

2.7 ואדי קדום

עיריית ירושלים ערכה עבור השכונה תוכנית (הכוללת גם את איזור ראס אל-עאמוד) ובמסגרתה מוצע לשכונה אופי כפרי, אשר אינו עולה בקנה אחד עם מגמות הפיתוח הצומחות מהשטח. בשכונה מורגשת מצוקת דיור קשה וכתוצאה מכך נבנו בה בתים בחרגה מהוראות התוכנית. בנוסף, כלב השכונה מתוכנן לעבור כביש עירוני ראשי (כביש הטבעת המזרחי) שמימושו מאיים לשבש את חיי התושבים.

רקע על ואדי קדום

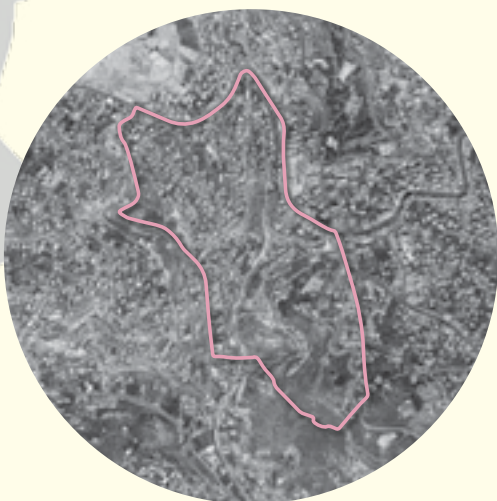
שכונת ואדי קדום, יושבת על מדרונות תלולים משני צידי יובל של ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), הגולש מהר הזיתים דרומה, וגם באפיק עצמו. שם השכונה לקוח משמו של האפיק. השכונה משתרעת מדרך יריחו בצפון ועד לאפיק המרכזי של ואדי אנ-נאר בדרום; ממכשול הפרדה וגבולה המוניציפאלי של ירושלים במזרח ועד דרך בית לחם הישנה במערב. גבולה המערבי של השכונה נקבע כאן באופן טכני מאחר שבפועל השכונה מהווה חלק מרצף בינוי הנמשך ממנה מערבה, דרך איזור ראס אל-עאמוד ועד למרכז סילוואן.

שכונת ואדי קדום התפתחה, באופן ספונטאני וללא בסיס תכנוני. עד שנות ה-70 של המאה הקודמת, בשטח השכונה היו מספר מבנים בודדים. בעשורים לאחר מכן, הלכו והתווספו בקצב איטי בתי מגורים, אך הבינוי נותר דליל. תנופת הבנייה המשמעותית החלה בשנות ה-90, עת החלה להתווסף לשכונה אוכלוסייה.

בצפון השכונה, על המדרונות התלולים היורדים אל הוואדי ועל הגבעה המתנשאת מעליו, מצוי רוב השטח המבונה אשר בחלקו בנוי בצפיפות גבוהה למדי. בית נושק לבית, ללא מרווח מספיק בניהם. השכונה מוזנחת במיוחד, ללא כביש פנימי, ללא מבני ציבור וללא שירותי ניקיון.

נתונים

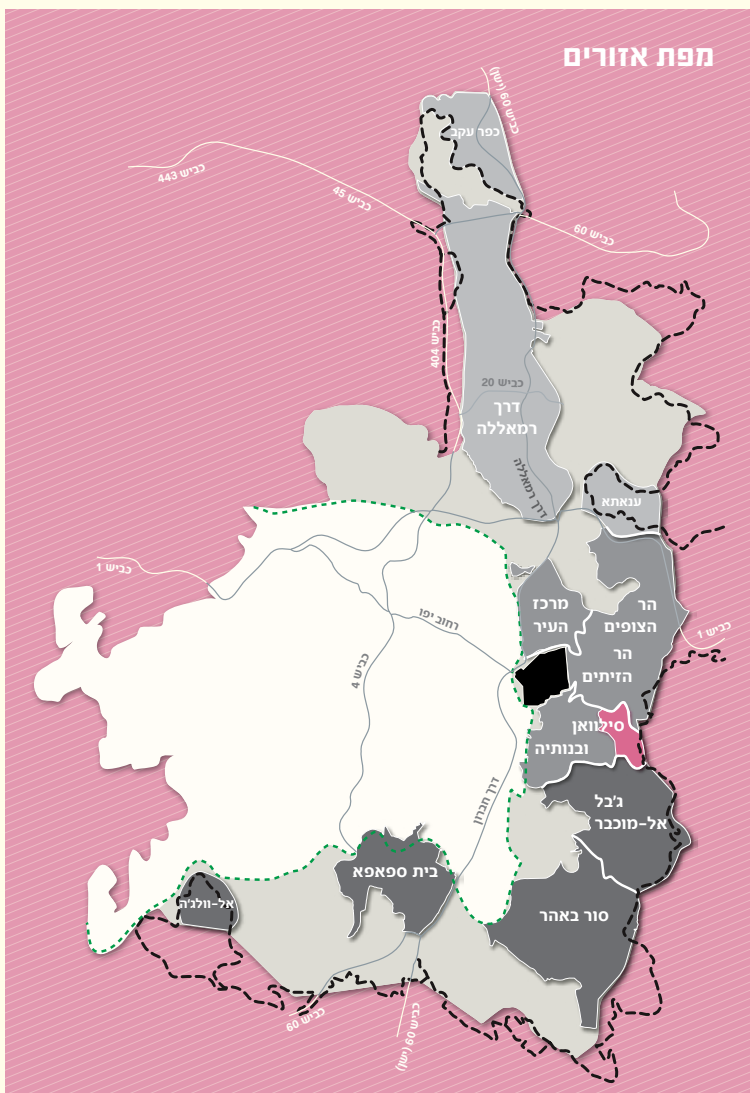
אוכלוסייה 11,000
שטח 631 דונם



מקרא

- | | |
|---|---|
|  העיר העתיקה |  ירושלים המזרחית |
|  הקו הירוק |  קרקע מופקעת |
|  מכשול הפרדה |  ירושלים צפון |
|  כבישים |  ירושלים מרכז |
|  ירושלים המערבית |  ירושלים דרום |

מפת אזורים



אל דרך יריחו

בדרך יריחו מוצאים תושבי ואדי קדום שירותים חיוניים הנעדרים לחלוטין משכונתם – מספר מרפאות, סניפים של קופות חולים, חנויות ותחבורה ציבורית. לכן, הקשר עם דרך יריחו נחוץ והעדרו פוגע קשות במרקם החיים בשכונה. בעבר הייתה דרך שחיברה את השכונה שבואדי אל דרך יריחו. למרות שהדרך הייתה תלולה וצרה היא היטיבה לשמש את התושבים, שלא מצאו חלופה אחרת לשירותים החיוניים הנמצאים שם. במסגרת התוכנית שהוכנה לשכונה, תוכנן מערך דרכים שלם אשר מעולם לא בוצע ובמסגרתו בוטלה הדרך החיונית. למרות זאת המשיכה הדרך לשמש את התושבים עד שנחסמה במסגרת אירועי אינתיפאדת אל-אקסא. כעבור מספר שנים, ללא התייעצות עם התושבים, בנתה עיריית ירושלים מהלך מדרגות על מחצית מרוחב הדרך החסומה. אומנם, מהלך המדרגות עדיף על פני כביש חסום, אך הוא ארוך, תלול וקשה לטיפוס. חולים, זקנים ונשים עם ילדים מתקשים לעלות בו. התושבים פועלים מול העירייה בניסיון להשיב את החיבור החיוני ולהנגיש את צפון השכונה אל שאר חלקי העיר – עד כה ללא תוצאות.

במקום אחר, בתת שכונה המכונה 'ירידת מיסק', היושבת על מדרון תלול אף יותר, מתקיים החיבור אל דרך יריחו באמצעות כביש צר שנסלל, על-ידי התושבים, על גבי מהלך מדרגות. המשמעות היא כי הכביש סלול בתלילות שאיננה מתקבלת על הדעת והעלייה בו קשה מנושא. בכדי להקל על הולכי הרגל, התקינו התושבים מאחזי יד על קירות הבתים שלאורך המעבר. הנסיעה בירידה מסוכנת והעלייה כמעט בלתי אפשרית. תושבים שאין ברשותם רכב 4x4 הורסים את צמיגי המכוניות בניסיונם לנוע בעלייה. בסמוך לירידה מתוכנן, במסגרת התוכנית השכונתית, כביש אחר, ארוך יותר, שאמור היה לאפשר את החיבור הנחוץ, אך הוא מעולם לא נסלל. לאחר מאבק משפטי של נציגי השכונה, התחייבה עיריית ירושלים לבצע את קטע הדרך הרלוונטי עד סוף 2011. נכון לאמצע 2013 ההתחייבות לא בוצעה.

אפריל 2012 הודיע ראש העיר על כוונתו לחזור ולקדם את התוכנית להתנחלות. כיום השטח פנוי מבנייה פרט לשני מבנים בהן מתגוררות מספר משפחות של מתנחלים.

הצפות חורך

בלב השכונה עוברים קו ביוב ראשי אחד וקו ניקוז. מדובר במערכות ישנות, לא תקינות ולא מתוחזקות. פתחי הניקוז סתומים לחלוטין ואילו פתחי הביוב בולטים על פני השטח באופן הגורם, לא אחת, לתאונות דרכים. מערכת הניקוז אינה עומדת בעומס. מי הגשמים שמתנקזים אל הוואדי מהר הזיתים, אש-שיח וראס אל-עאמוד גורמים במקרים של גשמים חזקים לכך שמפלי מים נשפכים מכיוון דרך יריחו אל השכונה. מכיוון ראס אל-עאמוד מתנקזים מי הגשם באופן קבוע אל השכונה וזורמים בחצרות הבתים ובדרכים. חלק ממי הגשמים חודר למערכת הביוב הרעועה אשר עולה על גדותיה, מציפה את הוואדי וגורמת למפגעי ריח קשים. בשל בעיות הניקוז, בתחתית הוואדי נוצרת שלולית עונתית החוסמת את הגישה אל הבתים הסמוכים אליה. התושבים בנו קטע מדרכה קצר כגשר מעל לאזור המועד (ראו תמונה).



פיסת מדרכה כגשר מעל השלולית העונתית

8 כיתות בלבד, פועל במבנים ארעיים ובצפיפות גדולה ולא מהווה פתרון למצוקה. במקביל בנתה העירייה מספר מבני קבע במעלה איזור ראס אל-עאמוד והועידה אותם גם עבור ילדי ואדי קדום. ואולם, התושבים מעוניינים כי פתרון, ולו חלקי, יבוצע בוואדי עצמו ויחסוך מבניהם ובנותיהם סבל מיותר. בתגובה למחסור במבני חינוך הקימו התושבים ללא תוכנית ועל חשבונם, גן ילדים ומסגד, בשטח שהתוכנית יעדה כשטח ציבורי פתוח.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

בעוד שתוכנית המתאר המקומית החדשה לירושלים, בגרסה המתמינה להפקדה, מציגה שתי הרחבות לשכונה, בפועל מדובר בהרחבה אחת קטנה בלבד. אחת ההרחבות המוצעות, ששיטחה כ-35 דונם, מיועדת לבניית ההתנחלות 'קדמת ציון' (להלן). יותר ממחצית משטח ההרחבה השנייה יועד כבר בעבר, במסגרת תוכניות מאושרות, לפיתוח. מצג שווא, של הרחבות לכאורה, גורם לכך שקרקע זמינה לבנייה הופכת לקרקע בלתי זמינה, שעבורה נדרשת עריכת תוכנית כוללת, בהתאם לדרישות תוכנית המתאר לגבי פיתוח בשטחי הרחבות. המשמעות היא כי קרקעות שעל פי תוכניות קודמות היה ניתן לפתח באופן מידי לא יהיו ניתנות לפיתוח עד להכנתה של תוכנית כזו. בנוסף, את אפשרויות הציפוף המוצעות על פי תוכנית המתאר ניתן יהיה לממש באופן חלקי בלבד בשל המגבלות שבצדן, המחייבות פתרונות חנייה וסמיכות לדרך רחבה. כפי שצוין לעיל, הדרכים שבשכונה לא נסללו מעולם וחלקן נקטעו על ידי התוכנית לכביש הטבעת המזרחי. על פניו נראה כי לא ניתן יהיה לממש באופן מלא את פוטנציאל הבנייה הנוספת, מתוקף הנחיות הציפוף בתוכנית המתאר, וכי באיזורי המגורים שבצפון השכונה ניתן יהיה להוסיף כמות זניחה של יחידות דיור.

התנחלות 'קדמת ציון'

בדרום שכונת ואדי קדום מקודמת תוכנית מס' 7659 שמטרתה הקמת התנחלות יהודית. שטח התוכנית מצוי במעלה הגדה המזרחית של הוואדי המרכזי של השכונה, בצמוד למכשול ההפרדה. השטח מיועד בתוכנית השכונה (2668) למבנה ציבור, מגורים ושטח נוף פתוח. קרקע זו הייתה בבעלות יהודית לפני 1948 והגיעה לידי האפוטרופוס הכללי לאחר 1967. בתחילת שנות ה-90 נרכשה הקרקע מהאפוטרופוס, על-ידי פטרון המתנחלים ארווין מוסקוביץ', ובסוף שנות ה-90, ביזמת עמותת המתנחלים 'עטרת כהנים', החלה עיריית ירושלים לקדם במקום תוכנית לשכונה ישראלית-יהודית. במרץ 2009 התוכנית הוקפאה עקב חוות הדעת של היועץ המשפטי של העירייה שקבעה כי אין זה ראוי שהעירייה תקדם תוכנית על קרקע פרטית. על-אף חוות הדעת, בתחילת

וחמישה דונם של שטחים שיועדו למגורים, ייעוד חמישה-עשר מבנים להריסה (חלקם כבר נהרסו בפועל) וקטיעת דרכים קיימות ומתוכננות. כמו כן, עתיד הכביש להפריד את איזורי המגורים המזרחיים משאר חלקי השכונה ולשבש את מעט דרכי העפר הקיימות המחברות בין שני צדי הוואדי. הכביש מתוכנן להתחבר לשכונה באמצעות מחלף גדול המתוכנן בלבה, מחלף אשר כולא קבוצת בתים גדולה כאי מנותק במרכז ומחזיר רק באופן חלקי את החיבורים שנקטעים על-ידו. חשוב לציין כי הכביש המתוכנן לא אמור לפתור את בעיות התנועה בשכונה, אלא, להיות ציר עירוני לתנועה עוברת.

מחסור במבני חינוך

המחסור במבני חינוך בשכונה הוא חמור. השטחים שיועדו לבתי ספר וגני ילדים לא פותחו מעולם ורובם עומדים ריקים עד היום. כתוצאה מכך נאלצים ילדי השכונה לצאת למוסדות חינוך מחוץ לה. בשל המבנה הטופוגרפי של השכונה וסביבתה נאלצים הילדים לטפס במעלה ההר כדי להגיע לבתי הספר באיזור ראס אל-עאמוד שממערב ובשכונת ג'בל אל-מוכבר שמדרום. הנפגעים העיקריים מסידור זה הם הילדים הקטנים, בגילאי הגן ובית ספר יסודי, שהיציאה מהשכונה קשה להם, והבנות, שלעיתים נמנעת מהן היציאה ללימודים מחוץ לשכונה. לפני מספר שנים הקימה עיריית ירושלים בית-ספר זמני על חלק ממגרש בייעוד ציבורי. בית-הספר, המונה

בעיות מרכזיות בוואדי קדום

דרכים

נושא הכבישים מהווה את אחת הבעיות הקשות ביותר עמן נאלצים תושבי השכונה להתמודד. הרוב המוחלט של הכבישים בשכונה לא נסלל מעולם והתנועה בשכונה מתבצעת בדרכי עפר או בדרכים משוכשות שנסללו לפני שנים רבות. הדבר נכון בעיקר לכבישים הפנימיים בשכונה שסובלים מהזנחה משועת, אך גם לכבישים המקיפים את השכונה, אשר למרות שהם מהווים צירי תנועה חשובים עבור תושבי הסביבה מצבם גרוע. דרך בית-לחם-הישנה, למשל, צרה ומסוכנת, ללא מדרכות או מעקות ביטחון, מרוכדת באספלט ישן וחסרת תאורה. למרות מצבה, השימוש בה אינטנסיבי למדי, גם לתנועה עוברת, וכתוצאה מכך מתרחשות בה תאונות דרכים רבות, במסגרתן נפגעו ילדים ורכבים שסטו מהכביש התדרדרו אל תוך חצרות בתי השכונה. כמו כן, כתוצאה ישירה מחוסר הפיתוח והתחזוקה של הדרכים בשכונה, באזורים מסוימים אין איסוף אשפה כלל.

כביש הטבעת המזרחי

כביש הטבעת המזרחי מתוכנן לעבור מצפון לדרום במזרחה של ירושלים. חלק מהמקטע המרכזי שלו, שאושר במסגרת תוכנית 4585'ב, מתוכנן לעבור בעומק שכונת ואדי קדום, בוואדי המרכזי ובגדה המזרחית שלו. למעבר הכביש בשכונה השלכות מרחיקות לכת עבורה – ביטול כעשרים



התוואי העתידי של כביש הטבעת המזרחי

התוכניות המאושרות בוואדי קדום

חלק מתוכנית מס' 2668 לאזור ראס אל-עאמוד

שלוש תוכניות נקודתיות (3025, 3698, 3223)

חלק מתוכנית 4585ב' לחלק מכביש הטבעת המזרחי

סה"כ שטח מתוכנן

שטח לא מתוכנן

סהכ שטח השכונה

458.0 דונם

7.0 דונם

144.0 דונם

609.0 דונם

22.0 דונם

631.0 דונם

בתחום השכונה מאושרות גם עשרות תוכניות נקודתיות שאינן מוסיפות שטח לשכונה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
רוב הבנייה בפועל מצויה על הגבעה ועל המדרונות התלולים הגולשים אל הוואדי, בצפון השכונה, ללא הקפדה על גבולות מתחמי הבינוי המיועדים בתוכניות. ואולם, בנייה זו צפופה מעל ומעבר למה שהתוכניות מתירות ובתים רבים מתנשאים לגובה של ארבע וחמש קומות. בדרום השכונה, באיזורים שאינם מיועדים למגורים, ישנם מתחמים מבוזבזים בצפיפות נמוכה.	38	242	מגורים*
רוב השטחים הפתוחים בשכונה מוגדרים כשטח נוף פתוח. ייעוד קרקע זה מצוי בעיקר בוואדי ובמדרונות המתונים שבדרום השכונה, ובפועל, קיימים בשטחים אלו מספר מבני מגורים, דרכי עפר ואזורים מאולתרים להטלת פסולת. מתחם אחד בשטח של כ-15 דונם, במדרון היורד אל הוואדי ממערב, מוגדר כשטח ספורט. כחמישה דונם בלבד, המיועדים כשטחים ציבוריים פתוחים, פזורים בין מתחמי המגורים בשכונה. הן שטח הספורט והן השטחים הציבוריים מעולם לא פותחו והם עומדים שוממים.	16	101	שטחים פתוחים
בעוד ששטחים נרחבים מהשכונה הוקצו לפיתוח דרכים, בפועל מעטים מהכבישים המתוכננים פותחו, ואלו שכן, פותחו באופן חלקי בלבד. בפועל, משמשות את התושבים דרכים חיוניות שמעולם לא הוסדרו סטטוטורית. דרכים רבות בשכונה צרות ותלולות באופן קיצוני ומצבן הפיזי ירוד.	11	71	דרכים בשכונה
השטחים המיועדים להפקעה לשם סלילת כביש הטבעת המזרחי גדולים מכלל שטח הכבישים השכונתיים (לעיל). רוב האנשים העתידיים ליהנות מכביש זה אינם מבין תושבי השכונה.	17	105	דרכים ראשיות
למרות שבתוכנית המתאר של השכונה הוקצו שמונה מגרשים למבני ציבור, לא פותח אפילו מגרש אחד. על חלק של אחד המגרשים, הציבה עיריית ירושלים מבנים יבילים המשמשים באופן זמני עבור בית ספר (ראו: מחסור במבני חינוך). בנוסף, מסגד וגן ילדים נבנו על ידי התושבים על קרקע המיועדת לגינה ציבורית. במזרח השכונה שתי כנסיות נמצאות על שני מגרשים גדולים המיועדים למוסדות, האחד מעבר למכשול הפרדה.	10	60	מבני ציבור ומוסדות
שטח לתכנון בעתיד, מלון, תחנת דלק, ושטח לא מתוכנן.	8	52	אחר
	100	631	סה"כ

*בשכונה מותרת בנייה כפרית בלבד. בכ-18% משטחי המגורים מותרת בנייה ב-25% בנייה כשגודל מינימאלי למגרש בנייה הוא 400 מ"ר. ביתר האזורים מותרת בנייה ב-50% בנייה בשתי קומות בלבד, במגבלות דומות.