

**תכנית מתאר מקומית ירושלים 2000**  
**עדכון הערות עמותת במקום לתכנית**

תכנית מתאר מקומית ירושלים מס' 2000, המוגשת כעת לוועדה המחוזית, מהווה עדכון ותיקון לגרסת התכנית שפורסמה לעיון הציבור לפני כשנתיים. לפני כשנה, הציגה עמותת במקום, בפני ומתכנן המחוז במשרד הפנים, מחלקת התכנון בעירייה וראש צוות התכנון של התכנית, מסמך הערות מפורט המתאר כיצד תכנית המתאר החדשה מהווה למעשה המשך למדיניות תכנון מפלה כלפי התושבים הפלסטיניים החיים בירושלים המזרחית, וכיצד אין התכנית מספקת מענה לצרכים הבסיסיים של אותם תושבים.

מסמך ההערות המלא נקרא: "הערות עמותת במקום לתכנית מתאר מקומית ירושלים 2000", מאי 2006, נוסח מתוקן. המסמך מצורף לעיונכם (להלן: מסמך ההערות).

מסמך ההערות התבסס על מסמכי תכנית המתאר (תשריטים, נספחים והוראות) ועל דו"ח מספר 4 שליווה אותה. בין שאר הנושאים שעלו בו, ציינו כי מסד הנתונים שבבסיס הדו"ח הינו לקוי, וכן הצבענו על הנחות תכנוניות מוטעות המפורטות בו. הוראות התכנית בגרסה החדשה, המונחת על שולחן הדיונים כעת, מפנות אף הן, לדו"ח מספר 4 כמסמך הנלווה לתכנית (סעיף 1.2.5) מבלי שהמסמך עודכן. מכאן ניתן להסיק כי הבעיות והטעויות, עליהן הצבענו בעבר, נותרו בעינן. ברצוננו להדגיש כי, הטעויות מסד הנתונים חמורות ומובילות להערכות שגויות בדבר כמות יחידות הדיור הנדרשת בירושלים המזרחית, וכמות עתודות הקרקע לבניה הנגזרת מכך.

הנושא התכנוני המרכזי המעיב על חייהם של הפלסטיניים בשכונות ירושלים המזרחית, הוא נושא הבנייה למגורים. אפשרויות הבנייה בהיתר מצומצמות ביותר ובפועל מתקיימת תנופת בנייה למגורים מחוץ למסגרת החוק. במסמך ההערות התרענו בפני מתכנני התכנית על הבעיה ואנו שבים ומדגישים כי על תכנית המתאר לספק פתרונות לבעיה זו כמו גם לבעיות אחרות.

למרות התייחסויות ספציפיות לשכונות ירושלים המזרחית, אין התכנית מציעה פתרונות לבעיות הייחודיות בה. אנו סבורים כי על התכנית לשנות את הנוהג התכנוני המפלה, שהיה קיים עד כה, ולהציע פתרונות אמיתיים לבעיות הייחודיות של שכונות ירושלים המזרחית.

מסמך זה מהווה השלמה ועדכון למסמך ההערות המפורט. במסמך זה אנו מבקשים להציג, בפני חברי הוועדה המחוזית, את הבעיות המצויות בגרסה החדשה של התכנית בעיקר בכל הקשור ל**זכויות ומגבלות הבנייה**. לצערנו, אנו נאלצים לומר כי התכנית לא שונתה באופן מהותי וכי השינויים שהוכנסו בה אינם פותרים את הבעיות הקשות עליהן התרענו בעבר ואף מוסיפים עליהן. להלן הערותינו:

### א. מטרת העל של התכנית

מטרת העל של התכנית, כפי שנוסחה בדוח 4, היא השמירה על המאזן הדמוגרפי בירושלים: העיר ירושלים היא קודם כל מקום מגוריהם ומרכז חייהם של מאות אלפי אנשים: יהודים, מוסלמים, נוצרים ועוד. בתכנון גיאוגרפי מרחבי של עיר יש להציב בראש רשימת המטרות, את האוכלוסייה החיה בעיר, הצרכים שלה, איכות חייה ואפשרויות התפתחותה. מטרות נוספות ואוכלוסיות נוספות יש לכלול ביעדי המשנה של התכנית. מקריאה של דוח מס' 4, מבדיקת מטרות התכנית אל מול יישומן בפועל במסמכיה הרשמיים, עולה כי 40% מתושביה העתידיים של ירושלים נתפסים כאיום דמוגרפי ושאר מטרות התכנית מיושמות בשכונותיהם רק באופן חלקי.

#### **המלצתנו למטרות התכנית:**

**יש לשנות את מטרתה המרכזית של התכנית למטרה אשר תכיל ערכים של שוויון ושוויון הזדמנויות לכלל אוכלוסיות העיר והעדפה מתקנת לאוכלוסיות המוחלשות בה.**

### ב. זכויות ומגבלות בנייה

במסמך ההערות בחנו את פרוגרמת המגורים שמציעה התכנית, הצבענו על חסרים משמעותיים בתחום הקצאת יחידות לדיור לאוכלוסייה הפלסטינית, ועל העדר ראייה ארוכת טווח ביחס לצורכי האוכלוסייה בתחום המגורים.

הגרסה החדשה ממשיכה ומציעה תוספות למגורים במסגרות של עיבוי וציפוף, ולכאורה נותנת תוספות גדולות מעבר למה שהציעה הגרסה הקודמת. בסעיפים הבאים נראה כיצד, למרות הרושם הראשוני של מתן אפשרויות בנייה נוספות, למעשה הגרסה החדשה אינה משפרת את המצב כלל. נראה כיצד בתחום הציפוף, התוספות זניחות למדי ואילו בתחום העיבוי, מציעה התכנית שטחים מצומצמים ביחס לגרסה הקודמת. להלן התייחסותנו לשינויים בעיבויי השכונות וציפופן:

#### **1. עיבויים לשכונות קיימות:**

התכנית בגרסה החדשה מציעה עיבויים נוספים זניחים למדי, רצועות דקיקות בשולי השכונות הקיימות. התכנית מותירה עיבויים בלתי סבירים, וגרוע מזה, התכנית מבטלת עיבויים ואזורים חדשים לפיתוח, שהוצעו בגרסה הקודמת. בסיכומו של דבר, בגרסה החדשה נגרעים כ-500 דונם מכלל שטחי העיבויים שהוצעו לשכונות ירושלים המזרחית בגרסה שקדמה לה<sup>1</sup>. להלן פירוט השינויים בשטחי העיבויים, לעומת הגרסה הקודמת<sup>2</sup>:

(1) בית חנינא – עיבוי נרחב, ללא שינוי

(2) שועפת – משטח העיבוי הדרומי של השכונה נגרעה רצועה היקפית ברוחב של כ-30 מ' ובשטח של כ-27 דונם. גריעה זו עומדת אל מול הרחבת העיבוי של שכונת רכס שלמה שבגרסה הנוכחית שולחת אצבע צפונה אל תוך הפארק הרובעי. נראה שבמקרה הזה התרחבות השכונה היהודית באה על חשבון התרחבות שועפת באופן בוטה במיוחד.

<sup>1</sup> שטחי העיבויים נמדדו באופן ידני ולכן מדובר בהערכות בלבד.

<sup>2</sup> ברשימה הבאה המילים "ללא שינוי" מבטאות מצב בו לא נעשה שינוי בהגדרת העיבוי לעומת הגרסה הקודמת.

- (3) ענאתא ומחנה הפליטים – אין עיבוי, ללא שינוי
- (4) עיסאווייה – עיבוי קטן בנוי ברובו, ללא שינוי וללא התחשבות בתכנית שמקודמת במקום<sup>3</sup>.
- (5) ואדי ג'וז – ללא עיבוי, ללא שינוי
- (6) א-צוואנה – ללא עיבוי, ללא שינוי
- (7) א-טור – ללא עיבוי, ללא שינוי וללא התחשבות בתכנית שמקודמת במקום.
- (8) א-שייח – ללא עיבוי, ללא שינוי
- (9) ואדי קדום – עיבוי קטן שברובו בנוי, ללא שינוי
- (10) ראס אל-עמוד – עיבוי בינוני, ללא שינוי
- (11) סילוואן – גריעה של שני עיבויים, המבונים ברובם, בשטח כולל של כ- 120 דונם. כולל גריעת שכונת אל-בוסתן - שכונה בת 88 בתים שנידונה להריסה כדי לאפשר רצף של שטחים פתוחים וגנים לאומיים.
- (12) ואדי חילוה – שכונה קיימת שאיננה מוכרת ואינה מקבלת הקצאת שטח לאזור מגורים חדש.
- (13) אבו טור - עיבוי בינוני בנוי ברובו, ללא שינוי
- (14) גיבל מוכבר – עיבוי אחד שבחלקו כולל שטח של בית עלמין ובחלקו האחר בנוי, ללא שינוי
- (15) סוואחרה – שינויים בפריסת העיבויים שבסיכומו של דבר מהווים תוספת של כ-21 דונם על העיבויים הקודמים. אין שינוי בעיבוי הבלתי סביר, המוצע לשכונת קונבר, שם מוצע עיבוי משני צידיו של כביש הטבעת המזרחית, באזור בו תכניות אחרות מטילות מגבלות חמורות על הבנייה.
- (16) צ'ור באהר – השכונה שלכאורה קיבלה תוספות משמעותיות ופריסה רחבה של עיבויים. בגרסה החדשה מסומנים עיבויים בשטח כולל של כ- 110 דונם, אך יש לציין שרוב העיבויים המתוארים הינם פיקטיביים ולמעשה מראים שטחים המיועדים לבניה בתכניות מאושרות, כשטחים לעיבוי.
- (17) חרבת מזמוריה / נועמן - שכונה קיימת שאיננה מוכרת ואינה מקבלת הקצאת שטח לאזור מגורים חדש.
- (18) בית צפפא – עיבוי שבחלקו מיועד לשכונה יהודית, ללא שינוי
- (19) וואלגיה – שכונה קיימת שבגרסה הקודמת קיבלה הכרה בדמות שטח לאזור מגורים חדש ובגרסה מעודכנת זו בוטלה ההקצאה. שטח השכונה בוטל לחלוטין כאזור לתכנון בעתיד, על אף שתושבי השכונה התארגנו ביוזמתם והשכונה נמצאת בהליכי תכנון מתקדמים. בגרסה הקודמת סומן שטח של כ-500 דונם כשטח לתכנון בעתיד, אך סימון זה בוטל.
- התכנית על כל העיבויים שבה, מותרת כ- 750 בתים קיימים ומרקמי מגורים צפופים, שבחלקם הינם צמודי דופן לבינוי הקיים, מחוץ לאזורי הפיתוח החדשים ומחוץ לעיבויים. בתים אלה נידונים להישאר בתחומי השטחים הפתוחים, ללא תשתיות, ללא אופק תכנוני ועם יכולת מוגבלת בלבד לשיפור מצבם הפיזי.

<sup>3</sup> לשם הגילוי הנאות – עמותת במקום שותפה לתושבי עיסאווייה בקידום התכנית החדשה לשכונתם.

**המלצתנו בנושא עיבויי השכונות:**

- יש לגרוע משטחי העיבויים המסומנים בתשריט את כל האזורים המיועדים למגורים בתכניות מאושרות. ובכך למנוע מצג שווא של ריבוי עיבויים.
- על התכנית להציע שטחים נרחבים ככל האפשר, לעיבוי השכונות הפלסטיניות במזרח ירושלים תוך הכללתם של מרב הבתים הפזורים בשטח.
- על התכנית להכיר בשכונות הקיימות: וואלג'ה, ואדי חילוה וחרבת מזמוריה, ולהגדיר אותן כאזורי מגורים חדשים.

**2. ציפוף השכונות הקיימות:**

סעיף 4.2.2.1 (ג) – הסעיף מתיר תוספת קומות לבניינים, מעבר למה שהתירו תכניות קודמות, בסמכות הוועדה המקומית. הסעיף מגביל את התוספת ל- 2 קומות מעל מספר קומות בתכנית מאושרת. במקרים מסוימים התוספת ניתנת עד מגבלה של 4 קומות (תת סעיף קטן (ג)1) ובמקרים אחרים עד מגבלה של 6 קומות (תת סעיף קטן (ג)2). – הסרת המגבלה של 2 קומות והשארת המגבלה על הגובה הכולל של האזור (4 ו-6 קומות בהתאמה), כפי שעושה התכנית באזורי האגן החזותי של העיר העתיקה (סעיף 4.2.3.2 (ה)1), תאפשר לאזורים נרחבים יותר להגיע לגובה הכללי על פי תבנית הבינוי ותאפשר תוספת גדולה יותר של יחידות דיור.

סעיף 4.2.2.1 (ד) – תוספות הבינוי המותרות לפי התכנית אינן חלות על האזורים המיועדים לשימור. לאזורים אלה דורשת התכנית הגשת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית. – בכפרים הפלסטיניים שבירושלים המזרחית סומנו מרכזי הכפרים כמתחמים לשימור. מתחמים אלה אינם תואמים את המצב בשטח, ולעיתים הם מתפרסים על שטח רחב יותר מהשטח בו קיימים בניינים ישנים או מרקמים כפריים שראוי לשמרם.

סעיף 4.2.3.2 – הסעיף מפרט את הדרישות להכנת תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית. הסעיף מחולק לסעיפים קטנים (א)-(ד) וסעיף קטן (ה) המיוחד לשכונות ירושלים המזרחית. הסעיפים הקטנים (א)-(ד) מפרטים את הדרישות ואת הנושאים שהוועדה המקומית צריכה לבדוק בבואה לאשר תוספות בינוי במרקם קיים.

סעיף 4.2.3.2 (ה)2 – הסעיף מציג את יציר הכלאיים, הייחודי לשכונות ירושלים המזרחית: אזור בו מותרת בניה בארבע קומות עם אפשרות לבניית שש קומות בהתאם למגבלות המפורטות בו. קריאה מעמיקה של המגבלות האלה מעלה כי האפשרות לבניית שש קומות אינה ישימה כמעט בשום מקרה ולכן מדובר באחיזת עיניים.

להלן התייחסותנו לתנאים לאישור בניית 6 קומות בירושלים המזרחית:

#### א. "שהתכנית מתייחסת למתחם תכנון בשטח שלא יפחת מ-10 דונם"<sup>4</sup>

הדרישה לתכנון מתחמים בני עשרה דונם לפחות, היא דרישה שרוב הציבור לא יכול לעמוד בה. רוב בעלי הקרקעות הפרטיות בירושלים המזרחית, אינם מחזיקים בשטחים כה גדולים. הדרישה לתכנון מתחם גדול מחייבת אותם לתכנן על קרקע שאינה שלהם או לחילופין להתקשר עם בעלי קרקעות גובלות שלעיתים אינם מעוניינים כלל בתכנון. הדרישה חמורה במיוחד בשל היותה בסתירה לדרישות בית המשפט. פלסטינים רבים מתחילים הליך תכנוני בהשפעת בית המשפט המעודד אותם לפעול להכשרת ביתם שנבנה ללא היתר. תנאי מגביל זה לא מאפשר להם למלא את הנחיות בית המשפט ומונע מהם לפעול למען הצלת ביתם.

המגבלה על הגשת תכניות בנות שטח מינימאלי של 10 דונם הופיעה כבר בנוהל הפנימי של לשכת התכנון המחוזית. אלא שתכנית המתאר מחמירה בדרישתה מעבר לאותו נוהל, כפי שיפורט להלן: על-פי תכנית המתאר מגבלה זו מתייחסת לכל שטחי התכניות הקיימות בשכונות ירושלים המזרחית המסומנים בגריד שחור בנספח 2 (תבנית הבינוי). שטחים אלה כוללים הן אזורים שיועדו, בתכניות מאושרות, לשטח נוף פתוח והן שטחים שיועדו למגורים. לפיכך, סעיף זה מהווה דרישה מחמירה מעבר לדרישת הנוהל הפנימי של לשכת התכנון המחוזית, לפיו המגבלה הזו חלה רק על שטחים שיועדו בתכניות מאושרות כשטח נוף פתוח, או על אזורים שלא תוכננו כלל.

#### ב. "הקצאה של שטחים לצורכי ציבור כמתחייב מתוספת יחידות הדיור בתכנית"

מטרת הדרישה לתכנון מתחמים של עשרה דונם לפחות היא יצירת מסגרת להפרשות לצורכי ציבור. מאחר שלא נאמר אחרת, ניתן להסיק שהתנאים המפורטים בסעיף 4.2.3.2 (ה) 2 בכלל וסעיף זה בפרט, מתייחסים באופן גורף לכל השטחים המסומנים בגריד שחור בנספח 2 (תבנית הבינוי), הכוללים הן שטחי נוף פתוח, הן שטחים למבני ציבור והן שטחים למגורים. מכך עולה כי התכנית החדשה דורשת הפקעות לצורכי ציבור גם בתכניות המבקשות תוספת זכויות בנייה באזורים המיועדים למגורים בתכנית מאושרת.

#### ג. "הדרך הגובלת במתחם היא ברוחב של 12 מטר לפחות"

תנאי נוסף לאישור מבנה בן שש קומות הוא שהמתחם המתוכנן יגבול בדרך שרוחבה לפחות 12 מטר: בשכונות ירושלים המזרחית ישנם כבישים רבים המתוכננים ברוחב של 12 מטר, אך העירייה מעולם לא הפקיעה את הקרקע עבורם ולא סללה אותם בפועל. בשל הבניה הספונטאנית בשטח, סביר להניח כי כבישים אלה לא יבוצעו לעולם. באזורים הבנויים בתוך השכונות, נותרו רק מעברים צרים עבור כבישים. עובדה זו פוסלת את רובו המוחלט של השטח המסומן בגריד שחור כשטח לבניה פוטנציאלית של שש קומות.

#### ד. "חניה תת קרקעית בהתאם לתקן בתחום מגרשי הבניה"

במתחמים מבונים בפועל, אין למעשה אפשרות לבניית חניונים תת קרקעיים. דרישה כזו הופכת את אפשרות תוספת הקומות לבלתי אפשרית, אלא אם, הורסים את הבית הקיים ובונים מבנה חדש.

<sup>4</sup> הכותרות מובאות כאן, בסעיף זה ובסעיפים הבאים (א-ד), כלשונן בהוראות התכנית

בסיכום התייחסותנו לתנאים לאישור תכניות לבניינים בני שש קומות, אנו רוצים לציין כי אנו רואים במתן אפשרויות בנייה ושליטתן המידית על-ידי קביעת תנאים המבטלים כל אפשרות לממש אותן, מצג שווה שאיננו הוגן. ועוד אנו טוענים כי התנאים הייחודיים לשכונות ירושלים המזרחית נגועים בחוסר בהירות ובאפליה, כפי שיפורט להלן:

#### ה. חוסר בהירות:

דבר נוסף שאינו כתוב באופן ברור, לא בסעיף זה ולא בסעיפים אחרים בהוראות התכנית, הוא אופן חישוב אחוזי הבנייה המותרים בשטחים שנמצאו מתאימים לבניית 6 קומות. האם אחוזי הבנייה מחושבים לפי אזורים של ארבע קומות או לפי אזורים של שש קומות. אם הכוונה להשאיר את אחוזי הבנייה לפי ארבע קומות אזי המהלך מאפשר תוספת קומות אך לא מאפשר תוספת שטחים לבנייה.

#### ו. אפליה:

בנוסף לכל האמור לעיל, ארבעת התנאים המפורטים בסעיף קטן (ה)2 ייחודיים לשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית. לא ברור למה אין התכנית דורשת תוספת שטחי ציבור בשכונות היהודיות המיועדות לציפוף. שכונות רבות בירושלים המערבית עתידות להגדיל את מספר יחידות הדיור בכ- 30% (בהנחה של מימוש חלקי מדובר בתוספת של 15% בלבד). למרות זאת אין התכנית מציעה מנגנון להפרשות לשטחי ציבור כמענה לגידול האוכלוסייה הצפוי. כמו כן, אין התכנית דורשת חניה בחניונים תת קרקעיים ואין היא מתנה בניית בניין בן שש קומות בקיומו של כביש שרוחבו אינו נופל מ-12 מ'.

#### המלצותינו לנושא ציפוף השכונות:

- יש לבטל את סעיף 4.2.3.2 (ה), על שני חלקיו. האפשרויות והמגבלות המופיעות בו יכולות לקבל ביטוי בסעיפים הקטנים שמפורטים לפניו (4.2.3.2 (א)-(ד)).
- יש לבטל את המגבלות הייחודיות לשכונות ירושלים המזרחית ולאפשר לוועדה המקומית לדון בתכניות לגופן בכפוף לתנאים שווים בשני צידי העיר.
- יש לכתוב במפורש כי באזורים בהם ניתן יהיה לבנות בשש קומות יחושבו אחוזי הבנייה לפי אזורים בני שש קומות בטבלה.

## **ג. נושאים נוספים**

הטיעונים המפורטים בפרק ב' לעיל, זכויות ומגבלות בנייה, עוסקים בשינויים העיקריים והמשמעותיים שמביאה הגרסה החדשה לתכנית, ובלבד הבעיה התכנונית בירושלים המזרחית. בפרק שלפנינו אנו מביאים נושאים בעייתיים נוספים שרבים מהם פורטו במסמך ההערות אך נראה שלא נעשה דבר כדי לתקנם.

### **1. מרכזי חיים**

סעיף 4.13.7: סעיף זה על כול סעיפיו הקטנים מתייחס למרכזי החיים. במספר מקומות נכתב כי כל מרכז חיים אמור לשרת שכונה או שכונות מסוימות. בהוראות התכנית חסרה רשימה של מרכזי החיים ואילו שכונות אמור לשרת כל אחד מהם. רשימה כזו חיונית ביותר למען השמירה על האינטרסים השכונתיים.

כמו כן, אין הסעיף מטיל כל מגבלה על התפרסותם של מרכזי החיים ועל השטחים המותרים לבנייה בהם. מרכזי החיים מהווים פגיעה בעקרון התכנוני השומר על העמקים בירושלים פתוחים ולא מבונים, וראוי שעל חריגה כזו מעקרון תכנוני חשוב, יוטלו הגבלות.

במסמך ההערות ניתחנו את מיקומם של מרכזי החיים הסמוכים לשכונות ירושלים המזרחית. ציינו כי מבין 6 מרכזים רק שניים ממוקמים היטב (בית דוד וסילוואן ג'בל מוכבר) ואילו מיקומם של האחרים מעורר בעיות נגישות ואחרות. בגרסה החדשה לא שונו מיקומי מרכזי החיים. מרכז חיים אחד נוסף מדרום לשועפת שם הוא בא במקום שטח לתעסוקה היחידי שנראה היה שמיועד גם לשכונות הפלסטיניות.

### **המלצותינו לנושא מרכזי החיים:**

- יש לצרף לתכנית רשימה של כל מרכזי החיים והשכונות להן הם מיועדים.
- יש לבחון מחדש את מיקומם של מרכזי החיים בהתאם למפורט במסמך ההערות.

### **2. אגן העיר העתיקה**

תכנית המתאר משנה את גבולות האגן החזותי של העיר העתיקה, לעומת הגבולות המסורתיים שלו שהוגדרו ע"י הבריטים ועוגנו בתכנית עמ/9. השינוי המשמעותי ביותר הוא בפינה הדרום מזרחית של השטח, שם נשלחת מעין אצבע אלכסונית לכיוון דרום מזרח. הרחבה זו של תחום האגן החזותי מצרפת לתחומיו שני תתי שכונות של שכונת ג'בל מוכבר א-סוואחרה, שלא נכללו בו לפני. התוספת הזו לשטחי האגן החזותי מטילה מגבלות שימור ובנייה חמורות על שתי השכונות (שקיראת וגיעאביס) ללא כל הצדקה תכנונית.

זאת לעומת הגמישות המקוממת בקביעת גבול האגן החזותי באזור הטיילת ורכס ארמון הנציב, שם הנקודות הטופוגרפיות הגבוהות הסמוכות לא נכללו בתחום האגן החזותי דבר המאפשר למיזמים תיירותיים לצמוח ול"הביטי" אל תוך האגן.

**המלצתנו בנושא האגן החזותי של העיר העתיקה: יש לבטל את הרחבת תחום האגן החזותי של העיר העתיקה ולהוציא את שכונות שקיראת וג'עאביס ממנו.**

### **3. גן לאומי ושמורת טבע**

סעיף 4.10.9.3: סעיף זה פותח אפשרויות לבנייה בתוך שטחי גן לאומי, גם אם אין לציבור כולו או מקצתו גישה חופשית לשטחים אלה או אין לו גישה כלל. בירושלים המזרחית מצויים רוב הגנים הלאומיים המתוכננים על קרקע בבעלות פרטית. סעיף זה מאפשר פיתוח על-ידי רשות לאומית מבלי להסדיר את העניין הקנייני ומבלי לחייב את הרשות לאפשר גישה חופשית של בעל הקרקע אל אדמתו.

**המלצתנו: יש לאסור כל בניה בשטחי הגנים הלאומיים ולאפשר אותה רק בתנאי שמסדירים את הענייני הקניין והפיצויים לבעל הקרקע.**

### **ד. הערות טכניות**

#### **1. סימונים בתשריט ובנספחים**

סעיף 1.2.3: בסעיף זה נאמר כי ייעודי הקרקע שנקבעו בתשריטים, הם בסיס לקביעת גבולות הייעוד בתכניות מפורטות וכי אין בגבול הצבע בתשריט בכדי לקבוע את גבול הייעוד המדויק. על רקע הסתייגות זו לא ברור לשם מה נוספו בגרסה המעודכנת, נימים דקים של עיבויי שכונות מחד, ולמה הרחבות משמעותיות יותר של שכונות, שכבר נמצאות בתהליך מתקדם של תכנון (כגון עיסאווייה וא-טור) אינן מופיעות כלל. סעיף זה, המאפשר גמישות ושיקול דעת לוועדות התכנון, חיוני אך אינו יכול לבוא במקום עדכון התשריט.

**המלצתנו: יש להותיר סעיף זה ועם זאת לעדכן את תשריט התכנית, להוציא ממנו עיבויים פיקטיביים ולהוסיף לו עיבויים משמעותיים**

#### **2. עדכון מסד הנתונים**

כפי שצינו לעיל, דוח מספר 4 לא עודכן, ועימו לא שונה גם יעד האוכלוסייה הפלסטינית בירושלים, זאת למרות הכשלים במסד הנתונים. לפיכך, לא ניתן לבדוק אם התכנית בגרסה החדשה נותנת מענה לצורכי המגורים של אוכלוסייה זו. מבדיקה שערכנו לגרסה הקודמת הראנו כי התכנית לא מספקת מענה לצורכי המגורים וגרסה זו כפי שהראנו פותחת אפשרויות וסוגרת אותן מיד ובסיכומו של עניין גורעת מהתוספות שניתנו בגרסה הקודמת.

**המלצתנו: יש לעדכן את דוח 4, לתקן את מסד הנתונים ולבטל הערכות שגויות, כגון: אחוזי מימוש צפויים לציפוף מרקמי שכונות קיימות.**



### 3. טעויות הגהה וכדו'

סעיף 4.2.2.1 (ה) ו-ו) – שני הסעיפים מפנים לסעיף 8.2.3.3. (א). בהוראות התכנית אין סעיף כזה.

סעיפים רבים בהוראות התכנית, מפנים לסעיף 4.2.2.2, שאינו מצוין בהוראות. האם הכוונה לטבלה שבעמוד 21? הערה נוספת בעניין אותה טבלה: בשורה המתייחסת לבניה גבוהה באזורי מגורים נשמטה מילה בעמודה האחרונה המפרטת את סיווג התכנית: "תכנית מפורטת בסמכות ועדה XXX" הכוונה כנראה לוועדה המחוזית.

### ה. סיכום

קשה לומר שתכנית המתאר ירושלים 2000 מציעה חזון תכנוני חדש לירושלים המזרחית. במידה רבה מדובר על שינויים מינוריים או חריגה מסוימת בלבד מן המדיניות התכנונית המפלה הנהוגה בשנים האחרונות כלפי האוכלוסייה הערבית בירושלים המזרחית. מבלי להתייחס לשאלת המעמד של ירושלים המזרחית ושל תושביה הפלסטינים, אנו סבורים כי חובתה של המדינה (ושל עיריית ירושלים כשלוחתה) להבטיח תנאי חיים סבירים לתושבים אלה, באמצעות תכנית מתאר שתהיה שוויונית ותענה על צרכיהם האמיתיים וזכויותיהם בתחום הדיר.

מסמך קצר זה אינו פורס את כלל הבעיות והליקויים שהתגלו בתכנית, אלא, מתמקד בשינויים שנערכו בה מאז פרסום גרסתה הראשונה. פרוט כלל הבעיות מופיע במסמך הנקרא: "הערות עמותת במקום לתכנית מתאר מקומית ירושלים 2000", מאי 2006, נוסח מתוקן. (ראו מסמך מצורף)

בסופו של המסמך הנ"ל הצגנו אחת-עשרה המלצות לשינויים ותיקונים בתכנית. ההמלצות נגעו בנושאים עקרוניים (כגון ההתייחסות למאזן הדמוגראפי), ובנושאים פרטניים (כגון אופן פריסת הגנים הרובעיים בשכונות ירושלים המזרחית). לצערנו, הגרסה הנוכחית מבטאת, במקרה הרע, התעלמות מהמלצותינו, ובמקרה הגרוע מהווה מצג שווא של שיפורים שאין מאחוריהם דבר.