



7 בנובמבר 2023

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

בדוא"ל: InbarGo@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1195114 "גן לאומי מורדות הר הצופים"

התנגדות לאחר הפקדה חוזרת לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

מוגשת בזאת התנגדותנו לתכנית שבנידון (להלן "התכנית" או "התכנית").

המתנגדים – תצהירים כדין מצורפים להתנגדות.

1. ההתנגדות מוגשת על ידי עמותת "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון"¹ (ע"ר) בשם המתנגדים הבאים (ראו תצהירים מצורפים):
 - א. עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר). עמותת במקום היא מתנגדת ציבורית לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (ק"ת 7551, 7.9.2015, עמ' 1887).
 - ב. עמותת אל-עיסאווייה לפיתוח וקדמה (ע"ר, באמצעות דרויש והאני עיסאווי), הפועלת למען תושבי אל-עיסאווייה.
 - ג. תושבים מאל-עיסאווייה: דרויש דרויש, האני עיסאווי, עבד אלכרים מחמוד, מחמד דאוד מחמוד, מוחמד עליאן, נאיף עליאן, עלי דרבאס.

מבוא

2. תכנית 101-1195114 מופקדת לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה. זאת למרות שעברו כבר 12 שנה מאז שהופקדה בפעם הראשונה, בנובמבר 2011, ועשר שנים מאז הדיון בהתנגדויות שהתקיים באוקטובר 2013. בשל משך הזמן ובשל ההתפתחויות הרבות שהתרחשו בשטח (כמו שינוי סעיף הפקעה בחוק התו"ב) אנו סבורים כי ראוי היה להפקיד את התכנית בהפקדה רגילה ומלאה ל-60 יום ולאפשר לציבור להתנגד לכל ההיבטים הקשורים לתכנית.
3. לצערנו, התנגדות זו נכתבת בזמן מלחמה, בימים שהמתח ברחוב הישראלי והפלסטיני בכלל ובירושלים בפרט, שובר שיאים ומקשה על מפגשים ועבודה משותפת. כתיבת ההתנגדות מלווה בקשיים רבים ללא אפשרות לקיים דיון אמיתי ולפתח יחד רעיונות ופתרונות. במיוחד בשל הקושי הזה אנו משאירים לעצמנו את הזכות להוסיף נושאים בעת הצגת ההתנגדויות ככל שיעלו.

¹ במקום – עמותה מקצועית ובלתי תלויה – מודה לכל תורמיה התומכים בקידום זכויות אדם ברחבי העולם ומכירים באמינותה ובחשיבות פעילותה. עיקר מימונה מקורו בישויות מדיניות זרות, כמפורסם באתר רשם העמותות.



רקע עובדתי

4. שטחה של התכנית המופקדת להתנגדויות הוא כ-585 דונם (שטח קטן בכ-150 דונם בהשוואה לתכנית שהופקדה להתנגדויות ב-2011). השטח מצוי במורדות המזרחיים של הר הצופים וגובל בשכונת אל-עיסאווייה מצפון, בשכונת אט-טור מדרום, בכביש מס' 1 ארצי ממזרח ובאוניברסיטה העברית ממערב.
5. מטרת התכנית ליעד את השטח שבתחומה לגן לאומי לצורך הכרזתו כגן לאומי ולקבוע הנחיות לפיתוח תוך שמירה על מאפייניו הטבעיים וערכי מורשת, טבע ונוף (סעי' 2 לתקנון התכנית). נציין כי מדובר בערכים שלשיטת המתנגדים אינם מצדיקים ייעוד קרקע לגן לאומי.
6. התכנית אושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית ביום 05/04/2011 והופקדה להתנגדויות ביום 18/11/2011. מועד הגשת ההתנגדויות נדחה עקב הליך משפטי שעסק בתרגום מסמכי התכנית לערבית. בסופו של דבר, הוגשה התנגדות תושבי אל-עיסאווייה ועמותת במקום ביום 20/01/2013². ביום 14/11/2013 נערך הדין בהתנגדויות לתכנית והתקבלה החלטה. בהחלטה נדחה רובן המכריע של הטענות בהתנגדות.
7. ב-12/12/2013 הוגשה בקשת רשות ערר. רשות ערר התקבלה ב-01/01/2014 ובעקבותיה הוגש ערר³. בספטמבר 2014 קבלה ועדת הערר של המועצה הארצית חלק מהטיעונים בערר ועצרה את קידומה של תכנית הגן הלאומי לשם בחינת גבולות התכנית לאחר שתתקיים בדיקה של צרכי השכונות הצמודות, אל-עיסאווייה ואט-טור⁴.
8. ככל הידוע לנו בדיקת הצרכים המרחביים של שתי השכונות, בהתאם לדרישת ועדת הערר, לא נערכה מעולם. במקומה קידמה עיריית ירושלים תכניות בשתי השכונות: באט-טור תכנית אב ובאל-עיסאווייה תכנית מתאר מפורטת. נציין כי לשיטת המתנגדים בדיקת הצרכים המרחביים של אל-עיסאווייה, אילו הייתה נערכת כפי שדרשה ועדת הערר, אמורה הייתה להשפיע על קביעת שטחה העתידי של השכונה ועל הקו הכחול לתכנית המתאר שלה. אך הדבר נעשה בסדר הפוך – קודם נקבע הקו הכחול (בהתאם לשאיפות הטריטוריאליות של הרטי"ג) וערכי התכנית לשכונה נדרשו להסתדר עם מה שנכלל בו.
9. תכנון אל-עיסאווייה 1: בשנים 2004-2011, קידמו תושבי אל-עיסאווייה בשיתוף עמותת 'במקום' את הכנתה של תכנית מתאר לשכונה (תכנית מספר 11500). מטרת התכנית הייתה לאפשר בניה ופיתוח, לעצור גל הריסות בתים ולהבטיח לתושבי השכונה עתיד טוב יותר. קידום התכנית הופסק בשנת 2011 (ולאחר מכן התכנית נגנזה) בשל מחלוקת על גבולות התכנית, במיוחד בדרום, בממשק עם תכנית הגן הלאומי.
10. תכנון אל-עיסאווייה 2: בשנים 2016-2023 קידמה עיריית ירושלים את תכנית 101-0790758 - תכנית מתאר לשכונת אל-עיסאווייה. תושבי אל-עיסאווייה עם עמותת במקום הגישו התנגדויות לתכנית המתאר ולתכנית אזור התעסוקה שנגזרה ממנה⁵. חלק מהטיעונים בהתנגדויות התקבלו אך לא אלה

² את ההתנגדות ניתן לקרוא כאן: <https://katzr.net/cb35d3>

³ את הערר ניתן לקרוא כאן: <https://katzr.net/cc7af7>

⁴ את החלטת ועדת הערר של המועצה הארצית ניתן לקרוא כאן: <https://katzr.net/4c35bd>

⁵ את ההתנגדות לתכנית לאזור התעסוקה באל-עיסאווייה ניתן לקרוא כאן: <https://katzr.net/3286b5>



שעסקו בגבולות התכנית ובממשק עם השטח הפתוח. תכנית המתאר לאל-עיסאווייה אושרה סופית ונכנסה לתוקף ב-03/07/2023.

11. אישור תכנית המתאר לאל-עיסאווייה - 101-0790758 תכנית מתאר לשכונת אל-עיסאווייה - פתח את הדרך לחזרתה של תכנית הגן הלאומי המופקדת כעת.

טענות מקדמיות

סעיף הפקעה - שינוי מהותי בהוראות התכנית המצדיק הפקעה מלאה

12. התכנית המופקדת כוללת סעיף הפקעה (סעיף 6.6 בהוראות התכנית) שעניינו הפקעות ו/או רישום ותוכנו קצר "השטחים המיועדים לגן לאומי יופקעו בהתאם להוראות הדין". ההחלטה על הפקעת 585 דונם בעיקר מבעלי קרקע פלסטינים באל-עיסאווייה ואת-טור היא החלטה רבת משמעות ומהווה שינוי מהותי בהשוואה לתכנית שהופקדה ב-2011. בהוראות 11092א שהופקדו ב-2011 היה אמנם סעיף הפקעה אך הוא התייחס לקרקע בייעוד "לצרכי ציבור" בעוד שהתכנית לא כללה ייעוד קרקע כזה.

13. מה שאיפשר את השינוי בסעיף הפקעה הוא תיקון 132 לחוק התו"ב משנת 2021, שהוסיף את ייעוד הקרקע 'גן לאומי' לרשימת צרכי הציבור הקבועה בסעיף 188 לחוק. השינוי בחוק הוכנס בין סבב ההתנגדויות והעררים שהתקיים לפני עשור לבין ההפקדה המוגבלת הנוכחית לפי סעיף 106ב. ב-2011 ייעוד קרקע של גן לאומי לא נכלל בצרכי ציבור. מה שמדגיש את הצורך בהפקעה מלאה של התכנית.

14. מכיוון שכל הקרקע בתחום התכנית היא בייעוד גן לאומי, הרי שכל הקרקעות הפרטיות בתחום התכנית, שהם הרוב המוחלט של השטח, מיועדות להפקעה.

15. התושבים לא יכולו לדעת כי הוראה חדשה המובילה להפקעת הקרקע הפרטית שלהם מסתתרת בתוך ההפקדה לסעיף 106ב. הוועדה המחוזית לא התייחסה כלל לנושא הוראת ההפקעה והנושא כלל לא הוזכר בדיון הפומבי שהתקיים בתכנית ביום 1/3/2022.

16. הקביעה שהציבור הרחב לא אמור ולא יכול היה לחשוך, שיש בהליך לפי סעיף 106ב הנדון גם שינוי דרמטי של הוספת הוראה הפקעה, מתחזקת באופן ממשי לאור העובדה, שלאורך כל שנות התכנון של הגן הלאומי, ושיחות התיאום בין צוותי התכנון של רטי"ג ושל אל-עיסאווייה, נאמר במפורש כי שטח הגן הלאומי לא יופקע. כמו כן, בשיתוף הציבור שבוצע לתכנית האב של שכונת את-טור הוצג והוצהר לתושבים בצורה ברורה ומפורשת על-ידי גורמי התכנון הרשמיים כי לא תהיה הפקעה של שטחי הגן הלאומי: "שטח (ב) הגן הלאומי אינו מופקע. אלא זה עניין של תכנון שימושי קרקע, ולא קשור לבעלות, אני חוזר, לא הופקע דונם אחד, ולא יהיה, אלא זה עניין תכנוני לייעוד ושימושי הקרקע שהוכרז ע"י הרטי"ג..." (מתוך נספח שיתוף הציבור של תכנית האב, כפי שמפורסם באתר תכנון זמין של מינהל התכנון ב-25/5/2016).

17. הוראת ההפקעה שהוספה לתקנון התכנית אותרה על-ידי הצוות המקצועי של עמותת במקום. התושבים לא יכולים היו לאתר זאת. לכן אנו טוענים כי הפרסום כפי שבוצע פוגע בזכות ההתנגדות של התושבים ובעלי הקרקע. מדובר בפגם ברור בהליך, המחייב את ביצועו מחדש, שכן ההתנהלות מנעה מהציבור אפשרות להעלות בפני הוועדה טיעון מהותי נגד הפקעת מקרקעי הגן הלאומי.



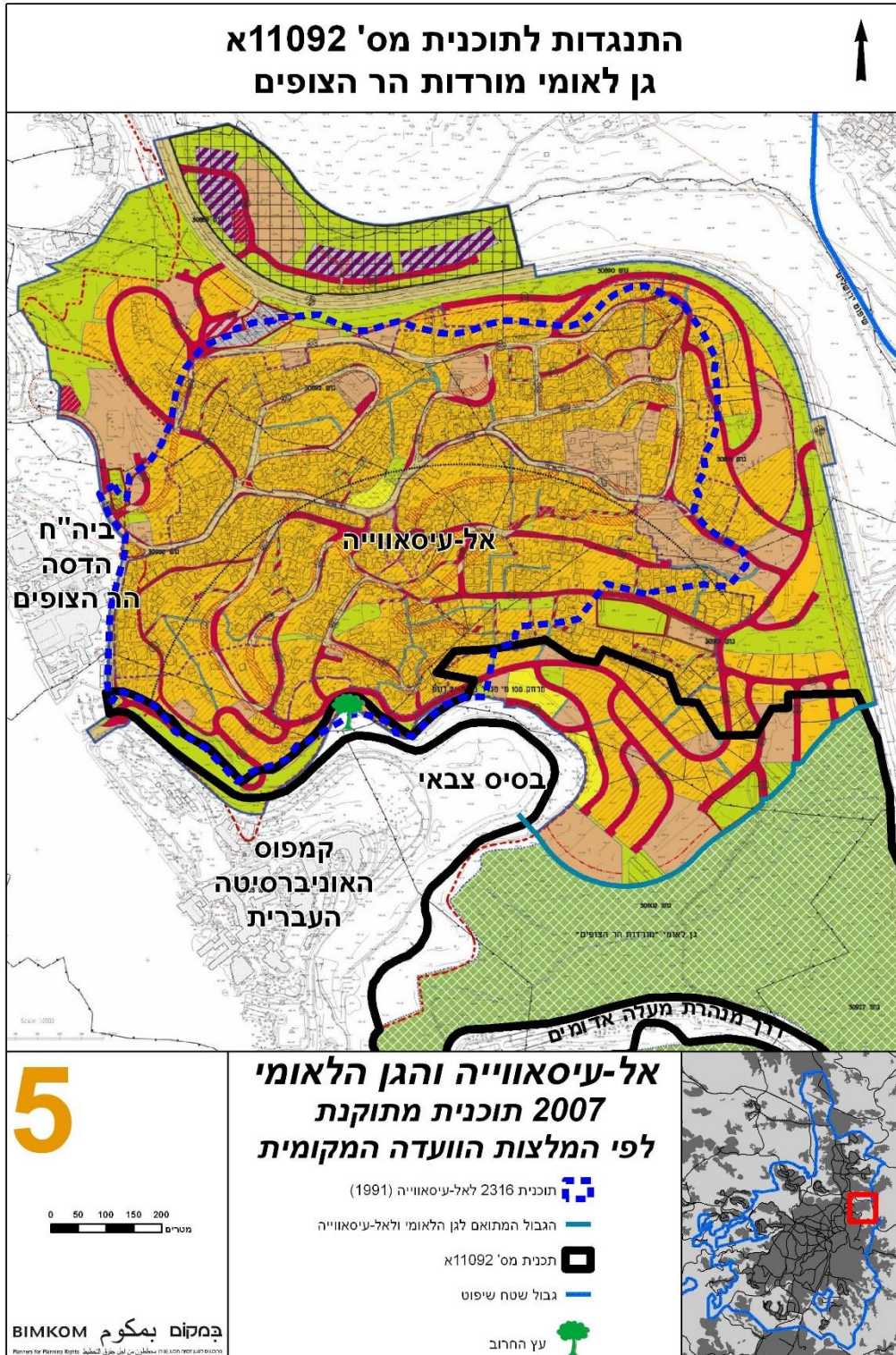
גן לאומי מיותר שכל מטרתו הגבלת פיתוח השכונות הצמודות אליו

18. למרות שלכאורה במסגרת התנגדות 106ב אין מקום לחזור על ההתנגדות שלנו שכבר נדחתה, לעצם קיומו של גן לאומי במקום זה. אנו סבורים כי מן ההכרח לציין את השתלשלות העניינים החושפת את היות הגן הלאומי פוליטי ולכן לא לגיטימי.
19. כאמור, בשנת 2005 החלה רשות הטבע והגנים הלאומיים (להלן גם "הרט"ג") בתכנון גן לאומי מורדות הר הצופים שהתפרס על כל השטח הפתוח שבין השכונות הפלסטיניות אל-עיסאווייה ואט-טור. גבולותיו אז התפתלו בין בתי המגורים הדרומיים של אל-עיסאווייה⁶ ומהעבר השני בין בתי הצפוניים של ח'לת אלעין באט-טור, באופן שלא מותיר אף שעל להתרחבות. עריכת תכנית הגן הלאומי החלה, קרוב לוודאי כתגובה לאומית נגדית, למהלכי תכנון של תושבים באל-עיסאווייה ושל תושבי ח'לת אל-עין, שהחלו שנה קודם לכן.
20. במשך 18 שנות תכנון הגן הלאומי גבולותיו היו שנויים במחלוקת והשפיעו באופן מגביל על תכניות התושבים בשכונות הסמוכות בכלל ובשכונת אל-עיסאווייה בפרט. התכנית שקידמו תושבי אל-עיסאווייה עם עמותת במקום – תכנית 11500 - נפגעה קשות מתכנית הגן הלאומי שלמעשה ביטלה כל אפשרות לחלץ את אל-עיסאווייה מהסלמס שהלך והתפתח בתוכה. תכנית הגן הלאומי בגרסתה המוקדמת כללה שטחים פנויים חיוניים שסומנו לפיתוח בתכנית שקידמו התושבים. מאמצי התכנון באל-עיסאווייה הוסבו למאבק נגד הגן הלאומי ובמיוחד כנגד שטחו חסר ההיגיון, המופרז והפוליטי.
21. בסופו של דבר, לאחר פגישות תאום רבות שהתקיימו בשנים 2005-2007, בין עורכי תכנית 11500 לאל-עיסאווייה לבין עורכי תכנית 11092 לגן הלאומי המוצע, סוכם ותואם קו גבול בין שטחי אל-עיסאווייה לבין שטח הגן הלאומי המתוכנן. קו הגבול שהוסכם ביטא פשרה שאיפשרה את קידומו של גן לאומי לצד השכונה שזכתה לשטח הרחבה קטן. מפה מהתנגדות 2011, בה הצגנו את קו הגבול שהוסכם ב-2007, מוצגת בעמוד הבא – הקו הכחול-ירוק.
22. נציין כי במסגרת אותן פגישות נאמר במפורש כי מטרת הגן הלאומי היא לבלום את התפשטות השכונות הפלסטיניות אל השטח הפתוח ולבטל את האפשרות שיתפתח במקום רצף מרחבי פלסטיני (הדברים נאמרו בע"פ לפחות בשתי הזדמנויות בהם נכחו חלק מהחתומים כאן). בהמשך גויסו לענין נביאי ישראל והוצגו הצדקות אחרות לנחיצות הגן הלאומי.
23. ב-2011, מיד עם פרישת עמותת במקום ותושבי אל-עיסאווייה מקידום תכנית 11500, ובניגוד להסכמות שהושגו, הופקדה להתנגדויות תכנית הגן הלאומי, בגרסה חדשה - 11092א. הקו המתואם שתואר לעיל נעלם ובמקומו הוצע קו חדש שהכליל בגן הלאומי 130 דונם שעל פי הסיכומים אמורים היו להיכלל בתכנית הפיתוח של שכונת אל-עיסאווייה – הקו השחור במפה להלן.
24. במאי 2014 פרסמה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית החלטת ביניים. על-פי ההחלטה, הוועדה דחתה את עמדתנו לגבי היות הגן הלאומי מיותר ופוליטי וקבעה כי "יש מקום לייעד את השטח לגן לאומי" (החלטת ביניים 14.05.2014, סעיף 3). למרות זאת אנו חוזרים ומציינים את הידוע וברור לכל כי גן לאומי מורדות הר הצופים הוא חלק ממהלך פוליטי להגבלת שכונות פלסטיניות

⁶ ראו מפה מס' 3 בהתנגדות 2013



בירושלים המזרחית וכי ראוי היה ליעד חלק ממנו כשטח פתוח בלי לערב רשויות לאומיות דורסניות.





הטענות העיקריות

פרוגרמה במסווה של בדיקת צרכים

25. במסגרת החלטת הביניים ולצד דחיית עמדתנו השוללת את עצם קידום גן לאומי במקום, קיבלה ועדת הערר את טענתנו כי גבולותיו של הגן הלאומי המתוכנן נקבעו ללא בסיס עובדתי ראוי וללא בחינת צרכי השכונות הצמודות אליו. הוועדה הורתה על החזרת תכנית 11092 לוועדה המחוזית לשם בדיקת צרכי הפיתוח של השכונות הגובלות בגן הלאומי המתוכנן כתנאי שבלעדיו לא ניתן יהיה לאשר את התכנית לגן לאומי.
26. במקום לערוך בדיקת צרכים כפי שדרשה ועדת הערר, החלה עיריית ירושלים בקידום תכניות לשכונות – תכנית אב לשכונת אט-טור ותכנית מתאר מפורטת לאל-עיסאווייה. ואולם, **גבול התכניות נקבע מראש והוא בשום אופן לא היה תוצאה של בדיקת צרכים**. כך, בהתעלמות מהחלטה מעין שיפוטית של מוסד תכנוני גבוה, ותוך הפרתה בפועל, נקבעו הגבולות של התכניות החדשות לשכונות.
27. מאז שצוות התכנון ששכרה עיריית ירושלים החל לעבוד על תכנית "101-0790758 תכנית מתאר לשכונת עיסאווייה", הוכנסה תכנית המתאר של הגן הלאומי למצב המתנה. אך השפעתה המזיקה, באמצעות הכתבת גבולות הפיתוח הצרים לאל-עיסאווייה, לא הוקפאה.
28. ב-1 במרץ 2022, כשברור היה שתכנית המתאר לשכונת אל-עיסאווייה לקראת אישור סופי, חולצה תכנית הגן הלאומי מקפאונה. בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית הוצגו שינויים בגבולות תכנית הגן הלאומי בהשוואה לתכנית המופקדת. בצפון התכנית הוצג גבול תכנית המתאר החדשה של אל-עיסאווייה – תכנית 101-0790758 - כגבול הגן הלאומי.
29. להבנתנו תכנית הגן הלאומי הוצאה מקיפאון שנמשך עשור והגיעה לדיון הני"ל וכעת גם הופקדה פעם נוספת לפי סעיף 106ב, לאחר שלשכת התכנון המחוזית הניחה כי קידום תכנית המתאר השכונתית והפרוגרמה שנערכה עבורה מהווים מענה מספק לדרישת ועדת הערר מ-2014.
30. אך עמדתנו היא שלא כך הדבר. ועדת הערר של המועצה הארצית דרשה מהוועדה המחוזית לערוך בדיקת צרכים עבור אל-עיסאווייה (וגם עבור שכונת אט-טור) כדי שלפי תוצאותיה ייקבעו **קודם** תחומי הפיתוח הנחוצים עבור השכונה ורק לאחר מכן ייקבעו גבולות הגן הלאומי. סדר הדברים אמור היה להיות: (1) בדיקת צרכים (2) קביעת תחומי הפיתוח של השכונות על בסיס בדיקת הצרכים (3) קביעת גבולות הגן הלאומי. אך מהלך הדברים בפועל היה הפוך. לצוות התכנון של אל-עיסאווייה נמסרו גבולות תכנון (קו כחול) שנקבעו מראש, והוכתבו כאמור על ידי הרטי"ג, עוד לפני שנערכה שנבדקו הצרכים. **תהליך בדיקת הצרכים, אם כן, נעשה באופן פיקטיבי בלבד מבלי שישפיע על גבולה של אף תכנית**.
31. נדגיש, **בדיקת צרכים היא לא פרוגרמה**. פרוגרמה נגזרת משטח תכנון נתון ונפחי בינוי מתכוננים שיחד קובעים את כמות יח"ד וצרכי הציבור שהשטח יכול 'לקבל' (קיבולת). אלה מכתיבים את יעד האוכלוסייה במקום. בדיקת צרכים לעומת זאת, בשונה מפרוגרמה, נערכת עבור אוכלוסייה קיימת, צפי גידולה, אפשרויות הגירה ותנועה במרחב וכד'. היא גם אמורה לבחון את המצב בשטח ואת אפשרויות הפיתוח בו. **פרוגרמה מכתיבה את התוצאה ואילו בדיקת צרכים צופה מגמות**. למעשה



כאשר מתכננים בירושלים המזרחית לא ניתן לכתוב פרוגרמה על סמך אוכלוסיית יעד אלא רק על סמך צפי אוכלוסייה ובדיקת הצרכים של האוכלוסייה הצפויה.

32. הצמצום הזניח של שטח תכנית הגן הלאומי, שאיפשר הרחבה זניחה לאל-עיסאווייה, אינו מעיד על בדיקה עניינית, יסודית ומספקת של צרכי השכונה. שינוי תחום התכנית אינו אלא מס שפתיים שתפקידו למלא לכאורה ועל הנייר בלבד את דרישות ועדת הערר של המועצה הארצית, ולהדוף את טענות התושבים.

33. **אישורה וכניסתה לתוקף של תכנית המתאר לאל-עיסאווייה לא מעידים על כך שאכן ניתן מענה לצרכי התושבים בשכונה.** התכנית על מאפייניה הייחודיים מעידה בעיקר על המאמץ המיוחד של צוות התכנון שם, שעשה שמיניות באוויר כדי לספק כמה שיותר מצרכי התושבים, למרות המגבלות והגבולות הצרים שהוכתבו לו.

34. להערכתנו תכנית המתאר לאל-עיסאווייה נותנת אפשרויות פיתוח טובות לאור הגבולות הצרים, אך לא מספקת את צרכי הפיתוח של השכונה לאורך זמן. מה גם שמכשולים בירוקרטיים (הסדר המקרקעין וביטול נוהל מוכתר) שנוספו בשנה האחרונה מציבים סימן שאלה גדול על האפשרויות לממש אותה.

ממשק בעייתי בין תכנית הגן הלאומי לשטחי הפיתוח באל-עיסאווייה

35. את התייחסותנו לממשק שבין תכנית הגן הלאומי לבין שטחי הפיתוח של אל-עיסאווייה נחלק לשלוש: (1) התייחסות כללית (2) התייחסות למקטע המערבי הצמוד לאזורי המגורים ושטחי הציבור (3) והתייחסות למקטע המזרחי הגובל באזור התעסוקה.

36. (1) התייחסות כללית לקו ההשקה בין השטח הפתוח לשטח לפיתוח: תכנית הגן הלאומי עוסקת בשטח פתוח בעל תבנית נוף ברורה – עמק רחב, החבוק משלושה עברים על-ידי קו הרכס ושתי שלוחות, הנפתח לכיוון מזרח. תבנית הנוף והקווים שהטבע שרטט במקום הם קווים מתעגלים ורכים, כולל גבעת ראס א-תמים, המתבלטת במזרח העמק. מתכנן נוף מתחיל כבר יודע שכל התערבות בשטח דורשת התחשבות בתבנית הנוף הקיימת והשתדלות מקסימאלית לא לפגוע בה. כך פעלנו אנחנו כשתכננו את אל-עיסאווייה בשנים 2004-2011. וכך גם שורטטו חלופות נוספות שנסקלו לאורך השנים. לצערנו לא כך נעשה בתכנית מופקדת זו. ניתן היה לצפות שתכנית שמקדמת הרט"ג, כגוף האמון על שמירה על הטבע, תפגין רגישות יתרה לתבנית הנוף.

37. (2) התייחסות למקטע המערבי הצמוד לאזורי המגורים ושטחי הציבור: הקו הישר הזה, שכל צורתו זועקת שרירותיות, לא מספק לרט"ג את כל שאיפותיה במרחב אבל הוא ממש לא מספיק עבור הצרכים של אל-עיסאווייה. אם משווים את הקו לגבול המוסכם שהוצע בתכנית התושבים (11500 שנעצרה ב-2011) על בסיס בדיקת צרכים, מדובר בחסר של כ-50 דונם לשכונה. קו הגבול המוצע כעת שורטט בסרגל כשהוא חותך בגסות קווי גובה. הדבר חמור במיוחד לאור זאת שזהו גם קו הפיתוח שנקבע לאל-עיסאווייה. הקו מכתוב למעשה תבנית בינוי שעלולה ליצור פצע בנוף שיראה למרחוק שנים קדימה.

38. (3) התייחסות למקטע המזרחי הגובל באזור התעסוקה: כפי שפרטנו בהתנגדות שהגשנו לתכנית מס' 101-0737171: "אזור תעסוקה עיסאווייה" ב-2022, הקו הישר שתואר לעיל נשבר בנקודה מסויימת,



ללא הצדקה ובלי רגישות לנוף, באופן הדוחק ומצמצם את אזור התעסוקה ומחסיר ממנו כ-20 דונם של שטח מופר עם פוטנציאל לפיתוח. לקטיעה הזו אין היגיון נופי סביבתי והיא שוברת רצף של חטיבת קרקע, שחלקה מופר כבר, בה תוכנן אזור התעסוקה. מה גם שאינה מוסיפה דבר לגן הלאומי ואינה משתלבת בתבנית הנוף הטבעי שבו.

39. כפי שפירטנו בהתנגדות לאזור התעסוקה, אזור התעסוקה מתוכנן על שטח מופר, ובחלקו יושב על מילוי קרקע. שטח המילוי מסתיים בקו ברור ומובחן. אך טבעי כי אזור התעסוקה יתפרס על כל יחידת הנוף ויגיע אל ראש הדרדרת המסמנת את קצה השטח המופר. דרדרת משוקמת ומגוננת יכולה לשמש גבול ברור בין הפיתוח לפתוח. אך הגבול לא סומן כך.

40. עורכי תכנית אזור התעסוקה קיימו משא ומתן על גבולותיו, אך גם הם הובסו אל מול הרט"ג ושאיפותיה לדחיקת אל-עיסאווייה. במקור תכנית אזור התעסוקה היתה גדולה בכ-8 דונם. רט"ג דרשה שאותם שמונה דונם ישמשו עבור "מתקנים ציבוריים (דוגמת בריכת שחיה) ופיתוח נופי לרווחת התושבים, פונקציות שלשיטתם מייצרות מעבר נוח בין מתחם התעסוקה הבנוי לשטח הפתוח של הגן הלאומי. [ראו סיכום צוות היגוי טובב חומות ירושלים מיום 10.06.2019 – נספח 3 להתנגדות שהיגשנו לתכנית לאזור התעסוקה].⁷ מאוחר יותר חזרו בהם מהצעה זו.

41. לשטתנו גם קו 8 הדונמים אינו אופטימלי. דרשנו אז ואנו חוזרים על דרישתנו: לצמצם את שטח תכנית הגן הלאומי ולאפשר את הרחבת אל-עיסאווייה עד קצה השטח המופר. השטח יכול לשמש כברחבה של אזור התעסוקה או, כפי שהציעה הרט"ג בעבר, למתקני ספורט ובריכת שחייה. לקו מוצע זה היגיון נופי-סביבתי וכן הוא מאפשר לתת מענה רחב יותר לצרכים נוספים.

42. לפיכך, אנו דורשים להסיג את ייעוד הקרקע לגן הלאומי אל הקו המתואם שהוסכם בשנת 2007, קו מעוקל המונח כראוי על תבנית הנוף ומציע ממשק רך וטבעי בין אזורי הפיתוח לבין השטח הפתוח. את השטח שיוותר, בין הקו המעוקל המוצע לבין הקו הכחול של התכנית, אנו מבקשים לייעד כשטח לתכנון בעתיד (ראו מפה מצורפת). מדובר בשטח של כ-70 דונם המורכב ממעט פחות מ-20 דונם של שטח מופר לצד אזור התעסוקה ומעט יותר מ-50 דונם על המדרון. השטח הזה נותר אמנם מחוץ לתכנית החדשה לשכונה אך ראוי ונחוץ שיישאר גם מחוץ לגן הלאומי המתוכנן, כשטח לתכנון בעתיד שייספק אופק ותקווה מסויימת התושבים.

טענה נוספת

התנגדות להוראות ההפקעה

43. כמפורט לעיל, תקנון התכנית שונה והוכנסה לו הוראת הפקעה, לפיה מקרקעין בייעוד גן לאומי מיועדים להפקעה. מכיוון שכל שטח התכנית הוא בייעוד זה, כל שטח התכנית מיועד לפי המוצע להפקעה.

44. כאמור, אין חובה להפקיע את מקרקעי הגן הלאומי. תיקון החקיקה שמאפשר הפקעה של מקרקעין בייעוד גן לאומי הוא חדש, ובכל זאת לאורך כל השנים תפקדו גנים לאומיים. כלומר, ההפקעה גם אם אפשרית היום מבחינה משפטית, אין היא נדרשת.

⁷ קישור להתנגדות בהערה מס' 5 לעיל



45. הימנעות מהפקעה ושמירת הבעלות על הקרקע בידי הבעלים הפרטיים תאפשר להם ליהנות מאדמתם ולהפיק ממנה תועלת מסוימת גם כאשר השטח ישמש כגן לאומי (גם אם תחת מגבלות שנקבעות על-ידי מפקחי רט"ג). מדובר במצב שכיח בגנים לאומיים, לא רק בגלל ההיבט המשפטי (העדר הוראת הפקעה עד לאחרונה), אלא גם משום שגן לאומי נועד ככלל לשמור על תא שטח במצבו הקיים והטבעי, ומשזה הרציונל העומד בבסיסו אין סתירה להמשך ניצול הקרקע ו/או לעיבודתה גם כשהשטח הוא ביעוד גן לאומי.

46. כל זאת על רקע ההיסטוריה הקרקעית-משפטית. לא מדובר בהפקעה ראשונה. עשרות דונמים של אל-עיסאווייה הופקעו במהלך השנים, בעיקר לטובת כביש מספר 1 ארצי, שכונת צמרת הבריה, האוניברסיטה העברית ובי"ח הדסה. ההפקעה עתה היא פגיעה נוספת ומיותרת.

סיכום

47. בשנה האחרונה נכנסה לתוקף תכנית מתאר חדשה לשכונת אל-עיסאווייה, תכנית מיוחדת שאת יתרוניה פרטנו בהתנגדויות אחרות. ציינו שם גם את התנגדותינו לגבולות הצירים של השכונה ולכך שכמעט לא נכללו בה קרקעות פנויות המאפשרות פיתוח מיטבי וקל יותר לביצוע. הקרקעות החיוניות והחסרות בתכנית אל-עיסאווייה הן הקרקעות שכלולות כעת בתכנית הגן הלאומי המיותר והחמדני. אל-עיסאווייה חנוקה מכל עבר, מוקפת אלמנטים אורבניים בלתי עבירים (כביש ארצי, קמפוס אוניברסיטה, בי"ח, שכונה ישראלית), היא בנויה בצפיפות גבוהה והתשתיות בה דלות וחסרות. לתכנית המתאר השכונתית, שנכנסה לתוקף בקיץ האחרון, מעלות רבות, אך היא יכולה הייתה להיות טובה הרבה יותר. לו כללה התכנית יותר קרקע פנויה ולא התבססה כמעט לחלוטין על פנטזיות של התחדשות עירונית, המנגנונים הטובים שפותחו בה היו עובדים טוב יותר.

48. המוצא האחרון של אל-עיסאווייה ממלכודת התכניות המתואמות עד זרא מצויה בהצעה המוצגת בהתנגדות זו. **השאינו מחוץ לגן הלאומי קרקע לתכנון בעתיד. הפסיקו לחנוק את אל-עיסאווייה!**

בברכה,

אדר' אפרת כהן-בר

עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)

עמותת אלעיסויה

לפיתוח וקידמה (ע"ר)

התנגדות לתכנית 101-1195114 גן לאומי מורדות הר הצופים

אל-עיסאווייה והגן הלאומי

תצלום אוויר 2022

-  גבול תכנית 101-1195114 המופקדת 2023
-  גבול תכנית 11092 המופקדת 2011
-  גבול מוצע חדש (מתואם מ-2007) לייעוד גן לאומי
-  שטח מוצע לתכנון בעתיד
-  שטח מוצע בייעוד גן לאומי
-  גבול תכנית מתאר 101-0790758
-  עירוני מעורב
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  מסחר ותעסוקה
-  תעסוקה
-  שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
-  שטח ציבורי פתוח
-  שטחים פתוחים
-  דרך מאושרת
-  דרך מוצעת
-  חניון
- תחנת תדלוק
- בית קברות
- שטח שיפוט

אל-עיסאווייה

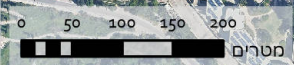
ביה"ח הדסה
הר הצופים

בסיס צבאי

07/11/2023



האוניברסיטה
העברית



מטכונים למען זכויות תכנון
مخطوطون من أجل حقوق التخطيط
PLANNERS FOR PLANNING RIGHTS

עמותה מקצועית וכלכלית תלויה, חסויה לכל תורמיה. התומכים בקידום זכויות אדם ברחבי העולם העולים על ההכרה כאסויטה וכחשיבות פעולתה. עוקר מוסונה מישיבות מדיניות זרות.