

# ההכונן העדיף לפיתוח העירוני של ירושלים

- יצירת מערכת כבדה של עורקי תנועה חדשים בתוך העיר הקיימת, שהיה צריך לחתוך אותם דרך שטחי הבינוי הקיים.
- ההרחבה המסיבית של שטחי בינוי של ירושלים לדרום ובמקצת גם למזרח — ולעומת זה בלימה מירבית של הרחבתה לצפון ולמערב.

## תכנית אב 1968 לא זכתה מעולם למעמד רשמי

- השארת המרכז המסחרי הראשי במקומו הנוכחי של „משולש“ הרחובות יפו, בן-יהודה והמלך ג'ורג'; התבססותו הנוספת באתר הזה והרחבתו עד החומה של העיר העתיקה, גם בתור אמצעי „לאחד“ את שני חלקי העיר — המזרחי הערבי עם המערבי היהודי.

עורכי תכנית האב 1968 הסתייגו מכל התרחבות משמעותית של הבינוי לצפון. הם דגלו, עם הגיון תכנוני מסוים, בגבול מאד חד בין השטח העירוני הבנוי לבין המרחב הכפרי והמדברי מסביב. לכן הם חיפשו לב-לום את התרחבותה של העיר לצפון על ידי קביעה של שטח פיתוח ציבורי רחב ואיתור האינטרס האולימפי צפונה מנחל הצופים. הם התנגדו גם לכל התפתחות הבינוי מזרחה מדרך לרמאללה, מתוך שאיפה להשאיר מבט חפשי מדרך זו שעליה יסעו התיירים משדה התעופה על יד עטרות לירושלים בכיוון אל מדבר יהודה.

תכנית אב 1968 מעולם לא זכתה למעמד רשמי וסטטוטורי ובמרוצתה זמן ירדה מה-

ירושלים נכנתה ונהרסה פעמים רבות בי-תולדותיה הארוכות. גם בעידן החדש ביותר שלה, המתחיל עם הכיבוש הבריטי בשנת 1917 — תכנונה ופיתוחה עברו תמורות רבות. הקו האופייני לתכנון בינוי עיר לירושלים בימי המנדט הבריטי, היה ההפניה של כיוון פיתוחה המודרני — למערב, ועצירת התרח-כותה — למזרח, וזה בתור קיום התנאי ה-מוקדם לשמירת הצביון המסורתי של העיר העתיקה וסביבתה הקרובה — יעד בעל עדי-פות רבה בעיני ממשלת המנדט.

בגבולות שנוצרו אחרי מלחמת העצמאות ועד שנת 1967, כיוון המערבי היה גם הכיוון היחיד האפשרי לפיתוח. לכן תכנית המתאר לתחומה של ירושלים, משנת 1959, קבעה התרחבות העיר בכיוון הזה ושאפה אף להר-חיק ממנה את המרכז המסחרי הראשי לעיר העתיקה, ולמשוך אותו מערבה בכיוון אל האתר של תחנת „אגד“ החדשה.

מלחמת ששת הימים שינתה את כל המצב מעיקרו ופתחה אופציות רבות חדשות. עורכי תכנית האב החדשה לירושלים, שבהכנתה התחילו ביסודיות יתירה עוד שנים רבות מלפני שנת 1967 — הועמדו עם סיום מלחמת ששת הימים לפני הצורך הדחוף לקבוע קווי יסוד חדשים לתכנונה של ירושלים במציאות שנשתנתה מיסודה. ארבע הנחות יסוד לחכ-גית האב של 1968, שנקבעו בפזיונות מסוימת — לא הוכיחו את עצמן כמוצלחות וחיוניות: ● בינוי מסיבי מחדש של חלקים המרכזיים של העיר הקיימת, מתוך הגברה ניכרת של צפיפות הבינוי.

פרק ונגנוה בפועל. ברם, במשך זמן די ממו-  
 שך היא השפיעה, ובמידה לא מעטה באופן  
 שלילי, על הכיוון של מדיניות התכנון ופיתוח  
 ירושלים. אמנם השיקום המסיבי של חלקי  
 עיר קיימים על ידי בינוי מחדש בצפיפות  
 מוגברת ויצירת מערך עורקי תנועה חדשים  
 בתוך העיר הבנויה — שני מרכיבי יסוד של  
 תכנית האב — נעזבו ונגזזו בתור קווים  
 בלתי-מציאותיים (ובפועל גם עקרונית מוט-  
 עים) שאינם נתונים ליישום, גם בגלל היעדר  
 היכולת הכלכלית ליישם אותם. אבל קווי  
 יסוד אחרים נשארו והשפיעו במידה לא מע-  
 טה על הפקעות קרקע לצורכי הבינוי, על  
 כיוון התכנון ופעולות שיוכו. העדיפות ש-  
 קבעה תכנית האב לכיוון דרומה, בצירוף  
 שיקולים פוליטיים מסויימים — הובילה ל-  
 יצירת רובעים רבי תושבים של תלפיות ב'  
 ובגילו, במקרה האחרון מתוך הקרבת ערכי  
 גוף וטבע יקרים. העקרון להשאיר את מ.ע.ר.  
 במקומו הנוכחי ולהרחיב אותו עד החומה  
 של העיר העתיקה שימש עילה לאישורן של  
 תכניות בינוי גדולות נוספות בין ה„משולש“  
 ועד העיר העתיקה, והצדיק גם פרוייקטים  
 מפוקפקים מאד מבחינות רבות, כגון תכנית  
 למתחם ממילא.

### תכנית המתאר לא הציגה קו ברור לגבי כיוון הפיתוח לעתיד

מדיניות תכנונית בירושלים עברה בעשור  
 האחרון גלגולים ותמורות רבות נוספות. תכ-  
 נית המתאר החדשה, הנמצאת זמן רב בתה-  
 ליכי עריכה ושלבי דיונים ואישורים וטרם  
 הגיעה לאישורה „לתוקף“ — נטשה את ה-  
 קווים הבלתי-מציאותיים ושליליים אחדים  
 של תכנית אב 1968, אבל לא הציגה קו  
 ברור לגבי כיוון הפיתוח לעתיד. היא גם  
 לא אימצה את המדיניות הרסטרוקטיבית ה-  
 רצויה לגבי הרחבת המ.ע.ר. מה„משולש“  
 בכיוון אל העיר העתיקה. היא גם היתה נא-  
 לצת להתחשב בעובדות שנוצרו בינתיים, בין

שאלה בינוי בפועל או תכניות שאושרו ו-  
 קיבלו מעמד מחייב — עובדות בחלקן חיר-  
 ביות ובחלקן שליליות.  
 הכיוון העדיף לבינוי נוסף בירושלים, וזה  
 בתוקף שיקולים רבים מאד, הוא הכיוון ה-  
 צפוני. כאן נמצאות העתודות הרחבות ביותר  
 יחסית, של השטחים לבינוי נוסף בכלל וב-  
 בעלות יהודית בפרט — ובמיוחד אחרי ההפ-  
 קעה של התחום בין נווה-יעקב וגבעת שפי-  
 רא. תחומים בצפון כוללים יחסית פחות מ-  
 אשר בדרום ערכי גוף וירושה הסטורית ה-  
 ראויים לשימור. הצפון מופנה בכיוון למקו-  
 רות העיקריים של התנועה הבאה מהחוץ —  
 מתל-אביב, מרצועת החוף ומצפון הארץ.  
 תנועה זו בצירוף התנועה מחלקים מערביים  
 של ירושלים עצמה יכולה להגיע לצפון העיר  
 בלי לעבור דרך הרחובות הפנימיים הצרים  
 של העיר הקיימת. הרחבת העיר לצפון מקלה  
 בהרבה גם על התפקיד הקשה לקיים את  
 הצביון המיוחד של החלק ההסטורי של ירו-  
 שלים.

### רצוי שלחלק ההסטורי של העיר יהיה מעמד פריפרי ולא מרכזי

לפי הנסיון העשיר הקיים היום בעולם ב-  
 נושאי השימור של הערים העתיקות, במידה  
 ורוצים לשימור על הצביון המסורתי של ה-  
 חלק ההסטורי ואינם מסתפקים בשימור של  
 המונומנטים הבודדים הנמצאים בתוכו — ה-  
 תנאי המוקדם לזה הוא ההרחקה המירבית של  
 מוקדי הדינמיקה המודרנית ושל זרמי התנו-  
 עה מקרבתו של החלק המיועד לשימור. לכן  
 רצוי שלחלק ההסטורי של העיר יהיה מעמד  
 פריפרי ואינו מרכזי בתוך הקומפלקס העירוני  
 כולו.

הרחבת העיר לדרום והשארת מ.ע.ר. ב-  
 קרבתה הבלתי-אמצעית מהעיר העתיקה וב-  
 תוך חלקי עיר יותר ותיקים הראויים גם כן  
 לשימור — הכבידה מאד על סיכויי השימור,  
 גם בגלל התהוות זרמי תנועה חזקים מדרום,

זרמים שחייבים להעביר אותם דרך החלק ההסטורי של העיר. גם ההתמקדות של ה-מ.ע.ר. והתרחבותו במקום הנוכחי — יוצרת בעיות תנועה וחניה שאין להן פתרון.

בחירת הכיוון הצפוני בתור הכיוון העדיף והעיקרי להרחבת הבינוי של ירושלים מחייבת הוזה הדרגתית של מרכז הכובד של מ.ע.ר. צפון-מערבה לאורך רחוב יפו ועד האזור מסביב לתחנת „אגד”. נוסף על זה, דרוש השינוי של יעוד אזור התעשיות ב-רוממה ליעוד המסחרי. שינוי זה ניתן לביצוע, מאחר ושימוש בשטח לצורכי מרכז מסחרי — רווחי יותר מהשימוש הנוכחי לתעשייה. לעורמת המשיכה של מ.ע.ר. בכיוון מערב-צפוני, רצויה בלימה של כל גידול נוסף של מ.ע.ר. בתחום בין ה„משולש” והעיר העתיקה. הוזה הדרגתית של מ.ע.ר. העתידים להיבנות ועל בעיות התחבורה בעיר כולה, וגם מרחיקה את מ.ע.ר. מהחלק ההסטורי של העיר, דבר המקל על יעדי השימור של הירושה ההסטורית והארכיטקטונית של ירושלים.

כיוון צפוני להתרחבות הנוספת של העיר בתור הכיוון העדיף, הוצג כבר לפני שנים רבות. הוא היה מנוגד בתכלית למגמות של תכנית אב 1968, אבל הכוחות הספונטניים וגם החלטות אחדות שינו במרוצתה זמן את המצב וקירבו את כיוון ההתפתחות בפועל לכיוון הזה; ביניהם ההכרעה של הגורמים הממלכתיים, שנתקבלה בניגוד לדעתה של העירייה, לבנות ב„רמות” אזור מגורים רב תושבים, גם ההחלטה להפקיע לצורכי בינוי עירוני את התחום הנרחב בין גבעת שפירא לנווה-יעקב.

### **דרושה עדיפות מוחלטת לכיוון הצפוני**

הגורמים המקצועיים בעיריית ירושלים, ה-

מנסים לכוון את מדיניות התכנון בעיר — התקרבו היום לקו הנותן עדיפות ברורה ל: פיתוח בכיוון הצפוני. אבל מפנה זה טרם זכה להכרה ברורה חד-משמעית, וגם בא מאוחר. לא היה בכוחו למנוע הקמת אזורי מגורים גדולים בדרום — בתלפיות ב' ובגילור א-א את אישורו של תכנית למתחם ממילא ושל תכניות אחרות העלוות להגדיל עוד יותר את משקלו של המ.ע.ר. באיתורו הנוכחי.

הגיע הזמן להכיר בפה מלא במתן עדיפות מוחלטת לכיוון הצפוני וגם להוציא בהתאם לזה מספר מסקנות ברורות מקבילות לגבי מדיניות התכנון ביחס לאזורים אחרים של העיר; ביניהם ריסון של גידול נוסף של מ.ע.ר. באזורה „משולש” ובכיוון אל העיר העתיקה ובאזור רחוב הנביאים, עידוד נדידה של מ.ע.ר. בכיוון מערב-צפוני, החלפת אזור התעשיות ברוממה באזור מסחרי, ביטול ה-תכנית להקים בנייני העירייה בתחום מגרש הרוסים, מתן עדיפות גבוהה לסלילת עורק תחבורה ראשי מצפון לדרום במערבה של העיר (מס' 4), ולעומת זאת ביטול ההצעה להעביר עורק דומה (מס' 1) סמוך לחומה של העיר העתיקה, ועוד.

אין זה מן הדברים הקלים לבטל זכויות בינוי המוקנות על ידי תכניות בינוי עיר מאושרות „לתוקף” באזורים בקרבת ה-מ.ע.ר. הקיים לרבות התכנית למתחם ממילא, אבל העידוד של נדידה של מ.ע.ר. מערב-צפונה תוריד את הרווחיות והכדאיות של מימוש הזכויות האלה עד שיגיע הזמן כאשר יהיה ניתן לשנות את המצב גם מבחינה משפטית. חיוני לתקן, במידה וזה עוד ניתן, את שגיאות תכנוניות של העבר ולהחליף את אי-בהירות הקיימת היום במדיניות של מקור-תכנון של ירושלים — בקו ברור ועקבי ב-כיוון שציינתי אותו קודם.