

ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה

סקר וכיווני תכנון ופיתוח



במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)
مخططون من اجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIMKOM

ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה

סקר וכיווני תכנון ופיתוח

במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)
بمكوم مخططون من اجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIMKOM

דצמבר 2008

כתיבה: אפרת כהן-בר

עריכה לשונית והגהה: איילת פארן

תחקיר: אפרת כהן-בר, ג'מילה שקייר

עבודת שטח: ג'מילה שקייר

תאום וייעוץ: ראסם עבידאת

מיפוי: נאוה שיר

תמונת שער: ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה, מראה כללי. תצלום: אפרת כהן-בר

עיצוב גרפי: נעמה שחר

בִּמְקוֹם بِمَكُوم BIMKOM

מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) محططون من أجل حقوق التخطيط Planners for Planning Rights

עמותת "במקום" - מתכננים למען זכויות תכנון הוקמה ב-1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות במטרה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון לזכויות האדם. עמותת "במקום" פועלת בכלים מקצועיים כדי לקדם שיויון זכויות וצדק חברתי בתחומי התכנון והפיתוח ובהקצאת משאבי קרקע. העמותה מסייעת לקהילות המצויות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית בכל הנוגע למימוש זכויותיהן בשדה התכנון.

רח' עזה 36, ירושלים 92382, טלפון 02-5669655, פקס: 02-5660551

e-mail: bimkom@bimkom.org http://www.bimkom.org

© כל הזכויות שמורות לבמקום - מתכננים למען זכויות תכנון, 2008

תוכן העניינים

| | |
|----|---|
| 1 | א. הרקע לסקר התכנוני..... |
| 5 | ב. מטרות סקר התכנון..... |
| 5 | 1. מטרות העל של סקר התכנון..... |
| 5 | 2. יעדים אופרטיביים..... |
| | א. הכשרת בתים שנבנו ללא היתרי בנייה |
| 5 | ויצירת תשתית לבנייה חדשה..... |
| | ב. התאמת התכנון למאפיינים החברתיים והתרבותיים |
| 6 | של האוכלוסייה בשכונה..... |
| 6 | ג. מציאת פתרון לקושי בתחום הפקעות לצורכי ציבור..... |
| 7 | ד. הסדרת המעבר מכפר לשכונה עירונית..... |
| 7 | ה. פיתוח מרחב ציבורי שכונתי..... |
| 9 | ג. תמצית הבעיות בתחום תכנון ופיתוח השכונה..... |
| 13 | ד. כיווני תכנון ופיתוח..... |
| 13 | 1. מבנה השכונה: חלוקה לתתי שכונות..... |
| 13 | א. מבנה פיסה..... |
| 19 | ב. אוכלוסייה ותחזית אוכלוסייה..... |
| 21 | 2. מבני ציבור..... |
| 22 | א. מוסדות חינוך..... |
| 26 | ב. שלב ביניים במימוש מבני ציבור..... |
| 27 | ג. מבני ציבור..... |
| 30 | 3. דרכים..... |
| 34 | 4. שטחים ציבוריים פתוחים..... |
| 36 | 5. חקלאות..... |
| 37 | 6. מסחר ותעסוקה..... |
| 38 | 7. תשתיות..... |
| 39 | 8. מכשול הפרדה..... |
| 41 | 9. השטח הרוק הגדול שממזרח לכביש האמריקאי..... |
| 43 | ה. סיכום..... |
| 45 | נספחים..... |

רשימת הלוחות

- לוח 1: אוכלוסייה לפי גיל ואיזור סטטיסטי, 2006.....19
- לוח 2: אוכלוסיית איזורים סטטיסטיים 821 ו- 822 בתוספת חמישית
מהאוכלוסייה המצוינת באיזורים 812 ו- 816, 2006.....19
- לוח 3: אוכלוסייה בשנת 2006 ותחזית גידול האוכלוסייה בשכונת
ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה עד לשנת 2030, לפי קבוצת גיל.....20
- לוח 4: גודל שנתון, מספר כיתות קיימות, כיתות נדרשות וכיתות חסרות,
לפי סוג המוסד, 2008-2030.....24
- לוח 5: שטחים דרושים (בדונם) עבור מוסדות חינוך,
לפי סוג מוסד, 2008 - 2030.....25
- לוח 6: פרוגרמה למבני ציבור (עד שנת 2030).....28

רשימת התרשימים

- תרשים 1: מיקום השכונה.....3
- תרשים 2: תוכניות מאושרות.....8
- תרשים 3: גבולות השכונה.....15
- תרשים 4: מבנה השכונה.....16
- תרשים 5: שטחי מגורים - מצב קיים ומאושר.....16
- תרשים 6: התנחלות נוף ציון.....18
- תרשים 7: מוסדות חינוך.....22
- תרשים 8: מערכת דרכים - דרכים קיימות בשטח.....30
- תרשים 9: מערכת דרכים מוצעת - מדרג הדרכים.....32
- תרשים 10: תוואי חלופי לכביש הטבעת המזרחי.....33
- תרשים 11: חקלאות - פריסת מכלאות ומטעים.....36
- תרשים 12: תעסוקה ומסחר - פריסת עסקים ומסחר.....37

רשימת הנספחים

- נספח 1: רשימת בתי-הספר, הכיתות והתלמידים בשכונה.....47
- נספח 2: מערכת הדרכים המוצעת.....מקופל בכיס העטיפה

א. הרקע לסקר התכנוני

שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה נמצאת בחלקה הדרומי של ירושלים המזרחית, במקום מושבם של מספר שבטים בדואים (סוואחרה ועבדייה). בשכונה חיים כיום למעלה מ-20,000 תושבים בשטח של כ-4,600 דונם (ראה/י תרשים מס' 1: מיקום השכונה).

במצב התכנוני הנוכחי, תושבי שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה מוגבלים באפשרויות הפיתוח של שכונתם ובאפשרויות הבנייה של בתי מגורים להם ולבניהם. המצוקה בה הם חיים נובעת, בין היתר, מכשלים בתכנון הממסדי, אשר יצרו מגוון רחב של בעיות תכנון ופרוצדורה, ובהן: העדר עתודות קרקע לבנייה, יחס שאינו סביר בין היקף השטחים המיועדים לפיתוח לבין אלה המיועדים לנוף פתוח, התעלמות מידע מקומי והימנעות משימוש בו לצרכים תכנוניים¹, התיישנות בסיס הנתונים במהלך הכנת התוכניות, אי מימוש השטחים הציבוריים על ידי עיריית ירושלים, קשיים בהוצאת היתרי בנייה, נהלים מגבילים של רשויות התכנון ועצירת התכנון ביוזמה פרטית עד לקידום תכנון חדש על-ידי הממסד.

במצב הקיים, מערכת התכנון ורשויות השלטון אינן מספקות מענה לצורכי הדיור של תושבי ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה ואינן מציעות פתרונות לקשיים האובייקטיביים שעומדים בדרכם למימוש זכויותיהם הבסיסיות. בה בעת, מי שבוחר או נאלץ למצוא פתרונות אחרים, בכלל זה בנייה ללא היתר, עובר על החוק ומסתכן בהריסת ביתו.

תושבי ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה מעוניינים לשמור על החוק, לבנות את בתיהם בהיתר ולפתח את שכונתם מבלי להידרש לבתי המשפט ולהוצאות כספיות הכרוכות בכך. לשם כך ישנו צורך דחוף בתכנון השכונה מחדש באופן שיתיר בנייה ויאפשר פיתוח.

רשויות התכנון מכירות בכשלי התכנון בשכונה ואף שוקלות לתכנן מחדש איזורים בה. כדי שהתכנון החדש יהיה רלוונטי ובר יישום, סקר זה פורש את הצרכים וההעדפות של התושבים וכן, מציג, על בסיס זה, המלצות לכיווני תכנון רצויים.

במהלך 2007 וראשית 2008, נערך סקר תכנון בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה. בסקר נאסף חומר רב בכל הקשור למצב השכונה, מצב התכניות החלות עליה, צורכי התושבים, רצונות התושבים והקשיים בהם הם נתקלים בחיי היומיום. הסקר הינו למעשה שלב ראשון בתהליך התכנון.

במסגרת הסקר נערכו אומנם התייעצויות רבות, עם יחידים וקבוצות מבין התושבים, אך מאחר שלא התבצע הליך מלא של שיתוף ציבור, המסמך הנוכחי ממליץ על כיווני תכנון

1 במונח "ידע מקומי" הכוונה היא למכלול המידע שמקורו בתושבי השכונה עצמם, זאת במגוון תחומים, כמו המציאות החברתית והתכנונית, המצב בשטח, השאיפות לעתיד ועוד.

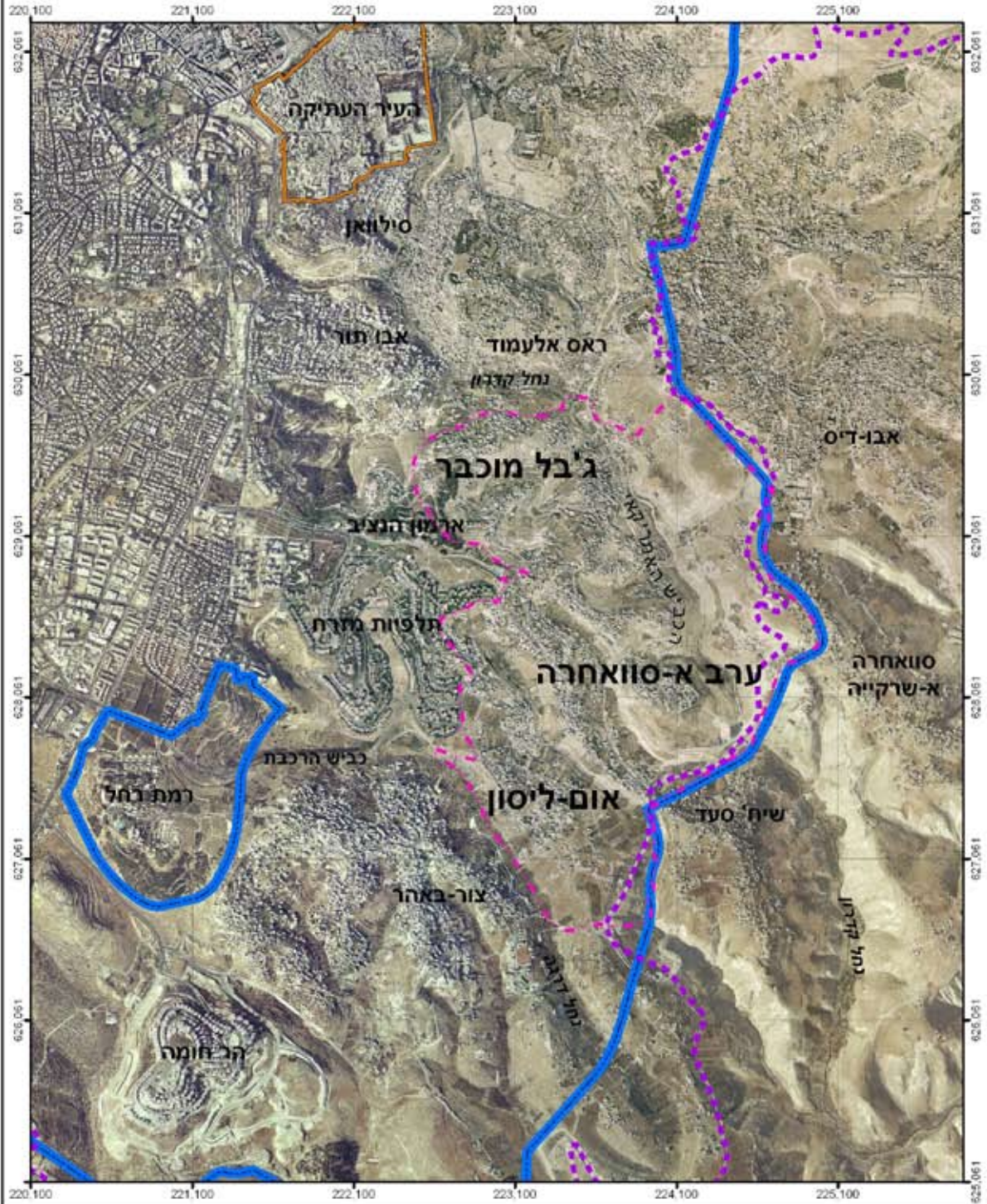
ופיתוח בלבד. עם גיבוש המעורבות התכנונית הצפויה בשכונה והרכבת צוות תכנון לה, יש לשקול עריכת תהליך עמוק יותר עם תושבי השכונה.

הסקר והמידע שנאסף במהלכו יוגשו למוסדות התכנון מתוך כוונה ותקווה שיפעלו להגשת יעדיהם.

תרשים מס' 1





מיקום השכונה

ג'בל מוכבר ערב-א-סוואחרה



דצמבר 2008

מקרא

- גבול השכונה 
- חומות העיר העתיקה 
- מכשול הפרדה 
- הגבול המוניציפלי 



במקום
بمكوم
BIMKOM

ב. מטרות סקר התכנון

נקודת המוצא של סקר התכנון והמאמץ לקדם תכנון הולם לשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, ניצבים עקרונות נורמטיביים אוניברסליים, כגון כבוד האדם, שיוויון וצדק. מעקרונות אוניברסליים אלה נגזרות זכויות תכנון² הרלבנטיות למסגרת הנורמטיבית של מערכת התכנון. למשל, מעקרון כבוד האדם נגזרת הזכות לתכנית המבטיחה מינימום של קיום אנושי, ומעקרון השוויון נגזרת הזכות לתכנון בלא אפלייה פסולה. בהסתמך על עקרונות אלה ואחרים, ועל זכויות התכנון הנגזרות מהם, הוגדרו מטרות העל של מסמך הסקר.

1. מטרות העל של סקר התכנון:

1. קידום תכנון לשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, הסובלת מאפליה קשה בתכנון.
2. מתן מענה לצורכי התושבים בתחומים בסיסיים ביותר: בתחום הדיור, התשתיות הפיסיות והתשתיות הציבוריות.
3. התאמת התכנון בשכונה למאפיינים התרבותיים של האוכלוסייה החיה בה.
4. הגברת מעורבות תושבי שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה בתכנון שכונתם.

2. יעדים אופרטיביים:

א. הכשרת בתים שנבנו ללא היתרי בנייה ויצירת תשתית לבנייה חדשה:

אחד היעדים המרכזיים של סקר התכנון הוא יצירת בסיס תכנוני להסדרת הבנייה הקיימת בשטח ויצירת תשתית תכנונית שתאפשר בנייה חדשה, בהיקף העונה על צורכי האוכלוסייה. זאת, כדי לאפשר לתושבים לקבל היתרי בנייה בדיעבד ולבטל את הכורח בבנייה ללא היתר בעתיד.

בפרק ג' במסמך זה, מובאת תמצית של בעיות התכנון בשכונה, שבגינן בנייה בהיתר נמצאת מחוץ להישג ידם של רוב התושבים. בשל הבעיות המתוארות בו, נפוצה בשכונה תופעה של בנייה ללא היתר. אין בידינו נתונים על מספר הבתים ללא היתרים, הקיימים בשכונת ג'בל-

2 להרחבה בנושא זכויות תכנון ראו: א. אלכסנדר, **זכויות תכנון בישראל, דין וחשבון**, במקום, ירושלים, 2005.

מכבר ערב א-סוואחרה. הערכה היא כי למעלה ממחצית הבתים אינם רשויים. תושבים רבים בשכונה חיים תחת איום של הריסת בתיהם ומשלמים קנסות גבוהים על עברות בנייה.

על מנת לאפשר בנייה בהיתר, על תשתית התכנון לכלול עתודות קרקע משמעותיות לפיתוח, זכויות בנייה נרחבות ופתרונות למגבלות הקיימות היום במסלול התכנון הנקודתי ובמסלול הוצאת היתרי בנייה.

ב. התאמת התכנון למאפיינים החברתיים והתרבותיים של האוכלוסייה בשכונה:

אחד היעדים של הסקר הוא התאמת התכנון בשכונה למאפיינים הפוליטיים והתרבותיים של האוכלוסייה החיה בה.

בג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, כמו בשאר שכונות ירושלים המזרחית, חיה אוכלוסייה השונה במאפייניה, באופן מובהק, משאר קבוצות האוכלוסייה בירושלים. השוני קיים בבסיס התרבותי, הדתי והלאומי של התושבים, במעמד ובמצב הפוליטי. שוני זה במאפייני האוכלוסייה, מעבר להשלכותיו על מערכת היחסים שבין קבוצת אוכלוסייה זו לבין מוסד התכנון, מחייב התייחסות תואמת.

למרות שתושבי ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה בוחרים שלא לנצל את זכותם להשתתף בבחירות המוניציפליות, ולפיכך אינם שותפים בתהליכי התכנון העירוניים, הם מעוניינים בהסדרה של סביבת מגוריהם באופן שיתאפשר להם לקיים את אורח החיים הייחודי להם, בשכונתם.

ג. מציאת פתרון לקושי בתחום הפקעות לצורכי ציבור:

אחד היעדים של הסקר הוא להצביע על קושי בתחום הפקעות ולהציע למוסדות התכנון לפעול למציאת דרך לפיה יוקצו שטחי ציבור מבלי שהקרקע תהפוך לנכס של עיריית ירושלים.

תושבי השכונה מכירים בכך שעל מנת להסדיר את שכונתם ולספק את צורכי הכלל, עליהם לוותר על קרקעות שבבעלותם. אך בעוד שהם מוכנים לוותר על חלקים מאדמתם כדי שיבנה מבנה שישרת את הקהילה בה הם חיים, אך הם מתקשים לקבל את רישום אדמתם על שם עיריית ירושלים.

חוק התכנון והבנייה מאפשר קיומם של מוסדות חינוך על קרקע פרטית. בהתאם לכך, מוצע לפתח את השכונה סביב מוסדות ציבוריים הבנויים על קרקע פרטית, או על קרקע המוקדשת לואקף. מוסדות אלה יופעלו על-ידי הממסד הישראלי, באמצעות התקשרויות ארוכות טווח וחוזים מיוחדים שיסדירו את העניין.

בנוסף לכך, מבקשים התושבים שאדמה שהוקדשה לשימושים ציבוריים, גם אם במסגרת של מוסד פרטי, תחשב כקרקע מופקעת לעניין המגבלה על הפקעות לצורכי ציבור. כלומר: במניין הקרקעות המופקעות מתושב, ללא תמורה, יחשבו גם האדמות שנמסרו לואקף או שנבנה עליהן בית-ספר פרטי. במקרה שיהיה צורך בקרקע נוספת מאותו בעל קרקע, הוא יפוצה פיצוי מלא על-ידי העירייה.

ד. הסדרת המעבר מכפר לשכונה עירונית:

אחד היעדים של הסקר הוא להכניס את תהליך העיור הספונטאני העובר על השכונה, למסגרת התכנון, ולכוון את תהליך העיור לתוכניות, תשתיות ושרותים ראויים בשכונה עירונית.

שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה התפתחה סביב מקום התיישבותם של בני השבט הבדואי א-סוואחרה. השבט החל להתיישב דרך קבע באיזור זה בגבול המדבר, לפני כמה מאות שנים. השבט התיישב משני צידיו של מה שהיה לימים הגבול המוניציפלי של ירושלים המורחבת. ב-1967, עם כיבוש שטחי הגדה המערבית וסיפוח חלק מהם לעיר ירושלים, מצאו עצמם בני ערב א-סוואחרה מפוצלים בין שתי ישויות מדיניות ומינהליות: אלה שישבו באיזור המערבי נכללו בתוך גבולות העיר ירושלים והפכו לתושבים במדינת ישראל, ואלה ששכנו מעט מזרחה משם נותרו בגדה המערבית וחיו תחת שלטון צבאי.

עד לתקופה האחרונה התייחסו מוסדות התכנון אל שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה כאל כפר. אלא שצמצום תחום הכפר בתכניות הקיימות בשכונה, מחד גיסא, וגידול האוכלוסייה במהלך העשורים האחרונים, מאידך גיסא, אינם עולים בקנה אחד עם התייחסות זו. זה זמן רב ששכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה איננה כפר והיא עוברת תהליך מואץ של עיור. תופעה זו, באה לידי ביטוי בצפיפות המחייבה ובמצוקת הדיור בתחום המגורים ובכיתות הלימוד, אך לא בתשתיות התכנון והפיתוח בשכונה.

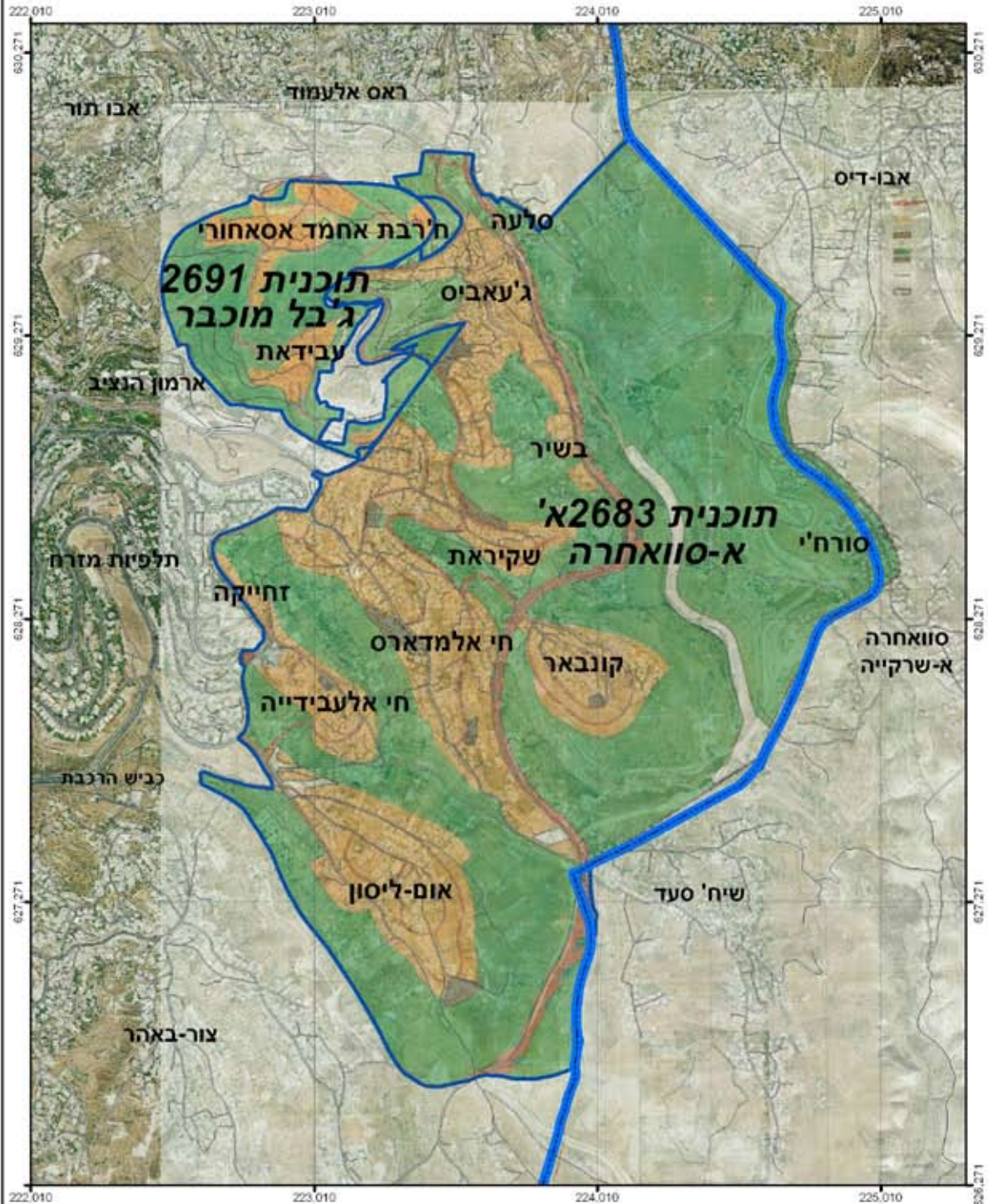
ה. פיתוח מרחב ציבורי שכונתי:

אחד היעדים של הסקר הוא פיתוח מרחב ציבורי, הן במובנים הפיזיים והן במובנים הקהילתיים.

כפי שיפורט בהמשך, המרחב הציבורי נעדר משכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה. פרט לכמות בלתי מספקת של מוסדות חינוך, אין בכפר פונקציות ציבוריות בכלל והפעילות הציבורית מתרחשת בעיקר במוסדות החינוך, במסגדים ובמועדונים פרטיים.

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה

תוכניות מאושרות



דצמבר 2008



שטח לבנין ציבורי
מספר מגרש
שטח נוף פתוח
שטח של דרך חדשה
/או עיצוב מפי
חזית מסחרית
הגבול המוניציפלי



גבול תוכנית
דרך קיימת או מאושרת
דרך חדשה או הרחבת דרך
דרך לביטול
איזור מגורים
איזור מסחרי

במקום
بمكوم
BIMKOM

ג. תמצית הבעיות בתחום תכנון ופיתוח השכונה

על שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה חלות שתי תכניות מתאר עיקריות שהוכנו על-ידי עיריית ירושלים: תכנית 2691 לג'בל-מוכבר, שאושרה ב-1987, ותכנית 2683א' לסוואחרה, שאושרה ב-1996. התוכניות, כפי שיפורט בהמשך, מגבילות את אפשרויות הפיתוח של השכונה ואינן מספקות את הצרכים של האוכלוסייה החיה בה (ראה/י תרשים מס' 2: תכניות מאושרות).

מדיניות התכנון המגבילה אינה מתמצה אך ורק בקיומן של תוכניות מתאר שאינן מאפשרות כמעט כל בנייה, אלא אף בסדרה של נהלים ייחודיים לאוכלוסייה הערבית בירושלים המזרחית, בכלל, ולשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, בפרט. נהלים אלה גורמים לכך שבנייה בהיתר נמצאת מחוץ להישג ידם של התושבים, ולכן רבים נאלצים לבנות את ביתם שלא במסגרת החוק. להלן פירוט המגבלות התכנוניות והנהלים המגבילים:

1. בתוכניות החלות כיום בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה יש מספר בעיות מרכזיות, אשר הופכות אותן לבלתי רלוונטיות:

א. **העדר קרקע לבנייה:** נכון לסוף 2006, השטחים המיועדים לבנייה בתוכנית 2691 (לג'בל-מוכבר) מנוצלים עד תום, ואילו בתוכנית 2683א' (לא-סוואחרה) המקרקעין שמיועדים לבנייה צפויים להתמלא בעשור הקרוב.

ב. **ריבוי שטחי נוף פתוח:** בתוכניות לשכונה, נעשתה הקצאת קרקע בלתי סבירה לשטחי נוף פתוח. באחת התוכניות נקבעו למעלה מ-70% כשטח נוף פתוח, ובשנייה כ-60%. אלו הן התוכניות בעלות אחוז שטחי נוף פתוח הגבוה ביותר בכל ירושלים.

ג. **אחוזי בנייה נמוכים:** בתוכניות נקבעו אחוזי בנייה נמוכים במיוחד. בתחום תוכנית 2691 אחוזי הבנייה המקסימליים המותרים הם 25% נטו למגרש, ובתוכנית 2683א' - 37.5% נטו למגרש.

ד. **אי הקצאה מספיקה של שטחים לצורכי ציבור:** תוכנית 2691 מקצה מגרש אחד בלבד למבנה ציבור, וגם תוכנית 2683א' אינה כוללת שטחים למבני ציבור בהיקף העונה על צורכי הקהילה. שתי התוכניות אינן מקצות קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים, למרות ריבוי שטחי הנוף הפתוח בהן.³

ה. **תכנון לקוי של דרכים:** מערכת הדרכים המתוכננת דלילה יחסית ומתבססת רק בחלקה על הדרכים הקיימות בשטח. מבחינה תכנונית, יש חשיבות גדולה

3 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) נבדל משטח נוף פתוח בכך שהעירייה רשאית להפקיע שצ"פ מבעליו ולהכשירו לשימוש הציבור.

בהיצמדות אל הדרכים הקיימות אשר מבטאות הסכמות בין התושבים, ולפיכך ניתנות לביצוע ביתר קלות.

1. **אי מימוש השטחים המעטים המוקצים לצורכי ציבור:** עיריית ירושלים מיעטה לממש את השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתוכניות לג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה. ככל שהזמן עובר ומצוקת הדיור בשכונה גדלה, מוקמים עוד ועוד מבני מגורים בשטחים שאינם מוקצים לכך, בין השאר בקרקעות שמיועדות בתוכנית לצורכי ציבור. מציאות זו הופכת את התוכנית, ככל שהיא נוגעת לצורכי ציבור, לבלתי ישימה.

2. בנוסף לתכניות הבעייתיות, נאלצים תושבי השכונה להתמודד עם סדרה של נהלים המחמירים את המצב. חלק מנהלים אלו תקף כאמור לכל שכונות ירושלים המזרחית וחלק ייחודי לשכונה זו.

א. הנוהל הייחודי לשכונת ג'בל-מוכבר א-סוואחרה אשר גורם לכך שבנייה בהיתר נמצאת מחוץ להישג ידם של התושבים, הוא **עצירת התכנון בשכונה עד לקידום תכנון כולל**. בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה נעצר התכנון לפחות שלוש פעמים: האחת, עם ההצהרה בדבר כוונת לשרג את הכביש האמריקאי; השנייה, כשהוחלט לפתח את כביש הטבעת המזרחית; והשלישית, כשהוצע לתכנן מחדש את השטח שבניהם. בכל המקרים הקפאת התכנון איננה מוגבלת בזמן או לשלב מסוים בהליכי הקידום של התוכנית החדשה. עצירת כל תכנון עד להשלמת תוכנית חדשה, משמעותה עצירת הפיתוח לתקופה של מספר שנים.

ב. נהלים נוספים, שאינם ייחודיים לשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, מגבילים עוד יותר את אפשרויות הבנייה בה:

❖ **דחייה אוטומטית של תוכניות נקודתיות החלות על שטח הקטן מ-10 דונם:** לפי הנחיה של לשכת התכנון המחוזית במשרד הפנים, אין לאשר תוכנית המשנה ייעוד קרקע מנוף פתוח למגורים כאשר שטחה קטן מ-10 דונם. הנוהל הוא כה שרירותי עד שהוא מתעלם לחלוטין מהמצב הקיים בפועל בשטח. כך נדחות גם תוכניות נקודתיות, המבקשות לשנות ייעוד שטח נוף פתוח למגורים באיזור שבפועל בנוי בצפיפות.

❖ **פתרון ביוב לאגן נחל קדרון:** לאגן הניקוז המזרחי של ירושלים, כולל השכונות היהודיות, חסר פתרון ביוב. הוועדה המחוזית החליטה כי עד למציאת פתרון, יופיע בתוכניות שיאושרו באגן הניקוז המזרחי סעיף הקובע, כי "תנאי להיתר בנייה ראשון למגורים יהיה דיווח לוועדה המחוזית בנוגע להתקדמות התכנון והביצוע של מט"ש [מתקן טיהור שפכים] האגן

המזרחי של ירושלים"⁴. זאת, למרות שלמגישי התוכניות הנקודתיות בג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, שהם גורמים פרטיים בעלי קרקע, אין כל השפעה על קצב ההתקדמות בתכנון המט"ש לאגן המזרחי של ירושלים. אף על פי כן, עיכובים בהתקדמות התכנון של המט"ש ובביצועו עלולים למנוע מהם היתרי בנייה בהווה ובעתיד.

❖ **הוכחת הבעלות על הקרקע והסדרת רישומה:** הקרקעות בג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, כמו באיזורים נרחבים נוספים בירושלים המזרחית, אינן מוסדרות ואינן רשומות בטאבו על שם בעליהן. לפי עמדת מוסדות התכנון, הוכחת הבעלות על הקרקע היא תנאי להנפקת היתר בנייה. מאז תחילת שנת 2002, החלה מחלקת המדידות לדרוש מתושבי ירושלים, מגישי בקשות להיתרי בניה באיזורים שאינם מוסדרים ואינם רשומים במרשם המקרקעין, להכין תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שהיא תשריט אנליטי על פי נתוני קואורדינאטות של קרקע רשומה, כתנאי לסימון קווי בניין. עוד נדרשים התושבים להמציא התחייבות של עורך דין לרשום את התצ"ר במרשם המקרקעין בתוך חמש שנים. הדרישה נועדה לאלץ את בעלי הקרקעות לרשום אותן רישום ראשון, וזאת בהתעלם מהסיכונים הפוליטיים והמשפטיים הנוגעים בדבר - ובראשם בעיית הנפקדות וחששם של התושבים מפני איבוד זכויותיהם בקרקע, במקרה שלא יצליחו להוכיח את הבעלות עליה.

3. בעיות נוספות בתחום התשתיות הציבוריות:

- א. **מוסדות חינוך:** בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה קיים מחסור עצום במבני ציבור ובשטחים המיועדים למבני ציבור. עקב המחסור נאלצים התלמידים ללמוד במקלטים, במבנים ארעיים ובבתי מגורים שאינם מתאימים לבתי-ספר.
- ב. **מוסדות ציבור:** אין בשכונה אף לא פונקציה ציבורית אחת שאיננה מוסד חינוכי. תחומי התרבות, הספורט והחינוך הבלתי פורמאלי מבוססים על התארגנויות מקומיות והתנדבותיות. לשם מעקב אחר התפתחות הילדים, נאלצות האמהות לצאת מהשכונה בשל העדר מרכז לבריאות המשפחה במקום, זאת חרף העובדה שמדובר בשכונה כה גדולה.
- ג. **כבישים:** לשכונה מערכת כבישים דלילה ומשובשת, שברובה מורכבת מדרכים שאינן סטטוטוריות ולפיכך אינן מתוחזקות. תאורת הרחוב דלילה. היא מכסה קטעים מהרחובות הראשיים ומותירה איזורי מגורים רבים חשוכים.

4 פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית מחוז ירושלים מס' 2006007 מה-11.7.2006, סעיף 4.

ד. **מים, ביוב וחשמל:** מצב התשתיות בשכונה גרוע למדי: לבתים רבים חסר חיבור תיקני למים, בתים רבים אינם מחוברים למערכת הביוב העירונית והם מסתמכים על בורות ספיגה.

ד. כיווני תכנון ופיתוח

מניתוח התכנוניות החלות בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה ובדיקת התאמתן לצרכים של התושבים, מהנתונים שנאספו ומהידע המקומי שהצטבר, גובשו במסמך זה כיווני תכנון ופיתוח מומלצים, לפי הנושאים הבאים:

1. **מבנה השכונה**
2. **מבני ציבור**
3. **דרכים**
4. **שטחים ציבוריים פתוחים**
5. **חקלאות**
6. **מסחר תעסוקה**
7. **תשתיות**
8. **גדר הפרדה**
9. **השטח הגדול שממזרח לכביש האמריקאי**

1. מבנה השכונה: חלוקה לתתי שכונות

א. מבנה פיסי

שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה נמצאת בתחום השיפוט של העיר ירושלים וממוקמת בחלקה הדרומי של ירושלים המזרחית, על השלוחות היורדות מרכס ארמון הנציב בכיוון דרום-מזרח וכן על הרכס עצמו. השכונה צמודה ממזרח ומצפון לשכונת תלפיות מזרח.

השכונה גובלת בצפון בשכונת סילוואן, ובין השתיים מפריד אפיקו של נחל קדרון. בפינה הצפון-מערבית מתעקל גבול השכונה דרומה באיזור יער השלום שלמרגלות אבו תור. משם פונה גבול השכונה מעט מזרחה וחוזר מערבה, באופן המותיר את רכס ארמון הנציב ואת הארמון עצמו מחוץ לשכונה. באיזור זה נצמד גבול השכונה אל הכביש המקיף את שכונת תלפיות מזרח ומתעקל איתו דרומה. הגבול הדרומי של השכונה הוא ערוץ נחל דרגה, הפונה לכיוון דרום-מזרח ומפריד את השכונה משכנתה הדרומית, צור-באהר. גבול השכונה ממשיך עד לנקודת המפגש עם הגבול המוניציפלי המזרחי של ירושלים. בצדה המזרחי מתאחד גבול

השכונה עם הקו המוניציפלי של ירושלים, ושניהם מתפתלים צפונה עד לאיזור ראס-אלעמוד-אבו-דיס. השכונה מתפרסת על פני שטח של כ-4,600 דונם⁵ (ראה/י תרשים מס' 3: גבולות השכונה).

השכונה מתפרסת על פני שטח נרחב, שיש בו מספר שלוחות וואדיות. מבנה שטח זה והרכב החמולתי של שבט ערב א-סוואחרה הביאו לכך שההתיישבות בשטח התפתחה בכמה מוקדים שיצרו תתי שכונות. למעשה, ניתן לחלק את השכונה לשבע או שמונה תתי שכונות (ראה/י תרשים מס' 4: מבנה השכונה). השכונות מדרום מובחנות היטב ונבדלות זו מזו. כל תת שכונה יושבת על שלוחה המופרדת מתת שכונה אחרת באמצעות ואדי. ההבחנה בין תתי השכונות מצפון ברורה פחות, מכיוון שמבנה השטח שם שונה והשלוחות מתכנסות לרצף הררי אחד. ניתן לְדמות את מבנה השכונה כולה לכף יד פרוסה. לפי דימוי זה, תתי השכונות מדרום בנויות על האצבעות (=השלוחות), ואילו תתי השכונות מצפון פרוסות על גב כף היד. בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה על כל תתי השכונות המרכיבות אותה קיימות כ-2,900 יחידות דיור⁶

על השלוחה המרכזית של השכונה, משתרעת תת השכונה הגדולה המכונה בפי התושבים "חי אלמדארס" (שכונת בתי-הספר). שלוחה זו מתחילה בפאתי שכונת תלפיות מזרח ויורדת באלכסון לכיוון דרום-מזרח, עד לקו הגבול המוניציפלי של ירושלים. במזרח ממשיכה השלוחה ומתחברת ישירות לשכונת שיח' סעד, הנמצאת, כאמור, מחוץ לתחום המוניציפלי של העיר.

מדרום-מערב לשלוחה זו ישנן שתי תתי שכונות: תת שכונה קטנה הנקראת "חי אלעבידייה", שהיא מעין אצבע נוספת היוצאת מתלפיות מזרח בכיוון דרום-מזרח, ותת שכונה גדולה המכונה "אום-ליסון". שכונות אלה נבדלות משאר השכונה בהרכב האוכלוסייה. הן מאוכלסות בבני שבט עבדייה ובמשפחות שמקורן בצור-באהר.

מצפון לחי אלמדארס יש שלוחה נוספת. בחלקה המערבי נמצאת תת השכונה "שקיראת", ובמדרון היורד לכיוון דרום-מזרח, מעבר לאוכף הוואדי, ממוקמת תת השכונה "קונבאר" (אלג'דירה).

מצפון להן נמצאות תתי השכונות "בשיר", "ג'עאביס" ו"סלעה", עם השנים הן התחברו ליחידה הבנויה ברצף. ממערב לרצף זה נמצאות "ח'רבת אחמד אסאחורי"⁷ והשכונה הבת "עבידאת".

5 תחום השכונה, כפי שמגדירים אותו תושביה, אינו תואם להגדרתו על ידי העירייה, ושתי הגדרות אלה שונות מהגדרת האיזורים הסטטיסטיים לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס).

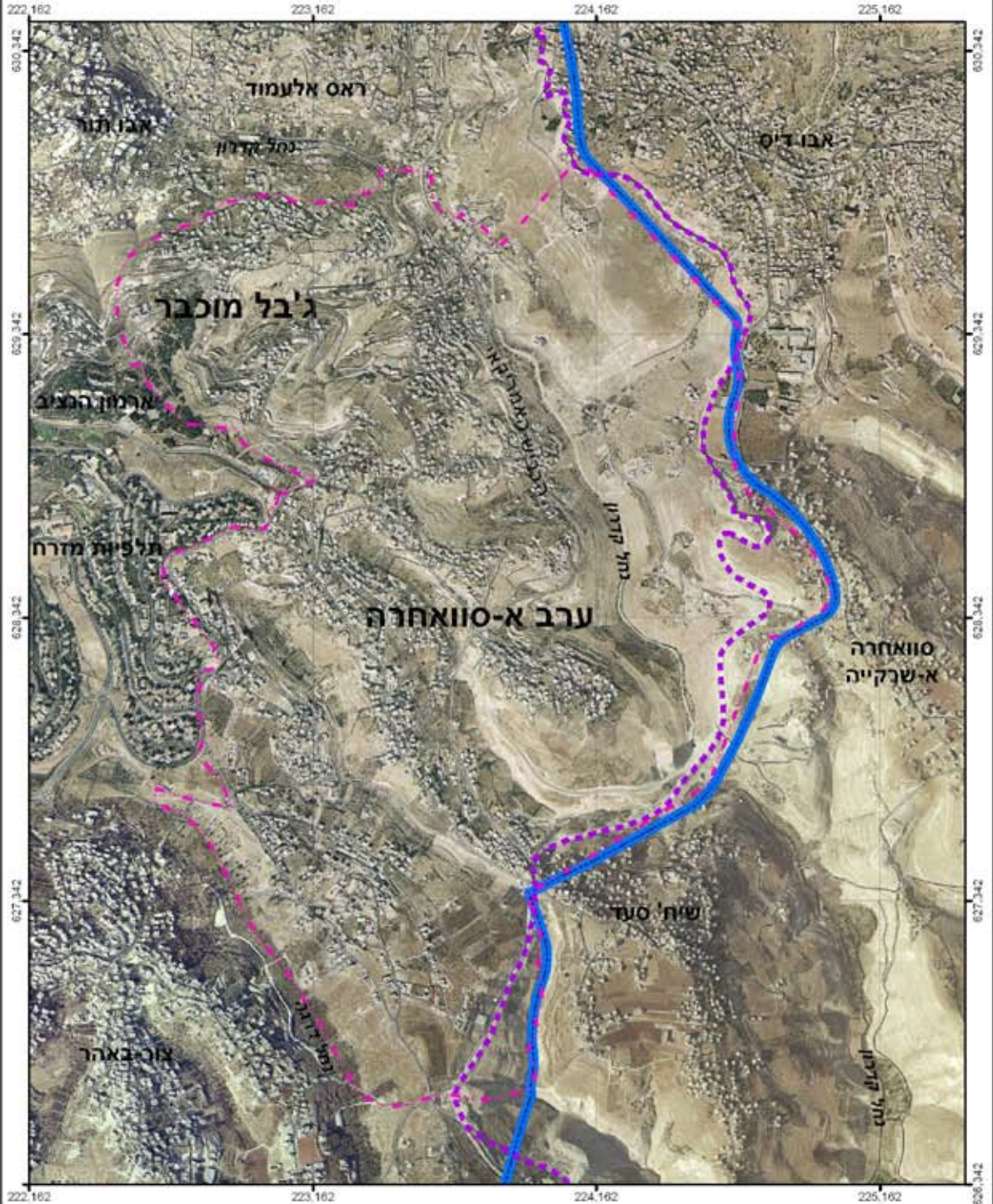
6 הנתונים בדבר מספרן של יחידות הדיור לקוחים מה**השנתון הסטטיסטי לירושלים 2004**, בהוצאת מכון ירושלים לחקר ישראל. המספרים מבוססים על נתוני תשלומי הארנונה של עיריית ירושלים. להערכתנו, הנתונים אינם מדויקים ובפועל יש בשטח מספר גדול יותר של יחידות דיור. יחד עם זאת, ובהעדר נתון רשמי אחר, חוות הדעת הנוכחית מתבססת על הנתונים שמקורם בשנתון הסטטיסטי.

7 זה שם השכונה על-פי התושבים. הרשויות מכנות שכונה זו בשם "ח'רבת בית סאחור".

תרשים מס' 3




גבולות השכונה

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה



דצמבר 2008

מקרא

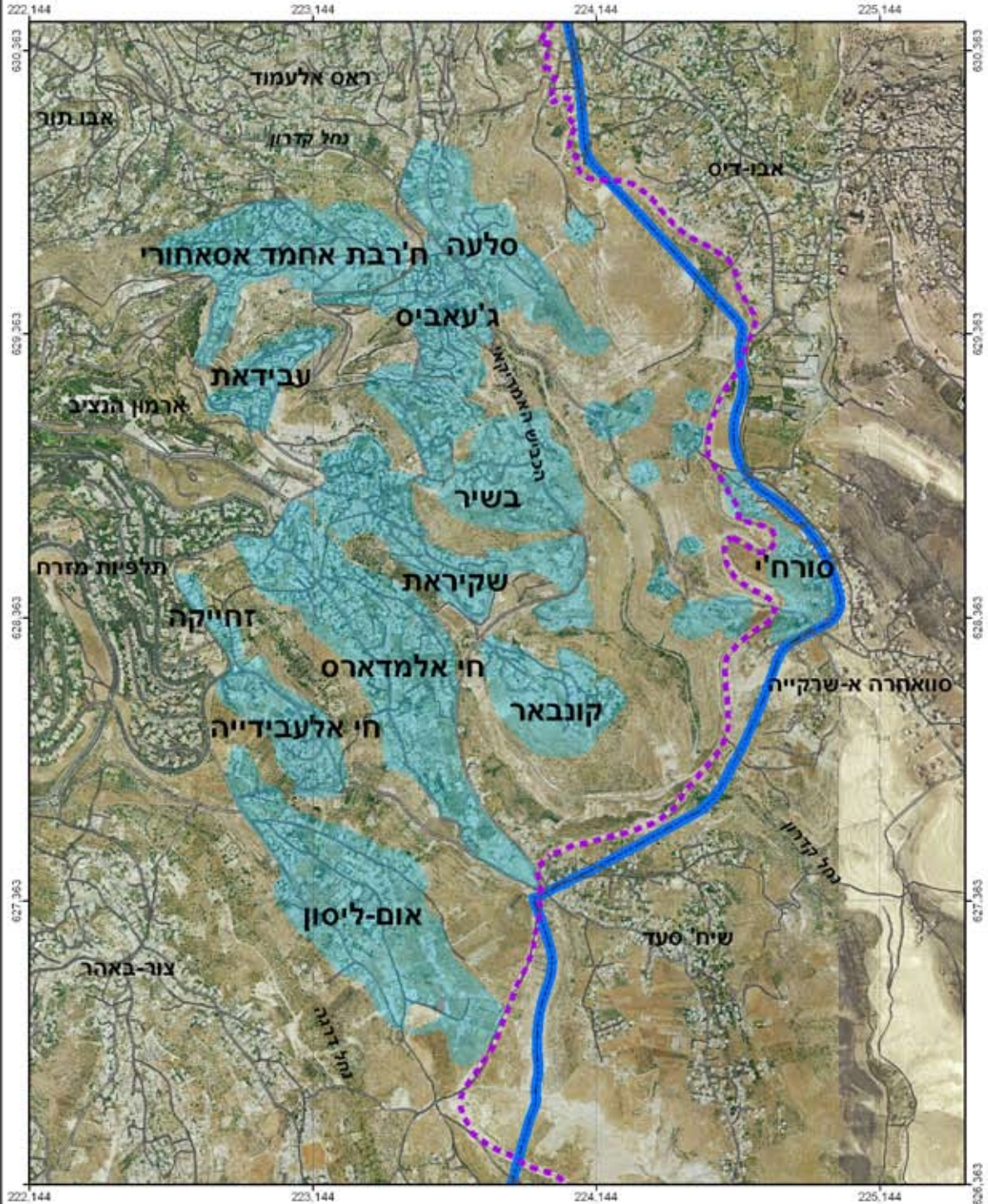
- גבול השכונה 
- מכשול ההפרדה 
- הגבול המוניציפלי 



במקום
במקום
BIMKOM

מבנה השכונה

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה



דצמבר 2008

- מקרא**
- תת-שכונות ■
 - מכשול ההפרדה - - -
 - הגבול המוניציפלי —



במקום
بمكوم
BIMKOM

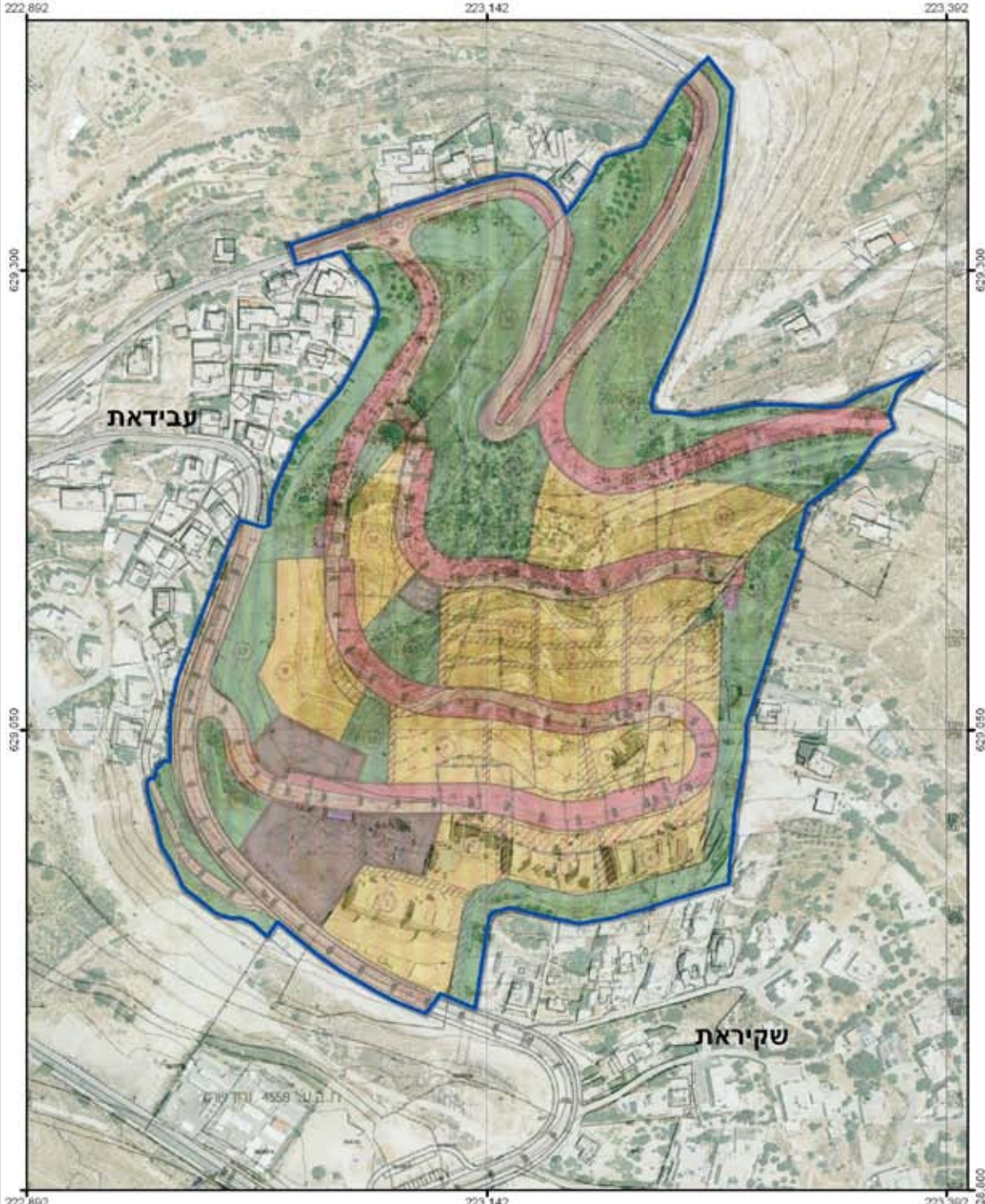
השטח שבו פרוסה שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה כולה ניתן לחלוקה נוספת. בצד המזרחי של השכונה מצפון לדרום עובר הערוץ המרכזי של נחל קדרון ומחלק אותה לאיזור מזרחי ולאיזור מערבי. החלק הגדול הוא האיזור המערבי, ובו כלולות רוב השלוחות ותתי השכונות שפורטו לעיל. האיזור המזרחי כולל את אפיק נחל קדרון ואת הגדה המזרחית שלו. איזור זה מהווה רבע משטח השכונה, ופזורים בו תתי שכונות קטנות ומקבצי בתים.

ככלל, הבינוי בשכונה, הן על-פי התוכניות המאושרות והן לפי מצב הבנייה בפועל, משמר את המבנה שתואר לעיל. אף על-פי כן, אין התאמה בין השניים. שטחי הבנייה בפועל חופפים רק באופן חלקי לאיזורים המיועדים לבנייה בתוכניות המאושרות. הדבר נובע בעיקר מחלוקת הבעלות על הקרקע. ישנם איזורים בשכונה בבעלות משפחות קטנות שבנו את מספר הבתים הנחוץ להן בשלב זה, ויתר השטח, שנועד למגורים, נותר פנוי. לעומת זאת, ישנן משפחות שהקרקע שבבעלותן איננה כלולה בשטחים המיועדים לבינוי ובאין קרקע אחרת, משמשת קרקע זו, שאינה מיועדת למגורים, לבניה למגורים (ראה/י תרשים מס' 5: שטחי מגורים - מצב קיים ומאושר).

יש לציין, כי בחלקה הצפוני של השכונה, בעמק שבין חי שקיראת לבין חי עבידאת, הולכת ונבנית ההתנחלות היהודית נוף-ציון. ההתנחלות נבנית שם ללא קשר ובלא התאמה למבנה השכונה המקורי, על קרקע שבחלקה נרכשה על-ידי היזמים ובחלקה הופקעה מתושבי ג'בל-מוכבר (ראה/י תרשים מס' 6: התנחלות נוף ציון).

התנחלות נוף ציון

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה



דצמבר 2008

| | | | |
|---|-------------------------|---|-----------------------------------|
|  | אזור מגורים מיוחד |  | גבול תוכנית |
|  | שטח למסחר |  | דרך קיימת או מאושרת |
|  | שטח לבנין ציבורי |  | דרך חדשה או הרחבת דרך |
|  | שטח למתקן הנדסי |  | דרך לביטול |
|  | שטח נוף פתוח |  | שטח פרטי למעבר עם זיקת הגאה לצבור |
|  | שטח לדרך ולא עיצוב נופי |  | שטח פתוח צבורי |
| | |  | שטח פתוח פרטי |

0 50 100 מטרים

**במקום
بمكوم
BIMKOM**

ב. אוכלוסייה ותחזית אוכלוסייה⁸

בשכונה חיים, נכון לשנת 2008, למעלה מ-7,500 ילדים בגילאי 5-18. היקפי מחזורים אלה עתידים להגיע, בשנת 2020, לכ-13,000 ילדים בגיל חינוך, ובשנת 2030, לכ-20,000.

שכונת ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה כוללת את איזורים סטטיסטיים 821 ו-822 בשלמותם וכן חלק מאיזור סטטיסטי 816. הנתונים המספריים לגבי איזור סטטיסטי 816 מופיעים עם נתוני איזור סטטיסטי 812. על פי אומדן שערכנו, רק כחמישית מהאוכלוסייה המצוינת בשורת נתונים זו כלולה בשטח התייחסות הסקר.

לוח 1: אוכלוסייה לפי גיל ואיזור סטטיסטי⁹, 2006

| גיל חציוני | גיל | | | | | | | | איזור סטטיסטי |
|------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|---|
| | +75 | 74-65 | 64-45 | 44-25 | 24-15 | 14-5 | 4-0 | סך-הכל | |
| 21.9 | 174 | 287 | 1,671 | 4,374 | 3,090 | 3,461 | 1,776 | 4,833 | 812 אבו תור 816 ח'רבת בית סחור, ארמון הנציב |
| 15.7 | 72 | 246 | 1,301 | 4,014 | 3,006 | 5,195 | 2,986 | 16,820 | 821 ג'בל מוכבר 822 ערב א-סוואחרה, אום ליסון |

לוח 2: אוכלוסיית איזורים סטטיסטיים 821 ו-822 בתוספת חמישית מהאוכלוסייה המצוינת באיזורים 812 ו-816, 2006

| גיל | | | | | | | סך-הכל | איזור סטטיסטי |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------------------------------------|
| +75 | 74-65 | 64-45 | 44-25 | 24-15 | 14-5 | 4-0 | | |
| 107 | 304 | 1,635 | 4,889 | 3,624 | 5,887 | 3,341 | 19,787 | סה"כ |
| 72 | 246 | 1,301 | 4,014 | 3,006 | 5,195 | 2,986 | 16,820 | 822-821 ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה |
| 35 | 58 | 334 | 875 | 618 | 692 | 355 | 2,967 | 816 חלק ח'ר' אחמד אספורי |

לאחר התייעצות עם עורכי השנתון הסטטיסטי לירושלים לגבי אחוז גידול האוכלוסייה השנתית בשטח המיוחס מתוך א.ס. 816, הוחלט לחשבו כמו א.ס. 821 ו-822 דהיינו גידול שנתי של 4.9%. התחזית לוקחת בחשבון ירידה מתונה באחוז הגידול לקראת שנת 2030. התחזית לגידול האוכלוסייה מופיעה בלוח שלהלן.

8 תחזית האוכלוסייה מתבססת על נתוני השנתון הסטטיסטי לירושלים, 2006/7, בהוצאת מכון ירושלים לחקר ישראל.

9 הנתונים לקוחים מתוך השנתון הסטטיסטי לירושלים, 2006/7, לוח ג/15.

לוח 3: אוכלוסייה בשנת 2006 ותחזית גידול האוכלוסייה בשכונת ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה עד לשנת 2030, לפי קבוצת גיל

| קבוצת גיל | | | | | | | סה"כ | שנה |
|------------|------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| 75+ | 74-65 | 64-45 | 44-25 | 24-15 | 14-5 | 4-0 | | |
| 107 | 304 | 1,635 | 4,889 | 3,624 | 5,887 | 3,341 | 19,787 | 2006 |
| 112 | 319 | 1,715 | 5,129 | 3,802 | 6,175 | 3,505 | 20,757 | 2007 |
| 118 | 335 | 1,799 | 5,380 | 3,988 | 6,478 | 3,676 | 21,774 | 2008 |
| 124 | 351 | 1,887 | 5,643 | 4,183 | 6,795 | 3,857 | 22,841 | 2009 |
| 130 | 368 | 1,980 | 5,920 | 4,388 | 7,128 | 4,046 | 23,960 | 2010 |
| 136 | 386 | 2,077 | 6,210 | 4,603 | 7,478 | 4,244 | 25,134 | 2011 |
| 143 | 405 | 2,179 | 6,514 | 4,829 | 7,844 | 4,452 | 26,365 | 2012 |
| 150 | 425 | 2,285 | 6,834 | 5,065 | 8,229 | 4,670 | 27,657 | 2013 |
| 157 | 446 | 2,397 | 7,168 | 5,314 | 8,632 | 4,899 | 29,012 | 2014 |
| 165 | 468 | 2,515 | 7,520 | 5,574 | 9,055 | 5,139 | 30,434 | 2015 |
| 173 | 490 | 2,638 | 7,888 | 5,847 | 9,498 | 5,391 | 31,925 | 2016 |
| 181 | 515 | 2,767 | 8,275 | 6,134 | 9,964 | 5,655 | 33,490 | 2017 |
| 190 | 540 | 2,903 | 8,680 | 6,434 | 10,452 | 5,932 | 35,131 | 2018 |
| 199 | 566 | 3,045 | 9,105 | 6,749 | 10,964 | 6,222 | 36,852 | 2019 |
| 209 | 594 | 3,194 | 9,552 | 7,080 | 11,501 | 6,527 | 38,658 | 2020 |
| 217 | 618 | 3,322 | 9,934 | 7,363 | 11,961 | 6,847 | 40,204 | 2021 |
| 226 | 642 | 3,455 | 10,331 | 7,658 | 12,440 | 7,183 | 41,812 | 2022 |
| 235 | 668 | 3,593 | 10,744 | 7,964 | 12,938 | 7,470 | 43,485 | 2023 |
| 245 | 695 | 3,737 | 11,174 | 8,283 | 13,455 | 7,769 | 45,224 | 2024 |
| 254 | 723 | 3,886 | 11,621 | 8,614 | 13,993 | 8,079 | 47,033 | 2025 |
| 265 | 752 | 4,042 | 12,086 | 8,959 | 14,553 | 8,403 | 48,914 | 2026 |
| 275 | 782 | 4,203 | 12,569 | 9,317 | 15,135 | 8,739 | 50,871 | 2027 |
| 286 | 813 | 4,372 | 13,072 | 9,690 | 15,740 | 9,088 | 52,906 | 2028 |
| 298 | 845 | 4,546 | 13,595 | 10,077 | 16,370 | 9,452 | 55,022 | 2029 |
| 309 | 879 | 4,728 | 14,139 | 10,480 | 17,025 | 9,830 | 57,223 | 2030 |

כפי שעולה מהלוח, האוכלוסייה החיה בשנת 2008 בג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה מונה 21,744 נפש. האוכלוסייה עתידה לגדול ל- 38,658 נפש עד שנת 2020 ול- 57,000 עד שנת 2030.

מספר הילדים בשנתון יגדל בהתאם לגידול האוכלוסייה:

| 2030 | 2020 | 2008 | |
|-------|-------|------|-----------------------------------|
| 2,458 | 1,632 | 919 | תינוקות ופעוטות, גיל 0-4 |
| 1,703 | 1,150 | 648 | ילדים במסגרת חינוך חובה, גיל 5-14 |
| 1,048 | 708 | 399 | נוער בגיל תיכון, גיל 15-18 |

גודל השנתונים בגילאים אחרים:

| 2030 | 2020 | 2008 | |
|-------|------|------|---|
| 1,048 | 708 | 399 | צעירים, בגיל 19-24 |
| 706 | 478 | 269 | צעירים עם פוטנציאל לחתונה וחיפוש דירה, בגיל 25-44 |

כיווני תכנון מומלצים:

- ❖ שימור החלוקה הקיימת של תתי-השכונות, תוך הרחבת השכונות הקטנות באופן שיכללו את הבתים שנבנו מחוץ לשטחן וכן שטחים נוספים שישמשו כעתודות קרקע לבנייה.
- ❖ בנוסף לכך יש לפתח ולטפח את תתי-השכונות באופן המאפשר את תפקודן הפנימי העצמאי, בעיקר בכל הקשור לשירותים לגיל הרך.
- ❖ בהתאם לכך, על כל תת-שכונה לכלול, לכל הפחות, מעון לפעוטות, גן ילדים, גינת משחקים ציבורית, מכולת וריכוז תיבות דואר.
- ❖ בתתי-שכונות גדולות ימוקמו גם בתי-ספר ופונקציות ציבוריות נוספות שישמשו את כלל השכונה.

2. מבני ציבור

בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה קיים מחסור עצום במבני ציבור ובשטחים המיועדים למבני ציבור. הפונקציות היחידות הקיימות, אם כי במידה שאיננה מספקת, הם מבני חינוך. פרט למבני חינוך לא קיימת אף לא פונקציה ציבורית אחת, זאת למרות שבתכניות החלות בשכונה ישנה הקצאה מסוימת לכך.

ככלל, עיריית ירושלים הפקיעה ופיתחה את המגרשים המיועדים לבתי-ספר בלבד. מגרשים ציבוריים נוספים שיועדו למועדוני נוער, גני ילדים או מרכז בריאות לא הופקעו ולא מומשו. גם אם ימומשו כל שטחי הציבור על פי התוכניות הקיימות, עדיין יותר מחסור גדול של מבני חינוך ומבני ציבור אחרים בשכונה.

א. מוסדות חינוך

גני ילדים: בשכונה פועלות היום 22 כיתות גן, שמתוכן רק 14 מופעלות על-ידי עיריית ירושלים ואילו השאר מופעל על-ידי גורמים פרטיים. גני טרום חובה נעדרים לחלוטין ממערכת החינוך הציבורית ואלו הקיימים (9 גנים) מופעלים על-ידי המערכות הפרטיות. כל גני הילדים, הציבוריים והפרטיים, פועלים במבנים שאינם מיועדים לכך.

בתי-ספר: בשנת הלימודים תשס"ח, פעלו בשכונה שמונה בתי-ספר, מתוכם חמישה פעלו באחריות משרד החינוך ועיריית ירושלים, אחד באחריות הרשות הפלסטינית, ושניים באמצעות עמותות פרטיות. (ראה/י נספח 1: רשימת בתי-ספר, כיתות ותלמידים בשכונה, עמ' 45). בימים אלה נשלמת בנייתם של שני בתי-ספר ציבוריים נוספים, החולקים מגרש משותף בתת השכונה אום-ליסון. הבניינים החדשים יאוכלסו על-ידי בית-הספר התיכון לבנות ועל-ידי בית-ספר יסודי חדש. בתי-הספר החדשים ייפתחו בשנת הלימודים הבאה. עם השלמת בנייתם של בתי-ספר חדשים אלה, יגיע למיצוי פוטנציאל בניית בתי-ספר, על-פי התוכניות המאושרות בשכונה.

בתי-הספר הציבוריים סובלים מצפיפות גבוהה וממחסור בכיתות לימוד, כפי שעולה מהנתונים הבאים: במסגרות החינוך הציבוריות בשכונה פועלות 183 כיתות לימוד, שמתוכן 9 פועלות במקלטים, 22 בחדרים של מבני מגורים ו-3 כיתות פועלות בקרוונים שהוצבו בחצר ביה"ס. אולם הספורט היחידי בשכונה הוסב ללימודים וחולק לכיתות.

בתי-הספר הציבוריים מפוצלים בין מבנים שונים שלעיתים מרוחקים זה מזה. לדוגמא: בבניין בית-הספר היסודי לבנים, פועלות רק כיתות א' ו-ב' ואילו תלמידי כיתות ג'-ו' נאלצים להגיע בהסעה לבניין שכור בשכונת צור-באהר. הבנים נוסעים לשכונה הסמוכה מאחר שהבניין שנבנה עבורם משמש, ברובו, את בית-הספר התיכון לבנות, שעבורו לא נבנה מבנה מתאים בשכונה. על-פי מנהגי המקום, הבנות אינן יוצאות מהשכונה ללא ליווי של גבר מהמשפחה, ולפיכך אין הן נוסעות ללימוד בשכונה אחרת. עם פתיחת בית-הספר החדש באום-ליסון תיפתר כנראה בעיה זו.

בתכניות הקיימות בשכונה אין די ייעודי קרקע עבור מוסדות חינוך, וגם המעט שהוקצה מומש רק באופן חלקי (ראה/י תרשים מס' 7: מוסדות חינוך). בתכניות יש יעוד של מגרש אחד למעונות יום, שמונה מגרשים עבור שבע עשרה כיתות גן, שני מגרשים עבור ארבעה בתי-ספר יסודיים וחיטבות ביניים (לבנים ולבנות) ומגרש אחד עבור שני בתי-ספר תיכוניים (לבנים)

ולבנות). השטחים המיועדים לבניית בתי-הספר קטנים, בדרך-כלל, מהתקן המקובל, ולמעשה פועלות בהן יותר כיתות מהמתוכנן (במקלטים, בקרוונים, באולם הספורט).

לדוגמא: בצפון השכונה נמצא בית-הספר היסודי וחיבת הביניים אלאחווה לבנים ולבנות. בית-הספר בנוי על שטח של כ-11 דונם (למרות שבתכנית המאושרת קיים שטח של כ-15 דונם במקום), ופועלות בו שלושים ושלוש כיתות יסודי וארבע עשרה כיתות חטיבת ביניים. על פי מפתח¹⁰ של חצי דונם לכיתה בבית-הספר היסודי, הרי שעבור שלושים ושלוש כיתות, נדרשים 16.5 דונם. ואילו עבור חטיבת ביניים הכוללת ארבע עשרה כיתות, לפי מפתח של 0.75 דונם לכיתה, נדרשים 18 דונם נוספים. בית-הספר זקוק, על-פי התקן, ל-35 דונם קרקע אך הוא פועל על פני פחות משליש השטח הדרוש לו.

10 עדנה ורפאל לרמן, **תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור**, המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה, 2000, עמ' 27.

לוח 4: מודל שנתון, מספר כיתות קיימות, כיתות נדרשות וכיתות חסרות, לפי סוג המוסד, 2008–2030

| סוג המוסד | 2030 | | 2020 | | 2008 | | | | | | גודל שנתון | סוג המוסד |
|-----------------|--------------|-------------|------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------|------------|-----|------------|-----------|
| | כיתות נדרשות | כיתות חסרות | גודל שנתון | כיתות נדרשות | כיתות חסרות | כיתות קיימות | | | גודל שנתון | | | |
| | | | | | | כיתות נדרשות | כיתות חסרות | פרטיות | | | | |
| סה"כ | 600 | 692 | 558 | 645 | 276 | 363 | 67 | 51 | 92 | 919 | | |
| מעונות יום | 61 | 61 | 41 | 41 | 23 | 23 | .. | .. | 0 | 919 | | |
| פעוטונים | 29 | 29 | 20 | 20 | 11 | 11 | .. | .. | 0 | 919 | | |
| טרום חובה | 25 | 25 | 16 | 16 | 6 | 15 | 9 | 9 | 0 | 919 | | |
| גני חובה | 44 | 49 | 27 | 33 | 14 | 19 | 9 | 9 | 5 | 648 | | |
| בתי ספר יסודיים | 255 | 292 | 160 | 197 | 74 | 111 | 35 | 39 | 37 | 648 | | |
| חטיבות ביניים | 108 | 146 | 61 | 99 | 18 | 56 | 3 | 0 | 38 | 648 | | |
| תיכון | 78 | 90 | 49 | 61 | 22 | 34 | 11 | 3 | 12 | 399 | | |

מקורות: עבוד נתוני האוכלוסייה מתוך **השנתון הסטטיסטי לירושלים, 2006/7**, בהוצאת מכון ירושלים לחקר ישראל, לוח 1/5, בתוספת גידול האוכלוסייה לפי תחזית אוכלוסייה; וכן עבוד נתונים שוגאספו על-ידי **במקום**, ראה/י נספח 1 בעמ' 45.

תעריף:

1. גודל כיתה מעון יום: 12 תינוקות.
2. גודל כיתה פעוטון: 25 פעוטים.
3. גודל כיתה טרום חובה: 30 ילדים.
4. גודל כיתה מגן חובה ועד סוף החינוך: 35 ילדים.
5. הכיתות הנדרשות עבור מעונות יום ופעוטונים חושבו לפי דרישה של 30% בלבד.
6. הכיתות עבור גני טרום חובה חושבו לפי דרישה של 50%.
7. מגן חובה ועד סוף החינוך חושב מספר הכיתות לפי 100% דרישה.
8. הכיתות החסרות לתום תקופה חושבו לפי המחסור בכיתות שנוגדו בכיתות על-ידי המדינה. לא חושבו כיתות קיימות בחדרי מגורים וכן לא כיתות בבתי ספר פרטיים.

לוח 5: שטחים דרושים (בדונם) עבור מוסדות חינוך, לפי סוג מוסד, 2008 – 2030

| סוג מוסד | 2008 | | | | 2020 | | | | 2030 | | | | שטח דרוש בנוסף לקיים | הערות |
|------------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-------------------|--------------------|--|-------|
| | שטח מיועד בתכנית | מספר כיתות נדרשות | מספר כיתות נדרשות | מספר כיתות נדרשות | שטח מוסדות נדרשת | תוספת מוסדות נדרשת | מספר כיתות נדרשות | תוספת מוסדות נדרשת | שטח מוסדות נדרש | שטח מוסדות נדרש | מספר כיתות נדרשות | תוספת מוסדות נדרשת | | |
| מעונות יום ופעוטונים | קיימים מעונות פרטיים בברי מגורים (משפחתית) | 1.5 ד' | 34 | 61 | 20 | 30 ד' | 90 | 45 ד' | 43.5 ד' | 30 | 45 ד' | 30 | מעון יום בן שלוש כיתות מיועד לכיתות 12 תינוקות, כיתת 25 פעוטים וכיתת 25 גמולים. | |
| גני טרום חובה | כנ"ל | 2 ד' | 5 | 27 | 7 | 8.7 ד' | 41 | 34.5 ד' | 32.5 ד' | 17 | 41 | 17 | שטח חלק מהמגרשים חושב לפי 1.5 ד' עבור 3 כיתות גן וחלל בשטח 1.2 ד' עבור 2 כיתות גן. | |
| גני ילדים חובה | 5 גנים פועלים במסגרת בי"ס אלאחווה (בבית מגורים) וישנם עוד גנים פרטיים | 3 ד' | 19 | 33 | 11 | 16 ד' | 49 | 28 ד' | 25 ד' | 22 | 49 | 22 | 1. ג-2030 חושבו 17 מוסדות בני 2 כיתות ל"א, 5-1 מוסדות בני 3 כיתות ל"א, 2. ג-2020 חושבו כל המוסדות בני 3 כיתות ל"א. | |
| בי"ס יסודי (א'-י') | בי"ס מעורב אחד, בי"ס אחד לבנים ואחד לבנות. בבית"ה שני בתי ספר אחד לבנים ואחד לבנות. | 30 ד' | 111 | 197 | 8-10 | 100 ד' | 292 | 146 ד' | 116 ד' | 12-20 | 292 | 146 | בתכניות מאושרות נכללו חטיבות הביניים בבתי הספר היסודיים ללא הקצאה נפרדת. | |
| חטיבות ביניים (ז'-ט') | בי"ס מעורב אחד, בי"ס אחד לבנים ואחד לבנות. מולם בצפיפות דיון גבוהה | 0 (ראו הערה) | 56 | 99 | 6 | 74 ד' | 146 | 110 ד' | 110 ד' | 8 | 146 | 8 | בתכניות מאושרות נכללו חטיבות הביניים בבתי הספר היסודיים ללא הקצאה נפרדת. | |
| תיכון (י'-י"ב) | קיים תכון לבנות הפועל בבנין בי"ס יסודי לבנים. קיים תכון פרטי לבנים. | 15 ד' | 34 | 61 | 5 | 75.5 ד' | 90 | 67.5 ד' | 67.5 ד' | 7-8 | 90 | 7-8 | השטח המיועד לתיכון בתכנית ממוצע עבור יסודי וחטי"ב. | |

מקור: עיבוד מתוך התחנים שטאספו על-ידי **במקום**

הערות:

1. אין התאמה בין הלוח המגדיר את השימושים המותרים בשטחים המיועדים לבנייה ציבור בתכנית מאושרת לבין השימוש בפועל.
2. בלוח המגדיר את השימושים המותרים, אין הבחנה בין גני חובה לטרום חובה, לצורך היישוב חילקו אותם ביחס של 2 ל-3 לטובת גני חובה.
3. עד גיל 6 מקובלות כיתות מעורבות בבי"ס יסודי, אפשרי בי"ס מעורב עם כיתות נפרדות בחטי"ב ובתיכון מומלץ לרפועיל בתי ספר נפרדים.

ב. שלב ביניים במימוש מבני ציבור

בשל המחסור העצום, הקיים כבר כעת, במבני חינוך בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה יש לפעול לקידום בניית כיתות לימוד באופן מייד. בסעיף זה מעלה המסמך התכנוני הצעה לתוספת חדרי לימוד מיידית שתהווה שלב ראשון בדרך לפתרון כולל של הבעיה.

ההצעה מתבססת על מלאי בלתי ממומש של מגרשים המיועדים למבני ציבור בתוכניות מאושרות. רוב המגרשים הללו קטנים ומיועדים לשמש כגני ילדים, מעונות יום, מועדונים וכד', אך הם זמינים ובעלי מעמד סטטוטורי המאפשר את הפקעתם ופיתוחם המייד.

לפי ההצעה, בית-ספר יסודי חדש יוקם בתת שכונת שקיראת, על מגרש שיורכב משלושה מגרשים צמודים המיועדים לשימושים ציבוריים אחרים. בתכנית 2683 א' יועדו מגרשים ד, ה ו-יג לגן ילדים, מועדון נוער ולרזרבה תכנונית (בהתאמה). שטחם הכולל של שלושת המגרשים הוא 5.7 דונם והוא מתאים לבי"ס יסודי של 12 כיתות. פרט לשטח הגדול הנוצר מצירוף המגרשים, לשטח יתרונות נוספים הקשורים למיקומו במרכז הכפר בסמיכות לשטחים פתוחים המתאימים לפיתוח מתקני ספורט ופארקים מגוונים.

בנוסף לכך, ישנם מגרשים המיועדים לגני ילדים בתכניות מאושרות, שיש לממשם בעדיפות גבוהה:

❖ המגרש הראשון הוא היחיד המיועד למבנה ציבור בתכנית 2691 בחרבת אחמד א-סחורי.

❖ המגרש השני הוא מגרש ח' בתכנית 2683 א' בתת שכונת קונבאר המרוחקת.

❖ המגרש השלישי הוא מגרש ו' בתכנית 2683 א' בחי אלמדארס.

להלן רשימת המגרשים שלא מומשו עד כה ואפשרויות הניצול שלהם:

| הערות | מצב קיים | שטח (דונם) | ייעוד סטטוטורי / מאושר | סימול בתוכנית |
|----------------------|-----------|------------|--|---------------------------|
| למימוש בעדיפות גבוהה | פנוי | כ- 1 | גן ילדים | מגרש יחיד בתכנית מס' 2691 |
| | פנוי | 1.2 | גן ילדים (2 כיתות) | תכנית א' 2683 |
| | פנוי חלקי | 3.6 | תחנה לאם וילד, מרפאה, גן ילדים (2 כיתות) | |
| | פנוי | 1.2 | גן ילדים (2 כיתות) | |
| לאיחוד ולבניית בי"ס | פנוי | 1.5 | מועדון נוער | |
| לאיחוד ולבניית בי"ס | פנוי | 1.2 | גן ילדים (2 כיתות) | |
| למימוש בעדיפות גבוהה | פנוי | 1.5 | מעון יום (3 כיתות) | |
| | פנוי | 1.5 | גן ילדים (3 כיתות) | |
| למימוש בעדיפות גבוהה | פנוי | 1.5 | מועדון נוער | |
| | | 1.2 | גן ילדים (2 כיתות) | |
| | | 1.2 | גן ילדים (2 כיתות) | |
| לאיחוד ולבניית בי"ס | | 3 | רזרבה | יג |

אין בהצעת שעה זו כדי להפחית מחשיבות מימושם של כל המגרשים המיועדים למבני ציבור בתכניות המאושרות. ואין בהצעה זו כדי להחליף תכנון חדש בשכונה תוך הקצאת שטחים נוספים עבור מבני ציבור ומבני חינוך. על-פי הצעה זו יש להזדרז ולממש את כל המגרשים תוך מתן קדימות לשימושים ולמגרשים שצויינו כאן, ובמקביל לקדם תכנון כולל ולהכין מגרשים נוספים לצורכי ציבור.

ג. מבני ציבור

כפי שתואר בראשית הדברים, אין בשכונה אף לא פונקציה ציבורית אחת שאינה קשורה ישירות לחינוך הפורמאלי. לעומת זאת, ישנן התארגנויות פרטיות הפועלות בהתנדבות לפיתוח פעילויות משלימות, כגון: מועדון הספורט הפועל בשכונת שקיראת בבניין שכור. במועדון מרוכזות פעילויות ספורט מגוונות כגון: חוג קרטה, כדורגל וכדו'. יש גם מרכז ספורט פרטי לנשים ובו בריכת שחייה ושעורי התעמלות, למי שידה משגת.

אין בכל השכונה אף לא אולם אחד להתכנסות. אולם ההתעמלות שנבנה בשטח של אחד מבתי-הספר הוסב לפני מספר שנים לכיתות לימוד. למעשה, כל חלל מנוצל עבור כיתות לימוד וכל הפונקציות האחרות נדחקות לשוליים. להלן פרוגרמה בסיסית המציגה את הפונקציות הנדרשות אל מול המצב הקיים, בשני יעדי זמן שונים:

כיווני התכנון המומלצים:

- ❖ מימוש מיידי של המגרשים המיועדים למבני ציבור בתוכניות מאושרות. (על-פי סדר קדימויות המומלץ על-ידי התושבים)
- ❖ שינוי השימושים המומלצים על-פי התוכנית המאושרת, באופן שיאפשר איחוד מגרשים סמוכים ויצירת מגרש גדול עבור בית-ספר יסודי נוסף. (ראו מסגרת).
- ❖ הקצאה נוספת של שטחים למבני ציבור באמצעות תכנון מחדש של השכונה.
- ❖ תוספת זכויות בנייה (באחוזי בנייה ובקומות) במגרשים ציבוריים לשם חסכון בקרקעות.
- ❖ שיפור מצב בתי-הספר הקיימים והוספת חדריים ואולמות עבור ספריות, התכנסויות ופעילות ספורט.
- ❖ יישום הפרוגרמה למבני ציבור, כפי שמוצע במסמך זה.

לוח 6: פרוגראמה למבני ציבור (עד שנת 2030)

מוסדות תרבות ודת

| הערות | מצב קיים | שטח נדרש | מ"ר בנוי נדרש | סוג מוסד |
|---|---|-------------|-----------------|--------------------------|
| אין בתכניות ייעוד קרקע למבנה דת או למוסד פרטי. | 12 קיימים ללא הסדר תכנוני. | 15 X ד' 2-1 | ערך 2,000 מ"ר | 15 מסגדים |
| משתלב בתחום ב"ס יסודי ואינו מחייב הקצאת שטח נפרדת. | | | ערך 500 מ"ר | אגף קהילתי ב"ס יסודי |
| ראוי למקמו צמוד לאחד מבתי הספר העל יסודיים או בקריית חינוך. | | ד' 5 | מ"ר 5,000-4,000 | מרכז קהילתי גודל (מתב"ס) |
| עדיף לשלבם כחלק ממרכז קהילתי ולשחרר את הקרקע המועדת להם עבור גני ילדים ומעונות יום. | קיימים שני מגרשים בני 1.5 ד' כ"א שלא ממשו | | מ"ר 500-400 | מעדוני נוער |
| ללא הקצאת שטח, ישולבו במבנה קהילתי אחר. | | | מ"ר 200-100 | מועדוני קשישים |
| מיקום מרכזי, ללא שילוב עם שיהותים אחרים. | | ד' 2-1 | מ"ר 680-300 | מרכז יום ללשיש |
| ימוקם בשילוב או בשכנתו לפונקציות תרבותיות, ראוי במרכז הישוב לבנות | ישנה ספריה קטנה בב"ס יסודי | ד' 2.5-2 | מ"ר 1,000-700 | ספרייה עירונית |

שירותים נוספים

| מיקום | מצב קיים | שטח | מ"ר בנוי נדרש | פונקציות |
|--|--|-------|---------------|---------------------|
| ממוקם היטב בין חי אלמואראס לחי שקויראת | ישנו ייעוד קרקע משולב עם מרפאה וגן ילדים - יש לממש בדחופות | משולב | מ"ר 300-200 | תחנה לבריאות המשפחה |
| | אין חלוקת דואר בשכונת, החושבים שוכרים תבות דואר בתלפיות מזרח או בסולטן סולימן לאחרונה נמצא זי"ן המעוניין בדבר. | משולב | ללא הקצאה | סניף דואר |

לוח 6: פרומראמה למבני ציבור (עד שנת 2030), (המשך)

ספורט

| מיקום | מצב קיים | שטח קרקע נדרש | פונקציות |
|------------------------------|--|---------------|----------------------------|
| בתחום מגרשי בי"ס יסודי | | 12 X מ"ר 640 | מגרש כדור סל |
| בתחום מגרשי בי"ס יסודי | אלים בבי"ס יסודי לבנים חוסב לכיתות לימוד. כעת אין כלל אולם בשכונה | 12 X מ"ר 720 | אולם התעמלות |
| בתחום מגרשי בי"ס יסודי | בתאר בי"ס אלחחווה (עלעה) | 12 X מ"ר 750 | מקבצי מתקני אתלטיקה קלה |
| ולקצו במסגרת בי"ס על יסודי | | 12 X מ"ר 1.4 | מגרש משולב |
| ולקצו במסגרת בי"ס על יסודי | | מ"ר 1.8 | אולם ספורט - 700 מושבים |
| במסגרת שטחים ציבוריים פתוחים | 1. קיים מגרש אחד בשכונת עבדייה 2. בוזומת החושבים פועל מגרש חתקני במצב פיסו גרוע (שללילית בוץ בחורף) | 2 X מ"ר 8.5 | מגרשי כדורגל לא חתקני |
| במסגרת שטחים ציבוריים פתוחים | | מ"ר 1 | מגרשי טניס |
| במסגרת שטחים ציבוריים פתוחים | 1. ברובה פרטית באום ליסון נמגרה בהעדר רישיון בנייה ורישיון עסק 2. ברובה פרטית קטנה בשכונת אלמדארס | מ"ר 6 | ברכת שחייה 12.5 מ' X 25 מ' |

מקור: עיבוד מתוך התמונים שגאספו על-ידי **במקום**.

3. דרכים

אחת הבעיות המרכזיות הקשורות לג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה היא נושא הדרכים. רשת הדרכים הקיימת בשטח הינה במצב גרוע, הן מבחינה פיזית והן מבחינה תכנונית. רק חלק קטן מהדרכים נסלל על ידי העירייה והוא רצוף מהמורות ובורות ומתחזק ברמה נמוכה מאוד. שאר הדרכים נסללו על-ידי התושבים עצמם כגישות לבתים ומצב התחזוקה בהן גרוע אף יותר. באיזורים מסוימים סלולות דרכים בשיפוע תלול כל-כך שהנסיעה בהן, או ההליכה לצידן, מהוות סכנה ממשית (בעיקר בעונת החורף). כבישים תלולים אלה הם במקומות מסוימים דרך הגישה הבלעדית למוסדות חינוך ותלמידים רבים משתמשים בהם יומיום.

התכניות החלות בשכונה כוללות רשת כבישים כללית שאינה מפורטת דיה. המרחקים בין הדרכים המתוכננות גדולים, דבר המונע גישה לעומק השטח לשם בנייה ופיתוח. במצב זה אדם המעוניין לבנות בית, והקרקע שבבעלותו אינה סמוכה לדרך, נאלץ לסלול בעצמו את דרך הגישה. גם רשת דרכים כללית זו בוצעה רק באופן חלקי.

בעיה נוספת ברשת הכבישים המתוכננת קשורה למידת התאמתה לדרכים הקיימות בשטח. דרכים שתוכננו בהתאם לדרכים קיימות בשטח נמצאו טובות וקלות לביצוע יותר מאשר אלו הפורצות תוואי חדש לחלוטין. רשת דרכים קיימת מושתתת, בדרך כלל, על הסכמות קנייניות ואחרות בין התושבים לבין עצמם, ולכן יש להתחשב בה בעת הכנת תוכנית לשכונה.

השוואה בין הכבישים המתוכננים לבין הדרכים הקיימות מלמדת, כי במקרים רבים הפך התוואי המתוכנן לבלתי רלוונטי. במקומות רבים, שבהם סוטה התוואי המתוכנן מהדרכים הקיימות ועובר בשטחים בבעלות פרטית, הוקמו במשך השנים מבני מגורים, שקיומם אינו מאפשר את סלילת הדרכים בתוואי הסטטוטורי. קטעי דרך מתוכננים שתאמו את מערך הדרכים הקיים ממשיכים לשמש כדרכים.

במסגרת סקר התכנון בג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, נעשתה עבודה משותפת של צוות הפרויקט וצוות המתכננים החיים בשכונה, בה נבדק מערך הדרכים הקיים והמתוכנן אל מול רשת הכבישים הרצויה והנחוצה לתושבים. תוצאות עבודה זאת מפורטות להלן:

ככלל, יש בשכונה שני סוגים של דרכים (ראה/י תרשים מס' 8: מערכת דרכים - דרכים קיימות בשטח)

1. דרכים קיימות בפועל בשטח ותואמות לאלו המתוכננות (בעלות מעמד סטטוטורי).

2. דרכים קיימות בפועל בשטח ואינן תואמות לכל תכנון.

ניתן לחלק את מערכת הדרכים המוצעת במסמך זה לחמישה רבדים (ראה/י נספח מס' 2: מערכת דרכים מוצעת):

1. דרכים נחוצות הקיימות בפועל בשטח ותואמות לאלו המתוכננות. (סעיף 1 לעיל)
2. דרכים נחוצות הקיימות בפועל בשטח ודורשות הסדרה תכנונית. (סעיף 2 לעיל)
3. דרכים נחוצות ומתוכננות שיש לבצען בפועל בשטח.
4. דרכים מתוכננות שאין אפשרות לבצען ודורשות תוואי חלופי.
5. דרכים נחוצות נוספות שיש לתכנן, להסדיר סטטוטורית ולבצע.

בעזרת התושבים דורגו הכבישים המוצעים לפי חשיבותם (ראה/י תרשים מס' 9: מערכת דרכים מוצעת - מדרג הדרכים)

1. **דרך עירונית ראשית** - כביש הטבעת המזרחי.
2. **דרך עירונית עורקית** העוברת בשולי השכונה ומקשרת אותה לעיר הגדולה.
3. **דרך ראשית** העוברת בשכונה ומחברת בין תתי השכונות.
4. **דרך משנית** בתוך תתי השכונות.
5. **דרך מקומית** המהווה גישה לבתי מגורים בעומק השטח.

בנוסף לרשת הדרכים החדשה המוצעת על-ידי תושבי ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, ביקשו התושבים להתייחס באופן מפורט לשתי דרכים העוברות בשכונתם:

1. **כביש הטבעת המזרחי.**
2. **הכביש האמריקאי.**

1. תוואי כביש הטבעת המזרחי אינו מזרחי דיו

תושבים רבים הביעו את הסתייגותם מכביש הטבעת המזרחי המתוכנן בשכונתם ועל אדמתם. רבים מהם אינם מכירים בנחיצותו וחשים כי אנשים אחרים ייהנו מאדמתם.

כך או כך, תוואי הכביש המוצע כעת, לפי הגרסה שהופקדה לאחרונה להתנגדויות (תכנית מס' 4858 ו'), ממוקם בשוליים המזרחיים של השכונה. באיזורים מסוימים תוואי הכביש צמוד לגבול המוניציפלי של ירושלים. אך באיזור אחד תוואי הכביש רחוק מהגבול העירוני ונמצא בתוך השטח הירושלמי. במקום זה נוצרת מובלעת הכלואה בין הגבול המוניציפאלי לבין כביש הטבעת.

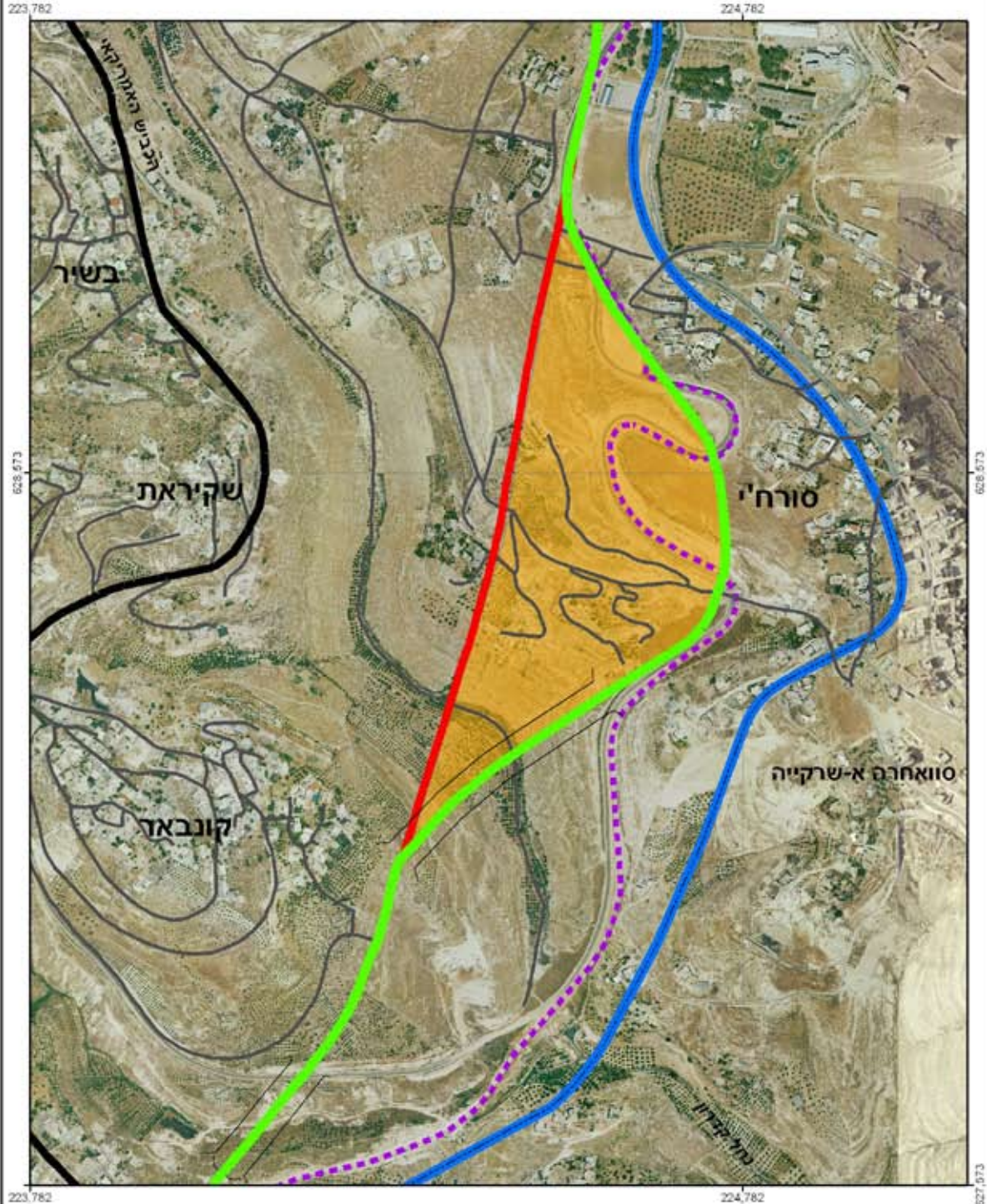
החיים במובלעת יגרמו לתושבים סבל כפול: מצד אחד, הם חסומים באמצעות הגבול, שחלקים ממנו נבנו כגדר וכחומה, וכל קשר כלפי מזרח נמנע מהם. מצד שני, תוואי הכביש יפריד אותם גם משכונתם הירושלמית. תושבי המובלעת ימצאו עצמם כלואים בין שני מיזמי ענק בעלי השפעות סביבתיות וחברתיות מרחיקות לכת.

הפגיעה בתושבי המובלעת שנוצרה בין כביש הטבעת המזרחי לבין הגבול המוניציפאלי של ירושלים, מקבלת משנה תוקף נוכח הכוונות של עיריית ירושלים ומשרד הפנים לאפשר פיתוח בשטח סמוך המשתרע בין הכביש האמריקאי ובין כביש הטבעת. ההחלטה לפתח את השטח טובה ונכונה, אך כעת נקבע לתחום הפיתוח גבול מזרחי חדש. גבול זה הוא כביש הטבעת אשר מותיר ממזרח לו שכונות קטנות ומקבצי בתים ללא אופק תכנוני, וללא תקווה כי יוכלו אי פעם בעתיד להסדיר חוקית את בתיהם במסגרת תכנית מאושרת (ראה/י תרשים מס' 10: תוואי חלופי לכביש הטבעת המזרחי).

תרשים מס' 10

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה

תוואי חלופי לכביש הטבעת המזרחי



דצמבר 2008

מקרא

- | | | | |
|------------------|-------|-----------------------|---|
| כביש האמריקאי | — | תוואי חלופי כביש טבעת | — |
| מובלעת | ■ | תוואי לביטול | — |
| מכשול ההפרדה | - - - | דרכים | — |
| הגבול המוניציפלי | — | גשר או מנהרה | — |



במקום
במקום
BIMKOM

2. הפיכת הכביש האמריקאי לציר מסחרי

מתחילת העשור הנוכחי, שומעים תושבי השכונה ומתכננים הפועלים בה על מגמה לתכנן מחדש של איזור הכביש האמריקאי כשדרה ראשית מסחרית. עד כה לא אושרה תוכנית ברוח זו, אך שתי תוכניות חדשות באות ומחזקות מגמה חיובית זו: התוכנית לכביש הטבעת המזרחי שעתיד לנקז את התנועה העוברת באיזור, ותכנית המתאר המקומית ירושלים 2000, המוסיפה רצועת בינוי ממזרח לו. שלוש תוכניות אלה ביחד משנות את הכביש באופן משמעותי והופכת אותו לרחוב עירוני לכל דבר.

המגמה להפוך את הכביש האמריקאי לציר מסחרי ראשי מקבלת חיזוק מהשטח בדמות מקומות המסחר הרבים שכבר פועלים לאורכו. לכך, מצטרפת עמדתם המוצהרת של התושבים, כפי שבאה לידי ביטוי במסגרת סקר התכנון, התומכת במגמה זו.

כיווני התכנון המומלצים:

- ❖ **עריכת תוכנית דרכים חדשה לשכונה, המתבססת על נספח מס' 1 אשר מבטא את המצב העתידי הרצוי.**
- ❖ **בחינת האפשרות לתכנון ולביצוע כבישים הצרים מ-12 מ' באיזורים הבנויים בפועל.**
- ❖ **הפיכת הכביש האמריקאי לציר מסחרי.**
- ❖ **הצמדת תוואי כביש הטבעת, ככל האפשר, לגבול המוניציפאלי, באופן שלא ייווצרו שטחי הפקר ביניהם.**

4. שטחים ציבוריים פתוחים

בתוכניות לשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה נעשתה הקצאת קרקע מוגזמת לשטחי נוף פתוח: בין 60 ל-70 אחוזים. למרות זאת לא נעשתה הקצאה עבור שטח ציבורי פתוח, ואין בשכונה אף לא גינה ציבורית אחת.

ככלל, תושבי ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה רואים את שכונתם כשכונה העוברת תהליך עיוור ולפיכך מעוניינים להרחיב את השטחים המיועדים לפיתוח ולצמצם את שטחי הנוף הפתוח.

מנסיונם, למדו התושבים כי שטחי נוף פתוח הינם שטחים מוזנחים ובלתי נחוצים, ועמדתם הראשונית היא כי יש לבטל את כולם. בעקבות דיון משותף על תפקידם של השטחים

הפתוחים בעיר וחיוניותם של גינות משחק לילדים ושטחי נופש וספורט, ביקשו התושבים לכלול בתוכנית שטחים פתוחים, כפי שמקובל בתכנון במקומות אחרים ולא מעבר לכך.

התושבים ציינו את נחיצותם של מגרשי ספורט וגינות משחק לילדים. ניתן לחלק את השטחים הפתוחים הנחוצים בשכונה כדלקמן:

1. גינות שעשועים קטנות לפעוטות וילדים – גינות כיס.

2. גינות משחק הכוללת מגרשי כדורגל, כדורסל, טניס וכד' – גינות שכונתיות.

3. פארק ראשי.

גינות כיס: יש למקם גינות כיס בכל אחת ואחת מתתי השכונות, בסביבה מוגנת ומשפחתית. מאחר שנשים אינן נוהגות לצאת מחוץ לתחום השכונה ללא ליווי של גבר, הן תוכלנה לצאת עם ילדיהן אל הגינה שבתת השכונה שלהן. הואיל ובתכניות המאושרות בשכונה לא הוקצו קרקעות עבור גינות כיס, יש לבדוק את אפשרות שילובן במגרשים המיועדים לגני ילדים או לשימושים ציבוריים אחרים. לחילופין, ניתן למקם גינה קטנה בשטח המיועד למגורים תמורת מתן תוספת לזכויות הבנייה בחלק המגרש, הנותר בייעודו המקורי.

גנים שכונתיים: גנים שכונתיים הם גנים גדולים, הכוללים שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני משחקים ומגרשים לפעילות ספורט. לפעילויות אלה נחוץ שטח נרחב אשר נעדר משטחן של תתי השכונות המרכיבות את כלל השכונה. במצב הפיזי והתכנוני בשכונה, ניתן למקם את הגנים הללו בוואדיות הקטנים אשר בין שכונות המגורים. מומלץ למקמם בחלקם העליון של הוואדיות כדי לקרבם אל האיזורים הבנויים ולהבטיח את נגישותם. במסגרת זו ניתן לשלב את מטעי הפירות כחלק אינטגרלי מהגן ובכך לשמר את הנוף הייחודי של השכונה.

מיקום אפשרי נוסף לגינות השכונתיות מסתמן מתוכנית 4885 ו' לכביש הטבעת המזרחי. במסגרת התוכנית לכביש, סומנו מתחמים לפינוי עודפי עפר ולפיתוח נופי. קרקעות מופקעות אלו יכולות לחזור לתושבים כמגרשי ספורט ושטחים מגוננים, לרווחת התושבים.

פארק ראשי: ממזרח לכביש האמריקאי מצוי אפיק נחל קדרון (ואדי נאר). השטח, בחלקו, מיועד למתקן לטיפול במי ביוב, ובחלקו מיועד כשטח נוף פתוח. נראה כי רצועה רחבה לאורך האפיק תיטיב לשמש כפארק ראשי לשכונה. בצידה הצפון-מזרחי, נפגשת רצועה זו עם הכביש האמריקאי ונראה כי מפגש בין רחוב עירוני אינטנסיבי לבין שטח ציבורי פתוח יוכל ליצור הזדמנויות עירוניות לפיתוח משמעותי.

כיווני התכנון המומלצים:

- ❖ **צמצום השטחים המיועדים לנוף פתוח והפיכתם לשטחים לפיתוח איזורי מגורים, מבני ציבור, דרכים ופארקים.**
- ❖ **בניית מערך של שטחים פתוחים הכולל גינות כיס שכונתיות, פארקים שכונתיים ופארק מרכזי.**
- ❖ **שילוב של שטחי חקלאות פרטיים במעמד של שטח פרטי פתוח, כחלק ממערך השטחים הפתוחים.**

5. חקלאות

שני תחומים של חקלאות מתקיימים בשכונה: גידול צאן לחלב ולבשר וגידול מטעי פרי נשירים. מכלאות צאן פזורות בארבעה מוקדים בשכונה ומטעים פזורים על פני כל השכונה, ובעיקר בחמישה מתחמים גדולים. הפעילות החקלאית איננה מוסדרת ולא באה לידי ביטוי בתוכניות החלות בשכונה (ראה/י תרשים מס' 11: חקלאות - פריסת מכלאות ומטעים).

לגבי עתיד החקלאות בשכונה, רוב התושבים מתייחסים אל מכלאות הצאן כאל דבר שעבר זמנו ושעתיד להעלם בשנים הקרובות, ואילו אל מטעי הפירות מתייחסים התושבים בעיקר כאל עתודות קרקע לבנייה. בניגוד לייחס אל החקלאות כאל עניין זמני, היו תושבים שבטאו רצון לשמור את מטעי הפרי כשטח פתוח ובכך לשמר את הנוף הייחודי של השכונה.

כיווני התכנון המומלצים:

- ❖ **ביסוס התכנון העתידי של השכונה על סקר שטח מפורט שיוכן במטרה לאתר איזורים לשימור חקלאות.**
- ❖ **שילוב שטחי חקלאות פרטיים במעמד של שטח פרטי פתוח, כחלק ממערך השטחים הפתוחים.**
- ❖ **איתור מתחם בשולי השכונה עבור מכלאות צאן.**

6. מסחר ותעסוקה

בתחום המסחר והתעסוקה, התוכניות המאושרות בשכונה אינן מציעות מענה של ממש, ובהנתן המצב בשטח - הן אינן רלבנטיות. מתוך שטח בן למעלה מ-4,600 דונם של השכונה כולה, ישנו מתחם אחד, בן שבעה דונם בלבד, המיועד למסחר. שטח זה מוגדר בתקנון התוכנית כאיזור תפר בין האוכלוסייה היהודית והאוכלוסייה הערבית ומכך נובעים השימושים המותרים בו¹¹. בנוסף מסומנת בתשריט חזית מסחרית באורך של כ-250 מ', באיזור הכניסה המערבית לרחוב בתי-הספר (חי אלמדארס).

בתחום תוכנית מס' 2683 א', ניתן לבנות בתי מלאכה ומפעלי תעשייה בשטחים המיועדים למגורים, בתנאי "שיוגש תסקיר השפעה על הסביבה ויובטח, לשביעות רצון האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, שאין בתעשייה ובמלאכה משום הפרעה לסביבה". בתחום תוכנית מס' 2691, אין כל התייחסות למסחר ולתעשייה ולפיכך שימושים אלה אינם מותרים. מכלול השטחים המותרים למסחר, בשתי התוכניות, אינו מספיק לתפקודה של שכונה כה גדולה, ואכן המצב בפועל שונה בתכלית.

פיזור נקודות המסחר והעסקים ברחבי השכונה נעשה ללא קשר לאפשרויות שהתוכניות המאושרות מספקות. אמנם בשטח המיועד למסחר מתקיימות פעילויות מסחריות ואחרות ובחזית המסחרית ישנן חנויות, אך כפי שמראה הסקר, פעילות מסחרית מתקיימת באיזורים נוספים (ראה/י תרשים מס' 12: תעסוקה ומסחר - פריסת עסקים ומסחר). בשכונות המגורים, פזורים מקומות מסחר קטנים כגון מכולת, חנות סדקית, מספרה וכד', וריכוזים גדולים של מסחר ועסקים מצויים לאורך הכביש האמריקאי (בדגש על חלקו הצפוני), ולכל אורך חי-אלמדארס.

התושבים מעוניינים לראות חיזוק של המגמה העולה מהשטח. תושבים רבים הביעו, כאמור, תמיכה בחיזוק הכביש האמריקאי כרחוב עירוני מסחרי, מחד גיסא, וציינו את הנחיצות של חנויות קטנות (מכולת, ירקן, דואר) בלב תתי השכונות עצמן, מאידך גיסא. כמו כן, במסגרת תוכנית הכבישים המוצעת על-ידי התושבים, נוצר כביש חדש ה"תופר" את השכונה מצפון לדרום. לאורך חלקים מכביש זה מעוניינים התושבים ליצור חזית מסחרית חדשה (ראה/י תרשים מס' 9: מדרג הדרכים, מצורף לפני עמ' 31).

11 כך במקור. הוראות תוכנית 2683 א'.

כיווני התכנון המומלצים:

- ❖ הקצאת שטחים נוספים בשכונה המשלבים בין מסחר, עסקים ומגורים.
- ❖ הפיכת הכביש האמריקאי לציר מסחרי.
- ❖ יצירת ציר מסחרי נוסף המאופיין באינטנסיביות נמוכה באופן יחסי לכביש האמריקאי.

7. תשתיות

תשתית ביוב: רוב בתי השכונה אינו מחובר למערכת הביוב. במקומות מסוימים דואגים התושבים לבניית בורות ספיגה, אך יש מקומות בהם זורם הביוב במדרון.

תשתית מים: בתים רבים אינם מחוברים למערכת המים העירונית, זאת משום שחוק התכנון והבנייה אוסר חיבור למים לבתים שנבנו בלא היתר בנייה. רוב התושבים מצאו פתרונות זמניים, כגון קניית מים (לרוב במחיר מופקע) משכן שמחובר למערכת המים העירונית, שימוש משותף בשעון מים אחד, חיבור לא מורשה למערכת המים וכדו'. כל אחת מהשיטות צופנת בחובה בעיות הן באשר לאיכות המים והן באשר למערכות היחסים המורכבות בין שכנים.

כבישים ומדרכות: חלק גדול ממערכת הדרכים בשכונה מתבסס, כאמור, על קטעי כבישים שנשללו על-ידי התושבים. הכבישים צרים, תלולים, נטולי מדרכות ומסוכנים. העירייה סללה מספר מצומצם של כבישים, אך היא אינה מתחזקת ומתקנת אותם. מצב הכבישים גרוע והם מלאים בורות ומהמורות.

תאורת רחוב: בשכונה ישנה תאורת רחוב, דלילה יחסית, לאורך הכבישים הראשיים בלבד. 20% מהדרכים הראשיות אינן מוארות וכל הדרכים המשניות חשוכות לגמרי.

לסיכום, השכונה מצויה במצב של תת פיתוח בכל הקשור לתשתיות: לבתים רבים חסר חיבור תיקני למים, בתים רבים אינם מחוברים למערכת הביוב העירונית, רחובות חשוכים, כבישים מלאי מהמורות ונעדרי מדרכות להולכי רגל. התושבים טוענים כי הם משתתפים במימון פעילות העירייה על-ידי תשלומי ארנונה גבוהים אך אינם נהנים כמעט מהשירותים שהעירייה אמורה לספק.

כיווני התכנון המומלצים:

❖ **התושבים מצפים שהרשויות תספקנה את השירותים שהם זכאים להם באופן מידי. בחלק גדול מהתשתיות, אין צורך להמתין עד להכנתה של תוכנית מתאר חדשה וניתן לעבור מיד לשלב התכנון המפורט ולביצוע.**

8. מכשול ההפרדה

עד ראשית שנות ה-90 של המאה ה-20, המשיכו החיים של בני ערב א-סוואחרה להתנהל משני צדי הגבול המוניציפלי ללא הפרעה. בעלי עדרים שגרו בשכונה הירושלמית רעו את הצאן בשטחי הגדה המערבית, בעלי עסקים ירושלמים הקימו את מפעלי היצור ממזרח לגבול המוניציפאלי ותלמידי בתי-הספר שגרו מחוץ לירושלים צעדו יומיום מערבה, לבית-הספר.

בעשור האחרון של המאה ה-20, התחילה ישראל לפעול להפרדת ירושלים מסביבתה הטבעית ולמניעת כניסה חופשית של תושבי הגדה המערבית אל העיר. תהליך זה הגיע לשיאו עם בניית מכשול ההפרדה, שיצר חציצה פיזית בלתי עבירה בין שני חלקי השבט. עד לבניית המכשול, תלמידים משיח' סעד - שכונה השייכת לבני ערב א-סוואחרה אך נמצאת מחוץ לתחום המוניציפלי של ירושלים - המשיכו ללמוד בבתי-הספר בעיר. עם השלמת הגדר נותרה אפשרות זו רק לבעלי תעודת זהות ישראלית החיים בשיח' סעד ונושאים אישורי מעבר מתאימים (ראה/י תרשים 3: גבולות השכונה, עמ' 14).

מכשול ההפרדה עובר בגבולה המזרחי של שכונת ערב א-סוואחרה. תוואי המכשול, באיזור זה, בנוי בחלקו כחומה עם דרך ביטחון וגדר רשת, ובחלקו האחר, התוואי בנוי ממערכת רחבה של גדרות, ללא חומה בנויה. קטע אחד של מכשול ההפרדה, באיזור שיח' סעד, בנוי כגדר זמנית עד לברור התוואי המוצע, בבית המשפט.

בדומה לגבול המוניציפאלי של ירושלים, גם מכשול ההפרדה מחלק משפחות וקהילות. אלא שבעוד שהגבול המוניציפאלי נעדר ביטוי פיזי בשטח והתנועה ממזרח וממערב נותרת חופשית, מכשול ההפרדה מהווה מחסום פיזי היוצר סביבו סידרה של מצבים חמורים, כפי שיפורט להלן:

1. תושבי ירושלים, בעלי תעודות זהות ישראליות, הכלולים בגבול המוניציפאלי של העיר, נותרו מעבר המזרחי של הגדר, ללא גישה למכלול השירותים להם זכאים.
2. תושבי ירושלים, בעלי תעודות זהות ישראליות, שמצוקת הדיור גרמה להם לעבור ממזרח, אל מחוץ לשטח המוניציפאלי של ירושלים, נותרו מעבר המזרחי של המכשול, ללא גישה למכלול השירותים שהם זכאים להם, ולעיתים תוך אובדן

התושבות הירושלמית.

3. תושבי ירושלים בעלי שטחים חקלאיים ממזרח לירושלים מתקשים להגיע אל אדמתם ולעבד אותה.

4. תושבות הגדה המערבית (גם תושבים) שנישאו לבני זוג בעלי תעודות זהות ישראליות, ועברו להתגורר בבית הבעל ממערב למכשול ההפרדה, מנועות מלצאת מביתן, שכן מחד גיסא, אינן נושאות תעודות המאפשרות להן לנוע באופן חופשי בירושלים, ומאידך גיסא, הן מנועות מלנוע באופן חופשי לעבר הגדה המערבית, מאחר שהתנועה לשם חסומה.

5. שכונות קטנות בתוך תחום ירושלים ומקבצי בתים מנותקים מדרכים ותשתיות, מאחר שמכשול ההפרדה חסם את דרכי הגישה אליהן ועימן את החיבורים לתשתיות החשמל והטלפון.

6. בני שבט א-סוואחרה, תושבי הגדה המערבית, נהגו במשך שנים לקבור את מתיהם בבית- הקברות המרכזי שבחרבת אחמד א-סחורי, בתוך ירושלים. לבני השבט אין בית-קברות אחר ובכל זאת הם, בדרך-כלל, אינם מקבלים אישורי כניסה לצורך קבורה.

מבחינת התכנון הפיזי: בפאתיה המזרחיים של ערב א-סוואחרה ישנם מספר מקבצי בתים. למרות שבתים אלה נכללים בשטח המוניציפאלי של ירושלים, הם מעולם לא חוברו בכביש או בדרך מערבה, ותושביהם המשיכו להשתמש בדרכים היסטוריות שחיברו אותם מזרחה, לסוואחרה א-שרקיייה. מכשול ההפרדה חסם דרכי גישה אלו ועימן את החיבורים לתשתיות החשמל והטלפון.

עד כה, נמצא פיתרון לבעיית החשמל ונפרץ קו חשמל מיוחד עבורם. בתחום התקשורת, התושבים מסתפקים בטלפונים סולאריים. יחד עם זאת, הניתוק נותר מרכיב משמעותי ביותר בחיי התושבים במקום. ההגבלה על חופש התנועה משפיעה על כל תחומי חייהם, בכלל זה: תשתיות, אפשרויות עבודה, חינוך, שירותים רפואיים, קשרים משפחתיים וחברתיים ופולחן דתי.

לתושבי הבתים בעלי התעודות הירושלמיות מותר לנוע מערבה, אך לשם כך עליהם ללכת ברגל במדרון תלול או לפסוע על שביל עיזים, אם יש כזה בסביבה. כדי להגיע ברכב, עליהם לקבל היתר לנסוע בדרך הביטחון, לעבור את המחסום מזרחה ולשוב ולהיכנס לירושלים במעבר מוסדר אחר.

לאדם חיצוני אין כל אפשרות להגיע אליהם באמצעות כלי רכב, בכלל זה רכב ההסעות של תלמידים, אמבולנס, וכד'. בעלי מלאכה לא יכולים להגיע כדי לבצע תיקונים, ואין אפשרות להוביל מוצרים או מכשירים גדולים וכבדים שאינם נכנסים לרכב פרטי, כגון: מקרר, ארון.

כיווני התכנון המומלצים:

❖ בין תושבי ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה ישנה הסכמה לגבי מצבם העגום של תושבי הבתים המנותקים בסמוך למכשול הפרדה. לפיכך, נחוץ בדחיפות תכנון מהיר של דרך אזרחית לגישה אליהם, שתוביל עימה גם תשתיות.

9. השטח הירוק הגדול שממזרח לכביש האמריקאי

בחודשים האחרונים, מקדמות רשויות התכנון תוכנית חדשה עבור השטח הירוק הגדול, הכלוא בין הכביש האמריקאי לבין התוואי המתוכנן לכביש הטבעת המזרחי. התוכנית המקודמת הינה תוכנית שלד שתהווה מסגרת לעריכת תוכניות מתאר מפורטות ביוזמת בעלי הקרקעות. התוכנית חלה על שטח של כ-1,100 דונם ועל-פי דיווחי העירייה בעיתונות, מדובר בתוכנית שתאפשר בנייתן של כ-1,500 יח"ד חדשות.

כיווני התכנון המומלצים:

נוכח התכנון הנערך בעת כתיבת מסמך זה, בחרנו שלא להתערב בפרטיו אלא להצביע על מספר נקודות החשובות לתושבים ושעל המתכננים להתחשב בהן:

- ❖ על המתכננים לפעול בתאום ובשיתוף עם תושבי השכונה ונציגיהם המוסכמים.
- ❖ יש לפעול להרחבת השטח הכלוא בין הכבישים באמצעות הסתת תוואי כביש הטבעת מזרחה והצמדתו לגדר הפרדה, ככל האפשר, כדי שבתים רבים יותר, הבנויים כבר בשטח יכללו בתוכנית החדשה.
- ❖ יש לקחת בחשבון ולשלב את כל התוכניות הנקודתיות שקודמו על-ידי בעלי קרקע פרטיים, גם במקרים שהתכנון נעצר על-ידי רשויות התכנון.
- ❖ על התכנון החדש לכלול התייחסות אל השכונה כולה, תוך מתן מענה לצרכי תושביה, בעיקר בכל הקשור בפתרונות למחסור בשטחי ציבור.
- ❖ איזורי המגורים בתוכנית יהיו בצפיפות עירונית, באופן שיספק פוטנציאל לבינוי מספר גדול של דירות.
- ❖ יש להפוך את הכביש האמריקאי לרחוב מסחרי עם בינוי אינטנסיבי.
- ❖ יש לכסות את הביוב הזורם בואדי נאר (קדרון) ולפתח מעליו פארק גדול.
- ❖ יש לחבר את השכונות הצמודות לגדר הפרדה, אל השכונה הירושלמית, באמצעות דרכים.
- ❖ יש לאתר, בשוליים המזרחיים של השטח, מתחם לגידול צאן ובניית מכלאות.
- ❖ שטחים רבים בשכונה זו שייכים לתושבי סילוואן ולפיכך, יש לשתף גם את נציגיהם בתהליך התכנון.

ה. סיכום

בשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה קיימת תשתית תכנונית בעייתית ובלתי מספקת. יותר משהן יוצרות מסגרת לפיתוח ולבנייה, התוכניות החלות בשכונה מהוות גורם מגביל, המונע בנייה. בניגוד לתשתית התכנונית, המתאימה למבנה של כפר ואינה מאפשרת פיתוח והתרחבות, מתקיים בשטח תהליך מואץ של עיור.

במהלך המפגשים שהתקיימו במסגרת הסקר התכנוני, ביטאו תושבי השכונה הכרה בתהליך העיור העובר על שכונתם ובאובדן סממני הכפר. התושבים הביעו רצון להמשיך ולחזק את המגמה הזו, באמצעות תוכנית חדשה ועדכנית, תוך השארת פינות (בפארקים ובואדיות) המשמרות את אופי הכפר וחלק מנפיו.

מסמך הסקר התכנוני, על נספחיו, מרכז בתוכו מידע רב לגבי מצב השכונה, הפערים בין המצב המתוכנן לבין המצב בשטח, וכיווני הפיתוח האפשריים. המסמך מבוסס הן על מידע תכנוני שרוכז ונותח, והן על מידע כללי שנאסף מתושבי השכונה, באמצעות שאלונים, פגישות כלליות, שיחות אישיות וצוותי עבודה.

התוכנית החדשה לשכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה, אליה מייחלים התושבים, צריכה להערך בשיתוף תושבי השכונה. תהליך שיתוף הציבור, שהתקיים במסגרת הסקר התכנוני, מהווה שלב מקדמי והכשרת השטח לקראת תהליך עומק אשר ראוי שיכלול סדנאות תכנון מונחות, התייעצויות, שולחנות עגולים, וכד'.

אנו מקווים כי רשויות התכנון, ובראש ובראשונה לשכת התכנון המחוזית, יכירו בנחיצות תכנון מחדש של שכונת ג'בל-מוכבר ערב א-סוואחרה ובחשיבותה של עריכת התוכנית יד ביד עם תושביה.

נספחים

נספח 1: רשימת בתי-הספר, הכיתות והתלמידים בשכונה¹

בית-ספר יסודי לבנות אסוואחרה אלג'רביה

הגורם האחראי: עיריית ירושלים

מנהל: זהור אבו מייאלה טלפון: 02-6711483

גילאים: 6-12 מס' תלמידות: 730 מספר מורות: 43

מס' בניינים: 4 בניינים (בניין ראשי, בניין אבו אדהים, בניין אבו ג'והר, בניין עאייד)

מספר כיתות: 23 (14 כיתות רגילות, 6 חדרי מקלט, 3 חדרי מגורים)

חצרות ומתקנים: חצר קטנה עם תיאטרון בנוי, ללא מגרשי ספורט. משותפת עם חט"ב בנות, משמשת במשמרות

| כיתה | מס' קבוצות | מס' תלמידים בכיתה | מס' תלמידים | הערות |
|-------------|------------|-------------------|-------------|---------------------------------------|
| א' | 3 | | 110 | |
| | 1 | 37 | | במקלט |
| | 2 | 37 | | במקלט |
| | 3 | 36 | | במקלט |
| ב' | 4 | | 125 | |
| | 1 | 33 | | במקלט |
| | 2 | 33 | | במקלט |
| | 3 | 33 | | במקלט |
| | 4 | 26 | | מגורים (בניין אבו אדהים) |
| חינוך מיוחד | 1 | | 05 | מגורים (בניין אבו אדהים) |
| ג' | 4 | | 114 | |
| | 1 | 29 | | בניין אבו ג'והר (בניין מושכר לעירייה) |
| | 2 | 29 | | בניין אבו ג'והר (בניין מושכר לעירייה) |
| | 3 | 28 | | בניין אבו ג'והר (בניין מושכר לעירייה) |
| | 4 | 28 | | בניין אבו ג'והר (בניין מושכר לעירייה) |
| ד' | 3 | | 110 | |
| | 1 | 37 | | בניין ראשי |
| | 2 | 37 | | בניין ראשי |
| | 3 | 36 | | בניין ראשי |
| חינוך מיוחד | 1 | | 14 | מגורים (בניין אבו אדהים) |
| ה' | 3 | | 109 | |
| | 1 | 37 | | בניין ראשי |
| | 2 | 35 | | בניין ראשי |
| | 3 | 37 | | בניין ראשי |
| ו' | 4 | | 143 | |
| | 1 | 34 | | בניין ראשי |
| | 2 | 35 | | בניין ראשי |
| | 3 | 37 | | בניין ראשי |
| | 4 | 37 | | בניין ראשי |

1 הנתונים בנספח זה התקבלו מוועד ההורים בשכונה ונכונים לשנת הלימודים תשס"ח.

חטיבת ביניים בנות אסוואחרה אלג'רביה

הגורם האחראי: עיריית ירושלים

מנהלת: פאטמה אלע'ול טלפון: 02-6715536

גילאים 13-15

מס' תלמידות: 468

מספר מורות: 29

מס' בניינים: בניין אחד

מספר כיתות: 12

חצרות ומתקנים: חצר קטנה עם תיאטרון בנוי, ללא מגרשי ספורט. משותפת עם יסודי לבנות, משמשת במשמרות

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|------------|-------------|-------------------|------------|------|
| | 158 | | 4 | ד' |
| בניין ראשי | | 42 | 1 | |
| בניין ראשי | | 41 | 2 | |
| בניין ראשי | | 41 | 3 | |
| בניין ראשי | | 34 | 4 | |
| | 163 | | 4 | ח' |
| בניין ראשי | | 41 | 1 | |
| בניין ראשי | | 41 | 2 | |
| בניין ראשי | | 41 | 3 | |
| בניין ראשי | | 40 | 4 | |
| | 147 | | 4 | ט' |
| בניין ראשי | | 41 | 1 | |
| בניין ראשי | | 40 | 2 | |
| בניין ראשי | | 41 | 3 | |
| בניין ראשי | | 25 | 4 | |

תיכון לבנות ג'בל אלמוכבר

הגורם האחראי: עיריית ירושלים

מנהלת: הודא עיראקי טלפון: 02-6731505

גילאים 16-18

מס' תלמידות: 491

מספר מורות: 30

מס' בניינים: שני בניינים (בניין ראשי, בי"ס אסוואחרה אלג'רבייה לבנים).

מספר כיתות: 15 (12 כיתות בבנין ראשי + 3 במקלט בבניין אסוואחרה אלג'רבייה לבנים)

חצרות ומתקנים: חצר מינימאלית ללא מתקני ספורט

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|--|-------------|-------------------|------------|------|
| | 206 | | 6 | י' |
| בניין ראשי | | 34 | 1 | |
| בניין ראשי | | 35 | 2 | |
| בניין ראשי | | 34 | 3 | |
| בניין ראשי | | 34 | 4 | |
| בניין ראשי | | 34 | 5 | |
| בניין ראשי | | 35 | 6 | |
| | 153 | | 5 | י"א |
| כיתה בבניין אסוואחרה אלג'רבייה לבנים במקלט | | 25 | 1 | |
| כיתה בבניין אסוואחרה אלג'רבייה לבנים במקלט | | 32 | 2 | |
| בניין ראשי | | 34 | 3 | |
| בניין ראשי | | 34 | 4 | |
| כיתה בבניין אסוואחרה אלג'רבייה לבנים במקלט | | 28 | 5 | |
| | 132 | | 4 | י"ב |
| בניין ראשי | | 26 | 1 | |
| בניין ראשי | | 38 | 2 | |
| בניין ראשי | | 38 | 3 | |
| בניין ראשי | | 30 | 4 | |

בית-ספר יסודי לבנים אסוואחרה אלג'רביה

הגורם האחראי: עיריית ירושלים

מנהל: חמזה טוטח טלפון: 02-6734376

גילאים 6-12

מס' תלמידים: 513

מספר מורות: 43

מס' בניינים: 3 בניינים (בניין ראשי, בניין בצור באהר [ב"ס צור באהר העל יסודי לבנים], בניין אבו אדהים)

מספר כיתות: 20

חצרות ומתקנים: חצר קטנה, ללא מגרשי ספורט. משחקים כדורגל בחצר. משותפת עם חט"ב בנים.

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|-------------------|-------------|-------------------|------------|----------------------|
| | 81 | | 3 | א' |
| בניין ראשי | | 30 | 1 | |
| בניין ראשי | | 21 | 2 | |
| בניין ראשי | | 30 | 3 | |
| | 92 | | 3 | ב' |
| בניין ראשי | | 31 | 1 | |
| בניין ראשי | | 31 | 2 | |
| בניין ראשי | | 30 | 3 | |
| | 11 | | 1 | חינוך מיוחד לכיתה ב' |
| בניין אבו אדהיים. | | 11 | 1 | |
| | 74 | | 4 | ג' |
| בניין בצורבהר | | 18 | 1 | |
| בניין בצורבהר | | 19 | 2 | |
| בניין בצורבהר | | 18 | 3 | |
| בניין בצורבהר | | 19 | 4 | |
| | 95 | | 3 | ד' |
| בניין בצורבהר | | 32 | 1 | |
| בניין בצורבהר | | 30 | 2 | |
| בניין בצורבהר | | 33 | 3 | |
| | 75 | | 3 | ה' |
| בניין בצורבהר | | 28 | 1 | |
| בניין בצורבהר | | 29 | 2 | |
| בניין בצורבהר | | 18 | 3 | |
| | 85 | | 3 | ו' |
| בניין בצורבהר | | 18 | 1 | |
| בניין בצורבהר | | 33 | 2 | |
| בניין בצורבהר | | 34 | 3 | |

חטיבת ביניים לבנים אסוואחרה אלג'רביה

הגורם האחראי: עיריית ירושלים

מנהל: מחמוד חוסין טלפון: 02-6715814

גילאים 13-15

מס' תלמידים: 391

מספר מורים: 28 (3 מורות + 25 מורים)

מס' בניינים: בניין אחד

מספר כיתות: 12

חצרות ומתקנים: חצר קטנה, ללא מגרשי ספורט. משחקים כדורגל בחצר. החצר משותפת עם בית הספר היסודי לבנים.

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|------------|-------------|-------------------|------------|------|
| | 124 | | 4 | ד' |
| בניין ראשי | | 31 | 1 | |
| בניין ראשי | | 31 | 2 | |
| בניין ראשי | | 30 | 3 | |
| בניין ראשי | | 32 | 4 | |
| | 130 | | 4 | ח' |
| בניין ראשי | | 34 | 1 | |
| בניין ראשי | | 35 | 2 | |
| בניין ראשי | | 31 | 3 | |
| בניין ראשי | | 30 | 4 | |
| | 137 | | 4 | ט' |
| בניין ראשי | | 37 | 1 | |
| בניין ראשי | | 36 | 2 | |
| בניין ראשי | | 32 | 3 | |
| בניין ראשי | | 32 | 4 | |

תיכון לבנים אלמוכבר – סכנין

הגורם האחראי: מכללת סכנין/ פרטי

מנהל: ניהאד עוויסאת טלפון: 02-6722720

גילאים 16-18

מס' תלמידים: 292

מס' מורים: 16 (4 מורות + 12 מורים)

מס' בניינים: בניין אחד. בניין מגורים שכור ללא חצר

מספר כיתות: 11

חצרות ומתקנים: אין

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|-------|-------------|-------------------|------------|------|
| | 88 | | 3 | 'ו |
| | | 30 | 1 | |
| | | 30 | 2 | |
| | | 28 | 3 | |
| | 99 | | 4 | י"א |
| | | 22 | 1 | |
| | | 27 | 2 | |
| | | 20 | 3 | |
| | | 30 | 4 | |
| | 105 | | 4 | י"ב |
| | | 29 | 1 | |
| | | 28 | 2 | |
| | | 28 | 3 | |
| | | 20 | 4 | |

בית-ספר יסודי וחט"ב לבנים ולבנות אלאחווה (צלעה לשעבר)

הגורם האחראי: עיריית ירושלים

מנהל: ע'אזי סוררי טלפון: 02-6734961

גילאים 5-15

מס' תלמידים: 1,780 (בנים: 923, בנות: 857)

מספר מורים: 109 (87 מורות + 22 מורים)

מס' בניינים: 4 בניינים (בניין ראשי, בניין עבד, בניין האשם, בניין דר' עדנאן שקייר)

מספר כתות: 56

חצרות ומתקנים: שלוש חצרות רחבות עם מגרש גדול המסומן כשני מגרשי כדורסל, מגרש כדורגל ומגרש כדור-יד

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|--------------|-------------|-------------------|------------|------|
| | 189 | | 5 | א' |
| בניין ראשי | | 39 | 1 | |
| בניין ראשי | | 43 | 2 | |
| בניין ראשי | | 41 | 3 | |
| בניין מגורים | | 31 | 4 | |
| בניין מגורים | | 35 | 5 | |
| בניין ראשי | 204 | | 7 | ב' |
| בניין מגורים | | 28 | 1 | |
| בניין מגורים | | 23 | 2 | |
| בניין מגורים | | 24 | 3 | |
| בניין ראשי | | 40 | 4 | |
| בניין מגורים | | 34 | 5 | |
| בניין מגורים | | 25 | 6 | |
| בניין מגורים | | 30 | 7 | |
| | 189 | | 6 | ג' |
| בניין ראשי | | 37 | 1 | |
| בניין ראשי | | 22 | 2 | |
| בניין ראשי | | 41 | 3 | |
| בניין ראשי | | 40 | 4 | |
| בניין ראשי | | 28 | 5 | |
| בניין מגורים | | 21 | 6 | |
| | 187 | | 5 | ד' |
| בניין ראשי | | 42 | 1 | |
| בניין ראשי | | 29 | 2 | |
| בניין ראשי | | 31 | 3 | |
| בניין ראשי | | 42 | 4 | |
| בניין ראשי | | 43 | 5 | |

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|--------------|-------------|-------------------|------------|-------------|
| | 176 | | 5 | ה' |
| בקרוואן | | 41 | 1 | |
| בניין ראשי | | 30 | 2 | |
| בקרוואן | | 35 | 3 | |
| בניין ראשי | | 33 | 4 | |
| בקרוואן | | 37 | 5 | |
| | 183 | | 5 | ו' |
| בניין ראשי | | 24 | 1 | |
| בניין ראשי | | 39 | 2 | |
| בניין ראשי | | 38 | 3 | |
| בניין ראשי | | 43 | 4 | |
| בניין ראשי | | 39 | 5 | |
| | 207 | | 6 | ז' |
| בניין ראשי | | 34 בנות | 1 | |
| בניין ראשי | | 34 בנות | 2 | |
| בניין ראשי | | 34 בנות | 3 | |
| בניין ראשי | | 40 בנים | 4 | |
| בניין ראשי | | 41 בנים | 5 | |
| בניין ראשי | | 24 בנים | 6 | |
| | 148 | | 4 | ח' |
| בניין ראשי | | 38 בנות | 1 | |
| בניין ראשי | | 38 בנות | 2 | |
| בניין ראשי | | 35 בנים | 3 | |
| בניין ראשי | | 37 בנים | 4 | |
| | 140 | | 4 | ט' |
| בניין ראשי | | 32 בנות | 1 | |
| בניין ראשי | | 33 בנות | 2 | |
| בניין ראשי | | 37 בנים | 3 | |
| בניין ראשי | | 38 בנים | 4 | |
| | 46 | | 4 | חינוך מיוחד |
| בניין מגורים | | 11 | 1 | |
| בניין מגורים | | 13 | 2 | |
| בניין מגורים | | 10 | 3 | |
| בניין מגורים | | 12 | 4 | |
| | 111 | | | גן חובה |
| בניין מגורים | | 22 | 1 | |
| בניין מגורים | | 21 | 2 | |
| בניין מגורים | | 23 | 3 | |
| בניין מגורים | | 22 | 4 | |
| בניין מגורים | | 23 | 5 | |

בית-ספר יסודי ג'מעייית ג'בל אלמוכבר לבנים ולבנות

הגורם האחראי: הרשות הפלסטינית

מנהל: הישאם אבו אסבאע טלפון: 02-6721412

גילאים 6-14

מס' תלמידים: 565 (בנים: 355, בנות: 210)

מספר מורים: 29 (27 מורות + 2 מורים)

מס' בניינים: 3 בניינים

מספר כיתות: 23

חצרות ומתקנים: חצר קטנה ללא מגרשי ספורט

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|-------|-------------|-------------------|------------|------|
| | 120 | | 4 | א' |
| | | 22 | 1 | |
| | | 32 | 2 | |
| | | 33 | 3 | |
| | | 33 | 4 | |
| | 95 | | 3 | ב' |
| | | 32 | 1 | |
| | | 33 | 2 | |
| | | 30 | 3 | |
| | 94 | | 4 | ג' |
| | | 24 | 1 | |
| | | 24 | 2 | |
| | | 24 | 3 | |
| | | 22 | 4 | |
| | 97 | | 4 | ד' |
| | | 27 | 1 | |
| | | 25 | 2 | |
| | | 24 | 3 | |
| | | 21 | 4 | |
| | 66 | | 3 | ה' |
| | | 20 | 1 | |
| | | 20 | 2 | |
| | | 26 | 3 | |
| | 62 | | 3 | ו' |
| | | 21 | 1 | |
| | | 21 | 2 | |
| | | 20 | 3 | |
| | 21 | | 1 | ז' |
| | | 21 בני | 1 | |
| | 10 | | 1 | ח' |
| | | 10 בני | 1 | |

בית ספר – יסודי אום ליסון לבנים ולבנות

הגורם האחראי: עמותת אום ליסון / אלמוסקבאל (פרטי)

מנהל: פאטמה פתיחה טלפון: 02-6722656

מס' תלמידים: 415 (בנים: 270, בנות: 145)

מספר מורים: 23 (19 מורות + 4 מורים)

מס' בניינים: בניין אחד באום ליסון

מספר כיתות: 15

חצרות ומתקנים: חצר קטנה ללא מגרש ספורט

| הערות | מס' תלמידים | מס' תלמידים בכיתה | מס' קבוצות | כיתה |
|-------|-------------|-------------------|------------|-------------|
| | 128 | | 4 | א' |
| | | 32 | 1 | |
| | | 33 | 2 | |
| | | 32 | 3 | |
| | | 31 | 4 | |
| | 92 | | 3 | ב' |
| | | 31 | 1 | |
| | | 31 | 2 | |
| | | 30 | 3 | |
| | 50 | | 2 | ג' |
| | | 26 | 1 | |
| | | 24 | 2 | |
| | 30 | | 1 | ד' |
| | | 30 | 1 | |
| | 32 | | 1 | ה' |
| | | 32 | 1 | |
| | 32 | | 1 | ו' |
| | | 32 | 1 | |
| | 30 | | 1 | ז' |
| | | 30 | 1 | |
| | 21 | | 1 | חינוך מיוחד |
| | | 21 | 1 | |

גן ילדים עמותת אום ליסון

הגורם האחראי: עמותת אום ליסון / אלמוסתקבאל (פרטי)
מנהל: סאנא' אבא אלעמל
מס' תלמידים: 400 (220 בגן חובה ו- 180 בטרומ חובה)
מס' בניינים: 2 (מגורים)
מספר כיתות: 13 (30-35 ילדים בקבוצה)
חצרות ומתקנים: חצר קטנה ללא מגרש ספורט, מתקנים בחצר

גן ילדים מונתדא אלפארוק

הגורם האחראי: פרטי
מנהל: מיסון אבו כאטר
מס' תלמידים: 125 (37 בגן חובה ו- 88 בטרומ חובה)
מס' בניינים: בית מגורים אחד

גן ילדים אל סוואחרה אלג'רבייה

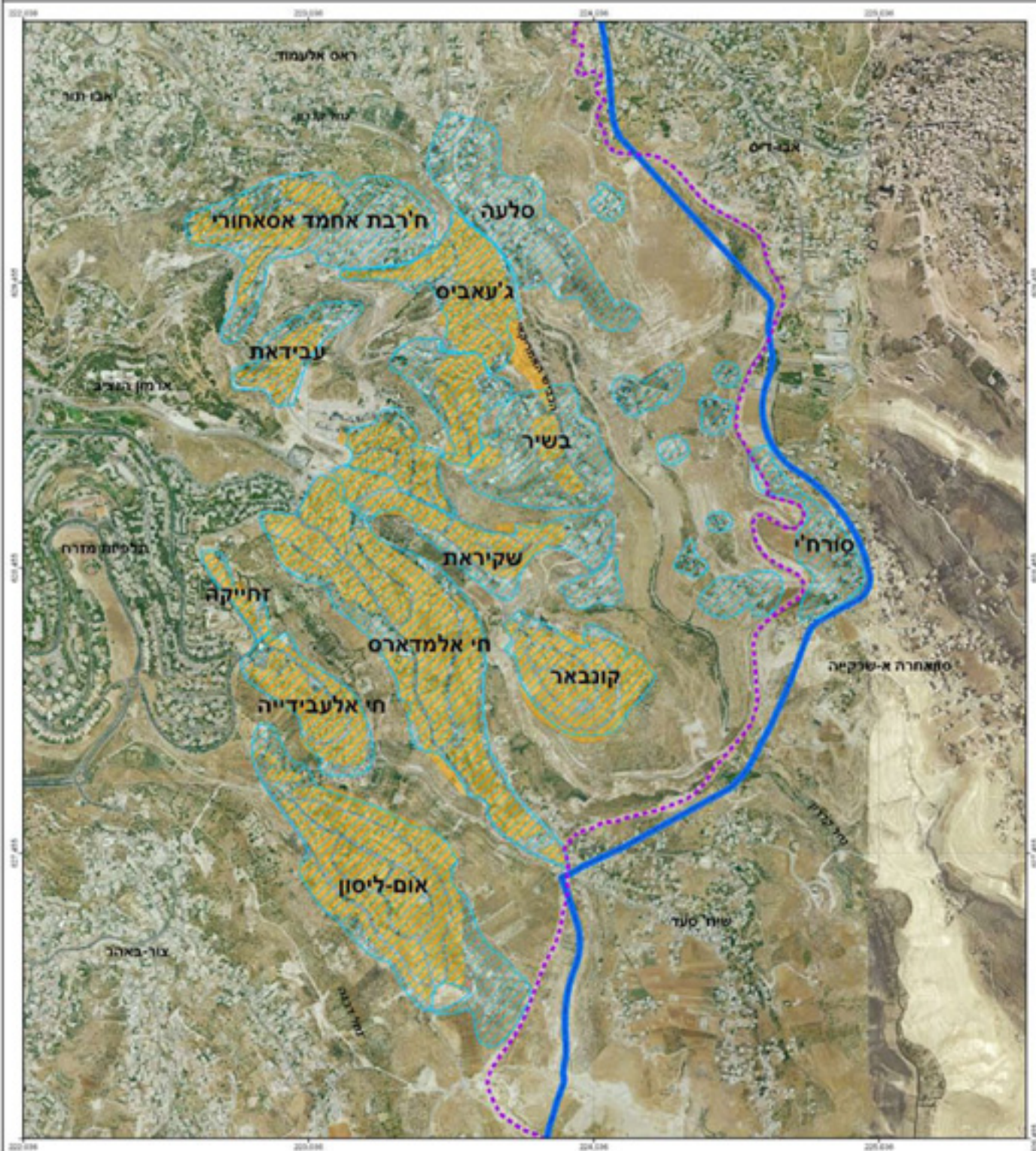
הגורם האחראי: עיריית ירושלים
מס' תלמידים: 190 (גן חובה)
מס' בניינים: 3 (בניין מגורים אבו אדהים, בניין מגורים באום ליסון, בניין מגורים אבו ג'והר בחיי אלמדארס)
מספר כיתות: 7
חצרות ומתקנים: לכל הבניינים יש חצרות קטנות עם מעט מתקנים

גן ילדים אלצלעה

הגורם האחראי: עיריית ירושלים
מס' תלמידים: 72 (גן חובה) (בנוסף ל- 5 כיתות גן הכלולות בבי"ס אלצלעה ובהן לומדים 111 ילדים)
מס' בניינים: בניין אחד המותאם לגן ילדים
מספר כיתות: 2
חצרות ומתקנים: חצר מתאימה עם מתקנים

שטחי מגורים מצב קיים ומצב מאושר

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה



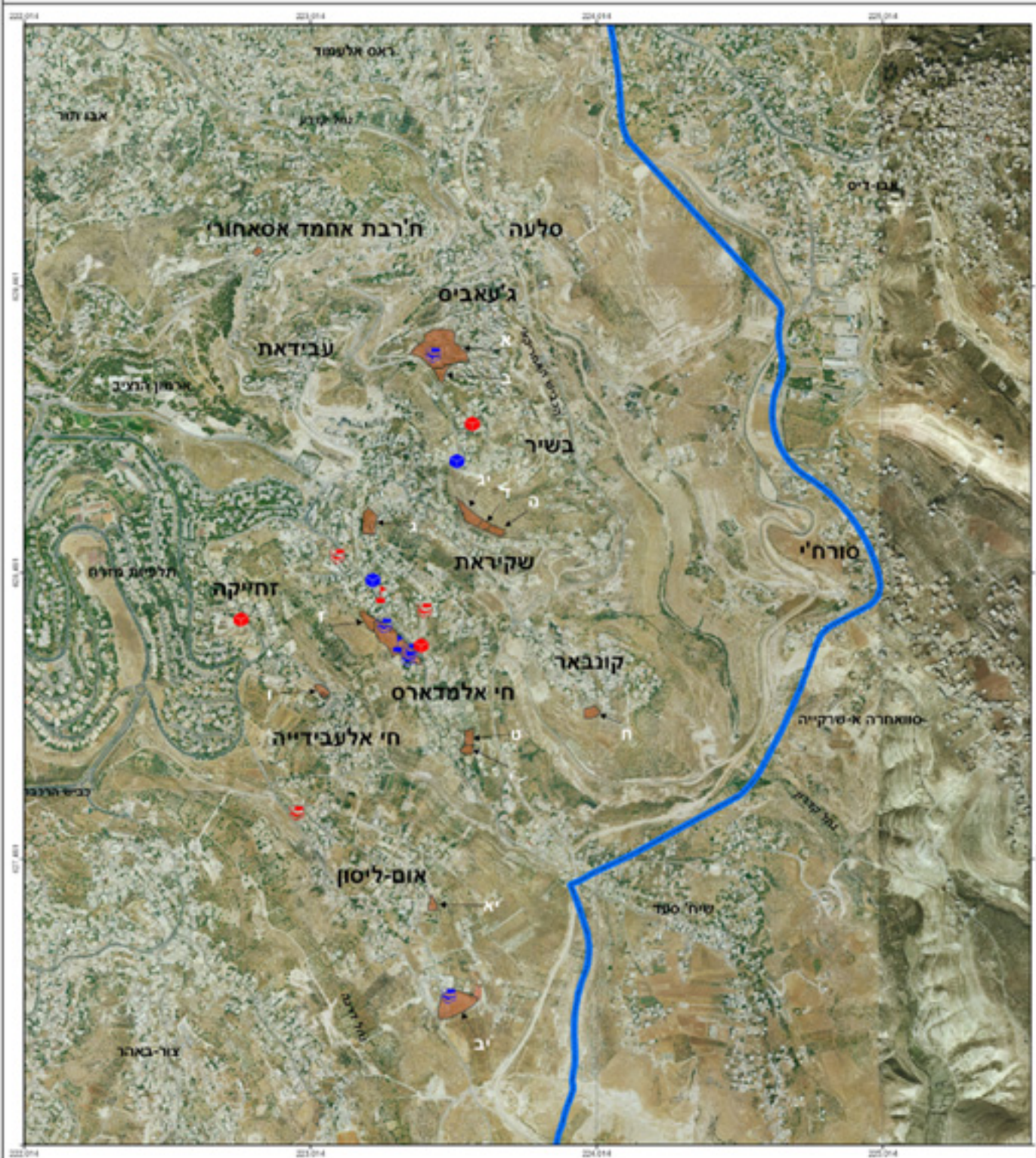
דצמבר 2008

- מקרא**
- מגורים מצב קיים
 - מגורים מצב מאושר
 - ממשל ההמדה
 - הגבול המוניציפלי



ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה

מוסדות חינוך



ד'טמבר 2008

סימון שטח לבנון ציבורי בחשויים 2683א

שטח לבנון ציבורי

הגבול פונציפלי



מוסדות חינוך קיימים



בן חובה פרטי



בן חובה ציבורי



בית-ספר יסודי פרטי



בית-ספר יסודי אוני-הט'ב ציבורי



בית-ספר תיכון פרטי



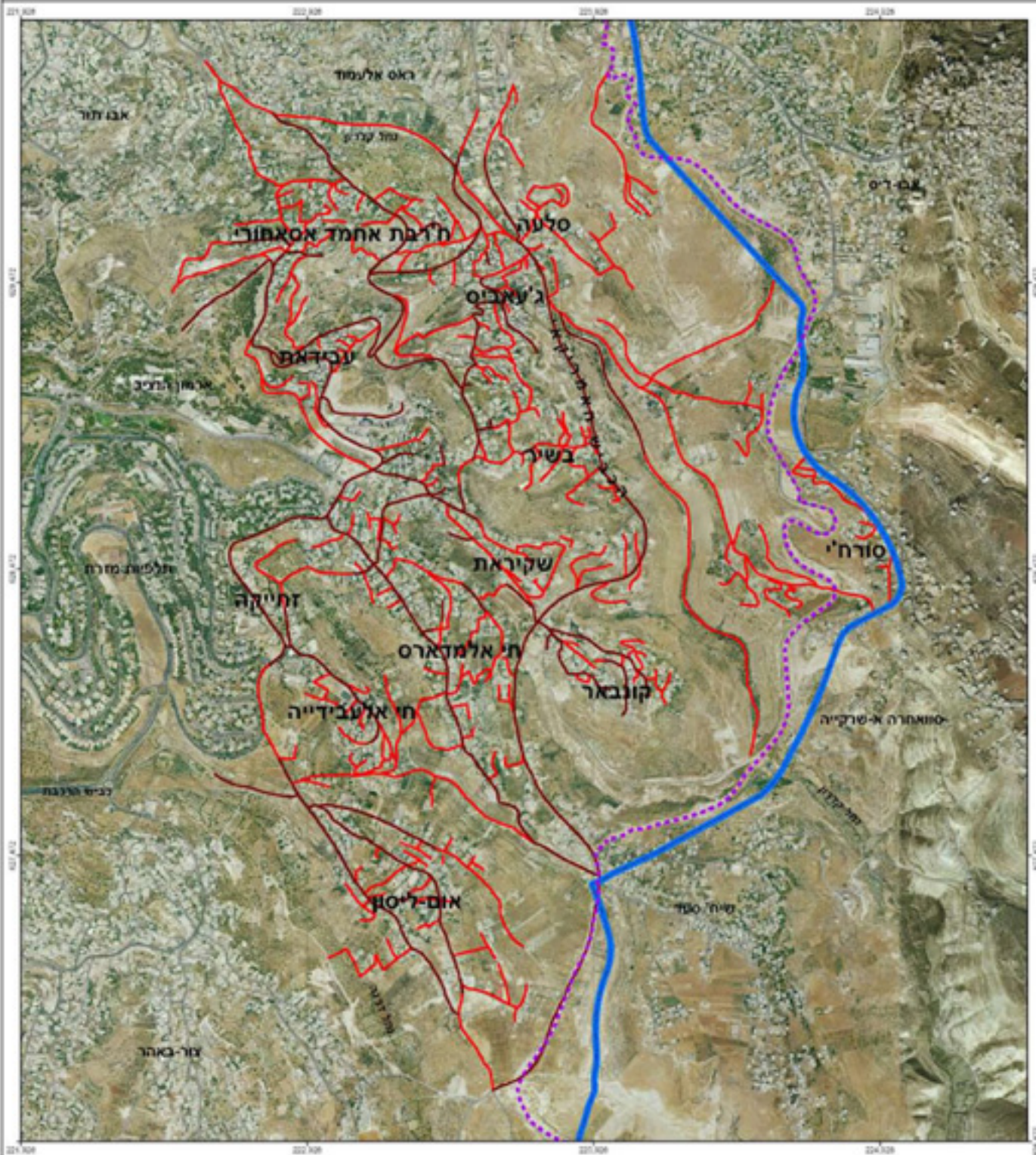
בית-ספר תיכון ציבורי



במקום
במקום
BIMKOM

מערכת דרכים דרכים קיימות בשטח

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה



מקרא

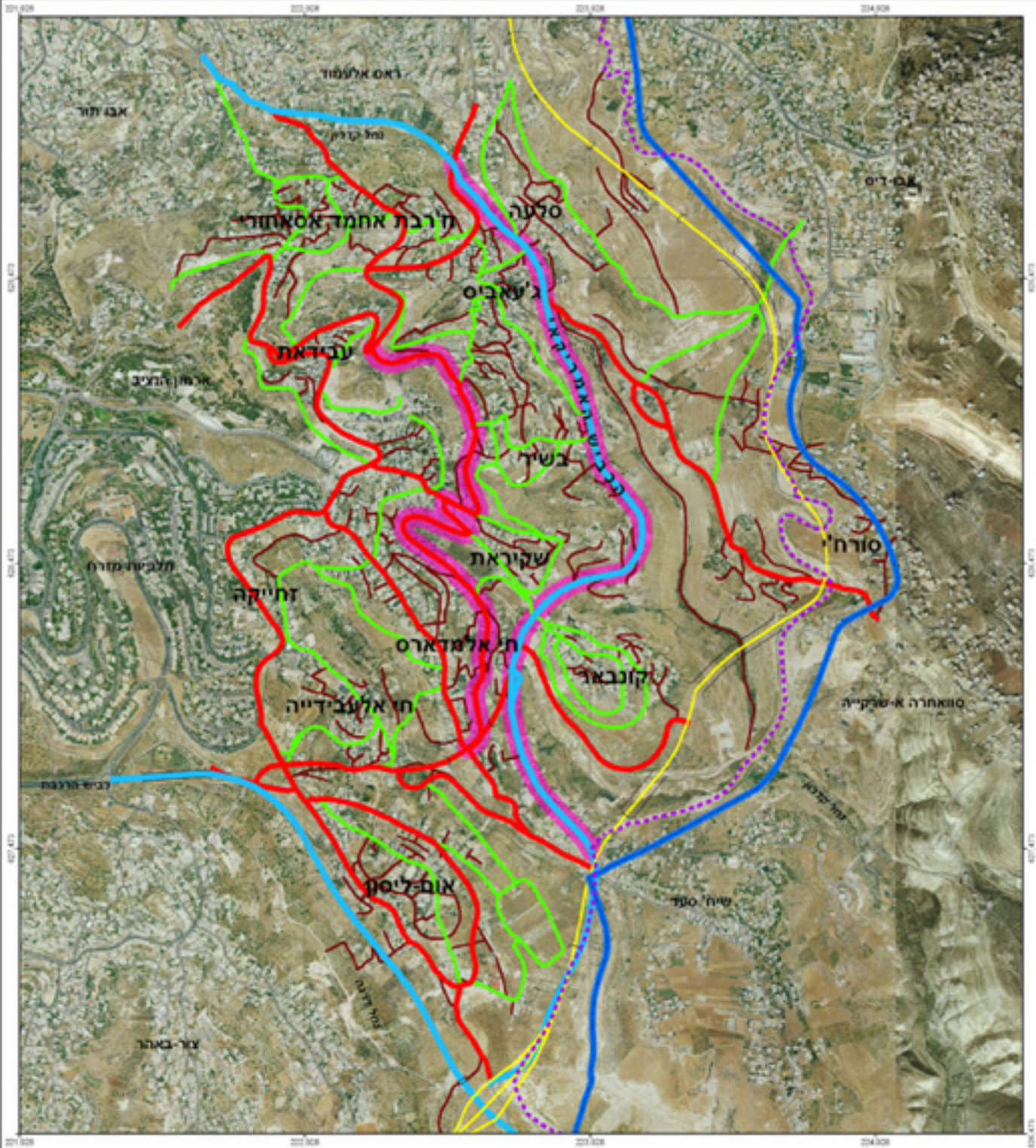
- דרכים קיימות ומאושרות (סטטוטורית)
- דרכים קיימות לא מאושרות
- - - מכשול ההפרדה
- הגבול המוניציפלי

דצמבר 2008



מערכת דרכים מוצעת מדרג הדרכים

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה



דצמבר 2008

מקרא

- גשר או מנהרה
- דרך עיזית ראשית
- תחילת פסחית מצעת
- דרך עיזית עוקית
- מכשול ההפרדה
- דרך ראשית
- הגבול המוניציפלי
- דרך משנית
- דרך מקיפת



חקלאות פריסת מכלאות ומטעים

ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה



