

בכירים במערך התכנון בירושלים מצהירים: המיזמים הרבים של מגדלים גבוהים נועדו "למנוע את התחרדות העיר"

■ א. הלי

"המגמות הן חזקות", אומרים מקורות המעורבים בתכנון בעיריית ירושלים. "מופעל עלינו לחץ אדיר מהוועדה המחוזית לאשר תוכניות ולבנות כמה שיותר יחידות דיור, גם כשזה נוגד את התפיסה שלנו, כך שלפעמים יש התנגשות בין עמדת העירייה לוועדה. לאף אחד אין כוונה שעין כרם תהיה חרדית, ובשביל זה יש כוונה לעצור את ההתחרדות כבר בקריית היובל ולחזק אותה ואת בית הכרם..."

"בוועדה המחוזית ובעירייה ראו במגדלים פתרון להדיפת החרדים, באמצעות עדכון מדיניות הרכבת הקלה (רק"ל) שנועדה לתגבר זכויות בנייה לאורך הצירים. באמצעות מדיניות זו הצליחה הוועדה המחוזית להצמיח את מגדל אפשטיין, המכונה 'בורג' חליפה הירושלמי, ואיתו את שינוי קו הרקיע באזורים נוספים בעיר. הבאות בתור יהיו שכונות הקטמונים וגילה, שהוועדה המחוזית נשענת על מדיניות הרק"ל כדי לשנות את צבינון". "כשמדיניות הרק"ל נוסחה לפני כעשור, סוגיית ההתחרדות לא הייתה על הפרק, והעדכונים שנעשו בה במשך על ידי תלמידי באבאי היו מרחיקי לכת". "הנחת המוצא שלה היא שהציבור החילוני נמשך לבנייה של מגדלים חדשים, בעוד הציבור החרדי מתרחק ממנה — הן בשל המגבלות של שימוש במעליות בשבת ובחג, והן בגלל המחירים הגבוהים".

בראיון לעיתונות אומרת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים בצורה מפורשת, כי "אם לא נפעל מהר ונכון", אז נשים לא יוכלו להיכנס לכותל ולשער יפו בלבד בלתי צנוע...!

"זה לא טוב שירושלים תיהפך לקיצונית", היא מסבירה, "צריך לעשות הכל בשביל שירושלים תהיה עיר עולם. גם לשמור על האיזון של אוכלוסיית העיר. אני לא סתם חסרת סבלנות, אני באיחור של 20 שנה. וכל שנה שעוברת ואני לא עושה מה שאני צריכה לעשות — זה נזק לעיר ולמדינה".

לעניין מגדל אפשטיין, מוסיפה תלמידי באבאי: "ללשכת התכנון הגיע יום עם שבעה דונמים שייעודם מגורים ויש עליהם היום תלמודי תורה בשכירות, אחד הגורמים להתחרדות של מרחב קריית היובל. הוא מציע תוכנית עם בית מלון, חזית מסחרית, כיכר ודופן עירונית. יש פה איכות עירונית ואני רוצה למקסם את זה".

'דה מרקר' מוסיף, כי בעמותת ירושלים שקופה, בראשות הפעיל החברתי החרדי הרב נתן קרמר, המגישה התנגדות ועתירות לא מעטות לתוכניות בעיר, אומרים כי "הוועדה המחוזית בנייה הלה של תלמידי באבאי רוצה להרוס את הסטטוס-קוו ולחלל את השכונות החרדיות. למשל, ברחוב תורה מציון, שכונה חרדית מובהקת, היא אישרה את תוכנית מצפה שלמה — בית מלון של כ-25 קומות עם כניסות ויציאות בתוך השכונה בשבתות ובחגים, אף שהוועדה המקומית ושר הפנים דאז אריה דרעי יצאו נחרצות נגד התוכנית. בצד השני של אותו רחוב היא אישרה תוכנית של כמעט 20 קומות, והכל בניגוד לדעת התושבים ורבני השכונה".

"בתוכנית אחרת, בציר בר אילן ליד שכונת הבוכרים, מעוז החרדים, היא הביעה דעתה שהחרדים לא צריכים מרפסות סוכה לכל דירה, ובחצי השנה האחרונה קיבלה החלטה לבטל את בית החולים ביקור חולים, שנתן מענה לכמעט 10,000 יולדות חרדיות בכל שנה. הוועדה דורסת ברגל גסה את כל תושבי ירושלים — החרדים והחילונים כאחד. כל עשרות אלפי הדירות שהיא מתכוונת נועדו לאילי הון, בעיקר תושבי חו"ל, שרוב הסיכויים שיקנו להשקעה בלבד והדירות ייוותרו דירות רפאים, ובטח לא נועדו לתושבי ירושלים".

תיראה ירושלים, שירה תלמידי באבאי, מותקפת על כך שהיא הורסת את העיר בבליץ תכנוני שמציף אותה במגדלים. היא טוענת כי זו דרכה לפתור את מצוקת הדיור מבלי לפגוע בשטחים פתוחים, אבל מתברר שיש למדיניותה עוד מטרת-על: לבלום את התחרדות העיר. 'בתכנון יש ערכים חשובים יותר ממראית העין', היא אומרת..."

בכתבה צויין כי תלמידי באבאי היא אחד הגורמים הדומיננטיים בענף התכנון בארץ וכי מדיניותה מקבלת גיבוי משר הפנים משה ארבל. "תלמידי באבאי היא האחראית להצפת ירושלים במגדלים, והיא ממש לא מתכוונת להתנצל על כך. כיום, אחרי שעשתה זאת בשכונת קריית היובל ובנתה בה מגדלים שספק רב אם ייתנו מענה לאוכלוסיות החלשות שגרות בה, היא פוזלת לעבר הקטמונים, גילה, ארמון הנוציב והגבעה הצרפתית. 'מה שראיתם בגילה, יהיה פי שלושה בקטמונים', אומרים גורמים בעיריית ירושלים. העניין הוא שהמטרות שהיא מנסה להשיג באמצעות הקמת מגדלים עשויות להיות שנויות במחלוקת עוד יותר מהמגדלים עצמם".

"מאז מינויו של אורי לופוליאנסקי לראשות העירייה ב-2003 גבר כוחה של האוכלוסייה החרדית במוסדות השלטון בעיר, ולא פחות מזה, גם ברחוב הירושלמי — ושכונות לא מעטות עברו תהליך התחרדות מהיר. מקורות המעורים בתכנון מציינים את החשש של הוועדה המחוזית והעירייה מפני התחרדות של שכונות חילונית יוקרתיות כרחביה וטלביה, בית כרם ועין הכרם, וכן בגבעה הצרפתית וגבעת המכתב — אזורים יקרים, שהלכו והתחרדו".

האלו? שיעורי הגידול של האוכלוסייה שלפיה הם מתכננים ובונים הם לא סבירים". הם מוסיפים כי "החרדים, שזו האוכלוסייה שגדלה הכי מהר, לא מתגוררת במגדלים, אז בשביל מי בונים את כל זה?"

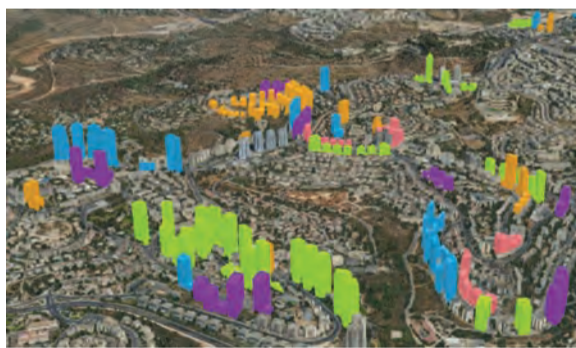
המתנגדים מזהירים כי "בסופו של דבר ייפכו המגדלים — כמו בנייני היוקרה בחלקים ההיסטוריים של העיר — לבנייני רפאים, שתושבי חו"ל קונים את דירותיהם לצורכי חופשה".

כתב 'הארץ' שאל שורה של אנשי מקצוע וגורמים עירוניים, מה לדעתם הרקע למדיניות החדשה של בניית מגדלים בירושלים. לאחר שקיבל תשובות שונות, הוא מוסיף: "יש עוד נקודה אחת, שמרואיינים מסכימים להעלות בעילום שם בלבד: בנייה לגובה, הם אומרים, היא הדרך הטובה ביותר לשמור על הציבור הלא-חרדי בירושלים. חרדים, גורסים תומכי המגדלים, נמנעים מקניית דירות בקומות גבוהות, מכיוון שמרבית הרבנים החרדים אינם מתירים שימוש במעליות שבת. יתר על כן, הדירות במגדלים בדרך כלל גם יקרות מדי מבחינת האוכלוסייה החרדית הענייה — וכך בנייה לגובה מחזקת את הנוכחות החילונית והדתית-לאומית בעיר".

אך תוך זמן קצר התברר, כי ההסבר המקומם הזה לא נאמר רק בחשאי ובעילום שם, אלא באופן רשמי ומוצהר, מפי האחראית על המגמה המסתמנת: יושבת ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים.

בשבוע האחרון פורסמה כתבה נוספת בנושא בעתון הכלכלי 'דה מרקר'. בפתח של הכתבה מאת ננית נחום-הלי, נכתב: "האישה שקובעת כיצד

החששות שהתאמתו: אכן מדובר במדיניות מגמתית



ההדמיה התלת-ממדית שהיתה בפרסומי עיריית ירושלים

בירושלים בעקבות הבנייה החדשה המתוכננת. לאחר שהתעורר החשד כי נעשה ניסיון להסתיר ולטשטש את השינוי הדרמטי הצפוי בבנייה בעיר, וכי גורמי תכנון ויזמים לחצו על העירייה להסיר את הדמיית השכבה התלת-ממדית מחשש שהצגת המידע תעודד את המאבק הציבורי נגד תוכניות הבנייה החדשות - טענו בעירייה שההסרה נעשתה באופן זמני ומנימוקים טכניים גרידא, "לטובת התאמות ועדכונים". בסיומו של אותו קטע שפורסם ב'מגוון' בחודש איר תשפ"ג נכתב: "כידוע, מהפכת

במדור זה פורסם לפני כשנה וחצי קטע שעסק בניסיונותיהם של גורמים עירוניים בירושלים להסתיר את שלל התוכניות שיקדמו בנייה לגובה, מחשש לביקורת ציבורית, זאת לאחר שנודע כי העירייה הסירה מפרסומיה הדמיה תלת-ממדית שמציגה את כל מיזמי ההתחדשות העירונית שאושרו בעיר, מכיוון שגורמי תכנון חששו כי ההדמיה תעורר מחאה ציבורית נגד כוונת העירייה לצופף את הבנייה בעיר ולאפשר בנייה גבוהה יותר.

כתב 'הארץ' ניר חסון שחשף את הסיפור ציין כי ההדמיה הועלתה בשעתו במסגרת מערכת מידע גיאוגרפית (GIS) המופיעה בפרסומי עיריית ירושלים, והיא איפשרה לתושבים, למתכננים ולפעילים, לראות כיצד אמורות להיראות שכונות העיר אחרי שיוקמו המבנים החדשים במקום הישנים, עם השלמת תוכניות שונות של פינוי-בינוי. ההדמיה המחשישה בצורה חזותית ברורה את השינוי הדרמטי שיתחולל

בכירים במערך התכנון בירושלים הודו לאחרונה בפה מלא, כי המיזמים הרבים של מגדלים גבוהים לדיור נעשו בגלוי ובמוצהר כדי "למנוע את התחרדות העיר"!

לפני מספר שבועות פירסם כתב 'הארץ' ניר חסון כתבה בנושא המגדלים הנבנים והמתוכננים בירושלים בקצב מהיר.

חסון כותב כי רחוב טהון בירושלים, המשתרע בין 'גן המפלצת' ובין המרכז של שכונת קריית היובל, ממחיש את התופעה. "סיוור בו כיום הוא מעין קדימון: הצצה לירושלים של עשור מהיום — בלי צורך במכונת זמן. הרחוב הזה עובר זה כמה שנים תהליך של שינוי עמוק, וכבר נבנו בו ארבעה מגדלים ענקיים שמצילים על גן המפלצת — והיד עוד נטויה. ממול נהרסו בעת האחרונה כמה בתים דו-קומתיים, ודחפורים עסוקים בחפירת בור עצום לקראת הקמת מגדלים נוספים; לא רחוק משם מכריז שלט על תוכנית פינוי-בינוי שייעודה הקמת מגדלים — ובקצה הרחוב הושלמה בנייתם של רבי קומות נוספים, הגובלים באתר בנייה ענק אחר".

"נראה שירושלים עומדת לפני מהפכה שלא היתה כדוגמתה לפחות מאז סיפוח מזרח העיר ב-1967. המגמה שפניה מועדות אליה ברורה: למעלה. בעשור הקרוב ייבנו בעיר לכל הפחות 500 מגדלים חדשים — רובם בנייני דירות. המגדלים ישנו לא רק את הנוף — הם ישנו גם את אופיין של השכונות, את הדמוגרפיה של העיר, את המערך התחבורתי שלה ואת אורח החיים בה".

האדריכל דוד קרויאנקר, החוקר את מגמות האדריכלות בירושלים, אומר כי לפני כחמישים שנה החלו להיבנות בעיר בניינים גבוהים יותר, והקמתם כמעט תמיד היתה כרוכה בשערוריות ובמחאה ציבורית. אך עכשיו התהליך מקבל תאוצה: "המקסימום של היום הפך למינימום של מחר, כך בתהליך בלתי נמנע נבנו עוד ועוד מגדלים".

כל מגדלי העבר יתגמדו לעומת גל הבנייה לגובה שעומד לשטוף את העיר בשנים הקרובות, מציין הכתב. "נקודת התפנית היתה ב-2016, כאשר אושרה מדיניות שמתירה בנייה לגובה ליד צירי הרכבת הקלה, עכשוויים ועתידיים. מכיוון שבירושלים מקודמת רשת של קווי רק"ל, אפשרה המדיניות הזאת הקמת רבי קומות בחלקים נרחבים מאוד של העיר. בשנים האחרונות גבר קצב אישור המגדלים, וכבר עתה יש 483 מגדלים בשלבי תכנון מתקדמים או בבנייה ממש. גובהם הממוצע צפוי להיות 27 קומות. אחרים יצטרפו בשנים הקרובות". "למעשה, חוץ מבכמה איי שימור סביב העיר העתיקה — בחלק קטן ממרכז העיר, במושבה הגרמנית וכן בכמה שכונות היסטוריות קטנות — יוקמו מגדלים בכמעט כל אזור בבירה. בסך הכל צפויות להיבנות ברבי הקומות האלה כ-60 אלף דירות חדשות. הבניין הגבוה ביותר שבשלבי תכנון כעת צפוי להתנשא לגובה 40 קומות — ולהיבנות על פסגת הר הרצל. כבר כעת הוא זוכה לכינוי 'בורג' חליפה של ירושלים. ואולם אם תימשך הדינמיקה שקרויאנקר מתאר, המגדל הזה יהיה המינימום של העשורים הבאים".

"בשנים האחרונות נחשב ראש העיר, משה ליאון, למנוע העיקרי לבניית המגדלים בבירה", נכתב בסקירה. בשיחה עם 'הארץ' אומר ליאון: "אני לא מוכן שבירושלים תהיה הגירה שלילית. אני רוצה שירושלים תהיה עיר שואבת של הגירה חיובית, ואי אפשר לעשות את זה כשאין דירות. אם אתה מפנה 80 דירות אתה חייב לבנות 240". המתנגדים למדיניות המגדלים שהתראיינו לכתבה אומרים: "המגדלים דוחפים את מחירי הדיור למעלה", ומוסיפים: "מי יגור בכל המגדלים