



ס"ו כסלו תשס"ה

28/11/2004

לכבוד

גב' אסתר סיון – מנכ"ל  
במקום – מתקנים למען זכויות חכון  
רחוב עזה 36, ירושלים

**הכוון : תכנון במזרחה ירושלים**

**סיכום :** טוiotת דו"ח עמותת במקום - מלבד תכנונו, מדיניות תכנון, הסדר קרקע, היתרי בניה וההיסטוריה בתים במזרח ירושלים.

דו"ח עמותת במקום שהועבר לעיוןנו הינו דו"ח מקצועי וניכר שהושקעו בו מאמצים רבים. צורת הדיו"ח והיותו מורכב מפרקדים נפרדים ולעתים חוזרים, ללא תוכן עניינים וראשי פרקים וכן ללא הטבלאות המפורטות, מקשים על הבנתו בצורה שוטפת, בהירה ומלאה. לעיתים התגלו גם הבדלים בין חלקי השוניים של הדיו"ח.

בבסיס התייחסותה של עיריית ירושלים לטוiotת הדיו"ח עומדת ההנחה כי נושא התכנון במזרח ירושלים הינו מורכב ביותר וכי התמונה אינה חד משמעית כפי שמנסה הדיו"ח להציג. חלק מהבעיות המתוארות בדיו"ח מאפיינות גם יישובים ערביים בתחום מדינת ישראל וקשרם בסיבות כבוי: היסטוריה, מאפייני אוכלוסייה תרבותיים ודמוגרפיים, מאפייני הבעיות על הקרקע, הסדרי מקרקעין וכו'. בירושלים בעיות אלו מועלמות מטעמים מוגנים שלא כאן המקום לפרטם.

עיריית ירושלים מודעת וורה לביעות התכנון והבנייה במזרח העיר. הפער העצום שהיה בין חלקיה הירוקים איזודה בנושא תשתיות פיזית ותכנונית הנז נושא שהעירייה מתמודדת עמו במשך שנים תוך השקעת משאבים רבים ומתוך רצון להשוות בין חלקיה העיר.



במהלך השנים נלמדו ו אף יושמו לключиים בהקשר של התכנון במטרה העיר. בתכניות המთאר המקומית החדשה ירושלים 2000, אשר בהכנותה הוחל לפני כשלוש שנים ואשר הסתיים בערב ראש השנה עם הגשת מסמכי התכניות לוועדות התכנון, יש פרק חשוב לנושא התכנון והבנייה במטרה העיר בין השאר מכלול אורבני. מפאת קוצר היריעה לא כללו במספק זה כל מסמכי תכנית המתאר ומין הרואי הוא לקרוא וללמוד את תכנית המתאר כולה. מסמכי התכנית נמצאים באתר האינטרנט של עיריית ירושלים והוא זמין לכל.

התיחסות עיריית ירושלים היא למספר נושאים שאוטם חשבנו כראויים להתייחסות בכלל אי דיקום או בשל הנחות מוטעות שבבסיס הטענות. ההתיחסות נעשתה בשלושה היבטים: תכנוניים, משפטיים וביצועיים (אכיפה). בכל היבט עפ"י הצורך צורפו נספחים לבנוניים.

בכבוד רב  
אדרי אורי שטרײַטְמָן  
 מהנדס העיר ירושלים

## העתקים:

הרברט א. לפוליאנסקי - ראש העיר

הרבי ג. פולק - סגן ראש העיר ויועץ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מר א. מאיר - מנכ"ל העירייה

גב' ב. שורץ - מתכנת המחו

גב' א. פוסט - מנהלת האגף לתכנון עיר

מר מ. בן נון - מנהל האגף לירושו ופיקוח

עו"ד ג. חביביו - יו"ץ משפטיה לעיריית ירושלים

מר ג. שמרלינג - דובר העירייה

עו"ד ש. לרנר - יו"צת משפטיה לעדדה המקומית

מר ע. אהרון - מנהל המחלקה למודיניות התכנון

מר מ. כהן - ראש צוות תוכנית המתאר

## A. היבטים תכנוניים

### 1. שיתוף הציבור בתכנון

עיריית ירושלים באמצעות המנהליים הכספיים פועלת לשתף את התושבים בתכנון, למטרות הנחיות והוראות שניתנות על ידי גורמים מחוץ למערכת השלטונית הישראלית שלא לשתף פעולה עם רשותות החוק והשלטון בירושלים. נסיך רב ערך נעשה אגב הכנת תכנית המתאר החדש לירושלים באמצעות המנהליים הכספיים (ראו לעין זה פרק 17 בדוח מס' 4 עיקרי מדיניות התכנון והתכנית המוצעת).

### 2. ציפוי, הבעלות על קרקע ואורחות חיים של האוכלוסייה הערבית

מחברי הדוח טוענים כי עיריית ירושלים מטעמתה מבנה הבעלות על קרקע ואורחות החיים של האוכלוסייה הערבית ועל כן מתחייבת גישה לפיה כל בעל קרקע יבנה על קרקע שבבעלותו מזוה דורות. מבנה משפטי ותכני מעין זה לא מתאים לפיוווח מרכיב עירוני אלא לבניה כפרי מסורתו שבו ציפויות הבניה נמכות. כמו כן המבנה המוצע נוגד את חוק התכנון והבנייה המותר הקצתת שטחים לצרכי ציבור מהמחזיקים בקרקע. לכן, לא ניתן לטען את שתי הטענות גם יחד מאחר ומשמעותם "לאחוזה במקל משני קצוותיו". תשומת לב ערבי הדוח מופנית לסתירה שבין הגישה שבל בעל קרקע יבנה על החלקה שבבעלותו - בניה בעלת מאפיינים כפריים (בעיות הנובעת מאי התחשבות בהרכבת הבעלות על קרקע) (עמוד 17, בין הטענה שיש להגדיל את ציפויות הבניה בצורה משמעותית ולהשווות למרכיב העירוני הסמוך של השכונות היהודיות, או כאמור בסעיף היבטים חברתיים ותרבותיים שונים "בונים על קרקע בעלות המשפחה").

### 3. השוואה בין שכונות יהודיות לשכונות ערביות סמכות

פרק שלם בדוח עריך השוואתן בין שכונות יהודיות לערביות סמכות. קיים הבדיל מהותי בין תכונן שכונה יהודית חדשה במרקם העיר לבין תכונן שכונה ערבית בעלת מרכיב כפרי קיים עם בעלות קרקע מעורפלות. יצוין כי דרגות החופש בתכנון בשכונה יהודית, בקרקע בעלות מדינה, הן כמעט בלתי מוגבלות בעוד בשכונה ערבית יש צורך בשיקול דעת זהיר. יצוין כי במפגשים עם האוכלוסייה הערבית במסגרת תכנית המתאר הועלה רעיון להפקיע קרקעות במרקם ירושלים עבור בניית דירות ציבורית עבור האוכלוסייה הערבית, עד מתת התושבים הערביים הייתה שלילה מוחלטת של הרעיון מאחר ולטענתם שום תושב לא יוכל לדירה בקרקע מופקעת גם אם היא מיועדת לאוכלוסייה הערבית (משמעות זה סותר את האמור בשיחה עם נבי ברזקי בעמוד 13 של הדוח).

#### 4. בניה בשיטה נורפטוח

תכנית המתאר מציעה ליעד כ- 3000 דונם- נוספים לבניה חדשה במרקם העיר, שיעירם הם בשטחים שלא היו מיועדים לבניה עד עתה. לא ניתן להמיר את כל השטחים המיועדים לנורפטוח לבניה מאוחר ויש עקרונות תכנון נוספים שלא ניתן ליותר עליהם, כמו למשל השאייפה לייצור חוץ ירוק בין גבול הבינוי בעיר לבין הגבול המוניציפלי. הטענה כי "הגדלת השטחים בשטחים לנורפטוח"... אינם אלא מס שפטאים... וברובם נובעת משיקולים זרים דמוגרפיים- פוליטיים..." חנה בגדר סיסמה ותו לא.

#### 5. תכנון נקודתי ותכניות במרקם ירושלים

לאור קבועות עקרוניות של תכנית המתאר ובהתאמתה לעקרונות אלה נדונו בשנת 2004 כ-130 תכניות במרקם ירושלים המהוים כ- 20% ממספר התכניות שנדרשו בוועדה המקומית, מהן הומלכו להפקדה כ- 80%. קבועות עקרוניות תכנון עיי' עיריית ירושלים ושיטור הפעולה בין לבני מינהל התכנון המחויזי אפשרו קידום תכניות נקיות במיוחד יותר ולא צורך בהמתנה לאישור תכניות מתאר לשכונה או לחלק ממשנה. הזרב מקל במידה רבה על התושבים במרקם העיר.

#### 6. סעיף מדיניות תכנון אוכלוסיה - "המאזן הדמוגרפי"

בסעיף זה יש התייחסות לתכנית המתאר המקומית החדשה הנמצאת בהכנות. אלו מבקשים להציג כי התייחסות לדוח מס' 3 ולנתונים שהופיעו בו אינם רלבנטיים לאור פרסום "דו"ח מס' 4- התכנית המוצעת ועיקרי מדיניות התכנון". עיון בדו"ח מס' 4 משמש את עיקרי הטעון של עמותת במקום בכל הקשור לתכנית המתאר המקומית החדשה לירושלים, ולהחלק ניכר מהטענות בדבר אפליה מכוונות.

להלן התייחסות למספר נושאים שראוי להבהיר:

##### א. בעיות תכנון במרקם ירושלים.

אנו מבקשים להפנות לסעיף 4.5 בעמוד 132- בניה למגורים במרקם העיר- מצב קיים (ראה נספח תכנית מתאר). מעיוון במסמך זה ברור כי צוות תכנון תכנית המתאר היה ער בעיות התכנון במרקם ירושלים.

##### ב. אמצעי מדיניות לפיתוח אורי המגורים במרקם העיר.

אנו מבקשים להפנות לסעיף 4.5.1 עקרונות המדיניות לפיתוח במרקם העיר עמודים 133-135 (ראה נספח תכנית מתאר). תשומת לבכם לכך שחייבת אמצעי המדיניות המוצעת ניידעה לפחות את בעיות התכנון במרקם ירושלים, ויש בהם משום תשובה הולמת לבעיות המועלות על ידכם בדו"ח.

##### ג. קיובולת הבניה המוצעת באורי המגורים.

לעוני ותוספת קיובולת הבניה למגורים המוצעת בתכנית המתאר אנו מבקשים להפנות לסעיף 4.6 ... "במגורר הערבי" ... עמי 136, ולטבלה המסכמת בעמוד 139- "רבע תכנון מזרח" (ראה נספח תכנית מתאר). תשומת ליבכם מופנית לכך שבנוסף לכ- 24,000 יחידות

דיור הנמצאות בהילכי תכנון שונים, התכנית מציעה תוספת קיבולת נומינלית של כ- 32,500 יחידות דיור (וזאת בנוסף לכ- 15,000 יחידות דיור שנבנו ללא הילך), הרבה מעבר ל- 8,000 יחידות הדיור הנדרשות על פי החישוב החלופי המוצע על ידכם בעמוד 9.

#### D. תכניות הבניה- צפיפות הבניה וגובה הבניה באזור ירושלים

צוות תכניות המתאר היה מודע היבט לתהליכיים הדמוגרפיים חברתיים בירושלים. ציטוט מסמך של מאיה חושן שלא פורסם, כתבה בעיתון הארץ לפני שנתיים אינם רלבנטיים. תשומת ליבכם מופנית ליעדי מדיניות בעמודים 204-202 ולטבלאות 1, 2 ו-3 המכינות בצוותה נאמנה את אשר יהיה בירושלים בשנת 2020. צוות התכנון מודיעיש יותר מפעם אחת בדיוח כי בשנת 2020 המאוזן הדמוגרפי יהיה כ- 40% ערבים וכ- 60% יהודים (עמודים 202-204 מצ"ב), ולא 30% 70% כפי שמצווט על ידכם. בהקשר לכל יודע כי יעד האוכלוסייה הערבית נוצר ישירות מתחזית האוכלוסייה על פי מגמות התפתחותה בעבר מבעלי שנעשה נסיוון להקטין את שערוי הפרוון "לរעת" האוכלוסייה הערבית, (מחשש שהוא יטען מי שהוא שמקשים להגביר את שערוי היולדות בקרב האוכלוסייה הערבית).

#### 7. תכניות הבניה- צפיפות הבניה וגובה הבניה באזור ירושלים

מסמך תכניות הבניה בעיר מגדיר את גובה הבניה בעיר ואת המוגבלות בהתחשב במיקומו של כל אזור במרקם העירוני הכלול, ובהתחשב באנו ההיסטורי של העיר השתקה. בהתאם לכך, מציעה תכנית המתאר בניית עד ארבע קומות באגן ההיסטורי של העיר העתיקה ובשכונות בדרך מזרח העיר במקומות 2 קומות (בעיקר משום שלא ניתן להפוך מרקם כפרי דליל לבניה עירונית צפופה), בניית של עד שש קומות בשכונות העירוניות בצפון העיר בית-חנינה וושאפט, במקומות 2-4 קומות ועד שמונה קומות בחלק מהמער באזור ירושלים.

הגדלת מספר הקומות מלאה בהגדלה ניכרת של צפיפות הבניה כפי שהדבר קיבל את ביטויו בהוראות התכנית: עד 160% שטחים עיקריים באזוריים של עד 4 קומות, עד 200% שטחים עיקריים באזורי של עד 6 קומות ועד 450% באזורי מסחרי (כפועל יוצא של רוחב הרחוב הגובל) במ.ע.ר. מזרחה. כמובן שהגדלת זכויות הבניה על פי עקרונות תכנית המתאר מותנית בהקצתה מתאימה של קרונות לצורכי ציבור (מבנה חינוך, מבני דת, דרכים ושטחים פתוחים), הכליל הייחודי העומד לרשות רשותות התכנון היא הפקעה לצורכי ציבור מבני הקרקע בתחום התכנית, כפי שהדבר נעשה במגזר היהודי. אי הכרה בכך לחייב קרקע עבור האוכלוסייה כਮובן שאינה טעונה שתעמדו ב מבחן משפטי או ציבורי כל שהוא.

לאור נתונים אלה, אין בסיס לטענה בעמוד 9 כי "הנסיוון לשמר על האיזון הדמוגרפי לנוכח הגידול הטבעי המהיר יותר של האוכלוסייה הפלסטינית פוגע בשיקולי תכנון מקובלים..." ומוביל להגבלות על הבניה עבור התושבים הפלסטיינים בירושלים וירושלים" ועל כן ראוי שהתייחסות עמוות במקומות תהא מכוosta על עובדות ולא על סיסמות חסרות בסיס.

#### 8. הקצתה שטחים לצרכי ציבור

מודיניותה המוצחרת של העירייה הינה להשות בין רמת השירותים במזרח העיר למערבה, ב프로그램ות לשירותי ציבור אשר נעשות ע"י האגף לתכנון עיר המדדים למעט בטעות מענות יום, והם לאלו הנחותם במערב העיר. הפער בנושא מענות יום נובע משיעור השתתפות נמוך של נשים בכוח העבודה ובכלל מאפיינים חברתיים.

עיריות ירושלים מתקשה להשיג שטחים לצרכי ציבור במזרח ירושלים מהסיבות הבאות:

- א. היקף הצרכים גדול מאוד עקב העדר תשתיות קודמת של שירות ציבור לפני שנת 1967.
- ב. מאפיין האוכלוסייה: גודל משק בית, שנתחן חינוך גדול והפרדה בין בתים לבנות וכן עקב העלייה בתוכחת החיים המאפיינת את כלל תושבי העיר. מבחינות רבות מאפיין האוכלוסייה שצוינו לעיל דומים לאוכלוסייה החרדית שגם אצל בולטת תופעה של מחסור בשירות ציבור.
- ג. אי-מודעות של האוכלוסייה לצורך בהפרשות לצרכי ציבור וכן חשש האוכלוסייה מפני הפקעת.
- ד. מבנה הבעלויות על הקרקע- מרבית הקרקע הינה בעלות פרטית או מוסדית (ואהף מספר העסקאות בשוק החופשי נמוך).
- ה. העדר הסדר מקרקעין אשר הכרחי ביוטר לתכנון מודרני לצורך הכנת תוכניות בין עיר מפורטות, לצורך קביעת מתחמי איחוד וחלוקת ולצורך הקצתה שטחים לצרכי ציבור.
- ו. העדר משאים מספקים לפיצוי הפקעה של שטחים ציבוריים. זאת בין השאר בגלל חוסר יכולת להשתמש במנגנון של איחוד וחלוקת לצורך השגת שטחי ציבור (ראה להלן).
- ז. בנייה בלתי חוקית על שטחים המינויים להפקעה לצרכי ציבור כדוגמת: דרכיס, מבני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים.
- ח. בשנים האחרונות הוחל בעירייה בשילוב מבני ציבור עם מגורים כחלק מציפור המركם הבניוני ומרצונו "לייחסן" בקרקע. יש לציין כי במזרח העיר מידת השימוש בccoli זה נמוכה מאוד עקב חשש התושבים אם כי יש מיצנים לכך במספר פרויקטים.

#### 9. מתחמים לאיחוד וחלוקת והסדר קרקע

הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקת הינה צורך חיוני בתכנון עירוני לאור מכונה הבעלויות על הקרקע, צורת החלקות הי"כירות והחברה בהקצת קרקעות לצרכי ציבור. יודגש כי הסדר מקרקעין ורישום הקרקע הינה מחייבת המציאות. אי הכרה במוסדות השלטון והעדר נכונות להקצות קרקעות לצרכי ציבור עבר הקהילה עצמה אינה פוטרת את האוכלוסייה הערבית מהאחריות למצוקה בשטחים לצרכי ציבור שמחברי הדו"ח מצביעים עליה.

#### 10. תהליכי הכנת תוכניות למזרחה ירושלים

עת אוחודה ירושלים, צורפו לתוכום השיפוט כפרים רבים שלא הייתה בהם תשתיית תכנונית בסיסית (לא חלו בהם תוכניות מודאר), באזוריים שבהם הייתה תשתיית תיכוניות בוטלו באופן פרטלי התוכניות היורדיות שהיו תקפות באותו זמן למעט לגבי פיצויים על אובדן זכויות בניה. למעשה שיטת השבעים הוכנו ע"י עיריית ירושלים במזרח העיר, 36 תוכניות בנין עיר ברמה של שכונות או חלקו שכונות, מהן 21 תוכניות מאושרו ראה טבלה בעמוד הבא.

קיימים מרבית השטח של מזרח העיר נכל בתחומי תוכניות תקפות (ראה מפה מצ"ב). בתוכניות אלו קיבולות כוללת של 46,000 יח"ד. לעומת זאת, 80% מכלל יהדות דיזור במזרח ירושלים נכללות בתוכניות בנין עיר מאושרות (כ- 41,000 מתוך 46,000).

בחישוב הקיבולות לא נכללו:

1. תוכניות בנין עיר המקודמות ע"י יזמים פרטיים. מדובר בתוכניות בעיקר נקודתיות אך גם במספר תוכניות גדולות כגון תנ"י' 8147 של כ- 200 יח"ד, תנ"י' 8541 – 130 יח"ד. תוכנית מתאר חדשה לעיסוקה וכור.
2. במסגרת תוכניות נקודתיות או תוכניות היוזמות על ידי עירייה מותאפשרת הגדרת אחוזי הבנייה בשיעור ניבר לעתים כפול מהماושר ביום.

הקביעה בטיזות הדז"ח "כי העדר תוכניות הינו הסיבה שתושבים רבים נאלצו לה McCain ותוכניות מפורטת נקודתיות. שבנוגען את המצב התכנוני, אפשר להם לבנות על פי החוק, זאת ללא הכוונה תוכניות כוללת ובהעדר סיוע מצד הרשות", הינה פשטיות ומוטעית. מרבית התוכניות הנקודתיות הינו בשכונות מתוכניות וחלקו בא לשנות יעד שטח פתוח למגורים, בחלקו לצופף אזורי מגורים מאושרים באמצעות הגשת תוכניות נקודתיות שחילק ניכר מהן הנו להכרת עברות בנייה.

ריבוי תוכניות נקודתיות אופני נס לאזוריים רבים אחרים בעיר ונבע מכך שתוכניות המתאר העירוניות 26 הינה מיושנת ולא רלבנטית. מזה כשלוש שנים עיריית ירושלים מקדמת תוכניות מתאר חדשה שבאה לענות על צרכי העיר ותושביה לרבות במזרח העיר.

## תוכניות בניין עיר

שם שכונה	תב"ע	מספר סטטוטורי	קיובולט (יח"ד)
כפר עקב	2521	אישור למתן תוקף במחוזית 3/02 נמצאת בהכנה (תב"ע בהתחווה)	4,520
אזרע תעשייה עטרות צפון	4572	אישור 2/2003	-
צפון ירושלים	30000	אישור 7/91	12,000
שועפט	3456	אישור 6/95	4,884
בית חנינה דרום ומרכז	3457	אישור 6/94	3,168
בית חנינה צפון	3458	אישור 6/94	3,948
בית חנינה (חוד אל טבל)	6671	אישור 2/02	1,500
55 תוכניות לאיחוד חולקה בצפון העיר			
ענתא**	6131	אישור להפקדה בעודה מחוזית 3/03	1,100
עיסוייה	2316	אישור 12/91	1,500
ואדי ג'וו	2639	אישור 11/84	450
	3629	אישור 6/87	100
שוח גדרה, באבא- זהרה	2591	אישור 10/84	1,900
מעיר מזרח	4506	אישור להפקדה בעודה מקומית 8/02	1,000
א-טור	2733	אישור 1/86	900
	4905	אישור	50
א-סואנה	3092	אישור 8/90	450
א-שייח'	3085	אישור 2/93	1,170
עיר עתיקה	ע/מ 9	אישור 3/77	4,370
הופל, ואדי חילווה	ע/מ 9	אישור 3/77	500
סילואן***	2783	אישור 5/87	1,200
	2783		
	2783		
	2783		
ראש אל עמוד	2668	אישור 2/98	1,800
אבו טור	1864	אישור 6/89	1,500
גבל מוכבר	2691	אישור 5/87	250
ערב א- סואתרה	2683	אישור 3/96	1,900
צור אחר, אום טובה	2302	אישור 10/99	3,900
	2302	אישור 9/99	400
בית צפאות****	2317	אישור 12/90	4,320
	3801	אישור 1/93	200
	3802	אישור 11/92	250
	3365	אישור 4/92	400
	3488	אישור 5/87	250
	3855	אישור להפקדה בעודה מחוזית 1/01	300
	4552	אישור להפקדה בעודה מחוזית 2/02	250
	8336	אישור להפקדה בעודה מחוזית 5/02	200
כቤת המטוס	5834		כ- 2,000

הערות

\* נגורו מתכנית 3000 ב' ולכן שה"כ יח"ד בהן שווה לקיובולט של תכנית 3000ב'

\*\* העירייה מקדמת הכנת 55 תוכניות לאיחוד חולקה בצפון ירושלים

\*\*\* מתכנית זו נגורו תוכניות מפורטות 2783, 3803, 3802, 3488, 3365, 3801, 4522, 8336

\*\*\*\* מתכנית זו נגורו התכניות : 1, 3855, 3488, 3365, 3802, 3801, 4522, 8336

## **ב. היבטים משפטיים - תכנון ובניות, זכויות אדם וזכך**

1. הוליה הפוצגת בזיהה היא כי על אף הלגיטימיות בדרישות הרשות בכל הקשור להליכי תכנון ורישוי, ועל אף חשיבותו באכיפת חוק התכנון והבנייה, ראוי שההרשויות ינחנו באופן שונה בכל הקשור לתושבי מזרח העיר, יגמשו את דרישותיהם בכל הקשור לתכנון ורישוי ויפחטו את מידת האכיפה, הכל על מנת להביא לשוויון אמיתי בין תושבי מזרח העיר למערבה. הוליה נסמכת, כאמור, בחוואר משפט. ואולם, חומר זה לא בוטא חזרה.

2. נקודת המוצא היא כי מצבם של תושבי מזרח ירושלים אינו דומה למצבם של תושבי מערב העיר, ועל כן יש להקל עליהם בהחלט החוק והטרמות המשפטיות. בנושאים מסוימים הקשורים לתכנון ולרישוי הבניה נטע כי ההקפה שוויונית בדרישות אלה, על אף שמקורה בחוק, טפלה לרעה את תושבי מזרח ירושלים. נבחן כעת אמרה זו.

3

### **א. פגיעות של הקרקע ופגיעה חברותיות:**

הדו"ח מציין את הפגיאות של הקרקע במזרח העיר בכך שהקרקע חשוף להפקעות מהד, ומואיד במרקם רבים מזכיר במרקען שהם נכסים נפקדים. יודגש כי מזובר בתכנון של חטיבת קרקע גדולות, והוצרך בהפרשות לצרכיו ציבור הוגול, בתים ספר, דרכי, שטחים ירוקים. כל אלה הם זכותם המלאה של הציבור במזרח העיר, ולצורך פימוש זכות זו, העניק המחוקק לרשות את כל הפקעה. כל זה הוא בשימוש בכל חלקו העיר.

### **ב. הסדרת הקרקע:**

הדו"ח מוניכס לשני קשיים שנורמו, בכלל, על ידי עיריית ירושלים בשנים הקרובות. הכוונה היא לדרישה להגדלת גבולות הקרקע, והדרישה להוכחת בעלות על הקרקע. דעתנו היא כי דרישות אלה חינוך חיוניות, והן אף שומרות על האינטרסים של בעלי הקרקעין.

לפי סעיף 122 לחוק התכנון ניתן לאשר תוכנית איחוד וחלוקת. תוכנית איחוד וחלוקת מאחדת חלקות קיימות ומחילקתן אותן למגרשים חדשים במסגרת התוכנית, לעיתים קרובות התוכנית אף כוללת שינויים בעדי הקרקע.

על מנת שהרישום בלשכת רישום המקרקעין או בכל מקום אחר בו נרשמת קרקע ישיק את החלקה מחדש לפי התוכנית, קבוע המחוקק שיש צורך בוכנתה תוכנית מודעה לפרכי רישום (להלן – *תצר'ר*).

משמעותו של התצר'ר הוא לתרגם את התוכנית החדשה באופן שמאפשר רישום מדויק של המגרשים החדשים כחלקות חדשות רשות, במקומות החלקות הישנות שבוטלו עם אישור התוכנית החדשה, התצר'ר עומנת ביטוי מדרייך, מכרא ו邏輯. בגבולות החדשים שנוצרו בתוכנית החדשה.

הגבלות המסומנים בתכנית אינם ברמת דיקן המאפשרת רישום, וכן ציוויל המחוקק על הכנות תציג ורישומה. ישנו מקרים רבים, חן במזרח העיר והן במערבה, שלא אישור התציג לא ניתן לדעת איך לסתמן את קווי הבניין על פי התכניות החדש, עקב החשש שהגבولات האמיטיות לפי התציג, חן של המגרשים החדשם כלפי החלקות הקיימות מסביבם והן בין המגרשים החדשם לבין עצםם, אינם מדויקים וקווים הבניין יסוטמו באופן שיבועל ייתן יותר לבנייה שלא בהתאם לאמור בתכנית. סיטמו קווי בניין ומתן יותר בנייה שלא בהתאם לגבולות שנקבעו לאחר אישור התציג עלול להביא לכך שהבנייה לא ימוקמו במקום נכון, וכך קיומה יתרה בדרך מאושרת או לבניינים במגרשים הגובלים.

עם זאת, הנעה עיריית ירושלים למסקנה שאין צורך להמתין לאישור התציג על כל שלבייה, אלא ניתן לאפשר סיטמו קווי בניין במהלך חיליך אישור התציג, כאשר ניתן אישור של המרכז למיפוי ישראל (טפ"י) שתכנית "כשרה לרישום", אף לפני הרישום עצמה.

בכך נטלת עיריית ירושלים סיכון מסוים על עצמה, כי יתגלה קשיי ברישום התציג אף קווי הבניין שניתנו על ידה, לאחר קבלת אישור "כשרה לרישום" יהיו לא נכונים. ואולם, בטענה להקל על מבקשי התיירות ככל שניתן, החלטת עיריית ירושלים כי ניתן יהיה לסתמו קווי בניין אף לפני רישום התציג.

#### זיהוי קרקעות:

לאור מצב רישום הקרקעה בחלוקת מירושלים מתחורת לא אחת בעיה של זיהוי קרקעות. כאשר מוגשת תכנית החלוקת על קרקעות שרשומות בלשכת רישום המקרקעין לפי השיטה הישנה (ספר ודוו) קיים קושי בזיהוי המקרקעין נשוא. התכנית, שהרי הרישום אותו כולל מיקום הקרקע לפי מפה כלשהו. במקרה זה דורשים מוסדות התכנון מגיש התכנית אישור מטפ"י שהקרקע שרשומה לפי השיטה הישנה בלשכת רישום המקרקעין היא אכן אותה קרקע שלגביה מבקשת התכנית. ללא קשר זה אין כל אפשרות לדעת אם מבקש יש זיקה לקרקע, ואם כן, איך התכנית מתוישבת עם התכנון באיזו

כמו כן, ישנו מקרקעין שאין רשותם כלל בלשכת רישום המקרקעין. גם לגבי מקרקעין אלה נדרש הוכחה חן בעניין זיקתו של מגיש התכנית לקרקע, והן לגבי גבולות החלוקת, אשר גם הם לא מופיעים ברישום כלשהו. בכלל מצב זה ותרה, לעיריית ירושלים האפשרות, כאמור, למנוע הגשת תכניות בלשון בשטחים שבהם הקרקעה אינן רשומות, ולדרוש מכל מגיש תכנית בקרקעה לראשונה לרישום המקרקעין לפחות ברישום ראשון לפני הטיפול בתכנית. הרישום הראשון גם ינדייר במידוקט את גבולות המקרקעין וגם ישמש ראה לעניין הבעלות על אותן מקרקעין. ואולם, מלבד הנושא הבהיר לנו שרוב האנשים המבקשים לרישום ראשון

קריקעות אינם מצליחים לעשות כן לאור העדוד המסמכים ברשותם להוכיחת בעלותם. מכאן עולה כי דרישת רישום ראשון היא, כאמור, הדרישת הנכונה, שהרי אם אדם לא מסוגל להוכיח את בעלותו על הקrukע, לא ראוי שעיריית ירושלים יוכל לו להגשים תכניות על אותה קrukע. עם זאת, נתקבלה החלטה לא לדרוש רישום ראשון ולהיכמד כאמור בסעיף 19 לחוק התכנון, לפיו יכול "מי שמעוניין בקrukע" להגשים את התכנית. הדרישת להוכיחת עינוי בקrukע עלולה להשנות ממקורה ל蹶ה, בהתאם למסמכים שהיו ברשותו של מפעיל התכנית, כל זה במטרה להזמין את התכנון בעיר. לאחרונה קבעה לשכת התכנון המחוות בחתייעצאות עם עיריית ירושלים קriterיוונים להגשות תכניות במרקם כנוון אלה, כדרישות מינימאליות להוכיחת עינוי בקrukע.

#### מרקיעין בהסדר

ד

בירושלים ישנים מקרים אשר לגבייהם הוחל בהלכי הסדר בירדן. הליכים אלה הופסקו עם מלחמת ששת הימים וטרם נטשו. מקרים אלו רשותם באחד משני מקומות: בלוח התבניות או בלוח התבניות הבלטי – סופי. שני להחות אלה מונחים על ידי פקיד הסדר המקרקעין. ההבדל בין שני להחות מבטא שלבים שונים של הליך הסדר המקרקעין. להחות מונחים לפי נושא ותלכה, וניתן להחות במדוייק את המקרקעין. פקיו החסדר משמש מעין "רשות מקרקעין" במובן זה שניתן לרשום חילופי בעליות על סמך עסקאות שבוצעו, וכן לרשות צוויי ירושה וצוויי קיום צואה, כפי שנעשה בלשכת רישום המקרקעין.

בפועל שינויים אלה נעשו במקרים טעניים ביותר, הוואיל והתושבים נמנעו מלפנות לפקד הסדר ולרשום את השינויים באמצעות כל-השנים, מסיבות השמרות עם. במקרים רבים היכנס עבר ידים מספר פעמים על אף שהרישום לא שונה.

4. בזיהוי ישנה הכרה בנסיבות של דרישות אלה ואף בחשיבותן. הטענה תינה כי "למרות הצורך המובן בסדר ובמניגת פלישה לקריקעות אחרים, קיימות דרכי, שפכוותן בזכותו של הקrukע פרחותה, ושבאמצעותן ניתן להשיג את המטרת הרואה של פיקוח על הבניה, וידוא קיומן של זכויות במקרקעין ומונעת הסנת גובל" (עמ' 7 בדו"ח). הדרך המוצעת היא בשינוי בהקצת המשאבים המוגבלים שיש לרשות במלחמות התכנון והבניה על מנת לתגבר את התכנון על חשבון הפיקוח.

5. פיקוח על הבניה חייב להיות אפקטיבי על מנת שהتكنון לא יהפוך למעשה עקר. בעוד שבדוח מונגת האכיפה של חוק התכנון והבנייה בכלי לדכא את תושבי מזרחה העיר, ללא פיקוח לא ניתן יהיה לתכנון. המציאות היא כי חלק מההתארכות הלכית התכנון היא תוצאה לכך שבעוד שתכנית העוברת את שלבי החקלאי, הולכים ונגנים מבנים שלא בהתאם לתכנון, ויש צורך לשנות את

התכוון על מנת שיתאים למציאות החזשה.

6. בחלס אחר מהתייחסותנו לדוח נראה כי התכוון המזרחי העיר, לפחות ב- 15 השנות האחרונות, מתמקד בקצב רואו בהתחשב בנסיבות האובייקטיביות. על בסיס נתונים אלה נמשיך ונבחן את הטענות המשפטיות הנוספות.

7. נטען כי תושבי מזרח העיר, בהיותם אוכלוסייה שלשה מבחן כלכלית וארגוני, אינם יכולים ליזום תכניות לעצם, ואלצם להמתין להכנות תכניות על ידי העירייה, ואולם, נטען בהמשך כי לא ניתן להחיל על תושבי מזרח העיר את אותן נהלים המוטלים על תושבי מערב העיר, כי בפועל יש בזה אפליה, לדוגמה הובאה הדרישה למתן כתבי שיפור על דיו זמינים של תכניות, תוך טיעון שבעוד שהיוזמה לתכניות מתואר רבות במערב העיר היא טסדות, במזרח העיר היומה היא לרוב יוזמת פרטית. מכאן עלה שמדובר באוכלוסייה שمسئולת ליום תכניות מתואר אף עשויה זאת. נסיפה, לעניין זה, שתכניות מתואר במזרח העיר הינן פרי יוזמתה של עיריית ירושלים, ועל בן הטיעון שהותא איינו כוכן-משני נימוקים. לפניו תשע שנים קבע המחוקק כי אדם פרטי שסביר שהיקף הבניה המותר אינו מספק את הצרכים שלו רשאי להגשים תכנית חדשה להנדלת וכיווית הבניה המותרות, כפי שהעשה השכם והערב, בכל חלקי העיר.

8. עכירות לפי חוק התכוון והבנייה, תשכ"ח- 1965 (להלן - חוק התכוון) אין מallowances-כעכירות מוחלטות, אולם בפועל, הויאל ומודבר בבניה, לרוב קל לתוכה את קיומ העבירה הויאל והבנייה נראה לעין. הנسبות האישיות, במובן הרחב ביותר, נלקחות בחשבון בטיעונים לעונש ובגזר הדין, באותו זמן רשות ההגנה לחביא ראיות ולטעון טענות הקשורות למצבו האישי של מבצע העבירה ושאלות חברות וכלכלה כולל טענות לעניין המצב התכוני של המקרה עלייהם בוצעה הבניה הכלטי חוקות.

9. הטענה המרכזית בדוח היא כי מידת הcliffe צריכה להיות מושפעת על ידי טענת "הגנה מן הצדקה". זהה טענה שמועלית על ידי נאשמים ודרונה על ידי בית משפט, ולכן לא ברורה מטרת העלאת הטענה בדוח זה.

10. דוקטורינת ה"הגנה מן הצדקה", כפי שモvacת בדוח אומرت כי بعد רשיונות התכוון אכן דואגות לקדם תכוון ובניה במסגרת החוק במזרח העיר, השימוש בפרק העונשין של החוק הופך את התושבים לעבריים. גם כאן, מוצאים אנו סתייה פנימית בדוח. טענת ההגנה מן הצדקה היא טענה מקדמית במשפט פלילי. הווה אומר, המסקנת הטענה להעלאת טענה זו היא לאחר שהוגש כתב אישום כנגד עברין ונפתח משפט על ידי העלאת הטענה המקדמית היל. ואולם, הטענה בדוח היא כי המישור הפלילי אליו מותאים לטיפול בתופעת הבניה ללא היתר, למורות שווה הפורום והנכון להעלאת הטענה.

11. דוקטורינת ה"הגנה מן הצדקה" סוכמתה על ידי כבוי רשותם דב לוי בע"פ 94/2910 גפט נגד מדינת ישראל פדיי (2) 221 בעמ' 370 בז הלשון:

"ניתן לסכם ולומר כי לבית המשפט שיקול דעת לعقب היליכים, משאין אפשרותו להעניק לנאים משפט חוגן או משיש בניהול המשפט מושום פגעה בחוש הצדק וההגינות, כפי שבית המשפט רואה אותו, המבחן הקובע כפי שאינו רואה לאמצעו הוא מבחן יחתנהגות הבלתי נסבלת של הרשותי היוינו התנהגות שערוריתית, שיש בה מושם רדיפה, דיכוי והתעمرות בנאים המذובר במרקם שבתם המczפון מזדיעו ותחותת הצדק האוניברסלית נפגעת, דבר שבית המשפט עומד פעור מה מולו ואין הדעת יכולה לשובלו".

כפי שעולה מהציגות הכליל, ההגנה מן הצדק מתאפשרת במסגרת הлик פלילי רק במקריםיים של רדיפה, דיכוי והתעמרות בנאים. הדוחה אינו מביע על התנהגות אשר אפיו מתקבבת לKİצוניות זו, ותשובה אף מראה מצב שונה לחלווטין.

12. עקרון יסוד של המשפט הפלילי הוא עקרון השוויונות, דהיינו, שהכל שוויים בפניו החוק. משמעו העקרון היא כי גורמי האכיפה אינם יכולים לקבל החלטה לפטור קבוצה של אנשים מאחריות פליליות, לגבי כל אדם ואדם מדרשת הבאות ראיות ואסמכתאות בצד לבטש טענה. לענייננו, לא הרי מצבו של מבצע עבירות בניה במרקען שיעודם מגוונים במצבו של מבצע עבירה בשטחים המועדים לשטח ציבורי פתוח. כמו כן, מצבם של שניהם שונה ממצבו של מבצע עבירה בשטחים שאינם אושר לביהם תכנית בנין עיר. אדם שאינו מסוגל להוכיח ויקטו ל櫻וקע לא יוכל לטען כי נבצר ממנו על ידי הרשות לקבל היתר בניה, הוואיל ולא דאג לבטש את זכויותיו בקרע על ידי רישום ראשון או שניים אצל פקיד החסדר, לפי הצורך.

#### 13. צדק חלוקתי וצדק מתקן

בביסיס הרעיון של הצדק החלוקתי ישנה הנחה לפית על הציבור להשתתף בכך שוגרים יחד כחותאה מאישור תכנית שטhiba את מצבו של הכלל, על ידי מתן פיצוי ליחיד מותך קופת הכלל. בהקשר זה נאפר כי יש להקצות משאבים למטרה חשובה זו. כמו כן נפסק כי על המדינה להקצות משאבים ציבוריים מותך קרקעיתה כדי להקצות אותן באופן צודק ו ראוי. הצדק החלוקתי כלל איו מושרב בשיקולי אכיפה וכן לא בנשא של חלוקת כח אדם בתחום התכנון ובבנייה. וכן הוא איתך רלוונטי לעניינו. כפי שהושבר לעיל, הצלחת התכנון תלויות בחלוקת החלטות האכיפה.

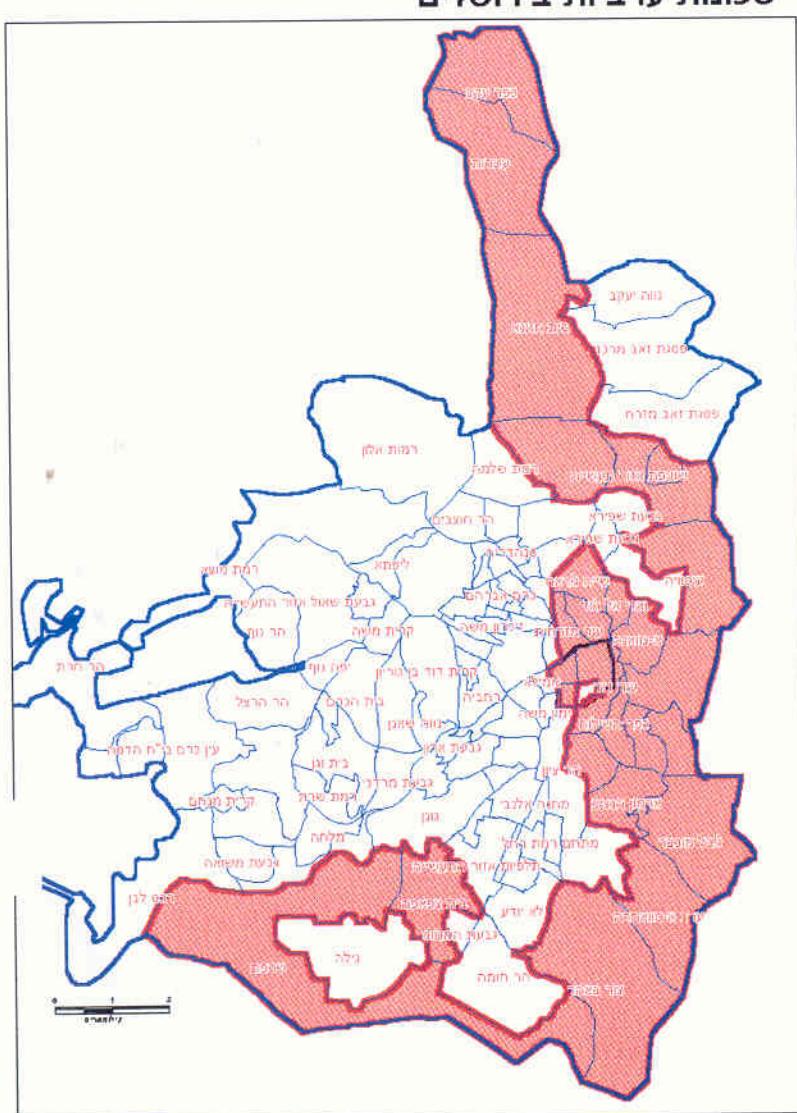
צדוק המתקן בא להסביר לקדמותו מצבו של אדם שנגע על-ידי מעשה חמיינל. בהקשר של הדוחה הטענה אומרת שעל אף השוויונות, יש מחד להפלות לטובה את התכנון במזרחה העיר על-ידי הקצת משאבים לתכנון, ומайдך אין לא להකפיד על החלטת נוהלים והם במזרחה העיר כמו שטוחלים במערבה, כדי לתקן את מעשי העבר.

הטענה בדבר הצורך להניג צדק מתקן במזרחה העיר מתעלמת מן העבודה שתן מזרחה העיר ותן מערבה מרכיבים מסווגים שונים של אוכלוסיות, חזקות וחלוות. כמו כן, הדוחה מתעלם מכך

שיישנו שימוש במערב העיר בכלים המגבילים את הליצי התכון פרטויים לצורך השלמת התכון הכספי, כפי שעשאה במזרחה העיר. הטענה אף מתעלמת מכך שחלק מהבעיות בחוכחת בעלות על הקרקע, כמו גם הוכחת גבולותיהם של המקרקעין היא תוצאה מכך שימוש השניהם הבעלים הפרטויים לא טיפלו באינטרסים שלהם, בין היתר חסר מודעות ובין מסיבה אחרת. העדר אפשרות לא תביא לתקן המצב אלא תגבר את האנדורלמוסיה, ותשמש תמרץ שלילי לבני מקרקעין להסדרת הנושאים הכספיים שהינם, בסופו של דבר, בראש ובראשונה אינטרס מובהק שלהם. ניהול תקין של מערכם החיים, כמו הצלחת התכון, תלוי, בין השאר במקרה תעילה, אחריות ושוווניות.

**ג. היבטים ביצועיים - אכיפה והרישות מבנית**

## נתוני רקע דמוגרפיים (2002)



שטח העיר: כ- 126 קמ"ר.

שטח השכונות הלא יהודיות כ- 50 קמ"ר, שהם %40.

אוכלוסייה: כ- 680,000 נפש.

מספר האוכלוסין בשכונות הלא יהודיות כ- 222,000 שהם כ- 33% מכלל אוכלוסיית העיר.

בין השנים 1967 – 2000 גדרה אוכלוסיית העיר ב- 156% .

האוכלוסייה היהודית ב- 132% .

האוכלוסייה הערבית ב- 223% .

**הנתון אינו כולל הגירה בלתי חוקית בהיקף גדול, הקשה למדידה.**

## הרקע לבניה בלתי חוקית

- מניע תרבותי – מтвор גישה שלפיה הבעלות על מקרכעין מקנה חופש מעשה טוטאלי.
- מניע אזרחי – העיר מהוות מוקד משיכה לתושבי הפרווריה. לאחרונה המנייע מוצא ביטוי ברצון להיכל מצד המערבי של עוטף ירושלים.
- מניע לאומי - אי הכרה בribbon ו בשלטון הישראלי.  
עידוד כספי של גופים פלסטיניים לייצור רצפים התיאשיותיים.
- מניע כלכלי - רוח כספי ע"י השתלטות על מקרכעין של אחר (כולל אדמות נפקדים, אדמות מדינה, אדמות יהודים), מכירת דירות, הימנעות מתשלום מיסים, והימנעות מתשלומי אגרות רישיון והיטלים ("כלכלה שחורה" בהיקפים אדיירים).

## נתונים ביחס להיקף עבריינות הבניה

פעולות הבניה הבלטי חוקית במרקם העיר, קיבלה תאוצה ניכרת מתחילה  
שנות ה- 90 (אוסלו – הקמת הרש"פ).

בשנים האחרונות, מדובר על **בין 800 ל- 1000 מבנים חדשים בכל שנה.** בין **150 ל-200 מבנים חדשים בכל שנה,** נבנים בהיתר, אם כי בד"כ בנייתם מסתיימת גם כן בעירית בניה. במונחים של מס' י"ד מדובר בהערכתה זהירה של כ- 4,000 י"ד לשנה.

היקף המבנים הבלטי חוקיים במרקם העיר, מוערך ע"י הממונה על המחו"ז במשרד הפנים, **בלמעלה מ- 20,000 מבנים ב-** 20 השנים האחרונות.



1992

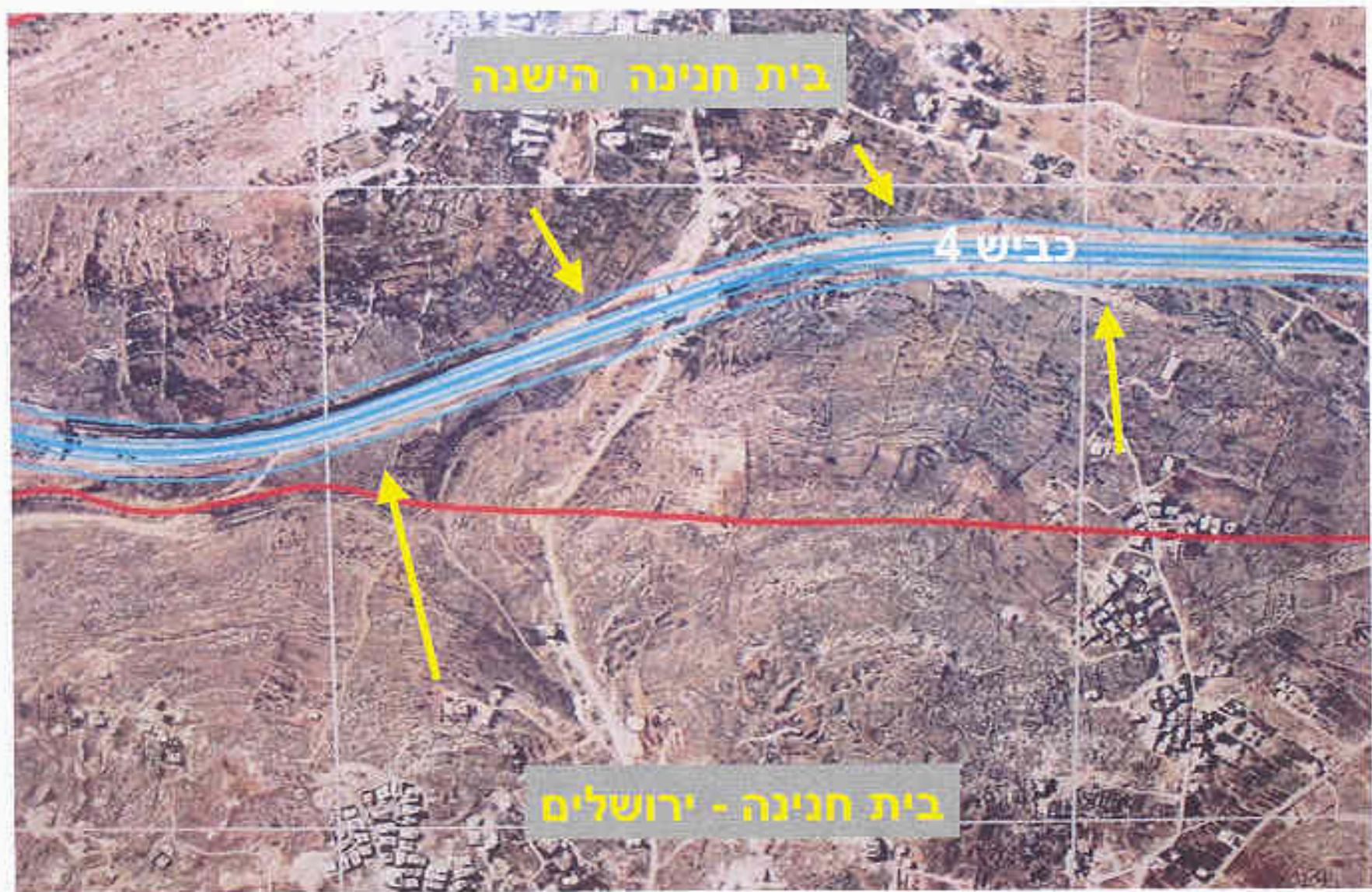
## שכונות בית חנינה תל אל - פול

בנייה על שטח ציבורי פתוח



2002

## 'סגירה' על כביש 4 - צפון העיר



## **'סגירה' על כביש 4 - צפון העיר, מבט מרמת שלמה**



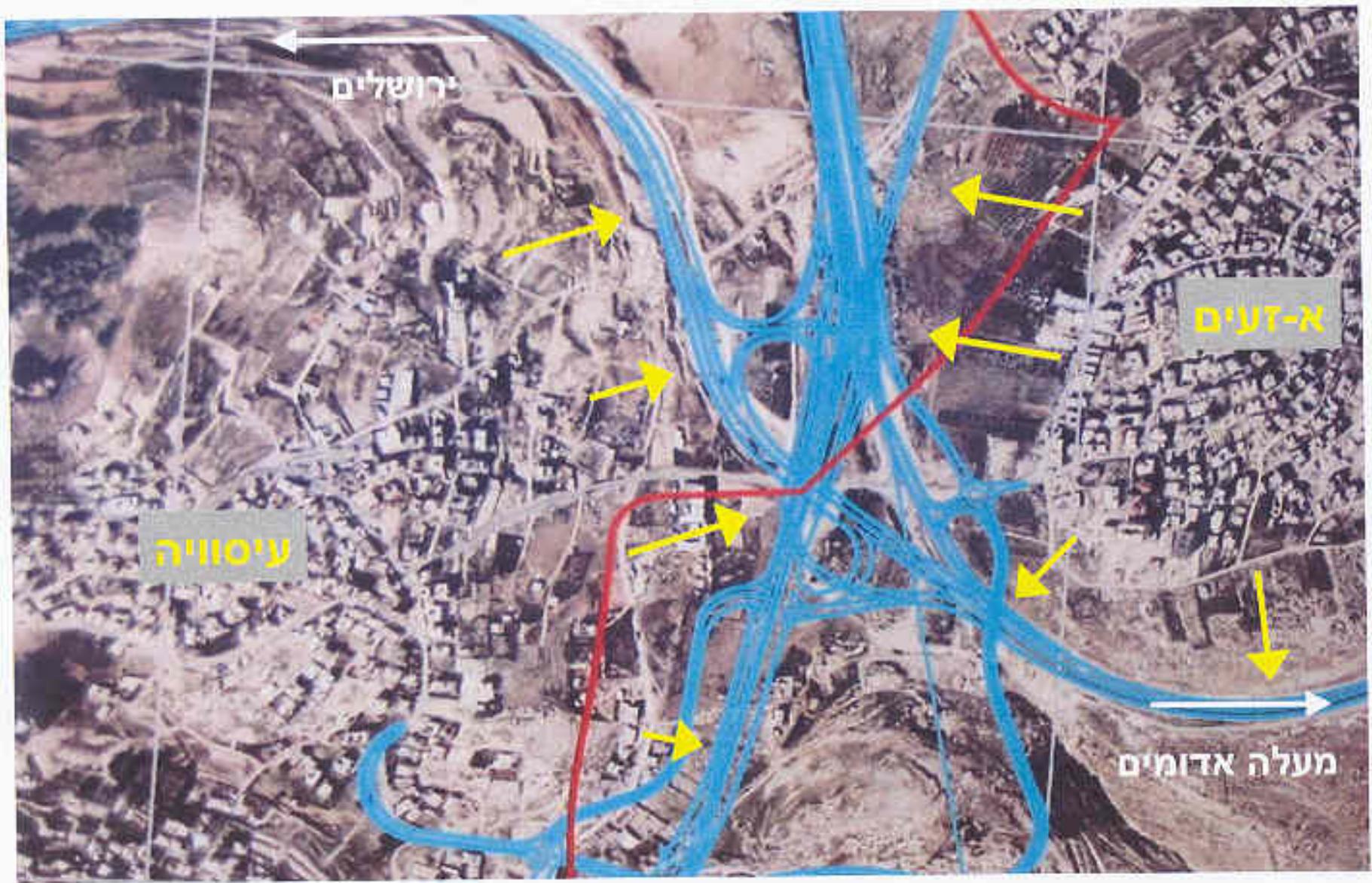
## 'סגירה' על כביש ירושלים מעלה אדומים



## **'סגירה' על כביש ירושלים מעלה אדומים**



## 'סגירה' על כביש ירושלים מעלה אדומים באזרוח החיבור לכיבוש הטעבעת



**בנייה מבנים רב קומות באיזור בו מותרת בנייה 2 קומות בלבד.**



## א-טור, סמוך למנהרת הרכז א-טור

ישור שטח והכנה לקראתה בניה בלתי-חוקית





## מאפייני הבניה הבלתי חוכית

- בשכונות הדרומיות (צור באהר, אום טובה, ג'בל מוכבר):

בנייה כפרית נמוכה צמודת קרקע.

- בשכונות הצפוניות (בית חנינה, שועפט):

בנייה עירונית רויה של בניינים מעל 4 קומות.

- בשכונות המרכזיות (ואדי ג'וז, סילוואן, ראש אל

עמוד, העיר העתיקה):

בנייה צפופה מאוד ובאיכות ירודה.

בב"ח בצד מזרח הראשי



בב"ח בשטח פתוח



## התוצאה והמשמעות הנובעת מבניה בלתי מבוקרת זו:

### א. אורבנית/תכנונית:

- פגיעה בתכניות מתקדמות ומוניות מימושן.
- השתלטות על קרקעות לצרכי ציבור.
- פגעה קשה באיכות החיים.

### ב. דמוגרפית:

- היחס באוכלוסייה בין יהודים ולא יהודים הולך וקטן.

### ג. אובדן ריבונות:

- פגעה קשה בשלטון החוק
- חתירה תחת הריבון
- הכבידה על הקופה הציבורית העירונית בכל הקשור לאכיפה.

### ד. פגעה בתשתיות:

- פגעה פיזית בתשתיות קיימות.
- חסור יכולת לאפשר שירותים עירוניים סבירים (תברואה, חינוך, מים/ביוב, דרכים)
- נטול כבד על הקופה העירונית בפיתוח ותחזוקת התשתיות, ללא כספי מאגרות והיטלים מן הציבור.

### ה. פגעה בנכסים ההיסטוריים:

- אובדן השליטה ופגיעה במקרים תרבותיים, דתיים, לאומיים ותיעורתיים.

## פעילות האכיפה והשימוש באמצעותים – מצב קיים

### פעילות האכיפה נעשית באמצעותים:

#### 1. מחלוקת פיקוח על הבניה ע"י:

- א. הוצאת צוי הפסקת עבודה והגשת כתבי אישום.
- ב. הוצאה וביצוע של צוי הריסה.

#### ג. החרמת ותפישת כלים – בלויו עם מג"ב (לאחרונה).

ד. הסברה מرتיעה.

#### 2. גורמי שטח עירוניים נוספים המופעלים לפי הצורך פיקוח עירוני, רישיון עסקים - פיקוח תברוא, פיקוח וטרינרי מבנים מסוכנים.

#### 3. התביעה העירונית – טיפול בהליכים המשפטיים. לאחרונה, הנחה היועמ"ש לנוקוט במדיניות יותר תקיפה נגד עברייני הבניה.

#### 4. משטרת ישראל ומשמר הגבול – אבטחה וליווי בפעולות השטח.

## נתוני אכיפה במחוזה העיר בלבד (עיריית ירושלים בלבד)

6/2004	2003	2002	2001	2000	פעולה
400	720	760	610	330	הגשת כתבי אישום
	175	69	70	29	הוצאת צווי הריסה מינהליים
58	51	38	32	9	ביצוע צווי הריסה מינהליים
11	28	----	----	----	פירוק ת. דלק פירטיות
	3	----	----	----	פינוי פלישות

## השקעות במזרח העיר בשנים 1994 – 2002 (מש"ח)

224,450	בתים ספ"ר
254,350	כבישים
7,350	תאורה
4,350	תברואה
57,350	תיירות
24,300	תכנון
16,900	תרבות וקהילה
7,500	שונות
<b>596,550</b>	<b>סה"כ</b>

\* במנוחים ריאליים סה"כ השקעות הגיעו ל- 692 מלש"ח

- עלות השוואת התשתיות בין כל חלקו בעיר כמייליארד ש.
- בתקופה זו גדרה אוכלוסייה מזרח העיר מ- 166,900 נפש ל- 215,000 נפש.
- בתקופה זו נבנו כ- 400 CITOTOT LEIMOD.

## הסדרת התחבורה הציבורית במע"ר מזרח – ינואר 2004

### מטרות התוכנית:

- הסדרת קוו אוטובוסים מורשים לכל השכונות במערב העיר ולישובי הפריפריה.
- אמצעם למינימום של המסיעים הבלתי מורשים במערב העיר (1300 טרנסיטים).
- מתן פתרון כולל לביעות התנועה והחנייה במע"ר מזרח תוך עדיפות לתח"צ.
- שיפור הבטיחות בדרכים והקטנת מספר התאונות.

## אמצעים

### תשתיות:

- תחנה מרכזית חדשה בסולtan סולימן.
- מסוף האוטובוסים בדרך שכם ובניית נת"צ לכל אורך המתחם.

### רגולציה:

- הוקמו 18 חברות אוטובוסים מורשות ומוסדרות, בראשון מושד התחבורה.

### אכיפה:

- אושרה תוכנית אכיפה משטרתית ב-3 מעגלים:  
**פנימי** – במע"ר.

**חיצוני** – צירים המוביילים למע"ר.

**רחוק** – צירים עורקיים ויציאה מהכפרים.

### אכיפה בפועל:

- גויסו 22 שוטרים לביצוע התוכנית.
- הביצוע במעגל פנימי בלבד.

## נספחים

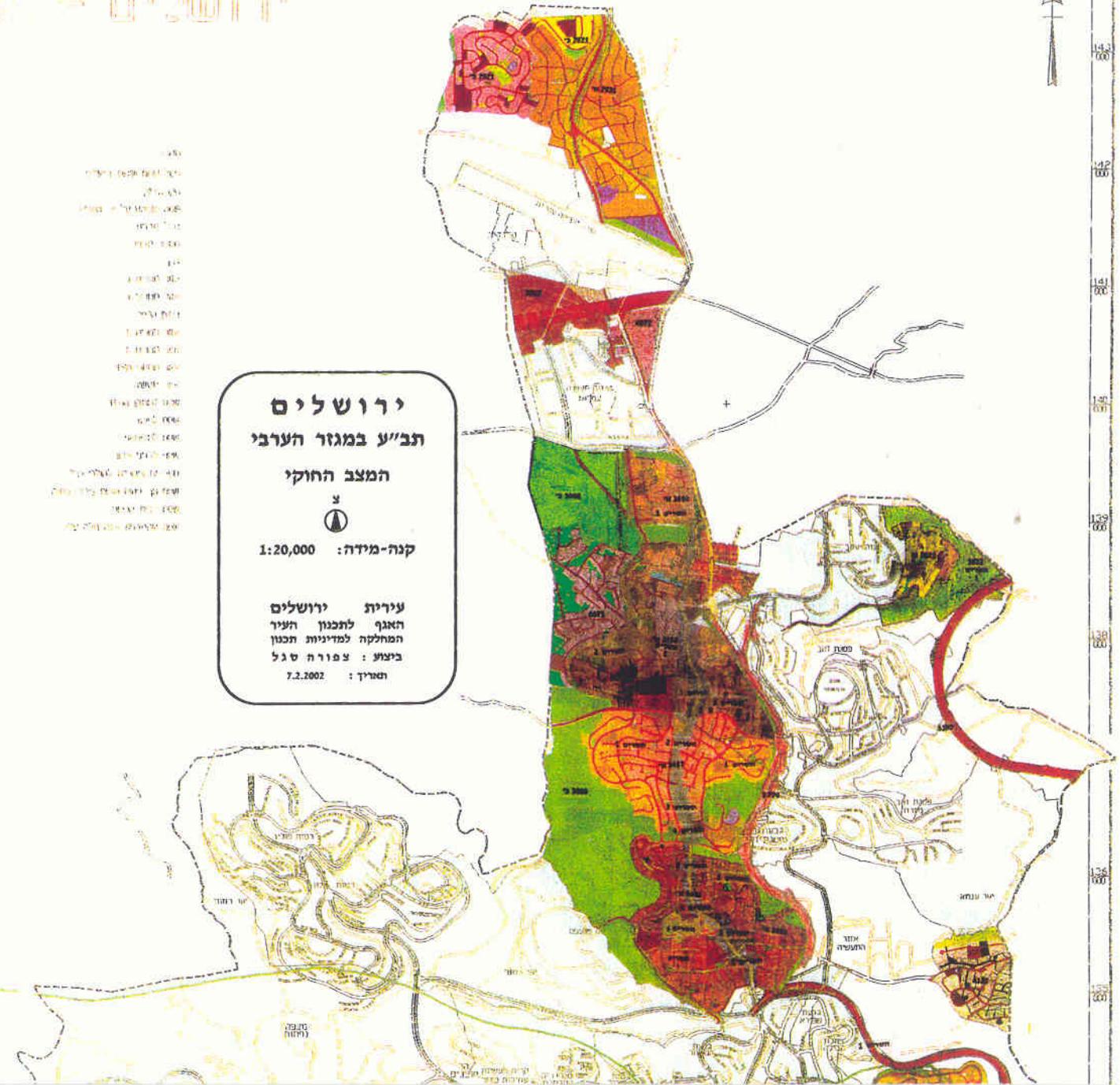
1976-1979 field surveys  
of the  
area of the  
former  
mining  
district

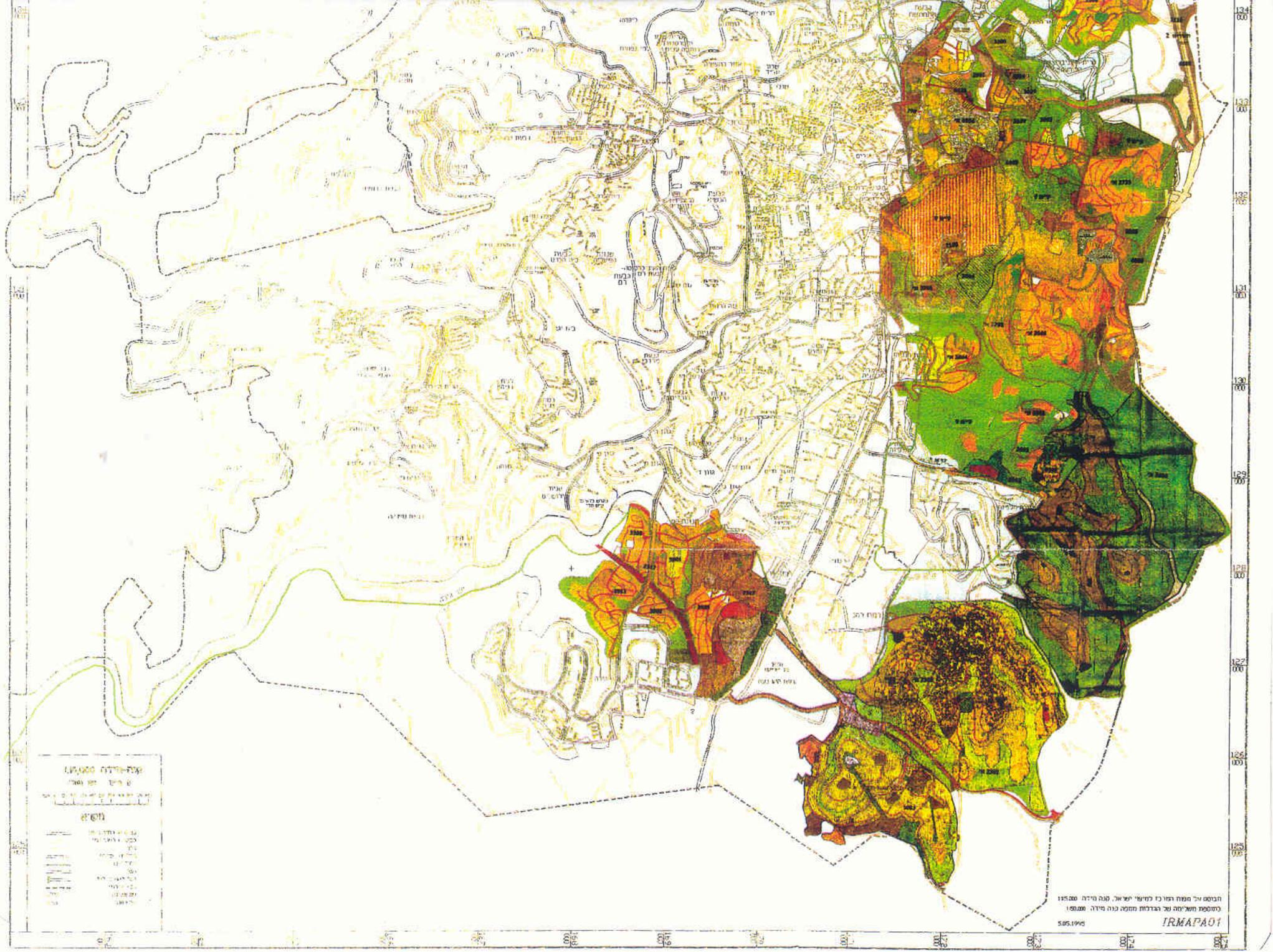
ירושלים

אמצב תחומי

גיה-מילודה: 1:20,000

ויאירן ירושלים  
האגודה לתכנון העיר  
המחלקה למדיניות תכנון  
ביצוע: צפורה סגל  
ויאירן: 7.2.2002





## מ"ס' התוכניות במזרח העיר שנדרנו בשנת 2004

ירדו מסדר יום	החלטות			מתוכם במזרח העיר	נדונו בועידה	תאריך
	נדחו	אושרו	נדחו			
	2	7	9	25	5.1	
	2	5	7	24	19.1	
3	1	15	19	44	2.2	
		1	1	6	9.2	
		3	3	29	2.3	
	1	6	7	33	15.3	
	2	8	10	49	29.3	
1		1	2	18	19.4	
		4	4	32	3.5	
	1	3	4	30	17.5	
		3	3	20	31.5	
	1	6	7	36	14.6	
	4	7	11	29	1.7	
1		7	8	28	12.7	
		7	7	37	28.7	
	2	4	6	41	30.8	
		3	3	36	13.9	
		2	2	20	27.9	
1	1	3	5	28	18.10	
	3	3	6	32	1.11	
		9	9	42	15.11	
6	20	107	133	639		

מ"ס' כל התוכניות נדרנו עד תום – כ- 21% מהן במזרח העיר.

מ"ס' התוכניות שנדרנו במזרח העיר – כ- 80.5% – אישרו.

כ- 15% – נדחו.

כ- 4.5% – ירדו מסדר היום.

**פרויקטים (תוכניות) במזרחה ירושלים ביוזמת האגף לתכנון עיר**

<b>שם הפרויקט</b>	<b>סעיף תקציבי</b>	<b>סכום מצטבר (₪)</b>	<b>סה"כ ביצוע (₪)</b>	<b>סה"כ יתגרה (₪)</b>
מייפוי ותכנון צור באחד	179010649	467,000	435,722	31,278
מייפוי ותכנון כפר עקב	179010670	1,188,000	828,349	359,651
הכנת תב"ע לבית צפנה	179010704	479,000	377,119	101,881
מרכז העיר המזרחית	179010993	968,400	562,361	406,039
שרפת- מתחם 3	179011011	621,000	426,650	194,350
בי"ס מקיף אבו-טור	179011042	218,500	142,618	75,882
תוכנית מתאר שער מזרח	179011420	2,450,000	2,388,087	61,912
תוכנית מפורטת ענטא	179011602	270,000	227,825	42,175
תב"ע צפון ירושלים	179011695	7,051,000	6,515,906	535,093
שוק הסיטונאי מזרח העיר	179012122	1,200,000	1,078,776	121,224
אגני הנוף הדרום מזרחיים	179012139	600,000	600,000	600,000
איתור שטח לבית מטבחים	179012218	43,500	43,500	43,500
הכנת תב"ע מאכוניה	179012256	1,079,160	579,273	499,887
תוכנית העיר העתיקה	179012270	1,000,000	590,000	410,000
תוכנית וולגינה+ ביד עונה	179012414	200,000	200,000	200,000
דורות העיר העתיקה	179012713	1,050,000	235,521	814,479
<b>סה"כ</b>		<b>18,042,060</b>	<b>14,388,207</b>	<b>3,653,851</b>

בנוסף תוכנית המתאר ירושלים 2000 עסקה גם היא במזרח העיר