

ובפועל, מצב זה מגביל את התפתחות השכונה ומשפיע על כמעט שליש מתושבי השכונה באופן ישיר, ועל תושבי השכונה כולה באופן עקיף.

תוכנית מתאר עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה (שאושרה ב-1977), היא התוכנית הישראלית הראשונה שייעדה את חטיבת הקרקע להרחבה של בית הקברות. אחריה, התוכנית השכונתית, שאושרה בתחילת שנות ה-90, שיפרה את המצב רק במקצת תוך שהיא שחררה מעט מאוד מן הקרקע לצורכי השכונה. ולבסוף, תוכנית המתאר ירושלים 2000 (הממתינה להפקדה) סתמה את הגולל על עתיד השכונה בכך שלא הוצע במסגרתה תיקון לעובדה שעתיד השכונה, לפי התכנון הישראלי, להפוך לעיר מתים. אין ספק כי זהו הנושא המעיק ביותר על חיי היום יום בשכונה.

רקע על אש-שייחא

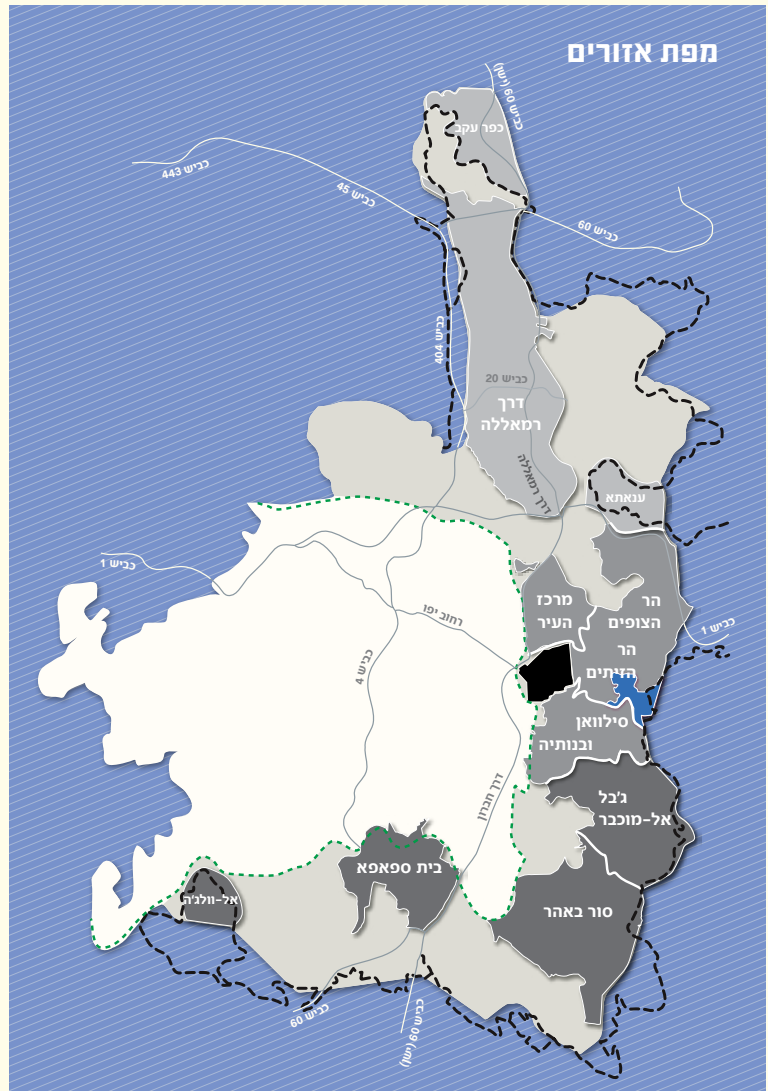
שכונת אש-שייחא שוכנת במרכז ירושלים המזרחית, על מדרונותיו המזרחיים והדרומיים של ג'בל אז-זייטון (הר הזיתים) היורדים בתלילות לכיוון אחד היובלים של ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), המכונה ואדי עבדאללה. השכונה הקטנה משתרעת מקצה בית הקברות היהודי במערב עד לגבול המוניציפאלי של העיר ומכשול ההפרדה במזרח, ומדרך יריחו (שכבר לא מובילה ליריחו בגלל מכשול ההפרדה) בדרום, עד לדרך אש-שייחא בצפון, בקטע הדרך הפונה מערבה ומפריד בין אש-שייחא לשכונת אט-טור. השכונה יושבת על קרקע שהייתה שייכת בעבר לכפר סילוואן, בסמוך לגבולותיו עם אדמות אט-טור ואבו דיס. במהלך השנים, התיישבו במקום בעלי הקרקע המקוריים לצד משפחות חברוניות שקנו אדמות מאנשי סילוואן. כבר בשנות ה-70 של המאה הקודמת החלה להתפתח במקום שכונת מגורים משמעותית, מכל שלושת צדי ערוץ ואדי עבדאללה (צפון, מזרח ומערב). הבתים אמנם נבנו בתחילה בצמוד לדרכים הראשיות, כנהוג בפיתוח כפרי-פרברי, אך שאר האדמות נותרו כעתודת הקרקע לפיתוח עתידי. עתודה זו עמדה בעיקר פנויה עד שנות ה-90, אך כיום היא מובנית ברובה. ואולם, לפי תוכניות מאושרות, כל העתודה ואף יותר מיועדת להרחבה עתידית של בית הקברות היהודי.

נתונים
אוכלוסייה 11,000
שטח 530 דונם



מקרא

העיר העתיקה	ירושלים המזרחית
הקו הירוק	קרקע מופקעת
מכשול ההפרדה	ירושלים צפון
כבישים	ירושלים מרכז
ירושלים המערבית	ירושלים דרום



נאבקים ברוע הגזירה

תושבי אש-שייחא אמנם נאלצו לחיות שנים רבות עם המצב האכסורדי ששכונתם המתפתחת נידונה להיות שכונת מתים, אך הם אינם מקבלים את רוע הגזירה. בעשורים האחרונים, החלו חלק מתושבי השכונה לנסות ולשנות את ייעוד הקרקע. מדובר אמנם בניסיונות מזעריים אך היתה תקווה ליצירת תקדים. בשנת 1995 אושרה תוכנית (מס' 4684) על דונם אחד של קרקע בחלק של השכונה המרוחק ביותר מבית הקברות הקיים. במסגרת תוכנית זו שונה יעוד הקרקע מבית קברות למגורים. אך למרות זאת, לא הייתה בכך בשורה. במהלך שנות ה-2000 הוגשו שלוש תוכניות, אחת מהן על כ-15 דונם, אך הן נתקעו בסבך הביורוקרטיה והאטימות וגרמו ככל הנראה לרבים אחרים להימנע מהניסיון לשנות את יעוד הקרקע. במהלך ההתדיינות בוועדות התכנון, הוצגו ראיות לטובת מגישי התוכניות, וביניהם: מכתב מיושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כך שכנראה נפלה טעות בתוכנית המתאר ירושלים 2000 וגם מכתב מוקדם יותר מהממונה על בתי הקברות מטעם משרד הפנים אשר לפיו אין למשרד עניין בשטח. למרות זאת, שתי התוכניות הקטנות נגזו לבסוף, בין היתר כיוון שהתושבים הותשו, בעיקר מבחינה כלכלית. התוכנית הגדולה הגיעה לפתחו של בית המשפט ואושרה לבסוף במהלך 2013. כל שנותר הוא לקוות כי בהצלחה זו טמון סימן לבאות, שהרי כ-75 דונם עדיין נמצאים ביעוד לבית קברות, בלב ליבה של השכונה.

את האשפה בכוחות עצמם או לחיות עם מפגעי אשפה חריפים. יתרה מזאת, בשל ריבוי הבנייה הלא מוסדרת בשכונה, וקשיי הגישה לבתים אלו, אנשים רבים (כשליש מהתושבים ואף יותר) חיים באמצעות חיבורים פיראטיים לחשמל ומים. בתחילת 2012, לאחר שתושבי השכונה פנו לעירייה בדרישה לתכנון מחדש ושיפור מצב התשתיות, הדרך הראשית של השכונה, דרך עבדאללה, נסללה מחדש. כך חל שיפור ניכר בנגישות הכללית של השכונה, למרות שתאורה ומדרכות אינם נמצא.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר המקומית החדשה לירושלים, הממתינה להפקדה, מאמצת את המתווה של התוכניות התקפות ביחס לשכונת אש-שייחא. במקום לבטל את הסימון המייעד את שכונת המגורים הקיימת כהרחבה של בית הקברות, ולאפשר לשכונה להתרחב אל תוך השטחים הפנויים שעוד נותרו בתוכה, התוכנית אינה מציעה לתושבי השכונה כל פתרון למצוקתם. במקביל, תוכנית המתאר ירושלים 2000 קובעת תוספת יחידות דיור תאורטית עבור השכונה, באמצעות בנייה של עד 6 קומות, בכפוף לתנאים, בשטחים המסומנים כ"אזור מגורים עירוני קיים". התנאים מגבילים את הבניה על גבי בית קיים לשתי קומות חדשות בלבד. בנוסף, כל תוכנית לבניה חדשה נדרשת לכלול 10 דונם לפחות, כביש ברוחב של 12 מטר לפחות ופתרון חניה לפי התקן. יש לציין שמדובר בתנאים נוקשים אשר בפועל כמעט ולא יכולים להתממש.

ייעוד הקרקע המצוי הינו שטח נופ פתוח או שטח פתוח למוסד. ישנה רק דרך מתוכננת אחת, אך התואויה שלה חסום היום על ידי המכשול.

מחסור במבני ציבור

מצוקת מבני הציבור בשכונה חמורה שכן בתחומי השכונה אין ולו בית ספר או גן ילדים עירוני אחד עבור ילדי השכונה. מבין שני המגרשים המיועדים בתחום השכונה למבני ציבור, הגדול מבניהם אינו ממומש ועומד פנוי רק בחלקו. קיימת יוזמה של תושבים להפוך את החלק הפנוי לגינת כייס קטנה. על המגרש השני, הקטן יותר, עומד בית ספר לחינוך מיוחד המשרת את כלל תושבי ירושלים המזרחית. בשכונת אש-טור השכנה, אשר גם בה קיים מחסור חמור במבני ציבור, ישנם מספר מגרשים פנויים, המיועדים למבני ציבור בתוכניות מאושרות. אחד המגרשים נמצא צמוד לגבול עם שכונת אש-שייחא ויכול בהחלט לשרת את תושבי שתי השכונות, אם יפותח.

תשתיות ושירותים

העדר רשת דרכים ראויה, פוגעת בעיקר במערכת הניקוז ואיסוף האשפה של השכונה. בחורף, זורמים המים בין החצרות ועל הדרכים וסוחפים איתם את האשפה הפזורה בדרך. פתחי הניקוז הקיימים על דרך יריחו נסתמים והמים צונחים דרומה במפלים על ואדי קדום. בשל מצב הכבישים, כמעט ואין פינוי אשפה והתושבים נאלצים לעתים לשרוף

מוקפת וחסומה מכל עבר על ידי כבישים, בינוי של שכונות צמודות (אש-טור מצפון, ואדי קדום מדרום), שטחים ירוקים, ומכשול ההפרדה. כאמור, גם בית הקברות היהודי שעל הר הזיתים, הנמצא ממערב, מהווה מכשול ואף איום. הפתרון היחיד למצוקה טמון בביטול השטחים השמורים להרחבת בית הקברות, ובהגדלת זכויות הבנייה (ראו סיפור מסגרת).

מכשול ההפרדה

בקצה הדרום מזרחי של השכונה, ממזרח לדרך אש-שייחא, התואויה המתפתל של מכשול ההפרדה הוא הקובע את גבול השכונה בפועל, באופן המצרף לשכונה בתים המצויים מחוץ לגבול המוניציפאלי של ירושלים, ומנגד מותיר בתים המצויים בשטח המוניציפאלי של העיר מעברו השני של המכשול. במקרה הראשון, כ-20 דונם של שטחי אל-עזרייה, הנמצאים מחוץ לגבול המוניציפאלי אך בצד הישראלי של המכשול, מנותקים מהמרחב הטבעי שלהם באל-עזרייה ואבו דיס ומחוברים דה-פקטו לאש-שייחא. במקרה השני, כ-80 דונם של שכונת אש-שייחא נותרו בצד הפלסטיני של המכשול למרות שהם כלולים רשמית בשטח המוניציפאלי של ירושלים או שהם יושבים ממש על הקו. תושבי חלק זה של השכונה, מצאו עצמם מנותקים משכונתם ומיתר העיר, אשר ממוסדותיה הם אמורים לקבל שירותים. לרוב השטח יש אמנם תכנון עירוני, אך

בעיות מרכזיות באש-שייחא

הרחבת בית הקברות היהודי

תושבי אש-שייחא מתמודדים יום יום עם איום הפיכת שכונתם לבית קברות. השטחים השמורים להרחבה של בית הקברות היהודי על הר הזיתים מכסים כמעט שליש משטחי לב השכונה, וכחצי מהשטח המיועד בה למגורים לפי תוכניות מאושרות. כיוון שרוב השטח כבר מבונה בפועל, משמעות הדבר היא שכ-100 בתים נמצאים בסכנת הריסה. שטחים שעדיין עומדים פנויים מהווים את עתודת הקרקע היחידה לפיתוח עתידי. הרחבת בית הקברות היהודי על חשבון השכונה הקיימת, ולו רק האפשרות הסטטוטורית לכך, מאיימת לחלק את אש-שייחא לתתי שכונות נפרדים ומבודדים. כיום, בית הקברות הקיים מצוי על השלוחה הגבוהה של הר הזיתים וכמעט אינו גולש למטה אל הוואדי בו נמצאת השכונה. שטחים אלו מהווים את עתודת הקרקע האחרונות של השכונה. באופן אירוני, כ-2.5 דונם בחלק הדרום מזרחי של בית הקברות משמשים לקבורה אבל ייעוד הקרקע במקום הינו למגורים.

מצוקת המגורים

השטחים המעטים המיועדים בשכונה למגורים וזכויות הבנייה הנמוכות בהם, אינם עונים על צורכי המגורים של התושבים. נוסף לכך, אין בסביבה הקרובה עתודות קרקע לפיתוח. השכונה



עיר מתים



בית הרוס

התוכניות המאושרות באש-שייאה

355.1 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 3085 לחלק מאש-שייאה ואט-טור
9.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2668 לוואדי קדום וראס אל-עאמוד
87.1 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה
451.2 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
78.4 דונם	שטח לא מתוכנן, כולל שטח מחוץ לגבולות ירושלים
529.6 דונם	סה"כ שטח השכונה

מבלי להוסיף שטח לשכונה, אושרו בשכונה מספר תוכניות נוספות ביניהן שתי תוכניות נקודתיות, בשטח כולל של 3 דונם. אחת מהן כללה שינוי ייעוד מבית קברות למגורים (ראו סיפור מסגרת). בנוסף, תוכנית מס' 4585, המהווה חלק מהמתווה הסטטוטורי של כביש הטבעת המזרחי המתוכנן לעבור במנהרה באזור של אש-שייאה, אושרה מבלי לשנות את מערך ייעודי הקרקע מעל לקרקע.

ייעודי קרקע מול שימושים בתכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
ייעודי הקרקע וזכויות הבניה אינם תואמים את התפרסות בתי המגורים בפועל. בתים מבונים בצפיפות על המדרון הצפוני והמערבי של הוואדי ולאורך דרך יריחו. המדרון המזרחי מבונה בדלילות יחסית. ממזרח לדרך אש-שייאה, מקבץ מגורים, הנמצא על קרקע המיועדת לשטחים פתוחים, נותר מעבר למכשול הפרדה ומקבץ נוסף, ללא תכנון, נמצא מחוץ לקו המוניציפאלי אך בצד הישראלי של המכשול.	34	181	מגורים*
בשכונה אין ולו גינה ציבורית קטנה אחת לשימוש התושבים וילדיהם. התוכניות החלות על השכונה אינן מייעדות שטחים פתוחים כציבוריים. במקום זאת, שטחים נרחבים מיועדים כ"שטח פתוח של מוסד" או כ"שטח נוף פתוח".	19	101.5	שטחים פתוחים
רשת הדרכים המתוכננת דלילה ביותר. הדרכים המופיעות בה, מלבד דרך אחת, מתבססות, במידה כזו או אחרת ובאופן מפתיע, על הדרכים הקיימות. אולם, ישנן דרכים חיוניות לתפקוד השכונה אשר קיימות בשטח ואינן מופיעות כלל בתכנון. גישה לתת השכונה עוויס, הנמצא בחלקה המערבי של אש-שייאה, מתאפשרת רק באמצעות דרך הגישה של בית הקברות, אשר בעצמה צרה ביותר ואף נסגרת בעת הלוויית.	10	50	דרכים
בתחומי השכונה אין אף בית ספר יסודי או גן ילדים עירוני. מבין שני המגרשים המיועדים למבני ציבור, על האחד נמצא בית ספר אנ-נור לחינוך מיוחד (כלל עירוני) ואילו השני פנוי רק בחלקו (ראו: מחסור במבני ציבור). במרכז השכונה, המגרש הקטן עליו עומד המסגר אכן מיועד למוסד. בנוסף, ממזרח לדרך אש-שייאה, שלושה מנזרים עומדים על מגרשים גדולים המיועדים גם הם למוסדות.	4	23	מבני ציבור ומוסדות
כאמור, שטח נכבד של השכונה מיועד להרחבה עתידית של בית הקברות היהודי שעל הר הזיתים. השטחים השמורים לא רק שהם ברובם בנויים בפועל אלא שחלקם גם נמצאים במעלה המדרון שמעבר לוואדי בו נמצאת השכונה, בחטיבת קרקע שאין לה כל קשר מרחבי לבית הקברות הקיים. מדובר על כשליש ממרכז השכונה הצפופה (כחמישית משטח השכונה כולה).	17	91	בית עלמין
תחנת דלק (כ-3 דונם), אזור המיועד כאזור מסחרי מיוחד ובפועל משמש מגורים ומסחר גם יחד (כ-2 דונם). שאר השטח מתייחס לשטח לא מתוכנן משני צדי מכשול הפרדה.	16	83.5	אחר
	100	530	סה"כ

*ייעוד הקרקע העיקרי למגורים מתיר 50% בניה בבניה דלילה של עד שתי קומות, למעט מקרה נקודתי אחד בו אושרו 4 קומות.