

השגה תכנונית לתוכנית תת"ל/86

התכנית המוצעת מהווה פגיעה קשה בנוף העיר ההיסטורית של ירושלים באזורים החשובים והרגישים ביותר שלה. התנגדות זאת מנסה להתמקד בהיבטים הטכניים של התוכנית כפי שהם מופיעים במסמכים של התקנון והתשריטים העיקריים.

1. תוואי התכנית

תחום התכנית הינו רצועה המשתרעת לאורך של כ-1.4 ק"מ וברוחב של 30 מ'. זאת אומרת שהקו עצמו, ללא התחנות שלו, תופס 42,000 מ"ר. 42,000 מ"ר שמהווים הפרעה ויזואלית קשה בנוף ההיסטורי, והפרעה אקוסטית/קולית/שמיעתית לכל מי שעובר קרוב או מתחת לתוואי זה. הפרעה זאת הינה לא רק בעת פעילות הרכבל, שהיא כ 40% מהזמן, וגם ב 60% מהזמן שבו הוא אינו פעיל, שבו כל המתקנים והקרונות תלויים בין שמים לארץ כאבן שאין לה הופכין. למעשה מעתה והלאה, וגם לדורות הבאים, המתקנים המוצעים, העמודים, הרמפות, התחנות, והקרונות יהפכו לחלק מהנוף ההיסטורי והתרבותי של ירושלים. מוצע כאן שינוי גדול מאד בנופה של העיר ושל האגן הקדוש שלה, בהחלטה בירוקרטית כמעט סתמית.

2. התחנות

מבני התחנות אינם משתלבים בנוף הירושלמי לא מבחינת הנפח ולא מבחינת סגנון הבניה. מצוין בהוראות התכנית שהתחנות A, B, ו-C "ייעשו מחומרים שקופים המאפשרים הטמעה מיטבית של הפרויקט בסביבתו". חיפוי זכוכית אינו הופך מבנה לשקוף, וברור שנוכחותו ניכרת. מסיבות הנדסיות למבנים של התחנות ישנם זיזים בולטים בחלקם העליון. ניתן לראות בהדמיות שהוגשו עד כמה הדבר זר לנוף הירושלמי. כל התחנות חורגות מנפח הבינוי האופייני לאזורים בהן הן נמצאות, והן זרות מאד מבחינת נוכחותן לסביבה בה הן אמורות להיות. למשל- ראו בהדמיה שצורפה למסמכי התוכנית – תחנה B -בגן לעיוור התחנה מגמדת את נוף העיר העתיקה שנמצא מאחוריה, שמוסתר מאחורי מבנה התחנה ומבני העמודים. האלמנטים הבולטים בנוף הם מבני העמודים (ויש הרבה כאלה) הרמפות של מבנה התחנה ומבנה התחנה עצמה.



מאותן סיבות גם התחנה של הר ציון (תחנה C) מהווה הפרעה ויזואלית קשה בנוף אגן העיר העתיקה, ובכל המראה של גיא בן הינום, שהוא נכס תרבותי בפני עצמו.

מה שנשאר מנוף גיא בן הינום הינו נוף התחנות והעמודים, המגמדים כל אלמנט אחר בנוף.

מגמדים את תוואי הנוף הטבעיים, הצמחיה והמצוקים, וכמובן את כל יתר הבינוי שמאחוריהם.

המבנים ההסטוריים, הכנסיות והצריחים.



3. פיתוח סביבתי

נספח 4 (נספח המקטעים) כולל מספר אזורים עם רגישות נופית גבוהה.

ברור כי כל תחום התכנית הוא בעל רגישות נופית גבוהה, השייכת לכלל וגם לדורות הבאים, ולא רק מקטעים בודדים.

בהוראות התכנית כתוב שלאזורים הרגישים יינתנו הנחיות לטיפול ע"י אדריכל נוף מטעם היזם.

ברור שאם בכלל, חובה לתת הנחיות בשלב זה, ולא לדחותן לשלב היתר הבניה שיוגש ע"י יזם המעוניין לזרז בניה ולהוריד עלויות.

ברור שדיון כזה, בשינוי נופי כל כך משמעותי, צריך להיות מטופל (אם בכלל מאפשרים לו לקרות) בשקיפות הגדולה ביותר ועם מעורבות ניכרת של גורמים וגופים אשר נוף ירושלים יקר להם.

4. שטחי בנייה

התוכנית מאפשרת תוספת ניכרת של שטחי בנייה – כ-13,000 מ"ר.

כיוון שהתוכנית מתירה גידוד שטחים בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ובין שטחים מעל ומתחת לקרקע, הרי שיכול להיות שהשטחים כולם יהיו מעל הקרקע, ויהיו שטחים מסחריים.

18.03.2019

האם יתכן שכל מטרתם של יזמי התוכנית היא להוסיף שטחים מסחריים בשטחי הגן שסביב העיר העתיקה?

סך כל השטחים המוצעים הוא גדול מאד, ולשם השווה הוא כחצי משטחו המסחרי של קניון מלחה.

5. תנאים למתן היתר בניה

בהוראות התכנית כתוב שלא יידרשו הוצאת היתרים לצורך ביצוע עבודות הכנה מוקדמות, לרבות גידור ועבודות לתפיסת חזקה בשטח בכפוף לכל דין.

ז"א שלשם כניסה לשטח וביצוע הרס ניכר, אפילו לא יידרשו היתרי בניה.

שוב, עולה שאלת השקיפות והפיקוח על מה שיעשה בפועל, באם תאושר התוכנית הזאת.

6. הפקעות ורישום

בהוראות התכנית כתוב: שטחי תחנות B, C – בהיותם שטח ציבורי בבעלות העירייה כיום, אינן מחייבות הפקעה בפועל אלא רישום בלבד.

בכך העירייה למעשה מוסיפה לעצמה אחוזי בניה מופלגים, למטרות מסחריות, בשונה ממטרות ההפקעה המקוריות.

ייתכן שבמקרה זה על השטחים המופקעים לחזור לבעלים הקודמים שלהם, בטרם ההפקעה.

7. שלבי ביצוע התכנית

ניתנו 3 אופציות לשלבי הביצוע של תחנת הרכבל D (תחנה סופית) ביחס למרכז קדם:

- א. מרכז קדם תחילה, לאחר מכן תחנת הרכבל – אופציה שאינה הגיונית
- ב. תחנת הרכבל תחילה, לאחר מכן מרכז קדם – אופציה שאינה הגיונית
- ג. בנייה של שני המבנים ביחד – רק אופציה זו הגיונית. בכל מקרה יש לבצע את שני המבנים בהינף אחד.

8. העמודים

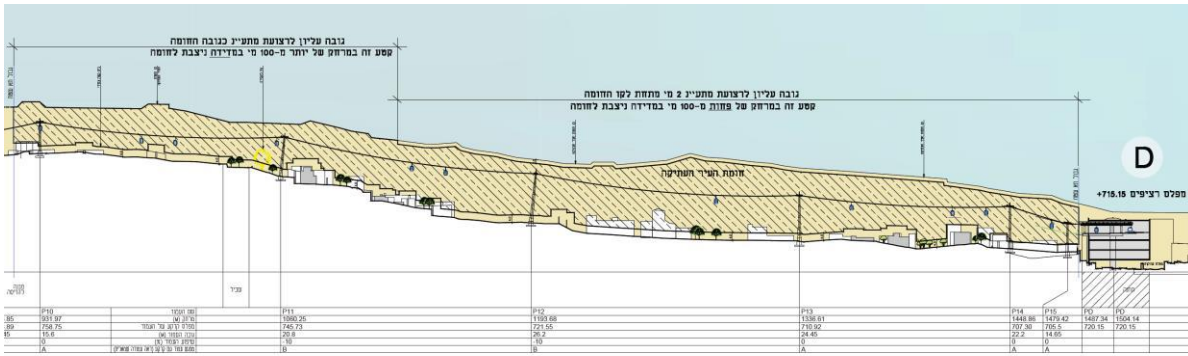
תחום התכנית כולל 15 עמודי ענק, ללא עמודי התחנות.

העמודים עצמם מהווים פגיעה קשה בנוף ובמרקם הפיזי של האיזורים בהם הם מיועדים לעמוד.

מראה העמודים על רקע חומות העיר העתיקה או על רקע גיא בן הינום שאליו כבר התיחסנו קודם, פוגע מאד בנוף ומסתיר אותו, מה שרואים אפילו מהחתך הסכמתי שבנספח הבינוי.

בנוסף למראה הלא אסתטי של העמודים, העמדתם הנטויה (כנראה מסיבות הנדסיות) יוצרת אפקט ויזואלי מאוד לא נעים.

קנה המידה של העמודים חריג מאד בנוף ועולה בהרבה על קנה המידה של הבנינים באותו אזור.



בנוסף, חלק מהעמודים ממוקמים באזורים בנויים כמו כפר סילוואן או הר ציון.

אין ספק שהתערבות כזאת במרקם הצפוף של הכפר מהווה הפרעה של ממש הן מבחינה פיזית והן מבחינה וויזואלית ואקוסטית.

רואים את זה מצוין בפרט העמוד בסביבה עירונית (עמוד טיפוס A). המעבר המינימלי של 90 ס"מ המוצג בפרט יכול להתקיים רק במקרה של מדרכות רחבות מספיק. לא נראה שאפשר למצוא כאלה בכפר סילוואן הצפוף, ואף לא במדרכות הצרות של הר-ציון.

לסיכום:

יש לדחות מכל וכל את התוכנית הזאת.

