

בעיות מרכזיות במרכז-סילואן

תוכנית עמ/9

סילואן אל-וסטא ותוכנית המתאר החדשה

שכונת המשנה סילואן אל-וסטא שבתוכה נמצא הגרעין היסטורי, היא שכונת האם הגדולה והוותיקה במרחב "סילואן ובנותיה". השכונה יושבת על מדרון תלול היורד מראס אל-עאמוד אל ואדי אנ-נאר, שטחה כ-320 דונם (כולל בטן אל-הווא, ראו סיפור מסגרת), ומתגוררים בה בצפיפות כ-12,000 תושבים, החיים כמעט ללא תשתיות ציבוריות. על פי התוכניות השכונתיות רוב שטחה של סילואן אל-וסטא, מיועד למגורים עם זכויות בנייה נמוכות. בצפון השכונה, בחלק הפונה אל העיר העתיקה, לא ניתן להוסיף על הבינויה הדליל הקיים, פרט לזכויות בנייה מזעריות שנועדו לאפשר שיפורים סניטאריים בלבד. במרכז השכונה משולבים שטחים בהם אסורה כל תוספת בנייה, לצד שטחים בהם מותרת בנייה בשתי קומות, וזאת בכפוף למגבלות השימור החמורות המוגדרות בתוכנית עמ/9 (ראו לעיל). קיבולת הבנייה למגורים על-פי התוכניות הוא כ-1,200 יח"ד. בפועל, בשכונה קיימות כ-2,000 יח"ד שנבנו בעשרות רבות של בתים שחרגו מתנאי התוכנית, ושגובהם עולה על שתי קומות ולעיתים אף מגיע לשש. הבניין הידוע בכינויו "בית יהונתן" שנבנה בשכונת התימנים ביחזמת עמותת המתנחלים עטרת כוהנים מתנשא לגובה של שבע קומות. על רקע זה נערכה (בשנים הראשונות של כהונתו הראשונה של ראש העיר ניר ברקת) תוכנית מס' 18001. בהתאם למדיניות שנקבעה בתוכנית המתאר ירושלים 2000, הממתינה להפקדה, מוצע בתוכנית זו הגבהה של הבינוי בשכונה עד לארבע קומות, בהתניית פירוק הקומות העליונות בבתים שבהם ישנם ארבע קומות ומעלה. בנוסף, מספר שטחים שיועדו בעבר למגורים אך טרם

מרחב "סילואן ובנותיה" כולל בתחום האגן החזיתי של העיר העתיקה. על כמחצית משטחו, בעיקר במרכז-סילואן, חלות עדיין ההוראות של תוכנית מס' 9 לעיר המזרחית (עמ/9). מטרתה של תוכנית זו, שאושרה כעשור לאחר 1967, לשמור על חומות העיר העתיקה ועל נוף הקדומים שסביבה, הכולל ואדיות ורכסים המשקיפים על העיר העתיקה ונצפים ממנה. בתוכנית נקבעו סוגים שונים של שטחים פתוחים והוטלו מגבלות פיתוח קשות על מקבצי המגורים שהיו קיימים בשטח טרם אישורה. במהלך השנים אושרו כעשר תוכניות שכונתיות באזורי הפיתוח שנכללו בתחומה של תוכנית עמ/9, בהן פורטו ייעודי הקרקע, אך זאת מבלי להגדיל את זכויות הבנייה או להרחיב את שטחי הפיתוח. במרכז-סילואן אושרו תוכניות כאלה עבור סילואן אל-וסטא ובטן אל-הווא בלבד. בשכונת המשנה ואדי חילוה ואל-בוסתן לא אושרו תוכניות חדשות והמגבלות החמורות של תוכנית עמ/9 עדיין חלות עליהן. עד כה, נכשלו כל הניסיונות של תושבי שכונות משנה אלו להשיג הסדרה תכנונית עבור שכונתם, המאופיינת היום על ידי עשרות רבות של בתים שנבנו באופן ספונטאני במהלך השנים. תוכנית המתאר ירושלים 2000, שאושרה להפקדה אך טרם הופקדה להתנגדות בפועל, הייתה יכולה להוות הזדמנות טובה להסדרה תכנונית של סילואן, אך הזדמנות זו לא נוצלה ובתוכנית המתאר לא הוצע שטח נרחב יותר לפיתוח, עבור בנייה עתידית והכשרה בדיעבד של בנייה קיימת.

נבנו בפועל, הוגדרו מחדש בתוכנית כשטחים פתוחים. התוכנית, שנערכה ביחזמת העירייה ללא התייעצות עם תושבי השכונה הפלסטינים, והומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית ביוני 2010 אך טרם הגיעה לדיון בוועדה המחוזית, מביאה פתרון סביר לבעיית המגורים ומאפשרת אישור בדיעבד של רוב הבנייה שנעשתה ללא היתרים. אולם, עליה וקוף בה, התוכנית מאפשרת גם את קיומה של ההתנחלות הישראלית שנבנתה בלב השכונה.

אל-בוסתן וגן המלך

שכונת המשנה אל-בוסתן ("הבוסתן") ממוקמת בואדי אנ-נאר, בעמק קטן הנוצר במפגש עם גיא בן הינום. שטח השכונה כ-43 דונם בלבד, והיא מוקפת בשכונות משנה אחרות של סילואן ובנותיה. שמה של השכונה לקוח מהעבר, שבו זרמו מי המעיינות של סילואן אל בוסתן והשקו את עצי. כיום מתגוררים בשכונה קרוב ל-1,000 תושבים בכ-90 בתי מגורים. שטח השכונה מיועד בתוכנית עמ/9 כשטח ציבורי פתוח. ואכן, עיריית ירושלים שואפת להחזיר את השטח עליו בנויה השכונה, לתפקודו הקדום כגן, בשל זיהויו עם "גן המלך שלמה" בו, לכאורה, כתב המלך את ספרו שיר השירים. כצעד ראשון לקראת פיתוח "גן המלך", חילקה עיריית ירושלים בתחילת 2005, צווי הריסה לבתי התושבים. באותה שנה נהרסו בשכונה שני בתים. הידיעה על התוכנית לעקירת כמאה משפחות פלסטיניות מעל אדמתן עוררה את דעת הקהל העולמית והתערבות בינלאומית עצרה את המהלך. עקב כך החליט ראש העיר דאז, אורי לופליאנסקי, לתת לתושבים הזדמנות להסדיר את מגוריהם בעמק, וכך החלו המאמצים

התכנוניים המקומיים. בשנת 2006 הגישו תושבי אל-בוסתן תוכנית מתאר מפורטת שהכינו עבור השכונה, בה הוגדרו ייעודי קרקע מגוונים (מגורים, מוסדות חינוך, מסחר, פארקים, חניות וכו') כיאה לשכונת מגורים עירונית. למרות שהתוכנית תואמה עם מוסדות התכנון, היא נדחתה בוועדה המחוזית בשנת 2009, ללא כל דיון ענייני, בטענה כי היא עומדת בסתירה לתוכנית המתאר ירושלים 2000. התושבים לא התייאשו וניסו לקדם תוכנית חדשה מול ראש העיר החדש, מר ניר ברקת. תוכנית זו כללה לא הגיעה לדיון וזאת למרות הצהרותיו של ראש העיר על כוונותיו להשקיע מאמצים בפיתוח השכונות הפלסטיניות בעיר המזרחית. מאמצי התכנון פסקו כשהודיע ראש העיר על השקת תוכנית חדשה לשכונה - תוכנית 18000 לגן המלך. התוכנית, שנערכה על-ידי העירייה ללא תיאום עם התושבים, כוללת את הריסתם של כ-35 מבנים בצדו המערבי של העמק והקמת פארק תיירותי במקומם. בתמורה לכך, כוללת התוכנית את הסדרתם של הבתים הבנויים (חלקם קיבלו צווי הריסה) בצדו המזרחי של העמק, וקביעת זכויות בנייה נוספות שם. דיירי הבתים המתגוררים במבנים שעתידיים להיחרס בצד המערבי אמורים על פי תוכנית זו, לבנות את ביתם בסמוך, או על-גבי הבתים שבצד המזרחי. התוכנית אושרה על ידי הוועדה המקומית אך עדיין לא נידונה בוועדה המחוזית. מעבר לעובדה שפיתוח חלק אחד של השכונה מותנה בהריסת חלקה האחר, התוכנית גם קובעת "שלא תותר גישה למגורים ולמסחר מכיוון שטח הגן".

ואדי חילוה ועיר דוד

שכונת ואדי חילוה פרוסה על שטח של כ-314 דונם במדרון שמדרום לעיר העתיקה, ונמצאת כולה בתוך תחום הגן הלאומי סביב חומות העיר

העתיקה. שכבות ארכיאולוגיות רבות, המצויות מתחת לבתי השכונה ולצידם, מעידות על תרבויות קדומות שחיו ופעלו באזור, החל מהתקופה הכנענית ועד ימינו. במקום, המזוהה בקרב הציבור היהודי-ישראלי כ"עיר דוד", פועל מרכז מבקרים המנוהל על ידי עמותת המתנחלים "אלעד" ובו מוצגת ההסטוריה היהודית של המקום באופן בלעדי. כיום חיים בוואדי חילוה כ-4,000 תושבים, בסביבה שאין בה הסדרה תכנונית וחסרות בה פונקציות ציבוריות בסיסיות, כגון מרפאות, גני ילדים, בתי ספר, וגינות משחקים. שתי תוכניות שכונתיות, הסותרות לעיתים אחת את השנייה, מייעדות לסירוגין את שטחה של ואדי חילוה כשטח נוף פתוח, שטח פתוח מיוחד, או גן לאומי. בפועל, הן הבנייה למגורים (הפלסטינית וזו של המתנחלים היהודים) והן מתקני התיירות הקיימים בשטח בנויים ללא היתרי בנייה. על רקע זה, הוכנה על ידי העירייה תוכנית מתאר מס' 11555 לוואדי חילוה והר ציון, שבה מוצע לשנות את ייעודי הקרקע המגבילים שנקבעו בתוכנית עמ/9, ולהכשיר חלק ניכר מהבתים הקיימים בשטח. בנוסף, כללה התוכנית הסדרה של מבני ציבור ודרכים, והקצאת שטחים נוספים לייעוד זה. למרות שבשכונה מתגוררים אלפי פלסטינים לצד עשרות בודדים של מתנחלים ישראלים, שותפו האחרונים בהליך התכנון בעוד שעמדתם של התושבים הפלסטיניים לא נשמעה. התוכנית אושרה בוועדה המקומית בשנת 2007 אך מעולם לא הגיעה לדיון בוועדה המחוזית ולפיכך איננה בתוקף. למרות זאת, בשנים האחרונות, מוסדות התכנון מקדמות בשכונה מספר פרויקטים של פיתוח ובנייה, תוך הפלייתם החמורה של התושבים הפלסטינים המתגוררים במקום. כתוצאה מכך, התושבים נאלצים לפנות, פעם אחר פעם, לבתי המשפט כדי לעצור את הפיתוח שמתרחש סביבם הקובע בשטח עובדות המטרפדות פתרון תכנוני הוגן בעתיד.

המאבק לנגישות בטן אל-הווא

תת השכונה בטן אל-הווא נמצאת בחלקה הדרום מזרחי של סילואן אל-וסטא. השיפועים החריפים והמצוקים הייחודיים המאפיינים את האזור בו ממוקמת השכונה, מהווים נוף דרמטי מחד, ותנאי מחייה קשים מאידך. התחושה בטן אל-הווא של "אוויר צח לנשימה" משתקף בפירוש שמה, "הבטן של האוויר", וזאת במיוחד לנוכח העובדה שלא מורגשת בה הצפיפות האופיינית לאל-וסטא כולה. אולם, השכונה סובלת ממחסור בסיסי של דרכי גישה, ועשרות הבתים ומאות התושבים החיים במקום כמו כלואים על צלע ההר עליו הם מתגוררים. התושבים נאלצים להשאיר את רכביהם במרחק בלתי סביר מהבתים וללכת בדרכים עקלקלות ומסוכנות בכדי להגיע לביתם. ילדי השכונה נאלצים גם הם לנסך יום יום את חייהם בהליכה ממושכת ומסוכנת על מנת להגיע לבתי הספר המרוחקים. בתוכניות השכונתיות נקבע מערך דרכים המבוסס על שילוב של דרכים ראשיות ודרכים כפריות, לאורך קווי הרכס, ומעברים ציבוריים להולכי רגל, המקשרים ביניהן. כל זאת, רק בתכנון. בפועל, מערך הדרכים, התואם את זה המתוכנן רק באופן חלקי ביותר, מורכב מדרכים סלולות חלקית, מדרכי עפר ומגרמי מדרגות שפותחו במהלך השנים לרוב על ידי התושבים עצמם. מיותר לציין שהם אינם מתוחזקים כלל על ידי העירייה. מציאות זו מקשה על תושבי השכונה ומונע מהם לקיים אורח חיים תקין ועצמאי. המצב חמור במיוחד עבור אנשים עם מוגבלויות פיזיות. מחמוד קרעין, אב לילדה עם נכות, הנאלץ לשאת את בתו על גבו יום יום במעלה ובמורד המדרון, החליט להוביל מאבק לשיפור המצב. במקביל לחשיפה תקשורתית, שלחו נציגי התושבים בשיתוף עם עמותת במקום ועמותת בזכות, מכתב למהנדס העיר (בספטמבר 2011). במכתב הדגישו את חומרת הבעיה ודרשו מספר חלופות, בהתאם לתוכניות מאושרות, תוך שהם מגייסים את הסכמת השכנים למהלך. בכל מקרה, טענו התושבים, יש להתחשב במצב הקיים בשטח ולנסות בדרכים יצירתיות לשדרג ולשפר אותו. בינואר 2013, לאחר תקופה ממושכת, הסתיימו העבודות לביצוע אחד הפתרונות החלופיים שהוצעו. לשכונה ישנה כיום דרך חדשה, אמנם צרה ותלולה אך משרתת את תושביה בכבוד.



לפני שדרוג הדרך



אחרי שדרוג הדרך



התוכניות המאושרות במרכז-סילוואן

321.0 דונם	תוכניות מתאר מס' 2783'א', ב' ו-ג' לסילוואן אל-ווסטא
340.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה
14.8 דונם	תוכנית מס' 4146 לרחוב אל-עין (המעייין)
1.5 דונם	תוכנית מס' 6436 לבית ספר וגן ילדים
677.3 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
0.7 דונם	שטח לא מתוכנן
678.0 דונם	סה"כ שטח השכונה

בנוסף, אושרו בשכונה 3 תוכניות נקודתיות ששטחן הכולל כדונם אחד בלבד, מבלי שהן הוסיפו שטח לשכונה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

סילוואן אל-ווסטא

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	דונמים	%	
בניגוד לבנייה הדלילה המותרת על-פי התוכניות השכונתיות, קיים בשכונה בינוי אינטנסיבי (ראו: סילוואן אל-ווסטא והתוכנית החדשה).	194	60.5	מגורים*
בשכונה מתוכננים רק שני שטחים פתוחים משמעותיים. האחד, נמצא בסמיכות לבית ספר קיים ומיועד לגינה ציבורית, אך מעולם לא פותח. השני, רצועה המלווה את הדרך העוברת באפיק ואדי אנ-נאר, גם הוא לא פותח מעולם ובפועל בנויים בו למעלה מעשרה בתי מגורים.	27	8	שטחים פתוחים
שבעה מגרשים, בגדלים שונים, מיועדים למבני ציבור ולמוסדות. מתוכם מגרש אחד, המצוי בחלקה הצפוני של השכונה, מעולם לא פותח ומשמש בפועל כמגרש חנייה. שאר המגרשים נמצאים בחלקה הדרומי של השכונה ופרוסים מתחתית המדרון ועד ראשו. מתוכם שני מגרשים פותחו, ופועלים בהם כיום בתי ספר. על מגרש נוסף נבנו בתים ועל אחר (המצוי בסמוך לבטן אל-הווא) נפרצה דרך המשמשת את גופי הביטחון לגישה אל בתי המתנחלים. שאר המגרשים פנויים ואינם בשימוש. באופן כללי, סובלת השכונה ממחסור במבני ציבור ומוסדות. ייתכן ופתרון חלקי למחסור זה יושג באמצעות השלמת בנייתם של מספר בתי ספר בראס אל-עאמוד הסמוכה.	17	5	מבני ציבור ומוסדות
בשל המתלול החזק עליו יושבת השכונה, מתכננות בה דרכים מעטות שרובן ללא מוצא, ורק חלק מהן קיים בפועל. הדרכים הקיימות, הצרות והתלולות שאינן עומדות בתקנים מודרניים, סומנו בתוכנית כמעברים להולכי רגל (ראו סיפור מסגרת). בפועל, דרכים אלו משמשות את התושבים למעבר כלי רכב אך הן אינן מתוחזקות, ומצבן הפיסי ירוד. בחלקה הצפוני של השכונה, שלושה ק"מ של מעברים קיימים הוגדרו כמסלול תיירותי אשר יוביל למערות קבורה. לשם כך, תוכנן לרצף את המעברים באבן. בפועל, מצבן של מעברים אלו אינו שונה ממצבם של המעברים האחרים הקיימים בשכונה.	67	21	דרכים
חלק מבודד מבית הקברות היהודי שעל הר הזיתים מצוי בין בתי השכונה.	9	3	בית עלמין
כולל שטח לא מתוכנן ומצוקי סלע קטנים הפזורים בשכונה ומוגדרים כאלמנט לשימור.	7	2.5	אחר
	321	100	סה"כ

שכונות משנה

שימוש בפועל	תוכניות		שם
	דונמים	%	
השכונה כלולה בתוכניות מס' 2783'א' ב' ו-ג', שאושרו בסוף שנות ה-80 של המאה הקודמת. לפירוט הייעודים והשימושים ראו טבלה לעיל.	321	47.5	אל-ווסטא
שכונת המשנה מיועדת בתוכניות כשטח ציבורי פתוח אך בפועל קיימים בה כ-90 בתי מגורים (מוקפים בחצרות), מסגד, מרכז תרבות, אוהל מחאה ומעברים להולכי רגל (ראו: אל-בוסתאן וגן המלך).	43	6	אל-בוסתאן
שכונת המשנה מיועדת בתוכניות כשטח פתוח מיוחד וכגן לאומי אך בפועל קיימים בה כ-250 מבני מגורים (כ-700 דירות), מסגד, אתרים ארכיאולוגיים, שני מרכזי מבקרים, אוהל מחאה, ומעברים להולכי רגל (ראו: ואדי חילווא ועיר דוד).	314	46.5	ואדי חילווא
	678	100	סה"כ