טבע עירוני בשטחים שלא תוכננו קודם לכן. כאמור שטחים לא מתוכננים בעיר נמצאים בעיקר סביב השכונות הפלסטיניות. התכנית בתל עדסה צלחה את כל המכשולים ובמסגרתה נערכו כל הסקרים ועדיין היא מעוכבת. העיכוב כרגע קשור לסירוב העירייה לכך שהמינהל הקהילתי השכונתי יהיה חתום עליה כמגיש התכנית. בעניין זה התושבים אף שוקלים צעדים משפטיים.

22. כדי להימנע ממקרים דומים לפיהם תושבים משקיעים מאמצים מרובים, זמן וכסף, בעריכת סקרים ובסופו של דבר התכנית בכלל לא מקודמת, רצוי שהדרישה בנוגע לחלק מהסקרים תגיע בשלב שכבר ידוע כי התכנית מקובלת ברמה העקרונית על מוסדות התכנון וכי יש הסכמה לקדמה, למשל אחרי אישור להפקדה.

ה. אתר טבע עירוני מספר 25 (גאיות הקדרון)

23. לעומת כל התכניות של התושבים, אשר רובן ככולן לא אושרו, עומדת תכנית האב היחידה של העירייה שאומצה על ידי ועדות התכנון כמדיניות רשמית עבור שכונה פלסטינית. לפי הוראות תכנית המתאר ירושלים 2000, המשמשת את מוסדות התכנון בירושלים כמדיניות, יש להכין תכניות מתאר להרחבות. מתוך שיקולים כאלה או אחרים החליטה העירייה לקדם תכנון רק בחלק מההרחבות והיא עושה זאת במסגרת תכניות אב ולא תכניות מתאר.

24. כעת עומדת תכנית האב ה"מאושרת" היחידה במבחן המציאות. כדי ליישם אותה נדרשים בעלי הקרקעות להגיש תכניות מפורטות ולעמוד ברשימה של תנאים. עכשיו מתווספת לרשימה הארוכה גם הדרישה לסקר טבע עירוני.

סמכות מרחיקת לכת במתן היתרים

25. על פניו נראה כי התכנית מנסה לעשות דבר והיפוכו. מצד אחד, מבקשת התכנית להסדיר ואף להגביל את הפיתוח העירוני באתרי הטבע העירוני באמצעות הדרישה לעריכת סקר טבע כמסמך נלווה לתכנון מתארי. מצד שני, התכנית מאפשרת פיתוח של אתרי הטבע, למטרת הנגשתם לציבור, מבלי לדרוש תכנון מפורט.

26. **הקביעה כי ניתן יהיה להוציא מתוקף התכנית היתרי בניה הינה קביעה מרחיקת לכת ושגויה מיסודה.** התכנית המופקדת מסווגת כ"תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות" (עמ' 3 להוראות התכנית) אך היא אינה כוללת סעיף מסודר הקובע "תנאים למתן היתר בנייה". כדי שהתכנית תיחשב כמפורטת לא די בכך שניתנה לה כותרת כזו אלא נדרש בפועל לכלול הוראות מפורשות כדי שאפשר יהיה הלכה למעשה לתת היתרי בניה מכוחה.

27. רוב סעיפי הוראות התכנית עוסקים בהיבטים, שיקולים ותנאים ביחס לתכנון עתידי ואישורו, למעט סעיף אחד (סעיף 1.4.1). בו מפורטת התייחסות התכנית להיתרי בניה באופן עמום ולא נהיר. בפתח הסעיף כתוב שפיתוח האתרים יותר "תוך התייחסות מחמירה למדרג הערכיות ולאזורי התכנון". האם מכאן אפשר להבין שיוגשו בקשות להיתרים רק במקומות בהם נערכו כבר סקרים במסגרת תכנון עירוני מפורט? נוסף על כך, בסעיף הקטן האחרון של סעיף זה ישנה דרישה להכנת תכנית בינוי כתנאי להגשת היתרי בניה עבור "עמדות תצפית... ואתנחתא מוצלים." אף צוין כי "תכנית [הבינוי] תוגש לאחר הכנת סקר מקדמי או מפורט בהתאם לקביעת מחלקת קיימות."

28. השימוש בתכנית בינוי כתחליף לתכנית מתאר אינו מתקבל על הדעת שכן הדבר נעשה ללא הפקדה על כל המשתמע מכך, לרבות אפשרות של הציבור להשפיע על התכנון. והאם הכוונה כי בקשות להיתרי בנייה עבור מסלולי הליכה ואופניים, מתקני אשפה וכו' (סעיפים קטנים 1 ב-ה), ניתן יהיה לבקש גם אם לא הוכן סקר?!

29. מסמך המדיניות המשותף של העירייה והחל"ט מעיד על הכוונות המקוריות של יוזמי התכנית. המסמך ששמו המלא "טבע בעיר ירושלים; מדיניות אקולוגית כלל עירונית" ואשר כותרת נוספת שלו היא "טבע עירוני – תכנית כוללת, אמצעי יישום ומתווה לתכניות מתאר", אמור היה להתוות את העקרונות לתכנית מופקדת זו. פרק ההמלצות של המסמך קובע כי בתכנון ארוך טווח יש לדרוש "הכנת פרוגרמה בשיתוף ציבור לאתר. הכנת תכניות מתאר מפורטות לאתרים" (עמוד 152 למסמך המדיניות). מסמך המדיניות לא עוסק כלל באפשרות כי מתוקף תכנית מתאר כללית לטבע עירוני יונפקו היתרי בנייה. נראה כי יוזמי התכנית בתחילת הדרך הקפידו על הלימה בין סוג התכנית לבין מה שניתן לעשות מתוקפה. כדי לקיים את עקרון השקיפות ואת הסדר והיחס הנכון בין תכנון לרישוי לא נכון ולא ראוי להערכתנו שמתכנית כלל עירונית, המתווה מתחמים (אתרים) להתייחסות פרטנית, יונפקו היתרי בניה. התכנית כללית מידי ואמורה לתת הנחיות לתכנון מפורט ולא הוראות למתן היתרי בנייה.

30. למרות זאת וככל הידוע לנו בלי שהתקיים דיון עקרוני או שהתקבלה החלטה רשמית בעניין, מבקשת התכנית לדלג על שלב התכנון המפורט של כל אתר ואתר, ובכך להדיר את הציבור מתכנון אתרי הטבע של העיר. יש לציין כי לעיריית ירושלים יש ניסיון טוב בתכנון אתר טבע בשיתוף תושבים. תכנון עמק הצבאים בירושלים מדגיש כמה ניתן להפיק ולהרוויח משיתוף הציבור בתכנון של אתר טבע עירוני מוצלח.

31. ראוי שהתכנית תציין באופן מפורש ומפורט את שלבי התכנון של האתרים עצמם (כמו שהיא עושה לגבי התכנון שעלול להרוס אותם). לכל הפחות יש לציין במפורש כי היתרי הבנייה יינתנו רק במקומות שייעוד הקרקע הקיים מאפשר זאת ומבלי לעקוף את ההפקעה והפיצויים הנדרשים על פי חוק.

32. לסיכום טענה זו, הסמכות למתן היתרי בנייה מתוקף התכנית הינה רחבה ומופלגת, ומייצרת למעשה מנגנון עוקף תכנון המנוגד לכל הגיון מקובל. עובדה זו מבטאת לכאורה התייחסות שטחית אל אתרי הטבע בתחום העיר. התייחסות רצינית ומעמיקה אל אתרי הטבע בעיר תבוא לידי ביטוי בחשיבה תכנונית כללית על כל אתר ואתר באמצעות תכנית מפורטת. דילוג על שלב קריטי זה יוביל לפיתוח אקראי ולא אחראי של הטבע בניגוד מוחלט למטרת התכנית.

דרוג איכויות

33. התכנית לטבע עירוני מתעלמת מדברים נוספים במסמך המדיניות המשותף של העירייה והחברה להגנת הטבע (ראו לעיל), עד כדי כך שלא ברור למה עמלו על הכנתו.

34. לדוגמא, מסמך המדיניות קבע מספר שיטות לדרוג השטחים הפתוחים שנסקרו; דרוג לפי איכות השטח, דרוג בייחס לבינוי ודרוג קבוצתי. שיטות הדרוג השונות אמורות היו להביא לקביעת מגוון כלים ושיטות לבחינה ושמירה על השטחים בחלק מהמקרים תוך שמירה על האפשרות לפתח ולבנות בהם. בתכנית מוגשת זו אין זכר לדירוגים השונים בין האתרים והמקבצים. הביטול תמוה מאוד ומתווסף לעובדה שאין למצוא בין מסמכי התכנית בכלל הסבר על חשיבותו של אתר טבע כזה או אחר. למעשה על איכות האתרים והסיבה לכך שהוגדרו כאתרי טבע ניתן ללמוד רק ממסכים היסטוריים שאינם כלולים בין מסמכי התכנית.

ביטול אתרים

35. דוגמא נוספת היא העובדה שבמסמך המדיניות הומלץ לבטל עשרה אתרים (עמוד 61 למסמך המדיניות), ביניהם אתר מספר 17 כפי שצוין לעיל!! מכאן אנו למדים שהאתרים הקבועים הם לא חקוקים בסלע.

סימבולים לעומת פוליגונים

36. בתכנית המתאר ירושלים 2000 סומנו אתרי הטבע באמצעות פוליגונים או סימבולים, הכול בהתאם לסוג אתר הטבע ומיקומו. בתכנית מופקדת זו בוטלו הסימבולים וכל האתרים מסומנים באמצעות פוליגון. שיטת הסימון הזו קובעת מסמרות במקומות שטרם נבחנו לעומק וברוב המקרים לא נערך תכנון לאתר הטבע, תכנון שרק באמצעותו ניתן לקבוע את הגבולות. לסימון חד משמעי שכזה משמעות קריטית ומגבילה במיוחד במקומות שמעולם לא תוכננו קודם לכן – למשל, ההרחבות לשכונות הפלסטיניות.

תנאי לפטור מסקר

37. סעיף 4.1.2 ב. בהוראות התכנית קובע תנאים לפטור מסקר. הסעיף מנוסח באופן מעורפל ולא ברור. להבנתנו הסעיף קובע כי תנאי לפטור מסקר יהיה קשור להגדלת קווי בניין. נראה לנו שנכון יותר לקשור בין שטח התכנית לבין מתן פטור. ההצעה שלנו היא כי תכניות קטנות מארבעה דונם יקבלו פטור כזה. נהוג כבר היום במוסדרות התכנון להתייחס לארבעה דונם כאל רף לגודל תכנית בה ניתן לדרוש הפרשות לצרכי ציבורי. כך בעלי קרקע פרטיים המקדמים תכנון בין היתר להסדרת הבינוי על הקרקע שלהם יהיו פטורים מעריכת סקר טבע.

מעמד מיוחד לרט"ג

38. בסעיף 6.1 בהוראות התכנית מופיעה רשימה של 42 אתרי טבע בהם נדרשת חוות דעת מיוחדת של רט"ג. רשות הטבע והגנים כבר הוכיחה לתושבים הפלסטינים של ירושלים המזרחית שטובתם אינה עומדת בראש מעייניהם, כפי שאף מדגישה הימצאותם של אתרים 6 ו-15 ברשימה.

מורשת וארכיאולוגיה

39. בסעיף קטן 1.1.4 (תחת סעיף 6.3 – עמוד 18 להוראות התכנית) נכתב שיש להתייחס למורשת וארכיאולוגיה במסגרת סקר טבע עירוני מפורט. אתרי ארכיאולוגיה מוגנים כבר באמצעות עריכת סקר ארכיאולוגי. כפילות זו עלולה לייצר בעיות ובלבול ולכן היא מיותרת.

סיכום ודרישות

40. לסיכום, נציין כי בעולם ישנן גישות מגוונות להתייחסות לטבע בעיר. לפי חלק מהגישות למשל טבע בעיר אפשר לייצר ולא רק לשמר (באמצעות חקלאות עירונית לדוגמא) וברבות מהן ההקשר החברתי הוא חלק בלתי נפרד מהמשוואה¹. מכאן שלשיטתנו, בנוסף על כל הבעיות שהוצגו לעיל, תכנית מופקדת זו הינה מיושנת בגישתה. התכנית גם מיותרת כפי שמציינת נציגת מחלקת היטלי השבחה בחוות הדעת של מהנדס העיר המצורפת למסמכי התכנית.

לפיכך אנו מציעות לבטל את התכנית או לכל הפחות:

- א. לבטל את האפשרות להוציא מתקפה היתרי בניה;
- ב. להפוך את הפוליגונים לסימבולים או לכל הפחות לשנות את גבולותיהם של האתרים סביב השכונות הפלסטיניות כך שלא יכללו את שטחי ההרחבות שהוצעו לשכונות אלה בתכנית המתאר ירושלים 2000 (**ראו מפה מספר 1**);
- ג. להקטין את אתר טבע עירוני מספר 15 בהתאם לצרכי הפיתוח של אל-עיסאווייה ואט-טור כפי שהוגדרו בתכניות של התושבים. החלטת ועדת הערר ביחס לתכנית המופקדת לגן לאומי במורדות הר הצופים תומכת בדרישה זו (**ראו מפה 2**);
- ד. לבטל או לכל הפחות לצמצם באופן משמעותי את אתרי טבע מספר 6 ו-9;
- ה. לבטל את אתר טבע מספר 17, בין היתר כיוון שהוא כבר הומלץ לביטול במסמך המדיניות;
- ו. לבטל את אתר טבע מספר 25 או לכל הפחות לציין ביחס אליו שתכנית האב של אס-סוואחרה (שאומצה על ידי הוועדות כמדיניות) תיחשב כתכנית מאושרת לצורך תכנית זו כך שתכניות מפורטות בתחומה יקבלו פטור מהכנת הסקר (**ראו מפה מספר 3**);
- ז. לשנות את ההוראות כך שבכל תכנית ביוזמת תושבים המקודמת על קרקע פרטית יידרש סקר טבע רק לאחר שהתכנית אושרה להפקדה. התנאים להפקדה יכללו את הדרישה לסקר טבע עירוני;
- ח. לפטור תכניות נקודתיות הקטנות מ-4 דונם מהצורך בסקר מקדמי (במקום ההתייחסות לקווי בניין);

¹ The Urban-Nature Continuum: Different 'Natures', Different Goals, Chris Ives, Nottingham. 4 November 2013. <https://bit.ly/2qag2uR>

- ט. להוסיף התייחסות לדרוג איכויות ("איכותי") בין האתרים והמקבצים באופן שיפטור יותר תכניות מהצורך בעריכת סקרים ;
- י. לבטל את המעמד המיוחד של רשות הטבע והגנים ביחס לאתרים מסוימים או לכל הפחות ביחס לאתרים 6 ו-15 ;
- יא. לבטל את סעיף קטן 1.1.4 תחת סעיף 6.3 (עמוד 18 בהוראות התכנית) הדורש התייחסות למורשת וארכיאולוגיה כפרק בסקר הטבע העירוני המפורט.

בכבוד רב,

אפרת כהן-בר, אדריכלית, עמותת במקום
שרי קרוניש, אדריכלית, עמותת במקום
sari@bimkom.org / efrat@bimkom.org