

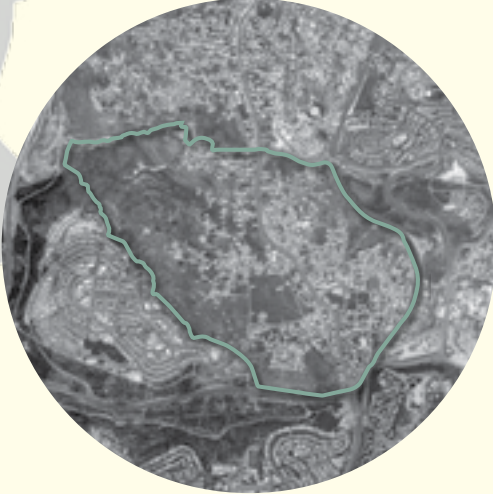
اجتماعية- اقتصادية متوسطة- عالية. الحي منتشر من كلا جانبي طريق رام الله، بحيث أن وسط القرية التاريخي، موجود من غربي طريق رام الله. ومع بيت حنيئا، شعفاط التي تشكل هدفا لهجرة فلسطينية داخلية، خاصة بسبب طابعها البلدي، كثافة السكن المنخفضة نسبيا والأراضي الشاغرة للبناء. حتى مطلع سنوات الـ 1990 هاجر الى شعفاط بالأساس فلسطينيون إسرائيليون من الجليل، غير انه مع اندلاع الانتفاضة الثانية وبناء الجدار الفاصل، بدأت هجرة ملحوظة الى الحي، خاصة من الأحياء الفلسطينية في القدس. في المقابل، بدأت المنطقة البلدية على امتداد طريق رام الله بالتوسع، غير انه على ضوء الطلب الكبير، ارتفعت اسعار السكن، وزادت الكثافة. على ضوء ذلك، تُعد شعفاط واحدة من أحياء القدس الشرقية الراقية واضطر الكثير من الفلسطينيين اليوم الى البحث عن حلول سكنية في أماكن أخرى.

خلفية عن شعفاط

شعفاط هو الحي الجنوبي في سلسلة الأحياء على امتداد طريق رام الله، شمالي القدس. يقع الحي الى الشمال من مفترق التلة الفرنسية، غربي شارع ظهر الجبل القطري، رقم 60، الى الجنوب من بيت حنيئا والى الشرق من رمات شلومو، التي بنيت في نهاية فترة أوسلو على أراضي شعفاط. الى الشرق من الحي، وراء شارع 60 والجدار الفاصل، يقع مخيم اللاجئين شعفاط الذي بني على جزء من أراضي القرية الأصلية. وقد كانت أراضي القرية تحد بالأصل أراضي القرى المجاورة: بيت حنيئا، عناتا ولفتا- عناتا موجودة في معظمها في الضفة الغربية بينما جهتها الغربية - ضاحية السلام (حي السلام، أو عناتا الجديدة) موجودة في داخل حدود بلدية القدس، باقرب من مخيم اللاجئين شعفاط. وبشكل مشابه، فإن بقايا وسط قرية لفتا موجودة في القدس الغربية وجزء كبير من أراضي لفتا بقيت في ما وراء الخط الأخضر بعد عام 1948. التي ما تزال بعض بيوتها حبيسة داخل منطقة جفعات شبيرا (التي تدعى أيضا التلة الفرنسية). وقد قام لاجئون من لفتا، ببناء بيوت على أرض زراعية تابعة للقرية بالقرب من شعفاط، في المنطقة التي كانت في حينه تابعة للحكم الأردني. هذه البيوت حبيسة اليوم داخل الحي الإسرائيلي جفعات شبيرا (التلة الفرنسية) التي تم بناؤها وراء الخط الأخضر بعد العام 1967. الى حين ضم الحي الى منطقة النفوذ البلدية للقدس في العلم 1967، تطور حي شعفاط كضاحية متماسكة على الطريق التي تربط بين القدس ورام الله. منذ العام 1967 استمر حي شعفاط بالتطور كحي ذي طابع بلدي ومكانة

معطيات

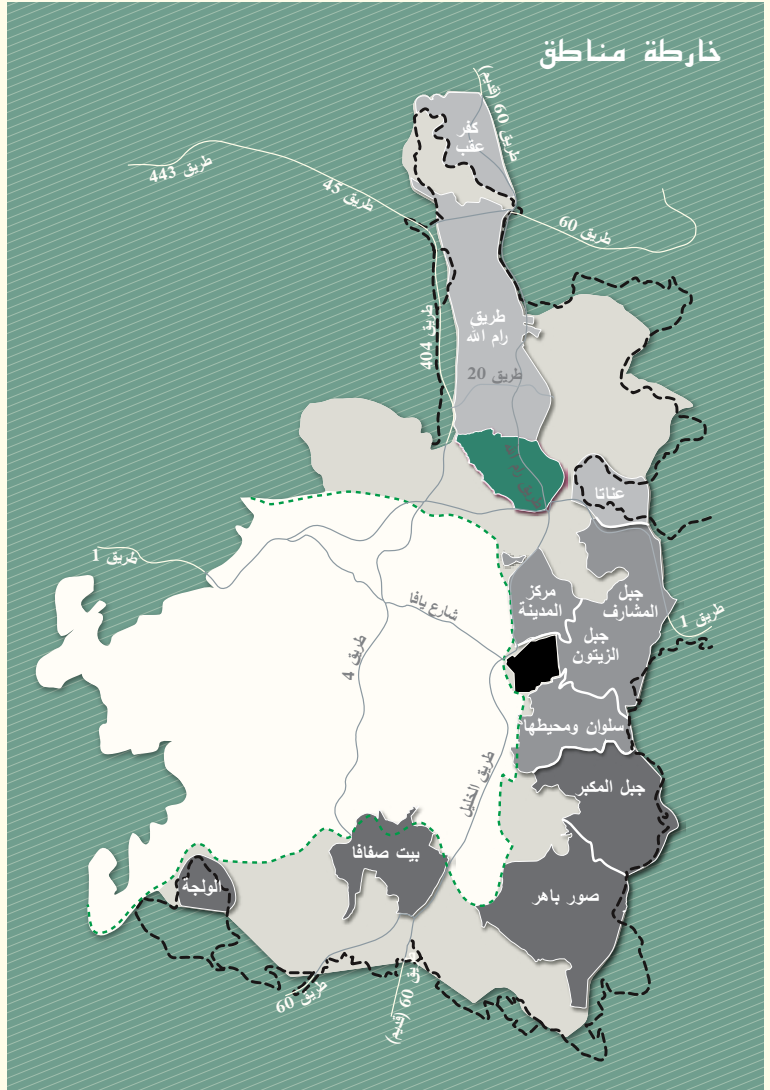
السكان 27,000
المساحة 2,208 دونم



مفتاح الخارطة

- | | |
|----------------|---------------|
| البلدة القديمة | القدس الشرقية |
| الخط الأخضر | أرض مصادرة |
| جدار الفصل | القدس شمالا |
| طرق | مركز القدس |
| القدس الغربية | القدس جنوبا |

خارطة مناطق



مشاكل أساسية في شعفاط

المخطط الهيكلي القدس 2000

يخصص المخطط الهيكلي المحلي الجديد، الذي ينتظر الإيداع، مساحة تصل إلى حوالي 130 دونما، غربي نواة القرية، لتوسيع شعفاط نحو المساحة المخصصة في المخططات الأصلية للأحياء كمناطق منظر مفتوحة. غالبية المنطقة شاغرة وبدون بناء وبعضها مفلح. ثلث الأراضي بملكية شخص واحد يحاول الدفع قدما بمخطط يخص المنطقة التي يمتلكها. نظرا لأن التنظيم الموضوعي مشروط، طبقا للمخطط الهيكلي، بالتنظيم الشامل للمنطقة كلها، ثمة شك إذا كان النجاح سيكون حليف المخطط. هذه الحالة تدل على الصعوبة الكامنة بالدفع قدما بتخطيط شامل من قبل السكان أنفسهم، بينما لم تقم بلدية القدس لغاية الآن بإجراءات للدفع قدما بمخطط شامل في هذه المنطقة. وهكذا، على الرغم من أن التوسيع حيوي لتطوير الحي، يبدو على وجه التأكيد تقريبا أنه لن يتم القيام به في المستقبل المنظور.

بالإضافة إلى ذلك، في مناطق المنظر المفتوح ذاتها، تم تخصيص حوالي 440 دونما لتوسيع رמת شلومو، غالبيتها (330 دونم) ملاصقة تماما للحي القائم. المخططات الهيكلية التفصيلية لهذه المنطقة، التي تم الدفع بها قدما بتمويل عام وبمبادرة وزارة الإسكان، تم المصادقة عليها بإجراء سريع كجزء من خطوات الحكومة الإسرائيلية لمعاقبة السلطة الفلسطينية فيما يتعلق بالإجراء الذي قامت به في الأمم المتحدة. تقع غالبية مساحات التوسيع الباقية إلى الشمال، فوق أرض ليست ملاصقة برמת شلومو بل تطل على قلب المنطقة غير المبنية بصورة تشكل ذراعا وهي عمليا مستوطنة إسرائيلية محتملة داخل مناطق شعفاط.

السياسة الحالية لتكثيف الحي

مع بدء سريان مخطط الحي شعفاط في العام 1998 اعترفت اللجنة المحلية للتنظيم والبناء (بلدية القدس) بالحاجة إلى تكبير كثافة البناء في الحي طبقا لاحتياجات السكان والطابع البلدي الواضح فيه. وقد تم هذا التكثيف من الناحية الفعلية في إطار

مساحات لإحتياجات الجمهور

توجد في الحي قسائم لخدمة الجمهور والمخصصة لتكون مناطق مفتوحة وكذلك للمباني العامة، غير أن الغالبية الساحقة منها لم يتم تطويرها لغاية اليوم. إن تخصيص الموارد الثلاثة، للتنظيم المفصل وكذلك للتطوير، من أجل الاستفادة من القسائم القابلة للاستفادة، سيحسن بصورة ملحوظة من البنية التحتية العامة في الحي. بالإضافة إلى ذلك، تم في الحي تخصيص مناطق عامة مفتوحة ليست كبيرة بصورة كافية كي تكون متنزهات في الحي. إن تخصيص مناطق إضافية، ذات جودة ويمكن استعمالها، لهذا الغرض بالتعاون التام مع السكان، حيوي للغاية.

شارع 21

تظهر في مخطط الحي طريق مخططة، رقم 21، التي من المفترض لها أن تكون طريقا رئيسية إضافية، في موازاة طريق رام الله، من ناحية الغرب. وقد تم مصادرة الأرض من سكان شعفاط ويتم حاليا شق الطريق (2013). يوجد لهذه الطريق هدف إضافي، ومن المقرر أن ترتبط بشوارع وصول جديد إلى رמת شلومو، الذي يشكل شقه شرطا لتوسيع الحي الإسرائيلي (راجعوا: المخطط الهيكلي القدس 2000). يخشى المواطنون أنه مع بدء بناء التوسيع في رמת شلومو، سيتم شق شارع 21 فقط حتى نقطة التقائه مع شارع 20 (شارع جديد، في منطقة بيت حنينا، والذي يصل بين بسغات زئيف وشارع القدس - موديعين المؤدي إلى مدن الشاطئ)، لكن حتى إن تم شقه بصورة جزئية سيشكل شارع 21 تحسينا ملحوظا لصالح أبناء الحي، وقد يتيح البناء المكثف بصورة أكبر على امتداده.

صعوبات في إصدار تراخيص بناء

كافة الأراضي في شعفاط هي "أرض ضمن تسوية" (أي: أرض لم يتم الانتهاء من عملية تسجيلها)، وهي مكانة تُصعب تقديم طلبات المصادقة على المخططات وتصاريح البناء، نظرا لأنها مشروطة بإثبات الملكية على الأرض. وقد تم تقسيم مخطط الحي إلى مناطق مدموجة ومقسمة، بدون موافقة

مخططات الدمج والتقسيم وفي المخططات الموضوعية، بدون سياسة شاملة. وقد تم بلورة السياسة في المخطط الهيكلي القدس 2000، الذي ينتظر الإيداع، التي تقوم على إمكانية تكثيف الحي بواسطة بناء 6-8 طوابق وبنسب بناء تصل إلى 200%-320. غير أن بلدية القدس تراجعت بعد أن اكتشفت أن التكثيف بهذا المدى الكبير سيقود إلى نقص في المباني العامة والمناطق المفتوحة. عملية تراجع البلدية مبنية على الفرضية بأن السير بتكثيف الحي سيكون عاليا ولا يأخذ بالحسبان المساحات العامة الكثيرة التي لم يتم تطويرها وما تزال قيد الانتظار لتطويرها.

طبقا لآخر المستجدات في السياسة، بدءا من 2009 تتم في الحي المصادقة على إضافات البناء الصغيرة لغاية طابقين، فوق المباني القائمة، وبنسب بناء يبلغ حددها الأقصى 160-180 في البناء بستة طوابق، مع زيادة معينة في القسائم الكبيرة وعلى امتداد طريق رام الله. من الناحية الفعلية، فإن مدلول السياسة يقوم على أنه لا يمكن تقريبا شرعنة بناء قائم يزيد عن 5 طوابق، وهذا مناط أيضا بتقديم مخطط موضعي - وهي عملية باهظة، طويلة وليست مؤكدة. بالإضافة إلى ذلك، فإن سياسة البلدية تقوم على تشجيع هدم البيوت القائمة وإقامة بيوت جديدة مكانها في مقابل زيادة نسب البناء، خاصة في القسائم الكبيرة. غير أن هذا التوجه يستلزم إقرار مساحات (فارغة أو مبنية) لخدمة الجمهور، مما يجعل الأمر صعبا للغاية من حيث التطبيق. فضلا عن ذلك، من غير الواضح إذا ما كانت المساحات المتولدة من المصادرة بهذه الطريقة ذات قيمة حقيقية لأغراض الجمهور وكيف يمكن استغلالها. من المهم الإشارة إلى أنه في الكثير من الحالات، في إطار "صفقة إقرار" كهذه يلتزم صاحب الأرض بتطوير/بناء المساحة العامة على حسابه كشرط من أجل استخراج نموذج الانتهاء من البناء. يتمتع معظم المواطنين عن الهدم والبناء مرة أخرى وتخصيص مساحات للأهداف العامة ويفضلون زيادة حقوق البناء فوق البناء القائم. هكذا، من الناحية العملية، فإن القليل من امكانيات البناء المقترحة طبقا للسياسة الحالية تجد طريقها إلى التطبيق.



أعمال لتنفيذ شارع 21



شرقي طريق رام الله



مركز القرية

منطقة السهل

الى الجنوب من نواة القرية، غربي طريق رام الله، وشرقي مناطق المنظر المفتوح المخصصة لتوسيع الحي (راجعوا: المخطط الهيكلي القدس 2000) هناك منطقة كبيرة ومستوية، حوالي 90 دونما، غالبيتها خالية من البناء. تعتبر المنطقة احتياطيا من الأراضي الثمينة والمطلوبة، وتوجد فيها شوارع بنية تحتية جزئية للغاية، وعدد من طرق الوصول الترابية وحوالي ستة بيوت مبنية. طبقا للمخطط الهيكلي في الحي، فإن غالبية المنطقة مخصصة للسكن، وجزء منها كمناطق مفتوحة ومبنية لصالح الجمهور. غير أنه يمكن تطوير المنطقة فقط بعد المصادقة على مخطط الدمج والتقسيم الذي يتم الدفع به قدام من قبل بلدية القدس. غير أنه لم يتم بعد المصادقة على المخطط لأن معارضة واحد من أصحاب الأراضي لتبادل الأراضي الذي عرض عليه، في إطار المخطط، نجحت في تجميد التخطيط والإعلان عن باقي المخططات على أنها "دمج وتقسيم تنظيمي فقط".

هناك المزيد من مخططات الدمج والتقسيم في مناطق مجاورة للسهل التي لم يتم بعد المصادقة عليها في أعقاب معارضة السكان للمخطط. نتيجة لذلك فقد تم تحويل قسم منها الى التخطيط من جديد، سواء من قبل السكان أو بالعودة الى المخطط من قبل البلدية. تشكل هذه المخططات عملية تخطيطية كاملة للمخطط الهيكلي في الحي الذي تمت المصادقة عليه في نهاية سنوات الـ 90، وبالإستناد اليها فقط يمكن إصدار تصاريح بناء. إن المعنى الفعلي هو انه على مدار الأعوام الخمسة عشر التي مرت منذ المصادقة على المخطط الخاص بالحي لم يكن بالإمكان في هذه المنطقة وما جاورها القيام بعملية تطوير. بالعموم، لغاية كتابة هذه السطور، 2013، ما يزال التطوير في المنطقة وما جاورها عالقاً.

اصحابها، وتستغرق المصادقة عليها وقتا طويلا. نتيجة لذلك، في مرحلة المصادقة على المخططات، فإن الحالة القائمة في الميدان لا تتجسد فيها وهناك حاجة الى موافقات تنظيمية. الى جانب ذلك، طبقا لتعليمات المستشار القضائي لبلدية القدس، تحدد في المخططات التي تم المصادقة عليها مؤخرا أن الدمج والتقسيم هو تنظيمي فقط، وانه لا توجد امكانية لاجراء دمج وتقسيم للملكية في الأرض الخاضعة للتسوية. إن هذه العراقل البيروقراطية تصعب من تطبيق المخططات المصادق عليها، اصدار تصاريح البناء وتسوية البناء القائم. من أجل تقصير عملية فتح ملف الطلب لإصدار تصريح بناء فقد جرى في المديرية العامة لبيت حنينا- شغفاط اقامة لجنة تصاريح تجريبية تعمل في إطار تجريبي من قبل بلدية القدس. تفحص اللجنة القابلية المبدئية للطلبات، من خلال التركيز على فحص العلاقة ما بين الأرض وما بين المواطنين المعنيين بتقديم طلبات لتسوية البناء القائم و/أو البناء الجديد.



السهل

المخططات السارية في شعفاط

مخطط هيكلية تفصيلي رقم 13456 لشعفاط	2,034.0 دونم
جزء من مخطط تفصيلي رقم 3000 لشمال القدس	10.0 دونم
جزء من مخطط هيكلية تفصيلي رقم 3235 لشارع رموت- شعفاط	22.0 دونم
جزء من مخطط هيكلية تفصيلي رقم 1541 لجفعات شبيرا	8.0 دونم
مخططات موضعية (12699، 7688، 8621)	6.0 دونم
جزء من مخطط 8000 للقطار الخفيف	65.0 دونم
مجموع المساحة المخططة	2,145.0 دونم
مساحة غير مخططة	63.0 دونم
مجموع مساحة الحي	2,208.0 دونم

أجري في الحي 16 مخطط دمج وتقسيم أصبحت سارية المفعول للتو، غالبيتها شرقي طريق رام الله. هناك 6 مخططات دمج وتقسيم إضافية، تعطلت بسبب اعتراضات السكان، ومخطط واحد تم رفضه على خلفية مشابهة. كذلك، تم إجراء حوالي 40 مخططا موضعيا في المنطقة تشمل حوالي 55 دونما. كل هذه لم تضاف مساحة للحي.

تخصيصات الأرض مقابل الإستعمالات في المخططات السارية

الاستعمال الفعلي	مخططات		التخصيص
	%	دونمات	
هناك توافق أساسي بين تخصيص الأرض للسكن وبين المناطق السكنية الفعلية. من بين المساحات المخصصة للسكن، في الجزء الشرقي من الحي، لم يبق تقريبا مناطق مفتوحة وكذلك من بين مناطق المنظر المفتوحة على امتداد شارع 60. في المقابل، في القسم الغربي من الحي، ما يزال البناء في المناطق السكنية خفيفا في أقسام معينة. الى الجنوب من نواة القرية، هناك احتياطي كبير من الأرض ومعظمها خال من البناء، بدون مخطط تفصيلي مصادق عليه (راجعوا القصة في الإطار).	34.5	760	سكن *
تضم المناطق السكنية على امتداد شارع رام الله طباقا أرضيا تجاريا، تجارة وخدمات في الطوابق السفلية، ومسكن من فوقها- مثل مشروع الجولاني الحديث على سبيل المثال. هذا القطاع مخصص لأن يكون واجهات تجارية، غير أنه من الناحية الفعلية لا يوجد تواصل تام. تعمل المنطقة كمركز تجاري ثانوي للقدس الشرقية، ولهذا هناك حاجة الى زيادة وتكثيف المساحات المبنية على امتداده.	5	107	سكن ** وتجارة
يحد الحي من الشرق والغرب مساحات واسعة تعتبر مناطق منظر مفتوح، غالبيتها بملكية السكان وقسم منها يتم تفليجها من قبلهم. المساحة الأساسية تقع غربي الحي وتهدف لأن تكون فاصلا بين شعفاط وبين الحي الإسرائيلي رمات شلومو والحدود البلدية. غالبية هذه المنطقة غير مبنية. جزء من المنطقة على الحدود الشرقية للحي المخصصة لتكون منطقة منظر مفتوح هي بالواقع مبنية، بينما لا تشكل المساحات المتبقية منطقة متسلسلة ذات قيمة من ناحية المنظر. الى جانب ذلك، توجد حوالي 40 قسيمة صغيرة مخصصة كـ"منطقة عامة مفتوحة" في أنحاء الحي، بعضها مجاور للمناطق المخصصة للمباني العامة. يوجد عدد من المساحات الكبيرة الواقعة على شارع رموت- إيشكول، ولهذا فهي غير متاحة للاستغلال لصالح السكان. لا يوجد في الحي ولا حتى منطقة عامة واحدة مفتوحة ومطورة، والكثير منها تستعمل كشوارع أو مواقف.	35.5	786	مناطق مفتوحة
طريق رام الله هي شريان الحركة الرئيسي في الحي، وتستعمل أيضا لمرور القطار الخفيف. منظومة الطرق في الحي متطورة نسبيا في المناطق المبنية، غير أنه يوجد عدم توافق بينها وبين منظومة الطرق القائمة في المخططات. الشوارع الموجودة غير مصانة، الأمر الذي يضر بالبنى التحتية والخدمات في الحي. الى الغرب من طريق رام الله يوجد شوارع أقل مما هو موجود في الشرق، والطرق أكثر تقطيعا، وهي مكونة من طرق ضيقة تتحول في بعض الأحيان الى طرق ترابية. شق شارع رقم 21 قد يغير هذا الوضع قليلا (راجع التوسعة).	18	397	طرق
هناك 28 قسيمة للمباني العامة، معظمها مخصص للمدارس وروضات الأطفال، وبعضها للعيادات. الغالبية العظمى من القسام لم يتم تطويرها وهي تستعمل للزراعة، للموقف والطرق. يوجد في قسيتين فقط مبان عامة تعمل (مدارس). من المقرر قريبا أن يبدأ تطوير قسيتين إضافيتين (مخصصة لروضة أطفال ولمدرسة). وجرى في عدد من القسام بناء بيوت سكنية، غير أنها تقع ضمن مناطق مخططات الدمج والتقسيم التي تجري هذه الأيام التي من المفترض في إطارها توفير الحلول للمشكلة.	4	91	مباني عامة
يشمل مقبرة ومناطق غير مخططة، خاصة في منطقة مفترق التلة الفرنسية. هذه المناطق تشكل جزءا تكامليا من الحي وهي مبنية بصورة جزئية.	3	67	آخر
	100	2,208	المجموع

* في غالبية المناطق السكنية في الحي (75%) يسمح بـ 50%-75% بناء من طابقين لغاية ثلاثة طوابق. في المناطق الرئيسية أكثر (25% من مساحة السكن) يسمح حتى 120% بناء من 4 طوابق. ** في هذه المناطق تحددت نسبة البناء بنسبة 100%-150%، في 4-5 طوابق، وبخروط بناء أمامية وجانبية ملاصقة لحدود القسيمة ("خط البناء 0") من أجل إيجاد واجهات تجارية متواصلة.