

בין המוצהר לאפשר:

מדיניות התכנון החדשה של עיריית ירושלים בירושלים המזרחית

תקציר

במסגרת דיון מהיר שיזמו ארבעה חברי כנסת מסיעות הימין בתאריך 13.12.09 במטרה למנוע את אכיפת צו הפינוי והאיטום נגד בית יהונתן בשכונת סילוואן שבירושלים המזרחית, הציג ראש העירייה ניר ברקת "מדיניות תכנונית חדשה" של העירייה במזרח העיר. על פי הצהרותיו של ברקת, מדיניות זו אמורה לספק "הגדלה משמעותית ביותר של מספר הקומות ואחוזי הבניה ביחס לתוכנית המאושרת, מציאת פתרונות רבים לתוספת יחידות דיור באזור ומענה למצוקה הקיימת, ובפועל כ-90% מעבירות הבניה ניתנות תיאורטית להכשרה". שני האזורים שנבחרו לשמש כ"מקרי בוחן" ליישום מדיניות חדשה זו הם שכונת אל-בוסתן בסילוואן והמורדות המערביים של סילוואן, שם ממוקם "בית יהונתן", בניין בן שבע קומות שנבנה ללא היתר ושעומד כנגדו צו איטום ופינוי, בו מתגוררות מספר משפחות מתנחלים.

בחינה מדוקדקת של המציאות התכנונית בירושלים המזרחית מעלה כי "האפשרויות התיאורטיות" אותן מציג ברקת כמעט ואינן ניתנות ליישום בשטח בשל מספר סיבות, ובכללן:

- חוסר היכולת של תושבי ירושלים המזרחית להוכיח בעלות על הקרקעות בשל העדר רישום קרקעות מוסדר.
- חוסר האפשרות לעמוד בתקני החנייה הדרושים בבנייה של מבנים בעלי ארבע קומות ומעלה.
- אי-קיום תשתית ראויה של דרכי גישה לאתרי הבנייה העתידיים.
- העדרה של מערכת ביוב ראויה, המהווה תנאי לקידום תוכניות בנייה.

בנוסף, תוכניות בנייה פרטיות בירושלים המזרחית נחסמות לא פעם תוך הסתמכות על תוכנית המתאר ירושלים 2000, אשר למרות שהושלמה כבר לפני למעלה משנה היא טרם הופקדה לעיון הציבור והתנגדויותיו ולכן גם טרם קיבלה תוקף רשמי.

מתוך כך עולה כי ההצהרות של גורמים ישראלים רשמיים שונים כגון ראש העירייה ברקת ושר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס בדבר תוכניות לבנייה עבור האוכלוסיה הפלסטינית בירושלים המזרחית הינן, במרבית המקרים, מס שפתיים הנועד להדוף ביקורות מקומיות ובינלאומיות מחד, ו"להלבין" בנייה ישראלית (דוגמת בית יהונתן) מאידך. זאת, תוך התנערות מחובותיהן של הרשויות לספק שירותים ותשתיות בסיסיים לתושבי מזרח העיר (כגון חיבור לצנרת ביוב או סלילת כבישים), המתגלגלים לפתחם של התושבים עצמם והופכים את אופציות הבניה עבורם ליקרות מאד עד בלתי אפשריות בפועל.

בין המוצהר לאפשר:

מדיניות התכנון החדשה של עיריית ירושלים בירושלים המזרחית

1. רקע:

בתאריך 10.1.2010 צפויה ועדת חוקה, חוק ומשפט של הכנסת לקיים דיון שני בנושאים "מדיניות אכיפת חוק תכנון ובניה בבית יהונתן בכפר השילוח", ו"אכיפה בלתי מספקת של חוקי התכנון והבניה בירושלים ובנגב", בעקבות הצעה לדיון מהיר שיזמו חברי הכנסת יריב לוין (ליכוד), זבולון אורלב (הבית היהודי), זאב אלקין (ליכוד) ואורי אוריאל (האיחוד הלאומי).

הדיון הראשון בנושא התקיים, ביוזמת ארבעת חברי הכנסת הנ"ל, בתאריך 13.12.2009, במטרה למנוע את אכיפת צו האיטום והפינוי נגד "בית יהונתן", המוזכר במסמך שהוציאה העירייה באוקטובר 2009 שכולל 42 מבנים המיועדים להריסה מיידית במזרח העיר¹.

בדיון זה (שכאמור צפוי להימשך ב-10.1.2010), הציג ראש עיריית ירושלים ניר ברקת את קווי המתאר למדיניות חדשה של העירייה במטרה להביא ל"הסדרה כלל מערכתית של עבריינות הבניה בירושלים". במסמך זה שוטח ברקת את המורכבות והבעייתיות הרבה של סוגיית הבניה בירושלים המזרחית, ומציג את עיקרי מדיניותו החדשה שתכליתה "להביא לשיפור משמעותי בשירותי הרישוי וההסדרה; התאמת מדיניות אכיפה ושילובה במדיניות הכוללת; תכנון מחודש המתחשב במציאות; ומדיניות אחידה למזרח העיר ומערבה ליהודים וללא יהודים כאחד". כמקרה בוחן ליישום המדיניות החדשה נבחרו שני אזורים בכפר סילואן: גן המלך שלמה (שכונת אל-בוסתן²) והמורדות המערביים של הכפר, שם ממוקם גם בית יהונתן.

2. עקרונות התוכנית באל-בוסתן ובמורדות סילואן

כאמור, מדובר בשני אזורים בהם יש ריבוי של בנייה ללא היתרים. בשכונת אל-בוסתן ישנם כיום 43 מבנים אשר כנגדם עומד צו הריסה בתוקף, ובמורדות סילואן מעל שבעים מבנים עם צווי הריסה, מתוכם ארבעה מבנים העולים על גובה ארבע קומות, (ובכללם בית יהונתן, אשר מיקומו היווה, אפשר להניח, שיקול מכריע בבחירת האזור כאחד משני מקרי הבוחן הראשונים של המדיניות החדשה).

¹ "בית יהונתן" הוא מבנה בן שבע קומות שנבנה ללא היתר בניה עבור עמותת הימין עטרת כוהנים בלב "שכונת התימנים" בסילואן. המבנה חורג משמעותית מתוכנית המתאר האזורית, המאפשרת באזור בניה עד לגובה של שתי קומות בלבד. צו איטום ופינוי עומד נגד הבניין מאז ינואר 2007. ראו דו"ח עיר-עמים [עסקה אפלה בסילואן](#)

² שכונה המשתרעת בין וואדי חילוה לבין החלק העתיק של הכפר, אשר בהעדר תוכנית בנייה מפורטת, רוב הבתים בה (כ-90 במספר) נבנו ללא היתר. תוכנית שהציגו התושבים, בעידוד העירייה, להסדרת הבניה בשכונה נדחתה בפברואר 2009 על ידי הוועדה המחוזית, כאשר נציג העירייה טען כי העירייה מייעדת את האזור ל"שטח ירוק".

על פי מדיניות התכנון החדשה של העירייה, המתואמת עם תוכנית המתאר ירושלים 2000 (שטרם הופקדה לעיון הציבור; ראו להלן), באזורים אלה, כמו גם ביתר האזורים המסומנים למגורים בתחום האגן החזותי של העיר העתיקה, תתאפשר בנייה עד לגובה של ארבע קומות, במקום שתי קומות כפי שניתן היה לבנות עד כה. זאת בכפוף להגשת תוכניות נקודתיות.

על פי מסמך העירייה, "שינוי במדיניות התכנון החדשה במתחמים של גן המלך ומערב סילוואן יאפשר הסדרה רחבה של הבניה באזור, תאפשר הגשת תוכניות שמטרתן בניה חדשה או הכשרה של בניינים קיימים בגובה של עד 4 קומות ותאפשר את ההכשרה של הרוב המכריע של המבנים הקיימים בפועל, וזאת בכפוף לקריטריונים תכנוניים מקובלים [...] התוספות שמציעה תוכנית המתאר באזור זה משמעותן הגדלה משמעותית ביותר של מספר הקומות ואחוזי הבניה ביחס לתוכנית המאושרת, מציאת פתרונות רבים לתוספת יחידות דיור באזור ומענה למצוקה הקיימת, ובפועל כ-90% מעבירות הבניה ניתנות תיאורטית להכשרה".

ייתכן ויש מקום לתהות על העובדה כי ראש העירייה בחר להציג את מדיניות התכנון החדשה שלו ביחס לאחד האזורים הרגישים ביותר בירושלים דווקא בישיבת וועדה שהתכנסה ביוזמת חברי כנסת מסיעות הימין במטרה למנוע את אכיפת צו הפינוי והאיטום נגד "בית יהונתן". ואולם מסמך זה מבקש לעמוד על הפער בין התיאורטי לאפשרי בכל הנוגע לאפשרויות בנייה בירושלים המזרחית במסגרת המדיניות החדשה שמבקשת העירייה לקדם.

3. המכשולים בדרך למימוש המדיניות החדשה של העירייה

מסמך העירייה עומד בראשיתו על חלק מבעייתיות המצב התכנוני שנוצר בירושלים המזרחית במהלך ארבעים ושתיים השנים האחרונות. בין היתר מציין המסמך אחדות מן הסיבות לבנייה הבלתי חוקית בירושלים המזרחית, ובכללן היעדר תוכניות מתאר ותוכניות אב מספקות; היעדר רישום קרקעות במזרח העיר והיעדר שירותים ממשלתיים לרישום קרקעות; וחוסר תיאום בין גורמי הממשל ("לעתים במדינת ישראל יד ימין אינה יודעת את שמאלה").

ואולם ספק רב אם מדיניות התכנון החדשה של עיריית ירושלים תוכל לתת מענה אמיתי לבעיות שהיא עצמה מציינת, וזאת בשל כמה סיבות מרכזיות:

• הצורך בהוכחת בעלות על הקרקע:

חוק התכנון והבניה מאפשר תכנון על-ידי גורם פרטי בתנאי שאותו גורם מציג רישום מוסדר של הקרקע על שמו במרשם המקרקעין. במקרה של קרקע שאינה רשומה, שהוא המקרה הנפוץ בירושלים המזרחית, דורש החוק הוכחה **לדיקת בעלות** בין המבקש לבין הקרקע כחלופה **להוכחת בעלות**, על ידי תצהירים שהגיש המבקש מטעם שכנים, מוכתר הכפר, תצהיר של עורך-דין וכיוצא בזה. מתחילת העשור הנוכחי, הנהיגו רשויות התכנון בירושלים החמרה החורגת מדרישות החוק והציבו החמרה זאת כתנאי לפתיחת תיק רישום בנייה. על פי דרישה זו תושב שבבעלותו קרקע שאינה מוסדרת, המבקש להתחיל בהליכים תכנוניים לקראת בנייה בהיתר, יפעל לרישום הקרקע באמצעות הכנת תוכנית לצרכי

רישום (תצ"ר). בפברואר 2009, החמירה העירייה את דרישתה עוד יותר וקבעה כי בנוסף על הכנת התצ"ר ואישורה ע"י מרכז המיפוי הישראלי, על המבקש לפתוח תיק רישום ברשם המקרקעין. דרישה זו מקפאיה, בפועל, את הליך הרישוי במקרים רבים כבר בראשיתו. כיום, הדרישה להוכחת בעלות מונעת מפלסטינים רבים לממש את זכויות הבנייה בשטחם בשל הרישום הלקוי של הקרקעות והקושי הרב בעצם הוכחת הבעלות. מעבר לכך, נקיטה בערוץ זה חושפת את התושב הפלסטיני לסיכון כי במהלך הסדרת רישום הבעלות על הקרקע, מדינת ישראל תהפוך לשותפתו בקרקע באמצעות הפעלת חוק נכסי נפקדים³.

אך מעבר לכל הקשיים הקונקרטיים, ראוי להדגיש כי דרישה זו מחייבת, למעשה, את בעל הקרקע לעשות בכוחות עצמו ובאמצעיו הדלים את מה שהוא במובהק אחריותה של הרשות הציבורית, אשר נמנעה במהלך ארבעים ושתיים השנים האחרונות לממשה, בין היתר בשל המורכבות המשפטית והפוליטית הקיימת בירושלים המזרחית⁴.

• תקן חניה:

בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 5166 להסדרת תקני החניה בירושלים, כל יחידת דיור זקוקה לכל הפחות למקום חניה אחד, בהתאם לגודל יחידת הדיור ולאזור התקן כתנאי לקבלת היתר בנייה. בשל הצפיפות הגבוהה בשני האזורים המדוברים בכפר סילואן, אין בנמצא קרקעות זמינות לשם הכשרתם למקומות חניה עבור תוספות הבניה הפוטנציאליות, אשר בלעדיהם לא יוכלו בעלי המבנים לקבל אישור לתוספת בנייה עד לגובה ארבע קומות.

האלטרנטיבה השניה היא בניית חניה תת-קרקעית, או הגבהת הבניין לצורך הכשרת מקומות חניה מתחת לבניין, על מפלס הכביש. שתי אפשרויות אלה מחייבות הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, דבר שמייקר מאד את תהליך הבניה ומחייב מציאת מקום חלופי לדיירים עד לבנייתו מחדש של הבניין, תהליך העלול להימשך חודשים ארוכים ואף שנים. בנוסף לכך יש לזכור, כי האזור המדובר ממוקם בלב ליבה של ירושלים ההיסטורית, במקום בעל רגישות ארכיאולוגית רבה. מתוך כך יש להניח כי כל חפירה לצורך הכשרת חניה תת-קרקעית תהיה מחויבת בחפירות הצלה מקדימות, אשר יאריכו וייקרו את התהליך עוד יותר⁵.

• דרכי גישה למבנה:

אישור תוכניות בנייה ומתן היתרים מותנה, בין היתר, בקיומה של דרך גישה למתחם הבנייה אשר תאפשר את הבאת התשתיות למקום, כאשר רוחב הדרך תלוי בהיקף פרויקט הבניה. שכונת סילואן היא אחת השכונות הצפופות ביותר בירושלים המזרחית, ותשתית הכבישים במקום רעועה ומיושנת ולא עומדת בתנאים הדרושים לצורך בנייה חדשה או הרחבת בנייה קיימת. אי-לכך,

³ חוק נכסי נפקדים משנת 1950 קובע כי אדם שנפקד מתחומי מדינת ישראל בשעת המפקד ב-1948 ושהה בארץ אויב, נכסיו מופקעים על ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים ללא פיצוי וללא צורך ביידוע בעל הנכס. לאחר סיפוח ירושלים המזרחית ב-1967, חוק זה חל האזור המסופח כיתר חוקי המדינה, לצד תקנה הקובעת כי בירושלים המזרחית, התאריך הקובע יהיה תאריך המפקד לאחר הסיפוח ולא התאריך המקורי, קרי 1948. כלומר יופקעו נכסיו של אדם שלא נכח בירושלים המזרחית בעת עריכת המפקד ב-1967. למרות חוות דעת ברורה של שני יועצים משפטיים כי אין לעשות שימוש בחוק זה בירושלים המזרחית, במרוצת השנים נעשה בו שימוש רווח. גם כיום, אם בעת הליכי רישום הקרקע יוכח כי מי מבעלי הנכס המקוריים לא שהה בתחומי הסיפוח ב-1967, ישנה אפשרות כי אותו חלק יחסי של הנכס יופקע על ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

⁴ ראו דו"ח עמותת במקום [מלכוד תכנוני](#)

⁵ בתאריך 8/11/09 דחתה וועדת התכנון המחוזית את תוכנית 13002 לתוספת יחידות דיור בראס אל-עמוד בין היתר בטענה כי "לא ניתן לאשר תוספת יח"ד ללא פתרון חניה".

בניית מבנה בן ארבע קומות (או הגבהתו של מבנה קיים לארבע קומות) יחייב פריצת דרך חדשה, אשר בשל הצפיפות הקיימת באזור תהיה קשה מאד לביצוע.

יתרה מזו: על פי המקובל, הרשות המקומית היא שלוקחת על עצמה את ביצוע עבודת פריצת הכבישים במקום בו יש בכך צורך, ולאחר מכן היא משיתה את עלויות העבודה על התושבים. בירושלים המזרחית, התהליך כולו – התכנון, האישור וכן הביצוע, על עלויותיו היקרות – מתגלגל לפתחו של הפרט, דבר שמטבע הדברים מערים קושי נוסף בדרכו של התושב הפלסטיני לעבר היתר הבנייה המיוחל.

• תשתיות ביוב:

בהתאם להוראות של המשרד להגנה על איכות הסביבה ומשרד הבריאות, אחד התנאים לאישור תוכנית בנייה הוא קיומה של מערכת ביוב תקנית במקום.

בירושלים המזרחית ישנו מחסור של כ-70 קילומטר של צנרת ביוב ראשית, וברבות מהשכונות הפלסטיניות משתמשים בבורות ספיגה, שאינם מאושרים על פי התקנים של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

התקנת צנרת ביוב ראשית, שאליה ניתן להתחבר, היא שירות נוסף שמספקות הרשויות לתושבים במדינה כעניין מובן מאליו, אך לא כן הדבר בירושלים המזרחית. בחלק זה של העיר, התקנת קווי ביוב מוטלת על התושבים עצמם, ושוב העלויות הכספיות הגבוהות והקשיים הבירוקראטיים הכרוכים בכך מרחיקים אותם מהאפשרות הריאלית לממש את פוטנציאל הבנייה בקרקע שבבעלותם.

• תוספת קומות:

אמנם התוכנית החדשה של עיריית ירושלים, בעקבות תוכנית המתאר ירושלים 2000, מייעדת את האזור לבנייה של עד ארבע קומות, אך יש מקום לציין כי תקנות הבנייה אינן מאפשרות בניית תוספת של למעלה משתי קומות על מבנה קיים. לכן, במבנים (הלא רבים) בני קומה אחת, ממילא הגובה המקסימלי אליו ניתן להגיע הוא שלוש קומות בלבד ולא ארבע.

4. מכשולים העומדים בפני אפשרויות בנייה מחוץ לאגן החזותי של העיר העתיקה

בסעיף הקודם צוינו כמה מן המכשולים העיקריים העומדים בפני אפשרויות הבנייה לתושבים הפלסטינים באותם האזורים המיועדים להיות "מקרי בוחן" למדיניות התכנון החדשה של עיריית ירושלים.

כאמור, תוכנית המתאר ירושלים 2000, אשר טרם הופקדה לעיון הציבור ואשר עליה נסמכת גם מדיניותו החדשה של ראש העירייה ברקת, מגבילה את גובה הבנייה בתוך גבולות האגן החזותי של העיר העתיקה לארבע קומות. מחוץ לגבולות אלה, התוכנית מאפשרת בנייה לגובה של עד שש קומות, אלא שגם כאן מדובר, על פי רוב, באפשרות תיאורטית בלבד.

מלבד המכשולים שצוינו לעיל: הצורך בהוכחת בעלות, העדר תשתיות ראויות של ביוב ודרכי גישה, הגבלה על תוספת קומות למבנה קיים ותקני החניה, הבנייה לגובה של שש קומות בשכונות הפלסטיניות במזרח העיר איננה ריאלית במקרים רבים בשל מספר סיבות נוספות:

- **הקפאת תוכניות פרטיות:**

באופן פרדוקסלי, דווקא הכרזתה של העירייה על כוונתה לתכנן שטח שטרם תוכנן עלולה לעכב את קידומן של תוכניות פרטיות באותו השטח. במקרה כזה, רשויות התכנון מקפידות את כל התוכניות הפרטיות הנמצאות בשלבים השונים עד להשלמת התוכנית הכוללת של הרשויות לגבי אותו השטח, אפילו אם בעל התוכנית מוכיח כי תוכניתו עולה בקנה אחד עם התוכנית הכוללת. הקפאה זו הינה מוחלטת ובלתי מוגבלת בזמן, ועלולה להימשך חודשים ואף שנים. חשוב להדגיש כי גם לאחר השלמתה של התוכנית הכוללת, בעל שטח המבקש לבנות על אדמתו עדיין נדרש להציג תוכנית מפורטת ליחידת השטח הספציפית עליה הוא מבקש לבנות, כך שהזמן שהוא נאלץ להמתין עד לאישור התוכנית הכוללת מתווסף לזמן שנדרש לאישור תוכניתו הפרטית.

- **גודל יחידת השטח המיועדת לבנייה:**

על פי נהלים של גורמי התכנון בישראל, תוכנית בנייה מקומית בירושלים המזרחית צריכה להתייחס לחלקה של עשרה דונם לפחות. משמעות הדבר היא שאדם שברשותו חלקה הקטנה מעשרה דונם המבקש לבנות על אדמתו יידרש לארגן את שכניו, שלא בהכרח חולקים אותם אינטרסים, לתכנון השטח כולו בכדי שיוכל לקדם את תוכנית הבנייה שלו. דרישה זו מעכבת – ובמקרים רבים אף מסכלת – יוזמות בנייה רבות למרות שבאופן תיאורטי בעל הקרקע מחזיק בזכות לבנות בשטחו.

- **הצורך בכביש גישה רחב:**

אישורה של תוכנית בנייה של בניין בן שש קומות מחייב קיומו של כביש גישה ברוחב של 12 מטר לפחות. כביש רחב נחוץ הן לאישור התוכנית והן להוצאת היתר בנייה. בשל המציאות הפיזית הקשה בירושלים המזרחית אשר תוארה לעיל, כבישים כאלה אינם נמצא וגם אין אפשרויות ריאליות לפרוץ כבישים חדשים. אך גם אם האפשרות קיימת באופן תיאורטי, העלות של סלילת כביש גישה ברוחב 12 מטר הינה גבוהה ביותר והשתתה על בעל הקרקע מייקרת את פרויקט הבנייה באופן משמעותי.

- **מדיניות העירייה בצל תוכנית המתאר:**

על אף שתוכנית המתאר ירושלים 2000 הושלמה כבר לפני למעלה משנה ואף הטמיעה לתוכה את הערותיו של ראש העירייה החדש ניר ברקת, היא מעוכבת מזה חודשים ארוכים על ידי שר הפנים אלי ישי ולא מופקדת לעיון הציבור, בין היתר עקב סברתו של השר כי התוכנית "נדיבה" מדי בכל הנוגע לאפשרויות בנייה לתושבי העיר הפלסטינים.

יחד עם זאת, התוכנית ממשיכה להתוות את מסגרת המדיניות התכנונית בעיר, למרות שטרם אושרה סופית, ועיריית ירושלים אף דוחה תוכניות בניה בהסתמך על תוכנית המתאר המוקפאת.⁶ זאת ועוד – תושב מזרח העיר המבקש לבנות בשטח הכלול בשטחי ההרחבות שהתוכנית מציעה, יאלץ להציג תוכנית כוללת להרחבה כולה (או לחלק משמעותי ממנה) בכדי שיוכל לאשר את תוכנית הבנייה הפרטנית שלו. זוהי דוגמה נוספת לאופן שבו שירות המסופק כדבר שבשגרה על ידי רשויות התכנון ברוב חלקי המדינה, מתגלגל שוב בירושלים המזרחית לפתחו של הפרט המבקש להוציא היתר בנייה מקומי.⁷

5. סיכום

סוגיית הבנייה הישראלית בירושלים המזרחית שבה ועולה על הפרק בתקופה האחרונה תדיר, ומעוררת שיח ציבורי ומדיני – ישראלי ובינלאומי כאחד. לצד הביקורת הבינלאומית על מגמות הבנייה וההרחבה של שכונות ישראליות במזרח העיר, אשר באה לידי ביטוי בשורת מרכזי בנייה (שבחלקם לא יצאו עדיין אל הפועל), הכריז לאחרונה ראש העירייה ברקת, ובעקבותיו גם שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס, על הכוונה לייעד גם חלק מתוכנית הבנייה במזרח העיר לטובת תושביה הפלסטינים.

יחד עם זאת, כפי שעולה ממסמך זה, כאשר בוחנים את היתכנותה של מדיניות זו בפועל, מתקבלת תמונה מורכבת בהרבה מזו העולה מהצהרותיהם של ברקת, אטיאס וגורמים ישראליים רשמיים אחרים. שכן נכון לעכשיו, המציאות התכנונית בירושלים המזרחית מסכלת דה-פקטו כמעט כל תוכנית בנייה פלסטינית, בין אם בשלבי אישור התוכנית עצמה או אם בשלב הוצאת היתר הבנייה. למעשה, הפער הגדול בין האפשרויות התיאורטיות שמציגה העירייה בכל הנוגע לבנייה פלסטינית בירושלים המזרחית לבין היתכנות מימושן בפועל, מרוקן את הצהרות העירייה בדבר "מדיניות חדשה" מתוכן ממשי ודן את האזור להמשך הכאוס התכנוני בו הוא נתון מזה עשורים רבים.

במסמך העקרונות למדיניות התכנון החדשה בירושלים המזרחית, מצהיר ניר ברקת כי **"המצב הקיים מצריך רפורמה חשיבתית: בפועל, "הירושה" מהממשלים הקודמים הינה בלתי מתקבלת על הדעת ומחייבת חשיבה מערכתית חדשה"**. ואולם בחינת המצב לאשורו מלמדת, כפי שעולה מדו"ח זה, כי למרבה הצער, גם מדיניותו החדשה של ברקת לא מציעה "חשיבה מערכתית חדשה" שאכן נחוצה ביותר בירושלים המזרחית.

אם הרשויות הישראליות – המוניציפאליות והממלכתיות – מכירות בחומרת מצוקת הבנייה בירושלים המזרחית, עליהן לפעול קודם כל לשנות את תנאי הסף הבעייתיים באזור זה ולהציע פתרונות בנייה פרגמטיים ומותאמים למורכבות המקום. שאם לא כן, אותה "רושה בעייתית" עליה מצר ברקת בדבריו תישאר על כנה בעוד הכאוס התכנוני בירושלים המזרחית ילך ויעמיק.

⁶ כך למשל, בישיבת הוועדה המחוזית מתאריך 17/11/09, נדחתה תוכנית מס' 13317 לתוספת יחידת דיור ושינוי יעוד שטח בג'בל מוכבר, כאשר נציג העירייה בישיבה טען כי "כל השטח נשוא התוכנית נכלל בשטחים המיועדים להיוותר כשטחים פתוחים ובלתי מבונים בתוכנית המתאר החדשה לירושלים ובשל כך יש לדחות את התוכנית".

⁷ כך דחתה וועדת התכנון המחוזית בתאריך 17/11/09 את תוכנית 11114 להקמת בנייני מגורים חדשים בג'בל מוכבר בטענה כי "שטח התוכנית נכלל במתחם שיעודו בתוכנית המתאר החדשה לירושלים, המצויה לקראת הפקדה, הוא אזור מגורים עירוני מוצע. בהתאם להוראות תוכנית המתאר נדרש בייעוד זה אישורה של תוכנית מתאר כוללת למתחם בטרם אישור תוכניות מפורטות. לפיכך, ובהעדר תוכנית כוללת למתחם, סבורה הוועדה כי דינה של התוכנית דגן להידחות בשלב זה".