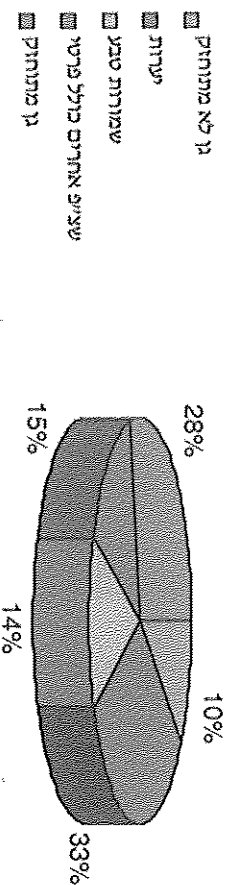


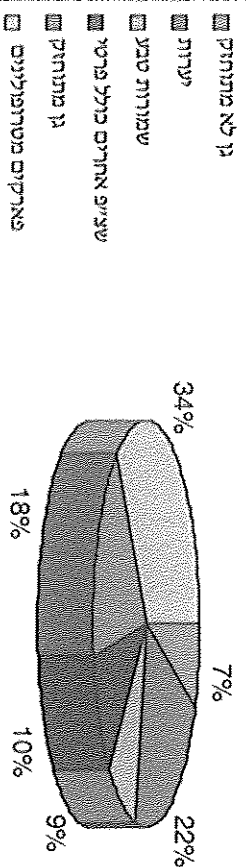
המרפס להלן מראים את פילוח סוגי השטחים הפתוחים בירושלים :

סוגי השטחים הפתוחים בירושלים



פלח היערות הוא המדול ביותר בהשוואה ליתר השטחים הפתוחים. פלח זה משרת את כלל אוכלוסיית העיר. ניתן לראות שישנם שטחים פתוחים פוטנציאליים לא ממומשים ויש לשאוף להגדיל את הפער בין השטחים המתוחזקים לאלו שאינם מתוחזקים, על מנת שישרתו את התושבים ולא יעמדו כשטחים מונומים ונטושים. השימוש האינטנסיבי ביותר על ידי תושבי העיר נעשה בשטחים הפתוחים המתוחזקים ולכן יש להעלות את חלקם בעיר.

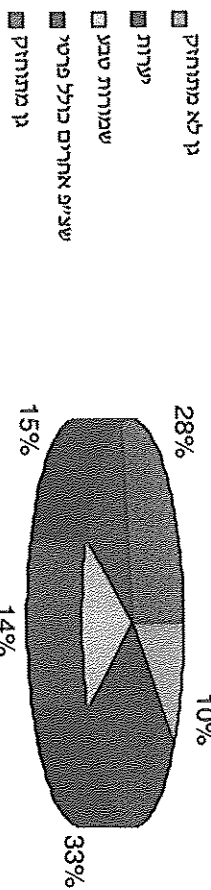
**סוגי השטחים הפתוחים בירושלים
כולל פארקים מטרופוליטניים**



לפני חוספת הפארקים המטרופוליטניים, פלח היערות, כאמור, הוא המדול ביותר. הפארקים מעלים את היקף השטחים הפתוחים שמשרתים את כלל אוכלוסיית העיר, ואת אחוז המגים המתוחזקים (כאשר מוסיפים את הפארקים המטרופוליטניים) דבר שמעלה את רמת ואיכות החיים. עם זאת, פארקים אלו מרוכזים בחלקה המערבי של העיר, דבר שלא פותר את המחסור התמור בשטחים פתוחים במזרח ובצפון העיר ולכן יש לדאוג לדרכי גישה נוחות ומתירות לאזורים אלו.

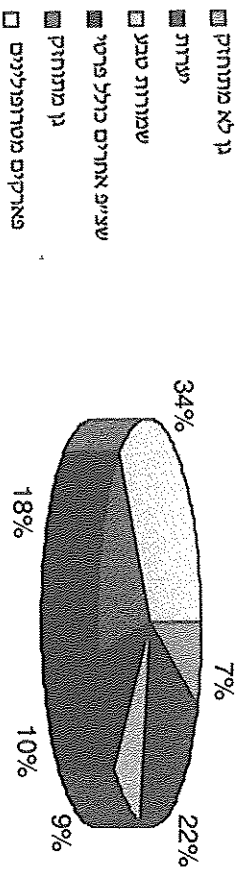
הגרפים להלן מראים את פילוח סוגי השטחים הפתוחים בירושלים:

סוגי השטחים הפתוחים בירושלים



פלח היערות הוא הגדול ביותר בהשוואה ליתר השטחים הפתוחים. פלח זה משרת את כלל אוכלוסיית העיר. ניתן לראות שישנם שטחים פתוחים פוטנציאליים לא ממומשים ויש לשאוף להגדיל את הפער בין השטחים המתוחזקים לאלו שאינם מתוחזקים, על מנת שישדרתו את חתוכבים ולא יעמדו כשטחים מוגנים ונטושים. השימוש האינטנסיבי ביותר על ידי תושבי העיר נעשה בשטחים הפתוחים המתוחזקים ולכן יש להעלות את חלקם בעיר.

סוגי השטחים הפתוחים בירושלים כולל פארקים מטרופוליניים



לפני תוספת הפארקים המטרופוליניים, פלח היערות, כאמור, הוא הגדול ביותר. הפארקים מעלים את היקף השטחים הפתוחים שמשדרתם את כלל אוכלוסיית העיר, ואת אחוז הגנים המתוחזקים (כאשר מוסיפים את הפארקים המטרופוליניים) דבר שמעלה את רמת ואיכות החיים. עם זאת, פארקים אלו מרוכזים בחלקה המערבי של העיר, דבר שלא פותר את המחסור החמור בשטחים פתוחים במזרח ובצפון העיר ולכן יש לדאוג לדרכי גישה נוחות ומחירות לאזורים אלו.

האוניברסיטה העברית בירושלים
צוות מחקר מערב ירושלים

פרק 6

תכנון מרחבי

אדר' לינוור לנקין

סדר הפרקים:

- א. תממ/1-37 - תכנית מערב ירושלים – מסמכי התכנית המוקדמת
- ב. תאריכים בהליך התכנוני
- ג. היסטוריה תכנונית
- ד. תכנית מערב ירושלים (תממ/1-37) – נתונים
- ה. תכנון מרחבי
- ו. מערב ירושלים בתכנונות מתאר ארציות:
 1. תמא/31: תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולקליטת עליה (1992, 1998)
 2. תמא/35: תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור (2004)
 3. תמא/8: תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף (1981)
 4. תמא/22: תכנית מתאר ארצית ליער ויעור (1995)
 5. תמא/3: תכנית מתאר ארצית לדרכים (1976)
- ז. מערב ירושלים בתכנית המתאר המוחזזית (1977 ; 2005)
- ח. מערב ירושלים בתכנית המתאר המקומית (2005)
- ט. סיכום

א. מסמכי התכנית המופקדת:

1. הוראות התכנית

- 2. תשריט מצב קיים בקניימ 50,000 1:
- 3. תשריט מצב מוצע בקניימ 25,000 1:

חוק התכנון והתבניה תשכ"ה – 1965

מחוז ירושלים

תכנית מתאר מחוזית מחוז ירושלים

תכנית משי' ת/מ/מ/ 1 שינוי משי' 37

1.	שם התכנית:	תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מחוזית מחוז ירושלים, משי' ת/מ/מ/ 1 שינוי משי' 37, (להלן: התכנית).
2.	מסמכי התכנית:	התכנית כוללת 10 דפי חוראות בכתב (להלן: חוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:25,000 (להלן: התשריט), וכן 2 נספחים נלווים (נמודים 11 ו- 12 המצורפים למסמך זה). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3.	גבולות התכנית:	הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4.	שטח התכנית:	כ- 24,200 דונם.
5.	מקום התכנית:	שטח במערב ירושלים וכן שטחים בתחום מועצה אזורית מטה יהודה ומועצה מקומית מבשרת ירושלים התחום ע"י: בצפון: רמות, מבשרת ציון וגבול מחוז ירושלים. בדרום: גבול מחוז ירושלים. במזרח: שכונת קרית מנחם, שכונת הר נוף ושכונת עין-כרם בירושלים. במערב: אזור תל-צובה, הר-איתן. שטח בין קואורדינטות אורך 219100 / 210250 ובין קואורדינטות רוחב 626000 / 635250. גושים בשלמות – 29916-29922, 29929, 29947, 29943-29947, 29951, 29956-29954, 30356-30352, 30354-30352, 30321, 30249, 30223-30225, 30364-30369, 30382-30394, 30396, 30409, 30416-50241, 30823, 30822, 30681, 30418 חלקי גושים – 29840, 29814, 29915, 29923, 29928, 29942, 29950, 30232, 30231, 30229, 30228, 30226, 29960, 29957, 29952, 30237, 30238, 30248, 30265, 30274, 30310, 30312, 30313-30317, 30320, 30347-30351, 30355, 30365, 30366-30368, 30422, 30424, 30425, 30464, 30465, 30466, 30470, 30482, 30682, 30725, 50236.
6.	מטרות התכנית:	קביעת מערך יעודי הקרקע בתחום התכנית לשטח לפיתוח עירוני, אזורי תעסוקה, שטחים למוסדות, דרכים, מכלול הקלאות נופית, פארק מטרופוליני, יער, גנים לאומיים ושמויות טבע וכי"ב, על-מנת לאפשר את המשך פיתוחה של ירושלים תוך שמירה על ערכי טבע ונוף.
(ב)	שינוי במערך יעודי הקרקע המאושרים בין השאר ע"י	

שינוי יעוד קרקע חקלאית, ביטול יעוד שטח למחצבה, ביטול יעוד שטח לבית-קברות, שינויים בהתוויה של מערכת הדרכים העורקית ושינויים בגבולות שטחים שיעודם יער, גן-לאומי ושמורת טבע ויעוד שטחים כשטח לפיתוח עירוני.

(א) קביעת הוראות להכנת תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטות כאמור בסעיפים 62 (א) ו-63 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

(ד) קביעת תחום הסטיות המותרות מתכנית זו.

7. כפיפות לתכנית:

(א) תכניות מתאר מחוזיות, מקומיות ותכניות מפורטות אשר אושרו קודם אישורה של תכנית זו למעט התכניות המפורטות בסעיפים (ב) ו(ג) להלן, יעמדו בתוקפן למרות אישורה של תכנית זו.

(ב) תכנית זו גוברת על תכנית מס' תממ/16 - תחנת מיתוג אבן ספיר, תכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מ/ 200 (למעט אזור נפש עין-חנדק), תכנית מס' מ/ 173 - מכון סיהור דרומי למי שופכין של ירושלים, תכנית המתאר המקומית מבשרת ציון מס' מ/ 250, ותכנית מתאר מקומית ירושלים מס' 62. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אלה, יגבר האמור בהוראות תכנית זו.

(ג) תכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר המחוזית מס' תמ/מ/1 בתחומה ואת תכנית מס' תמ/מ/1 - שינוי מס' 17 - אזור תעשייה במחצבות הקסטל.

8. שימוש חורג בקרקע:

שימושים שהיו מותרים ביום תחילתה של תכנית זו לא יהפכו לשימושים אסורים מחמת תחילתה של תכנית זו בלבד, אלא דינם יהיה כדין שימושים חורגים שהותרו עד לאישורה של תכנית מתאר מקומית על פי תכנית זו.

9. רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות:

9.1 סטיות הנבעות מקשה המידה של התכנית (ק.מ. 1:25,000) שאינן מאפשר דיוק (מבחינת האתר, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח) תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.

9.2 הועדה המחוזית רשאית, בתוכנית מקומית לשנות את יעודם של השטחים המיועדים בתכנית למסדות ציבור, וליעוד אותם לשטח פתוח (לרבות גן-לאומי ושמורת-טבע), ולא יראו בכך סתירה להוראות תוכנית זו.

10. תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת: לחלף: "תכנית מקומית".

- 10.1 לא יינתנו היתרי בניה מבח תכנית זו, אלא לאחר אישורה של תכנית מקומית על-פי הוראות תכנית זו.
- 10.2 לא תופקד תכנית מקומית המופקדת לראשונה על שטח מסוים, לאחר אישורה של תכנית זו, אלא אם היא חלה על איזור תכנון שלם על פי נספח נלווה מס' 1. הועדה המחוזית רשאית לשנות את גבולות איזורי התכנון, לאחר ששוכנעה שאין בכך כדי לפגוע בראיה התכנונית הכוללת. הועדה המחוזית תקבע את איזורי התכנון כך שכל שטחו של הפארק המטרופוליט יכיל באזורי תכנון בהם כלולים גם איזורים לפיתוח עירוני.
- 10.3 על אף האמור בסעיף 10.2.1 לעיל, ניתן להפקיד ולאשר תכנית מקומית לפארק מטרופוליט, מבלי שייכלל בה איזור לפיתוח עירוני, אך בכל מקרה לא תופקד תכנית לפי סעיף 10.2 בטרם תופקד תכנית מקומית לקטע הפארק המטרופוליט הכלול באותו איזור תכנון, ולא תאושר תכנית כאמור בטרם תאושר תכנית מקומית לקטע הפארק המטרופוליט הכלול באותו איזור תכנון.
- 10.4 תכנית מקומית הנעזרת מתכנית זו והחלה על קרקע חקלאית מוכרזת כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק, תועבר לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (הולקש"פ) בכפוף לקבוע בסעיף 6 לתוספת הראשונה לחוק.
- 10.5 לתכנית מקומית, כאמור בסעיף 10.1 לעיל, יצורפו ההוראות והמסמכים המפורטים להלן בהתאם לענין כפי שיוזר על כך מוסד תכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
- 10.5.1 תנאי לאישור תכנית מקומית בשטח משאבי טבע על פי תמ"א/31 יהיה עריכת תסקיר השפעה על הסביבה אשר יכלול בין היתר בדיקה הידרולוגית.
- 10.5.2 הוראות בדבר צפיפות הבניה למגורים ולתעסוקה, מספר הקומות, גובה הבניה, שימוש בחומרי בניה, ועוד קרקעות לצרכי ציבור, החוקיות דרכים מקומיות וכי"ב, בכפוף לאמור בסעיפים 12-15 להלן.
- 10.5.3 נספח בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מ-1:500.
- 10.5.4 הוראות והנחיות לשמירה על איכות הסביבה (מניעת מפגעים סביבתיים לרבות הוראות לפינוי ענדפי עפר.
- 10.5.5 בתכנית מקומית ייקבעו מיקומם (לרבות שינוי או בטול של תוואים קיימים) של קווי תשתית לרבות: קווי מתח עליון, קווי מים ראשיים, קווי דלק וגז ראשיים, וכן הוראות בדבר פתרונות ניקוז, איסוף, טיהור וסילוק שפכים.
- 10.5.6 הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה (ראה נספח נלווה מס' 2) וכפי שיעדכנו מעת לעת בהתאם להנחיות משרד הבריאות בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים וברואים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה – 1995.

11. שטח לפיתוח עירוני: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא שטח לפיתוח עירוני וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

11.1 שימושים מותרים:

השימושים המותרים בשטח לפיתוח עירוני הם השימושים שייקבעו בתכנית מקומית.

11.2 קיבולת בניה למגורים:

11.2.1 קיבולת הבניה למגורים באזורי התכנון המסומנים בגשפת נלווה מס' 1 - תהיה בהתאם למפורט בטבלה מס' 1 להלן, ואולם מוסד תכנון המוסמך להפקיד תוכנית רשמי להגדיל עד 35% או להקטין עד 10% את מספר יחידות הדיר בכל אזור תכנון המצוין בטבלה מס' 1, ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו.

טבלה מס' 1 – מספר יחידות דיר באזורי תכנון.

אזורי תכנון	מספר יחידות דיר
אזור B - הר חרת	7,200
אזור C - הדסה	500
אזור D - רכס לבן	11,000
סה"כ	18,700

שינתה הועדה המחוזית את גבולות אזורי התכנון, תוכל לשנות את מספרי יחידות הדיר המופיעים בטבלה מס' 1, ובלבד שסך קיבולת יחידות הדיר בכל התכנית לא יפחת מן האמור בטבלה זו.

11.3 ישלב כפרי בתחום פיתוח עירוני:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב צהוב בהיר המותחתם בקו בצבע צהוב כהה, הם שטחים מבוזים בתחום הישובים אורה, עמינדב ובית-זית המיועדים לתכנון בתכניות מקומיות. לא תופקד תכנית מקומית לשינוי היעוד מישוב כפרי לשטח לפיתוח עירוני, אלא אם התקיימו התנאים הבאים:

1. התכנית כוללת את כל שטח הישוב, ובישובים אורה ועמינדב את שטח שני הישובים.
2. הועדה המחוזית שוכנעה שהמסגרת המוניציפלית שתהיה קיימת באזור זה, יש בה כדי לספק את השרותים הנדרשים לאזור.

12. מסומן בתשריט ברצוע סגול: אזור תעסוקה: 12.

12.1 שימושים מותרים:

כל סוגי התעשייה והמלאכה, למעט תעשייה מזהמת, כל שימוש אחר שייקבע בתכנית מקומית וכל השרותים והתשתיות הנדרשים לתפקודם היעיל של שימושים אלה.

12.2 הוראות ותחזיות:

12.2.1 איתורו המדויק של אזור התעסוקה, גבולותיו והשימושים המותרים בו ייקבעו בתכנית מקומית.

12.2.2 בתכנית מקומית ייקבעו הוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, פתרון בויב וסילוק פסולת מוצקה.

12.2.3 בתכנית מקומית ייקבעו הוראות המבטיחות כי הקמת מערכות התשתיות תיעשה בד בבד עם שלבי פיתוח האזור.

12.3 סיבולת בניה לתעסוקה:

קיבולת הבניה לתעסוקה באזורי התכנון המסומנים בנספח נלווה מס' 1 תהיה בהתאם למפורט בטבלה מס' 2 לחלן, ואולם מוסד תכנון המוסמך להפקיד תוכנית רשאי להגדיל את היקף שטח הבניה לתעסוקה או לשנות את חלוקת שטחי הבניה בין האזורים ולא יהא בכך משום שינוי לתכנית זו.

טבלה מס' 2 – שטחי בניה עיקריים באזורי תכנון

אזור תכנון	שטח בניה (מ"ר)	
	מסחר	יתר השימושים המותרים
אזור B	15,000	500,000
אזור D	10,000	50,000
סה"כ	25,000	550,000

שינתה הועדה המחוזית את גבולות אזורי התכנון, תהיה רשאית לשנות את שטחי הבניה המופיעים בטבלה מס' 2, ובלבד שסך השטחים בכל התכנית לא ישתנה.

13. שטח למוסדות ציבור : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח המיועד למוסדות ציבור וחלות על שטח זה החוראות המפורטות להלן :

13.1 שימושים מותרים : השימושים המותרים בשטח הם : מוסדות תרבות, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, שדות כלל עירוניים וכיו"ב, הכל כפי שייקבע בתכנית מקומית.

14. מוסד אכסון תיירות :

מסומן בתשריט בכוכב כחול ריק. שימושים מותרים : מלונאות ושיירות הסעדה, אירוח וכלי ומתקני ספורט נופש.

15. תחנת מיתוג אבן ספיר ושטח למעבר קווי חשמל ראשיים :

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ועליו קווים אלכסוניים שתי וערב בצבע שחור, הוא שטח של תחנת מיתוג אבן ספיר וחלות על שטח זה חוראות תכנית המותאם המחוזית ת/מ/מ/1 שינוי מס' 16 למעט הוראות הועמדות בסתירה להוראות תכנית זו.

15.1 שטח למעבר קווי חשמל ראשיים :

15.1.1 קווי המתח העליון המסומנים בתשריט הינם קווים קיימים המיועדים בחלקם להעתקה. בתכנית מקומית ניתן לבטל קווי חשמל קיימים או לשנות את מיקומם של התוואים למעבר קווי חשמל קיימים ככל שהדבר דרוש למימוש הבניה בשטח המיועד לפיתוח עירוני או כדי לשמור על ערכי טבע ונוף או מחמת אילוצים טופוגרפיים.

15.1.2 לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מקו הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הכולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

סוג קו החשמל	מציר הקו	מהחציל הקיצוני
קו חשמל מתח נמוך	2.25 מטר	2.00 מטר
קו חשמל מתח גבוה:		
בשטח בנוי	6.50 מטר	5.00 מטר
בשטח פתוח	8.50 מטר	
קו חשמל מתח עליון:		
בשטח בנוי	13.00 מטר	9.50 מטר
בשטח פתוח	20.00 מטר	

16.

מכלול

חקלאות נופית: מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק.

שימושים מותרים: 16.1

יעור ועיבוד חקלאי, בתנאי שלא תהא בכך פגיעה בנוף ופני השטח של מדרונות ההר והבוטותנים הקיימים.

16.2 הוראות ותחזוקה:

16.2.1 בתחום השטח המיועד למכלול חקלאות נופית אסורה חקמת מבנים חקלאיים מכל סוג שהוא, למעט מבנים חדושים במישורן לעיבוד חקלאי של האדמה שבתחומה מברקש החיזר.

16.2.2 לא יינתן חיזר בניה למבנים חקלאיים, אלא אם צורף לבקשה לחיזר נספח נופי. הנספח הנופי יקבע את עקרונות העיצוב והשתלבות המבנה בסביבה, לרבות הוראות בדבר מיזעור הפגיעה בנוף ובערכי טבע ומורשת.

16.2.3 לא תותר פגיעה במבנים ובמתקני חקלאות מסורתית, כגון שומרות, מדרונות הר ומתקני חשקה. תכנית המכללת בתחומה מבנים ומתקנים כאלה תסבע תנאים בדבר שיקומם.

16.2.4 העברת תשתית הנדסית עלית ותת-קרקעית תותנה בנספח נופי אשר יקבע עקרונות הסדרה, שיקום והשתלבות בסביבה, לרבות הוראות בדבר מיזעור הפגיעה בנוף ובערכי טבע ומורשת.

17.

גן לאומי
ושמורת טבע:

השטחים הצבועים בתשריט בגווים שונים בצבע ירוק הם שטחים לגן לאומי ושמורת טבע וחלות על שטחים אלה הוראות ת/מ/א - 8 - גנים לאומיים ושמורות טבע.

18.

יער:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטחי יער וחלות על שטחים אלה הוראות ת/מ/א - 22 - יער ויעור.

18.1

לא תאושר תכנית מקומית בשטח תכנית זו אשר תלה עליו תכנית המתאר הארצית ליער ויעור תמ"א/22,

אלא בהתאם לקבוע בה.

פארק 19.
מטרופולעיני: -

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק המותחת בקו ירוק כהה בתחום אזורים שיעודם לגו-לאומי, יער, שמורת טבע ומכלול חקלאות נופית הם שטחים לפארק מטרופולעיני.

שטח הפארק המטרופולעיני יתוכנן בשלבים, בהתחשב בעוצמי התחלים.

19.1 שימושם מותרים

עיבוד חקלאי למעט מבנים, שטחים טבעיים, שטחים ממוננים ונסועים, שטחים פתוחים, בילוי ופנאי, צירי הלכנה, שבילים לרכבי אופניים, שילוט ותאורה, וכן השימושם הבאים:

- א. מתקנים ומוקדי פעילות מיוחדים לנופש, שעשועים, ספורט, חינוך חקלאי ותרבות.
 - ב. שימושים לצרכי הסעדה, בידור, פנאי וביילי הנמצאים בזיקה לפארק המטרופולעיני.
 - ג. מבני שרות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת.
 - ד. שרותי תיירות למעט איכסון.
 - ה. תשתיות הנדסיות, דרכי גישה וחניה.
- אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מתכניות מתאר ארציות החלות בשטח זה.

19.2 תכנית מסומנית:

לא תאושר תכנית בתחום שטח הפארק המטרופולעיני אלא אם תכלול נספחי פיתוח לשטח הפארק הכלול בה.

מסומן בתשריט כרצף של עיגולים ירוקים ובסופם ראש חץ.

עמק עירדני: 20.

20.1 שימושם מותרים:

פארקים, גנים עירדניים, שטחים פתוחים יער, מתקני ספורט בילוי ופנאי, מערכות תשתית הנדסית, שבילים, דרכים, מבני שרות למשתמשים בפארק לרבות שרותי הסעדה, חקלאות במגבלות סביבתיות הנובעות מקרבתה לריכוזי אוכלוסיה ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשימושים קיימים ועתידיים של השטח הפתוח העירדני.

21. אזור נחל וסביבותיו: מסומן בתשריט בצבע ירוק צהבהב.

21.1 שימושים מותרים:

חקלאות ורעייה, יערור ונטיעות, שימושי פנאי ונופש בחיק הטבע לאורך ציד הנחל ומדורות, שירותי תיירות למעט אכסון, הסעדה, דרכים, קווי ומערכות תשתית- כל זאת תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף.

22. דרכים ומסילות ברזל: בתכנית מקומיות או בתכנית הכללת הוראות של

תכנית מפורטת ניתן יהיה לאשר שינוי של תוואי דרכים, ביטול ושינוי מיקום מחלפים ומחלפונים מבלי שיהיה בכך שינוי לתכנית זו, הכל בהתאם לתמ"א/3 שינוי 35 ושינוי 7- סעיף 14.

22.1 קווי הבניין יקבעו בתכניות מקומיות.

22.2 יעודי הקרקע במפלס פני השטח שמעל למנהרות המסומנות בתשריט, ייקבעו בתכנית מקומית, בהמשך לעודי הקרקע בשטחים המצוינים.

22.3 בתכנית מקומית יותר קירוי של דרך ומתן אפשרות לבניה מעל לקירוי בהתאם לעודים ולשימושים שייקבעו בתכנית המקומית, ובהמשך לעודי הקרקע בשטחים המצוינים.

22.4 בתכניות מקומיות מותר יהיה לקבוע תוואים עבור רכבת קלה ועבור מערכת מסילתית המשלבת טכנולוגיות שונות של הסעה, שתהא חלק ממערכת השעת המונים מסילתית המתוכננת בתחום העיר ירושלים, והכל בהתאם להוראות תממ/29 בהתאם לענין.

23. שטחים בטחוניים: בסעיף זה "שטח בטחוני" – מתקן בטחוני, בהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשי"ה – 1965 ושטח סגור, בהגדרתו בתקנות החגנה (שעת חירום), 1945.

23.1 בתשריט התכנית לא סומנו השטחים הבטחוניים או גבולותיהם.

23.2 על אף האמור בתכנית זו, לבני שטחים בטחוניים קיימים, חלית עליהם ההוראות הבאות:

23.2.1 מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הבטחון או שלוחותיה, וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח.

23.2.2 סמכויות הועדה למתקנים בטחוניים תשמרנה במלאן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן לרבות לבני קרקעות שנקבע לחן יעוד בתכנית זו.

23.2.3 למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית בשטחים בטחוניים קיימים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כלשהו עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כשלהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הבטחון בשאלה אם לשמר שטח זה לשימוש מערכת הבטחון.

2.3.2.4. חדל שטח בטרונני מלחיות שטח בטרונני, יחולו עליו חוראות
תרמית זו בצלוחן.

תרמית: 24

שרד התרמית: משה ספרדא אדורכלים בע"מ

מגיש התלמית: חלוקה התמיתות לתכנון ולכנה, מתון ירשלים

מקצועית חותמה
מסומה על סמך ירשלים

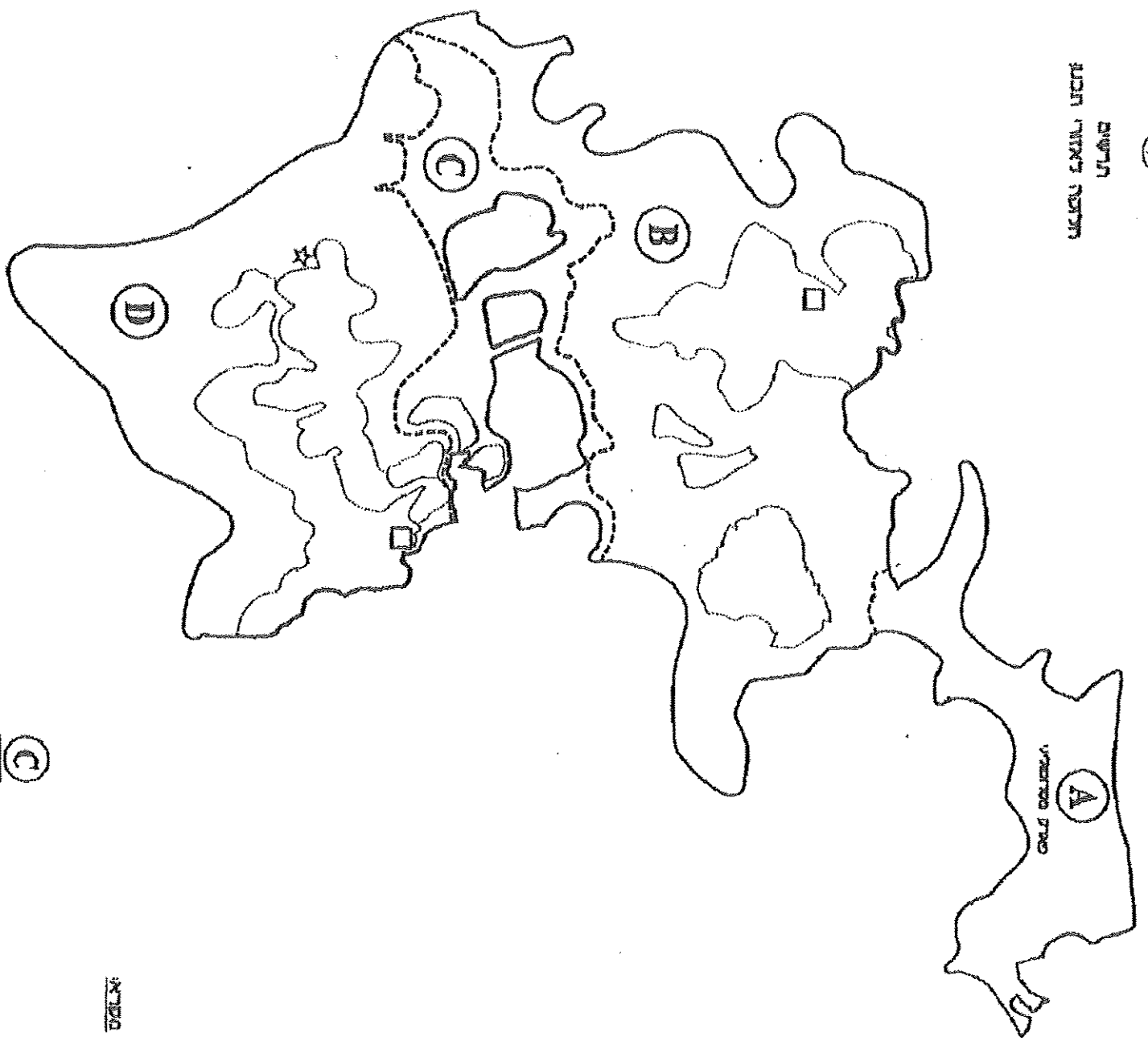
תאריך: 14. ינואר 2004.

תכנית מפת מחוזות
למטרות ויזורים ת/מ/מ/ו

שטח מ"ס 22
נכסח נלמד מ"ס 1



תחום
חלוקה לאזורי תכנון



(C) גבול אזור תכנון מספר
 אזור תכנון
 מרכז פיתוח אזורי תכנון

מפת

תכנית מאתר מחוזית
למחוז ירושלים ת/מ/מ/1
שינוי מס' 37

נספח נלווה מס' 2

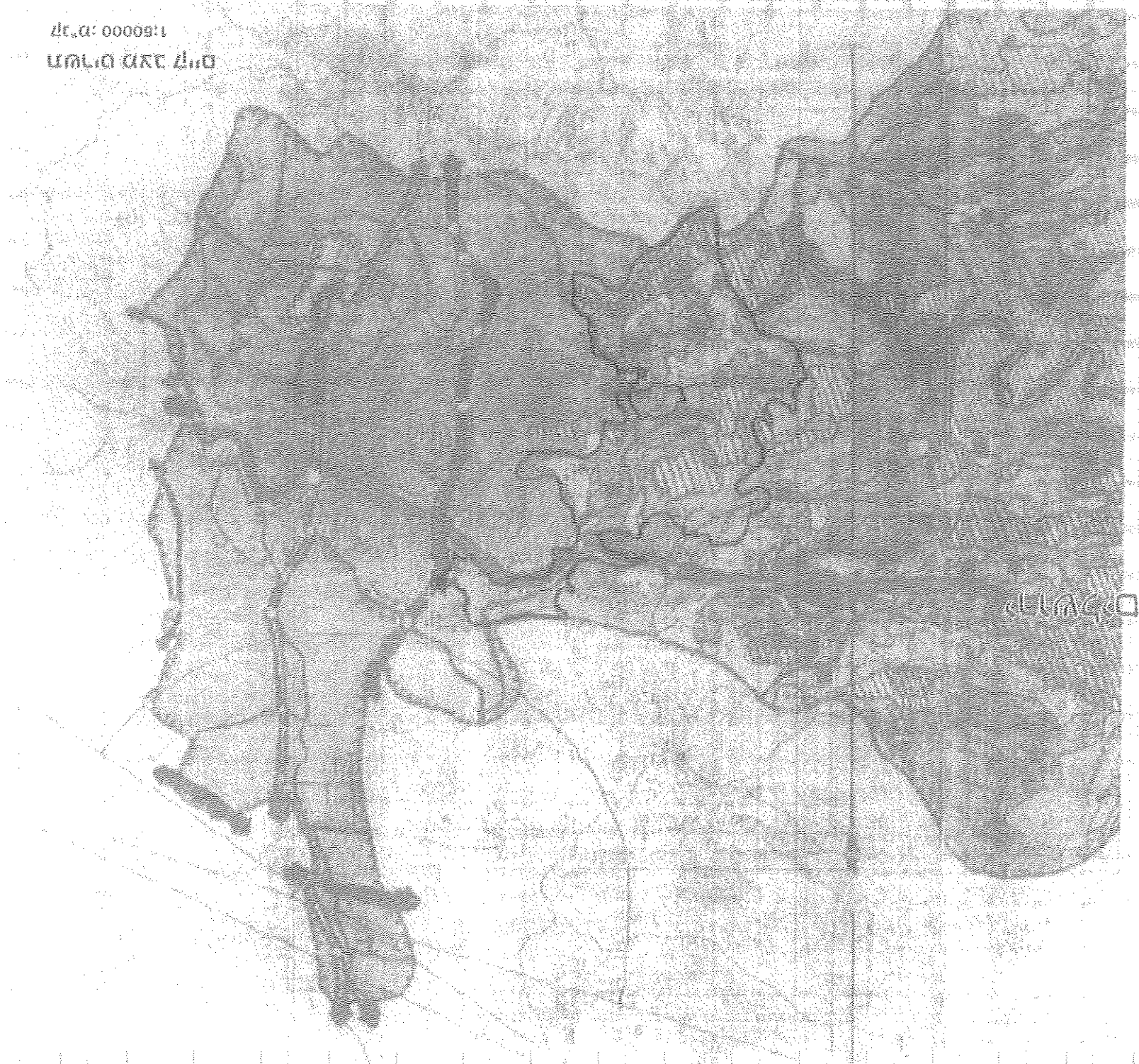
רשימת קידומי מים ורדיוסי מנן

שם קידום	קואורדינטות רוחב	קואורדינטות אורך	רדיוס מנן ב' במטר	רדיוס מנן ג' במטר
עין כרם 1	21490	63193	145.2	290.5
עין כרם 10	21780	63467	107.5	215.0
עין כרם 12	21910	63456	60.3	120.6
עין כרם 13	21470	62790	161.5	323.1
עין כרם 14	21623	63400	224.4	448.7
עין כרם 15	21552	63282	154.1	308.3
עין כרם 16	21688	62807	164.3	328.7
עין כרם 17	21571	62777	79.3	158.6
עין כרם 2	21608	63363	93.1	186.2
עין כרם 4	21416	63117	157.7	315.4
עין כרם 6	21226	63008	144.3	288.6
עין כרם 9	21641	63475	297.1	594.3
עין כרם 18	21610	63515	150.0	150.0

תשריט מצב קיים
מ"מ: 00000:1

630
400

635
800



יחולות למטה אוטום



יחידות סטטוס מלא



יחולות סטטוס סטטוס וסטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס



יחולות סטטוס סטטוס



יחולות סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס

סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס / סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס



סטטוס



סטטוס



סטטוס



סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



סטטוס סטטוס סטטוס



ב. תאריכים בהליך התכנוני

תאריך	שלב	הערות
20.8.1991	הגשת המלצות ועדת החקירה לגבולות ירושלים בראשות חיים קוברסקי, לשר הפנים	
25.5.1993	פירסום ברשומות של שינוי תחום גבולות ירושלים ומטה יהודה	בעקבות המלצות ועדת קוברסקי, החליט שר הפנים על צירוף 17,000 דונם לשטח המוניציפאלי של ירושלים
נובמבר 1994	פירסום סעיף 77 וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה	לפי לא יאושרו תכניות חלקיות בשטחים שצורפו עד שתוגש בהם תכנית מתאר כללית.
מאי 1997	משרד ספדז מכין בדיקת היתכנות ותכנון מוקדם לשטח שצורף	
20.2.2000	הגשת תמ"מ/מ/1/37 לעדה המחוזית	שטח התכנית כ-26 אלף דונם וכ-22,500 יח"ד.
4.3.2001	המלצת הועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בתנאים	בתנאים : הוצאת חלקים מתחום התכנית ; המלצה על שינוי/הקלה בתכניות הבאות : תמ"מ/א/3, תמ"מ/א/22, תמ"מ/א/8 ותמ"מ/א/3 וצורך בתכנת תוכיר מיצרי עתידות קרקע. התכנית מונה עתה כ-20,000 יח"ד.
24.2.2002	הועדה המחוזית דנה בתוכיר מילני עומדות הקרקע	הוחלט לאמצא, בפוף למספר שינויים.
1.7.02	ועדת עורכי תמא/3 - דין ראשון	
17.7.02	מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע - דין ראשון	
23.7.02	ולנתיע - דין ראשון	
23.10.02	ועדת עורכי תמא/3 - דין שני	המלצה לגרוע מתמא/3 את הדרך האזורית מס' 396, ולהסיף במקומה את כביש הטבעת המערבי.
14.11.02	מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע - דין שני	הסכמה לגרוע שטח מהגן הלאומי בנחל רפאים תמורת הכללת שטח חלופי בעינות וואלגה ועין לבן ; הסכמה לגרוע שטחים מהגן הלאומי בדר חרת, בהתאם לתשריט המוסכם.
24.12.02	ולנתיע - דין שני	שטח התכנית כ-24 אלף דונם והיא כוללת

18,000 יח"ד. הועדה מאשרת הקלה מתמא/31 לאחר שהוצג בפניה תוכני מיצוי עתודות הקרקע, מאשרת הקלה מתמא/8 לאחר שהוצגה בפניה החלטת מועצת גנים ושמורות, ממליצה על הפקדת שינוי לתממ"ל, בתנאים.		
אימוץ המלצות הולתי"ע והחלטה להפקדת השינוי לתממ"ל, בתנאים נוספים.	מועצה ארצית לתכנון ובניה	3.3.03
	דיון בולקחש"פ: החלטה לאשר את התכנית, בתנאים.	7.3.03
	הועדה המחוזית מגישה ערר על החלטת הולקחש"פ	23.9.03
	הועדה המחוזית מסירה את הערר	18.2.04
תקופת ההפקדה אמורה להסתיים ב-23.6.04	פרסום להפקדה בעיתונות	23.4.04
הוגשו 57 התנגדויות מפורטות, בצירוף 16,000 חתימות של מתנגדים.	סיום תקופת ההפקדה, לאחר הארכה בשל בקשות המתנגדים	25.7.04
	המועצה הארצית מאשרת את מינוי ער"ד גדעון ויתקין כחוקר בהתנגדויות לתכנית	7.12.04

ג. מערב ירושלים – תממ/1-37 - היסטוריה תכנונית

התכנית המכונה "מערב ירושלים", שינוי מס' 37 לתכנית המתאר המחוזית של ירושלים, בתכנון אדרי' משה ספדי, תוכננה בזיומת מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים, בעיקר על שטחים שנוספו לשטחה המוניציפאלי של העיר ירושלים בשנת 1993. בשנת 1988 מינה שר הפנים, בעקבות בקשת ראש עיריית ירושלים, ועדת הקיריד לגבולות ירושלים, בראשות מר חיים קוברסקי, אשר הגישה לו המלצותיה באוגוסט 1991.¹ ועדת קוברסקי המליצה לצרף לתחום ירושלים את הישובים מבושרת ציון ומוצא עלית, את עמק הארזים, הר חרת, הר איתן, ושטחים באזור עין-כרם, נחל רפאים וקיבוץ רמת רחל, תוך התנגות אישור תכניות לפיתוח מגורים בשטח המצורף, במיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקינים בגבולות העיר הקודמים (נשפח מס' 1: המלצות ועדת קוברסקי). הועדה לא המליצה לצרף לירושלים את המושבים אורה, עמינדב, אבן-ספיר ובית-זית, שנכללו בבקשת העיריה.

בשנת 1993, החליט שר הפנים לקבל רק חלק מהמלצות ועדת קוברסקי, ולצרף לעיר כ-17,000 דונם משטחי המונצעה האזורית מטה יהודה, ללא שטחי הישובים (נשפח מס' 2: אכרזת ירושלים).

לבקשת עיריית ירושלים להרחבת גבולות העיר, שהוגשה לשר הפנים, צורפה הצעת תכנון לפיתוח השטחים שיצורפו לתחום שיפוטיה, הצעה אשר היוותה בסיס ראשוני לתכנית מערב ירושלים. במאי 1997 הוזמן מינהל מקרקעי ישראל ממשד ספדי אדריכלים בדיקת היתכנות ותכנון מוקדם לשטח המוניציפאלי החדש.

ביום 21.6.1998, קיבלה הממשלה החלטה בדבר התכנון בשטחים אלה: "שר הפנים יפעל לתכנון השטחים שצורפו לתחום שיפוט ירושלים משנת 1992 ואילך, במגמה לאפשר מיצוי הבניה למוגרים בשטחים אלה. המימון לקידום התכנון והאמור יהיה מתקציב המדינה." (נשפח מס' 3: החלטת ממשלה מס' 3913).

בפברואר 2000 הוגשה לוועדה המחוזית ירושלים תכנית המתאר הכוללת לשטחים שצורפו לירושלים, שינוי מס' 37 לתממ/1.

במקור כללה התכנית שטחי בניי ל-22,000 יח"ד ברכס לבן (שלוחת אורה ועמינדב), מתחם בית-החולים הזסה; הר חרת (מדרום למבשרת ציון) ומצפה נפתוח (מדרום לשכונת רמות), והשרתעה על כ-26,500 דונם, מתוכם כ-6000 דונם שטחים המיועדים לבניי, והשאר שטחים פתוחים. גם בגירסתה הראשונה לא כללה התכנית את שטחי קיבוץ רמת רחל, שצורפו לירושלים באותה החלטה ותוכננו מלכתחילה בהליך נפרד של מקי"ת (מכרז קרקע בלתי מתוכננת). בשטחים אלה אושרה בסוף 2004 תכנית מותאר מחוזית נפרדת (תממ/1/48).

¹ ועדת קוברסקי היתה הועדה התשיעית במספר שהקמה לחקירת גבולות ירושלים מאז קום המדינה. ועדת נתגב היתה העשרית והאחרונה ביניהם. ראה: אנה חזן, גבולות השיפוט של ירושלים, 1993-1948, הוצאת מכון ירושלים לחקר ישראל, 1995.

הועדה המחוזית החליטה, בדיון להפקדת התכנית, לגרוע ממנה שטחי בינוי, ביניהם מתחם בית-החולים הדסה, הכלול כבר בשטח העירוני של ירושלים על-פי תכנית המתאר המחוזית התקפה ומטופל בתכנית מקומית; גבעות עלונה בעמק הארזים; מתחמים לבניי בעמק בית-זית והשלחה המערבית של רכס לבן – לגביהם החליטה כי ישארו שטחים פתוחים. בהמשך החליט התכנוני, נגרעה גבעת מצפה נפתוח מהתכנית הכוללת והוגשה גם היא כתכנית מתאר מחוזית נפרדת, שינוי מסי' 47 לתממ/1, אשר אושר במועצה הארצית, לאחר התנגדויות, בדצמבר 2004. המועצה הארצית, בהחלטה להפקדת תממ/1/37, הוסיפה וגרעה את שטחי הבינוי על כתר צובה ואת שטחי התיירות בפארק המטרופוליני.

על אף שחוק התכנון והבניה מגביל את מעורבות האזרח בהליך התכנוני למעורבות שלילית המתבטאת בהגשת התנגדויות לפי סעיף 100 לחוק², פעלו יזמי תכנית זו, בהוראת המועצה הארצית לתכנון ובניה, להשגת הסכמות תכנוניות לפני התפקדה, בינם לבין המופים שעניינם איכות הסביבה. לקראת הדיון המסכם במועצה הארצית במרס 2003 הושגה הסכמה כזו, ובעת הישיבה הוצג בפני המועצה הארצית הסכם חתום בין הרשות לפיתוח ירושלים, מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ירושלים מחד, לבין המשד לאיכות הסביבה, רשות הטבע והגנים, הקרן הקיימת לישראל והחברה להגנת הטבע מאידך (נספח מסי' 4: הסכם). להסכם זה צורף גם תשריט מוסכם, בו הובאה לביטוי הפשרה שהושגה, לפיה יבוטל הבינוי על כתר צובה, ויועד במקומו שטח לבניי כמטע הזיתים במורדות המזרחיים של הר חרת.

תשריט זה הוא התשריט שאושר להפקדה במועצה הארצית במרס 2003. מאוחר יותר, חזרה בה החברה להגנת הטבע מחתימתה על ההסכם, והודיעה על כך במכתב ששלח רכו שמירת טבע ברחי יחודת, מר אברהם שקד, לשר הפנים, מר אברהם פורז.

ד. תממ/1/37 - נתונים

שטח תממ/1/37, במתכונת שהופקדה באפריל 2004, הוא 24,173 דונם, והוא כולל שטחים לבניי בחר חרת וברכס לבן (חלקן לבניי בטוח הקרוב, והשאר בתכנון לצורך ועיבוי הבניה בשטחי המושבים אורח ועמידב, לטוח החרק).

בסה"כ: 18,700 יח"י, המתחלקות כך :

חר חרת: 7200 יח"י

הדסה: 500 יח"י

רכס לבן: 5500 יח"י לבניי בטוח הקרוב

ציפוי המושבים אורח ועמידב: 5500 יח"י

² ראה דברי שלמה חסין, תממ/1/30, סיכום שלב א' – הרקע לתכנון, ניתוח מצב הקיים, תחזיות ותרחישים, פברואר 2000, עמ' 28.

היעודים בתכנית מתחלקים כדלקמן³:

יער	שטח (ד')	באתרים משטח התכנית	הערות
אזור פיתוח עירוני (מגורים ותעסוקה)	3584.5	14.8	
ישוב כפרי בתחום פיתוח עירוני	1973.0	8.16	בניין קיים
מוסדות	190.0	0.8	בניין קיים
תחמ"ש אבן ספיר	124.0	0.5	קיים
סה"כ שטחים לפיתוח	5871.5	24.3	
פארק מטרופוליני	7270.5		
יער	3984.0		
גן לאומי	4128.5		
שמוורת טבע	197.5		
מכלול חקלאות נופית	1123.5		
אזור נחל וסביבותיו	1598.0		
סה"כ שטחים פתוחים	18,301.5	75.7	
שטח התכנית	24,173.0	100	

כפי שמשקף בטבלה לעיל, רק 14.8% משטח התכנית הם שטחים חדשים לפיתוח, בעוד ש-75.7% משטחה מיועדים כשטחים פתוחים.

יתרה מזו, התכנית אמנם גרעה משטחי הגן הלאומי בהר חרות, אך הוסיפה כ-1900 דונמים של גן לאומי, לעומת המצב הקיים.

במקביל לתכנית המתאר המחוזית, הכין משרד ספדי גם תכנון מפורט של המתחמים לבניין, המתבסס על שלד של שטחים פתוחים רציפים הנפתח אל הגוף, כאשר פרוגרמות הבניין מתמקדות בתמהיל טיפוסי בניה המתאים לאוכלוסייה צעירה וחזקה המחפשת איכויות דיוור גבוהות, הן מבחינה סביבתית אורבנית והן מבחינת שטח הדידות. על-פי התכנון המפורט, חלק מן השטח המיועד בתכנית המתאר המחוזית כשטח לבניון – ישאר גם הוא שטח ירוק ופתוח. שטחי הפיתוח הכלולים בתכנית, הם בהמשך רציף וצמוד-זופן לאזורים מבוינים: שטח הפיתוח בהר חרות הוא בהמשך ישיר לשטחה הבנין של מעוז ציון, וכולל שטח מופר של כ-825 דונמים, שהיה בעבר מחצבת הקסטל ומגרסה; שטח הפיתוח ברכס לבן כולל את השטחים המבוינים של המושבים אורה ועמנדב, בהמשך ישיר לשכונת גבעת משואה, ובעיבור הבניה על שיפולי הרכס הצמודים אליהם.

³ הנתונים התקבלו ממשרד ספדי אדריכלים. חתפרש בין השטח הכולל וסכום היעודים השונים נובע מעובי הקו הכחול בתכנית, אך הוא גיח מבחינת האחוזים.

התכנון מציע בנייה גבוהה ואינטנסיבית בתוך בור המחצבת, ובינוי מדורג על מורדות הר חרת, כאשר בעמק, ממזרח לחר חרת ועד לגבולה המזרחי של תממ/37/1, ישתרע פארק מטורפולני בשטח של כ-7300 דונם, שישרת את תושבי העיר ירושלים וכל הישובים שסביבה; ברכס לבן מוצע בינוי בעיקר על המורדות הדרומיים, תוך הרחבת שטח הגן הלאומי בנחל רפאים לכ-3000 דונם ושמידה על חווית ההגעה לעיר מכיוון זה.

מרכיב חשוב בתכנית הוא כביש הטבעת המערבי, שאמור להשלים את מערך הדרכים הטבעתי סביב העיר ולשחרר את גודש התנועה במרכז ההיסטורי. כביש זה הוא חלק ממערך התנועה המטורפולני, אשר הפיתוח במסגרת תממ/37/1 ישתתף בנטל מימונו. כמו-כן מוציפה התכנית לעיר שני מוקדי תעסוקה מדלים, אחד בצומת אורה ושני בשטח מחצבת הקסטל, בניחול משותף עם מבשרת ציון.

אם התכנית לא תאושר, לא יצאו אל הפועל בשלב זה האישיור הסטוטוטורי של הפארק המטורפולני, כמו גם הרחבת הגן הלאומי בנחל רפאים ועוד שטחים פתוחים שאינם מעונונים סטוטוטורית בתכניות קיימות.

ה. תכנון מרחבי

ועדת קוברסקי שמעה עדים רבים, שהציגו בפניה עמדות בעד ונגד סיפוח שטחים ממערב לירושלים לשטחה המוניציפאלי של העיר. בין השאר, הוצגו בפניה: מסמך שחובר על-ידי חוקרי מכון ירושלים לחקר ישראל עבור עיריית ירושלים, ובו המלצה להרחיב את תחום השיפוט עד לקו הגלישה המערבי (קו המחבר את הישובים נטף, שורש, כסלון, נס הרים, מטע וחורבת סינסף)⁴, ומסמך נגדי שחובר ע"י חוקרים מן הטכניון, בהזמנת המועצה האזורית יהודה. במסמך האחרון טוענים החוקרים, כי להרחבת גבולות ירושלים יש השלכות במישור התכנון הארצי, מעבר למישור הירושלמי-אזורי בלבד, ולכן "יתכן שרצוי היה אף לבקש את התייחסותה של המועצה הארצית לתכנון ובניה להצעת הסיפוח (...). בטרם ייקבעו עובדות ותכנוניות עקב החלטות במישור המוניציפאלי". עוד כותבים החוקרים:

הרחבת הגבולות תדרוש, כמובן, לערוך שינויים מפלניים בתכנית מתאר מרחי ירושלים, שעקרונותיה כיום מונתחים על שימור קדמי של אזור מטה יהודה, ובמיוחד הכביש הארצי, כחץ ירוק וכחידה נפית שבהם מוגבלות מאד אפשרויות הפיתוח. למעשה, נראה לנו שהרחבת הגבולות תדרוש הכנה של תכנית מתאר מחוזית חדשה, ולא ניתן יהיה להסתפק בעריכת שינויים לתכנית הקיימת משום שעקרונות היסוד בתכנית יפגעו. בנוסף לכך, יש להרחבת הגבולות המוצעת השלכות על תכנית המתאר הארצית לתפרדות האוכלוסיה ואולי גם על תכניות מתאר ארציות נוספות.⁵

⁴ ראה דו"ח ועדת קוברסקי, עמ' 19, וכן: שלום רייכמן, יוסף שבייד וישראל קמחי, מרחב ירושלים רבה – מסגרות מוניציפאליות אטרטגיות, מכון ירושלים לחקר ישראל, 1990.

⁵ שאול עמיר, רחל אלתרמן ואמנון פרנקל, תערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה, המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון, נובמבר 1990, עמ' 150.

הרחבת גבולות העיר שאושרה בשנת 1993 לא קבעה עובדות תכנוניות. מאז ההרחבה ועד היום לא נבנה בשטח דבר, ושתי התכניות הראשונות שאושרו באזור, (שניניים מסי' 47-48 לתכנית המתאר המחוזית), המאפשרות בניה על אדמות קיבוץ רחל ועל גבעה מצפה נפתות, אושרו רק בסוף 2004. עדיין לא אושרו בשטחים האלה תכניות מקומיות. לא יהיה זה מנוגם להניח כי יחידת הדיוור הראשונה בשטח שצורף לירושלים ב-1993, תיבנה 15-13 שנים לאחר הרחבת גבולות העיר. על יתרת השטח פורסמה הדעה לפיה לא יאושרו בה תכניות חלקיות, לפני שתוגשו תכנית מתאר כללית. תכנית המתאר הכוללת **לשטח היא תממ/37 ז' 37**. מכיוון שכך, לטענת חוקרי הסכנין שלפיה "יש להרחבת הגבולות המוצעת השלכות על תכנית המתאר הארצית לתפרוסת האוכלוסיה" אין סימוכין במציאות. יתירה מזאת: תממ/6, (תכנית מתאר ארצית לתפרוסת האוכלוסיה לשנת 2010, 1985) שחותה אוכלוסיה של 7 מיליון נפש במדינה בשנת 2010, לא אושרה בממשלה בשל הנימוק שהיא מוטה כלפי מעלה, אף שכבר היום, בתחילת שנת 2005, מתקרבת אוכלוסיית המדינה למספר החוזי בתכנית לשנת 2010. **בידושלים הוותה תממ/6אוכלוסייה של כ-630,000 נפש בשנת היעד 2010, וכבר היום מונה אוכלוסיית העיר כ-700,000 נפש בקירוב, ללא קשר להרחבת הגבולות האחרונה.**

ההצעה הנוספת, על פיה מן הראוי שהנושא יובא להתייחסות המועצה הארצית - התקבלה, וממילא כל שנינו לתכנית מתאר מחוזית מחייב דיון במועצה הארצית, על-פי חוק התכנון והבניה.

בנוסף, הוחל בשנת 1999 בהכנת תכנית מתאר מחוזית חדשה למחוז ירושלים, אשר בחנה מחדש את כל עקרונות מדיניות התכנון המרחבית.

בין מסמכי הקבע לתכנית המתאר המחוזית החדשה, תממ/30, מצביע פרופ' עמרם גוקן על תהליכי הפירבור בסובב המערבי של ירושלים בעשורים האחרונים, שגרמו לאבדן מעמדה הדומיננטי של העיר המרכזית במטרופולין, בעקבות יציאת תושבים מבוססים ממנה אל פרבריה המערביים:

הישובים היהודיים שהוקמו בסובב המערבי: מבשרת ציון ובית-שמש, נשאר קטנים יחסית עד אמצע שנות השבעים. כיום התפתח תהליך פרבור נמרץ שהגדיל את אוכלוסיית שני הישובים וגם לוחץ להקים ישובים עירוניים חדשים. גם הישובים הכפריים משנים את אופיים וקולטים תושבים חדשים (...). יציאת האוכלוסיה המבוססת מן העיר ירושלים אל סובב ירושלים עשויה להוביל את פיזור האוכלוסיה ברחבי המחוז ואת הביקוש להתבזר בו (...). עשויה לגרום למידה גוברת של קוטביזות חברתית-תרבותית בין העיר לאזור הסובב אותה (...). בעבר התרכזו האוכלוסיה המבוססת של המחוז בעיר המרכזית (...).

⁶ צוות תכנון תממ/30, סיכום שלב א' – הקבע לתכנון, ניתוח המצב הקיים, תחזיות ותרחישים, פברואר 2000, עמ' 20-11.

ברמטד מצביע גונן על ההשלכות של התהליך המתואר על העיר והמחוז, ובעלה שאלה תכנונת מהותית: **עד כמה לאפשר את התעצמות הפרבור המפורז במחוז ירושלים, על חשבון העיר המרכזית?**

תממ/30/1 הציבה מדיניות מחוזית היוצרת מידרג של סוגי ישוב: **עיר מטרופוליטית אחת (תכולת מבחינה תכנונית, לא מוניציפאלית, את מבישרת ציון, הרוחדת ורכס לבן), עיר משנית (כית שמש, האמודה להכפיל את אוכלוסייתה עד לשנת ה'תעד), שני ישובים פרבריים (צור-הדסה וגוש אבו גוש/קריית יערים) המונים כ-20,000 נפש כל אחד, שלשה ישובים קהילתיים (גזון, שריגים ורוגלית) והשאר – ישובים כפריים. תשובתה לשאלה שנשאלה לעיל, היא חד משמעית: יש לעבות ולענינם קיימים, אך לא לאפשר המשך מגמות הפיזור המפורז במחוז. מידרג הישובים שהיא מציעה אמור לספק אפשרויות למגוון צורות חיות, באמור, את סימון שטחי הבינוי של מנימלית בשטחים הפתוחים. מדיניות זו כוללת, כאמור, את סימון שטחי הבינוי של תממ/37/1- הר חרת ורכס לבן – כאזור לפיתוח עירוני. יחד עם זאת, המבטים מן הכביש הארצי נשמרים, וממערב למבשרת ציון וחר חרת, נקבע חיץ ירוק בכיוון צפון-דרום, מאזור עין חמד ועד הסטף, שברובו מיועד להיות גן לאומי.**

גם מדיניות התכנון הארצית, המתבטאת באופן מיטבי בתממ/35, מצביה אתגרים חדשים בפני מדינה בת מיליוני תושבים, אשר הבשילה משלב הנעורים אל שלב הבגרות, משלב החלוציות אל שלב ההתבססות: לא עוד מדיניות של פיזור אוכלוסיה והקמת ישובים חדשים בכל פינה, אלא הפניית תשומת הלב אל הישובים העירוניים, בהם מתגורר רוב האוכלוסיה, חיזוקם והגברת ההדמנויות לחיים איכותיים בתוכם, כך שתתמנע בדיחת אוכלוסיה חזקה מהם אל ישובים בדלניים.

לסיכום, ניתן לחלק את מדיניות התכנון הארצית הנוגעת לאזור זר, לשתי תקופות: הדרר הקודם של התכנונית, תממ/1 ותממ/31 (שנות השבעים והשמונים של המאה הקודמת), לא כלל את מערב ירושלים בתחום האזור לפיתוח עירוני של ירושלים; הדרר החדש של התכנונית, המבטא שינוי מחוזי בתפישה הכוללת של התכנון הארצי, כפי שיפורט בהמשך, ומיוצג ע"י תממ/30/1 ותממ/35 (שנות התשעים של המאה הקודמת, ותחילת המאה ה'תכחית) - כבר כולל את מערב ירושלים בתחום העירוני של ירושלים.

ג. מערב ירושלים בתכנון ארצות

1. תמא/31: תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולקליטת עליה (1992, 1998)
תמא/31 הייתה התכנית הארצית הראשונה, אשר התגיחה לפרשת הבנייה והפיתוח במדינה בראיה כוללת, בהצביה גבולות מוגדרים בין אזורים לפיתוח, אליהם יכונו יוזמות הבניה, ובין שטחים המיועדים להישאר פתוחים, למטרות שמירת הסביבה והטבע, נופש ופנאי.
לתכנית היו מספר מטרות, שהעיקרית בהן היא החיזוק מראש למניעת מצב, בו התרחשות בלתי-צפויה עלולה לגרוור קבלת החלטות תכנוניות הפוזות שלא הושקעה בהן מחשבה ובדיקה מספקת, כפי שארע עם התחלת גל העליה הגדול בתחילת שנות ה-90 של המאה ה-20.
היערכות זו באה לביטוי בשני מישורים: הדאגה לשמירת רצף שטחים פתוחים איכותיים, שלא ייפגעו על-ידי פיתוח בלתי מבוקר; והצורך להבטיח עתודה תכנונית של מכסת יחידות-דיוור ותשתיות מוכנות לביצוע מייד.

תכנת מלאי תכנוני לבניה למגורים
הצורך בהבטחת עתודות תכנון בא לביטוי בסעיף 16 להוראות תמא/31, עוד בגרסתה הראשונה, ובו אף צויין מספר מוגדר של 120,000 יחידות דיוור בכל הארץ, שיש להבטיח כי יחיו במלאי בכל עת:

16 יצירת עתודות תכנון, קרקע ומינה ותשתיות הנדסיות אל ראש השטח.
לשם הבטחת היערכות לכל מקרה של גידול משמעותי מהיר באוכלוסיה, יהיה על כל מחוז להבטיח את חלקו בעתודה תכנונית ומינה, כאשר העתודה התכנונית תכלול בסך-הכול 120,000 יחיד בכל הארץ, וזאת מעבר ובנוסף לצפי האוכלוסין שנקבע במסמך ב'.

כמשתמע מהמשך הדברים בסעיף 16.2(ד) הכוונה היא רק לפרויקטים ממשלתיים, וזאת למרות שאלא מהווים רק מעוט מתוך סך כל יחידות הדיוור המתוכננות במדינה מדי שנה. הרציונל העומד מאחרי כוונה זו הוא היכולת לשלוט בתזמון הביצוע ומכירת היחידות בפרויקטים ממשלתיים, וכן במחירי היחידות.

בהחלטות מיום 1997.5.16, אימצה הממשלה את החלטות ועדת המנכ"לים להאצת הבניה, בדבר תכנת מלאי תכנוני לבניה למגורים, ומדי שנה מתחדשת ההחלטה שמטרתה "להגיע למלאי תכנוני זמין לבניה למגורים ולמנוע עליה במחירי הדיוור בכל הארץ", ולפיה מוטל על שר הבנייה והשיכון ועל מינהל מקרקעי ישראל לדאוג לעתודה שוטפת של 60,000 יחיד בשנה, על קרקע בבבלות המדינה. (נספח מס' 5: החלטת הממשלה מס' 834 מיום 15.9.2003).

בעת עדכון הוראות תמא/31 בשנת 1997, נקבע כי מוסדות התכנון יתנו דעתם ליצירת מלאי כזה בהתאם למדיניות הממשלה, באמצעות הענקת קדימות למיזמים לאומיים (תמא/31, סעיף 9).
תממ/37 לא הומלצה על-ידי הוועדה המחוזית ולא הופרזה על-ידי המועצה הארצית כ"מיזם לאומי".

הרחבת השטח העירוני הבנוי

בתשריט עירידי הקרקע של תמא/31 נצבעו אזורים עירוניים, כגון שטחה הבנוי של ירושלים, בכתמי-בועה בצבע כתום, המוגדרים "שטח עירוני בנוי".

תמא/31 תוכנה מראש כתכנית קצרת-מועד, בעלת תוקף לחמש שנים בלבד. כאשר החליטה המועצה הארצית, בשנת 1997, להאריך את תוקפה של תמא/31 עד לכניסתה לתוקף של תמא/35 המיועדת להחליפה, החלט לשנות ולהגמיש את הוראותיה כך שיאפשרו הרחבות של ישובים עירוניים, וזאת מבלי לשנות את התשריטים. לשם כך הוסף להוראות התמא סעיף 11.1.6, היוצר מנגנון גמישות המסוגל לתת מענה לצרכי הפיתוח של הישובים העירוניים, תוך בקרה של המועצה הארצית.⁷

הסעיף שנוסף לתמא מפרט את התנאים להרחבת השטח העירוני: "הולנתי"ע תהיה רשאית לאשר הרחבה של שטח עירוני בנוי בשטח כולל של עד 10% מהשטח נשוא ההרחבה" על-חשבון השטח הפתוח, ובלבד שאינו שטח משאבי טבע, וזאת "רק לאחר שיגוש לה על-ידי מוסד תכנון או ע"י מיינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון תזכיר, שנדון תחילה בוועדה המחוזית, ואשר ממנו עולה כי עתידות הקרקע הזמינות לתכנון ופיתוח בתחום השטח העירוני – בהתחשב גם בצורך להבטחת עתידות תכנון כאמור בסעיף 16 – מתקבולות למיצוי, וכי אזור ההרחבה המיועד של השטח העירוני הינו אזור מועדף להרחבה ופיתוח עירוני מוגדר" (תמא/31, סעיף 11.1.6.2).

התזכיר שהוגש, התייחס לשטח תכנית מערב ירושלים שכולל באותה עת את שטחי גבעת מצפה נפתוח ומתחם בית-החולים הדסה, והיווה הרחבה של שטח ירושלים בכ-9.3%. לאחר צמצום שטח התכנית, אלה הם התחומים המעודכנים ביחס לתמא/31:

שטח ה"כתם הכתום" בתמא/31	שטח 116,000 דונם
שטח תממ/37	24,173 דונם
השטח המיועד לבינוי בתממ/37 (ללא התממ"ש)	5,747 דונם
השטח לבינוי החורג מן הכתם הכתום	4,234 דונם
הרחבה המבוקשת, באחוזים מן השטח לבינוי עירוני בתמא/31 *	3.65%
השטח לבינוי חדש החורג מן הכתם הכתום	3,513.5 דונם
באחוזים מן ה"כתם הכתום"	3%

* שטח זה כולל גם חלק מהשטח הבנוי של המושבים ומהשטח המופר של מחצבת הקסטיל.

המועצה הארצית שוכנעה, כי מלאי יחידות הדיוור הישים לבנויה בתוכני ירושלים, אינו מספיק לצפי האוכלוסייה לשנת 2020, גם על-פי האומדנים הנמוכים ביותר, ואימצה את תזכיר מילוי עתידות הקרקע שהוגש לה.

⁷ משרד הפנים, עדכון תמא/31, דברי הסבר, ינואר 1998.

מיצוי עתודות קרקע

מאז חלפו כשנתיים, והנשא הזה מיקד אליו תשומת-לב והשקעת משאבים, אולי יותר מכל נושא אחר שנבחן במסגרת התכנית.

בעת שנדרשו ההתנגדויות לתכנית מצפה נפתוח, תממ/47/1, שהופקדו ב-2004, הועלתה הטענה כי המלצת נעדרת קוברסקי, שהייתה אחראית לפיתוח מגורים בשטח המצורף, במיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקיים בגבולות העיר הקודמים – לא מולאה.

על כך השיב אדרי' דורון רוהטין, החוקר שמינתה המועצה הארצית בהתנגדויות לתממ/47/1 :
דרי'ח קוברסקי אינו מעוגן בחוק התכנון והבניה ולפיכך אינו מכפיף ואינו מחלף שיקול דעת מקצועי המקנה בחוק למוסדות התכנון. עם זאת הוא משמש כמסמך מסייע לקבלת החלטות תכנוניות, לפי שיקול דעת המוסד התכנוני ובפרספקטיבה של 13 שנים שחלפו מאז הכנתו. (...) אחד מעיקרי דרי'ח קוברסקי היה הצורך בבדיקת מיצוי עתודות בטרם הרחבה נוספת של העיר. בדיקה כזו נעשתה על-פי תממ/31/4, אף אם בפרוצדורה שונה מזו שהומלץ עליה בדרי'ח קוברסקי, והמידע המצדיק את אישור התכנית נמדד בפני מוסדות התכנון כאשר דנו בתכנית.⁸

הקואליציה למען שימור הרי ירושלים, גוף המאגד בתוכו כ-20 ארגוני סביבה וחברה בעלי עניין בירושלים, ערכה בדיקת מלאי של עתודות תכנוניות בעיר, אותה הגישה לשר הפנים, מר אברהם פורז, בסוף 2003, וגם הצגה בפני אדרי' רוהטין בעת שימוע המתנגדים לתכנית מצפה נפתוח. המסמך מנה 105 תכניות למגורים בעיר, ובין כ-30,000 יחיד. בדיקה של לשכת התכנון המחוזית העלתה כי הרשימה כוללת תכנית שנדרח עיי' מוסדות התכנון, תכניות שכבר נבנו ואוכלסו, תכניות שאינן מיועדות למגורים, ותכניות רעיוניות שלא הוגשו למוסדות התכנון. בניכוי הנתונים הללו, מסתכם המלאי ברשימה ב-17,000 יחיד. בנוסף על אלה, מונה הקואליציה עשרות אלפי יחידות-דירה שניתן להשיג באמצעות פינוי-בניי בשכונות ותקוות כגון הקטמונים ועיר גנים; עיבוי וציפוף הבניה במושבים והמרת שטחים המיועדים לשימושים אחרים, כגון משרדים, תעשייה ומלונאות. הנתונים האחרונים מבוססים על הנתות מסובכות לבדיקה ואשר, בכל מקרה, טווח המימוש שלהן הוא עשרות שנים. הקואליציה מבססת חישובים של רווחת דירה על הגעה ל-30 מ"ר לנפש בירושלים בשנת 2020, בעוד תממ/30/1, כמו תממ/35, מותבססת על 35 מ"ר לנפש, מספר שגם הוא מורד מן הממוצע הארצי החוזי ונמדד בהרבה מן הממוצע החוזי במגזר היהודי.

בימים אלה עובד צוות שלם מטעם הקואליציה על עדכון בדיקתה הראשונה, והיא הגיעה לרשימה של 103,000 יחידות דירה – קיבולת נומינלית לבניה בתוך ירושלים.⁹ מסמך זה לא חופף, ולכן טרם נבדק על-ידי מוסדות התכנון.

יש לראות כל ספירה וספירה-שכנגד בתוך מסגרת הנתות היסוד שעליהן היא מתבססת. מחלוקת על מספרים ניתנת ליישוב בקלות יחסית על-ידי ספירה חוזרת, אולם המחלוקת

⁸ אדרי' דורון רוהטין, תממ/47/1 – מצפה נפתוח – סיכום חקירת התנגדויות והמלצות חקירה, יולי 2004, עמ' 22-23. הדרי'ח הוגש לועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ובניה ואומץ על-ידה, בתקונים.
⁹ מותד אתר האינטרנט: www.ecowave.org.il

במקרה זה נסובה סביב הנחות יסוד, שביניהן קשה ליישם: יעד אוכלוסייה; רוחות דיר; אחוזי מימוש; המרת יעוד של שטחים שיועדו לשימושים אחרים, כגון מלונאות ותעשייה; היכולת להחיל תכנון פנימי-בנייני על השכונות הירושלמיות הותיקות, ומעל הכל: הדימוי הפיזי של ירושלים. הדברעה על הנחות היסוד צריכה להיעשות במסגרת מדניות תכנון כלל-ארצית.

שטח משאבי טבע

המועצה הארצית החליטה לדון בתממ/37, המציעה הרחבת השטח העירוני של ירושלים גם על חשבון שטח משאבי טבע, לאחר שנתקבלה חוות-דעת משפטית לפיה הועדה המחוזית, אשר החליטה להפקיד את התכנון, נהגה על-פי הוראות סעיף 12.5 בתמא/31. בסעיף זה נאמר:

12.5 החליט מוסד תכנון להפקיד תכנון בניגוד למגמות התכנון שבתשריטים המצורפים לתכנית זו, ילה עליו למסק החלטה זו ולהפנות תשומת לבך של הולתעי' להחלטתו זו, לצורך את תנימוק להחלטה, ולבקש אישורה.

אזורים החשופים למטרדים

חלק מהשטח לפיתוח עירוני בתממ/37 נפל באזור המסומן בתמא/31 כאזור החשוף למטרדים-מחצבות. הוראות התמא לגבי אזורים כאלה הן כי תכנית למגורים או לשימושי קרקע אחרים העתירים בפעילות אנושית, תאושר בתחומם לאחר בדיקת התאמה למוקד המטרדים או לאחר סילוק מוקד המטרדים. מוקד המטרדים במקרה זה, מחצבת הקסטל, סולק עם סוגרת המחצבה וביטול התכנית למחצבה תחלה במקום, בעת ההחלטה להפקדת תממ/37 בועדה המחוזית.

2. תמא/35: תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור (2004)

כפי שהוזכר לעיל, נערכו בשנת 1997 שינויים בתמא/31, לצורך עדכונה, אשר התייחסו להוראות התכנית בלבד, מבלי לערוך שינוי מקביל בתשריטים. הוחלט כי עדכון התשריטים, המחייב בדיקות מעמיקות במסגרת עבודת תכנון כוללת, ייעשה בתמא/35.

דבר זה אכן נעשה, ותמא/35, שאושרה במועצה הארצית לתכנון ובניה בינואר 2005¹⁰, **כוללת בתשריטיה את שטח תכנית מערב ירושלים בתוך מרקם עירוני**. אמנם אין בסיווגו של השטח כמרקם עירוני משום קביעה של יעודי קרקע, אך יש בו משום קביעת מגמות-היפוש להרחבת עירוניותו, לאחר שמוצו עתודות הקרקע הקיימות, והוא אמור להכיל את הביקושים החזויים עד לשנת היעד 2020. גבולות המרקמים העירוניים המסומנים בתשריט התמא, נתפשים בה כקווים אדומים, התומכים את התפתחות הערים.

השטחים המיועדים לפיתוח בתממ/37 אינם נופלים בתחומים המוגדרים בתמא/35 כמכלול נוי, רצועות נחל או רצועות נוף; עם זאת, בתשריט ההתחזית הסביבתית, הם נופלים בתחומי שטח לשימור משאבי מים ובחלקם גם בשטח רגשות נופית-סביבתית גבוהה.

¹⁰ אישורה הותנה במספר תיקונים, אשר אינם נוגעים לאזור מערב ירושלים.

תממ/37/1 כוללת בחוראותיה סעיף, (10.5.1), המתנה אישור תכנית מקומית בשטח משאבי טבע על-פי תממ/31, בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה אשר יכלול, בין היתר, בדיקה הידרולוגית.

התכנית תאמת את מנגנוניה של תממ/35: הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים ולהרחבת ערים קיימות, כנגד פיתוח פרברי זוחל במרחב הכפרי והקמת ישובים חדשים; חיזוק מטרופולין ירושלים כאחד מארבעת מוקדי הצמיחה המטרופוליניים הארציים ומתן עדפות לפיתוח ירושלים, בבירת ישראל; הליענות על משאבי העיר ושיפור מערך הדרכים והתשתיות המטרופוליני; תוספת שטח לפיתוח בהמשך רצוף וצמוד-זרפן לבניה קיימת; יצירת פארק מטרופוליני רחב-מימדים כחלק ממארג השטחים העירוניים, תוך אימוץ גבולותיו, כפי שהוצע בתממ/30/1; שמירה על רצף של שטחים פתוחים בעלי איכות גבוהה - תוכנית "מערב ירושלים" מוזקת את ההגנה על אזור הליבה השמורה של הור ירושלים, כפי שהוגדר בתממ/30/1, בכך שהיא מכוננת את הפיתוח אל תחומי המרקם העירוני, ומחדדת את הגבול בינו לבין השטח הפתוח השמור של הליבה.

יצוין כי תממ/35 טרם אושרה ע"י הממשלה, ולפיכך ממשיכה תממ/31 להיות תקפה בינתיים.

תממ/37/1 בראי החוראות הפרטניות בתממ/35:

- סעיף 6.2.1 – "תכנית מתאר מחוזית הכוללת תוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם הנתספת ממקומות ככל האפשר באופן שישמר רצף השטחים הפתוחים בתוך אזור התכנון בו חלה התכנית וגם השטח הפתוח באזורי תכנון גובלים ומיקומה יהיה ככל האפשר בשטחים שאינם בעלי רגישות נופית-סביבתית גבוהה או שערכם החקלאי שולי" – תוספת השטח לפיתוח ממקומות בצמידות לבניי קיים ותוך חיזוק השמורה על השטחים הפתוחים הנוגרים בתוך אזור התכנון. התכנית ממקומת בשטח ללא ערך חקלאי, אולם בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה, אך כאמור, כל תכנית מקומית שתחול על שטח בעל רגישות גבוהה, תחייב בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה.

- סעיף 6.3.2 – "על ת.מ.מ. הכוללת חוראות לענין צפיפות דיוור יחולו חוראות סעיף 12.2 בשינויים המחויבים" – תממ/37/1 אינה כוללת חוראות בדבר צפיפות הבניה למגורים בעצמה, וחוראותיה מחייבות תכנית מקומית שתוגש בתחומה לכלול חוראות כאלה. עם זאת, מציינת התממ קיבולות בגדה בשטח המיועד לפיתוח (סעיף 11.2.1), והועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, בעת שדנה בתכנית לפני אישורה, מצאה לנכון לאפשר הגדלה של קיבולות אלה, במטרה לצופף את השטחים המיועדים לפיתוח בתוכנית. התכנית מציעה צפיפות עירונית אפיינית, בניגוד לפיזור הבניה באזורים כפריים, ובכך שומרת על עקרונות פיתוח בר-קיימא.

- סעיף 6.4 – "ת.מ.מ. הכוללת תוספת שטח לפיתוח, תכלול חוראות המבטחות את ביצוע מערכות התשתית הדרושות, כולל תח"צ, לפני או לפחות בד בבד עם הפיתוח, או חוראות

המחייבות הכללת תנאים כאמור בתכנית מקומית" – תממ/37/1 כוללת סעיף (10.5) המורה כי בתכנית מקומית יקבעו מיקומים של קווי תשתית ראשיים, וכן "הוראות בדבר פתרונות ניקוז, איסוף, טיהור וסילוק שפכים". חלק חשוב בתממ/37/1, הוא התווית "כביש הטבעת המערבי", דרך ארצית האמורה להיות חלק מן המעגד התחבורתי המקיף את ירושלים, מפחית את עומס כלי הרכב הנכנסים למרכז העיר ובכך משפר את איכות החיים העירונית, ומאפשר גישה לחינוכי רכב הצמודים למרכזי תחבורה או תחנות של תחבורה ציבורית (פירוט בפרק התשתיות להלן).

- סעיף 6.5 – "מוסד תכנון הון בתכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי ישקול, בין השאר, את הצורך והאפשרות בחידוש עירוני וחוויות הבינוי הקיים כותאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי" – תכנית לחידוש עירוני וחוויות הבינוי הקיים בדרך של ציפוף, עיבוי או פינוי-בינוי, כלולות בתכנית המתאר המקומית המעודכנת של ירושלים ונמצאות בחלקן בחליכי תכנון ובצוע בעיר. נושא זה יוצג בפרוטרוט בפני החוקר שמונה ע"י המועצה הארצית לתכנון ובניה לשמירת ההתנגדויות לתממ/37/1, בכדי שיהיה בפני מוסד התכנון המידע הדרוש, לצורך שקילת הצורך והאפשרות האמורים.

- סעיף 7.1.1 – "ת.מ. הכוללת תוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני תופקד רק אם תכלול שטח פתוח בהיקף שלא יפחת מתוספת השטח לפיתוח" – תממ/37/1 מיישדת רק 14.8% משטחה לפיתוח חדש, וכ-75% בה מיועדים כשטחים פתוחים.

- סעיף 10.1 – "ת.מ. המיישדת שטח לפיתוח בתחום המסומן בתשריט כבעל רגשות נפית-סביבתית גבוהה, תופקד אם (...) הוגש למוסד התכנון נספח נופי-סביבתי". על אף האמור לעיל, ראוי מוסד תכנון לקבוע כי הנספח הסביבתי-נופי יצורף לתכנית המקומית שתעוד על פיה. תממ/37/1 מכילה, כאמור לעיל, הוראה המחייבת זאת.

- סעיף 10.2 – "מוסד תכנון הון בתכנית בתחום שטח שימור משאבי מים ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חידור מני נגר עיליים. תכנית מקומית בתחום שטח שימור משאבי מים, שלדעת מוסד תכנון עלולה לגרום לזיהום מן תחום, תלווה בחוות-דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התחום" – תממ/37/1 מכילה, כאמור לעיל, הוראה המחייבת זאת.

3. תממ/8: תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים. שמורות טבע ושמורות נוף (1981)
השטחים לפיתוח שמציעה תממ/37/1 נופלים על 96 דונם ון לאומי מוכרז בנחל רפאים, ו-1200 דונם ון לאומי לא מוכרז בהר חרת, שגיהם שייכים לכן הלאומי "הרי יהודה" בתממ/8. הוראות תממ/8 קובעות כי "לא יבטל ייעודם של שטחים בתכנית זו, אלא לאחר התיעצות עם מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע" (סעיף 6) וכי אסור שהשטח לבטול יעלה על 1/3 משטח של חגן הלאומי שהוא מחוץ חלק ממנו (סעיף 7), כל זאת באישור המועצה הארצית לתכנון ובניה. להלן חישוב השטחים שאושרו לגריעה מתממ/8:

חלק מתוך	שטח כולל של הגן	השטח המבוקש	החלק מהשטח
גן לאומי	הלאומי ברתמא/8 (בדונמים)	לגריעה (בדונמים)	הכולל
חר חרות	חרר יהודה	1200	
נחל רפאים	חרר יהודה	96	
סה"כ		1296	פחות מ-1/3

מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע דנה בתכנית פעמיים, ביולי ובנובמבר 2002, והביעה הסכמתה לגרוע שטח מהגן הלאומי בנחל רפאים תמורת הכללת שטח חלופי בעינות וואלגיה ועין לבן; וכן לגרוע שטחים מהגן הלאומי בחר חרות, בתמורה להכרזה על שטחים אחרים כגן לאומי, בהתאם לתשריט המוסכם.

הולנת"ע אישרה את גריעת השטחים הנ"ל מהגן הלאומי בישיבתה מיום 24.12.02, והמועצה הארצית אימצה את החלטת הולנת"ע בישיבתה מיום 3.3.03.

4. תמא/22: תכנית מתאר ארצית לער ויער (1995)

תממ/37/1 מציעה שטחי יערי כ-400 דונם הכלולים ב-3 תחומי יער בתמא/22. תמא/22 מאפשרת שינוי יעודם של שטחים אשר יועדו בה לער, בתכנית שתאושר על-ידי ועדה מחוזית (סעיף 9), כלומר בתכנית מקומית. מכאן ששינוי כזה אינו כרוך להיעשות במסגרת תכנית זו, שהיא תכנית מתאר מחוזית המאושרת על-ידי המועצה הארצית.

5. תמא/7/3: תכנית מתאר ארצית לדרכים, שינוי מס' 7 (1991)

סעיף 14 בשינוי מס' 7 קובע כי "בתכנית מתאר מחוזית מותר לקבוע שינוי בסיווג הדרך, תוספת דרך או מחלף או שינוי באיתור המחלף, תוך התאמה לתנאים מקומיים ובהתחשב בצורך למנוע מפגעים סביבתיים, לרבות מפגעים נופיים."

תממ/37/1 מבקשת לגרוע את תוואי דרך אזורית מס. 396 מתמא/3, בקטעים הבאים: בין מחלף מוצא לבין דרך מס' 395; בין דרך 386 לדרך מס. 39; ולהתנות במקומה את "כביש הטבעת המערבי", דרך ראשית ממוחלפת. הוספת הדרך החדשה אינה מהווה שינוי לתמא, כמשתמע מן הסעיף שהובא לעיל, אך בכל זאת הובאה בפני ועדת עורכי תמא/3.

ועדת העורכים המליצה ב-23.10.02 על הוספת כביש הטבעת המערבי לתמא/3 ועל גריעת הדרך האזורית בקטעים שלעיל.

במאי 2003 הועבר הטיפול בכביש הטבעת המערבי לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). נעשה פירסום על-פי סעיפים 77,78 לחוק, על התוואי המקורי, לתקופה של שנתיים.

לכשיסתיים הטיפול בוועדה לתשתיות לאומיות, תוגש תכנית השינוי לתמא/3 לאישור הממשלה.

ז. מערב ירושלים בתכנית המתאר המרחבית

תכנית המתאר המרחבית, תממ/1, שאושרה בשנת 1977, אינה כוללת, בשטח המוגדר בה "ישוב עירוני", את כל השטח לבנייני של תכנית מערב ירושלים, ומכאן ש"מערב ירושלים" מהווה שינוי לתממ/1. חלק מן השטחים המיועדים לבניי בתממ/1 37/1 מיועדים בתממ/1 כשטחי גן לאומי, קרקע חקלאית ויער.

עם זאת, קיים גם המצב החפץ: חלקים משמעותיים המיועדים כ"ישוב עירוני" בתממ/1, הופכים בתממ/1 37/1 לשטחים פתוחים. מדובר בשטחים מערבה לעין-כרם, צפונה למתחם החדש, במורדות והאלגיה לכיוון נחל רפאים וגבעת האוניברסיטה בהר חור.

בשנת 1999 הוחל בתכנית תכנית מתאר מרחבית חדשה ומעודכנת למחוז ירושלים, תממ/1 30, הנמצאת היום בשלבי דיון סופיים בוועדה המרחבית. צורת התכנון בחן לעומקו את מלאי העתודות התכנוניות בתחומי העיר פנימה, לאור תחזיות אוכלוסייה וניתוח מגמות לשנת היעד 2020. הניתוח כלל:

- בדיקת המלאי הקיים של יחידות-דיור מותכנות בכל שלבי התכנון, כולל תכנון רעיוני.
- ניתוח קיבולות נומינליות וריאליות.
- בדיקת תרחישים שונים של שינויים בגודל האוכלוסייה בעיר (המשך מגמות – שמירת יחס מוכתב בין אוכלוסייה יהודית לערבית – תחזית המתבססת על מגבלות החיצוני של קרקע למגורים בירושלים).

תרחיש	אוכלוסייה כללי	יהודים	לא יהודים
המשך מגמות	947,000	589,000	358,000
יחס 30%-70%		1,083,000	325,000
תחזית תממ/1 30		850,000	300,000

בין היתר, בחן צוות תממ/1 30 את המגמה בשיפור רוחות הדיור בירושלים בעשור האחרון, והראה כי שיעור הגידול בשטח לנפש היה בין 2.6%-ל-3% לשנה. בהנחה מינימליסטית, כי שיעור השיפור ברווחת הדיור יהיה כ-2% לשנה בעתיד, וכי ירושלים תיוותר עיר ענייה יותר מעיר מרכז הארץ, הסיק הצוות כי מספר התושבים אשר יתגוררו בשנת 2020 בתחום השטח הבניי היום בירושלים, יהיה נמוך יותר ממספר התושבים המתורגלים בו היום.¹¹ הצוות מצא כי בתחום הבניי בשכונות היהודיות יתגוררו בשנת 2020 כ-290,000 נפש, ויהיה צורך למצוא פתרונות דיור לכ-235,000 יהודים נוספים. בהנחה (מברה) של 3.5 נפשות למשק בית, נדרשו כ-67,000 יחיד.

¹¹ צוות תכנון תממ/1 30, סיכום שלב ב': חלופת התכנון – מרחות. משמעויותיהן והערבות, 31.5.2000. החוות התניח גם לאפשרות שמקדם רוחות הדיור יהיה נמוך יותר.

היקף יחידות הדיר המותכנות בעיר לאוכלוסייה היהודית, כפי שמצא צוות התכנון, היה בשיעור נומינלי של כ-48,000 יח"ד¹² ללא תכנון מערב ירושלים, ובתחזית מימוש של 70%¹³ מסתכמת ב-33,600 יח"ד. היתרה הדרושה לשנת 2020 היא של 33,400 יח"ד. כאופציה לאספקת יחידות הדיר הנתהרות מצויינים עיבוי המושבים, ציפוף ופינוי-בינוי, ללא מקדמי מימוש.

אוכלוסייה יהודית 2020	מס' יח"ד נדרש לשנת 2020, כולל שיפור ברווות דיר	היקף פרוייקטים מתוכננים (יח"ד) (יח"ד)	ציפוף, פינוי- בינוי (יח"ד)	עיצובי (במוש- בים)	סה"כ מצאי	הפרש (למימוש במחזמים חדשים)
525,000	67,000	70% X 48,000 מימוש = 33,600	15,000 (נומינלי)	5000 (נומינלי)	53,600 (שילוב של נומינלי וריאלי)	-13,400

¹²הטבלה לערכה על-פי מסמך שהכין אדרי ארי כהן, מתוכננת תממ/30/1.

קל לראות כי אין הגדל משמעותי בין הקיבולת הריאלית בפרוייקטים מתוכננים וחזויים שמופיעה בטבלה לעיל (33,600 יח"ד), ובין הרשימה שהציגה "הקואליציה למען הרי ירושלים" לאדרי דורון רוזנטיין, ב-2004 (המצוטט כאן בעמ' 16 לעיל). האופציות לציפוף וחדווש עירוני נתפשו גם ע"י צוות תממ/30/1 כבעלות סיכויים נמוכים ליישום עד לשנת 2020, אך, כאמור, לא הוצמד להן מקדמי מימוש.

גם אם מוסיפים את 20,000 יחידות הדיר הרעיוניות הללו ללא כל הפחתת מימוש – עדיין יחסר פתרונות דיר, לפי צוות תממ/30/1.

צוות תממ/30/1 ממליץ על חלופה המיעדת גם את הר חרת וגם את רכס לכן לפיתוח תעסוקה ומגורים, ומציין כי "קביעת האזור כמרכז עירוני מנובש על-פי תמא/35, משמעותה פיתוח בצפיפויות המאפיינות בניה עירונית. מכאן שהתכנונים המופיעים בחלופת הפריסה מצגינים תחזיות איכלוס שעדיין מותרה פוטנציאל בניה במקומם"¹⁴.

במילים אחרות, הצוות מציע אפשרות לפיה, אם ניתן יהיה לתכנן על אותו שטח בצפיפות גדולה יותר ולהניע למס' יח"ד גדול יותר, אזי השטח יוכל להכיל אוכלוסייה גדולה יותר.

צוות תממ/30/1 הגיע למסקנה כי יש לכלול את שטחי הפיתוח המופיעים בתכנית מערב ירושלים, בתחום המוגדר כ"אזור פיתוח עירוני" בתממ/30/1.

עם זאת, חרד צוות התכנון לגורל השטחים הפתוחים בהרי ירושלים, ולכן היתווה תחום המכונה "אזור הלילה השמורה של הרי ירושלים", בו נקבעו הוראות מחמירות לגבי פיתוח עתידי ולגבי שמירת ערכי הנף והטבע הקיימים. גבול הלילה השמורה עובר מערבה לתכנית מערב ירושלים.

¹² מבוסס על תכנית אב לתחבורה, ללא עיבוי המושבים ופינוי-בינוי, אשר נספרים בנספד.

¹³ תחזית מימוש גורפת של 70%, היא גבוהה ביחס לתחזיות אחרות.

¹⁴ צוות תכנון תממ/30, ד"ח מס' 8: מדיניות התכנון וקריטריוני הפיתוח, 25.10.2000, עמ' 10.

ח. מערב ירושלים בתכנית המתאר המקומית הערבית

תמא/35 ובעקבותיה תממ/1/30, קבעו את תחזיות האוכלוסין שלהן על בסיס נתוני מפקד האוכלוסין של שנת 1995, ואילו שנת הבסיס לתחזיות של תכנית המתאר המקומית הייתה שנת 2000. בנוסף, ככל שהתכנון יורד לרמה מפורטת יותר, כך התחזיות נעשות מדויקות יותר. תכנית המתאר המקומית התוותה לעיר ירושלים יעד אוכלוסיה גדול יותר מזה שהתניחה תכנית המתאר המחוזית, כנגזרת של בדיקות פרטניות ב-70 אוזרי תחזית דמוגרפיים בעיר.¹⁵ יחד עם זאת, הניחה התכנית המקומית תוספת קטנה יותר ברווחת הדור, ובסך הכל קבעה כי יתווספו לאוכלוסית העיר 134,500 יהודים, אשר יזדקקו לכ-45,000 יחיד חדשות. תכנית המתאר המקומית גם ניתחה את כל העתידות הקרקעיות בתחומי העיר והוסיפה עליהן שטחים (י"אזור מגורים חדש" בתשריט), המסתכמים, מלבד שטחי מערב ירושלים, בכ-7200 דונם.

תוספת שטח זו כוללת, אמנם, גם הכשרת שטחים בנויים קיימים במזרח העיר, אך היא מציעה גם אוזרי מגורים חדשים על המורדות הצמודים לשכונת גילה סביב-סביב, לשכונות רמות, הר נוף, רוממה, וכן תוספת שיפוצל נזה יעקב ופסגת זאב.

בהתחשב בקשיי המימוש של תכניות בירושלים, מציעה התכנית עמדה של תכנון רחבי של מגוון אפשרויות במקביל, אשר מתוכנן הקיבולת הראלית לשנת העד היא לעזים מצומצמות למדי. בסבלת קיבולת הבניה המוצעת באזורי המגורים מופיעות כ-180,000 יחיד קיימות, מהן 142,000 במגזר היהודי, וכ-109,000 יחיד לתוספת בקיבולת נומינלית, מהן 47,000 במגזר היהודי, כולל מערב ירושלים, להם תחזיות מימוש שונות עד לשנת 2020.¹⁶

התוספת של 47,000 יחיד במגזר היהודי אינה מספקת אפילו בכדי לספק את ההיצע הדרוש לפי תכנית המתאר המחוזית, שצפי האוכלוסיה בה נמדד ביחס לאומדן העיריה: תכנית המתאר המחוזית קובעת כי ידרשו 67,000 יחיד לאוכלוסיה היהודית לשנת 2020, אם כי אחוזי המימוש שהיא צופה גבוהים יותר מאלה של תכנית המתאר המקומית.

שתי תכניות המתאר לא התייחסו לחלופות בניה מעבר לקו הירוק. לאור נתונים אלה, ניתן להבין מדוע תכנית המתאר המקומית לא התייחסה לחלופה בה לא קיימת כלל בניה במערב ירושלים.

עם זאת, מומלץ לבחון חלופה הזו, גם אם תוביל לשרטוט דמות עיר בלתי רצויה.

¹⁵ הנושא נדון בתרחיב בפרק האוכלוסיה בד"ח זה.

¹⁶ צוות תכנית המתאר המקומית ירושלים 2000, התכנית המוצעת ועיקרי מדיניות התכנון, ד"ח מס' 4, סעיף 4.6.

ט. סיכום

ניתן לחלק את בחינת השפעת הבניה במערב ירושלים, לשלשה תחומי התייחסות עיקריים: התחום הסביבתי-עירוני; התחום האורבני-תכנוני; התחום התעבורתי.

התחום הסביבתי-עירוני:

תחום זה מתחלק לשלושה מרכיבים גיאוגרפיים:

- המרכיב הראשון הוא מתחם בית-החולים החדשה. בהסתכלות מרחבית ומנקודת מבט סביבתית, בית-החולים מבודד למעשה מן העיר ומוקף שטחים בעלי ערכיות נופית גבוהה, בהם הכפר לשימור עין-כרם והעמק ובו סכר בית זית מצפון, עין חנדק והססוף ממערב. אד דוקא אזור רגיש זה אינו עומד כאן לדיון ואינו כליל בתכנית מערב ירושלים (תממ/1/37): הויכוח עליו, ברמת התכנון המחוזי, הוכרע בשנות השבעים, כאשר הוא הוכלל ביעוד של אזור לפיתוח עירוני כבר בתכנית המתאר המחוזית המאושרת (תממ/1/1). להיפך: חלקים גדולים שנכללו אז בתחום "ישוב עירוני" מוצעים בתכנית מערב ירושלים כשטחים פתוחים. המרכיב השני הוא מתחם רכס לבן, והמושבים אורה ועמינדב. כאן מדובר בבניה על שיפולי הרכס, בשטחים שאינם אדמות חקלאיות ואף אינם שטחים פתוחים שמורים על-פי תכניות המתאר הארציות לשימור, (תמא/8 ותמא/22) למעט תיקונים קלים המתבטאים בחלופי שטחים. בתמורה לפיתוח כאן נוספים שטחים נרחבים לזן חלואי בנחל רפאים, נשמרים עינות לבן ואלאגיה וכמו-כן כוללת התכנית ברמה המחוזית הוראות להגנה על העמק המפריד את רכס לבן מן השכונות הקיימות ובעת משואה. התכנית באזור זה מניחה גם תחילת של עיבוי וציפוף המושבים בטווח הארוך, אך, בהגדרה, מותירה את ההחלטה בדבר עיתוי המהלך הזה בידי תושבי המושבים עצמם.
- המרכיב השלישי, הר חרת, הוא המשך ישיר וצמוד-דופן של שטח המבנה של מבשרת ציון (מעוז-ציון לשעבר) ודרומה. כ-825 דונמים מתוך השטח המיועד לפיתוח עירוני בתממ/1/37, הם שטח מופר של מחצבת הקסטל והמגרסה. לגביהם השאלה האמיתית איננה שאלה תכנונית, אלא שאלת ההשתתפות המוניציפלית: אין חלוקי דעות ממשיים לגבי יעוד השטח כשטח לפיתוח, וחילוקי הדעות מתמצים בהתנגדות לכך שהשטח יהיה שייך מוניציפאלית לעיר ירושלים.

- נותר למעשה אזור אחד השרוי במחלוקת קשה יותר בנושאים סביבתיים, והוא שיפולי הר חרת, ובעיקר מטע הזיזים שממזרח לו. אזור זה נדון ארוכות בין יזמי התכנית ובין הגופים שעניינם איכות הסביבה, והתכנית המוצעת משקפת את ההסכמה שהושגה בין הצדדים בסופם של הדיונים הללו. יש להביא בחשבון כי התכנית היא בשלב זה תכנית מתאר מחוזית, וכי בתכנון המפורט יישמרו שטחים נוספים מתוך האזור המיועד לפיתוח עירוני, כשטחים ירוקים: בהם שטחים המוגנים על-ידי חוק העתיקות וכן שטחים שיועדו כשטחים ציבוריים פתוחים בשכונה החדשה. חלק מהגופים הירוקים המתנגדים לתכנית, חשים כי ההסכמה שהושגה היתה למעשה תולכת שולל, מאחר ומה שהובטח להם בתמורה היה

קידום גן לאומי ששטחו משתרע מחוץ לקו הכחול של תממ/1/37. פתרון אפשרי לבעיה זו הוא הרחבת תחום הקו הכחול של התכנית או התנגייתה באישור תכנית הגן הלאומי, בדומה לפתרון שהוצע על-ידי החוקר בתכנית מצפה נפתח.

התחום האורבני-תכנני: עיקר טיעוני הגנדה הוא התנגדות לפיזור מאמצי הפיתוח של העיר ירושלים מחשש לפגיעה בפינתח מרכז העיר, ובהעדפת חלופות אחרות לבניה:

- **שאלת הפיזבור**: כפי שהדאינו לעיל, בעשורים האחרונים, לפני שצורפו לירושלים השטחים ממערבה, וגם בתקופה שחלפה מאז צירפם, התרחבו כל הישובים הפרבריים סביב העיר, ושואבו 80% מעוזוביה: החל ממעלה אדומים במזרח, המשך באפרתה ונוש עציון בדרום, צור חדסה וביתר עלית בדרום-מערב, מבשרת ציון ובית-שמש במערב, וכלה בנסף, הר אדר ובבעת זאב בצפון-מערב. מן המתצית השניה של שנות ה-1990 ואילך, נוספה גם העיר מודיעין לרשימת היעדים השואבים אוכלוסיה צעירה וחזקה מירושלים. ישובים אלה סיפקו מענה לאוכלוסיות שונות, בהן גם לאוכלוסיות מבוססות, על חשבון העיר ירושלים, ופענו במעמדה ובחוסנה הכלכלי. הצורך של פלחים מסויימים באוכלוסיה למצוא אזורי מגורים המציעים איכות חיים ימשיך להתקיים, והשאלה היא רק אם המענה ימשיך להינתן בישובים הסובבים את ירושלים, או שמא הגיע תורה של ירושלים לקבל גם חלק מאוכלוסיה מבוססת זו. מבחינה תכנונית, אין הבדל ממשי בין הרחבת מבשרת ציון דרומה לבין בניית שכונה ירושלמית בחר חרות. ההבדל יהיה רק בכתיבת אליה ישרלמו המוסים. דווקא בניית תכנית מערב ירושלים תאפשר מען מענה לאוכלוסיה חזקה העוזבת את העיר, פבניה צמוד-זיפן בעל צפיפות עירונית, אשר פגיעתו בשטחים הפתוחים קטנה יותר. מניעת בניית תכנית מערב ירושלים אינה מניעת הפיזבור, אלא רק סחיפת בסיס המוש של העיר. לעומת זאת, הרחבת ישובים כמו הר אדר, נסף, שרש ופז-חדסה, תפגע בנופם של הרי ירושלים ותהווה לחופעות הפיזבור הבלתי רצויות ולהגברת השימוש ברכב פרטי – לאין שיעור יותר מאשר ההרחבה של העיר ירושלים.

- **חלופות הבניה בצפון ודרום העיר**, הן חלופות הכרוכות בשיוויים מדיניים והפקעות שטחים נרחבות. נטען כבר בעבר, בפני ועדת קוברסקי, כי "ההרחבה מערבה סותרת את מדיניות מקבלי ההחלטות בדרג הארצי והמחוזי, שכייוונה לחיזוק המטרופולין ע"י איכלוס יחידים בגושי התישבות במרחב (מעלה אדומים, ביתר, אפרת, בעת זאב, אדם, הר אדר, הר שמואל, מבשרת)".¹⁷ השאלה הנשאלת היא אם זוהי עדלין מדיניות מקבלי ההחלטות בדרג הארצי, או שמא מדיניות זו השתנתה בינתיים. בכל מקרה, השאלה היא שאלה מדינית בינלאומית וחלוקה במשתתנים רבים מדי מכדי שניתן יהיה להצמיד לה תחזית מימוש.
- **חלופת עיבוי מעלה אדומים** והיבורה לירושלים היא אולי בעלת היתכנות גבוהה יותר, אך התנונים הסטטיסטיים מראים כי אוכלוסיית מבקשי הדיר במעלה אדומים היא האוכלוסיה הפחות מבוססת, כאשר אוכלוסיה דתית-לאומית מבוססת עוזבת לאפרת ולנוש

¹⁷ עמיר, אלתרמן ופרנקל, 1990.

עציון ואילו האוכלוסיה החילונית המבוססת עוזבת לכיוון מערב.¹⁸ גם אם תבוצע חלופה זו, היא מיועדת לספק כ-3500 יח"ד בלבד, ועדיין ידרשו אזורים נוספים בהם תיבנה כמות גדולה של יח"ד בהיקף אחד, על קרקע ציבורית.

- **חלופת העיפוי** בתוך העיר : מדיניות התכנון העירונית תהווה עד היום היתר הימנעות מבנייה בעמקים ובניה מעל קו גובה מסויים בלבד. מתנגדי הבניה במערב העיר הציעו חלופה של בניי מתחת לקו הגובה המקובל, על חשבון השטחים הציבוריים הפתוחים, ברצועה סביב שכונת העיר. הערכת המציעים, כי חלופה זו עשויה להוסיף 30-35 אלף יח"ד, היא סתמית, מאחר וברור כי לא ניתן לבנות רצועה כזו סביב כל העיר. תכנית המתאר המקומית בדקה חלופה כזו ומצאה כמה אלפי דוגמים שניתן להוסיף באופן כזה לעיברי שכונות קיימות. בשכונות רמות וגילה, לדוגמא, הרצועה הזו היא בחלקה בבעלות פרטית, ולכן סיכויי המימוש שלקחו בחשבון לתכנית כזו הם נמוכים ביותר לשנת ה'עד. אך השאלה העיקרית הנשאלת היא, מדוע זכות התכנית לבניית אלפי יחידות דירת מצפון לשכונת רמות, מדרום לשכונת גילה וממזרח לשכונת הר חומה – בשם "עיפוי", ואילו תכנית לבניית 5000 יחידות דירת מדרום למושבס אורה ועמנידב נקראת "שכונה חדשה"? נדמה כי התבדל העיקר בין הצעות אלה אינו באופיין התכנוני, אלא דווקא במידת זמינות הקרקע בהן : בעוד שהחלופות הראשונות מוצעות לתכנון על קרקע פרטית ברובה, הרי שחלופת מערב ירושלים מתוכננת על קרקע בבעלות המדינה.

- **חלופת עיפוי העיר** : ההצעה להוסיף שתי קומות בשכבה אחידה על-פני כל העיר, היא בעלת חשיבות לטווח ארוך. תכנית המתאר המקומית בדקה חלופה כזו ולקחה בחשבון את התוספת הראיאלית שניתן לקבל ממנה. תוספת יחידות-דירת בשיטה זו היא איטית ואינקרמנטאלית, נעשית ביזומה פרטית וברוכה בהסכמות בין שכנים ברכוש משותף. התוצאה היא שגם בשכונות בהן היא רצויה ומבורכת, מימושה אורך שנים רבות. בהקשר זה, עולה שאלת הדימוי של ירושלים : מה חשוב יותר לשימור אופיה וייחודה של העיר : ההרים המיוערים (על-ידי הקי"ל, בשנות ה-1960) בדרך אליה מתל-אביב, או שימור אופיין של שכונות לב העיר המנדטוריות והעתיקות יותר, אכן העיר העתיקה והר ציון, המבטים אל הרי מואב הנשקפים מן השכונות הוותיקות וכמובן : העיר העתיקה עצמה?

חתמים מתחבורתי : נושא זה נידון בפרק הבא הנוגע לתחבורה ותשתיות.

¹⁸ תממ/30, סיכום שלב א', עמ' 23 ; מכון ירושלים, השתתן הסטטיסטי לירושלים.

1 סמ' 1000
המכירה והמכירה

1. המלצות הוועדה

=====

הוועדה ממליצה להרחיב את תחום השפוט של העיר ירושלים בגבולות
הנוכחיים במפת המצ"ב ובכפוף להמלצות המפורטות בהמשך. קרי הגבול
החדש מתאר מילולית בגרסה 1 לדו"ח זה.

מועדים מוסמכים יקבעו את הקו המדיניק בהתאם להמלצות פני
שיאשרו על ידי שר הפנים.

בהתאם וחדש יכלול השטחים הבאים:

- מנשרת ציון (בגבולות תחום המכניון של הישוב)
- מוצא עילית
- עמק ארזים
- הר הרות
- הר מיתן
- שטח מצפון-מערב לעין פז
- שטח בעמק רמאלים ומרדורתיו
- שטחים בקיבוץ רמת רחל

פירוק השטחים המצוינים לתחום שיפוט של ירושלים נעשה בכפוף
להמלצות הבאות:

1. עיריית הרות

תחום המגורים: הכניסה לפיתוח מגורים בשטח המצויף יאשרו רק
לאחר מינוי הסטנציאל המקצועי הקיים למטרה זו בגבולותיה
הנוכחיים של העיר ועל פי המלצות של ועדת המעקב (ראו טעמי
5 שלהלן).

3. שימושי מקצוע לתעסוקה: כבר בשלב מוקדם, עם צירוף השטחים לתחום השיפוט של יושלים, ניתן יהיה לאשר חכמינו המשיעית קרקעות לפיתוח מקורות תעסוקה.

4. מניחה מקומי במבשרת ציון: כדי לאפשר לתושבי מבשרת ציון לשמור על אופיו של הישוב ולהבטיח את פערותם העצובים, תפוצצו הועדה לקיים בישור, גם לאחר צירוף, מעגות של מניחל המצוי. הועדה מדגיש את החקיקות של מניחל מניחל ואת הצורך בהבטחת כלים מתמטיים שיבטיחו העסקת שירותים ושירות אופי המקום תוך התחשבות עם ראון האוכלוסייה.

5. מניחל למבשרת ציון לאומיים - חר איתן: מניחל הר איתן, אשר יצור לתחום השיפוט של יושלים, יהיו יהודים תפוצצו עממיות.

6. מניחל ון יהודים כהכנת מתאר ארצי, ברמה מתמית וטפוחות. מטעם המועצה הארצית לתכנון ולבניה ויועץ למסירות ציון לאומיים.

7. יוזמות פיתוח פשוטות: הועדה ממליצה על יוזמות משותפות של עיריית יושלים והמועצה הארצית מטה יהודה בארץ בעל פוטנציאל פיתוח משני עברי גבול השיפוט החדיש. כמו כן ממליצה הועדה שעיריית יושלים יחד עם המועצה הארצית מטה יהודה יבניו תכנית פיתוח על פיה יקודם פיתוח הפוטנציאל של השטחים חללי.

5. שמירת נון וטבע: כשחטיש המצוריס נמצאטי מיתחמים בעלי ערכים של נון וטבע מיוחדים. לבן, ככל שלב של הבגון ופיתוח יישו מאמצים שלא לפגוע בערכים אלה. ועדת המעקב (הגזפרת בסעיף 6 שלחלו) תסדיש תשובה לב מיוחדת לענין זה.

6. ועדת מעקב: תואיל ומדובר בעיצוב דמותה של חביבה ולענין משמעות לאומית, אורגית ומקומית כאחד מטעמים הוחדה לבגון ועדת מעקב שיעקור תפקידה ללוח את ימים התמצאות שלעיל ולהכניס את מימון המלא. ועדה זו, שתסדידה ליישם לשם חפצים, תסונח על ידי ותקבץ מנציגי משרד הפנים, משרד החינוך והשכונן, עיריית ירושלים ושני נאומי ציבור.

2' אס' /

תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (משק המזון - החלפת ספקי מזון) (תיקון), התשנ"ג-1993

בתוקף סמכותי לפי סעיף 19 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) התשס"ט-1989,
(באישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות והוראות משלמות אלה:

1. בתקנה 3א) לתקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (משק המזון - החלפת ספקי מזון, התשנ"א-1991 (להלן - התקנות העיקריות), במקום "בתוך שלושים ימים" יבוא "בתוך עשרה ימים".

2. בתקנה 5א) לתקנות העיקריות, אחרי "בתוספת מצרים כחוק" יבוא "כפי שהוא מתוקף במועד ההחלטה של המפקח".

3. בתקנה 10 לתקנות העיקריות, במקום "תזונה צמחית" יבוא "זיגוב צמחים או חסילים אחרי".

4. החלפתן של תקנות אלה ביום כ"ז בסיון התשנ"ג (16 ביוני 1993).
י"ב בניסן התשנ"ג (4 באפריל 1993)
(תש" 2182-3)
אשרוב רובינשטיין
שר האגודה החקלאית

1. ס"ח התשס"ט, עמ' 26.
2. ק"ח התשנ"א, עמ' 1125.

אגודת ירושלים (שנייה) החום העירייה (תיקון) התשנ"ג-1993

בתוקף סמכותי לפי סעיף 8 לפקודת העירייה, ולאחר עיון בהסכר של ועדת החקירה בהתאם להוראות הסעיף האגודה, אני מכריז לאמור:

1. בסעיף 1 לאגודת ירושלים (שנייה) החום העירייה, התשנ"ג-1985, אחרי המילים "12) בפברואר 1985)" יבוא "בספטמבר בתשרי העריר בקנה מידה 1:20,000 והחומים ביד שר המים ביום י"ט באייר התשנ"ג (11 במאי 1993)".

כ' באייר התשנ"ג (11 במאי 1993)

אריה זרע

שר הפנים

1. ידני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.
2. ק"ח התשס"ט, עמ' 808.

או המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) (משק יהודה, תיקון מס' 2, התשנ"ג-1993

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 1 ו-2 לפקודת המועצות המקומיות, אני מצווה לאמור:

1. בהתוספת הראשונה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התש"ח-1958, בפרט (נב), בהגדרת "מפה", במקום המילים "ינכ" שחוקנה בהשריט העריר בקנה מידה 1:20,000 והחומים ביד שר הפנים ביום כ"ג בחשוון התשנ"ג (19 בנובמבר 1992) יבוא "ינכ" שחוקנה

1. ידני מדינת ישראל, נוסח חדש 9, עמ' 256.
2. ק"ח התש"ח, עמ' 1256; התש"ג, עמ' 17; התשנ"ג, עמ' 178.

קידום החלטות 5524, ה' בסיון התשנ"ג, 25.5.1993

בתשריטים הערוכים בקנה מידה 1:20,000 והחתומים ביד שר הפנים ביום כ"ג בחשוון התשנ"ג
(19 במבמבר 1992) ויום כ' באייר התשנ"ג (11 במאי 1993).

כ' באייר התשנ"ג (11 במאי 1993)

(תמ 136-3)

אריה דרעי
שר הפנים

עו זכות משפחים (הקטנה להחשפה) (מס' 3) התשנ"ג-1993

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לחוק זכות משפחים של זוג צמודים, התשל"ג-1973 (להלן -
החוק), אני מצווה לאמור:

1. בתוספת לחוק -

אחרי "עילודודון - Philodendron Schott."
יבוא "פילוקה - Philia L."

כ"ב בניסן התשנ"ג (13 באפריל 1993)
(תמ 12-3)

יעקב צור
שר החקלאות

1. מס' התשנ"ג, עמ' 222: התשנ"ג, עמ' 265 תמ 398
2. קידו התשנ"ג, עמ' 1366 התשנ"ג, עמ' 222: התשנ"ג, עמ' 265 תמ 398

כללי המועצה לענף הלול (מרכיבות לייצור פטמים לשיווק בשנת 1993) (תיקון),
התשנ"ג-1993

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 3, 31, 70 ו-71 לחוק המועצה לענף הלול וייצור ושיווק,
התשנ"ב-1963 (להלן - החוק), קובעת המועצה לענף הלול כללים אלה

1. בכללי המועצה לענף הלול (מרכיבות לייצור פטמים לשיווק בשנת 1993),
התשנ"ב-1992, בסעיף 2, במקום "190,000" יבוא "195,400".

נתמשי.

יגת' ב שא

כ"ו באייר התשנ"ג (17 במאי 1993)
(תמ 683-3)

ישב ראש המועצה לענף הלול

מייכה מריש
יעקב צור
שר החקלאות

1. מס' התשנ"ג, עמ' 12.
2. קידו התשנ"ג, עמ' 1361.

3 ספר א'

- 1 -

סיכירות הממשלה

תאריך: 21.06.1998. שם הממשלה: מיר 3913.

היזקה של ירושלים

3913.

פ ה ל י ט י ס (מה אחד):-

לאמץ את המלצות הועדה להיזוק ירושלים וכן כאשר הצגות נוספות שעלו בדיון. כמנהל נמנה וכהזק את ירושלים, למען כל מושבניה. הולך פירוט ההחלטות:

החלטת הוועדה שיפוט ירושלים

להטיל על שר הפנים לפעול להחלפת תחומי השיפוט ומרכז המבחן של ירושלים ולעשות את כל הנדרש, לרבות יזום הקמתו כדי לענות על צרכי פיתוחה ופשוטה של ירושלים.

החלטת שר הפנים בדבר המבנה המפורטת להחלפת תחומי שיפוט ירושלים, יובאו לאישור הממשלה עד ל-1 באוגוסט 1998.

שר הפנים יפעל למבחן השטחים שצורפו לחומי שיפוט ירושלים משנת 1992 ואילך, בהנחה לאפשר מיצוי הבניה להגוררים נשטחים אלה, המיומן לקידום המבחן האמור יהיה מתקציב המדינה.

ב. הקמת עיריית גג - ש"ב ירושלים

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 1604 (7/8) מיום 12.2.97 בדבר הכנת הצעה להקמת עיריית גג - טובה ירושלים ובגין מעבדה הליזות של ירושלים, הפעל ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לניבוי המלצות בדבר העברת סמכויות ההחלטות כיום בידי משרדי הממשלה, ברמת המחוז, לידי עיריית הגג. הועדה תמלא עם נציגי משרד הכסות אופן שילובם של הישובים מעוזת, מטסון ומדרום, במיוחד בתחום המבחן ומבניה;

האמור - בכפוף להסדר נושאים משפטיים, עכ-דעת היועץ המשפטי לממשלה.

המלצות ועדת המנכ"לים יובאו לאישור הממשלה.

בראש מועצת העיריית הגג, שתורכב מראשי הרשויות המשתתפות בה, יעמוד ראש עיריית ירושלים.

உள்ளுள்ளு, உள்ளுள்ளு

5 של 100/



מזכירות המועצה

ירושלים, כ"ו באב תשס"ג
23 בספטמבר, 2003

אל: מר מועצה

שלום רב,

היינו מתכננים להציג בפניכם את התוכנית המועצה מס' 775
עד מס' 859 מיום 15.9.2003, שיוצגו בהצגה המדינית הכלכלית לשם
מטרות המצאה, שינויים מבניים ורעב המצאה, לפי תפריט
המצאה.

המצאה

כ"ו
ישראל מועצה
מזכיר המועצה

הערה: היצע המועצה למועצה
נגיד בנס ישראל
נציג שירות המדינה
המועצה הכלכלית של מועצה המועצה
המועצה על המצאה, מועצה המועצה
המועצה הכלכלית, מועצה המועצה

שינוי גבולות מוניציפליים

833.

מ ח ל י ט י ס:

למקן את פקודת העיריות ופקודת המועצות המקומיות, במטרה ליישם ולזרז את משרד קבלת ההחלטות בנושא שינוי גבולות מוניציפליים, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:

במקרה בו נעשה מתווית להסכר ונגיה קובנה החלטת בזב סמן מוקד להסכר שסכרד מימשה בדמש החלטת בזב שינוי גבולות מוניציפליים, יראו את החלטת הוועדה המקומית כהחלטת ועדת הקורה לעניין שינוי גבולות מוניציפליים.

הודעת השלטת המקומית לבניה למגורים

834.

מ ח ל י ט י ס:

בהמשך להחלטת המחלטה מס' 2315 מיום 30.7.2002, ובמטרה להגיש קמלוי המקומי דמון לבניה למגורים, בהיקף מודש לבניה במשך שלוש שנים, ובמטרה למנוע עליה במחירי מדיור בכל הארץ:

1. להסיל על שר הבינוי והסכרן והמכל מימשה מקי קי ישראל את האחריות לקידום חוכניות לבניה על קרקע במטרה המדינה ובשליטתה, והמשכן למסדות המקומי, בהיקף של 60 אלף יחידות דיור בשנת 2004 ו-60 אלף בשנת 2005. אחת לרבעון יועבר דיווח נכתב לוועדת השלים לענייני חברה וכלכלה.

2. למקן את מוקד המקומי והבניה, המשכיה-1965 (להלן - החוק), בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:

החובת מסכריות הוועדות המקומיות

א.

1. במקרה בו אושרה במהלך 10 השנים האחרונות חוכמה ממשר מקומית, אשר חלה על כל מוקד המקומי (להלן - חוכמה ממשר מקומית), מוקדה לוועדה המקומית המקומית, לאחר חוכמה ממשר מקומית עם הרואה של חוכמה מפורטת (להלן - חוכמה מפורטת), אשר הרואהיה אינן מפורטת את הרואות חוכמה המקומית.

האוניברסיטה העברית בירושלים
צוות מחקר מערב ירושלים

פרק 7

תשתיות

אדרי' לינור לנקין

תשתיות

א. הקדמה

תממ/ל 37/1 היא תכנית מתאר ברמה מחוזית, בקנה-מידה 1:25,000, ואילו תכנון התשתיות בתכנית נעשה בשלב התכנית המפורטת, שלב שתכנית זו עדיין לא הגיעה אליו. בסעיף 10.5.5 להוראות תממ/ל 37/1, נכתב כי מיקום קווי התשתית, וכן הוראות בדבר פתרונות ניקוז, איסוף, טיחור וסילוק שפכים ייקבעו בתכנית מקומית.

עם זאת, ישנם אלמנטים רבים שניתן לחוותם כבר בשלב זה. בהתחשב בטענות שהעלו מתנגדי התכנית, יש לבחון בפרק זה שני היבטים עיקריים:

1. עלות: מה יהיה חלקה של העירייה במימון התשתיות שישרתו את שתי השכונות החדשות המיועדות להיבנות בתכנית מערב ירושלים? במלים אחרות: כמה זה יעלה לעיר, ועל חשבון מה יבוא הכסף?

2. איכות סביבה: מה יהיו ההשלכות הסביבתיות של הקמת מערכות התשתית עבור שכונות אלה, מן ההיבט הנפי ומהיבטים אחרים של איכות הסביבה.

שני נתונים יש לראות בבסיס הדברים:

א. על אף שהעיר ירושלים זוכה לדגש מיוחד בתכנית המתאר הארצית המשולבת תמא/א 35, המונח בין מטרתיה מתן עדיפות לפיתוח ירושלים, כבירת ישראל¹, "מערב ירושלים" לא הוגדר כפרויקט לאומי.

באזורים מסויימים בארץ מוקמים, ממניעים המוגדרים לאומיים, פרוייקטים של דיור ותעסוקה, אשר אינם יכולים להיות ממומנים ממכירתם בלבד ולכן נדרשת בהם השקעה ממשלתית גדולה. מערב ירושלים אינו אזור כזה. הפרויקט נוחל כמשק כספי סגור ומימון ביניים בנקאי או ממשלתי, יוחזר בתוך זמן קצר על-ידי מכירת הדירות, ולא יעמיס על התקציבים הלאומיים.

ב. מאחר והעיר ירושלים התבססה תמיד על תשתיות המגיעות ממערב, הרי שמערכות התשתית שזינע את השכונות החדשות במערב ירושלים קיימות כבר ברובן עד ראש השטח, ואין מצריכות פיתוח מיוחד. זאת בניגוד למצב באזורי בניה הנמצאים בכיוונים מזרח, צפון ודרום. מדובר על תשתיות חשמל במתח על ועליון, קווי מים, דלק וגז ומתקן טיחור שפכים.

המערכת היחידה הדורשת השקעה גדולה, גם כספית וגם סביבתית, היא כביש הסבעת המערבי, אשר בו נדון בסוף הדברים. הכביש, בניגוד לתכנית מערב ירושלים כולה, דווקא הוכרז כפרויקט לאומי, והעבר לטיפול הועדה לתשתיות לאומיות. ביצוע כביש זה מותנה בהקצאת תקציבים מתקציב המדינה, ולכן גם השליטה בביצוע אינה תלויה באישורה או אי-אישורה של תממ/ל 37/1.

¹ אדר שמאי אסיף ורופי אריה שחר, תמ"א/א 35. תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשמור. הוראות התכנית, ינואר 2005.

ב. תשתיות ראש השטח

אלה הן מערכות תשתית ארציות ומחוזיות, מהם מתפצלים קווי הולכה לנתד שכונה ספציפית. תשתיות העל לאספקה ראשית של אנרגיה, מים ותקשורת לשטח התכנית מגיעות כולן ממישור החוף.

חשמל ותקשורת:

מערכות התקשורת הן תת-קרקעיות ברובן (מובלות ממרכזות של חברות התקשורת, לאורך דרכים. תיגבור הקווים נעשה בתוואי הקווים הקיימים, ועל-חשבון הספקים. החשמל מובל לירושלים מתחנות הכח במרכז הארץ, בקווי הולכה במתח על (400 ק"ו) אל תחנת המיתוג באבן ספיר, ומשם בקווי הולכה במתח עליון (161 ק"ו) גם לכיוון הר חרת וגם לכיוון רכס לבן. ניתנה הוראה עקרונית של המועצה הארצית להמשך את קו ה-400 ק"ו מאבן ספיר לכיוון מישור אדומים, אך בצורה אינו עומד כרגע על הפרק.

חברת החשמל וביק נושאות בעצמן בעלויות לראש השטח. החיבור למערכת החשמל כולל קווי הולכה, תחנות משנה במידת הצורך, ותחנות טרנספורמציה. חברת החשמל עשויה לדרוש השתתפות בביסוי עלויות, במקרה שמבוקשת העתקת קווים. כאן מבוקשת העתקה כזו, אשר עלותה תחושב במסגרת המשק הכספי הסגור של הפרויקט.

נדרשת תוספת תחנת משנה בשטח כ-4-3 דונם בכל אחד מן המתחמים, וכל הרשתות בתוך השכונות יהיו תת-קרקעיות.²

מים:

הר חרת ניזון מקו מים קיים, קו מספר 4 לירושלים, בין הר איתן – צובה – הר חרת, ממנו יימשך קו אספקה דרומה. גם רכס לבן אמור לקבל אספקה מאותו קו, וצינור האספקה לרכס יגיע מהר חרת דרך מתחם הדסה, לאורך כבישים.

תוספת בסדר גודל של 10,000 יחידות דיוור אין לה השפעה על תכנון קווי המים לירושלים, המתוכננים ממילא על-פי צפי אוכלוסייה גבוה מזה שבו נוקבת תכנית המתאר המחוזית החדשה. כמו בשאר חלקי העיר, מומלץ כי בשכונות מערב ירושלים תיבחר האפשרות לשימוש במים מטוהרים להשקיה; כי התכנון יאפשר תלחול מי נגר לתת-הקרקע וניקוז מושכל אל התחלים המדורים.

ביוב:

בנושא זה המצב בירושלים הוא פשוט למדי: קו פרשת המים העובר בכיוון צפון-דרום, מפריד בין השפכים המזרחיים מערבה ומזרחה. בעוד שבמערב העיר קיימים מערכת הובלה ומכון טיהור חדשים יחסית בנחל שורק, הרי שבכיוון מזרח קיימת הזיהום בעיית טיפול בשפכים בשל העדר מתקן טיהור, והשפכים זורמים בנחל קדרון עד לים המלח. מתוכננת הקמת מטייש (מתקן טיהור שפכים) באזור נבי מוסא, אשר יוזמו אליו שפכים בקווי הולכה דרך נחל קדרון. בשני הכיוונים ישמשו השפכים המטוהרים לשקוים נחלים והשקיה גידולים חקלאיים.

² הנתונים ממשרד עמיר וממשרד אהוד תייר.

השפכים מהר חרת ומרכס לבן יוזמו לקו המאסף הקיים בצומת כרם ויטהורו במתקן הטיהור של נחל שורק.

מטייש שורק מתוכנן לטהר כ-100,000 מ"ק שפכים ליום, וניתן להרחיבו ל-150,000 מ"ק שפכים ביום, על-פי תכנון מאושרות. כיום מטוהרים בו כ-80,000 מ"ק שפכים ליום, והקבוצת מאפשרת חיבור של עשרות אלפי יחידות דיר נוספות.³

כיום מטפלת חברת הגידון הירושלמית (באמצעות מבטי"ז) בכל המאספים של מטרופולין ירושלים: מבשרת ציון, גוש עציון, בית לחם, נבעת זאב, ביתר עלית ואור הדסה – על חשבון משלמי המיסים הירושלמים. במרחב הכפרי המצב אינו שפיר: קרוב ל-70% מן הישובים הכפריים במחוז ירושלים אינם מחוברים למערכות סילוק שפכים ומתבססים עדיין על בורות סופגים.

בעוד הטיפול בשפכים באזורי בינוי עירוני - כפי שמועדות לחיות שכונות מערב ירושלים - הוא קל והסכנו וגם מתבסס על מערכות קיימות, הרי שפתרון הביוז במרחב הכפרי הוא קשה יותר ובמקרים רבים במחוז ירושלים, מבוסס על מערכות נקודתיות שאינן מובלות למכונני טיהור ולשימוש חוזר ועלולות לפגוע במאגר מי התהום.

לסיכום:

- החלופה לבניית שכונות מערב ירושלים, לשם מתן מענה לאותו פלח אוכלוסייה, היא בנייה נוספת במרחב הכפרי של המחוז; הרחבה עירונית עדיפה על הרחבה כפרית בחיבט הטיפול בשפכים, והובלת תשתיות אחרות.
- חלופות הבניה במזרח, צפון ודרום ירושלים – מחייבות מציאת פתרון דחוף לטיפול בביוז הזורם היום בנחלי הקדרון והאוג, גם אם תידרש הרחבה של מתקן הטיהור בנחל שורק, עלותה תהיה קטנה מן העלות של הקמת מתקן טיהור חדש.
- חלופת בניה באזור הר אדר תחייב הוספת קו ביוז נוסף למאסף כיסלון, המובל אל מתקן הטיהור בצרעה; חלופת בניה בצור הדסה היא בעלת השלכות דמויות לאלה של הבניה במערב ירושלים: הרחבת מתקן הטיפול שורק.

תשתיות תוך השטח

אלה הן מערכות התשתיות הפנימיות בתוך השכונות עצמן.

עלויות הפיתוח המוערכות במערב ירושלים הן בין 25,000 ל-\$30,000 ליחידת דיר. עלויות אלה, הכוללות כבישים בתוך השכונה, פיתוח מארשים, שטחים ציבוריים ותשתיות ספקים, מושפעות על מחיר הדירות הנמכרות.

העירייה אינה מתוכננת לשאת בהוצאות הבניה במערב ירושלים, אשר תתנהל כמשק כספי סגור. בנוסף, העיר כולה תרוויח משיפור בתשתיות-העל שלה: הפארקים המטרופוליניים, תוספת עתודות לתעסוקה, כביש הטבעת שיקל על עומס התנועה במרכז העיר ושידרוג מטייש שורק. כפי שנטען גם בפרק התכנון המרחבי, החלופה לבניה במערב ירושלים אינה בניה במקום אחר בעיר, כי אם בניה במקום אחר מחוץ לעיר, והפסד לירושלים.

³ התכנונים התקבלו מחברת מבטייש – מפעלי ביוז טיהור.

אך גם ציפוף השכונות הקיימות אינו פטור מטיפול בקווי התשתית. המערכות הקיימות בלב העיר מיושנות ברובן, וככל שמספר יחידות הדירור ליחידת שטח עולה, גדל הצורך בשידורג מערכות התשתית במקום. עלותן של פעולות כאלה, הכרוכות גם בשיבוש החיים העירוניים ובקשיים טכניים של עבודה באזור צפוף, אינה נמוכה.

סילוק פסולת בנין ושפכי עפר

לא ניתן להוציא הידרי בנייה מכח תממ/37, אלא רק לאחר אישור תכנית מקומית על-פי הוראותיה. על-פי סעיף 10.5.4 להוראותיה, יש לצרף לתכנית המקומית שתוכן, הוראות והתחנות לשמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, לרבות הוראות לפינוי עודפי עפר.

ד. מערכת הדרכים

כביש הטבעת המערבי

אחד המורכבים המשמעותיים בתכנית מערב ירושלים, הוא כביש הטבעת המערבי, אשר, כשמו, מהווה חלק מטבעת הקפיית שלמה סביב ירושלים. כביש הטבעת המערבי אמור להתחבר אל שאר חלקי המערכת הטבעתית: כביש 9 בצפון, כביש הטבעת המזרחי, וכביש הרכבת (המשך כביש 39) בדרום, ולשמש ציר חלופי לתנועה החוצה היום את מרכז העיר שלא לצורך תנועה אליו.

כבישי הגישה הרדיאליים למרכז העיר גדושים, ויש לפנותם לתנועה המיועדת אל המרכז בלבד. כביש הטבעת מיועד לשמש ככניסה אלטרנטיבית לעיר, לתנועה הבאה מכיוון מערב ומכוונת אל שכונותיה הדרומיות, הצפוניות והמערביות, בכדי לא להעמיס עוד על שדרות בן צבי ורחובות אגריס, הנבאים, טשרניחובסקי, רמב"ן, קרן היסוד וכו'. כרגע המטרה היא לא רק שלא להוסיף תנועה ברחובות אלה, כי אם אף להפחית ולתכלית במסלולי התמורה ציבורית לא מזהמת, בכדי לשמר את השכונות הותיקות.

תפקידו השני של כביש הטבעת המערבי הוא לספק גישה נוספת אל הר חרת מן העיר ירושלים, שלא דרך מבשרת ציון, וגישה נוספת אל מתחם בית-החולים הדסה ממערב, שלא בכבישי החר המפותלים.

בשל הטופוגרפיה הקשה באזור בו הוא עובר, עלות הבנייה גבוהה מאד וכדאיותו הכלכלית תלויה בכך שהחווה גם כביש גישה לאזורי פיתוח נוספים. למרות שיחידות הדירור ימנעו רק כעשירית מעלותו, הכביש תוכנן מתוך ראיית תפקידו הכפול, בשילוב שתי המטרות.

חיסטורית תכנונית

בשנת 1990, הוזמנה ע"י משרד התמורה ועיריית ירושלים עבודה מתמדה אמריקאית המתמחה בתחום תכנון תחבורה עירונית, חברת Cambridge Systematics, במטרה לבדוק חלופות למערכת התחבורה הראשית של ירושלים. בדיוקתה הראתה כי כביש בגין "ידוש כציר מרכזי בירושלים והיה בקושי רב לנסיעות בן, אך הוא אינו מספיק לבדו", וזאת משום שתחזית גידול האוכלוסייה לשנת 2010 גדלה בינתיים בקרוב ל-30%.⁴

⁴ צוות תכנית המתאר המקומית ירושלים 2000, סקור מצב קיים וניתוח מונות, דו"ח מס' 2, עמ' 393.

במילים אחרות, אם תכנית האב לתחבורה שנערכה בשנת 1980 חזתה אוכלוסייה בת 560,000 נפש בירושלים לשנת 2010, הרי שעדכון התחזית בשנת 1990, הראה כבר 715,000 נפש לשנת 2010. (היום מתקרבת אוכלוסיית העיר ל-700,000 נפש, ועל-פי תחזיות דה לה פרנולה היא צפויה לגדול לכ-790,000 נפש בשנת 2010).

במקביל, יזמה העירייה מהלך של שיתוף הציבור בתכנון מערכת התחבורה. נענו לו בעיקר המתנגדים לסלילת כביש בגין, אשר הציעו כאלטרנטיבה סלילת כביש טבעת, ואף הציעו לו תכנית. בתאום עימם נמסר גם כביש הטבעת לבדיקת חברת Cambridge Systematics, והיא המליצה לאמץ בשלב ראשון שלשה צדדים של כביש הטבעת המוצע: את צידו הצפוני (כביש 9), המזרחי והדרומי (כביש הרכבת), כאשר בשלב זה ישמש כביש בגין כחוליה הסוגרת באידו

המערב.⁵

חברת קוימברידג' סיסטמטיקס קבעה כי בשלב ראשון יש לבצע את כביש בגין כעורק תחבורה בעל 6 נתיבים; בשלב שני יש לבצע את כביש הטבעת המזרחי.

בשלב שלישי מציעה הבדיקה שתי אפשרויות:

- א. הפיכת כביש בגין לכביש מהיר, אשר יחד עם הטבעת המזרחי ישמש ככביש הטבעת לעיר.
- ב. לחילופין, אם יתפזר כביש בגין לציר עירוני פנימי, יש לפתח את כביש הטבעת המערבי כחשלמה לכבישי הטבעת.⁶

בשנת 1995 החליטו משרד התחבורה ועיריית ירושלים על הכנת תכנית אב נוספת לתחבורה, אשר תכון לשנת היעד 2020. התכנית, שנועדה בעיקרה לבלום את היזדרדות מרכז העיר ואת היזידות בשימוש בתחבורה ציבורית, התייחסה בתחילה לחלופה של המשך המצב הקיים, ללא התערבות ("חלופת אפס"). בין השאר, הגיע הצוות למסקנה כי מרכז העיר הגיע לקצה כושר הקיבולת התחבורתי שלו, קשיי הגישה אליו גורמים להיחלשותו ולחיפוש אלטרנטיבות מחוצה לו, והמשך המצב הקיים יגרום להיחלשות נוספת. הפתרון שהוצע, לכן, היה החלפת התחבורה הציבורית הקיימת, המבוססת על אוטובוסים המודשים את מרכז העיר - ברכבת קלה, אשר תביא הרבה נוסעים אל לב העיר תוך הפחתת הרעש והזיהום, פינוי הרחובות והרחבת המדרכות, ובמקביל, פינוי התחבורה הפרטית, אשר היקפיה הולכים וגדלים כל הזמן - מן המרכז אל כבישי הטבעת, כפי שהוצע כבר בעבר.⁷

אולם בינתיים גדלה תחזית האוכלוסיה לשנת היעד ל-900,000 נפש, השתנו גם פרמטרים נוספים ולא ניתן היה עוד להסתמך על אותן הנחות שעמדו בבסיס התכנית הקודמות.

בשלב זה החל משרד ספדי בתכנון השטחים החדשים אשר צורפו לירושלים ממערבה, כאשר כביש הטבעת המערבי מהווה חלק אינטגראלי של התכנית.

הרצון לתכנן כביש אשר פגיעתו בגוף הרגיש של האזור מניימלית, בתוספת התפתחויות עולמיות שהעמידו בידי המתכננים טכנולוגיות חדשות של הפיכת מנהרות, הובילו לתכנון כביש, אשר חצוי

⁵ שם, שם.

⁶ הרשות לפיתוח ירושלים, מערכת כבישים בירושלים, תרגום וריכוז מסקנות הבדיקה, 1991.

⁷ צוות תכנית אב לתחבורה, עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, מערך תנועת חדש לירושלים, 1999, ותכנית המתאר המקומית.

ות-קרקעי, חלק גדול ממנו על-קרקעי, ורק כ-6% ממנו מונחים על פני הקרקע (ראה להלן: נתונים).

התכנית הכוללת לכביש טבעת סביב ירושלים אושרה על-ידי ועדת עורכי תמא/3 (ראה פירוט בפרק התכנון המרחבי).

ב-25.5.03 הוכרזה התכנית לכביש כתשתית לאומית, והוגשה לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל) (תשי"ס 1: התכנית שהוגשה לות"ל).

תכנון לטווח ארוך

מדוע אין כביש בגין יכול לשמש עוד כורזע המערבית של המערכת התת-העירונית המקיפה? מאחר וכביש בגין הופיע כבר בתכנית האב לתחבורה משנת 1968, ואילו חלקו הראשון נפתח לתנועה כעבור יותר מ-25 שנים, במחצית השונה של שנות ה-1990, יש לבחון שאלה זו תוך הסתכלות בפרספקטיבה של 25 שנים קדימה לפחות.⁸

אין תיראה העיר בעוד 25 שנים?

תכנית המתאר המקומית 2000 מצביה תשובה לשאלה זו.

1. העיר תתקפה והשכונות הותיקות, כלב רוחני והיסטורי משמעותי שיש לטפח אותו ולשמור על ערכיו ;

2. איכות חיים עירונית, שתתבסס על שלד של שטחים פתוחים בהיררכיה הולכת ויורדת מן החיקף כלפי המרכז, כאשר מסביב לעיר פארקים וחבי ידיים השולחים זרועות ירוקות פנימה, ואלה מסייעות בשדרות עצים שיוליכו אל לב העיר ; תפילה זו כוללת גם פיתוח מערכת הסעת המונים אל מרכז העיר, תוך דילול התנועה העוברת ברחובות השכונתיים, שמירה על העסקים הירוקים בתוכה ועל המבטים הנופיים האופייניים בנקודות מפתח ;

3. פיתוח מקורות תעסוקה חדשים, אשר רק הם יוכלו להוות גורם משיכה לאוכלוסייה צעירה ויצרנית להשאיר בעיר ; ציר מוקדי התעסוקה האלה יהיה לאורך כביש בגין, שישק לבלול המערבי של המע"ר החדש והמורחב, ויאפשר נגישות גבוהה למקומות העבודה.

כפועל יוצא ממרכיבי היסוד האלה ובכדי לתמוך בפיתוח האורבני המוצע, מתחייבת גם ראייה חדשה של המערכת התת-העירונית. ירושלים נשענה עד כה על כבישים רדאליים החדירים למרכז, מבנה תחבורתי שתפקידו עד אשר הגיעה העיר לגודל של עיר בליונית. מרגע שהמשיכה וגדלה, נוצר כשל תפקודי שחייב את המתכננים לאמץ, בתחילת שנות ה-80, את פתרון הטבעת, המקובל בכל העולם (ראה גם לעיל: היסטוריה תכנונית). פתרון זה מבוסס בעקרון על מערכת היקפית המאפשרת תנועה בין קצוות העיר בזמן קצר יחסית, משחררת את העיר הפנימית מתנועה עוברת, ומכילה ציר אורך וציר רוחב ראשיים, המחברים את דפנותיה אל המרכז.

במבנה זה מהווה כביש בגין את ציר האורך הפנימי, ומכאן ברור שאינו יכול לשמש גם כחלק מן הטבעת ההיקפית. כביש בגין משמש כבר כיום כציר תחבורתי פנים-עירוני, ותפקיד זה שלו יתעצם כאשר יפותחו אזורים התעסוקה לאורכו במלואם : הר הצבים, רוממה והכניסה לעיר, קרית הלאום, נבעת שאול, האוניברסיטה העברית וקרית המוזיאונים, מרכז תעשיות הידע בגבעת

⁸ במקרה נתבני אילון בתל-אביב, חלפו כ-30 שנה בין התכנון והביצוע.

רס, בית-החולים שער-צדק, מלחה ותלפיות. בשני קצותיו - מלחה וחר חוצבים - יתחבר ציר זה אל כביש הטבעת החיצוני.

לתמונה עתידית זו יש להוסיף גם את העליה הצפויה (והרצויה) ברמת החיים בירושלים, ועימה עליה בלתי-נמנעת ברמת המינוע, הנמוכה היום משמעותית מזו של תל-אביב או חיפה. עם גידול האוכלוסייה, התרחבות התעסוקה והעליה ברמת החיים, יהיה לחץ גדול על כביש בגין, שהוא בעל קיבולת מצומצמת וכבר היום נוצרים בו עומסים בשעות השיא. חלקו הצפוני כבר בוצע למלא רוחבו, ובחלקו הדרומי ניתן להוסיף רק עוד נתיב אחד לכל כיוון.

בדיקת החלופות

הרעיון של כביש הטבעת אושר בות"ל, אולם לא בתואי שהוגש.

לאחר הגשת התכנית לות"ל, הועלתה הצעה חלופית ע"י אדרי' אלי רכס, אשר סבר כי בכדי לשמר את הנוף של עמק בית זית, יש להעביר את כביש הטבעת מערבה במנהרה מתחת להר חרת. לאחר בחינת ההצעה, מונה צוות מטעם משרד התחבורה כדי לשפר אותה ולהציע גרסה ישימה מבחינה תנועתית. עד חודש מרס 2005 גובשו שתי חלופות ללביש הטבעת המערבית, המתבססות על "חלופת רכס". חלופות אלה היו יקרות בכמיליארד ₪ מן החלופה המקורית.

במקביל, מינה משרד התחבורה את משרד קרני מחיפה לבדוק חלופות נוספות שאינן עוברות בעמק בית זית אלא מתחת להר חרת, וזה הציע עוד 4 חלופות.

מתוך כל החלופות שהוזכרו לעיל, הוחלט לקדם את תכנון של 3 חלופות: החלופה המקורית, שהוגשה לות"ל מלכתחילה, ושתי חלופות מותד' אלה שהוצעו ע"י משרד קרני.

בחלופה המקורית, תוכנן קטע הכביש שממחלף מוצא ועד הר חרת במובה פני הקרקע, להוציא קטע במורדות מוצא עליה, העובר על גשר בגובה 7 מ' ובאורך 360 מ'. קטע זה מהווה הפרעה קשה לתושבי שורות הבתים התחתונות במוצא עליה, הקרובות אליה, ולתושבי מושב בית-זית הנמצאים במרחק של כ-500 מ' ממנו. היוצת הסביבתית אסנת ארנון הציעה שורת מינונים, הכוללים שימוש באספלט בולע רעש ובמסכים שקופים, לשם ניטרול זיהום האויר והחפרעות האקוסטיות, אולם החלופה יוצרת הפרעה ויזואלית כלפי בתי מוצא ומושב בית זית.

כבר בראשית התכנון נבדקה גם חלופה נוספת, בה התנוחה נותרת זהה, אך הותד' משתנה באופן המבטל את ההפרעה הויזואלית ומצמיד את הכביש אל הקרקע בקטע זה, תמורת העמקתו בהמשך והזזת מחלפון הר חרת דרומה. חלופה זו נמצאת כרגע בבדיקה חוזרת, אך טרם הוגשה לעדות התכנון.

אין לשכוח כי גם ההתוויה הנכחית של כביש הטבעת המערבי בעמק בית-זית, משפרת את המצב כלפי המושב לאין שיעור לעומת התוויית הכביש המופיעה בתמא/3, העוברת בין המושב לבין מאגר המים (ראה תשריט בסוף הפרק).

בחינת מחלף עין לבן נמצאת גם היא בעיצומה, וכבר הוצעו במסגרתה חלופות רבות.

התונים⁹:

הכביש מחבר בין דרך ארצית מס' 1 בצפון (מחלף מוצא) ובין דרך ארצית מס' 39 בדרום. מוגדר בתמ"א/3 כדרך ראשית.

⁹ התונים התקבלו ממשרד אמאב תחבורה.

אורך : כ-8 ק"מ

רוחב : 6 נתיבים בקטע הצפוני ממוצא עד מחלף החוצבים, ו-4 נתיבים בשאר אורכו.

הכביש כולל 7 מנהרות ו-11 גשרים :

אורך המנהרות : 40 B - 480 מ'

40C - 1,570 מ'

41C - 280 מ'

42C - 400 מ'

41E - 590 מ'

42 - 340 מ'

43E - 590 מ'

סה"כ : 4.25 ק"מ.

סה"כ : 20 A - 380 מ'

20B - 220 מ'

22 - 780 מ'

23B - 80 מ'

20C - 220 מ'

21C - 200 מ'

22C - 700 מ'

23C - 650 מ'

20E - 105 מ'

20D - 50 מ'

24C - גשר - 445 מ' (כביש 39)

סה"כ : 3.83 ק"מ.

שטח : לאור הנתונים שלעיל, לפיהם רק כתאי ק"מ מכיל אורך הכביש מונח על הקרקע - שטח הכביש הוא נתון זניח.

קיבולת : מספר כלי רכב בכל קטע : - ממחלף כביש הרכבת - מחלף עין לבן - 2,815 כ"ר

- ממחלף עין לבן - מחלף כביש הרכבת - 2,296 כ"ר

- ממחלף עין לבן - מחלף אבן ספיר - 2,274 כ"ר

- ממחלף אבן ספיר - מחלף עין לבן - 1,049 כ"ר

- ממחלף אבן ספיר - מחלף הר חרת - 2,905 כ"ר

- ממחלף הר חרת - מחלף אבן ספיר - 2,414 כ"ר

- ממחלף חרת צפון - מחלף מוצא - 2,567 כ"ר

- ממחלף מוצא - מחלף חרת צפון - 2,750 כ"ר

מחלפים : לאורך הכביש 3 מחלפונים (מחלפים מצומצמים) : מחלף חוצבים, מחלף אבן ספיר (חדסה) ומחלף עין לבן.

עלות מוערכת : שלב א', נתיב לכל כיוון - סה"כ 2 נתיבים - מיליארד ורבע ש"ח.

שלב ב', 2 נתיבים לכל כיוון - 1.8 מיליארד ש"ח.

הזרוע למחלף חמד

קטע זה הוא כביש בחיררכיה נמוכה יותר - דרך אזורית, המיועדת לאפשר נגישות מכיוון מערב לאזור התעסוקה המדול בהר חרת, ולפור תנועה בשעות העומס מכביש ירושלים-ת"א לכביש חטבעת. בחלופות של קרני אין דרך להגיע מת"א לטבעת אלא דרך מחלף חמד, דבר המחייב הקמתו בראש וראייתו כחלק מהמערכת הראשית של העיר ולא ככביש מזין משני.

יש לציין כי רובו של קטע דרך זה נמצא מחוץ לקו הכחול של תממ/37.

עמק מוצא

עומס הכבישים בעמק זה הוא אחד המרכזיים המושכים את מרב התעבורות לתכנית.

בעמק מוצא מתוכנן שינוי משמעותי, שלא דווקא קשור בתכנית מערב ירושלים.

- לדרך מס' 1, המתקבלת כיום בזווית של 90 מעלות בסביב מוצא, מאושר כבר תוואי חדש, בזווית הרבה פחות חדה. בתכנית המאושרת, שיש לה כבר תכנון מפורט, חוצה הדרך את עמק מוצא בגשר.

- כביש נוסף המתוכנן לצאת ממחלף מוצא, הוא כביש מס' 16 העירוני (ותד"ל 2/1), הממשיך את כביש מס' 1 הארצי הקיים לכיוון דרום-מזרח עד לצומת בייט ברדשלים. גם כביש זה חוצה את העמק על גבי גשר.

- לכיוון צפון מתפצל כביש מס' 9, הנמצא כבר בביצוע, ומוליד עד לכביש בגין במחלף גולדה.

- כביש הטבעת המערבי מתפצל ממחלף מוצא מערבה, כאשר החיבורים אליו מונחים על תוואי כביש מס' 1 הנכחד.

רק החיבור האחרון הוא פועל יוצא מתכנית מערב ירושלים וכלול בקו הכתול שלה. שאר הדרכים המתוכננות במחלף מוצא שייכות לתכניות אחרות, שתים מהן מאושרות (כביש מס' 9 ושיפור כביש מס' 1) ואחת נמצאת בטיפול הועדה לתשתיות לאומיות (כביש מס' 16). דווקא כביש הטבעת המערבי הוא גורם ההפרעה המיוער ביותר בעמק מוצא, מאחר והוא צמוד לפני השטח במקום זה ומצצל דרכים קיימות.

שלב ביצוע

כביש הטבעת ניתן לביצוע בקטעים:

- תרחבת הקטע שבין צומת אורה לבית החולים הדסה נמצאת כבר בתכנון מתקדם.
- הכביש הרחב המוביל לגבעת משואה מתוכנן להמשיך עד צומת אורה, דבר הניתן לביצוע מיידי.
- לחיבור בין מחלף מוצא למתחם הדסה עין-כרם ישנה דרישה גבוהה. בכל יום נכנסים ויוצאים מאזור בית החולים אלפי כלי-רכב, וזאת עוד בטרם נבנו קרית תעשיות הביטכנולוגיה ומאות יחידות הדיר המותכנות במתחם. בית החולים משרת אוכלוסייה ברמה המטרופוליטית, המחזיקת ואף הארצית. מאחר והוא מחלק לשני קמפוסים, כאשר המתחם בהר הצופים משרת את חלקו המזרחי של המטרופולין, הרי שחלק מהתנועה הפוקדת את קמפוס עין-כרם מגיעה מכיוון מבשרת ציון ומכיוון נס הרים, ונעה בדרכים צרות ומפותלות במועצה האזורית מטה יהודה, דרך 395 ודרך 386. דרכים אלה משמשות גם ככניסות נוספות לירושלים ממערב, ומקויות אליה תנועה דרך שכונת עין-כרם. אם לא יושלמו כביש 39 וכביש הטבעת המערבי, יהיה צורך בהרחבת הדרכים המקומיות, תוך פגיעה נפית לא פחותה, אך ללא התועלת הנוספת שבבניית הטבעת.
- הקטע הדרומי, מכביש 39 למחלף עין לבן, חשוב כדרך גישה לרכס לבן. מבחינה תנועתית, אין לאפשר מצב בו שכונה נשענת על דרך גישה ומוצא אחת בלבד. עם זאת,

ניתן לבצע לאחר שחלק מהשכונה יבנה כבר. התווייתו של קטע זה טרם נקבעה סופית, ונמצאת בבדיקת הות"ל.

- קטע היקר ביותר של הכביש, קטע המיועד מבית-החולים חדשה אין-כרם ועד רכס לבן, ניתן דווקא לביצוע בשל מאוחר יותר.



כביש הטבעת המערבי, בהתווייתו הנוכחית בתמא/3 (תכנית מתאר ארצית לרכיבים).

