22.9.2020

**סיכום ישיבה – כנס תושבים – עתיד השטחים הפתוחים הר חומה 22.9**

משתתפים : אבינועם אדרי – מתכנן אורבני קהילתי , אילן בן דור – רכז תחום קהילה , אוסנת – רכזת שכונה צעירה , יוסי סעידוב – פארק גוננים ופארק המסילה , מורן – נחל זמרי, תושבים (לערך 20 בכל נקודת זמן)

**הסתכלות כוללנית על התוכניות במרחב**

1. **סוגי תוכניות –** בתחילת הישיבה על ההבדלים בין סוגי התוכניות המקודמות במרחב כלל ישנם שני סוגי תוכניות המרחב. תוכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה (תוכנית 0285411, הרחבה שלב ג ומורדות רמת רחל ) ותוכנית אב אשר מהוות מסמך מדיניות מנחה אך לא מחייה (הר חומה ה)
2. **תשריטים קיימים –** ככל יש בידנו את התשריטים של תוכנית האב להר חומה ה ותוכנית 0285411 , תשריטים חלקיים של מורדות רמת רחל ואין לנו תשריטים כלל של ההרחבה של הר חומה ג.
3. **סטטוס –** בכל הנוגע לסטטוס כל תוכנית עומדת במקום שונה. תוכנית האב להר חומה ה כבר אומצה על ידי הוועדה המחוזית, אחריה נמצאת תוכנית 0285411 אשר עומדת לקראת הפקדה בוועדה המחוזית וכבר עברה את השלב הראשוני של בדיקת תנאי הסף. לבסוף יש את שני התוכניות המקודמות בדרום רמת רחל ובשלב ג אשר נמצאות בשלב ראשוני יחסית לתוכניות אחרות. ככלל ככל שהתוכנית נמצאת בשלב ראשוני יותר כך יותר פשוט לעצור אותה בזמן
4. **יחידות דיור עתידיות –** במסגרת כל אחת מן התוכניות מקודמות מספר משמעותי של יחידות דיור: הר חומה הרחבה ג - 1500 יח"ד, תוכנית אב שלב ה 2000 יח"ד ,מורדות רמת רחל 1200 יח"ד, תוכנית 0285411 570 יח"ד (268 במסגרת תוכנית האב). בסך לפי תרחיש שמרני מדובר ב 5002 יח"ד וזאת מבלי לקחת בחשבון הקלות בשלב היתר הבנייה (לפי הקלות שבס זה יכול להגיע עד ל20% מהיקף יחידות הדיור) או חריגה ממספר יחידות הדיור במסגרת הגשת התוכניות המפורטות בשלב ה. לשם השוואה מספר יחידות הדיור הכוללות אשר נמצאות קיום בהר חומה עומד על 4825 יח"ד בלבד. כלומר אפילו בתרחיש השמרני מדובר על יותר מהכפלה של מספר יחידות הדיור בשכונה.
5. **כבישים ותנועת אופניים -** בנוגע לתוכנית אב, 0285411 ומורדות רמת רחל יש לנו תשריטים המציגים את הכבישים המתוכנים הנעלם העיקרי היא התוכנית של שלב ג אשר נכון לעתה טרם קיבלנו מהמתכננים תשריט. ככל נכון לעתה עיקר הבעיות נוגעות לתשתיות תחבורה שטרם הושלמו (מנהור לבגין, שביל אופניים לאורך נחל דרגה), חוסר הנגישות של חלק מן התוכניות המוצעות (מורדות רמת רחל) והעמסה כוללת על התשתית התחבורתית של שכונה ללא אלטרנטיבה משמעותית של תחבורה מקיימת.
6. **מסחר -** במסגרת התוכניות של מורדות רמת רחל , הר חומה ה והתוכנית המפורטת 0285411 נראה שיש עודף של שטחי מסחר ביחס לגודל האוכלוסייה העתידית. עודף שטחי מסחר עלול להשפיע על המרכז המסחרי הקיים לייצר פיזור לבעייתי של שטחי המסחר בשכונה ולגידול במספר החניות הריקות.
7. **מבני ציבור –** ישנם שטחים נרחבים למבני ציבור בהר חומה ה ושטחי ציבור נוספים במסגרת התוכנית של מורדות רמת רחל. אין בינתיים מידע לגבי שטחי הציבור המתוכננים להרחבה שלב ג. כלל בחלק מן התוכניות לעיתים יש בעיה של נגישות של מבני הציבור לכלל התושבים בשכונה.
8. **שימור השטחים הפתוחים –** כלל התוכניות ממוקמות לצד ועל גבי שטחים בעלי חשיבות נופית וסביבתית. ככלל הר חומה מוקפת בשטחים בעלי ערכיות נופית אקולוגית וארכיאולוגית אך הם במקרים רבים כמו במקרה של השכונה כולה נמצאים בשולים התודעתיים של העיר והגופים הרלוונטיים. לבנייה המתוכנת ישנם שתי השפעות מרכזיות, האחת היא הנזק הישיר שיגרם לשטחים עליהם מתוכנן והיבנות והשני הוא הנזק העקיף אשר עשתי להיווצר בעקבות קטיעה של רצף השטחים הפתוחים מגבעת הארבעה ועד לחורשה השלב ג.

**תוכניות אב ותוכניות מפורטות**

1. **שלב ג הרחבה –** בכל הנוגע להרחבה של שלב ג טרם קיבלנו פרטים נוספים מעבר לקו הכחול של התוכנית אם כי כבר מן הסרטוט של הקו הכחול (קרי גבול התוכנית) אנחנו יכולים לאתר שלושה שלושה היבטים בעייתים: הרס של חלקים נרחבים של החורשה בשלב ג, הרס המעבר האקולוגי הקיים והכחדה של אוכלוסיית בעלי החיים בעמק, חוסר מענה משמעותי לבעיות התחבורה הקיימות קיום בשלב ג.
2. **הר חומה ה-** הר חומה ה היא ביסודה תוכנית אב ומשמשת כמדיניות המחה בלבד ועל כן המימוש שלה בפועל עשוי להיות שונה. אם זאת גם אם התוכנית תיושם כלשונה (מה שמהווה תרחיש לא סביר שכן כמעט בכל מקרה אנחנו יכולים למצוא תוספת בנייה במסגרת ההקלות או התוכניות המפורטות כפי שאנחנו כבר רואים במסגרת תוכנית 0285411) ישנם מספר היבטים בעייתים שיש להתייחס אליהם במסגרת התכנון. ראשית כל התוכנית נבנית ברובה על שטחים בערכיות גבוהה בלב העמק אשר כוללים לצד עושר של בעלי חיים וצמחייה גם עושר נופי ותרבותי המתבטא בטרסות ובממצאים ארכיאולוגים כפי שניתן לראות בבירור הן בדוח הנופי והסביבתי והן בדוח שהגישה רשות העתיקות. בנוסף להרס הנקודתי בגבולות הקו הכחול של התוכנית אנחנו יכולים לראות גם הרס נרחב יותר כתוצאה של הקטיעה של רצף השטחים הפתוחים מגבעת הארבעה אל העמק המערבי. בתוכנית עצמה מצוינים שני מעברים לבעלי חיים אך הם צרים מדי מכדי לאפשר מעבר של יונקים גדולים דוגמת הצבי הארץ ישראלי הנמצא בסכנת הכחדה.בהיבט התחבורתי התוכנית עצמה מעמיסה על כביש נחל דרגה הן במסגרת תוספת של אלפי יחידות דיור הנשענות על הכביש כמוצא יחיד לתנועה מחוץ לשכונה ובתוכה והן נוכח העובדה כי אין בתוכנית התניה של סיום התשתיות (מנהור לבגין/הרחבת הכביש). על גבי כל אלו התוכנית עצמה אינה מעודכנת על פי ההנחיות הרלוונטיות של מנהל התכנון בנוגע להקצאות של מבני ציבור ומתאפיינת בהקצאה נרחבת מדי של שטחי ציבור ושטחים ירוקים על חשבון שטחים פתוחים.
3. **תוכנית מפורטת 0285411** – תוכנית זו הינה תוכנית מפורטת על בסיס תוכנית האב של שלב ה אך היא חורגת ממנה במובנים רבים ממספר יחידות הדיור (570 לעומת 268), להבדלה בין השצפ"ים השונים (ישנם הוראות בנושא במסמך העקרונות), ועד לגובה הבינוי (30 קומות בתוכנית העכשווית לעומת 18 בתוכנית אב). לצד הבעיה העקרונית שבחריגה כה משמעותית מן תוכנית האב שאומצה לפני חודשים בודדים השינויים המוצעים מיצרים בעיות נוספות, לדוגמא תוספת הגובה במסגרת התוכנית עתידה לייצר מפגע נופי משמעותי לאורך מקטע היסטורי של לא עתיד להשתנות בעתיד הקרוב. בנוסף ישנם את הסוגיות התחבורתיות הנוגעות להנגשה הרגלית של האתר במסגרת התכנון העתידי של הרחבת הכביש , לשביל האופנים אשר מופיע בתוכנית האב ובתוכנית 12626 אך נעלם בתוכנית המפורטת וחוסר ההתניה של הפיתוח הכולל בסיום העבודות על מנהור הכביש והרחבתו. בנוסף מצוי גם בתחום התוכנית עודף נרחב של שטחי מסחר רק בשטחה של התוכנית הזו (שלא היו אמורים להתקיים בה שטחי מסחר כלל) אנחנו יכולים לראות תוספת של שטחי מסחר בסך של 2850 מ"ר , יותר מהסך הכולל של שטחי מסחר אשר תוכננו במסגרת תוכנית האב של שלב ה.
4. **מורדות רמת רחל דרום** – תוכנית מורדות רמת רחל דרום היא תוכנית שעדיין נמצאת בשלבי גיבוש ועל כן אין לנו את כלל המסמכים הסופיים של התוכנית אם זאת ככל על בסיס פרזנטציות שנעשו עד כה אנחנו יכולים לראות כי ישנם מספר היבטים בעיתיים בנוגע לתוכנית עצמה. ראשית כל מבחינה תחבורתית והליכתית התוכנית עצמה לא מחוברת לשכונה שכן היא מעוצבת לאורך רחוב ללא מוצא בדומה להר חומה שלב ג. אפילו החיבור היחיד של התוכנית העתידית לרשת הדרכים של השכונה במרכזו של שדרות שמואל מאיר טרם תואמה כנדרש עם תוכנית אב לתחבורה. בנוסך יש את הסוגייה של מיקום מבני הציבור במסגרת התוכנית וביחוד המבנה המתוכנן של בית ספר התיכון אשר ממוקם ליד אום טובה בתוכנית הנוכחית כאשר במיקום העדיף מבחינה שכונתית ותחבורתית הוא יותר לכיוון המרכז.

**הערות כלליות**

1. **התניית החיבור לבגין** - אחד מן ההערות שעלו מן התושבים הייתה הצורך להתנות כל פיתוח עתידי המנהור של כביש בגין והרחבת הכביש הקיים בחלקו המערבי. כלל הנושא התחבורתי חזר מספר פעמים הן בכנס והן בפגישות קודמות שנעשו עם תושבים בנושא.
2. **חיבוריות לשכונה -** קול נוסף שעלה במסגרת הכנס הוא שעלינו לראות לצד האיומים והבעיות בתוכניות השונות להבין כי יש כאן גם הזדמנות משמעותית לחבר את חלקי השכונה השונים לעיר ועלינו לדאוג כי התוכניות הללו אכן עושות זאת.
3. **טבע וארכיאולוגיה בשכונה -** לצד הסכמה כוללת בנושא של חשיבות של שימור אוכלוסיית בעלי החיים והצבאים באזור כי ישנם מאפיינים נוספים אשר מדגישים את יחודו של האזור מריבוי האתרים האירכיאולוגים , לערבוב של צמחיה המאפיינת את ספר המדבר לצמחיה ים תיכונית למורשת התרבותית של האזור כאתר בין בית לחם לבין ירושלים.
4. **תוכנית מורדות רמת רחל מיקום מבני ציבור -** הודגש כי יש עדיפות למקם את מבני הציבור במרכז התוכנית ולא בצד המזרחי כפי שהם ממוקמים היום על מנת לאפשר גישה הן לתושבי השכונה והן לתושבים אחרים וחוץ לשכונה.

**פאנל אזרחים פעילים**

1. **יוסי סעידוב - פארק המסילה ופארק גוננים** – יוסי הציג את עצמו את הפרויקטים בהם הוא היה מעורב (פארק המסילה , גוננים ועוד). הוא הציג בתחילה איך הוא התחיל להיות מעורב בנושא ואיך הדיון הפך מהתנגדות לבנייה של הכביש לדיון בעד יצירה של פארק המסילה אשר היה יותר אפקטיבי ככלי לגיוס תושבים ובעלי ברית אפשריים (בעירייה , בהרל"י) , כמו כן הוא תיאר את ההליך של הקמת פארק גוננים אשר התחיל בסדנת תכנון קהילתית שהובילה בסופו של דבר לישום שלו בשטח על אף הסתייגות ראשונית של העיריה.
2. **מורן – פארק נחל זמרי –** בפארק זמרי בניגוד לפארק המסילה ולפארק גוננים לא היה הליך של מאבק מול העירייה. ככל התושבים באזור החלו עם כתיבת חזון ארוך טווח ופתיחת קבוצת פייסבוק של הנחל אשר הם העלו אליה תמונות ומידע על האזור. עצם הקיום של הקבוצה ופעולות של התושבים במקום שמו אותם בקדימות ביחס לאזורים אחרים אשר עיריית ירושלים איתרה כיעדים לפארק צבאים נוסף (ברשימות הם כללו גם את הר חומה)