

סקר השכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית

מכשולים
והזדמנויות
בתכנון

סקר השכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית

מכשולים והזדמנויות בתכנון

ירושלים 2013

13	1.1 בית חנינא
17	1.2 שועפאט
23	2.1 אל-עיסאווייה
27	2.2 אט-טור
31	2.3 אש-שייח
35	2.4 אס-סוואנה
39	2.5 ואדי אג'-ג'וז
43	2.6 אש-שיח ג'ראח
47	2.7 ואדי קדום
51	2.8 ראס אל-עאמוד
55	2.9 מרכז סילוואן
59	2.10 אבו ת'ור

צפון

מרכז

65	3.1 ג'בל אל-מוכבר
69	3.2 אס-סוואחרה
73	3.3 אום ליסון
77	3.4 סור באהר
81	3.5 בית ספאפא
85	3.6 שרפאת

דרום

עורכות הסקר

אפרת כהן-בר ושרי קרוניש

כתיבה

אפרת כהן-בר, שרי קרוניש, נעה אלפיה, מיכל ברייאר, דפנה קלמס-ספורטה

תחקיר

אפרת כהן-בר, שרי קרוניש, נעה אלפיה, מיכל ברייאר, דפנה קלמס-ספורטה, דיאנה מרדי, דרור בוימל, מאיה אורן, עינת דטנר, ירון הירש

מיפוי

נאוה שיר, דפנה שמר

צילומים (אלא אם צוין אחרת)

שרי קרוניש, אפרת כהן-בר, נעה אלפיה, אורית רוזובסקי

עיצוב גרפי

ליאורה דרום



הפרויקט מומן על ידי ממשלת דנמרק והאיחוד האירופי

תוכן הסקר באחריות עמותת במקום בלבד ואינו משקף בהכרח את עמדות ממשלת דנמרק והאיחוד האירופי

הסקר הופק על-ידי עמותת במקום במסגרת פרויקט של UN-Habitat בשיתוף עם המרכז לשלום ולשיתוף פעולה (IPCC),

עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון, והמרכז לקידום יוזמות שלום (CAPI)

הקן החדשה לישראל

New Israel Fund

الصندوق الجديد لإسرائيل

במקום
بمكوم
BIMKOM

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 שוויון זכויות וצדק חברתי-מרחבי בתחומי התכנון והפיתוח ובהקצאת משאבי קרקע. העמותה מסייעת לקהילות המצויות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית בכל הנוגע למימוש זכויותיהן בשדה התכנון.

תבוא

תיאור הסקר ומטרותיו

במהלך כשלוש שנים, ערכה עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון, סקר בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית. מטרת הסקר יצירת בסיס מידע שימושי ועדכני עבור תושבים ומתכננים המעוניינים בפיתוח השכונות. בנוסף, מהווה הסקר כלי משמעותי בסיוע התכנוני שמגישה עמותת במקום. מטרת הסיוע לשדרג את איכות החיים בשכונות, באמצעות התאמת תשתית התכנון לצרכי התושבים, הרחבת אפשרויות הפיתוח והבנייה בשכונות, יצירת מרחב ציבורי מספק והסרת האיום החמור של הריסת בתי המגורים. באמצעות פעילות זו תתכן השפעה על הפתרונות שיגובשו, בקרב מקבלי החלטות ברמה המחוזית והמקומית.

הסקר מרכז מידע לגבי המצב הפיסי בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית ולגבי התוכניות החלות בהן. במסגרתו נבחנה תשתית התכנון בשכונות אל מול המצב הקיים בפועל בשטח, והתבהרה התמונה העדכנית לגבי הפיתוח בהן. המידע שנאסף, באמצעות פגישות עם תושבים ומחקר, מוין לפי שכונות ונותח לפי נושאים: ייעודי קרקע בתוכניות קיימות ואלו שבהליכי תכנון; נקודות ממשק וסתירות בין המצב בשטח לבין ייעודי הקרקע בתוכניות; נקודות ציון שכונתיות חשובות; והיסטוריה של השכונות. בסקר נחשפו פערים גדולים בין תשתית התכנון לבין המצב בשטח ופערים בין צורכי האוכלוסייה לבין הפתרונות התכנוניים הקיימים בתוכניות. כמו כן, התגלה כי במקרים רבים, לא ניתן לבצע פיתוח מתוקף התוכניות הקיימות מבלי שייגרם הרס משמעותי לרקמת הבינוי הקיימת ולמרקם החיים בשכונה. הנושאים העיקריים והבעיות הייחודיות לכל שכונה ושכונה, כמו גם ההזדמנויות לשיפורן, כונסו בכרטיסי שכונות - מעין תעודות זיהוי שכונתיות. הכרטיסים מהווים סיכום של המידע המקיף שנאסף במהלך הסקר. כרטיס המבוא מצורף לכרטיסי השכונות לשם מתן רקע כללי על ירושלים המזרחית ועל נושאים מרכזיים המשפיעים על המצב הפיזי בשכונות השונות ולשם הבהרת מושגי יסוד ונושאי רוחב המוזכרים בכרטיסים בקצרה. לצד סדרת הכרטיסים ישנה גם סדרת מפות אותן ניתן למצוא באתר של עמותת במקום.

מבוא

מכשולים והזדמנויות בתכנון

נתונים

71,300 דונם	שטח ירושלים המזרחית
38,500 דונם	שטח השכונות הפלסטיניות (מתוכנן ולא מתוכנן)
26,300 דונם	שטח שהופקע (עבור שכונות ומוסדות ישראליים)
6,500 דונם	שטח לא מתוכנן (בשולי השטח המופקע)
572,000	אוכלוסיית ירושלים המזרחית (נכון לראשית 2013)
372,000	פלסטינים
200,000 (בנוסף ל-380,000 בירושלים המערבית)	יהודים

ירושלים המזרחית

ירושלים המזרחית היא חלק מהשטח שנכבש על-ידי מדינת ישראל במלחמת 1967. שטח ירושלים המזרחית מורכב משטחי ירושלים הירדנית, ושטחים של למעלה מעשרים כפרים פלסטינים הממוקמים בסביבות ירושלים. לאחר המלחמה, מדינת ישראל צירפה את ירושלים המזרחית לירושלים הישראלית.

בתחום שטח זה, התגוררו אז כ-69 אלף פלסטינים. להבדיל מהתושבים הפלסטינים שבכלל השטח שנכבש, שנותרו חסרי מעמד אזרחי, אלו אשר נכחו בגבולות המורחבים של ירושלים בעת המפקד הישראלי שהתקיים סמוך לאחר המלחמה, קיבלו מעמד של תושבי קבע במדינת ישראל, ללא אזרחות מלאה. מדינת ישראל רואה בירושלים המזרחית חלק מתחומה ואף החילה את חוקי המדינה עליו. מיד עם הסיפוח דה-פקטו של ירושלים המזרחית, החלה פעילות ישראלית אינטנסיבית להעמקת האחיזה במרחב באמצעות הקמת שכונות, לישראלים בלבד, על שטחים שהופקעו מבעליהם הפלסטינים בדרך-כלל. שכונות אלה, למרות מיקומן מעבר לקו הירוק, נתפסות על-ידי הציבור בישראל כחלק בלתי נפרד מירושלים הישראלית. הקהילה הבינלאומית אינה מכירה במהלך הישראלי ורואה בירושלים המזרחית שטח כבוש ובשכונות הישראליות שנבנו בה התנחלויות לכל דבר ועניין. למרות שמדינת ישראל מציגה את ירושלים כעיר מאוחדת, קבוצות האוכלוסיה השונות, מתגוררות בשכונות נפרדות (למעט מקרים יוצאי דופן).

המאזן הדמוגרפי

מדיניות התכנון של מדינת ישראל בירושלים כפופה לעקרון השמירה על המאזן הדמוגרפי בעיר. משמעות מטרה זו היא כי מדינת ישראל מעוניינת לחזק ולהגדיל את הרוב היהודי המתגורר בעיר, ומנגד להאיץ את צמצום המיעוט הפלסטיני בשטחה. זאת, בניגוד למגמות גידול האוכלוסייה וההגירה מהעיר אליה. מערכת התכנון הישראלית משמשת ככלי בידי המדינה להשגת מטרה זו.

מדיניות תכנון בירושלים המזרחית

בהשפעת עיקרון המאזן הדמוגרפי, מדיניות התכנון בשכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית, מאז 1967, אפשרה תוספות בנייה מעטות ביותר למרקם שהיה בנוי ממילא. כתוצאה מכך, מתאפיינות תוכניות המתאר שנערכו במספר בעיות: מיעוט שטחים מיועדים למגורים, זכויות בנייה מעטות בשטחי המגורים, ריבוי שטחים פתוחים מעבר לנדרש, מערכות דרכים דלילות המגבילות פיתוח והספקת שתיות, מיעוט שטחים למבני ציבור, מיקום

שאינו מתאים למבני הציבור, מיעוט מזערי של שטחים לתעסוקה ומסחר וכדו'. בנוסף, חלקים ניכרים מתוכניות המתאר האלה אינם מפורטים ולפיכך אינם מהווים בסיס להנפקת היתרי בנייה. במקרים אלה נדרשת עריכת תוכנית מפורטת לפני שניתן להגיש בקשה להיתר בניה ולפתח בפועל.

פיתוח בירושלים המזרחית

עיריית ירושלים מיעטה לפתח את השכונות הפלסטיניות שבתחומה; הקימה מעט מבני ציבור, פיתחה גינות ציבוריות בודדות בלבד וכמעט שלא סללה את הכבישים שהופיעו בתוכניות שערכה. את הוואקום הזה מלאו התושבים בעצמם, אם באמצעות עריכת תוכניות מפורטות על הקרקע שבבעלותם ואם באופן ספונטני, ללא קשר לייעודי הקרקע המופיעים בתוכניות. כתוצאה מכך, אוכלוסיית ירושלים המזרחית, אשר גדלה פי חמש מאז 1967, מתגוררת בצפיפות, בשכונות שעברו תהליך עיור מואץ, ללא תשתית תכנון מתאימה ומספקת.

מכשול ההפרדה

בשנות ה-2000 המוקדמות, בעקבות גלי פיגועים כואבים, בהליך תכנוני חריג ומהיר ובסתירה לתוכניות קיימות, הקימה מדינת ישראל את מכשול ההפרדה. המכשול שאמור היה להפריד בין קהילות פלסטיניות שנתפסו כאיום בטחוני, לבין קהילות ישראליות, מפריד למעשה בין קהילות פלסטיניות לבין עצמן. רוב השכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית נמצאות בצד הישראלי של המכשול, ובצד הפלסטיני נותרו הכפרים והעיירות שמחוץ לגבול ירושלים וכן מספר שכונות הכלולות בגבול המוניציפלי של העיר, במלואן או בחלקן (כפר עקב, מחנה הפליטים שועפת, ראס חמיס, ראס שיהאדי, ענתא החדשה ואל-וואלג'ה - שטח כולל של כ-4,200 דונם). רמת התכנון והפיתוח בשכונות אלה ירודה במיוחד ולאחרונה אפילו שירותים בסיסיים אינם ניתנים שם. שכונות אלה דורשות טיפול מיוחד ואינן נכללות, בשלב זה, בסקר. תוואי מכשול ההפרדה אף מנתק שטחים פלסטינים משטחי הגדה ומצרפם לשטח הישראלי למרות שאינם כלולים בשטח המוניציפלי של ירושלים. הסקר כולל התייחסות לשטחי מובלעות אלה.

שטחים פתוחים

בתוכניות שנערכו עבור השכונות הפלסטיניות ישנם סוגים שונים של ייעודי קרקע לשטחים פתוחים: שטח ציבורי פתוח, שטח נוף פתוח, גן לאומי, שמורת טבע וכדו'. מבין ייעודי קרקע אלה רק הראשון הוא שטח בר הפקעה אותו אמורה הרשות המקומית לפתח לרווחת הציבור (ואף לפצות את בעל הקרקע על השימוש הציבורי שנעשה בה). ואולם דווקא ייעוד הקרקע של

שטח נוף פתוח, אשר תכליתו איסור בנייה ללא פיתוח וללא פיצוי, הוא הנפוץ בתוכניות. ייעוד קרקע כשמורת טבע נעשה בעבר, באופן בלתי מוסבר, במספר מקומות הנעדרים ערכי נוף משמעותיים. בשנים האחרונות ישנה מגמה לייעוד קרקע לגן לאומי, לעיתים ללא קשר לאיכויות הנופיות והתרבותיות של אותם מקומות. הגנים הלאומיים משמשים כלי רב עוצמה בידי הרשויות בסילוק והדרת התושבים הפלסטינים מאדמתם ובמניעת התפתחות השכונות. כך או כך, בשכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית, בנתה עיריית ירושלים רק גינות מעטות לרווחת התושבים.

אוכלוסייה וסטטיסטיקה

בראש כרטיסי השכונות מופיעים נתונים לגבי גודל האוכלוסייה החיה בכל שכונה ושכונה. חשוב להדגיש כי הנתונים הללו אינם מדויקים. הנתונים מייצגים עיבוד שערכנו לנתונים המפורסמים בשנתון הסטטיסטי של מכון ירושלים לחקר ישראל, לשנת 2012. עורכי השנתון הסטטיסטי מסבירים את חוסר הדיוק בנתונים, בקיומן של קבוצות אוכלוסייה שאינן מדווחות על הגירה פנימה ואל מחוץ לגבולות ירושלים ובשל הנהירה חזרה לתחום העיר בעקבות בניית מכשול ההפרדה. קושי נוסף שעמד בפנינו בבואנו לקבוע את גודל האוכלוסייה בכל שכונה ושכונה הוא חוסר ההתאמה בין החלוקה המרחבית שנערכה בסקר לבין חלוקת האזורים הסטטיסטיים לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכן העובדה כי בשנים האחרונות נתונים של מספר אזורים סטטיסטיים מרוכזים יחד. למרות זאת, נתוני גודל האוכלוסייה סופקו לצד נתונים נוספים (גודל השכונה, ייעודי הקרקע בה), בכדי לאפשר קבלת מושג כללי על כמות התושבים יחסית לגודל השטח כולו ולחלקים ממנו.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר המקומית החדשה לירושלים כוללת לראשונה את כל השטח המוניציפלי של העיר, בכלל זה את ירושלים המערבית ואת ירושלים המזרחית. התוכנית עוסקת בהיבטים עירוניים רבים: מגורים, תחבורה, שטחים פתוחים, שימור וכד', ומציעה כיווני פיתוח חדשים לירושלים. התוכנית אושרה בוועדות התכנון ב-2009, אז אמורה הייתה להיות מופקדת לעיון הציבור. אבל, התוכנית לא הופקדה מעולם ולכן גם לא הגיעה לשלב מתן תוקף. באופן רשמי, מוסדות התכנון משתמשים במסמכי התוכנית המוקפאת תחת הכותרת "מסמך מדיניות" אך בפועל נעשה בה שימוש, בלתי הוגן, כתוכנית תקפה לכל דבר ועניין.

בתחום הבנייה למגורים מוצעות בתוכנית תוספות בנייה בשתי דרכים:

דרך אחת היא ציפוף הרקמה הבנויה בשכונות הקיימות באמצעות הגדלת זכויות הבנייה (אחוזי בנייה ומספר קומות). הדרך השנייה היא הרחבת השכונות באמצעות תוספת שטחים. בתוכנית ישנה עדיפות לציפוף השכונות הקיימות על פני הרחבתן. לשם כך מוצע ציפוף מופרז ושינוי מהיר של אופיין הכפרי של השכונות לבנייה עירונית אינטנסיבית. בשני המקרים, כפי שיפורט להלן, תוספת יחידות הדיוור המוצעת תיאורטית ברובה.

ציפוף השכונות הקיימות

במקומות בהם מוצע מעבר מבינוי בשתי קומות לבינוי בארבע או שש קומות, נוספת מגבלה האומרת שעל-גבי בניין קיים תותר בניית שתי קומות בלבד. מגבלה זו, לא מאפשרת ניצול כל ארבע הקומות במקומות בהם קיימים בניינים בני קומה אחת, אלא אם כן ייהרס הבניין ויבנה אחר תחתיו. במקומות בהם מוצע מעבר לבנייה בשש קומות, בנוסף על המגבלה שצוינה לעיל הוצבו בחלק מהשטחים גם הגבלות נוספות: דרישה שהפרויקט ימוקם צמוד לדרך ברוחב 12 מ' לפחות (בתוך השכונות הפלסטיניות הקיימות כמעט שאין דרכים רחבות כאלו), ודרישה לתכנון מפורט של מתחמים הגדולים מ-10 דונם (בתוך השכונות הקיימות מעט מתחמים הינם גדולים ופנויים). מגבלות אלה הופכות, כאמור, את התוספות שהתכנית מציעה לתיאורטיות בלבד.

הרחבת השכונות

רוב ההרחבות המוצעות בתוכנית הינן באזורים מכונים בפועל בבנייה ספונטנית. לפיכך, חשיבות הרחבות אלו היא במתן מסגרת תכנון לאישור בדיעבד של בתים שנבנו ללא היתרים. הרחבות אלה שהן בנייות בפועל, אינן מהוות עתודות קרקע משמעותיות לבנייה בעתיד. בנוסף, מוטלת הגבלה קשה על פיתוח שטחי ההרחבות החדשים - תכנון מרוכז של כל הרחבה והרחבה בשלמותה כתנאי לאישור תוכניות נקודתיות בתחומן. עקב היות הקרקע בירושלים המזרחית בעיקרה פרטית, היו אלה בעלי קרקע פרטיים שקידמו את התכנון בשכונות ירושלים המזרחית מאז שהדבר הותר בחוק, בשנת 1995. המגבלה החדשה הביאה לעצירת תהליך זה עד לתכנון כולל של מתחמי ההרחבות על ידי העירייה עצמה, אך היא עושה זאת רק טיפין טיפין.

תחום הסקר

הסקר נערך בשטחים שנותרו בתחום השכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית, בשטח כולל של 37,300 דונם (ראו טבלה 1). בכלל זה גם שטחים המצויים מחוץ לגבול המוניציפלי של ירושלים, אשר באופן מרחבי חוברו אליה בפועל באמצעות מכשול ההפרדה (כ-4,200 דונם). הסקר אינו כולל את שטחי ירושלים המזרחית שהופקעו לשם הקמת השכונות והמיזמים הישראליים (כ-33,800 דונם) ושכונות פלסטיניות שנותרו מעבר למכשול ההפרדה (כ-4,200 דונם), למרות שהן כלולות במלואן או בחלקן בתוך השטח המוניציפלי של העיר. כמו כן, אין הסקר כולל את שטח העיר העתיקה (כ-1,000 דונם). השטחים שלא נכללו בסקר דורשים מחקר נפרד בשל המורכבות הפיזית, התכנונית והפוליטית שלהם.

תחום הסקר חולק בחלוקת משנה לשלושה אזורים ובהם מרחבים ושכונות. האזורים הם: ירושלים המזרחית צפון, ירושלים המזרחית מרכז וירושלים המזרחית דרום. האזורים הגיאוגרפיים חולקו למרחבים והמרחבים חולקו לשכונות ותתי שכונות שהמידע אודותיהן מופיע בכרטיסים המפורטים (ראו טבלה 2).

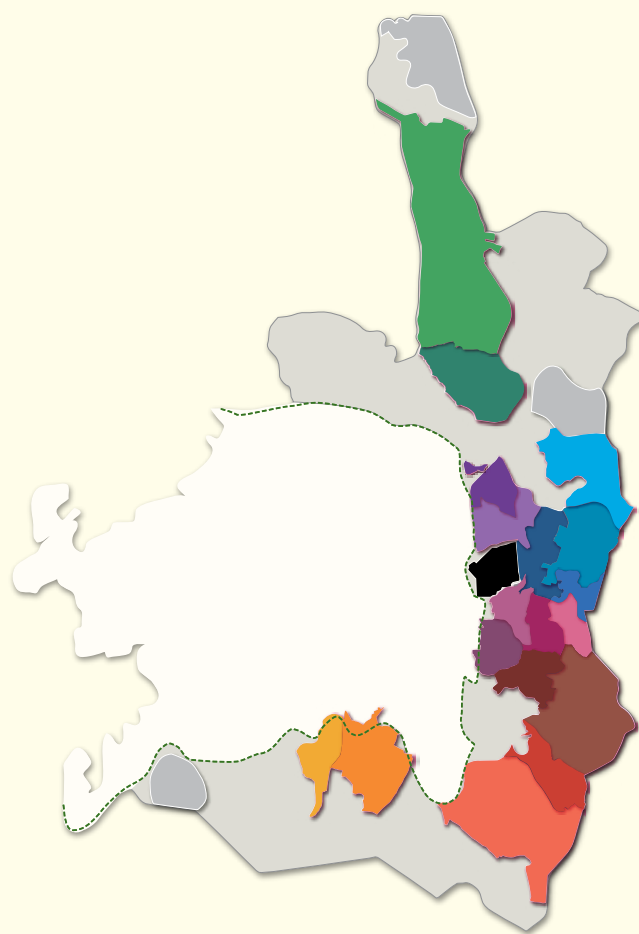
טבלה 1 • ייעודי קרקע עיקריים בתוכניות מאושרות

שטח כולל (דונם)	ייעוד קרקע
10,474.5	שטח פתוח
9,844.3	מגורים
5,621.6	דרכים
1,863.6	שטח למבני ציבור ומוסדות
458.5	שטח לתכנון בעתיד
281.0	שטח למסחר
73.6	מגורים ומסחר
172.4	בית קברות
144.0	מלונאות
86.9	מתקנים הנדסיים
81.6	רכבת קלה
8,198.0	אחר*
37,300.0	שטח כולל של הסקר

* שטחים לא מתוכננים או מתוכננים עבור מוסדות ישראליים, אזור התעשייה עטרות, בית העלמין היהודי שעל הר הזיתים והתנחלויות ישראליות בלב השכונות הפלסטיניות.

טבלה 2 • מבנה מרחבי של הסקר

שכונה	מרחב	אזור
1.1 בית חנינא	שכונות דרך רמאללה	צפון
1.2 שועפאט		
2.1 אל-עיסאווייה	הר הצופים הר הזיתים	מרכז
2.2 אט-טור		
2.3 אש-שייח		
2.4 אס-סוואנה		
2.5 ואדי אג'ג'וז	מרכז העיר	מרכז
2.6 אש-שיח ג'ראח		
2.7 ואדי קדום	סילוואן ובנותיה	מרכז
2.8 ראס אל-עאמוד		
2.9 מרכז סילוואן		
2.10 אבו ת'ור	ג'בל אל-מוכבר	דרום
3.1 ג'בל אל-מוכבר		
3.2 אס-סוואחרה	סור באהר	דרום
3.3 אום ליסון		
3.4 סור באהר		
3.5 בית ספאפא	בית ספאפא	דרום
3.6 שרפאט		



19x

רקע על בית חנינא

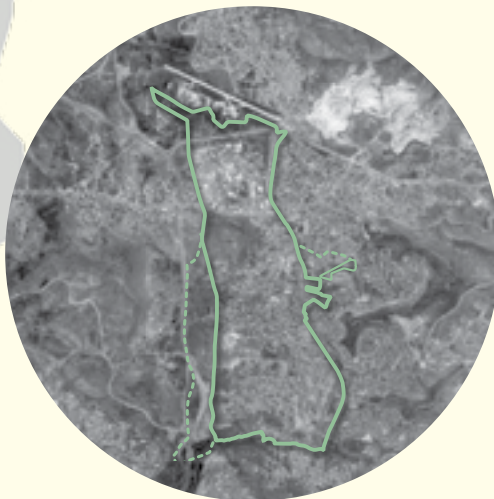
בית חנינא הינה הצפונית מבין שתי השכונות שלאורך דרך רמאללה, בצפון ירושלים המזרחית. אזורי המגורים העיקריים ממוקמים משני צידי דרך רמאללה וגובלים בשכונת שועפט מדרום, בגבול המוניציפאלי ובכביש ירושלים-מודיעין ממערב, באזור התעשייה העירוני עטרות ובשדה התעופה קלנדיה מצפון, ובאר-ראם הפלסטינית והשכונות הישראליות נווה יעקב ופסגת זאב, שנבנו מעבר לקו הירוק אחרי 1967, ממזרח. בין אזור התעשייה ושדה התעופה, על אדמות קלנדיה שבגדה המערבית ובנפרד מרצף השכונה, קיימת שכונה קטנה שאינה מוכרת על ידי הרשויות.

בעבר השתרעו אדמות הכפר על פני כ-15,000 דונם. אחרי 1967, הוקמו השכונות הישראליות נווה יעקב, פסגת זאב ורמות על חלק ניכר מאדמות הכפר שנכללו בגבול המוניציפאלי של ירושלים. גרעין הכפר, בית חנינא אל-בלד, נותר ממערב, מחוץ לגבולה המוניציפאלי של ירושלים. רבים מתושבי בית חנינא שהו בגרעין הכפר עם סיום המלחמה, עת הוענקה תושבות הקבע בישראל לתושבי ירושלים המזרחית. כשחזרו לקרקעותיהם שבתחום הגבול המוניציפאלי החדש, מצאו את עצמם מוגדרים כנפקדים-נוכחים באדמתם.

בית חנינא אל-בלד נמצא בשטח B, תחת אחריות מינהלית של הרשות הפלסטינית ואחריות צבאית של מדינת ישראל. הכפר כולו, יחד עם הכפרים ביר נבאללה, אל-ג'דירה ואל-ג'יב, בתוך מובלעת ביר נבאללה, המוקפת במכשול ההפרדה.

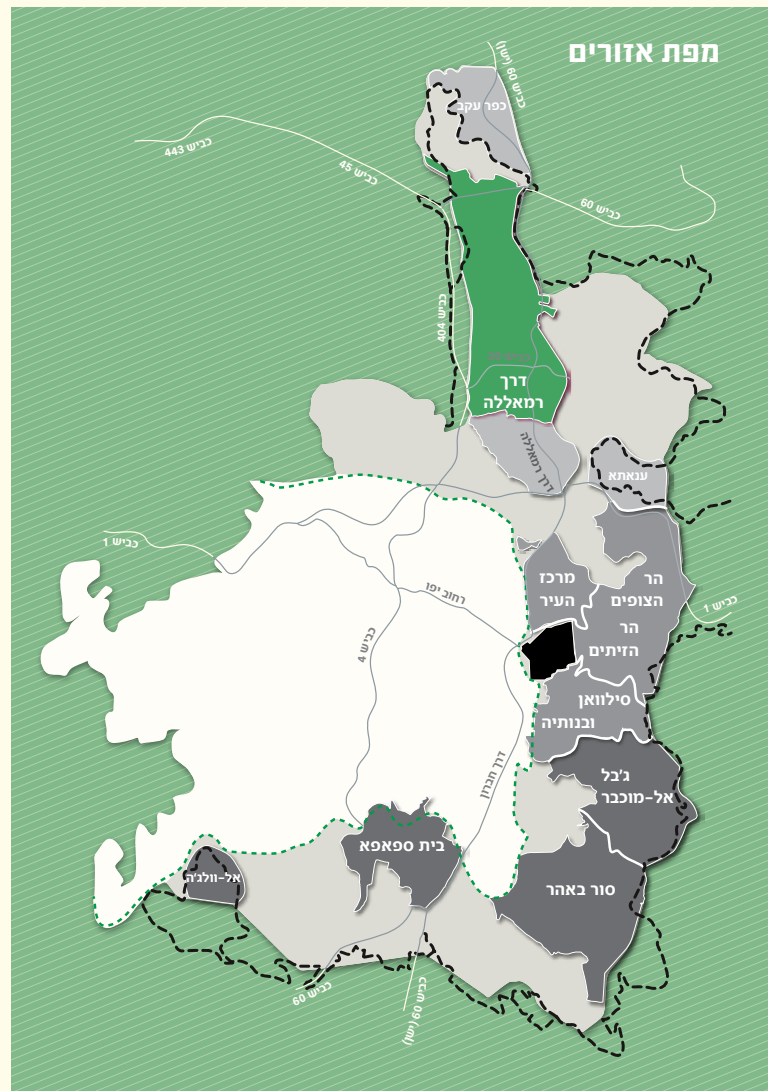
בית חנינא הירושלמית החלה להתפתח כשכונה עירונית בשנות ה-1980 ודרך רמאללה הפכה למרכזה החדש. בשנות ה-1990 היגרו אליה בעיקר פלסטינים ישראלים שעברו לירושלים. מאז בנייתו של מכשול ההפרדה, היא הפכה ליעד מבוקש גם בקרב תושבי ירושלים המזרחית שהעדיפו להתגורר בצד הישראלי של המכשול. בשל הביקוש הרב האמירו מחירי הדיוור, ופלסטינים רבים נאלצים כיום לחפש פתרונות דיוור בשכונות אחרות בעיר. למרות זאת, מוסדות התכנון סבורים כי בית חנינא (יחד עם שועפט) אמורה לספק את מירב פתרונות הדיוור לפלסטינים בירושלים. בשונה משכונות אחרות בירושלים המזרחית, בבית חנינא נבנו לאורך השנים גם פרויקטים יזמיים לאוכלוסיות ייעודיות (מהנדסים, עובדי חברת החשמל הפלסטינית וכד').

נתונים
 אוכלוסייה 41,000
 שטח 5,237 דונם
 עטרות ומובלעות 3,391 דונם



מקרא

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



בעיות מרכזיות בבית חנינא

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר החדשה, הממתינה להפקדה, מציעה תוספות בנייה בבית חנינא באמצעות ציפוף משמעותי של השכונה אך בפועל, מתממשות רק מקצת האפשרויות לציפוף, כמו גם בשועפאת השכנה. בנוסף, התוכנית מקצה לבית חנינא שני אזורי הרחבה. הראשון, המבונה ברובו, הינו בשטח של כ-160 דונם (מתוכם כ-40 כלולים בשטחי שועפאט) באזור אל-אשקרייה שבדרום מערב השכונה. בשטח ההרחבה ואף מעט מעבר לה, אושרו בעשור האחרון שתי תוכניות, ביוזמת בעלי הקרקעות, ששטחן הכולל קרוב ל-100 דונם. כתוצאה מכך, בפועל, חלקו הגדול של שטח ההרחבה היה בהליך תכנון עוד לפני אישורה של תוכנית המתאר להפקדה. לא ידוע לנו על תכנון כולל לשטח הנותר. המינהל הקהילתי מבקש לקדם במסגרת תכנון ההרחבה את הקמתו של בית קברות חדש לשימושם של תושבי השכונה, כחלופה לבית הקברות שבבית חנינא אל-בלד (ראו כביש 20). שטח ההרחבה השני שהוקצה לבית חנינא נמצא בתל עדסה שבצפון השכונה, דרומית לאזור התעשייה עטרות וצפונית לתת השכונה אל-עקבה, ושטחו כ-600 דונם. מזה מספר שנים פועלים בעלי הקרקעות במקום למען קידום תוכנית כוללת למתחם, בסיוע ארגונים ובתאום עם העירייה. התוכנית אמורה לכלול כ-2500 יחידות דיור, וכן פארק רובעי הכולל אזורי נופש ופנאי. בפועל מחולק האזור בין בעלי קרקע רבים, וכן חיים באזור בדואים הגרים במבנים ארעיים. התוכנית נמצאת בשלב ראשוני בלבד וטרם הוגשה למוסדות התכנון.

העדר רישום קרקעות מוסדר

כמעט כל הקרקעות בבית חנינא הינן במעמד של 'קרקע בהסדר' (כלומר תהליך רישום הקרקע בטאבו החל בתקופה הירדנית אך לא הושלם אחרי 67'), מעמד המקשה על אישורן של תוכניות נקודתיות והיתרי בנייה. אישור בקשות אלו מותנה בהוכחת הבעלות על הקרקע, אשר תהליך רישומה החל בשנות ה-50 וה-60, על שם ראש המשפחה. ואולם כעת מדובר בבעלות מפוצלת של יורשים הנדרשים להסכמות בניהם, או לחילופין באישורי שכנים ומוכתארים. יתרה מכך, עבור בעלי קרקעות החיים בגרעין הכפר שמחוץ לירושלים, כל ניסיון להסדיר את הקרקע מול מוסדות התכנון כחלק מתהליך אישור הבנייה, עלול להסתיים בהכרזה על הקרקע או חלק ממנה כאדמת נפקדים, כלומר אדמה הנרשמת בבעלות מדינת ישראל. מורכבות נוספת בנושא רישום הקרקע נובעת מ-29 תוכניות האיחוד והחלוקה שאושרו (חלקן עדיין נערכות) בשכונה במשך כ-15 שנה. חוסר הוודאות של רישום הקרקע הביא לתופעה נרחבת של גזילת קרקעות תוך זיוף מסמכי בעלות ומכירה. על מנת להתמודד עם תופעה זו, הוקשחו הדרישות הנוגעות להוכחת בעלות במסגרת בקשה להיתר בנייה, דבר המקשה עוד יותר על התושבים לקבל היתרי בנייה. בשנתיים האחרונות, על מנת לקצר את הליך הרישוי, מפעילה עיריית ירושלים, במינהל הקהילתי של בית חנינא-שועפאט, ועדת היתרים ניסיונית. הוועדה מתמקדת בבדיקת הזיקה לקרקע של תושבים המעוניינים להגיש בקשות להיתרי בנייה לשם הסדרת בינוי קיים ו/או בנייה חדשה בהתאם לתוכנית מאושרת.



אל-עקבה

כביש 20

דרך עירונית מספר 20 מבוססת ברובה על הדרך ההיסטורית שחיברה את בית חנינא אל-בלד אל דרך רמאללה הנמצאת מזרחית לה. אחרי 1967, הדרך הישנה המשיכה לשרת את תושבי בית חנינא הירושלמית, בין היתר כגישה לבית הקברות שבמרכז הכפר ההיסטורי. במהלך השנים, הדרך המקורית הורחבה והושלמה על מנת לחבר את פסגת זאב, שממזרח לבית חנינא, אל כביש ירושלים מודיעין, שממערב לה. החלק החדש של הכביש קוטע את רצף השכונה ומותיר חיבורים להולכי רגל בלבד באמצעות שני גשרים. בצד המערבי, נבנה גשר מסיבי, תוך פגיעה בנוף וסטייה מהתוואי המקורי של הדרך. זאת על מנת לקצר את החיבור לכביש ירושלים מודיעין ולעקוף את מובלעת מכשול ההפרדה חסימת הדרך המקורית על ידי מכשול ההפרדה גרמה לכך שנסיעתם של התושבים לכפר, שבעבר ארכה מספר דקות, אורכת כיום כשעה וחצי וכרוכה במעבר דרך מחסום קלנדיה. במכשול, בנקודת המפגש עם הדרך ההיסטורית, קבוע שער הסגור כל שעות היום. בעקבות עתירה לבג"צ של תושב הכפר המתגורר בסמוך למכשול, בצד הישראלי, נפתח השער בתאום בלבד, כדי לאפשר לו לעבד את אדמותיו אשר מעבר למכשול.

מתנחלים בבית חנינא

תופעת השתלטות מתנחלים ישראלים על בתים בלב שכונות פלסטיניות בירושלים המזרחית גלשה ב-2012 אל מעבר לשכונות הסמוכות לעיר העתיקה, כשמשפחה בת 13 נפשות פונתה ככח מביתה שבבית חנינא. באותו מתחם, לאחר הטרדות חוזרות ונשנות מצד המתנחלים, פונו שתי משפחות פלסטיניות נוספות. על פי דיווחים בעיתונות, מתכננים המתנחלים להגיש תוכנית לבניית עשרות יחידות דיור במתחם. פינוי המשפחות הפלסטיניות התאפשר לאחר שבית המשפט קיבל את הוכחות הבעלות היהודית על קרקעות אותן איבדו ב-1948, זכות אשר נמנעת מפלסטינים. בנוסף, לאחרונה ניסו ארגוני המתנחלים לבטל עסקה שנעשתה כחוק, ובה האוניברסיטה העברית מכרה קרקעות שהיו בבעלותה לעמותה הפלסטינית "מג'לס אל-אסכאן" הפועלת כמעין משרד שיכון לפלסטינים בירושלים המזרחית.

שטח המריבה

בסמוך לצומת של דרך רמאללה עם כביש 60 (צומת הכניסה לנווה יעקב), קיים שטח שיועד במקור כשטח ציבורי לגני ילדים. בשל קרבתו לתחנת דלק, לא ניתן היה לפתחו על פי ייעוד זה, ולכן פעלו במינהל הקהילתי לפיתוח השטח כגינה ציבורית לרווחת התושבים. כחלופה לשטח החיוני, בקשובמינהל הקהילתי לקבוע ייעוד קרקע למבנה ציבור, להקמת בית ספר תיכון, בשטח

המיועד היום לתכנון עתידי, מעבר לכביש. השטח שימש בעבר ככסיס צבאי אך כיום איננו בשימוש. תושבי נווה יעקב, התנגדו למהלך באופן נחרץ בטענה שיש בכך סיכון בטחוני. התנגדותם נותרה בעינה גם כאשר הוצע לייעד את המבנה לבית ספר לבנות, לגני ילדים, ואפילו למוסד לנכים. לאחרונה הושגה פשרה במסגרתה המתחם יתוכנן מחדש לטובת בית חנינא, ויכלול מגרש למבני ציבור. בתמורה יתוכנן לטובת נווה יעקב מגרש לצרכי ציבור (ככל הנראה ישיבה) ממזרח לכביש 60. במסגרת התוכנית יוסדר קטע מדרך רמאללה, הקיים בפועל אך יועד בתוכנית השכונתית לביטול, ובכך ישמר התוואי ההיסטורי של הדרך.

שכונה לא מוכרת (קלנדיה)

חלק מאדמותיו של הכפר קלנדיה, הנמצא בגדה המערבית, נכלל אחרי 1967 בתוך הגבול המוניציפאלי של ירושלים. על אדמות אלו קיימת שכונה קטנה, הכלואה בין אזור התעשייה עטרות מדרום לבין שדה התעופה המושבת, שהוקם במקום על ידי הבריטים, מצפון. כרבע מהשטח מיועד לתעשייה, ורובו לא מתוכנן. במספר חלקות אושרו תוכניות נקודתיות המתירות בנייה למגורים ולמלונאות. בפועל השטחים משמשים למגורים ולחקלאות. מכשול ההפרדה חודר לשטח בחלקו המערבי, ומותיר מספר בתים בצדו הפלסטיני. בחלקו המזרחי של השטח מקבץ בתים סומן בתוכנית המתאר החדשה ירושלים 2000 כאזור מגורים עירוני (כלומר- קיים), אף על פי שאינו מיועד למגורים בתכנית מאושרת, אולם הסימון אינו כולל את כל הבתים הקיימים בשטח.

ד'אחית אל-בריד

בצפון-מזרח בית חנינא, ממזרח לכביש 60 ומחוץ לגבול המוניציפאלי של העיר, קיימת שכונת ד'אחית אל-בריד (פרוור הדואר), שהוותה חלק אינטגרלי מהמרקם העירוני של אר-ראם, עד שנותקה ממנה בעקבות בניית מכשול ההפרדה. שכונה זו מהווה המשך ישיר לחלק קטן של בית חנינא הנמצא אף הוא ממזרח לכביש 60. כרבע מהשטח מסווג כשטח B, האמור להיות בניהולה האזרחי של הרשות הפלסטינית, והשאר כשטח C (בשליטה מלאה אזרחית וצבאית של ישראל). בפועל, השכונה מנותקת פיזית מהרשות הפלסטינית, שסיפקה לה שירותים עד כה, ופורמאלית מירושלים שאליה איננה משתייכת. כתוצאה מכך, אין מי שיספק לה שירותים, ותושביה נותרים כלואים בין מחסומים וחומות.

תכנון מלמטה

אזור בית חנינא מהווה דוגמא מצוינת למקום בו תוכניות אלטרנטיביות צמחו מהשטח, מתוך יוזמות ושיתופי פעולה בין תושבים, ונשענו על תמיכה וארגון של המינהל הקהילתי בשכונה. התוכניות נועדו לאפשר בנייה ולהכשיר בתים קיימים בשטחים שיועדו לשטחי נוף פתוח, ובכך לאפשר לתושבי השכונה להסדיר את מעמד בתיהם.

תוכנית מס' 6671 לתת השכונה חוד אט-טאבל (ואדי אד-דאם ואל-עקבה), נכנסה לתוקף בינואר 2002 וחלה על שטח של 628 דונמים ממערב לתוכנית המתאר השכונתית הצפונית (3458'א'). התוכנית מציעה מנגנון ייחודי לפיו ניתן לאפשר בנייה מוגבלת למגורים בשטחים שבייעוד נוף פתוח. לפי התוכנית, בעלי הקרקעות שנותרו בייעוד זה יכולים להקים מבנה מגורים אחד בכל חלקה עד לנפח מסוים. מיקומם המדויק של המבנים לא נקבע באופן מחייב בתשריט, אלא נותר לשיקולו של בעל הקרקע בהתאם לצרכיו ולרצונותיו, תחת מגבלות מסוימות. מנגנון זה מאפשר לכל בעלי הקרקע לממש את זכותם לגור על אדמתם ומספק גמישות בכל הנוגע לפיתוח המדויק של השטח.

תוכנית מס' 9713 לאזור אל-אשקרייה שבדרום מערב השכונה, המתפרסת על כ-83 דונם, נכנסה לתוקף רק לאחרונה (2012). התוכנית מסדירה סטטוטורית את מעמדה של שכונת מגורים שנבנתה באופן ספונטאני לאורך השנים, בשטחי נוף פתוח. רק חלק מהאזור נכלל בשטח עירוני מוצע (כלומר - הרחבה) בתוכנית המתאר ירושלים 2000, למרות שהתכנון החל לפני שתוכנית המתאר אושרה להפקדה. באמצעות שיתוף פעולה שנוצר בין התושבים, התגבש במסגרת התוכנית מנגנון ייחודי להקצאת שטחים לצרכי ציבור. על פי המנגנון בעלי קרקע שכרשותם הייתה קרקע פנויה הפרישו לצורכי ציבור שטחים גדולים יותר מאשר שכניהם ובתמורה קיבלו אחוזי בנייה גבוהים. כמו כן, התושבים קנו יחדי שטח על מנת שיוכל לשמש כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

שתי התוכניות לעיל מעידות כי תכנון הנעשה מתוך רגישות למצב הקיים, תוך שיתוף פעולה מלא עם התושבים ויישום של רעיונות תכנוניים יצירתיים, יכול להניב תוצאות חיוביות הן להסדרה של בינוי קיים וקביעת מסגרת לבנייה חדשה, והן לחיזוק התשתית הציבורית והקהילתית.

התוכניות המאושרות בבית חנינא

חלק מתוכנית מתאר מקומית מס' 3000ב' לבית חנינא ושועפאת	5,195.0 דונם
סה"כ שטח מתוכנן	5,195.0 דונם
שטח לא מתוכנן	42.0 דונם
סה"כ שטח השכונה	5,237.0 דונם

שתי תוכניות מתאר מפורטות (א3457', א'3458') שינו כ-3,022 דונם משטח תוכנית המתאר המקומית (3000ב') ובתחומן נקבעו 29 מתחמי איחוד וחלוקה כשטח כולל של כ-1,237 דונם. במסגרת תוכניות מתאר מפורטות נוספות (6671, 9713, 11448) לחוד אל-טאבל ואל-אשקרייה שונו כ-733 דונם נוספים משטח התוכנית המקוריית. בנוסף, ייעודי קרקע, על פני כ-115 דונם, שונו במסגרת תוכניות תשתית מפורטות (13456 ו-9081א' לכביש 20, ו-8000 לרכבת הקלה). כמו כן, נערכו בשכונה עשרות תוכניות נקודתיות אשר הוסיפו זכויות בניה באזורים מצומצמים.

התוכניות המאושרת בעטרות ובמובלעות

תוכניות מפורטות (א'1689+'ב', 3012, 4572) לאזור התעשייה עטרות	1,563.0 דונם
תוכניות נקודתיות (א'5357', 6330, 3891) בשכונה הלא מוכרת	7.0 דונם
סה"כ שטח מתוכנן	1,570.0 דונם
שטח לא מתוכנן, כולל שטח מחוץ לגבולות ירושלים	1,821.0 דונם
סה"כ שטח השכונה	3,391.0 דונם

חלק מתוכניות המתאר המפורטות לאיזור התעשייה חלות גם על שטח השכונה הלא מוכרת. באזור התעשייה נערכו 7 תוכניות נקודתיות אשר הוסיפו זכויות בניה באזור מצומצם. השטח הלא מתוכנן כולל שטחים מחוץ למכשול ההפרדה אך בתוך הגבול המוניציפאלי וכן שטחים מחוץ לגבול המוניציפאלי שאינם מעבר למכשול ההפרדה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

בית חנינא

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונם	
לפי התוכניות המאושרות בשכונה, הבנייה ברוב אזורי המגורים בשכונה מוגבלת לשלוש קומות. באזורים המרכזיים מותרת בנייה של עד חמש קומות. בפועל, ממזרח לדרך רמאללה אזורי המגורים כבר בנויים כמעט במלואם, ואולם ממערבה קיימים עדיין שטחים בלתי מבונים המיועדים למגורים, במיוחד באזורים בהן אושרו רק לאחרונה תוכניות איחוד וחלוקה. באזורי מגורים רבים קיימת בניה גבוהה יותר מן המאושר בתוכניות ומספר איזורים המיועדים כשטחים פתוחים, בנויים בפועל.	40	2,075	מגורים*
בחלקיה הדרומיים והמרכזיים של השכונה ניתן לשלב שימושים של מסחר, מגורים, משרדים ומלונאות משני צידיה של דרך רמאללה. מצפון להתחברות דרך רמאללה עם כביש 60, הציר המסחרי מתוכנן להמשיך לאורך רחוב המקביל לדרך רמאללה ממערב. למרות הרצון ליצור ציר מסחרי רציף ואינטנסיבי, הבנייה בפועל מקוטעת, במיוחד באזור הצפוני.	4	184	מגורים ומסחר**
בשכונה מתוכננים כ-40 מגרשים כשטחים ציבוריים פתוחים, בשטח כולל של כ-152 דונם (כ-3% משטח השכונה). רובם שטחים קטנים שלא פותחו מעולם ומשמשים בפועל בעיקר ככבישים וכחנייות, ולעיתים גם לחקלאות. בפסגת תל-אל פול, בסמוך לריכוז מבני הציבור, מיועדים כ-35 דונם לפארק ציבורי גדול. בפועל קיימים במקום שרידיו של ארמון המלך חוסיין ומצבורים של פסולת בניין. בתוכנית המתאר ירושלים 2000 סומן האזור כשטח פתוח בניגוד לייעוד כשצ"פ. יתרת השטחים הפתוחים הם שטחי נוף פתוח בהם אסורה בנייה מכל סוג שהוא, למעט בתת השכונה חוד אל-טאבל (ראו: סיפור מסגרת).	27	1,423	שטחים פתוחים
באזורי המגורים המפותחים, רוב הדרכים הקיימות הינן סטטוטוריות. באזורים שטרם פותחו, או שפותחו חלקית, קיים פער משמעותי בין הדרכים הקיימות ובין המערך המתוכנן. דרכים צרות ודרכי עפר רבות, המנגישות בתים מרוחקים, הן חסרות מעמד. מאידך דרכים מתוכננות שאינן קיימות בפועל אינן ישימות בשל בתים הבנויים לאורך התוואי. כמו כן, מצב התחזוקה של הכבישים במקומות רבים לוקה בחסר ודורש השקעה.	20	1,046	דרכים
בשכונה מתוכננים כ-85 מגרשים בייעוד למבני ציבור. על אף מספר המגרשים הרב, מספר מבני הציבור הקיימים בפועל בשכונה קטן. למעלה מ-65 מגרשים לא פותחו מעולם ועל כ-12 מתוכם קיימים מבני מגורים, דרכים או מגרשי חנייה. במגרשים שפותחו קיימים בעיקר בתי ספר וגני ילדים, ותיקים ברובם, וכן מתנ"ס אחד הפועל בבניין חדש. בנוסף, מתוכננים כ-20 מגרשים בייעוד למוסדות, מרביתם קיימים בפועל, ומשמשים לחינוך, רפואה ולמסגד. על מגרש אשר מיועד למוסד, במורדות תל אל-פול, מקדם המינהל הקהילתי הקמת בריכת שחייה ציבורית, שתשרת את כלל ירושלים המזרחית. במרכז השכונה ישנו שטח גדול המיועד בחלקו למוסד ובחלקו למבני ציבור. הקרקע בבעלות אגודה ציבורית שהוקמה בשנות ה-1940 במטרה לקנות ולפתח שטחים לרווחת הציבור. בשטח למבני הציבור קיימים בית ספר, מגרש ספורט ומסגד, אך השטח למוסד נותר ללא בינוי היות ואין לו עדיין תוכנית מפורטת.	8	437	מבני ציבור ומוסדות
כולל שטחים לתכנון בעתיד, שטחים למתקנים הנדסיים ותחנות דלק, ושטחים לא מתוכננים.	1	72	אחר
	100	5,237	סה"כ בית חנינא

* במרבית אזורי המגורים בשכונה (75%) מותרים 50-75% בנייה בשתיים עד שלוש קומות. באזורים המרכזיים יותר (25% משטחי המגורים) מותרים עד 120% בנייה ב-4 קומות. ** באזורים אלו נקבעו 100-150% בנייה ב-4-5 קומות, ובקווי בניין קדמיים וצדדיים אפס, על מנת ליצור חזיתות מסחריות רציפות.

איזור תעשייה עטרות והמובלעות

עיקר השטח מיועד לתעשייה ולדרכים, וכן לשטחים פתוחים פרטיים וציבוריים. מרבית השטח הופקע מתושבי בית חנינא על מנת להקים את אזור התעשייה. בחלק הצפון מזרחי של אזור התעשייה, קיים שטח פנוי של כ-25 דונם המיועד לתכנון עתידי ושייך לתושבי בית חנינא, המעוניינים לקדם בו תוכנית לפיתוח. שטח קטן לא מתוכנן של כ-17 דונם מאזור התעשייה נמצא בתוך הגבול המוניציפאלי אך מעבר למכשול ההפרדה, צמוד לשכונת אל-מואחל של ביר נבאללה.	43	1,462	אזור התעשייה עטרות
מלבד מבני המגורים הקיימים בשטח, קיימים שטחים מעובדים וכן שטחים פנויים מבינוי. יותר ממחצית מהשטח איננו מתוכנן. מרבית השטח המתוכנן מיועד כשטח להתעשייה ולהרחבת הכביש הראשי (מזרח-מערב) המשמש כגבול הצפוני של איזור התעשייה (ראו: שכונה לא מוכרת).	16	526	שכונה לא מוכרת (קלנדיה)
שכונה של אר-ראם, הנמצאת ברובה המכריע מחוץ לגבול המוניציפאלי של ירושלים, אך נותרה בצד הישראלי של מכשול ההפרדה. האזור מבונה כולו (ראו: ד'אחית אל-בריד).	5	183	מובלעת ד'אחית אל-בריד
שטח במערב השכונה הכלוא בין הגבול המוניציפאלי לבין מכשול ההפרדה. מרבית השטח משמש לחקלאות והחלקות שייכות בחלקן לתושבי בית חנינא אל-בלד שמעבר למכשול הפרדה, ובחלקן לתושבי בית חנינא הירושלמית. בנוסף, השטח כולל חלק קטן משטחה של תת-השכונה חוט אט-טאבל ובית אחד הנמצא צמוד למכשול ההפרדה (ראו: כביש 20).	36	1,220	מובלעת מרחב התפר
	100	3,391	סה"כ עטרות והמובלעות

רקע על שועפאט

שועפאט היא השכונה הדרומית מבין שתי השכונות שלאורך דרך רמאללה, בצפון ירושלים המזרחית. השכונה ממוקמת מצפון לצומת הגבעה הצרפתית, ממערב לכביש 60 (המוכר גם ככביש גב ההר הארצי), מדרום לשכונת בית חנינא וממזרח לרמת שלמה, שנבנתה בשלהי תקופת אוסלו על אדמות שועפאט. ממזרח לשכונה, מעבר לכביש 60 ולמכשול ההפרדה, שוכן מחנה הפליטים שועפאט, שנבנה על חלק מאדמות הכפר המקוריות.

אדמות הכפר גבלו במקור באדמות הכפרים הסמוכים: בית חנינא, ענאתא וליפתא. ענאתא נמצאת ברובה בגדה המערבית, אך השכונה המערבית שלה, ד'אחית אס-סלאם (שכונת השלום, או ענאתא החדשה), נמצאת בתוך הגבול המוניציפאלי של ירושלים, בסמוך למחנה הפליטים שועפאט. באופן דומה, שרידי מרכז הכפר של ליפתא נמצאים בירושלים המערבית אך חלק ניכר מאדמות ליפתא נותרו מעבר לקו הירוק אחרי 1948. פליטים מליפתא, בנו בתים על אדמה חקלאית של הכפר בסמוך לשועפאט, באזור שהיה אז תחת שלטון ירדן. בתים אלה כלואים היום בתוך השכונה הישראלית גבעת שפירא (הגבעה הצרפתית) שנבנתה מעבר לקו הירוק לאחר 1967.

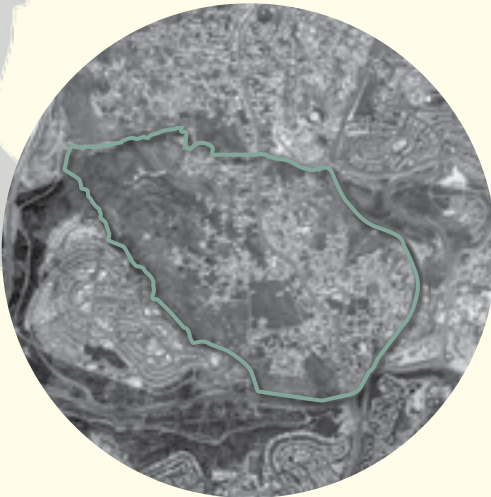
עד להכללתה בתחום המוניציפאלי של ירושלים ב-1967, התפתחה שועפאט כפרוור אמיד על הדרך המחברת בין אל-קודס (ירושלים) לרמאללה. מאז 1967 המשיכה שועפאט להתפתח כשכונה בעלת צביון עירוני ומעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה. כיום השכונה פרוסה משני צידי דרך רמאללה, כאשר מרכז הכפר ההיסטורי, ממנו התפתחה השכונה, נמצא מערבית לדרך רמאללה.

יחד עם בית חנינא, שועפאט מהווה יעד להגירה פלסטינית פנימית, בעיקר בשל אופיה העירוני, צפיפות הדיור הנמוכה יחסית, וקרקע הפנויה לבנייה. עד לתחילת שנות ה-1990 היגרו לשועפאט בעיקר פלסטינים ישראלים, אולם עם פרוץ האינתיפאדה השנייה ובנייתו של מכשול ההפרדה, החלה הגירה משמעותית לשכונה, מהפרוורים הפלסטינים של ירושלים. במקביל, המרכז העירוני לאורך דרך רמאללה החל להתרחב, אולם בשל הביקוש הרב, האמירו מחירי הדיור, והצפיפות גדלה. כתוצאה, נחשבת שועפאט לאחת השכונות היוקרתיות של ירושלים המזרחית ופלסטינים רבים נאלצים לחפש פתרונות דיור במקומות אחרים.

1.2 שועפאט

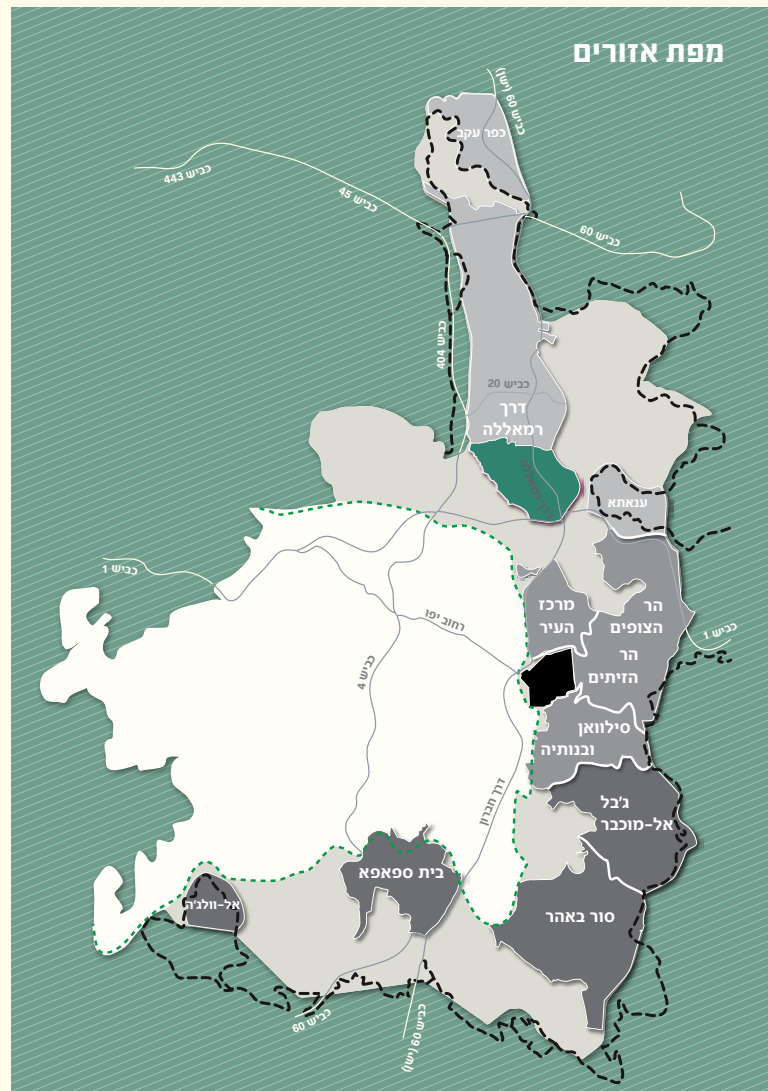
ירושלים צפון - מרחב דרך רמאללה

נתונים
אוכלוסייה 27,000
שטח 2,208 דונם



מקרא

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



בעיות מרכזיות בשועפאט

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר המקומית החדשה, הממתינה להפקדה, מקצה שטח של כ-130 דונם, ממערב לגלעין הכפר, להרחבת שועפאט אל שטחים המיועדים כשטחי נוף פתוח. האזור פנוי מבינוי, ברובו, ומעובד בחלקו. שלישי מהקרקע נמצאת בבעלות אדם אחד המנסה לקדם תוכנית על שטחו בלבד. היות ותכנון נקודתי כזה מותנה, לפי תוכנית המתאר, בתכנון כולל לכל המתחם, ספק אם תוכנית זו תצלח. כלומר, בקרב התושבים קיים קושי לקדם תכנון כולל בכוחות עצמם, ואילו בעיריית ירושלים לא נעשו עדיין מהלכים לקידום תכנון כולל למתחם זה. כך, למרות שההרחבה חיונית להתפתחות השכונה, קרוב לוודאי כי היא לא תתממש בעתיד הנראה לעין.

בנוסף, באותם שטחי נוף פתוח, הוקצו כ-440 דונם להרחבת רמת שלמה, רובם (330 דונם) בצמידות דופן עם השכונה הקיימת. תוכניות מתאר מפורטת לשטח זה, שקודמה במימון ציבורי וביוזמת משרד השיכון, אושרה בהליך מהיר כחלק מצעדי הממשלה הישראלית לענישת הרשות הפלסטינית על המהלך שלה מול האו"ם. רוב שטחי ההרחבה הנוותרים נמצאים מצפון, על שטח שאינו צמוד דופן לרמת שלמה אלא חודר אל לב השטח הלא מבונה באופן המהווה למעשה התנחלות ישראלית פוטנציאלית בתוך שטחי שועפאט.

מדיניות עכשווית לציפוף השכונה

כבר עם כניסתה לתוקף של התוכנית השכונתית לשועפאט, ב-1998, הכירה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (עיריית ירושלים) בצורך להגדיל

את צפיפויות הבינוי בשכונה בהתאם לצרכי האוכלוסייה ולאופי העירוני המובהק שלה. הגדלה זו התבצעה בפועל במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה ובתוכניות נקודתיות, ללא מדיניות כוללת. המדיניות נוסחה בתוכנית המתאר ירושלים 2000, הממתינה להפקדה, ולפיה ניתן יהיה לצופף את השכונה באמצעות בנייה של 6-8 קומות ובאחוזי בנייה של 200%-320. ואולם, עיריית ירושלים חזרה בה, לאחר שמצאה כי ציפוף בהיקף כה גדול יוביל למחסור במבני ציבור ובשטחים פתוחים. נסיגה זו של העירייה מתבססת על ההנחה כי מימוש ציפוף השכונה יהיה גבוה ואין הוא לוקח בחשבון את שטחי הציבור הרבים שלא מומשו עדיין ושממתינים לפיתוח.

שטחים לצרכי ציבור

בשכונה קיימים מגרשים לצרכי ציבור המיועדים הן לשטחים פתוחים והן למבני ציבור, אולם מרביתם המכריע לא פותח עד היום. הקצאת משאבים נאותים, הן לתכנון מפורט והן לפיתוח, על מנת לממש את המגרשים הניתנים למימוש, ישפר משמעותית את התשתית הציבורית בשכונה. בנוסף, בשכונה יועדו שטחים ציבוריים פתוחים אשר אינם גדולים מספיק על מנת לשמש כפארק שכונתי. הקצאת שטחים נוספים, איכותיים וברי שימוש, למטרה זו בשיתוף מלא עם התושבים, חיונית ביותר.

כביש 21

בתוכנית השכונתית מופיעה דרך מתוכננת מס' 21, האמורה לשמש כדרך ראשית נוספת, במקביל לדרך רמאללה, וממערב לה. הקרקע הופקעה מתושבי שועפאט והדרך נמצאת כעת בביצוע (2013). לדרך זו ייעוד נוסף, היא אמורה להתחבר לכביש גישה חדש לרמת שלמה, אשר סלילתו מהווה תנאי להרחבת השכונה הישראלית (ראו: תוכנית המתאר ירושלים 2000). התושבים חוששים כי עם מימוש ההרחבה של רמת שלמה, ייסלל כביש 21 רק עד למפגש שלו עם כביש 20 (כביש חדש, בשטחה של בית חנינא, המחבר בין פסגת זאב לכביש ירושלים-מודיעין ומוביל לערי החוף). ואולם גם אם ייסלל רק באופן חלקי, יהווה כביש 21 שיפור משמעותי עבור תושבי השכונה, ועשוי גם לאפשר בנייה אינטנסיבית יותר לאורכו.



עבודות לביצוע כביש 21



מרח דרך רמאללה



מרכז הכפר

קשיים בהוצאת היתרי בנייה

מעמד הקרקעות בשועפאט הינו של 'קרקע בהסדר' (דהיינו: קרקע שהליך הרישום שלה טרם הסתיים), מעמד המקשה על הגשת בקשות לאישור תוכניות והיתרי בנייה, היות ואלו מותנות בהוכחת הבעלות על הקרקע. התוכנית השכונתית חולקה למתחמי איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, ואישור מתאריך מאוד. כתוצאה מכך, כבר בעת אישור התוכניות, המצב הקיים בשטח אינו משתקף בהן, ונדרשות התאמות תכנוניות. כמו כן, בהתאם להוראה של היועץ המשפטי של עיריית ירושלים, בתוכניות שאושרו לאחרונה נקבע כי האיחוד והחלוקה הינו תכנוני בלבד, וכי אין אפשרות לערוך איחוד וחלוקה קנייני בקרקע בהסדר. מכשולים בירוקרטיים אלה מקשים על מימוש התוכניות המאושרות, על הוצאת היתרי בנייה ועל הסדרת בינוי קיים. על מנת לקצר את הליך פתיחת תיק הבקשה להיתר בניה הוקמה במינהל הקהילתי של בית חנינא-שועפאט ועדת היתרים ניסיונית, הפועלת במסגרת פיילוט של עיריית ירושלים. הוועדה בודקת היתכנות ראשונית לבקשות, תוך שהיא מתמקדת בבדיקת הזיקה לקרקע של תושבים המעוניינים להגיש בקשות להיתרי בנייה עבור הסדרת בינוי קיים ו/או בנייה חדשה.

אזור אס-סהל [המישור]

דרומית לגרעין הכפר, מערבית לדרך רמאללה, ומזרחית לשטחי הנוף הפתוח המיועדים להרחבת השכונה לפי תוכנית המתאר ירושלים 2000, ישנו אזור גדול ומישורי של כ-90 דונם, הפנוי ברובו מבינוי. השטח מהווה עתודת קרקע יקרה ומבוקשת וקיימת בו תשתית כבישים חלקית ביותר, מספר דרכי עפר וכשישה בתים בנויים. לפי התוכנית המתארית של השכונה, השטח מיועד בעיקרו למגורים, ובחלקו לשטחים ציבוריים פתוחים ואף מבונים. אולם, ניתן יהיה לפתח את האזור רק לאחר שתאושר תוכנית האיחוד והחלוקה המקודמת על ידי עיריית ירושלים. תוכנית זו טרם אושרה כי התנגדות של בעל קרקע אחד, להחלפת השטחים שהוצעה לו במסגרת התוכנית, הצליחה לגרום להקפאת התכנון ולהכרזה על שאר התוכניות כ"איחוד ולחלוקה תכנוני בלבד".

תוכניות איחוד וחלוקה נוספות, באזורים הסמוכים לאס-סהל, גם הן טרם אושרו עקב התנגדויות תושבים לתכנון. כתוצאה מכך הועברו חלקן לתכנון מחדש, אם על ידי התושבים ואם חזרה למתכנן מטעם העירייה. תוכניות אלו מהוות מהלך תכנוני משלים לתוכנית המתאר השכונתית שאושרה בסוף שנות ה-90, ורק מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. המשמעות בפועל היא כי בחמש-עשרה השנים שחלפו מאז אישור התוכנית השכונתית, לא ניתן היה לפתח בשטח הזה, ובסביבתו. נכון לכתיבת שורות אלו (2013), הפיתוח בשטח ובסמוך לו ממשיך להתעכב.



אס-סהל, המישור

התוכניות המאושרות בשועפאט

תוכנית מתאר מפורטת מס' 3456'א לשועפאט	2,034.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 3000'ב לצפון ירושלים	10.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מפורטת מס' 3235 לכביש רמות-שועפאט	22.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מפורטת מס' 1541'א לגבעת שפירא	8.0 דונם
תוכניות נקודתיות (12699, 7688, 8621)	6.0 דונם
חלק מתוכנית 8000 לרכבת הקלה	65.0 דונם
סה"כ שטח מתוכנן	2,145.0 דונם
שטח לא מתוכנן	63.0 דונם
סה"כ שטח השכונה	2,208.0 דונם

בשכונה נערכו 16 תוכניות איחוד וחלוקה שכבר קיבלו תוקף, רובן מזרחית לדרך רמאללה. 6 תוכניות איחוד וחלוקה נוספות, מתעכבות בשל התנגדויות תושבים, ותוכנית אחת נדחתה על רקע דומה. כמו כן, נערכו קרוב ל-40 תוכניות נקודתיות בשטח כולל של כ-55 דונם. כל אלו לא הוסיפו שטח לשכונה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונם	
ישנה התאמה בסיסית בין ייעוד הקרקע למגורים לבין איזורי המגורים בפועל. מבין השטחים המיועדים למגורים, בחלקה המזרחי של השכונה, כמעט ולא נותרו שטחים פנויים וכך גם מבין שטחי הנוף הפתוח לאורך כביש 60. לעומת זאת, בחלקה המערבי של השכונה, הבנייה בשטחי המגורים עדיין דלילה בחלקים מסוימים. דרומית לגרעין הכפר, קיימת עתודת קרקע גדולה, הפנויה ברובה מבינוי, ללא תוכנית מפורטת מאושרת (ראו: סיפור מסגרת).	34.5	760	מגורים*
אזורי המגורים שלאורך דרך רמאללה משלבים קומת קרקע מסחרית, מסחר ושירותים בקומות הראשונות, ומגורים מעליהם, כמו לדוגמה בפרויקט היזמי החדש של ג'ולאני. רצועה זו מתוכננת כרצף של חזיתות מסחריות, אולם בפועל אין רצף של ממש. האזור משמש כמרכז עסקים משני של ירושלים המזרחית, ולכן ישנו צורך להגדיל ולצופף את הנפחים הבנויים לאורכו.	5	107	מגורים** ומסחר
ממזרח וממערב תוחמים את השכונה שטחים רחבים המוגדרים כשטחי נוף פתוח, רובם בבעלות התושבים וחלקם אף מעובדים על ידם. עיקר השטח נמצא במערב השכונה ונועד להוות חיץ בין שועפאט ובין השכונה הישראלית רמת שלמה והגבול המוניציפאלי. שטח זה אינו מבונה ברובו. בגבול השכונה המזרחי חלקים מהשטח ביעוד נוף פתוח מבונים בפועל, ואילו השטחים הנותרים אינם מהווים רצף בעל ערך נופי. כמו כן, כ-40 מגרשים קטנים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" פזורים ברחבי השכונה, חלקם בסמיכות לשטחים המיועדים למבני ציבור. שטחים גדולים יותר ממוקמים על כביש רמות-שועפאט, אך אינם ניתנים לניצול עבור התושבים. אין בשכונה ולו שטח ציבורי פתוח מפותח אחד, ורבים מהם משמשים ככבישים או כחניות.	35.5	786	שטחים פתוחים
דרך רמאללה היא עורק התנועה המרכזי של השכונה, ומשמשת גם למעבר הרכבת הקלה. מערך הדרכים בשכונה מפותח יחסית באזורים המבונים, אולם ישנן אי התאמות בינו לבין מערך הדרכים הקיים בתוכניות. הכבישים הקיימים אינם מתוחזקים, דבר הפוגע בתשתיות ובשירותים בשכונה. ממערב לדרך רמאללה קיימים פחות כבישים מאשר במזרחה, ומצב הדרכים מקוטע יותר, ומורכב מדרכים צרות אשר לעתים הופכות לדרכי עפר. סלילתו של כביש מס' 21 עשוי לשנות מצב זה במעט (ראו הרחבה).	18	397	דרכים
קיימים 28 מגרשים למבני ציבור, המיועדים ברובם לבתי ספר ולגני ילדים, ומקצתם למרפאות. רובם המכריע של המגרשים לא פותח והם משמשים בפועל לחקלאות לחנייה ולדרכים. בשני מגרשים בלבד ישנם מבני ציבור מתפקדים (בתי ספר). בשני מגרשים נוספים (המיועדים לגן ילדים, ולבי"ס) אמור להתחיל פיתוח בקרוב. על מספר מגרשים נבנו בתי מגורים, אולם אלו נמצאים בתוך תחומי תוכניות איחוד וחלוקה הנערכות בימים אלו אשר במסגרתן אמורים להימצא פתרונות לבעייה.	4	91	מבני ציבור
כולל בית עלמין ושטחים ללא תכנון, בעיקר באזור צומת הגבעה הצרפתית. האחרונים מהווים חלק אינטגרלי מהשכונה, והם בנויים בחלקם.	3	67	אחר
	100	2,208	סה"כ

* במרבית אזורי המגורים בשכונה (75%) מותרים 50-75% בנייה בשתיים עד שלוש קומות. באזורים המרכזיים יותר (25% משטחי המגורים) מותרים עד 120% בנייה ב-4 קומות. ** באזורים אלו נקבעו 100-150% בנייה ב-4-5 קומות, ובקווי בניין קדמיים וצדדיים אפס, על מנת ליצור חזיתות מסחריות רציפות.

מרכז

רקע על אל-עיסאווייה

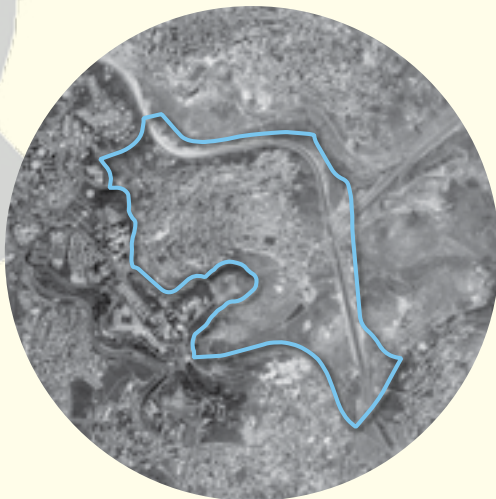
שכונת אל-עיסאווייה ממוקמת על המדרון המזרחי של הר הצופים, צמוד לבית החולים הדסה. השכונה מנותקת משכונות פלסטיניות אחרות והיא כלואה בין מוסדות, שכונות ומיזמי פיתוח ישראלים המגבילים את התפתחותה: קמפוס האוניברסיטה העברית, ביה"ח הדסה, שכונת גבעת שפירא (הגבעה הצרפתית) שנבנתה אחרי 1967, כביש מספר 1 ארצי, כביש הטבעת המזרחי, הגבול המוניציפאלי של ירושלים ושני בסיסים צבאיים.

ראשיתה של השכונה, ככפר קטן במאה ה-16. המסורת קושרת אותו למסעותיו של ישוע הנוצרי באיזור ומכאן גם בא שמו (עיסא הוא השם בערבית של ישוע). בכפר קיים עץ חרוב מקודש הקשור אף הוא למורשת זו. מסורת אחרת מסבירה את שמו של מסגד הארבעין הניצב בלב הכפר. לפני שקבלו תושבי הכפר את הדת המוסלמית חיו בו 40 איש בלבד. בכל פעם שנולד תינוק, מת אחד המבוגרים. רק אחרי שקיבלו על עצמם את הדת ובנו את המסגד החלה אוכלוסיית הכפר לגדול.

אל-עיסאווייה פרוסה על שלוחה הגולשת מזרחה מהר הצופים ועל הוואדי הצמוד לה. במקור ישב הכפר על השלוחה בלבד, ושטחיו החקלאיים התפרסו על כ-10,000 דונמים, מראש ההר במערב ועד לחאן אל-אחמר (מישור אדומים) במזרח. בשנים 1948-1967 נכלל חלק מהכפר בשטחי המובלעת הישראלית של הר הצופים, בעוד שחלקו השני היה תחת שלטון ממלכת ירדן. למעשה הקרקע בלבד נשלטה על-ידי ישראל ואילו התושבים היו מופקדים בידי האו"ם. אחרי מלחמת 1967 נכלל כל השטח הבנוי של הכפר, עם רק רבע מאדמותיו, בתחום ירושלים. במהלך השנים הופקעו מתושבי אל-עיסאווייה קרקעות רבות לצורך בנייה ישראלית ותחום המחייה של תושביו הצטמצם. בימים אלו מאיימות יוזמות תכנון חדשות (הקמת גן לאומי ומטמנה לעודפי עפר) על שארית אדמות אל-עיסאווייה בתחום ירושלים. על אדמות אל-עיסאווייה שנותרו מחוץ לירושלים מאיימת תוכנית E1 שמטרתה יצירת רצף בינוי ישראלי בין ההתנחלות מעלה אדומים לבין ירושלים. אם ימומשו כל התוכניות הללו, תיוותר אל-עיסאווייה כאי פלסטיני קטן ומאוכלס בצפיפות בלב רצף ישראלי.

נתונים

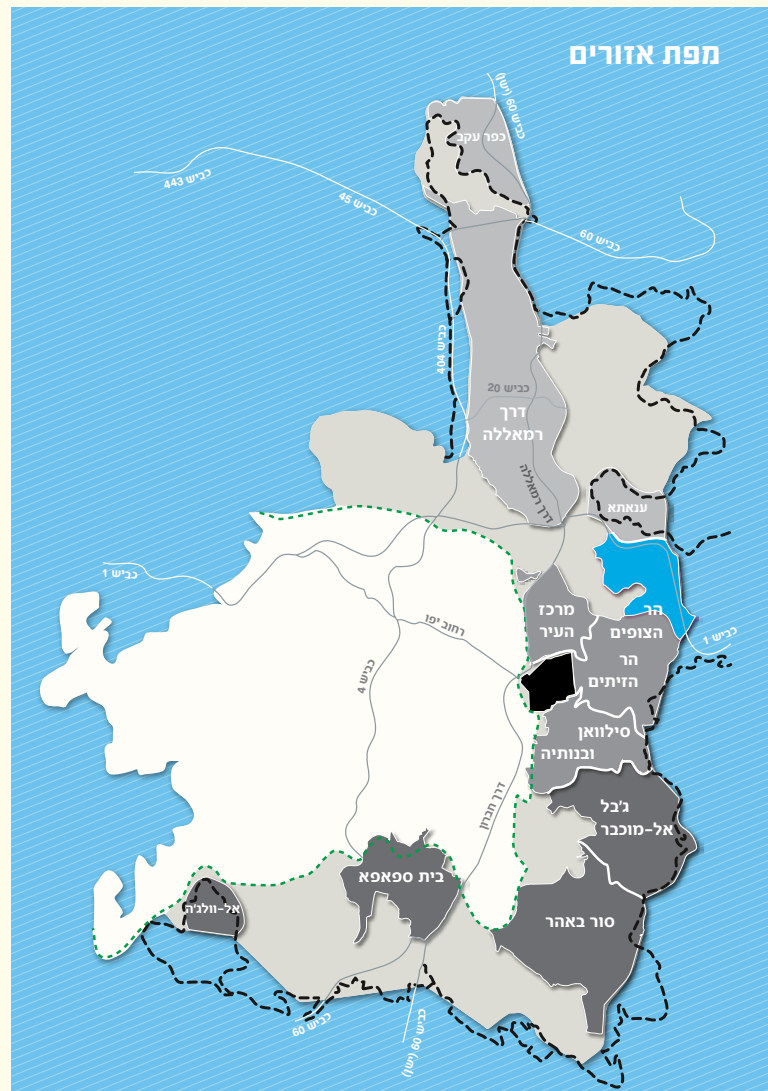
אוכלוסייה 15,500
שטח 2,230 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



בעיות מרכזיות באל-עיסאווייה

מצוקת קרקעות לבניה

אל-עיסאווייה צפופה וחסומה מכל עבר. צמצום השטחים המיועדים לבנייה בשילוב עם קצב גידול אוכלוסייה גבוה מביא למצוקת דיור קשה המאלצת את תושביה לבנות בלי היתרי בנייה. כיום משתרע השטח הבנוי של השכונה על פני כ-800 דונם. למרות חריגה משטחי הפיתוח המותרים בתוכנית, צפיפות האוכלוסין בשכונה גבוהה ומגיעה ל-20 נפש לדונם ברוטו. לשם השוואה, בסוף 2009 התגוררו בשכונות הסמוכות גבעת שפירא וצמרת הבירה 7,678 תושבים בשטח של 981 דונם, כלומר בצפיפות של כ-8 נפשות לדונם. בסוף 2011 עמדה צפיפות האוכלוסין בירושלים כולה על כ-6.5 נפשות לדונם.

מגבלה על גובה הבנייה

על גבעה סמוך לאל-עיסאווייה ממוקם בסיס צבאי ובו אנטנות. כשהוכנה התוכנית השכונתית קבע הצבא תחום מגבלת גובה על הבנייה ברדיוס גדול מסביב לאנטנות. תחום המגבלה, המסומן בתוכנית השכונתית, מכסה כשליש מהשטח המתוכנן וכולל את רוב הוואדי וחלק מהגבעה. בעקבות שינויים בשימוש במתקן הצבאי ובמסגרת הכנת תוכנית התושבים (ראו סיפור מסגרת) נעשה ניסיון לצמצם את המגבלה או לבטלה אך ללא הצלחה. כל עוד הותרה בשכונה בנייה בשתי קומות בלבד, לא היה למגבלה משמעות. אך כעת, כשמוסדות התכנון מתירים בנייה ב-4 ואף ב-6 קומות (באמצעות הכנת תוכנית מפורטת ובהתאם לתכנית המתאר ירושלים 2000 הממתינה להפקדה) משמעות המגבלה הזו היא שברוב שטח השכונה לא ניתן יהיה למצות את תוספת הקומות הפוטנציאלית ולהקל על מצוקת הדיור.

עומס בכבישים

לאל-עיסאווייה ארבע כניסות, מתוכן שתיים בלבד מחברות את השכונה למערכת העירונית ואילו השתיים האחרות מחברות אותה ישירות לכביש מספר 1 ארצי. בפועל רוב התנועה עוברת

בכניסה המערבית מכיוון גבעת שפירא (הגבעה הצרפתית). כתוצאה מכך מתנקזת רוב תנועת הרכבים לרחוב הראשי המשובש והרעוע של השכונה. פרט לרחוב זה ישנו כביש נוסף היוצר טבעת בראש הגבעה. מצבו הפיסי של כביש זה טוב יחסית ואפילו קיימים בו קטעי מדרכות. ואולם, במרכזו ממוקם ב"ס לחינוך מיוחד אליו מגיעים תלמידים משכונות סמוכות. כתוצאה מכך בשני הכבישים הללו קיימים עומסי תנועה גבוהים מעל ומעבר ליכולת ההכלה שלהם. לאחרונה שדרגה העירייה כביש נוסף, צר ולא סטוטטורי ברובו, וכך מתאפשר השימוש גם בכניסה הסמוכה לקמפוס האוניברסיטה העברית (כניסה זו נחסמה במהלך אינתיפאדת אל אקסה ורק לאחרונה נפתחה שוב לשימוש). מדובר בכניסה צרה המתחברת לרחובות צרים והשימוש בה מקל רק במעט על עומסי התנועה שברחוב הראשי.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר החדשה לירושלים, הממתינה להפקדה להתנגדויות, מציעה להרחיב את התחום המאושר של אל-עיסאווייה רק מעט מעבר לשטחים המבונים בפועל. באמצעות התוכנית ניתנת לתושבי אל-עיסאווייה מסגרת להכשרת הבתים הקיימים ולציפוף המרקם הבנוי, באמצעות תוספת קומות ותוספת יחידות דיור, אך לא ניתנת הקצאה מספקת של שטח פנוי לבנייה חדשה בעתיד. עורכי תוכנית מס' 11500 (תוכנית התושבים, ראו סיפור מסגרת) נדרשו, על-ידי מוסדות התכנון, לצמצם את שטח תוכניתם ולהתאימה לכתם המיועד לאל-עיסאווייה בתוכנית ירושלים 2000, בטענה כי לא ניתן לחרוג מהקביעות של תוכנית זו. למרות זאת, באותן וועדות תכנון, ובאותה משבצת קרקע, אושרה חריגה מתוכנית המתאר לשם הקמת גן לאומי (להלן).

גן לאומי

עתודת הקרקע הטבעית להרחבת אל-עיסאווייה נמצאת מדרום לשטחים הבנויים כיום, על המדרון שלמרגלות הבסיס הצבאי. לשטח הפנוי נגישות טובה והוא מהווה המשך ישיר לרצף הבינוי.

בנוסף, זהו השטח היחיד שלא נחסם עד כה באמצעות מיזמי פיתוח אחרים. על שטח זה, למרות שהוא נעדר ערכים סביבתיים מיוחדים, בחרה עיריית ירושלים בשיתוף עם רשות הטבע והגנים הלאומיים, לפתח גן לאומי. תוכנית הגן הלאומי משתרעת על כ-730 דונם, מהבית הדרומי של עיסאווייה ועד לבית הצפוני של שכנתה אט-טור, תוך ביטול שטחי הרחבה שניתנו לשכונות אלה בתוכנית המתאר ירושלים 2000. התושבים סבורים כי מטרת הגן היא הגבלת פיתוחן של שתי שכונות פלסטיניות צפופות. התוכנית לגן הלאומי הופקדה להתנגדויות הציבור בסוף 2011, אך פניה לבית המשפט עצרה את התהליך בדרישה שהתוכנית תתורגם לערבית. בעוד ערעור לבית המשפט העליון תלוי ועומד, עשרות תושבי אל-עיסאווייה, בסיוע עמותת במקום, הגישו התנגדויות לתוכנית. לאחר השימוע בהתנגדויות, שהתקיים בנובמבר 2013, בהליך פתאומי ומזורז, אושרה התוכנית, בשינוי גבולות סמלי, והתושבים הגישו בקשה לקבלת רשות לערוך בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה.

מטמנת עודפי עפר

מצפון לאל-עיסאווייה עובר ואדי מוליכ (נחל אוג) אשר בשטחו אדמות בעלות תושבי אל-עיסאווייה, ענאתא ושוועפאט. במסגרת תכניתם ביקשו תושבי אל-עיסאווייה להקים על האדמות בבעלותם שבואדי מבנים למלאכה ולתעסוקה ואף שקלו להקים שם בית ספר תיכון. בקשתם לא התקבלה. ב-2008 החלה עיריית ירושלים לקדם הקמה של מטמנה לעודפי עפר במקום, וכן אתר לטיפול בפסולת יבשה ובפסולת בניין. בנובמבר 2012 הופקדה תוכנית המטמנה להתנגדויות הציבור. ממסמכי התוכנית עולה כי אפיק הנחל ייסתם ובמקומו יוקם הר מלאכותי אשר בעתיד הרחוק ייתכן כי יפותח כפארק ציבורי. מי הגשמים ינוקזו בשתי תעלות, אחת מצפון להר החדש ושנייה מדרום לו. בעלי הקרקע, כמו גם אנשים החיים בוואדי וסמוך לו, הגישו התנגדויות לתוכנית אשר לה השפעות סביבתיות וקנייניות משמעותיות.



מאבק התושבים למען תוכנית הולמת

לאחר שהתוכנית השכונתית (מס' 2316) מיצתה את פוטנציאל הבניה שבה, נאלצו תושבי אל-עיסאווייה לבנות בתים למגורים ללא היתרים בשטחים שאינם מיועדים לכך ובשטחים שאינם מתוכננים כלל. כתוצאה מהבניה הספונטאנית הזו הוצאו צווי הריסה רבים שחלק מהם בוצע בפועל. בעקבות זאת, לקחו התושבים, בשיתוף עם עמותת "במקום", אחריות על עתידם והחלו, בראשית 2004, בקידום תוכנית מתאר מפורטת חדשה לשכונה. התכנון נערך במהלך משותף של נציגות תושבים רחבה עם צוות תכנון מקצועי. כמו כן תואמה התוכנית עם מהנדסי עיריית ירושלים ומתכנני המחוז במשרד הפנים שאף ברכו על היוזמה והבטיחו לסייע במימושה.

תוכנית מס' 11500 יצאה לדרך עם תקוות גדולות אשר רובן ככולן נכזבו. במסגרת התוכנית הוצע להכפיל את שטח השכונה באופן שיאפשר את הסדרת הבנייה הספונטאנית ויספק עתודת קרקע לבנייה נוספת בעתיד. כמו כן, הוצע לשנות את ייעודי הקרקע הקיימים בתוכנית מס' 2316, לשם יצירת התאמה בין ייעודי הקרקע לבין פיזור הבנייה בשטח. שטחים מבונים בפועל קבלו ייעוד קרקע למגורים, כבישים שאינם ניתנים למימוש בוטלו ובמקומם הוצעו דרכים חלופיות, המבוססות לרוב על דרכים קיימות. התוכנית החדשה כללה תוספת שטחים נרחבים עבור מבני ציבור וחינוך. בנוסף, הוצע מערך דרכים חדש שכלל את הסדרת ארבע הכניסות לשכונה וחיבורן למעין כביש טבעת שתפקידו להנגיש איזורים בהיקף השכונה ולמתן את עומסי התנועה שבדרכים הפנימיות. בתוכנית נעשה ניסיון להביא לפתרון מכלול הבעיות התכנוניות בשכונה.

אך המשוליים לא אחרו לבוא. שנה לאחר תאום המתווה הראשון לתוכנית עם מוסדות התכנון החלו אותם מוסדות לקדם תוכנית לגן לאומי מדרום לשכונה. כעבור מספר שנים, אושרה להפקדה תכנית המתאר ירושלים 2000 מבלי שהיא עודכנה בהתאם לשטחי ההרחבה המתואמים ובאופן המבטל את רובם. ובסוף הגיעה תוכנית המטמנה וחסמה את השכונה גם מצפון. במצב דברים זה החליטו התושבים לחדול מתכנון שכונתם והחזירו את המשימה לידי העירייה. בסוף 2010 התחייב מהנדס העירייה לקדם תוכנית לשכונה בגבולות מצומצמים אך מאז לא נעשה דבר. כמעט עשור אחרי תחילת קידום התכנית, לאל-עיסאווייה אין תוכנית מתאר חדשה וגם לא אופק תכנוני, הבנייה הספונטאנית נמשכת, צווי הריסה חדשים מונפקים, התשתית הפיסית הולכת ומתדרדרת והתושבים מרגישים חנוקים.



תשתיות מאולתרות

התוכניות המאושרות באל-עיסאווייה

תוכנית מתאר מס' 2316 לאל-עיסאווייה	663.0 דונם
שתי תוכניות לתחנות דלק (4902, 5036)	9.0 דונם
חלק מתוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62	59.5 דונם
חלקים מהתוכניות (14049, 4752) לדרך מנהרת הר הצופים	154.0 דונם
חלק מתוכנית מס' 4584' לחלק מכביש הטבעת המזרחי	154.0 דונם
חלק מתוכנית מס' 3116 לכביש ארצי מספר 1	104.2 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 3203 לאוניברסיטה העברית	74.3 דונם
חלקים מתוכניות המתאר (1541, 3361) לגבעת שפירא	27.0 דונם
סה"כ שטח מתוכנן	1,245.0 דונם
שטח לא מתוכנן	985.0 דונם
סה"כ שטח השכונה	2,230.0 דונם

בנוסף, אושרו שש תכניות נקודתיות מבלי להוסיף שטח לשכונה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתכניות מאושרות

שימוש בפועל	תכניות		ייעוד
	דונמים	%	
ברוב שטחי המגורים בשכונה (כ-90%) מותרת בניה ב-50 אחוזים בלבד. במרכז ההיסטורי זכויות הבנייה גבוהות יותר. בפועל שטחי הבנייה מתפרסים על כ-800 דונם. למעלה מ-200 בתים בנויים בשטחים שאינם מתוכננים ובשטחים פתוחים. בשכונה עשרות בתים "חורגים" המתנשאים לגובה של 4-6 קומות.	366	16	מגורים*
למעלה ממחצית מהשטחים הפתוחים של אל-עיסאווייה אינם כלולים בתוכנית השכונתית ואינם מיועדים לתושבי השכונה (כ-150 דונם כלולים בתוכניות לדרך מנהרת הר הצופים וכ-60 דונם מיועדים כשמורת טבע מתוקף תוכנית מיושנת). שטחים אלה כלולים בתוכנית הנגן הלאומי (ראו: גן לאומי). בתוכנית השכונתית השטחים המוגדרים כפתוחים מצויים בעיקר במורד הוואדי, שבמרכז הכפר, ובשולי הגבעה ובנוסף ישנם שלושה מגרשים הנראים כמיועדים לגינות כיש. בפועל השטחים שבוואדי מבונים באינטנסיביות, השטחים שבשולי הגבעה מבונים באופן חלקי ובשכונה אין אף לא גינת משחקים אחת.	313	14	שטחים פתוחים
כמחצית מהשטחים למבני ציבור באל-עיסאווייה אינם מיועדים לתושביה (כ-42 דונם כלולים בתוכנית לקמפוס האוניברסיטה העברית וכ-8 דונם כלולים בתוכנית לגבעת שפירא. בשני המקרים מדובר בשטחים פנויים). השטחים הנוותרים למבני ציבור (כ-50 דונם בלבד) מיועדים להקמת חמישה בתי ספר ושבעה אשכולות גנים. בפועל בתי הספר נבנו, מבלי שהופקע כל השטח המיועד עבורם ומבלי שמוצו זכויות הבנייה. אשכול גנים אחד בלבד מומש. בתי הספר היסודיים פועלים מעבר לקיבולת שלהם ובשכונה אין כלל ב"ס תיכון. תלמידים רבים נאלצים לצאת ללימודים בבתי ספר פרטיים ובנות התיכון לעיתים נאלצות לוותר על הלימודים בשל העדר ב"ס עבורן בשכונה.	111	5	מבני ציבור
הדרכים המתוכננות בתכנית השכונתית, פרט לרחוב הראשי ולשני כבישים מקומיים נוספים, לא פותחו. הכבישים שפותחו זכו לפיתוח חלקי בלבד ומצבם ירוד. את שאר הדרכים המתוכננות לא ניתן לבצע בשל הבנייה האינטנסיבית בשטח. מנגד, בשטח קיימות דרכים המשמשות את התושבים, אך אינן כלולות בתוכנית השכונתית ולפיכך חסרות מעמד סטטוטורי. דרכים אלו לא פותחו במשך שנים ובהעדר מעמד סטטוטורי אין צפי לפיתוחן בעתיד.	125	6	דרכים בשכונה
אל-עיסאווייה מוקפת בכבישים ראשיים. כביש מספר 1 ארצי, המהווה ציר תנועה חשוב ומחבר בין ערי החוף לבין ירושלים וים המלח, חובק את השכונה מצפון וממזרח ומטיל עליה מגבלות בניה משמעותיות. במזרח משתלב הכביש בתוואי העתידי של כביש הטבעת המזרחי אשר למרות היותו כביש עירוני ראשי מתוכנן כאוטוסטראדה לכל דבר. בפועל הכבישים הראשיים אושרו אך פותחו רק על חלק מתחומם. קטע אחד המשותף לשני כבישים אלו ומצוי בסמוך לאל-עיסאווייה ממזרח פותח ככביש הפרדה בין ישראלים לפלסטינים וחומה בגובה 3 מטר ניצבת במרכזו.	315	14	דרכים ראשיות וארציות
בית עלמין, שתי תחנות דלק, ומתקן הנדסי.	15	1	אחר
התוכנית השכונתית חלה על שטח קטן במיוחד ומותרת שטחים חשובים ונחוצים בלתי מתוכננים. כמו כן, ישנם שני איים מבונים בלב השכונה עליהם התוכנית לא חלה.	985	44	שטח לא מתוכנן
	2,230	100	סה"כ

*בייעוד הקרקע למגורים הנפוץ ביותר מותרים 50% בניה, עד שתי קומות. יוצאים מן הכלל הם שני מתחמים במרכז הכפר בהם אחוזי הבניה המותרים הם 70% בשלוש קומות.

רקע על אט-טור

שכונת אט-טור נמצאת בחלקה המרכזי של ירושלים המזרחית, על המדרונות המזרחיים של ג'בל אז-זייתון (הר הזיתים). ההר, הקרוי על שם כרמי הזיתים הרבים שכיסו בעבר את רוב שטחו, קשור למסורות היסטוריות ודתיות בצורות, באיסלאם וביהדות. השכונה עצמה גובלת באדמות אל-עיסאווייה מצפון, אס-סוואנה ממערב, ואש-שייאח מדרום. הגבול המזרחי של השכונה נקבע בחלקו הדרומי על ידי מכשול הפרדה, ובחלקו הצפוני על ידי הגבול המוניציפלי של ירושלים. הכפר ההיסטורי אט-טור (פירושו "ההר", בארמית) נבנה על חורבותיו של כפר רומי בשם "בית-פאג'י" ("בית התאנים", בארמית), אשר מייסדיו הגיעו מאזור חברון ומכפרים בגדה המזרחית של הירדן. עדויות לכך שאט-טור נחשב כפר גדול, נמצאות ברשימות-מס עוד מהתקופה העות'מאנית מהמאה ה-16. מאוחר יותר, בתקופת המנדט הבריטי, גדל מספר תושבי הכפר כמעט פי שלוש. כיום, אוכלוסיית הכפר מורכבת ברובה ממוסלמים וממיעוט נוצרי. הנוכחות הנוצרית בשכונה קיימת בעיקר בשל הרקע הדתי וההיסטורי של המקום, ובשל המזרזים הרבים הקיימים בו. רוב התושבים הנוצרים חיים במנזרים, ומספר משפחות ובודדים חיים בשכירות במבנים השייכים לכנסיות, הממוקמים מחוץ לתחומי המנזרים. בתקופת השלטון הבריטי נכלל אט-טור במרחב העירוני של ירושלים, בניגוד לתקופה הירדנית (1949-1967) בה נחשב הכפר כפרבר בעל מעמד חברתי-כלכלי גבוה. מאז 1967, עת נכלל רוב האזור הבנוי של אט-טור בתוך השטח המוניציפלי של ירושלים, החלה הדרדות חברתית-כלכלית חריפה, ועד היום סובלים תושביו מאיכות חיים ירודה. תושבי השכונה רואים בשכונת המשנה ח'לת אל-עין והשטחים הפנויים בסמוך לה כעתודת הקרקע העיקרית לפיתוח עתידי, וזאת למרות שהשכונה טרם זכתה להכרה של הממסד.

2.2 אט-טור

ירושלים מרכז - מרחב הר הצופים - הר הזיתים

נתונים

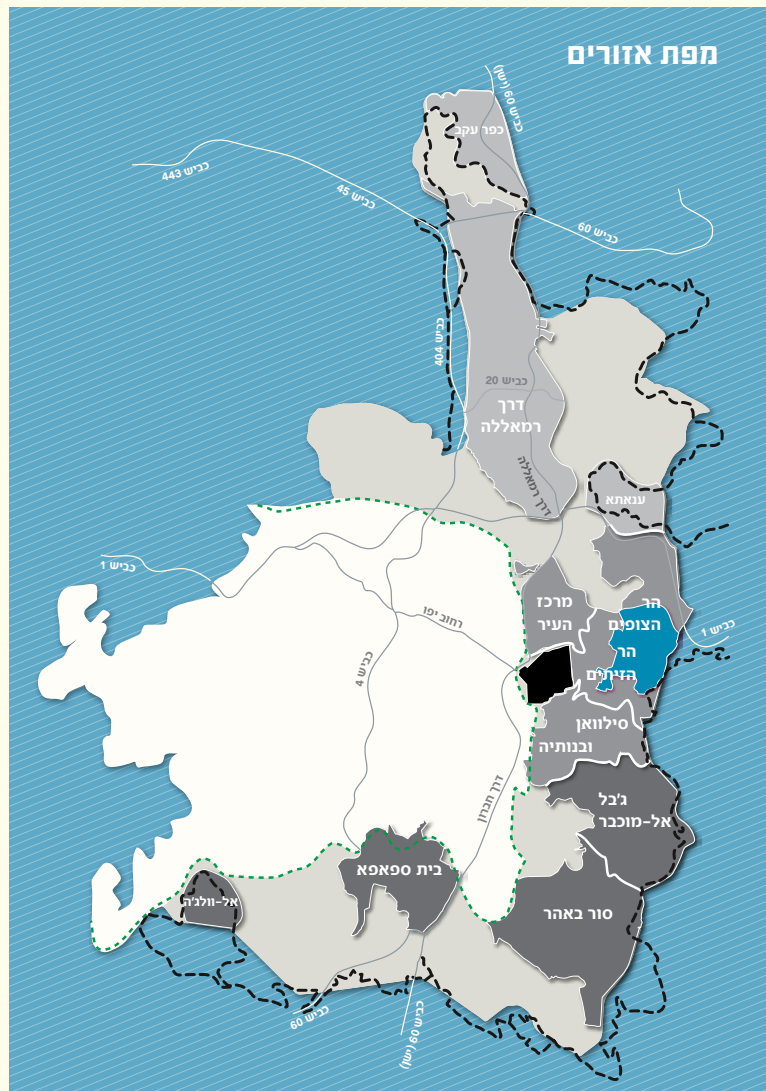
אוכלוסייה 23,000
שטח 1,747 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



בעיות מרכזיות באט-טור

מצוקת המגורים והריסות בתים

האיזור המרכזי והוותיק של השכונה בנוי בצפיפות רבה, והשטחים הפנויים לבניה של בתי מגורים הם מעטים. מכיוון שהשכונה חסומה מכל צדדיה על-ידי שכונות פלסטיניות, כבישים ראשיים והגבול המוניציפלי של העיר, לא קיימים בשולי השכונה אזורים פנויים היכולים להוות עתודות קרקע לפיתוח ובנייה. התקווה להתרחבות נותרה רק לכיוון צפון-מזרח, אזור שבו מקודמת תוכנית לגן לאומי (ראו: הגן הלאומי). בשטח זה נמצאת גם תת השכונה ח'לת אל-עין, שאינה מוכרת על ידי הרשויות (ראו סיפור מסגרת). בשכונה קיימים אזורי מגורים נוספים הנחשבים גם הם כלא מוכרים, כיוון שהם לא נבנו בשטחים המיועדים למגורים. תושבי השכונה, בעיקר אלו החיים באזורים נטולי ההכרה והתכנון, חיים תחת איום מתמיד של צווי הריסה ופינוי. באחד מאירועי ההריסה האחרונים התרחש בבוקר קר וגשום בדצמבר 2012, ובו נעקרו מביתם, בפחות משעה שניתנה להם לארגון חפציהם, 11 אנשים, ביניהם 7 ילדים.

התנחלויות

התנחלות "בית אורות", אשר הינה התנחלות הראשונה שנבנתה בלב השכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית, נמצאת בקצה המערבי של שכונת אט-טור, על גבול שכונת אס-סוואנה. הקרקע עליה נבנתה ההתנחלות יועדה במקור "כשטח למבני ציבור", עליה תוכנן להיבנות בית ספר שכונתי לבנות. בתחילת שנות התשעים



מרכז הכפר

מערבי של השכונה, ליד מלון שבע הקשתות והתצפית לעבר העיר העתיקה, הוקמה ב-2006 התנחלות נוספת, קטנה יותר, בשם "בית החושן". במקום מתגוררים כ-30 מתנחלים, בשני מבנים צמודים ומעליהם מתנשא דגל ישראל ענק שנראה ממרחקים. משפחה פלסטינית המשיכה להתגורר בקומת הקרקע של אחד המבנים עד נובמבר 2012, עת פונתה מביתה בכוח. מתנחלי "בית החושן" נוהגים לארח על גג ביתם קבוצות תיירים למפגשים ולתצפית על האזור.

הגן הלאומי

החל משנת 2005 פועלים נציגי רשות הטבע והגנים הלאומיים, הרשות לפיתוח ירושלים ועיריית ירושלים, לקידום תוכנית לגן לאומי על מורדותיו המזרחיים של הר הצופים. התוכנית משתרעת על שטח של כ-750 דונם בין שכונת אט-טור ואל-עיסאווייה. גבולה הדרומי של תוכנית הגן הלאומי נושק לבתיה הצפוניים של שכונת ח'לת אלעין באט-טור וגבולה הצפוני מתפתל בין בתיה הדרומיים של אל-עיסאווייה באופן החוסם את התפתחותן של שתי השכונות. התוכנית אושרה בוועדות התכנון והופקדה להתנגדויות בנובמבר 2011. בתגובה, עתרו התושבים לבית המשפט בטענה שהתוכנית לא תורגמה לערבית. במהלך תקופת ההתדיינות בעתירה הוקפאו ההליכים בתוכנית. לאחר שהעתירה נדחתה התארגנו תושבי השכונה והגישו התנגדויות רבות לתוכנית. לאחר השימוע בהתנגדויות, שהתקיים בנובמבר 2013, בהליך פתאומי ומזרז, אושרה התוכנית, בשינוי גבולות סמלי (בצד של אל-עיסאווייה), והתושבים הגישו בקשה לקבלת רשות לערור בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה.

שמורת הטבע

בתוכנית השכונתית (מס' 2733), שאושרה בסוף שנות ה-80, יועד חלק ניכר מהשטח הפנוי דאז במרכז השכונה לשמורת טבע. במהלך השנים, נבנו באזור בתים ובמקביל אושרו שתי תוכניות נקודתיות שהקטינו את שטח השמורה. תוכנית אחת מבין אלו מגדירה שטח להקמתו של בית ספר, וזאת במסגרת החלפת השטחים עם ישיבת אורות (ראו: התנחלויות). כיום, שטח השמורה בנוי כמעט כולו.

תשתיות ושירותים

המצב המחפיר של הכבישים ברחבי אט-טור מעיב באופן ישיר על מערך התשתיות והשירותים הציבוריים בה. בדרך כלל תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותאורה מלוות את תוואי הדרכים, ולכן, בשכונה שבה לא קיימת מערכת דרכים סבירה נעדרות גם תשתיות אלה כמעט לחלוטין. במקרה של אט-טור, מערכות הניקוז והביוב רעועות במיוחד. בשל כך נפגעת קשה רמת החיים של התושבים. חלקים שלמים של השכונה

אינם מחוברים כלל לרשת הביוב והתושבים נאלצים לחפור בורות ספיגה. המבנה הטופוגרפי הקיצוני גורם להצפות עונתיות, דבר המאלץ חלק מהתושבים לעזוב את בתיהם לתקופות קצרות במהלך החורף. בנוסף, תאורת הרחוב אינה מתוחזקת כראוי, ובמקצת מהכבישים אין היא קיימת כלל. לרוב חלקי השכונה אין נגישות של תחבורה ציבורית ומצב המדרכות והחניה גם הוא בעייתי במיוחד.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

בתוכנית המתאר המקומית החדשה לירושלים, אשר הפקדה להתנגדויות מעוכבת מאז 2009, מוצעת תוספת יחידות דיור באמצעות ציפוף המרקם הבנוי, וכן מוצע שטח להרחבת השכונה בעתיד. שטח זה, שבפועל בנוי בחלקו, קטן משטח התוכנית המקודמת על ידי התושבים (ראו סיפור מסגרת). יתרה מזאת, בינתיים הופקדה התוכנית ל"גן לאומי מורדות הר הצופים", אשר נוגסת משטח ההרחבה (ראו: גן לאומי). בשטחי הציפוף נקבע שבמערב השכונה ובדרומה תותר בנייה של עד ארבע קומות ובמזרח השכונה בניה של עד 6 קומות, בכפוף להגבלה של בניית שתי קומות נוספות בלבד על גבי בניין קיים. בהתאם להגבלה הזו, במקרה של בניין קיים בן קומה אחת, תוספת שתי קומות מגיעה לשלוש קומות בלבד ובניית קומה רביעית אסורה. מאחר שחלקים בלתי מבוססים מהשכונה כבר בנויים בבתים בני ארבע קומות, ציפוף השכונה המוצע יכול לספק מספר זניח של יחידות דיור חדשות. בשנים האחרונות אושרו, בשטחים המיועדים לציפוף, מספר תוכניות נקודתיות שקבלו זכויות בנייה התואמות את תוכנית המתאר ירושלים 2000, שרובן מבקשות להכשיר בנייה קיימת. תוכנית המתאר ירושלים 2000 מתייחסת בין היתר לשטחים פתוחים ולשטחים לשימור בשכונה. שמורת הטבע (ראו: שמורת הטבע) מסומנת כפארק שכונתי, מבלי להתייחס לכך שחלק מהשמורה כבר בוטל. פארק שכונתי נוסף סומן בקצה הצפון מערבי של השכונה, בשטחי הכנסייה, צמוד לכנסיית אוגוסטה ויקטוריה. באזור המזרחי של השכונה מסומנים שטחים פתוחים נוספים ומצפון לשכונה מסומן חלק מהשטח של "גן לאומי מורדות הר הצופים" (ראו: הגן הלאומי) כפארק מטרופוליני. בקצה הדרום מערבי של השכונה מסומן איזור לשימור, נוסף על כך שרוב השכונה כלול במגבלות החלות על שטח "אגן העיר העתיקה".

תושבי ח'לת אל-עין עוסקים במלאכת התכנון

החל משנת 2006 פועלים תושבי שכונת אט-טור, לרבות כעלי הקרקעות בח'לת אל-עין ובסיוע המנהל הקהילתי, לקדם תוכנית מתאר חדשה, לשכונת משנה של אט-טור שאינה מוכרת על ידי הרשויות הישראליות. ח'לת אל-עין נמצאה בחלקה הצפון מזרחי של אט-טור ותוכנית התושבים כוללת את שטח השכונה הכלול בתוך הגבולות המוניציפליים של ירושלים (כ-800 דונם). לצורך כך, שכרו התושבים את שירותיו של אדריכל פרטי, והחלו במסע המפך להשגת הכרה. חלק מהשטח אינו מתוכנן כלל, חלק אחר מיועד כשטח ציבורי פתוח וחלק קטן מיועד כשטח נוף פתוח.

במסגרת התוכנית מוצע להרחיב את השטחים המותרים לפיתוח באט-טור, כלפי צפון, ולנצל שטח פתוח שבבעלות תושבי השכונה ליצירת אזורי מגורים נוספים, גינות שכונתיות, דרכי גישה ובעיקר שטחים המיועדים לבנייה ציבורי. מטרה נוספת של התוכנית היא הכשרה בדיעבד של בתים הבנויים בשטח, ללא היתרים, שסכנת ההריסה מרחפת עליהם. התוכנית נעשתה בתאום עם עיריית ירושלים ובעידוד, אך לאחרונה מאיימת עליה התוכנית ל"גן לאומי מורדות הר הצופים" הנוגסת בשטחים הפנויים, וכמעט לא מותירה לשכונה המתוכננת שטחים להרחבה מעבר לאזורים שממילא בנויים. התושבים החליטו לקחת את המצב לידיהם, לעקוף את עיריית ירושלים (כפי שמאפשר החוק), ולהגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית לתכנון ובניה, אשר תירש בתורה להכריע בין שתי תוכניות שקודמו על אותו שטח, האחת על ידי רשות הטבע והגנים והשנייה על ידי התושבים.



מגרשים פנויים

התוכניות המאושרות באט-טור

619.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 3085 לחלק מאט-טור ואש-שייח
309.2 דונם	תוכנית מתאר מס' 2733 למרכז אט-טור
69.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 3092 לחלק מאט-טור ואס-סוואנה
292.6 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה
110.2 דונם	חלקים מהתוכניות (14049, 4752) לדרך מנהרת הר הצופים
1,400.0 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
347.0 דונם	שטח לא מתוכנן, כולל שטח מחוץ לגבולות ירושלים
1,747.0 דונם	סה"כ שטח השכונה

במהלך השנים, אושרו כ-10 תוכניות נקודתיות, שלא הוסיפו לשכונה שטח.

יעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		יעוד
	%	דונמים	
ייעודי הקרקע למגורים תואמים רק באופן חלקי את אזורי המגורים הקיימים. ישנם אזורי מגורים שלמים הנמצאים על קרקע בעלת יעוד אחר (שטח נוף פתוח, שטח ציבורי פתוח, שמורת טבע, שטח למבני ציבור). באזורי המגורים הנמצאים בשטחים המיועדים לכך, זכויות הבניה אינן מספקות. הן נקבעו עבור אזור כפרי בעוד שכיום יש לשכונה אופי עירוני. בדרום השכונה, בסמוך לגבול עם שכונת אש-שייח, נבנה פרויקט מגורים גדול על קרקע ששייכת לכנסיה. הבנייה התאפשרה באמצעות שינוי יעוד הקרקע מיעוד של "שטח למוסד" ליעוד של "מבנים ומוסדות ציבור ודת".	25	446	מגורים*
התוכניות התקפות בשכונה מייעדות שטחים פתוחים מכל עברי השכונה, למעט ממערב לה. מצפון, בחלק משכונת ח'לת אל-עין, מיועדת הקרקע לשטח ציבורי פתוח (ראו סיפור מסגרת). חלק אחר של ח'לת אל-עין מיועד להפוך לגן לאומי (ראו: הגן הלאומי). ממזרח, יש רצועת שטח המיועדת לשטח נוף פתוח וקיימים בה לא מעט בתים. השטחים הפנויים מדרום, מיועדים לשטח נוף פתוח של מוסד. בפועל, שטחים אלו הם בבעלות הכנסייה ואינם נגישים לתושבי השכונה. בתוך השכונה, ישנו מגרש כדורגל על שטח המיועד לכך, ולא קיים שטח המיועד לגינת כיס.	29	508	שטחים פתוחים
מערך הדרכים המתוכנן תואם באופן חלקי ביותר את מערך הדרכים הקיים בשכונה אשר זקוק בדחופות לשדרוג. כתוצאה מחוסר התאמה זה, רוב הכבישים המתוכננים לא פותחו ולא ניתן יהיה לפתחם בעתיד. מצב הכבישים המשרתים את תושבי השכונה מידי יום ביומו הוא במצב פיזי ירוד מאד: פריסתם אינה מספקת, כמעט ולא קיימות מדרכות, ותחזוקתם לוקה בחסר. ישנם אזורי מגורים שלמים שאין אליהם גישה כלל, כגון ח'לת אל-עין (ראו סיפור מסגרת).	12	208	דרכים
בשכונה קיימים כעשרים מגרשים המיועדים למבני ציבור ומוסדות, מחציתם לא פותחו מעולם. מתוך המגרשים שלא פותחו, שניים מיועדים לבתי ספר עירוניים, והשאר קטנים ומתאימים יותר לגני ילדים. בפועל, קיים לפחות גן ילדים אחד ובית ספר יסודי הפועלים בבתי מגורים שכורים, המפוזרים בשכונה. מכלל המגרשים שפותחו, על שלושה מהם קיימים בתי ספר עירוניים עבור ילדי השכונה (מתוכם אחד פועל כבית ספר תיכון), ועל מגרש נוסף בנוי המסגד השכונתי. שטח נוסף נמצא בתחום ההתנחלות בית אורות (ראו: התנחלויות). שאר המגרשים משמשים למוסדות כלל עירוניים כגון: שני בתי חולים, כנסיות, בית ספר לחינוך מיוחד ובית ספר לאחיות. המגרש השני בגודלו בשכונה, המיועד "לשטח למבני ציבור", בנוי כמעט במלואו במקבצי מגורים.	12	205	מבני ציבור ומוסדות
כולל שטח למלונאות, שטח לבית קברות, שטח לא מתוכנן בתוך גבולות ירושלים (284 דונם) ושטח מחוץ לגבול המוניציפלי (63 דונם).	22	380	אחר
	100	1,747	סה"כ

* לפי יעוד הקרקע למגורים הנפוץ ביותר באט-טור, אחוזי הבניה המותרים הם 50% משטח המגרש בבניה דלילה של עד שתי קומות. בחלק מהמגרשים ישנה הגבלה על גודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר, וכל מגרש מעל 3 דונם מחייב תכנון מפורט. יוצאים מן הכלל הם שטחי גליני הכפר, שם מותרים אחוזי בניה גבוהים יותר (בין 80% ל-90%) בארבע קומות.

רקע על אש-שייח

שכונת אש-שייח שוכנת במרכז ירושלים המזרחית, על מדרונותיו המזרחיים והדרומיים של ג'בל א-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-שייח בצפון, בקטע הדרך הפונה מערבה ומפריד בין אש-שייח 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. 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 (הממתנה להפקדה) סתמה את הגולל על עתיד השכונה בכך שלא הוצע במסגרתה תיקון לעובדה שעתידי השכונה, לפי התכנון הישראלי, להפוך לעיר מתים. אין ספק כי זהו הנושא המעיק ביותר על חיי היום יום בשכונה.

2.3 אש-שייח

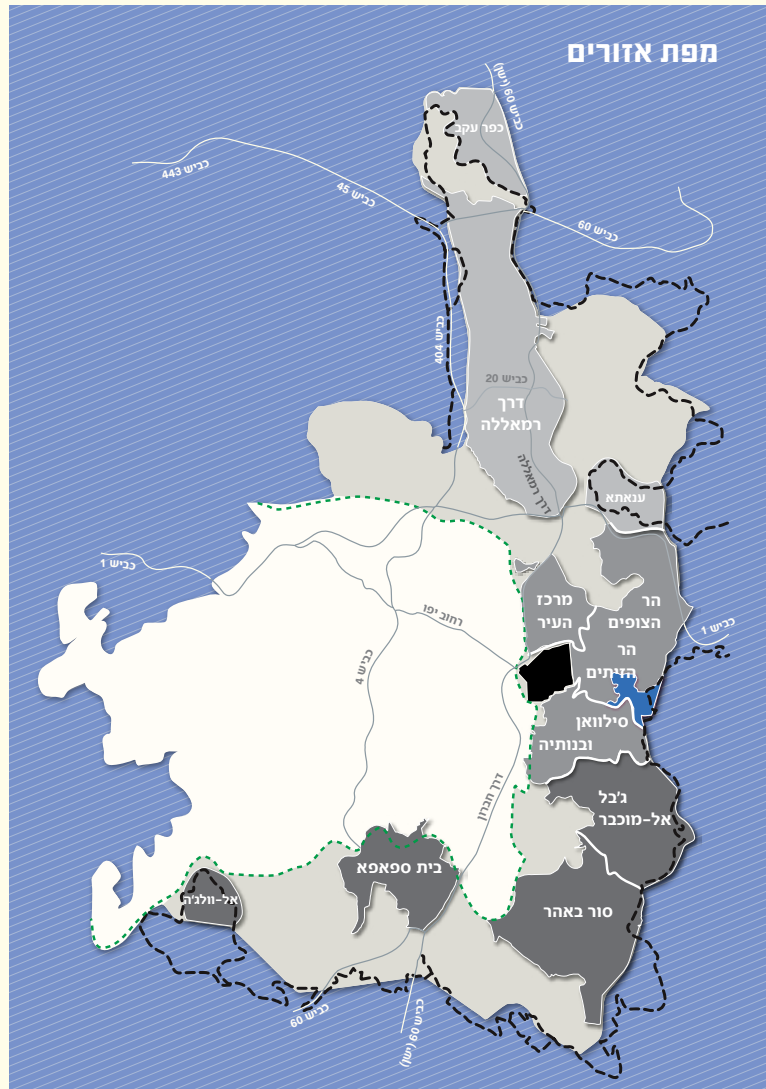
ירושלים צפון - מרחב הר הצופים - הר הזיתים

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



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 שלישי 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.

מכשול הפרדה

מוקפת וחסומה מכל עבר על ידי כבישים, בינוי של שכונות צמודות (אט-טור מצפון, ואדי קדום מדרום), שטחים ירוקים, ומכשול הפרדה. 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).

בקצה הדרום מזרחי של השכונה, ממזרח לדרך אש-שייחא, התואי המתפתל של מכשול הפרדה 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 ומחברים 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

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

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

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 מחודש 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 התוכנית 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.

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 ייעוד 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 ייעוד 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 מהמונה על בתי הקברות מטעם משרד הפנים אשר לפיו אין למשרד עניין בשטח. למרות זאת, שתי התוכניות הקטנות נגנזו 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.



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 הללויות.	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.

רקע על אס-סוואנה

שכונת אס-סוואנה היא שכונת המגורים היחידה היושבת על מדרון המערבי של הר הזיתים. השכונה גולשת מקו הרכס אל אפיק ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), ומגיעה סמוך לשכונת ואדי אג'ג'וז הגובלת בה במערב. מצפון גובלת השכונה בקמפוס האוניברסיטה העברית שבה הצופים, וממזרח באט-טור ובקמפוס אוניברסיטת ברינגהם יאנג (הידועה כאוניברסיטה המורמונית). בדרום גובלת השכונה ברצועת שטח משמעותית הכוללת את בית הקברות היהודי שעל הר הזיתים, בית קברות מוסלמי גדול, ומספר מתחמים השייכים לכנסיות השונות.

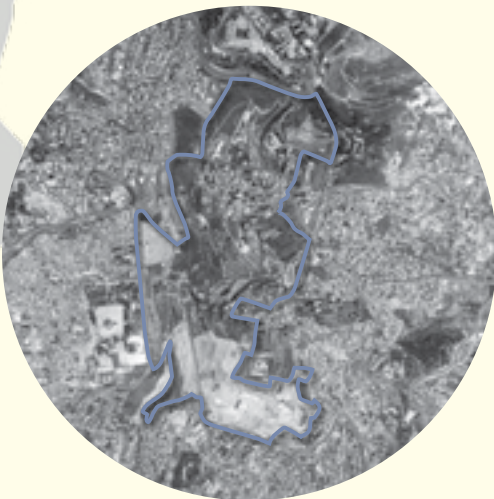
אס-סוואנה התפתחה על האדמות החקלאיות של הכפר אט-טור, אשר בתקופת השלטון העות'מאני בארץ (וגם בתקופה הירדנית) היו חלק מהפריפריה הכפרית של ירושלים. הבריטים כללו את אט-טור ואת אס-סוואנה בתחום העיר, אולם להבדיל מאט-טור, המופיעה בתוכניות המנדטוריות כאזור מגורים, אס-סוואנה כלולה באותן תוכניות בייעוד של שטחים פתוחים מסוגים שונים. השכונה נעדרת מרכז כפרי היסטורי, ומסוף המאה ה-19 החלה להתפתח בלב כרמי הזיתים שמדרום לדרך אט-טור התלולה, העולה אל עבר הר הזיתים.

בתחילת שנות ה-40, השכונה כללה מקבץ של כ-25 בתים, ועד לשנות ה-70 היא גדלה לכ-75 בתי מגורים. אולם, לאחר החלת השלטון הישראלי באזור (בעקבות מלחמת 1967), הוגבלה תנופת פיתוח זו. בתוכנית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה (1977), האזורים בעלי יעוד למגורים הוגבלו לשטח שמדרום לדרך אט-טור, ונקבעה בהם צפיפות מגורים נמוכה. השטח שמצפון לדרך יועד לפיתוח מלונאות, נופש ומוסדות, למרות שכבר היו קיימים שם כ-20 בתים. בשנים שחלפו מאז, נוספו בשכונה בתי מגורים בודדים שנבנו מדרום לדרך, ומספר מוסדות על-עירוניים שנבנו מצפון לה. בהשוואה לשכונות אחרות בירושלים המזרחית, אס-סוואנה מבוססת ואמידה. קרבתה לאזורי המסחר במרכז העיר המזרחית ולמוסדות תיירותיים ורפואיים שבהר הזיתים, מעניקים לה יתרונות רבים. אולם, הקמתם של הגנים הלאומיים מסביב לשכונה מטילה איום גדול להמשך התפתחותה של השכונה.

2.4 אס-סוואנה

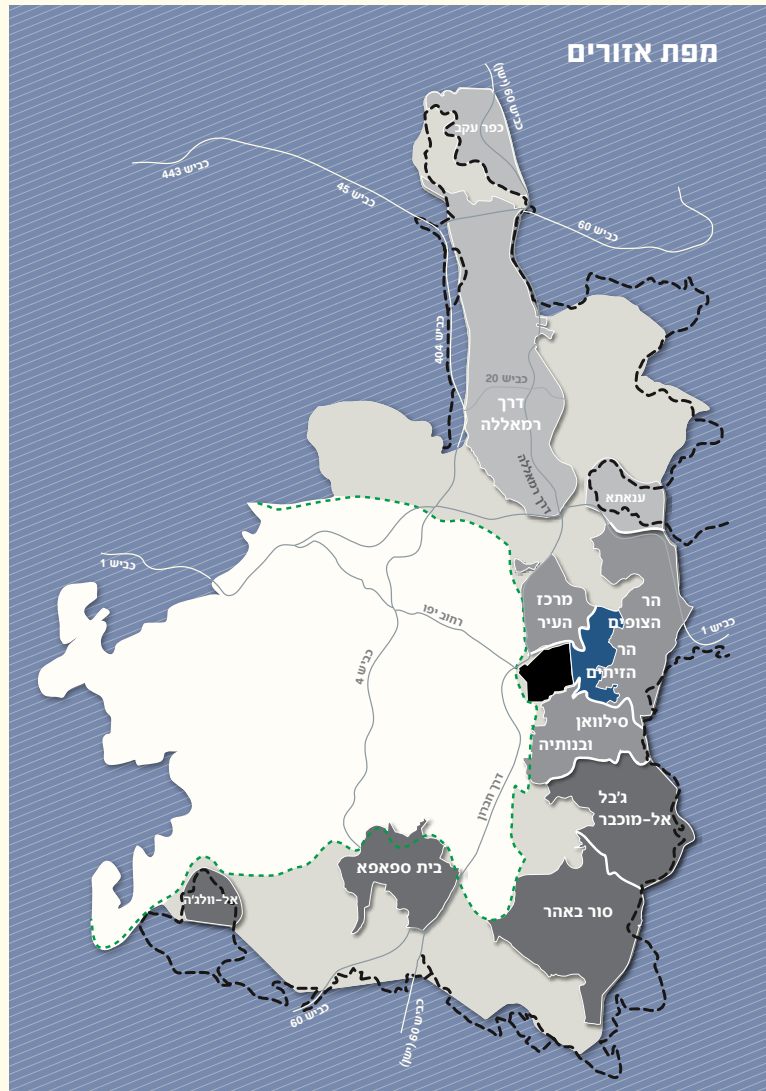
ירושלים צפון - מרחב הר הצופים - הר הזיתים

נתונים
 אוכלוסייה 3,000
 שטח 448 דונם
 שטחים סמוכים 780 דונם



מקרא

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



בעיות מרכזיות באס-סוואנה

מחסור בשטחים למגורים

אזור המגורים העיקרי בשכונה מצוי מדרום לדרך אט-טור, אך גם בו אפשרויות הבנייה, על פי התוכניות המאושרות מצומצמות ביותר, וכמעט כל השטחים המיועדים למגורים כבר מבונים בפועל. תוספת הבנייה האפשרית היחידה היא באמצעות השלמת הבנייה עד לגובה של ארבע קומות (ראו: תוכנית המתאר ירושלים 2000) בבתיים שבהם הדבר טרם נעשה. מצפון לדרך אט-טור הבתים הקיימים והאזורים הפנויים הסמוכים להם, נמצאים על שטחים שיועדו במקור למגורים ותיירות. תוכניות חדשות מייעדות את כל השטח הפנוי באזור זה אך ורק למלונאות. באס-סוואנה היא תופעה הרווחת גם בשכונות הסמוכות לה. כתוצאה מכך נוצר רצף של שכונות פלסטיניות נטולות פוטנציאל לפיתוח, ומופרדות זו מזו על ידי שטחים פתוחים גדולים האסורים לבניה.

גנים לאומיים מוכרזים

התפתחותה של שכונת אס-סוואנה מוגבלת גם על ידי שני גנים לאומיים מוכרזים. "הכרזה" היא כלי רב עוצמה: היא מונעת בתוכנית, וכמעט לא ניתן לשנותה או לבטלה. הגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה, שהוכרז בשנת 1974, הוא הראשון והוותיק ביותר מבין הגנים הלאומיים שהוכרזו. אמנם הגן אינו נושק לשכונה, אך הוא מהווה נקודת התייחסות לגנים הלאומיים שבאו אחריו. בשנת 2000 הוכרז גן לאומי "עמק צורים" הפרוס על כל השטח הפנוי שבצפון אס-סוואנה. הגן קרוי על פי שמו של סוג הסלע שהתגלה באזור

(בערבית, שמה של אס-סוואנה קשור אף הוא לשמו של סלע זה). להבדיל מהגן הלאומי "סובב חומות", שערכיו ההיסטוריים והארכיאולוגיים ברורים (אם כי לא מצדיקים בהכרח את גבולותיו), ערכיו ההיסטוריים של "עמק צורים" מוטלים בספק. גן לאומי זה, נטוע בלב המרקם העירוני של ירושלים המזרחית, מונע את התפתחותם של השכונות הגובלות בו (אס-סוואנה, ואדי אג'ג'וז) ומהווה טריז בין שכונות מרכז העיר המזרחית לבין שכונות הר הזיתים. פיתוח הגן נעשה עבור קהל תיירים ומבקרים הבאים מחוץ לעיר, ללא התחשבות בצרכי היומיום של התושבים המתגוררים בשכונות הפלסטיניות שעל אדמותיהן הוא שוכן. יתרה מזו, גדר אבן מאסיבית מפרידה אותו משכונות המגורים הסמוכות.

מכללות צה"ל

בניגוד בוטה למגבלות הבניה החמורות שהוטלו על אס-סוואנה ושכנותיה, הוכנה בשטח השכונה תוכנית מס' 51870, להקמת מתחם למכללות צבאיות, בסמוך לקמפוס של האוניברסיטה העברית שעל הר הצופים. במסגרת התוכנית למכללה, אשר הופקדה להתנגדויות הציבור בנובמבר 2012, מוצע להקים מתחם צפוף (בניינים בני שמונה קומות אשר רובם חפורים מתחת לפני הקרקע) שבו ירוכזו מספר בתי ספר המכשירים את הקצונה הבכירה של הצבא. המתחם, שיועד בתחילה לבנייתו של בית המשפט העליון, מצוי בצפון אס-סוואנה, בין האוניברסיטה המורמונית למתחם הכנסייה הלותרנית-גרמנית אוגוסטה ויקטוריה. יוזמי התוכנית, משרד הביטחון ועיריית ירושלים, טוענים שמדובר בקרקע מדינה המצויה בתוך מובלעת הר הצופים, שבתחום מדינת ישראל. טענה זו אינה מדויקת כיוון שהרוב המוחלט של השטח עליו יבנה הקמפוס החדש נמצא מחוץ לגבולות המובלעת. מספר התנגדויות הוגשו לתוכנית, על ידי בעלי קרקע ואנשי האוניברסיטה המורמונית.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר החדשה לירושלים, הממתינה להפקדה, אינה מביאה עמה בשורה חדשה לשכונת אס-סוואנה. התוכנית מציעה לקבע, למעשה, את הגבולות המצומצמים של השכונה ולא מציעה עבורה כל הרחבה. שכונת אס-סוואנה כלולה בשטח האגן החזותי של העיר העתיקה ובמתחם לשימור לגביו נקבעו הוראות מיוחדות, אשר עיקרן הגבלת הבנייה לארבע קומות בלבד. המשמעות היא, שניתן להוסיף רק שתי קומות מעל השתיים המותרות בתוכניות התקפות. מלבד הגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה, אף אחד מהגנים הלאומיים החובקים את אס-סוואנה לא מופיע בתוכנית המתאר החדשה.

בית ספר אל-איברהימיה

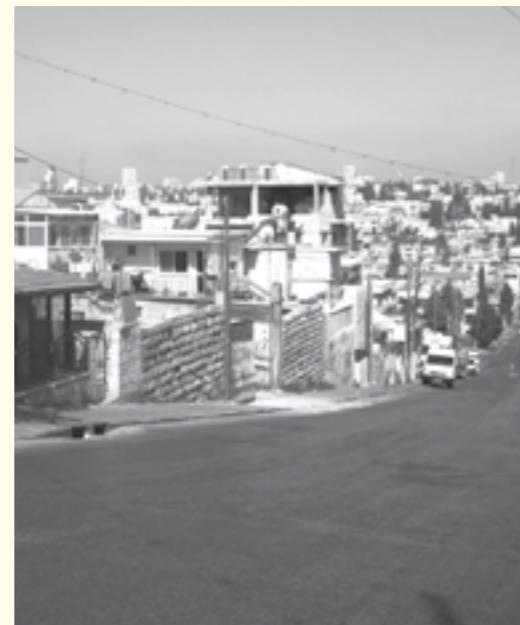
הקמתו של הגן הלאומי "עמק צורים" על ידי רשות הטבע והגנים (רט"ג), לוותה בהתנגדויות מצד בעלי קרקעות תושבי השכונה והנהלת בית הספר אל-איברהימיה. בית ספר פרטי זה, השוכן עוד מלפני 1967 בשכונת אס-סוואנה, ונמצא מצפון לדרך אט-טור, כולל בתוכו יסודי, תיכון ומכללה ומהווה מוסד וותיק מוכר, המבוקש בקרב תושבי ירושלים המזרחית. בשנות השבעים אושרה תוכנית נקודתית (מס' 2177) שהסדירה את ייעוד הקרקע של בית הספר למבנה ציבורי, ואף צירפה אליו מגרש סמוך, מצפון, בייעוד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ). המגרש, שפותח באופן בסיסי בלבד, משמש את בית הספר כמו גם את ילדי אס-סוואנה והשכונות הסמוכות כמגרש כדורגל.

בתוכנית המתאר השכונתית, שהוכנה בשנות ה-80 ואושרה ב-1990, נקבע ייעוד קרקע לגן לאומי עבור שטח נרחב בצפון השכונה. ייעוד הקרקע של מגרש הכדורגל נותר שצ"פ ללא שינוי. לעומת זאת, תוכנית ההכרזה אשר הוכנה בשנת 2000, בסמוך להכרזה של הגן הלאומי "עמק צורים", כללה את מגרש הכדורגל בשטחו, יחד עם שצ"פ נוסף הנמצא בסמוך לשכונת ואדי אג'ג'וז וזאת למרות שעל פי חוק, התוכנית המוכרזת של הגן הלאומי אמורה להיות על שטח שיועד לכך בתוכנית מאושרת.

כשנים שלאחר ההכרזה, רט"ג פירקה את הגדר שהקיפה את מגרש הכדורגל, ובית הספר בנה אותה חזרה, וחוזר חלילה. רט"ג ניסתה למנוע מהורי התלמידים לחנות כמגרש החניה הצמוד לבית הספר בטענה שהוא מיועד לשמש את באי הגן הלאומי. פעולות אלו של רט"ג נעשו באופן מאיים, לעיתים באישון לילה, וגרמו לעימותים פיזיים בינם לבין התושבים. לבסוף, פנו בעלי הקרקעות והנהלת בית הספר לבג"ץ ובמהלך ההתדיינות בעתירה הושגה הסכמה בין הצדדים לפיה גבולות ההכרזה יתוקנו ושטח מגרש הכדורגל לא ייכלל בגבולות הגן הלאומי. כך נוצר המצב שנחשב כסטטוס קוו עד היום: התלמידים ממשיכים לשחק כדורגל, ההורים ממשיכים להשתמש בחניון, והתיירים חולפים על פני גדר בית הספר, בדרכם לבקר בגן. צל הסכסוך עומד בעינו ומונע מן התלמידים והוריהם לבקר בגן הלאומי אשר לא נועד לשרתם.



מגרש הכדורגל ובתי שכונת ואדי אג'ג'וז ברקע



דרך אט-טור



רחוב טיפוס

התוכניות המאושרות באס-סוואנה

חלק מתוכנית מתאר מס' 3092 לחלק מאט-טור ואס-סוואנה
חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה

דונם 346.0

דונם 102.0

דונם 448.0

דונם 0.00

דונם 448.0

סה"כ שטח מתוכנן

שטח לא מתוכנן

סה"כ שטח השכונה

במהלך השנים, אושרו כתריסר תוכניות נוספות לשכונה, חלקן גדולות וחלקן נקודתיות, אך אלה לא הוסיפו לשכונה שטח.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
רוב השטחים המיועדים למגורים בשכונה מצויים מדרום לדרך אט-טור. ייעודי הקרקע בפועל תואמים את פרישת הבנייה אך זכויות הבניה אינן תואמות את היקף הבניה. הזכויות שניתנו בתוכניות מאושרות מתאימות לשכונה בעלת אופי כפרי, אולם עם השנים התפתחה א-סוואנה כשכונה עירונית לכל דבר ותושביה זקוקים לתוספת אפשרויות בנייה.	26	118	מגורים*
חטיבת השטח הפתוחה המשמעותית ביותר בשכונה כלולה בתחום גן לאומי "עמק צורים" והיא פותחה עבור תירות המגיעה מחוץ לשכונה (ראו: גנים לאומיים מוכרזים). חטיבת קרקע נרחבת נוספת, הכלולה בשטחי הכנסייה הלותרנית ומול בי"ח אגוסטה ויקטוריה, מיועדת כשטח ציבורי פתוח אך היא למעשה מנותקת לחלוטין משכונת המגורים על ידי המתחם המתוכנן כעת עבור מכללות צה"ל. בתחום שכונת המגורים ישנם שלושה מגרשים נוספים בייעוד שטח ציבורי פתוח: מגרש כדורגל בצמוד לבית ספר אל-אברהמייה (ראו סיפור מסגרת), מגרש מוצל בתחום האוניברסיטה המורמונית ומבואת כניסה למקבץ בתי מגורים שפותח כמעין גינת כיס. בנוסף, בדרום השכונה ישנם עוד ארבעה שטחים המיועדים כשטח ציבורי פתוח המשולבים עם שטחים למוסדות ציבוריים ליצירת רצועת חייץ בין השכונה לבין שטחי הכנסיות ובתי העלמין שמדרום לה.	36	160	שטחים פתוחים
בשכונה קיימות דרכים סטטוטוריות המשמשות בפועל את התושבים, אך בחלק מהמקרים הן אינן מתוחזקות כראוי. הדרכים המתוכננות מייעדות בעיקר את הדרכים הקיימות להרחבה, באופן העובר בצמידות לבתי מגורים ומונע את השימוש שלהן. שטח ניכר הנמצא מדרום לדרך מנהרת הר הצופים מיועד להרחבה עתידית של הכביש הראשי, על חשבון גן לאומי "עמק צורים", בעוד ששטחי הגן הגובלים בשכונה נשמרים מכל משמר (ראו סיפור מסגרת). דרך הגישה לאוניברסיטה המורמונית, אשר היום היא ללא מוצא, מתוכננת להתחבר עם הכביש הראשי של הר הזיתים (רחוב רבעה אל-עדוויה), העובר מול בית חולים אוגוסטה ויקטוריה. סלילת חלקים מדרך זו תצריך את עקירתו של מטע זיתים הקיים במקום.	15	68	דרכים
בשכונה ישנם תשעה מגרשים המיועדים למבני ציבור ומוסדות, ביניהם בית ספר איברהמייה (ראו סיפור מסגרת), האוניברסיטה המורמונית, מכללות צה"ל (ראו הרחבה) ושטחי כנסיות. לאחרונה אושרו על שניים מהמגרשים תוכניות להקמת מוסדות חדשים: הסבה והרחבה של מבנה מלון הנמצא בסמוך לבית ספר אל-אברהמייה לשימוש הסהר האדום, והקמת מבנה חדש עבור מרכז רפואי אוניברסיטאי. כך, רוב רובו של השטח המיועד למבני ציבור פותח או מיועד עבור צרכים כלל עירוניים ו/או תיירותיים. מגרש אחד בלבד יועד בתוכנית השכונתית להקמתם של גני ילדים אך בפועל הוא עומד פנוי וללא תכנון מפורט.	22	98	מבני ציבור ומוסדות
שטח למלונאות הנמצא מצפון לדרך אט-טור, ובלב שטח משולב המיועד למגורים ותיירות.	1	4	אחר
	100	448	סה"כ**

* לפי ייעוד הקרקע למגורים הנפוץ ביותר בשכונה, מותרים 50% בניה, בבניה דלילה של עד שתי קומות. במספר תוכניות נקודתיות ניתנו כ-90% בניה, בבניה של עד שלוש קומות.
** 780 דונם נוספים כוללים את בית הקברות היהודי שעל הר הזיתים, בית הקברות המוסלמי הסמוך לעיר העתיקה, ומספר מתחמים בסביבה, השייכים לכנסיות.

רקע על ואדי אג' - ג'וז

אזור ואדי אג' - ג'וז נמצא מצפון לעיר העתיקה, והוא גובל ממזרח באס-סוואנה ובהר הזיתים, מצפון ומצפון-מערב באש-שיח ג'ראח, וממערב הוא צמוד לקו הפסקת האש, אשר חילק את ירושלים בשנים 1949-1967 בין ישראל לירדן (הקו הירוק). האזור מורכב ממספר שכונות משנה: במזרח שכונת ואדי אג' - ג'וז עצמה היושבת באפיק צפוני של ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), בצפון-מערב שכונת אל-חוסייני (לימים המושבה האמריקאית), בדרום-מערב שכונת אל-מסעודייה (מוסררה המזרחית) ובמרכז שכונת באב אס-סאהרה (השכונה שמחוץ לשער הפרחים). באזור ואדי אג' - ג'וז מתרכזים החיים המסחריים התעסוקתיים והתעשייתיים של ירושלים המזרחית, והוא מכונה מרכז עסקים ראשי (מע"ר) מזרח.

במחצית השנייה של המאה ה-19, לפני שהחלה תנופת הבנייה באזור, היו בשטח רק מספר בתי קיץ של משפחות פלסטיניות עשירות (אחד מהם נמצא בתחום מוזיאון רוקפלר של היום). כשהחלה הבנייה מחוץ לחומות העיר העתיקה, הפכו באב אס-סאהרה, מוסררה וואדי אג' - ג'וז ליעדים מבוקשים עבור אנשים ממעמד כלכלי-חברתי בינוני, בעוד המשפחות האמידות (משפחות אל-חוסייני ונוסייבה) התיישבו במושבה האמריקאית. במקביל לעליה במספר מבני המגורים באזור, נבנו גם בתי המלאכה הראשונים מחוץ לעיר העתיקה, בעיקר בשטח הפתוח בוואדי אג' - ג'וז. בשנת 1949 חילק קו הפסקת האש את שכונת מוסררה הוותיקה כשבמרכזה השתרע שטח ההפקר.

עירוב שימושים בין עסקים למגורים הוא מאפיין עיקרי של האזור כולו. הודות למיקומו המרכזי משמש האזור גם כמרכז חברתי ותרבותי של ירושלים המזרחית, וזאת למרות שטרם זכה לפיתוח הראוי. על המבנים החשובים של האזור נמנים התאטרון הלאומי הפלסטיני אל-חכוואתי, מלון אמריקן קולוני, האוריינט האוס ומכללת הינד אל-חוסייני (במושבה האמריקאית), כמו גם המבנה ההסטורי של מוזיאון רוקפלר, גן הקבר, בית הקברות המוסלמי מול באב אס-סאהרה (שער הפרחים), מסגד סעד וסעיד, ועוד. על אף ההזנחה הרווחת בו זוכה האזור לתיירות רבה.

2.5 ואדי אג' - ג'וז

ירושלים מרכז - מרחב מרכז העיר

נתונים

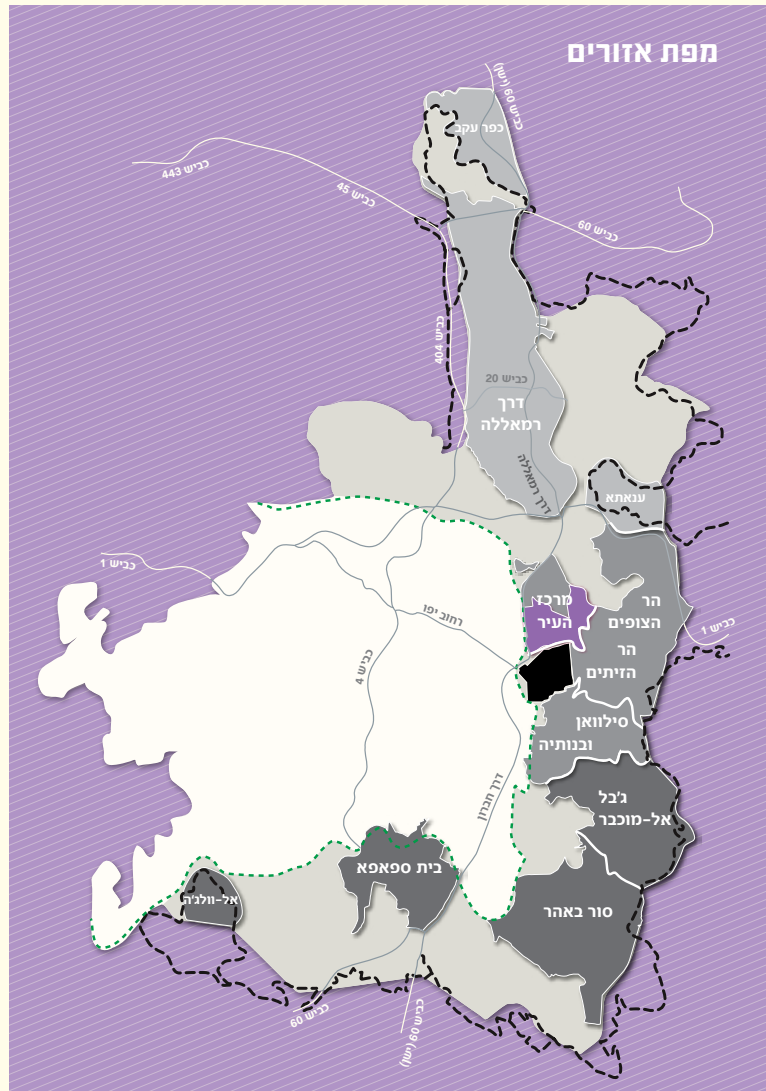
אוכלוסיה 17,000
שטח 1,149 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



בעיות מרכזיות בוואדי אג'–ג'וז

מחסור בקרקע לפיתוח למגורים

בחלקים המתוכננים של ואדי אג'–ג'וז וסביבותיו (מע"ר מזרח), זכויות הבניה נמוכות ואינן מתאימות לאזור עירוני תוסס. יחד עם זאת, בתת-השכונה באב אס–סאהרה קיימים שטחים מבוזבזים נרחבים שאינם מתוכננים כלל. בתוכנית מפורטת ראשונה לכל האזור, המקודמת על ידי עיריית ירושלים, הציעו בתחילה תוספת של כ-2,000 יחידות דיור, אך במהלך התהליך התכנוני צומצמו יחידות הדיור לכדי רבע מהמספר המקורי. תוכנית זו מקודמת לאט וטרם אושרה. בינתיים קיימים בשולי האזור (מזרח ומערב) שטחים פנויים גדולים, אשר אינם מיועדים לפיתוח למגורים, לפי תוכניות מאושרות. במערב השכונה מיועדים המגרשים הפנויים, המשמשים כיום בעיקר כמגרשי חניה, לפיתוח מסחר, בשילוב משרדים ומלונאות או למלונאות בלבד. במזרח השכונה מיועדים המגרשים לשטחי נוף פתוחים, בעיקר כגנים לאומיים (ראו להלן).

גן לאומי I

שטח של כ-56 דונם בדרום מזרח ואדי אג'–ג'וז נכלל בתחום הגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה, אשר הוכרז באמצע שנות ה-70 על רצועה של יותר מאלף דונם המקיפה את החומות. בשטח שבמחלוקת מתרחבת הרצועה, תוך חדירה לעומק שכונת ואדי אג'–ג'וז באופן המונע את התפתחותה. כיום בחלק קטן מהשטח נעשה פיתוח נופי, בעוד השאר משמש לחניה ולשוק סיוטואי, ופזורים בו מעט בתי מגורים.

גן לאומי II

שטח של כ-39 דונם, המצוי מצפון לשטח המתואר בסעיף הקודם, נכלל בגן הלאומי "עמק צורים", (שהוכרז בשנת 2000 על שטח רחב ממזרח לוואדי אג'–ג'וז). שטח זה מנותק מיתר הגן הלאומי, לא פותח מעולם וחודר באופן מובהק לעומק השכונה. בנוסף, ממערב ובצמוד לגבולות הגן הרשמיים, חלק משכונת המגורים מיועדת לשטח ציבורי פתוח (ראו סיפור מסגרת). על אף ההתייחסות של רשות הטבע והגנים לגן לאומי "עמק צורים" כהמשך טבעי של הגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה, בפועל הוא מצוי בלב מרקם עירוני, אינו סמוך לעיר העתיקה ומונע את התפתחות השכונות הסובבות אותו. יתרה מזאת, פיתוח הגן נעשה עבור קהל של תיירים ומבקרים הבאים מחוץ לעיר ולא עבור התושבים החיים בשכונות הסמוכות, אשר על אדמותיהן הוא נבנה.

גן לאומי III

שטח של כ-40 דונם בשכונת המשנה באב אס–סאהרה סומן בגרסה מוקדמת של תוכנית המתאר ירושלים 2000 כשטח המיועד לגן לאומי. בתחום זה נכלל מוזיאון רוקפלר והגינה הציבורית הצמודה אליו, כמו גם רצועה צרה של בנייני מגורים. בעוד מוזיאון רוקפלר ראוי להיחשב מבנה לשימור, אין בו או בשטח הסמוך אליו ערכי טבע, נוף או מורשת ייחודיים, שהיו עשויים להצדיק את ייעודם כגן לאומי. עובדה זו מקבלת חיזוק לאור העובדה שהשטח נמצא בלב שטח עירוני, ומעל מחציתו מתפקד בפועל כפארק הציבורי היחיד בכל הסביבה.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

בתוכנית המתאר ירושלים 2000, הממתינה להפקדה לעיון הציבור, איזור ואדי אג'–ג'וז מסומן כאחד משלושת מרכזי העסקים הראשיים של ירושלים. מתוך תקנון התוכנית עולה כי משמעות ההגדרה של מרכז עסקים ראשי (מע"ר) הוא בייעוד השטח כאזור הכולל שימושים מעורבים (למעט תעשייה) ובינוי אינטנסיבי. מפלס הכניסה שמור למסחר, ונפח הבניה יוחלט בשלב התכנון המפורט. עיריית ירושלים מקדמת בעצלתיים תוכנית מפורטת "מע"ר מזרח" לאזור. אחת הסיבות להתקדמות האיטית קשורה כאמור להקטנה החוזרת ונשנית של מספר יחידות הדיור שיש לכלול בה (ראו: מחסור בקרקע לפיתוח למגורים).

מרכזי תחבורה ציבורית

באזור ואדי אג'–ג'וז נמצאות שלוש תחנות האוטובוסים הראשיות המשרתות את תושבי ירושלים המזרחית. קווי האוטובוסים נוסעים צפונה ודרומה לאורך קו התפר (כביש 1 ודרך חברון), כמו גם נכנסים לשכונות הפלסטיניות, אליהם לא מגיעה תחבורה ציבורית ישראלית. כך, למשל, אחת מתחנות האוטובוס ממוקמת בבית משופץ מימי המנדט הבריטי בלב הרחוב הסואן והמרכזי סולטאן סולימאן, על קרקע שיועדה שטח ציבורי פתוח. תחנה זו, ששנים רבות מתרכזת בה התחבורה הציבורית הנוסעת לדרום העיר איננה קלה לגישה, מאחר שהיא ממוקמת הרחק מהרחוב הראשי. מערבה משם, בצומת הרחובות סולטן סולימאן וכביש 1, הוקמה תחנה נוספת ונגישה יותר, אך היא ממוקמת על שטח שיועד להרחבתו של רחוב סולטאן סולימאן. התחנה ממנה יוצאים קווי התחבורה הציבורית הנוסעים לצפון העיר נמצאת בשכונת אל-מסעודיה, סמוך לכביש 1, בצומת הרחובות אנטרה בן שדאד ודרך שכם. למרות שזוהי התחנה היחידה מבין השלושה הממוקמת על קרקע המיועדת לפיתוח של מרכז תחבורתי (תחנה מרכזית), בפועל היא מאולתרת ופיתוחה הוא המצומצם ביותר. הרכבת הקלה, שבנייתה הסתיימה לאחרונה, נוסעת לאורכו של קו התפר, ובצפון אף נכנסת לשכונת שועפאט. השימוש הרב של תושבי ירושלים המזרחית והמערבית בקו הרכבת מחייב את מיקומם של תחנות



מבט כללי

אוטובוס מרכזיות בסמוך לתחנות הרכבת. המצב המורכב של תחנות התחבורה הציבורית המרכזיות בירושלים המזרחית מחייב תכנון יצירתי על מנת לתת פתרונות להקמת מערכת תחבורה ישימה, שתשרת את המציאות בשטח לטווח הארוך.

התנחלות במוסררה המזרחית

אזור קטן הנמצא במזרחה של שכונת מוסררה נקרא שכונת אל-מסעודיה. אזור זה, אשר נותק ב-1948 מיתר השכונה, נמצא מערבית לדרך שכם ומזרחית לקטע המזרחי של רחוב הנביאים. בתחילת המאה ה-20 חיו באזור זה כמה משפחות יהודיות, אך לאחר מאורעות תרפ"ט עזבו היהודים והשאירו מאחוריהם את רכושם. בתקופה הירדנית נרשמו הנכסים שנעזבו כרכוש האפטרופוס הירדני לנכסי אויב, וממשלת ירדן החלה לגבות שכר דירה מהדיירים הפלסטינים החדשים. ב-1967, כאשר ירושלים המזרחית נכבשה על ידי ישראל, עברו הנכסים לידי האפטרופוס הכללי של ממשלת ישראל והסדר השכירות נמשך. בשנות ה-70 של המאה הקודמת אותרו מקצת מבעלי הבתים היהודים, אך הם לא דרשו לשוב ולהתגורר בהם. במסגרת התוכניות השכונתיות יועדה שכונה זו כאזור מסחרי, וכך נבלמה האפשרות להמשך פיתוחה כשכונת מגורים. החל משנת 2000 פעלה עמותת מתנחלים בשם "חומת שלם" בניסיון להשיב חלק מהנכסים לבעליהם היהודים, דבר שהוביל לפינוי משפחה אחת מביתה וכמה סוחרים מבית העסק שלהם. הנכסים אוכלסו על-ידי מתנחלים, ועל גותיהם הוצבו מאבטחים ונקבעו מצלמות הפועלות במעגל סגור. מיותר לציין שהחוק הישראלי אינו מספק זכויות דומות בנוגע להשבת רכוש לפלסטינים שנאלצו לעזוב את בתיהם במוסררה המערבית לאחר 1948, ואשר מתגוררים בהם כיום יהודים.



בתי השכונה לצד גן לאומי "עמק צורים"

סכנת חיים בשל תכנון לקוי

עמוק בתוך חלקה המזרחי של שכונת ואדי אג'–ג'וז ממוקמים שלושה מתחמים המיועדים על פי תוכנית המתאר המפורטת 2639 (שאושרה בשנת 1984) כשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים). על המתחם בבעלות הווקף, העומד פנוי, ניסתה קבוצת תושבים לקדם בנייה של מעונות סטודנטים, לאור הקרבה לאוניברסיטה העברית. הניסיון לא צלח, בין היתר בגלל ההתנגדות של רשות הטבע והגנים שכללה את המתחם בתוכנית ההכרזה של הגן הלאומי הסמוך "עמק צורים". בשני המתחמים הנוספים ישנם אזורי מגורים צפופים בשטח כולל של כ-15 דונם. בתי המגורים במתחמים אלו נבנו בהדרגה במהלך עשרות שנים, מלפני 1967 ועד היום, ולמרות שאין להם מעמד סטטוטורי הם משתלבים לחלוטין ברצף הבנוי של השכונה. המבנים נבנו באופן אינטנסיבי ומסודר, בהתבסס על חלוקה לחלקות קטנות, כמקובל באזורי פיתוח עירוניים. יתרה מזאת, בעבר שינו רשויות התכנון את הייעוד של חלק מהמתחם (0.6 דונם) ואישרו בו ייעוד קרקע לבנייה למגורים. אישור זה משתלב עם המגמה הקיימת בשטח, לפיה השטח בנוי כפועל ולפיכך רצוי להסדירו באופן פורמאלי למגורים.

משפחת סידרייה מתגוררת במתחם המזרחי מבין השלושה, סמוך לשטח בו ניסו ללא הצלחה קבוצת התושבים לקדם את הבנייה של מעונות הסטודנטים. אב המשפחה נפגע בתאונת דרכים ונותר משותק בכל גופו. המשפחה כולה סובלת קשות מחוסר ההסדרה של סביבת מגוריה, על כל המשתמע מכך, לרבות היעדר דרך גישה סטטוטורית לביתם. לעובדה זו השלכות רבות: מצבה הפיזי של הדרך ירוד מאד והיא עתירת בורות ומהמורות, לאורכה לא קיימת תאורה ואין פינוי אשפה. הנסיעות היומיומיות לקבלת הטיפול הרפואי הנדרש מתנהלות על גבי כביש הגישה המסוכן והצר, והיעדר התשתיות והשירותים חיוניים האלה גורם לסכנת חיים של ממש. לאחר מאבק ממושך הצליחה המשפחה להביא לכך שתותקן תאורה מינימלית ברחוב.



שוק הסיטונאות

התוכניות המאושרות בוואדי אג'-ג'וז

תוכנית מתאר מס' 2639 לוואדי אג'-ג'וז	475.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 2969 לרצועת התפר (ממזרח לכביש מס' 1)	113.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 3092 לאט-טור ואס-סוואנה	42.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 2591 לאש-שיח ג'ראח	1.0 דונם
4 תוכניות נקודתיות בצפון מזרח ואדי אג'-ג'וז	68.0 דונם
14 תוכניות נקודתיות בבאב אס-סאהרה	110.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה	118.0 דונם
חלק מתוכנית הכרזה ג/11/19 על הגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה	56.0 דונם
תוכנית מפורטת מס' 8088 למקטע המזרחי של רחוב הנביאים	17.0 דונם
חלק מתוכנית מפורטת מס' 8000 לרכבת הקלה	19.0 דונם
סה"כ שטח מתוכנן	1,019.0 דונם
שטח לא מתוכנן	130.0 דונם
סה"כ שטח השכונה	1,149.0 דונם

במהלך השנים, אושרו באזור כ-25 תוכניות נקודתיות אשר לא הוסיפו לשכונה שטח.

יעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונם	
ייעוד הקרקע למגורים אינו תואם את אופי השכונה וצרכיה. זכויות הבניה שניתנו בתוכניות מאושרות מתאימות לשכונה בעלת אופי כפרי ולא לשכונה עירונית מרכזית. ברוב שטחה של באב אס-סאהרה לא קיים תכנון כולל, למרות שבפועל קיים בו עירוב תוסס של מגורים ומסחר. שני מקבצי מגורים משני צידי רחוב אל-מקדסי יועדו כשטח ציבורי פתוח (ראו סיפור מסגרת).	26	301	מגורים*
השטחים הנרחבים שרובם פנויים, ומצויים במערב השכונה, יועדו בתוכניות השכונתיות למסחר, לעיתים בשילוב עם משרדים ומלונאות. בפועל, הם משמשים לחניה, מגרש ספורט ולמשרד המשפטים. תת-השכונה אל-מסעודיה מיועדת גם היא רק למסחר, למרות שבפועל יש בה שילוב של מסחר ומגורים. לאורכו הרחוב הראשי של מתחם המגורים הממוקם מול מרכז התחבורה הצפוני (ראו: מרכזי תחבורה ציבורית), אושרה חזית מסחרית. אזורי מסחר רבים מצויים באזור הלא מתוכנן בבאב אס-סאהרה.	7	80	מסחר
בתוכניות השכונתיות יועדו כ-8 מגרשים לשטחים פתוחים. מתוכם שני מגרשים כלולים בגנים לאומיים מוכרזים (ראו הרחבה). שאר המגרשים מיועדים כשטחים ציבוריים פתוחים, למעט מגרש אחד קטן המיועד כשטח פרטי פתוח. מבין השטחים הציבוריים הפתוחים, רק המגרש הקטן ביותר, במושבה האמריקאית (סמוך למסגד אש-שיח ג'ראח), עומד פנוי. שני מגרשים נוספים מבוני לגמרי (ראו סיפור מסגרת) ואחד מבונה חלקית ונמצא בשולי הדרך המהירה המובילה למנהרת הר הצופים. שני המגרשים שנתרו נמצאים במערב השכונה. אחד מהם משמש כמגרש חנייה, ועל השני נמצאת התחנה המרכזית, הממוקמת בבניין בריטי ששופץ (ראו: מרכזי תחבורה ציבורית). הגינה הציבורית היחידה באזור, (ובירושלים המזרחית כולה) נמצאת בסמוך למוזיאון רוקפלר, על מגרש המיועד למבני ציבור. הגינה, שתוכניות חדשות מאיימות על קיומו (ראו הרחבה), אמנם מוזנח אך הוא משמר זיכרון של ימים טובים יותר. מגרשים נוספים באזור מיועדים כשטח ציבורי פתוח אך הם קטנים מאוד ונראים כשאריות תכנון. אחד מהם, הנמצא במיקום מרכזי ובו מספר עצים, משמש בפועל כגינת כיס.	15	172	שטחים פתוחים
רוב הדרכים הסטטוטוריות בשכונה משמשות בפועל את התושבים, אך הן אינן מתוחזקות כראוי. דרכים אלו מיועדות להרחבה שלא ניתנת למימוש בשל הקרבה לבתים קיימים. בנוסף, ישנן דרכים שימושיות ונחוצות חסרות מעמד סטטוטורי המשמשות דרכי גישה לבתים (ראו סיפור מסגרת). בשכונת אל-מסעודיה קיים שטח של כ-10 דונם, המיועד בתוכניות המאושרות למרכז תחבורה (ראו: מרכזי תחבורה ציבורית).	19	215	דרכים
בתוכניות השכונתיות יועדו כ-20 מגרשים למבני ציבור ומוסדות: מתוכם רק שני מגרשים בצפון מזרח השכונה פנויים, על אחד מהן מתוכנן בית ספר יסודי חדש. המוסדות הקיימים על מגרשים המיועדים לכך הם: שני בתי ספר תיכון עירוניים (אל-מאמוניה ואל-ראשידיה), בית ספר אל-ברקיה לחינוך מיוחד, בית הספר של סנט ג'ורג', מכללת שמידט לבנות, בית הספר הצרפתי למקרא וארכיאולוגיה, ימק"א, בית משפט מחוזי, מוזיאון רוקפלר, מרכז פיילי, מכבי אש, ובית האו"ם. המוסדות הקיימים על מגרשים עם ייעוד אחר: ספריה עירונית (היחידה בכל ירושלים המזרחית), ימק"א לנשים, בית הדין השרעי, משרד המשפטים.	16	185	מבני ציבור ומוסדות
ברחבי באב אס-סאהרה והמושבה האמריקאית, ישנם כ-11 מגרשים המיועדים למלונאות. רובם אכן משמשים את ייעודם, ביניהם מלון אמריקן קולוני הנווד. בשכונה ישנם גם מלונות הבנויים על שטחים בעלי ייעוד קרקע לא תואם.	5	55	מלונאות
כולל שטחים לא מתוכננים וגם שטח עתיקות, שטח למסילת הרכבת הקלה ושטח לבית קברות. בפועל, בית קברות אס-סאהרה הוא גדול בהרבה מהשטח שהוקצה לו בתוכניות.	12	141	אחר
	100	1,149	סה"כ

*ייעוד הקרקע למגורים הנפוץ ביותר בוואדי אג'-ג'וז וסביבותיו מאפשר 50% בניה, בבניה דלילה של עד שתי קומות. ייעוד נוסף משמעותי אך פחות נפוץ מאפשר 75% בניה, גם כן בבניה דלילה. תוכניות נקודתיות שאושרו ברחבי השכונה מתירות בניה בצפיפות גבוהה יותר, ובמקרים מסוימים גם שינוי של ייעודי קרקע.

רקע על אש-שיח ג'ראח

אש-שיח ג'ראח, המהווה חלק משכונות מרכז העיר המזרחית, גובלת מדרום מערב בשכונה הישראלית שמואל הנביא שנבנתה לפני שנת 1967, ובשלוש שכונות ישראליות נוספות שנבנו מעבר לקו הירוק לאחר שנת 1967: מצפון שכונות רמות אשכול וגבעת שפירא (הגבעה הצרפתית), ומערב, מעלות דפנה. בין השנים 1949-1967 אש-שיח ג'ראח נכללה בגבולות הקו המוניציפאלי הירדני ובפועל נשק גבולה המערבי בשטח המפורז שלאורך קו התפר. כיום, השכונה נמצאת כולה ממזרח לשדרת חיים בר לב (המכונה "כביש 1") וניתן לחלק אותה לשני אזורים הנבדלים זה מזה מבחינה חברתית וכלכלית: בצפון, נמצא חלקה היוקרתי של השכונה, הפרוס על גבעה המתרוממת בין שני יובלים של ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), ובדרום, באזור הוואדי, חלקה העני יותר של השכונה, ובה חיים מאות פליטי 1948. הפליטים מתגוררים בשתי תתי שכונות הממוקמות משני צדי דרך שכם: כובאניית אום הארון במערב וכרם אג-ג'אעוני במזרח.

אש-שיח ג'ראח התפתחה כשכונה עירונית בסוף המאה ה-19, במקביל ליציאת תושבים אל מחוץ לחומות העיר העתיקה. יהודים וערבים התיישבו מסביב לכפר היסטורי קטן בשם "ג'ראח" (בערבית: מנתח), על שם רופאו של סלאח אד-דין אשר לו הוענקה חלקת האדמה כאות הוקרה לאחר כיבוש ירושלים על יד המוסלמים. המבנים והאחוזות שהוקמו בעיקר בחצי הראשון של המאה ה-20, על ידי משפחות האצולה הפלסטיניות שהתיישבו במקום (חוסייני, נשאשיבי וח'אלדי), משמשים היום אתרי תיירות, מרכזי תרבות ונציגויות זרות, ומהווים מוקדים חשובים של זהות פלסטינית-ירושלמית. בשנים האחרונות זכתה שכונת אש-שיח ג'ראח לכותרות רבות בזכות המאבק של תנועת סולידריות כנגד ההתנחלות היהודית-ישראלית בשכונה. מאבק זה, שזכה להד ציבורי רחב, הפך לסמל של הזדהות ישראלית-פלסטינית סביב ערכים של שוויון וצדק. מטרת המאבק לחשוף את המציאות לפיה פליטים פלסטינים שנעקרו מבתיהם ב-1948 נמצאים תחת האיום של עקירה נוספת. בעוד המתנחלים הישראליים מוכיחים באמצעות הליכים משפטיים כי ישנם נכסים בשכונה שהיו בבעלות יהודית לפני 1948, לפלסטינים לא ניתנת הזדמנות שווה לתבוע את זכות השיבה לבתיהם בישראל.

2.6 אש-שיח ג'ראח

ירושלים מרכז - מרחב מרכז העיר

נתונים

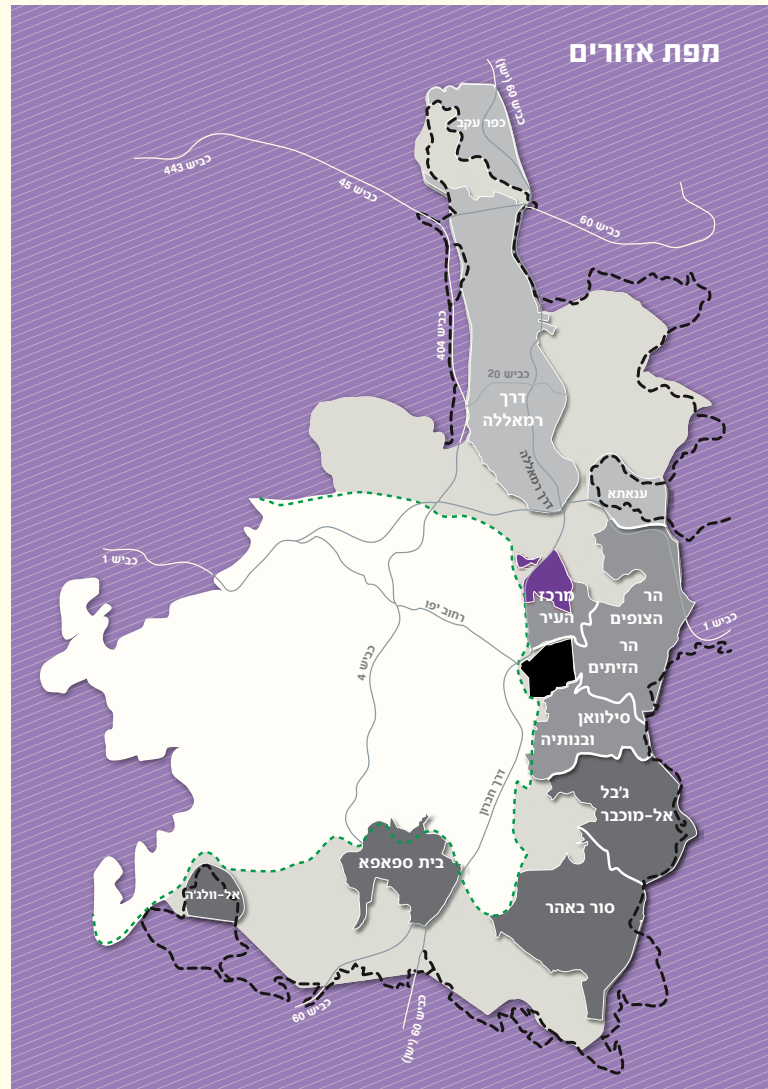
אוכלוסייה 3,000
שטח 809 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



בעיות מרכזיות באש-שיח ג'ראח

התנחלות בדרום השכונה

בשנים האחרונות הולכת ומתפתחת ההתנחלות היהודית-ישראלית בדרום השכונה. במרכז הסכסוך עומדות קרקעות באזור כרם אג-ג'אעוני וכובאניית אום הארון, שנרכשו בשנת 1876 על ידי "ועד העדה הספרדית" ו"הוועד הכללי של כנסת ישראל". ממערב לדרך שכם הקימו הוועדים הללו את שכונת "נחלת שמעון" וממזרח לדרך זו החזיקו הוועדים בקרקע פנויה, המסוכה למקום בו, על פי מסורות מסוימות, נמצא קברו של שמעון הצדיק. בשנת 1948, עם התגברות המתרחות בין ערבים ויהודים, פינו הוועדים, בסיוע כוחות ההגנה, את המשפחות היהודיות מבתיהם וסיפקו להם דיור חלופי במערב העיר. עם תום המלחמה המשפחות הועברו לבתי קבע, שהיו שייכים ברובם לפלסטינים שנמלטו במהלך המלחמה. באותו הזמן, עבר השטח לשליטה ירדנית, ובבתי היהודים שוכנו פליטים פלסטינים. ממשלת ירדן ונציבות הפליטים של האו"ם (UNRWA) הקימו בשנות ה-50 פרויקט לשיכון פליטים פלסטינים על קרקע פנויה בכרם אג-ג'אעוני שממזרח לדרך שכם. כתנאי לקבלת דירה בפרויקט, נאלצו 28 משפחות לוותר על תעודת הפליטות שלהם.

התנחלויות בצפון השכונה

בצפון ממזרח השכונה, סמוך לכרם אל-מופתי (ראו: גן לאומי "שמעון הצדיק"), על קרקע של משפחת אל-חסייני, נבנה בשנות ה-20 בית מגורים מפואר אשר לימים הוסב למלון ספרד. ב-1967, המלון והקרקע שמסביבו הוכרזו כנכסי נפקדים. בשנת 1985 רכש המיליונר היהודי ארווין מוסקוביץ את השטח מידי האפוטורפוס הכללי. במהלך השנים הושכר הבניין למג"ב, ובתחילת שנות ה-2000, כשפונה המבנה ויחידת המג"ב עברה לשטח אחר בשכונה, נפתחה יוזמה להקמת שכונה יהודית-ישראלית במקום. לתוכנית זו, שכללה 90 יחידות דיור, היו התנגדויות רבות והיא נגנזה. בשנת 2010, בהתאם לזכויות הבנייה המוקנות בתוכנית המתאר השכונתית מס' 2591 (שאינה מייעדת את השטח למלונאות) אושר היתר בנייה להקמתם של 20 יחידות דיור. בתחילת שנת 2011 נהרס מבנה המלון, ובשנת 2012 דחה בג"ץ את עתירתה של נכדתו של חג' אמין אל-חסייני בה תבעה בעלות על הקרקע. בעתירה טענה חסייני שעסקת המכירה שנעשתה עם מוסקוביץ' לא הייתה חוקית, והדגישה את רצונה להקים במקום מרכז שלום ופיוס בין ערבים ויהודים.

בצפון מערב השכונה, סמוך לבית החולים סן ג'וזף, מתכננת עמותת "אמנה" (השייכת לגוש אמונים) להקים את "בית אמנה". התוכנית המפורטת למוסד החדש (תוכנית מס' 4979), שאושרה בשנת 1999, חלה על מגרש פנוי שגודלו כ-4.5 דונם וכוללת הקמה של מבנה בן שלוש קומות ובו משרדים ואולם כנסים גדול. ב-2005 עברה הקרקע באופן סופי מידי האפוטורפוס הכללי לעמותה.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר החדשה לירושלים, הממתינה להפקדה, מסמנת את שכונת אש-שיח ג'ראח כאזור עירוני קיים. רצועת הקרקע הקיימת בין דרך שכם וכביש 1 עירוני מיועדת על פי התוכנית למגורים של עד שש קומות. באופן תאורטי, זוהי תוספת משמעותית לפיתוח מגורים בשכונה, אך בפועל התוכניות השכונתיות המאושרות מייעדות רק כמחצית מרצועה זו למגורים, עם אחוזי בניה של 75% בלבד. שאר השכונה מוגדרת בתוכנית המתאר ירושלים 2000 "כאזור עירוני לשימור", משמע שאישור היתרי בנייה מותנה בהכנתם של תוכניות מפורטות. יתרה מזאת, במקום לייעד שטחים נוספים פוטנציאליים להתפתחות השכונה, תוכנית המתאר מסמנת פארק שכונתי בכרם אל-מופתי ושטח פתוח בכרם אג-ג'אעוני (כולל המתחם בו גרים הפליטים).

גן לאומי "שמעון הצדיק"

בגרסה מוקדמת של תוכנית המתאר ירושלים 2000 סומן שטח של כ-120 דונם בשכונה כגן לאומי. גבולות הגן הלאומי נקבעו על פי הרקמה הבנויה הקיימת בשכונה, ובמקומות רבים הגבול נושק לבתי המגורים. ביולי 2011 החלה רשות הטבע והגנים בפעילויות ניקוי וגיודור השטח, למרות שבגרסת תוכנית המתאר ירושלים 2000 יעוד השטח לא מסומן כגן לאומי. בפועל זו עתודת הקרקע היחידה שנותרה פנויה, ויעודה הבלעדי כשטח פתוח עומד בסתירה לצרכי הגידול של השכונה. האזור כולל שטח פנוי מדרום מזרח לדרך שכם, באזור כרם אג-ג'אעוני וכרם אל-מופתי. מאז 1967 נותרו 35 הדונמים של כרם אל-מופתי ריקים, בשל חשיבותם ההיסטורית והגאו-פוליטית. בשנים האחרונות עמותת עטרת כוהנים מנהלת מאבק משפטי להכירה של שטח זה. בשנת 2007, הקצה מינהל מקרקעי ישראל

את מטע הזיתים הקיים במקום, לצורכי חקלאות של העמותה, למרות שבעלות המדינה על השטח מוטלת בספק.

מחסור במבני ציבור בשכונה

באש-שיח ג'ראח, מיועדים כ-20 אחוז מכלל שטחי השכונה, למבני ציבור ומוסדות. אולם, כשליש משטח זה, הנמצא בחלקה הצפוני של השכונה משמש את קריית הממשלה. בין משרדי הממשלה במתחם זה נמצאים המשרד לביטחון פנים, משרד הבינוי והשיכון, משרד המדע והטכנולוגיה, ומטה המשטרה. בשטחים שנותרו (בעלי ייעוד למבני ציבור ומוסדות) קיימים מוסדות המשמשים את תושבי העיר המזרחית כולה, ביניהם בית חולים סנט ג'וזף, בית חולים סנט ג'והן למחלות עיניים, מרכז שירותי בריאות של קופת חולים כללית, מרפאה של קופת חולים מאוחדת, טיפת חלב, ומשרד הפנים לתעסוקה ורווחה של ירושלים המזרחית. מחד גיסא, נהנים תושבי אש-שיח ג'ראח משירותי הבריאות הללו, אך מאידך, אין סיבה ששכונה אחת תשמש למרכז בריאותי לכלל תושבי ירושלים המזרחית על חשבון הקמתם של מבני ציבור חיוניים, כמו גני ילדים ובתי ספר. באש-שיח ג'ראח אין כלל גני ילדים עירוניים ובתי ספר יסודיים ציבוריים, למרות קיומם של שטחים פנויים המיועדים למטרה זו.

צמצום תוכנית ביוזמת התושבים

בעלי קרקעות במרכז כרם אג-ג'אעוני, שבדרום מזרח אש-שיח ג'ראח, החליטו לפעול לשינוי התוכנית השכונתית (שאושרה בשנות ה-80) ולפיה חלקים גדולים מהקרקע הפנויה בשכונתם, מיועדת לשטח ציבורי פתוח. בתחילת שנות ה-2000 החלה הקבוצה, ביוזמה משותפת עם קבלן, לקדם תוכנית מפורטת (מס' 8174) לשינוי ייעוד הקרקע, משטח ציבורי פתוח למגורים. מטרת התוכנית הייתה לאפשר בשטח בנייה למגורים בצפיפות עירונית, של עשרות יחידות דיור. התוכנית אושרה למתן תוקף לאחר תהליך ארוך של סיוורים בשטח, דיונים, והצבעה בוועדה המחוזית על כל חלק של התוכנית בנפרד. לאחר שלב ההתנגדויות התוכנית צומצמה במידה ניכרת, ואזורי המגורים צומצמו לרבע משטח התוכנית המאושרת (רק כ-10 דונם מתוך 40 הדונם יועדו למגורים). תוקפה של התוכנית אמנם פורסם ב-2008, אך בשל חסמים שונים, לא קודמו הצעדים לביצועה. ביוני 2012 אושרה תוכנית נקודתית שאפשרה הגדלת זכויות הבניה על 4 דונם בלבד משטח התוכנית.

בעוד יזמי התוכנית ובעלי הקרקע נתבקשו להכניס שינויים מהותיים בתוכנית, כדי לאזן בין הצרכים המקומיים של התושבים לבין הצורך להמשיך ולשמר את חזות אגן העיר העתיקה ולחזקו כמרכז תיירותי, הופעלו עליהם לחצים על ידי עמותות מתנחלים שונות הפועלות באזור. כסופו של דבר, דרשה העירייה שלא להכליל בתוכנית את אזור מערת הרמב"ן, הממוקמת לכאורה בסמוך לקברו של שמעון הצדיק. על אף חילוקי הדעות בדבר החשיבות הדתית של המקום הוכרז השטח כקדוש, הוצא מהתוכנית שקידמו התושבים, ויועד למבנה ציבור. וכך, במכלול הדברים, ניכר כי מערך השיקולים של מקבלי ההחלטות בעניין זה לא כלל בראש ובראשונה את טובת תושבי אש-שיח ג'ראח והשכונות הסובבות אותה.



שטח פנוי במרכז כרם אג-ג'אעוני



כרם אל-מופתי



שכונת הפליטים בכרם אג-ג'אעוני

התוכניות המאושרות באש-שיח ג'ראח

תוכניות מתאר (2591, 3386) לאש-שיח ג'ראח	373.5 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 2969 לצדו המזרחי של כביש 1 (עירוני)	168.0 דונם
תוכניות (2875, 6313) לקריית הממשלה	62.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 2639 לוואדי אג'–ג'וז	12.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ'9/ לאגן החזותי של העיר העתיקה	54.5 דונם
חלק מתוכנית מס' 8000 לרכבת הקלה	23.0 דונם
תוכניות לצדו המערבי של כביש 1 (עירוני)	79.4 דונם
סה"כ שטח מתוכנן	772.4 דונם
שטח לא מתוכנן	36.2 דונם
סה"כ שטח	808.6 דונם

במהלך השנים, אושרו כ-20 תוכניות נקודתיות בשכונה, אך אלה לא הוסיפו לשכונה שטח.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
האזורים שיועדו בתוכניות השכונתיות למגורים, מועטים, ואינם תואמים את אזורי המגורים בפועל. מקבצי מגורים רבים בנויים על קרקע המיועדת למטרות אחרות: שטחים פתוחים, שטח למלונאות, ודרכים. זכויות הבניה מצומצמות ותואמות לשכונה בעלת אופי כפרי ולא למרכז עירוני. ממערב לכביש מספר 1 פזורים מספר בתי מגורים פלסטינים, שרק חלקם כלולים בייעוד קרקע למגורים.	22	177.5	מגורים*
שטח גדול ורציף, שרובו פנוי, נמצא במרכז השכונה ומיועד לשטח ציבורי פתוח (חלק ממנו מיועד לשטח נוף פתוח). קיימות כוונות לייעוד שטח זה לגן לאומי (ראו: גן לאומי "שמעון הצדיק"). בשוליים של אזור זה מצויים שטחים פנויים נוספים (כ-30 דונם) העתידים להיכלל גם הם בשטח הגן הלאומי, מחציתם מיועדים בתוכניות המאושרות למגורים ומחציתם למבני ציבור. מתוך כ-15 מגרשים נוספים בשכונה המיועדים לשטחים פתוחים, פותחו רק שניים: האחד המצוי בדרום מערב, כגינה ציבורית, והשני בצפון מערב, כמגרש ספורט. מכלל המגרשים שלא פותחו בשכונה, אלו שבדרום מזרח השכונה משמשים למגורים, ואלו שבדרום מערב השכונה משמשים כמגרשי חניה או עומדים ריקים.	20	158.5	שטחים פתוחים
רוב הדרכים הסטטוטוריות מצויות בחלקה הדרומי של השכונה ואינן מתוחזקות כראוי. חלק ניכר מדרכים אלו מיועדות להרחבה אך למעשה לא ניתן יהיה לבצע זאת בשל קירבת תוואי הכבישים לבתים קיימים. חלק מאזור כרם אל-מופתי מיועד להרחבת דרך שכם. בנוסף, ישנן דרכים ללא מעמד סטטוטורי המשמשות בפועל כדרכי גישה למקבצי הבתים, אי הסדרתן מובילה להעדר תשתיות בסיסיות, כמו תאורה ופינוי אשפה.	17.5	141	דרכים
מתוך 20 מגרשים המיועדים למבני ציבור ומוסדות, שני המגרשים הגדולים ביותר (שטח כולל של כ-56 דונם) משמשים את קריית הממשלה, אשר לה כ-50 דונם נוספים שלהם אין תוכנית מאושרת. מגרש נוסף מיועד להקמת "בית אמנה" (ראו: התנחלות בצפון השכונה), ועל חצאי מהמגרשים שנותרו עומדים מבני ציבור ומוסדות המשמשים את כלל תושבי ירושלים (ראו: מחסור במבני ציבור בשכונה). בימים אלו נבנה על מגרש פנוי בחלקה הדרום מערבי של השכונה, ובסמוך לכביש 1, מבנה חדש שבו ישוכן משרד הרווחה של ירושלים המזרחית. צפונית משם, מצדו השני של הכביש, נמצא בית הספר התיכון העירוני לבנות ע"ש עבדאללה אבו חוסיין, הבנוי על מגרש המיועד למבנה ציבור. בית הספר היסודי היחיד הקיים בשכונה, מנוהל על ידי הוואקף ופועל במבנה המיועד למגורים. בית ספר תיכון עירוני לבנים ממוקם על מגרש המיועד למלונאות (ראו למטה). על חלק ממגרש המצוי בקצה הצפון מערבי של כרם אל-מופתי פעל בעבר גן ילדים שמשמש כיום עמותה מקומית. שאר המגרשים ברובם עומדים ריקים.	21	168	מבני ציבור ומוסדות
מתוך שמונה מגרשים המיועדים בתוכניות מאושרות למלונאות, חמישה מהם מצויים בצפון השכונה, ורק על מגרש אחד עומד בפועל מלון: מלון אמבסדור. השטח עליו עומד מלון הר הצופים מיועד למגורים, ובסמוך לו, על מגרש נוסף המיועד למלונאות, נמצא בית הספר התיכון העירוני לבנים ע"ש עבדאללה אבו חוסיין (בעבר בית הספר סכאכני). על שני מגרשים נוספים בעלי ייעוד למלונאות קיימים שני מבני מגורים ובסיס מג"ב שהועבר לשם בתחילת שנות ה-2000 ממיקום אחר בשכונה. בסמוך לשטח עליו היה ממוקם בעבר מלון שפרד (המיועד למגורים) ישנו שטח פנוי, המיועד למלונאות. מבין המגרשים בדרום השכונה, שניים עומדים ריקים ועל השלישי והגדול מביניהם, המצוי בקצה המזרחי של השכונה לאורך אזור המוסכים של ואדי אג'–ג'וז, עומדים מבני תעשייה.	7.5	60	מלונאות
כולל את מסילת הרכבת הקלה, שטח למסחר מיוחד, מגרש לתחנת דלק, שטחים מעטים לתכנון עתידי (ביניהם מתחם "אונרווא" ממערב לכביש 1) ושטח לא מתוכנן.	12	104	אחר
	100	809	סה"כ

*במרבית האזורים המיועדים למגורים בשכונה, ממזרח ומצפון לדרך שכם, מותרים 50 אחוזי בניה, בבניה דלילה של עד שתי קומות. ברצועה הצרה שבין דרך שכם לכביש 1, מותרים 75 אחוזי בניה גם הם בבנייה דלילה. זכויות בנייה המאפשרים בנייה של עד 6 קומות ניתנים רק בתוכניות מפורטות נקודתיות.

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 ההפרדה 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.

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 בחריגה מהוראות התוכנית. בנוסף, בלב השכונה מתוכנן לעבור כביש עירוני ראשי (כביש הטבעת המזרחי) שמימושו מאיים לשבש את חיי התושבים.

2.7 ואדי קדום

ירושלים מרכז - מרחב סילוואן ובנותיה

נתונים

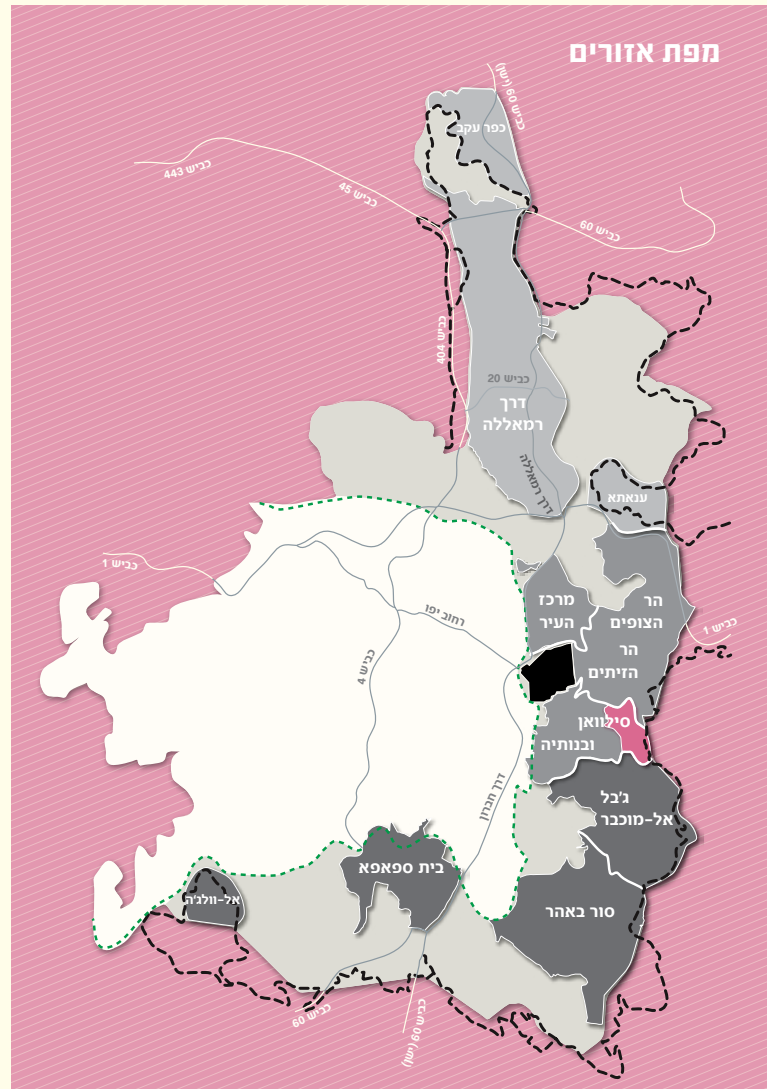
אוכלוסייה 11,000
שטח 631 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



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 משובשות 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, מרובדת באספלט ישן וחסרת תאורה. למרות מצבה, השימוש בה אינטנסיבי למדי, גם לתנועה עוברת, וכתוצאה מכך מתרחשות בתאונות 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

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 מיידי 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

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 חורף

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, הגישה אל הבתים הסמוכים אליה. התושבים בנו קטע מדרכה קצר כגשר מעל לאזור המועד (ראו תמונה).



פיסת מדרכה כגשר מעל השלולית העונתית

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 מנשוא. 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.

התוכניות המאושרות בוואדי קדום

458.0 דונם
7.0 דונם
144.0 דונם
609.0 דונם
22.0 דונם
631.0 דונם

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

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.

רקע על ראס אל-עאמוד

אזור ראס אל-עאמוד הינו חלק מרצף הבינוי שנמשך ממרכז סילוואן מזרחה לכיוון ואדי קדום, ואיננו מוגדר בדרך כלל כשכונה נפרדת. בכל זאת, ניתן לתחום את ראס אל-עאמוד בין סילוואן אל-ווסטא (סילוואן התיכונה) ממערב, לבין ואדי קדום ודרך בית לחם הישנה, ממזרח, ובין הר הזיתים מצפון, לבין ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון) מדרום. מבנה השטח משופע ותלול, ויורד מהאזור הגבוה בצפון-מערב השכונה עד לאיזורים הנמוכים בדרום-מזרחה. חלקו העליון והמערבי של השטח מכונה על-ידי התושבים ראס אל-עאמוד. במרכז המדרון, פרוס איזור סוויח ובאפיק הוואדי בדרום מצויה שכונת עין אל-לוזה. לשם שמירת המראה ההיסטורי של האזור חלות ברוב שטחה של ראס אל-עאמוד מגבלות הבנייה שנקבעו בתוכניות לאגן החזותי של העיר העתיקה, וזאת למרות שרובה של השכונה איננו נצפה מאזור זה ואיננו צופה עליו.

החל מהמחצית הראשונה של המאה ה-20 התפתחה ראס אל-עאמוד כשכונת בת של הכפר סילוואן. בשנות העשרים של אותה מאה היו במקום כעשרים בתים בלבד, ועד לראשית שנות החמישים נוספו אליהם עוד כמה עשרות בתים. למרות שהשטח היה בנוי בדלילות, נעתרה ממשלת ירדן, לבקשת התושבים, וצירפה את ראס אל-עאמוד לשטחי העיר. הפרבר הירושלמי ה"חדש" התפתח לאיטו, משפחות נוספות מסילוואן עברו להתגורר בו, ואליהן הצטרפו משפחות חברוניות שהתיישבו על חלקות קרקע שרכשו מתושבי סילוואן. תנופת הבניה המשמעותית שהפכה את האזור משוליים כפריים של עיר לשכונה הבנויה באינטנסיביות התרחשה תחת שלטון ישראלי, ברבע האחרון של המאה העשרים.

בשנת 1998 ערכה עיריית ירושלים תוכנית עבור השכונה (תוכנית מס' 2668, הכוללת גם את שכונת ואדי קדום), 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 בחריגה מהוראות התוכנית. בנוסף, אל מול מצוקת הדיור של התושבים הפלסטינים, הולכות ונבנות בשנים האחרונות בצפון השכונה ההתנחלויות מעלה זיתים ומעלה דוד, הנמנות עם ההתנחלויות הגדולות והמפותחות ביותר שבלב השכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית.

2.8 ראס אל-עאמוד

ירושלים מרכז - מרחב סילוואן ובנותיה

נתונים

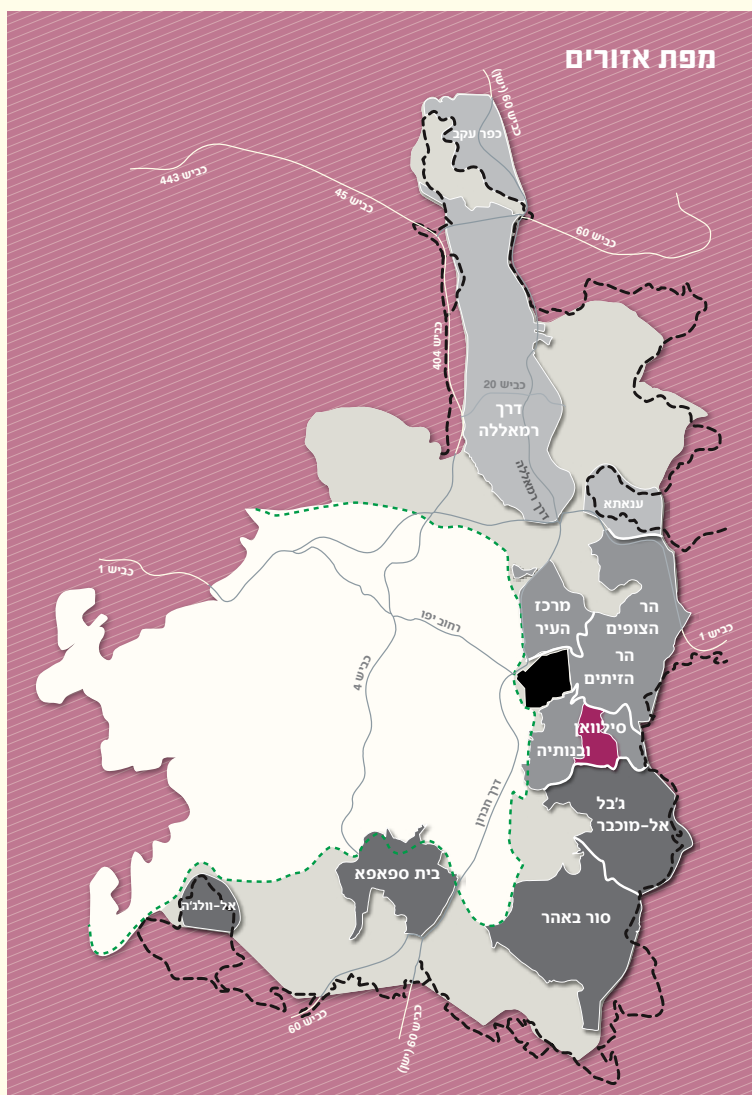
אוכלוסיה 14,500
שטח 722 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



בעיות מרכזיות ראס אל-עאמוד

דרך בית לחם הישנה

דרך בית לחם הישנה שמששה בתקופת השלטון הירדני באזור (1949-1967) כדרך הראשית שחיברה את ירושלים לבית לחם וחברון. קטע מדרך זו, היורד מהר הזיתים בצפון לכיוון ואדי אנ-נאר בדרום עובר בין ראס אל-עאמוד לוואדי קדום. הדרך כיום צרה ומסוכנת, ללא מדרכות או מעקות ביטחון, מרובדת באספלט ישן ולאורכה לא קיימת תאורת רחוב. למרות מצבה, השימוש בה אינטנסיבי למדי, גם לתנועה עוברת, וכתוצאה מכך מתרחשות בה תאונות דרכים רבות, שבהן נפגעו כבר ילדים ורכבים שסטו מהכביש והידרדרו אל תוך חצרות בתי שכונת ואדי קדום. בנוסף, בסביבה הקרובה לציר הדרך, נבנו בשנים האחרונות כמה בתי ספר (ראו הרחבה), אשר גרמו להגברת תנועת הרכבים ותנועת הילדים ההולכים ברגל. עם השלמת בנייתו של בית ספר נוסף, המצוי כעת בבנייה, מצבו של כביש זה, לול להחמיר.

התנחלויות

בצפון מערב השכונה, בנקודה הגבוהה ביותר בראס אל-עאמוד הצופה אל חראם אש-שריף וואדי אנ-נאר, נמצאות שתי התנחלויות ישראליות צמודות. ההתנחלות "מעלה זיתים" פותחה ואוכלסה על-ידי עמותת המתנחלים עטרת כהנים, וההתנחלות "מעלה דוד" מקודמת על-ידי עמותת המתנחלים אלעד. כשתושלם בנייתן של כ-220 הדירות המתוכננות להיבנות בשתי ההתנחלויות, יתגוררו במתחמים סגורים ומבוצרים, משני צידי הכניסה המרכזית של השכונה, למעלה מ-1,000 מתנחלים ישראלים. שתי ההתנחלויות האידיאולוגיות האלה, המתהוות ברצף, הן הגדולות ביותר בלב השכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית. הקמת התנחלות מעלה זיתים, הנמצאת ממערב לדרך בית לחם הישנה, החלה בשנת 1997 לאחר שבבירור משפטי בנוגע לבעלות על הקרקע הוכרע כי הקרקע שייכת לחברה קדישא

בתי ספר בשכונה

בתי הספר בתחום ראס אל-עאמוד משמשים גם את ילדי השכונות הסמוכות. עקב כך יש המכנים את איזור סוויח "שכונת בתי הספר של סילוואן" (חי אל-מדארס). למרות שרוב בתי הספר שבתוכנית כבר נבנו (או שהם בתהליך בניה בימים אלה),

הם מאוכלסים בצפיפות רבה. מצב זה נוצר בשל המחסור המוחלט בבתי ספר בוואדי קדום הסמוכה ממזרח, והמחסור החלקי במוסדות חינוך הקיים בסילוואן אל-ווסטא, הסמוכה ממערב. כתוצאה מכך ילדי סילוואן אל-ווסטא, בטן אל-הווא, חי אל-פארוק, עין אל-לוזה וואדי קדום נוהרים, כל בוקר, בטיפוס רגלי המוני דרך המדרון התלול והמסוכן כדי להגיע ללימודים, כשהם צועדים, בדרך כלל, על הכביש חסר השוליים.

מיוחד להכשיר למגורים את המבנה הקיים. ב-2012 נכנסו 14 משפחות להתגורר במקום, שנודע בשם "מעלה דוד". הניסיונות לאשר תוכנית שתאפשר את בניית ההתנחלות הגדולה נמשכים.

התנחלות פוטנציאל

על דרך יריחו, כמאה חמישים מטרים מזרחית להתנחלות מעלה דוד, ישנה תוכנית נוספת להתנחלות על קרקע שהתגלגלה לבעלות פרטית ישראלית. תוכנית ההתנחלות, שקיבלה תוקף בפברואר 2012 על ידי ועדת התכנון המחוזית, משנה את ייעוד הקרקע משטח המיועד לתחנת דלק לשטח המיועד למגורים, וממצה את פוטנציאל הבנייה שניתן לשכונה במסגרת תוכנית המתאר ירושלים 2000 (קרי 160% בנייה בארבע קומות ע"ג מרתף חנייה, ראו להלן). עם קבלת היתר הבנייה ייבנו במקום שלושה בתי מגורים ובהם כ-30 דירות ומבנה מסחרי. יש לציין שהיוזמה לתכנון המתחם הינה בראש ובראשונה עסקית - זכויות הבניה הגבוהות שהצליח בעל הקרקע (שאינו ידוע לנו) להשיג בהליך התכנוני, מאפשרות לו למכור את השטח עם תשואה גבוהה.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, אשר הפקדתה להתנגדויות הציבור מעוכת מ-2009, מסומנים שני איזורים חדשים המיועדים להרחבת השכונה. באיזור אחד, ממערב לדרך בית לחם הישנה בסמוך לוואדי קדום, מסומנת רצועה צרה הבנויה ממילא והסימון מאפשר, לכאורה, את הכשרתה. האיזור השני, המצוי בדרום השכונה, משמעותי יותר, ושטחו המוצע הוא 218 דונם, מתוכו כלולים 159 דונם בתחום ראס אל-עאמוד, והיתר מצויים בתחום שכונת ג'בל אל-מוכבר. בתחום ההרחבה המסומנת נכללו כ-35 דונם של שטחים מתוכננים שיועדו בתוכנית השכונתית (שאושרה ב-1998) לדרכים, מגורים ומבנה ציבור, כך שבפועל ההרחבה המוצעת קטנה יותר. עם זאת, לשטחי הפיתוח של השכונה יתווספו שטחים, מבונים בחלקם, שכיום מיועדים כשטחים פתוחים וכשמורת טבע. שטח ההרחבה כולו כולל בתוכנית האב שעורכים תושבי שכונת עין אל-לוזה (ראו סיפור מסגרת). בנוסף, מוצע במסגרת תוכנית המתאר לצופף את הרקמה הקיימת בשכונה באמצעות הגדלת זכויות הבנייה. ואולם בשל מגבלות הבנייה באגן החזותי של העיר העתיקה, החלות על רוב שטח השכונה, מוגבלת התוספת רק לשתי קומות עד למקסימום של ארבע קומות. עד כה, ישנם ברחבי השכונה כשלושים בעלי מגרשים שניצלו את הפוטנציאל המוצע בתוכנית המתאר, והגישו תוכניות נקודתיות לקבלת זכויות הבנייה הנוספות.

תוכנית אב לעין אל-לוזה

עין אל-לוזה משתרעת משני צידי ואדי אנ-נאר, על המדרון הצפוני היורד מראס אל-עאמוד ועל המדרון הדרומי היורד מג'בל אל-מוכבר, בהמשך לשכונת אל-בוסתן. השכונה גובלת בסילוואן אל-ווסטא ואיזור סוויח מצפון, בוואדי קדום ובאס-סוואחרה ממזרח, בג'בל אל-מוכבר מדרום ובאבו תור ממערב. בשכונה חיים כיום כ-2,000 תושבים, ב-226 בתי מגורים וב-450 יחידות דיור, אשר רבים מתוכם קיבלו צווי הריסה.

עד לאחרונה לא הוכרה עין אל-לוזה כשכונה העומדת בפני עצמה, ושטחה חולק בין מספר תוכניות. המדרון הצפוני של השכונה כלול בתוכניות שהוכנו עבור סילוואן אל-ווסטא וראס אל-עאמוד, בשטחים המיועדים כשטחי נוף פתוח ושמורת טבע. על פי תוכנית עמ/9, שעדיין תקפה במקום, ייעוד הקרקע במדרון הדרומי של השכונה הוא שטח ציבורי פתוח. תוכנית המתאר המקומית לירושלים 2000, שטרם נכנסה לתוקף, כוללת חלק מהשכונה בשטח המיועד לפיתוח עירוני עתידי, ואת יתרת השטח בייעוד של שטח פתוח ופארק רובעי.

תוכנית המתאר ירושלים 2000, מתנה את פיתוח ההרחבות המוצעות במסגרתה, בעריכת תוכנית כללית עבור כל השטח, כתנאי לאישורן של תוכניות פרטיות נקודתיות. החל מ-2007 פעלו תושבי השכונה, לקידום תוכנית על שטח של כ-50 דונם (כרבע משטח ההרחבה) שבו ממוקמים רוב בתי המגורים בשכונה ללא היתר. בשנת 2011 נדחתה התוכנית בטענה



שהתנאי לקידום התוכנית הוא אישורה של תוכנית מתאר כוללת לכל האזור (כפי שקובעת תכנית המתאר ירושלים 2000). בנוסף, משנת 2009, מנסים תושבי המקום לקדם תוכנית אב לשכונה כולה, על שטח של כ-390 דונם. התוכנית נמצאת עדיין בשלבי תכנון מוקדמים, והתושבים, יוזמי התוכנית, מקווים שוועדות התכנון יאשרו בנייה של כ-2,000 יח"ד במקום. בהתאם לדרישת הוועדות, ובהתאם לתוכנית כללית אחרת המקודמת באיזור, מייעדת התוכנית את אפיק הוואדי לשיקום ופיתוח כציר תיירותי המשמר את המורשת החקלאית של ואדי אנ-נאר. בדיון מקדים שהתקיים בלשכת התכנון המחוזית נדרשו עורכי התוכנית לצמצם את השטח המיועד לבנייה למגורים ולהתאימו להרחבה המסומנת בתוכנית המתאר ירושלים 2000, תוך השארת בתים, שקיימים בפועל, מחוץ לשטח המיועד לבנייה. עורכי התוכנית פועלים למציאת פתרונות יצירתיים שיאפשרו לשמר את הבתים שלא יכללו באזורי הבנייה החדשים.



התוכניות המאושרות בראס אל-עאמוד

597.7 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2668 לראס אל-עאמוד וואדי קדום
64.7 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2783 א' לסילוואן אל-ווסטא
33.9 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה
20.5 דונם	תוכניות מתאר מס' 11 ו-4689 להתנחלות מעלה זיתים
716.8 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
5.2 דונם	שטח לא מתוכנן
722.0 דונם	סה"כ שטח השכונה

בשכונה אושרו 18 תוכניות מפורטות לשינוי ייעוד, ששטחן הכולל כ-21 דונם בלבד, מבלי להוסיף שטח לשכונה. בנוסף, אושרו כ-30 תוכניות קטנות לתוספת זכויות בניה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
במעלה השכונה הבינוי אינטנסיבי, וכך גם לאורך הדרכים הקיימות, שם אין כלל מגרשים פנויים. לעומת זאת, באיזורים שאליהם אין דרך גישה בפועל ישנם עדיין שטחים פנויים המיועדים לבנייה. בנוסף גולש הבינוי דרומה אל איזור עין אל-לוחה המיועד ברובו כשטח נוף פתוח (ראו סיפור מסגרת). זכויות הבנייה המאושרות אינן תואמות את צרכי התושבים וכך, באיזורים המבונים, ישנם למעלה מ-100 בתים הבנויים מעל לשתי הקומות המותרות וביניהם בתים אחדים בני חמש ושש קומות.	43	311	מגורים*
רוב השטחים מצויים בשולי השכונה וחלקם הגדול כלול בשטח ההרחבה של עין אל-לוחה (ראו סיפור מסגרת). בכלל זה נמצאים גם השטחים הגובלים בסילוואן אל-ווסטא ומיועדים כשמורת טבע, אך בפועל מבונים. פרט לאלה יש שני מתחמים גדולים המיועדים לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ). אחד מהם, במערב השכונה, פותח באופן חלקי כמגרש ספורט והוא משרת את בתי הספר הסמוכים. בחלק ניכר משטח המתחם השני, בדרום השכונה, ישנם מבני מגורים. שטחים קטנים נוספים, הנראים כ"שאריות" תכנון, מיועדים גם הם כשצ"פים. על חלקם עומדים מבנים או חלקי מבנים וחלקם משמשים בפועל כהרחבה של דרך או חניה.	29	212	שטחים פתוחים
בשכונה ישנם 11 מגרשים אשר עד לאחרונה עמדו שוממים. בשנים האחרונות פועלת עיריית ירושלים במרץ לפיתוח חלק מהמגרשים. גן ילדים חדש, ושני בתי ספר נפתחו לאחרונה, ובניית בית הספר השלישי אמורה להסתיים לקראת סוף שנת 2013. שאר המגרשים, המיועדים לבתי ספר, לגני ילדים ולמרפאה וטרינרית לא פותחו, ובחלק מהמגרשים המיועדים למבני ציבור ישנם בתי מגורים.	9	66	מבני ציבור
בית הארחה צלייני, השייך למנזר סנט אברהם, ממוקם במבנה ישן שהיה בעבר מנזר בנדיקטי.	3	24	מוסדות
חלק ניכר מהדרכים הקיימות בשכונה נכללות בתוכניות השכונתיות בייעוד של דרכים המיועדות להרחבה, דרכים משולבות ומעברים ציבוריים. הדרכים מעולם לא הורחבו, והן ממשיכות לשמש את התושבים ברוחבן הצר הקיים. ישנם מקומות בהם מוצעות דרכים משולבות חדשות, אך הן לא קיימות בפועל ובמקומן קיימות דרכים מקומיות בלתי מוסדרות. רשת הדרכים המתוכננת דלילה בהשוואה לאזורי בנייה עירוניים, ובשל העובדה שרק חלק ממנה קיים בפועל, נוצרו בשכונה אזורים לא נגישים שלא ניתן לפתחם.	14	98	דרכים
מלונות, מסחר, תחנת דלק, ושטח לא מתוכנן.	2	11	אחר
	100	722	סה"כ

*בכ-13% משטחי המגורים מותרת בניה כפרית בלבד, כ-25% בנייה ובקומה אחת. גודל מינימלי למגרש בנייה הוא 400 מ"ר. ביתר האזורים, פרט לתחום התוכניות הנקודתיות, מותרת בניה ב-50% בנייה בשתי קומות בלבד, במגבלות דומות.

רקע על מרכז-סילוואן

מרכז-סילוואן אשר יחד עם ואדי קדום, ראס אל-עאמוד ואבו ת'ור יוצרים את מרחב "סילוואן ובנותיה", נמצא מדרום לעיר העתיקה, על שטחים בעלי ערכים היסטוריים, תרבותיים ונופיים משמעותיים. בשל העובדה שהשכונה שוכנת בלב האגן החזותי של העיר העתיקה, באפיק ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון) ועל המדרונות היורדים אליו ממערב וממזרח, חלות עליה מגבלות בנייה חמורות. השכונה גובלת בחומות העיר העתיקה ובשולי הר הזיתים מצפון, בהר ציון ובאבו תור (את'ת'ורי) מדרום מערב ובג'בל אל-מוכבר מדרום. הגבול המזרחי של השכונה, עם אזור ראס אל-עאמוד, הוא הגבול הכי פחות מוגדר. מרכז-סילוואן מורכב ממספר שכונות משנה: סילוואן אל-ווסטא (התיכונה), ואדי חילווא, אל-בוסתן ובטן אל-הווא. ראשיתה של סילוואן במאה ה-16, ככפר חקלאי קטן הממוקם בפאתי העיר העתיקה של ירושלים. ההתיישבות הראשונה החלה בסילוואן אל-ווסטא, במערות טבעיות ובמערות קבורה קדומות שהיו על מדרון ההר. מאוחר יותר נבנו בחזית המערות בתים קטנים שיחד היו מעין חומת מגן לשטח המיושב. הכפר היה עשיר במעינות ופרנסת תושביו התבססה על חקלאות שלחין. החל מראשית המאה ה-20 גדלה אוכלוסיית הכפר, הצפיפות עלתה באופן ניכר ותושבים רבים עברו להתגורר על אדמות הכפר המרוחקות (כיום שכונות המשנה המצוינות למעלה והשכונות הסמוכות: ראס אל-עאמוד, עין אל-לוזה, ואדי קדום, אש-שאייח, אבו ת'ור וחי אל-פארוק).

בשני העשורים האחרונים הפך מרכז-סילוואן ליעד של מתנחלים ישראלים שהתיישבו באיזור העתיקות שבוואדי חילווא ובאיזור השכונה התימנית שבאל-ווסטא. שכונת התימנים נבנתה בסוף המאה ה-19 על-ידי יהודים תימנים וננטשה בתחילת המאה ה-20 עקב מאורעות דמים בין יהודים לערבים. תושבי סילוואן נמצאים כיום "בין הפטיש לסדן", משום שכל התוכניות החדשות החלות על השכונה מתנות את ההכרה בשכונה הפלסטינית בהסדרה והרחבה של ההתנחלות הישראלית במקום.

2.9 מרכז-סילוואן

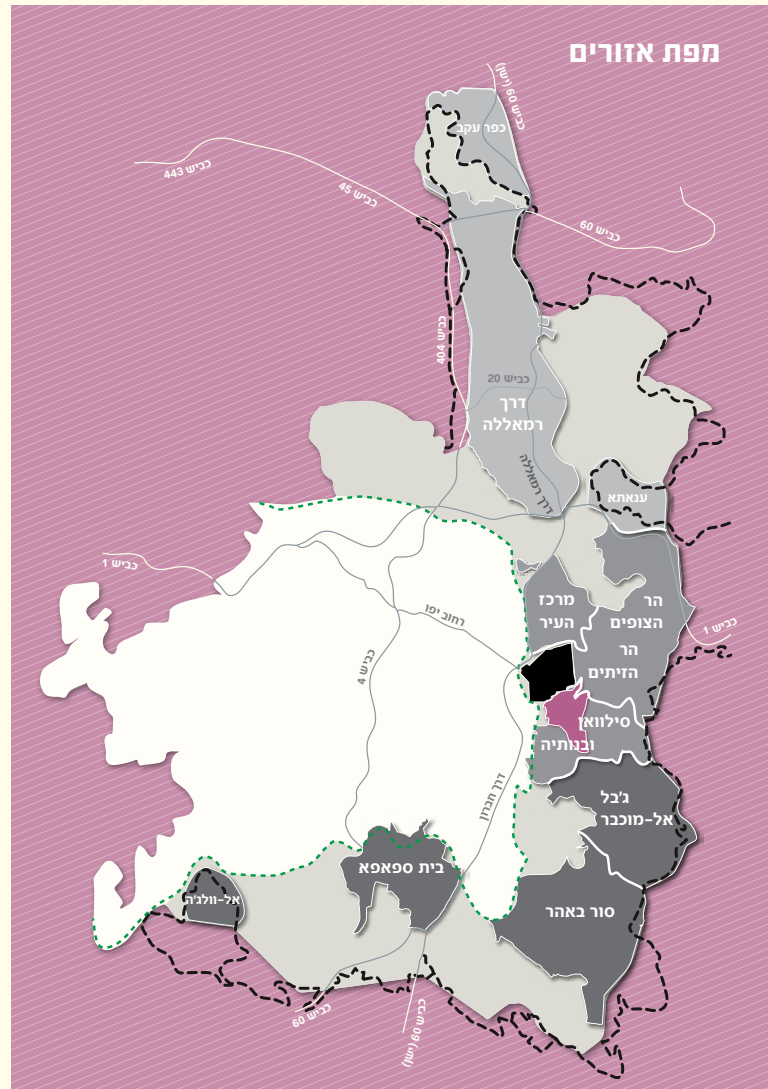
ירושלים מרכז - מרחב סילוואן ובנותיה

נתונים
אוכלוסייה 23,500
שטח 678 דונם



מקרא

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



בעיות מרכזיות במרכז-סילוואן

תוכנית עמ/9

סילוואן אל-ווסטא ותוכנית המתאר החדשה

שכונת המשנה סילוואן אל-ווסטא שבתוכה נמצא הגרעין ההיסטורי, היא שכונת האם הגדולה והוותיקה במרחב "סילוואן 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 סילוואן אל-ווסטא, מיועד למגורים עם זכויות בנייה נמוכות. בצפון השכונה, בחלק הפונה אל העיר העתיקה, לא ניתן להוסיף על הבינוי 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 הנותן" שנבנה בשכונת התימנים ביחמת 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

נבנו בפועל, הוגדרו מחדש בתוכנית כשטחים פתוחים. התוכנית, שנערכה ביחמת 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 וקוץ בה, התוכנית מאפשרת גם את קיומה של ההתנחלות הישראלית שנבנתה בלב השכונה.

אל-בוסטן וגן המלך

שכונת המשנה אל-בוסטן ("הבוסטן") ממוקמת בואדי אנ-נאר, בעמק קטן הנוצר במפגש עם גיא בן הינום. שטח השכונה כ-43 דונם בלבד, והיא מוקפת בשכונות משנה אחרות של סילוואן ובנותיה. שמה של השכונה לקוח מהעבר, שבו זרמו מי המעיינות של סילוואן אל בוסטן והשקו את עזיו. 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 לפליאנסקי, לתת לתושבים הזדמנות להסדיר את מגוריהם בעמק, וכך החלו המאמצים

התכנוניים המקומיים. בשנת 2006 הגישו תושבי אל-בוסטן 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. שכונת 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 "כעיר 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, גנינות 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, הגן 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 המטרופדות פתרון תכנוני הוגן בעתיד.

המאבק לנגישות בבטן אל-הווא

תת השכונה בטן אל-הווא נמצאת בחלקה הדרום מזרחי של סילוואן אל-ווסטא. השיפועים החריפים והמצוקים הייחודיים המאפיינים את האזור בו ממוקמת השכונה, מהווים נוף דרמטי מחד, ותנאי מחייה קשים מאידך. התחושה בבטן אל-הווא של "אור צח לנשימה" משתקף בפירוש שמה, "הבטן של האוויר", וזאת במיוחד לנוכח העובדה שלא מורגשת בה הצפיפות האופיינית לאל-ווסטא 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 לסכן 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 כמעלה וכמורד 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



מבט כללי

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

רקע על אבו ת'ור

שכונת אבו ת'ור (או את'-ת'ורי) נמצאת במרכז ירושלים המזרחית, מדרום לעיר העתיקה ומדרום-מערב לסילוואן. במאה ה-12 העניק סלאח אד-דין את חטיבת הקרקע עליה התפתחה השכונה, לאחמד בן ג'מאל אד-דין, כאות הוקרה על הסיוע בכיבוש העיר. אחמד בן ג'מאל היה נודע כיוון שהסתובב ברחבי העיר על שור (בערבית: ת'ור) ומכאן שם השכונה. האזור החל להתפתח לקראת סוף המאה ה-19 ועברו לגור במקום משפחות מהמעמד הגבוה ומשפחות מהמעמד הבינוני-נמוך, מכל הדתות. בזמן מלחמת העולם הראשונה היו בשכונה כמה עשרות בתים ובתחילת התקופה הירדנית, רוב תושבי השכונה היו מהמעמד הגבוה. במרוץ השנים, מהגרים מחברון קנו קרקעות בשכונה והתיישבו בה.

אחרי מלחמת 1948, אבו ת'ור חולקה בין ירדן לישראל. במערב, על ראש הגבעה, בבתים בבעלות משפחות פלסטיניות עקורות, התפתחה שכונה יהודית ישראלית בשם "גבעת חנניה". על המדרונות המשתפלים מזרחה, מעבר לקו הירוק, פרוסה שאר השכונה. חלק זה, מהקו הירוק במערב ועד לסילוואן במזרח, מגיא בן-היננים בצפון ועד ואדי יאצול (נחל אָצֶל) בדרום, בנוי כמקשה אחת, רציפה וצפופה.

מאז צירופה של ירושלים המזרחית לירושלים, בעקבות מלחמת 1967, שני חלקי השכונה נמצאים אמנם תחת ריבונות אחת, אבל הם מתפקדים כיחידות נפרדות לכל דבר. אבו ת'ור הפלסטינית הינה בפועל שכונת משנה של סילוואן וחולקת עמה את גורל ההזנחה, הצפיפות והגבלות הבניה הנובעות מהימצאותה באגן החזותי של העיר העתיקה. לשכונה אין עתודות קרקע לפיתוח עתידי, למעט בוואדי יאצול, אשר בו כבר קיימת שכונת משנה, בבניה דלילה יחסית, שטרם זכתה להכרה על ידי הרשויות.

2.10 אבו ת'ור

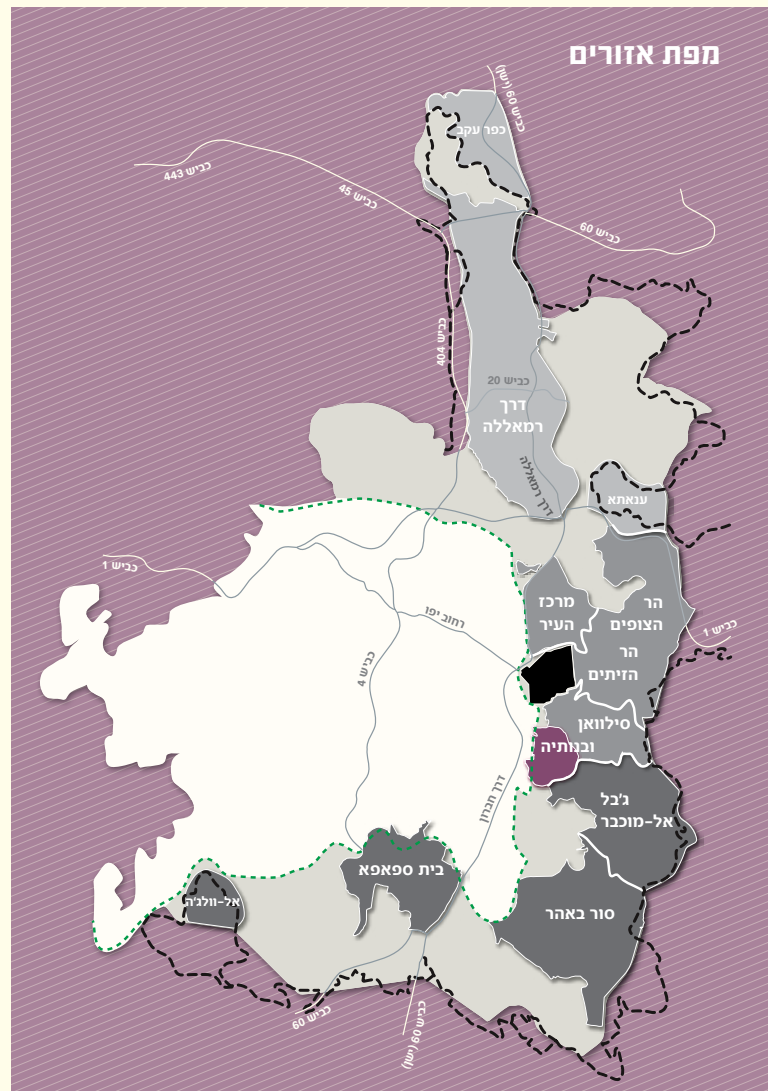
ירושלים מרכז - מרחב סילוואן ובנותיה

נתונים
אוכלוסייה 15,500
שטח 911 דונם



מקרא

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



בעיות מרכזיות באבו ת'ור

מחסור במבני חינוך

המחסור במבני חינוך ציבוריים בשכונה קשה ואילו מוסדות החינוך הפרטיים, הפועלים בשכונה, מספקים פתרונות חלקיים בלבד. המחסור מורגש בעיקר בבתי-הספר היסודיים, הפועלים בצפיפות רבה. בית הספר היסודי לבנים פועל בתוך בניין מגורים שמעולה לא הותאם לפעילות חינוכית (ראו סיפור מסגרת), ובית הספר היסודי לבנות גלש למבנה סמוך שגם הוא אינו מותאם כראוי. משרד החינוך אישר לאחרונה להוסיף לבית הספר היסודי לבנות עוד שש כיתות לימוד, ואלה נמצאות עכשיו בהליך תכנון. בשכונה אין בית ספר תיכון, דבר הגורם בעיקר לנערות להיפלט מהמערכת. רק אלה שהוריהן מאפשרים להן לצאת ללימודים מחוץ לשכונה, נחלצות מגורל זה.

מצוקת מגורים

זכויות הבנייה הנמוכות, המאושרות בתוכנית לשכונה, מוצו כמעט לחלוטין. במקרים רבים נבנו ברחבי השכונה קומות נוספות, מעבר למותר בתוכנית מאושרות. בנוסף, נבנו בתים גם באזורים שלא נועדו לכך. לעיתים, ומתוך חוסר ברירה, נבנו בתים בצמוד לשכניהם באופן המזכיר מעין קסבה, כמו בסילוואן. לאור כל זאת, יחידות דיור רבות נתונות תחת איום ההריסה. אך, למרות זאת, לשכונה אין אפשרויות הרחבה (ראו: תוכנית המתאר ירושלים 2000) והיא חסומה מכל עבר: "גבעת חנניה" נמצאת ממערב, סילוואן ממזרח, והגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה מצפון (ראו הרחבה). מדרום, "יער השלום" מגביל את ההתפתחות של תת-השכונה ההולכת ומתפתחת בוואדי יאצול (ראו: השכונה הלא מוכרת).

השכונה הלא מוכרת

מדרום לשכונה, וממזרח לשטח של "יער השלום", נמצאת שכונת משנה של אבו ת'ור הקרויה על שם הוואדי בו היא שוכנת: ואדי יאצול. השכונה מתפרסת בדלילות יחסית על כ-130 דונם המיועדים ברובם כשטח ציבורי פתוח (לפי תוכנית עמ'9 משנות ה-70) וכיער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 (תוכנית המתאר הארצית ליער וליעור משנות ה-90). מאז 1967, עשרות בתים נבנו בוואדי, על קרקע פרטית בבעלות תושבי השכונה, מתוך מטרה להקל ולו במעט על מצוקת המגורים והצפיפות הכללית. שטח הוואדי אינו כלול בתוכניות השכונתיות, ובהתאם לכך גם אינו מיועד לפיתוח, ובשל כך תושבי ואדי יאצול סובלים מבעיית נגישות, העדר שירותים ותשתיות ומאימת הריסה. בנוסף, פועלת הקרן הקיימת לישראל להגדלת "יער השלום" ולהכללת שטחים פנויים של הוואדי בשטחי היער. תושבי

השכונה התארגנו והחלו לקדם תוכנית על חלק מהשטח, מתוך ניסיון להשיג הכרה של הרשויות בשכונתם. בינתיים, מאמציהם לאישור תוכנית סטטוטורית לא נשאו פרי.

דרכים

הדרך הראשית באבו ת'ור מתחברת לדרך חברון במערב ומובילה לסילוואן במזרח, בתוואי ארוך ופתלתל. הדרך צרה, תלולה ומשובשת. מצבן של הדרכים הפנימיות עגום עוד יותר. רובם לא סטטוטוריות, ובהתאם אין בהן תשתיות ושירותים בסיסיים, זאת למרות שהן נמצאות בשימוש יום יומי על ידי תושבי השכונה. כתוצאה מהצפיפות הקיצונית בשכונה, רשת הדרכים כמעט מושבתת בפועל. שתי דרכים חצי-מעגליות במערב השכונה, שמתחברות לדרך חברון בכל קצה, הן בשימוש משותף עם תושבי "גבעת חנניה". המצב התשתיתי של דרכים אלה משתנה באופן קיצוני כל פעם שהקו הירוק נחצה לאורך המסלול.

תשתיות ושירותים

המצב הרעוע של הדרכים מביא עמו בעיות נוספות: רשת הדרכים חלקית ומשובשת, כתוצאה רשת הביוב לא מגיעה לכל מקום, בתים רבים לא מחוברים לרשת המים, ניקוז קיים רק לאורך הרחוב הראשי, ובמרבית השכונה אין תאורת רחוב. בנוסף, שירותי איסוף האשפה לקויים ביותר, כפי שניתן להיווכח מכמות מכלי האיסוף, נפחם ופיזורם. מרחקי ההליכה הארוכים לנקודת האיסוף הקרובה, שעולה ברוב המקרים על גדוניה, אינם סבירים. כתוצאה, הרחובות מלוכלכים למדי והתושבים נאלצים לשרוף אשפה

במקומות מסוימים, בין היתר בסמוך לבית הספר היסודי לבנים (ראו תמונה).

הגן הלאומי

בעיריית ירושלים וברשות הטבע והגנים, מתכננים להרחיב את הגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה, שהוכרז בשנות ה-70, על חשבון שטחי השכונה. נכון להיום, גבול הגן הלאומי המוכרז נמצא בגיא בן הינום על קו המצוק, מצפון לשכונה. ישנן כוונות להרחיב את הגן דרומה עד גבול הבינוני הצפוני של אבו ת'ור. בתכנון זה, השטח המישורי מעל המצוק, המיועד להתווסף לגן הלאומי, נמצא בהפרש גובה ניכר מיתר הגן, והגישה אליו אפשרית רק דרך השכונה. התוכנית, המצויה בשלבים ראשונים בלבד, כבר מוכרת על ידי זרועות האכיפה של העירייה ואף הופיעה באחת הגרסאות של תוכנית המתאר המקומית ירושלים 2000. לפני שנים אחדות, כהוכחה לרצינות הכוונות, הקימה רשות הטבע והגנים, נקודת תצפית במקום. בדצמבר 2011 נהרס במקום מבנה חקלאי של כ-300 מ"ר ונעקרו כ-10 עצי זית בזמן שמנהל מרחב ירושלים של רשות הטבע והגנים נכח במקום. השטח הנדיר, עקב היותו מישורי וסמוך לדרך ראשית, מיועד כשטח ציבורי פתוח בתוכנית מאושרות, אך הוא מעולם לא פותח לרווחת תושבי השכונה.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

בחינה מדוקדקת של שטח ההרחבה המוצעת לשכונה בתוכנית המתאר המקומית החדשה לירושלים (הממתניה להפקדה), מעלה כי רובו מתפרס על שטחים המיועדים כבר לפיתוח

בתוכנית מאושרות. מיעוט השטח המוצע יועד קודם לכן לפיתוח אך הוא בנוי בפועל בצפיפות עירונית. שכונת המשנה ואדי יאצול (ראו: שכונה לא מוכרת) לא נכללה בשטח ההרחבה. תוכנית שהגישה קבוצת בעלי קרקע, על כ-6 דונם משטח ההרחבה, נדחתה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בטענה כי יש לאשר תוכנית כוללת לכל שטח ההרחבה לפני אישורן של תוכניות נקודתיות בתחומה. התושבים פנו לבית המשפט. במסגרת ההליך המשפטי, הציגה הוועדה המחוזית מסגרת זמן בלתי סבירה, של כמעט עשור וחצי להשלמת התכנון הכולל. בינואר 2013 החליט בית המשפט לטובת התושבים והורה לוועדה המחוזית לשוב ולדון בתוכנית. בנוסף, מציעה תוכנית המתאר לצופף את השכונה באמצעות תוספת קומות ומתירה בנייה עד 4 קומות, בכפוף להגבלה של בניית שתי קומות נוספות בלבד על גבי בניין קיים. הווה אומר, בית בן קומה אחת יוכל לעלות רק לשלוש קומות אלא אם כן ייהרס. יתרה מזאת, מאחר שחלקים בלתי מבוטלים מהשכונה כבר בנויים בארבע קומות ואף יותר, ציפוף השכונה המוצע יוכל לספק בפועל רק מספר זניח של יחידות דיור נוספות.

בית הספר מחפש בית

בית הספר היסודי לבנים ע"ש אהמד סאמח ממוקם במבנה מגורים במרכז השכונה. העירייה שוכרת את המבנה מזה שנים אך מעולם לא התאימה אותו למבנה חינוך. הצפיפות רבה, התנאים היגייניים מחפירים ותנאי הבטיחות מסוכנים במיוחד: יש כיתות מאולתרות במרפסות, הבנים מטפסים על השולחנות כדי להיכנס ולצאת מהכיתות, יש אסלות בודדות למאות תלמידים, ילדי הגן יוצאים לכביש בכדי להגיע לחצר, ואין חימום מספק בחורף. ועד ההורים פועל בנחרצות במטרה להפעיל לחץ על העירייה לשפר את המצב.

לאחרונה, בוחר מספר הולך וגדל של הורים להעביר את ילדיהם לבתי ספר פרטיים שם התנאים רק קצת יותר טובים. השינויים הקטנים והאיטיים הנעשים בבית הספר, אינם פותרים את הבעיה מיסודה. מענה אמיתי תלוי בשיפוץ יסודי של המבנה או לחלופין בניוס כל המערכות לבניית בית ספר חדש, בהקדם.



הדרך לבית הספר (מחמד סיאג', תושב השכונה)



הזנחת הרחוב (מחמד סיאג', תושב השכונה)



ואדי יאצול

התוכניות המאושרות באבו ת'ור

תוכניות מתאר מס' 1864 א' ו-ב'	634.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 2783 א' לסילוואן אל-ווסטא	1.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה	276.0 דונם
סה"כ שטח מתוכנן	911.0 דונם
שטח לא מתוכנן	0.0 דונם
סה"כ שטח השכונה	911.0 דונם

בנוסף, תוכניות מתאר מס' 5222 א' ו-ב' אושרו תוך שהן משנות כ-100 דונם מהשטח של תוכנית מס' 1864. בנוסף, כ-15 תוכניות נקודתיות (בשטח כולל של כ-45 דונם) אושרו בתחום השכונה מבלי להוסיף לה שטח.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
זכויות הבניה המאושרות אינן תואמות את הצפיפות העירונית הקיימת בשכונה, אשר רובה בנויה מעבר לקיבולת שנקבעה עבורה בתוכניות. לשכונה לא נותרו עתודות קרקע למגורים וכמעט שלא נותרו זכויות בנייה למימוש. בשטח שהוגדר כ"גלעין הכפר" אושרו זכויות בניה מעט גבוהות יותר אך גם הן לא מספקות. שכונת המשנה ואדי יאצול בנויה כולה בחריגה מייעוד הקרקע (ראו: שכונה לא מוכרת), מלבד שטח קטן מאוד (פחות מ-10 בתים מתוך עשרות רבות).	40	363	מגורים*
השטחים הפתוחים, העוטפים את השכונה מצפון, מזרח ודרום, יוצרים חיץ בין אבו ת'ור לבין שכנותיה ואינם משמשים כשטחי ציבור אפקטיביים. הרצועה מצפון מיועדת בחלקה כגן לאומי (סובב חומות העיר העתיקה) ובחלקה כשטח ציבורי פתוח לפחות כל עוד לא יורחב הגן הלאומי (ראו הרחבה). הרצועה הרצופה השנייה, בוואדי יאצול שממזרח ומדרום לשכונה, מיועדת בחלקה כשטח ציבורי פתוח ובחלקה כשטח ליער (ראו: השכונה הלא מוכרת). בנוסף, ישנם שישה מגרשים קטנים בייעוד לשטח ציבורי פתוח בתוך מרקם השכונה. הם מעולם לא פותחו, למעט גינה אחת שפותחה אך סבלה משנים רבות של הזנחה. בספטמבר 2012 גינת המשחקים הקטנה שופצה מחדש והיא משמשת כיום שוב את ילדי השכונה. שאר המגרשים הם קטנים מאוד או לא נגישים בעליל.	48	438	שטחים פתוחים
בשכונה קיימות דרכים סטטוטוריות, לצד דרכים שימושיות נעדרות מעמד סטטוטורי. הדרכים הסטטוטוריות כמעט ואינן תואמות את הדרכים הקיימות. חלק מהדרכים הקיימות יועדו בתוכניות למעברים ציבוריים, למרות שהם משמשים ביום למעבר רכבים. יחד עם זאת, חלק גדול של הדרכים המתוכננות מעולם לא מומשו ומימושן העתידי מוטל בספק. בוער יותר להסדיר את הדרכים הקיימות מאשר לנסות לבצע את הדרכים המתוכננות הנטולות כל אחיזה במציאות. גם הדרכים הסטטוטוריות וגם הלא סטטוטוריות הן במצב ירוד, נעדרי מדרכות, ולא מאפשרות גישה לכל חלקי השכונה. המצב הוא חמור במיוחד עבור תת השכונה ואדי יאצול (ראו: שכונה לא מוכרת).	10	90	דרכים
מתוך שבע המגרשים המיועדים בתוכניות למבני ציבור ומוסדות, נבנו בפועל רק שלושה. ביניהם: בית הספר היסודי לבנות, חטיבת הביניים של הבנים, וגן ילדים אחד. שניים מארבעת המגרשים הנותרים ניתנים למימוש מידי. בית ספר עירוני אחד פועל במבנה שכור שמצבו רעוע במיוחד (ראו סיפור מסגרת). כל בתי הספר בשכונה סובלים מצפיפות יתר (ראו: מחסור במבני חינוך).	2	20	מבני ציבור ומוסדות
	100	911	סה"כ

*כ-60 אחוזים משטחי המגורים, זכויות הבנייה (12-50 אחוזי בנייה בשתי קומות בלבד) מתאימות לסביבה כפרית. ביתר האזורים מותרת בניה בצפיפות עירונית יותר, של 70-90 אחוזי בנייה בשלוש קומות. בתוכניות הנקודתיות מותרת בנייה בארבע קומות ובכ-100 אחוזי בניה בממוצע.

0177

רקע על ג'בל אל-מוכבר

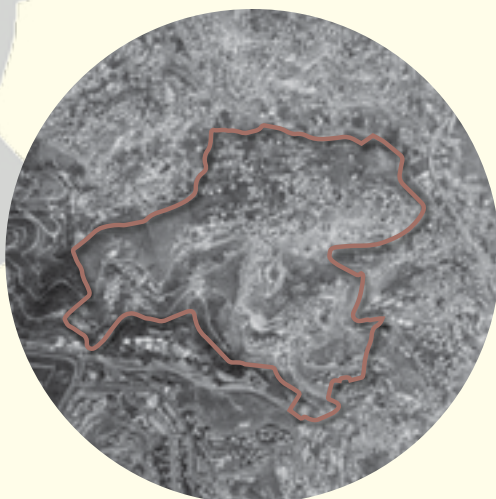
שכונת ג'בל אל-מוכבר נמצאת על המדרון הצפוני של ההר התוחם מדרום את האגן החזותי של העיר העתיקה. השכונה בנויה משלוש שכונות משנה (חי עבידאת, חרבת אחמד אס-סחורי וחי אל-פארוק) היושבות על שלוחות הפונות אל עבר העיר העתיקה. בין ג'בל אל-מוכבר לבין העיר העתיקה נמצאת סילוואן, על כל שכונות המשנה שלה, כאשר אפיק ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), וטיילת שרובר המשקיפה עליו, מהווים את הגבול הצפוני של השכונה. הגבול הדרומי של ג'בל אל-מוכבר נושק לטיילת גולדמן, בסמוך לנקודה בה ממוקם מטה האו"ם (בעבר משכנו של הנציב העליון הבריטי). ממערב (ודרום מערב) נמצאת השכונה הישראלית תלפיות מזרח, שנבנתה אחרי 1967 בחלקה על קרקע שהופקעה מתושבי ג'בל אל-מוכבר. שכונת אס-סוואחרה, שהיא חלק בלתי נפרד מהמרחב התפקודי הרציף של ג'בל אל-מוכבר, נמצאת ממזרח (ודרום מזרח). שכונת ג'בל אל-מוכבר קשורה למסורות של שלוש הדתות המונותאיסטיות. עבור היהודים זהו ההר בו נפרד אברהם מנערו בדרכו להר המוריה לעקוד את בנו יצחק. עבור הנוצרים ניצב על הר זה ביתו של הכהן הגדול, כיפא, בו החליטה מועצת הסנהדרין להסגיר את ישוע לרומאים. ואילו עבור המוסלמים זהו המקום אליו הגיע בשנת 640 לספירה הכובש המוסלמי עומר איבן אל-חטאב. מהר זה ראה לראשונה איבן אל-חטאב את ירושלים במלוא תפארתה וקרא: "אללהו אכבר!", ואכן שמו של ההר משמר קריאה זו. שמה של שכונת המשנה חי אל-פארוק משמר אף הוא את הזיכרון של אותו אירוע, כיוון שאל-פארוק (הנבחר) הוא איבן אל-חטאב. שכונת המשנה חרבת אחמד אס-סחורי נקראת על שם מיסד השבט הבדואי אס-סוואחרה, ובשוליה נמצא בית הקברות העתיק של אס-סוואחרה אל-ע'רבייה (המערבית). חי עבידאת נקראת על שם אחת ממשפחות השבט, שהתיישבה במקום וחיה בו עד היום.

בשכונת ג'בל אל-מוכבר חלות מגבלות הבנייה שנקבעו בתוכנית לאגן החזותי של העיר העתיקה (עמ/9) לשם שמירת המראה ההיסטורי של האזור. כתוצאה מכך רוב שטח השכונה מיועד להישמר כשטח נוף פתוח, שאסורה בו כל בנייה, ובמקבץ הבתים הקיימים נקבעו זכויות בנייה נמוכות.

3.1 ג'בל אל-מוכבר

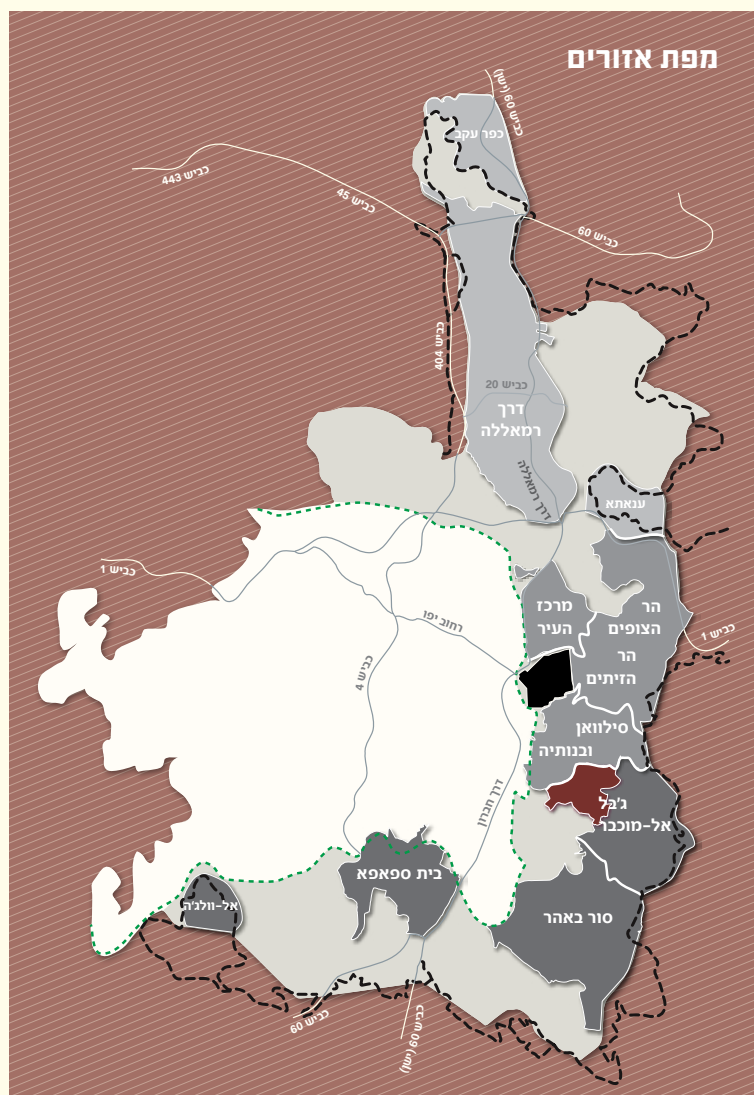
ירושלים דרום - מרחב ג'בל אל-מוכבר

נתונים
אוכלוסייה 3,500
שטח 1,011 דונם



מקרא

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



בעיות מרכזיות בג'בל אל-מוכבר

האגן החזותי ותוכנית עמ/9

התוכנית המשמעותית הראשונה שהוכנה על-ידי רשויות התכנון הישראליות בשטחים אשר צורפו לשטח המוניציפאלי של ירושלים (לאחר מלחמת 1967) הייתה תוכנית שימור האגן החזותי של העיר העתיקה (תוכנית עמ/9). התוכנית, שאושרה כעשור לאחר המלחמה, כללה את הוואדיות והרכסים המקיפים את העיר העתיקה. מטרת התכנית הייתה שמירה על הנוף ההיסטורי של ירושלים כשטח פתוח ככל האפשר. התוכנית קבעה סוגים שונים של שטחים פתוחים, והגבילה את התפתחותם של השטחים הבנויים הקיימים על-ידי קביעת זכויות בנייה נמוכות במיוחד. הוראות תוכנית זו עדיין תקפות בחי אל-פארוק ובמדרון הצפוני של חרבת אחמד אס-סחורי. בסוף 1980 הוכנה עבור שכונת חי עבידאת, רוב שטחה של שכונת חרבת אחמד אס-סחורי, ועבור בית הקברות הצמוד אליה, תוכנית נוספת (מספר 2691), אשר הטיבה את המצב במקצת.

מצוקת דיור

על פי התוכניות השכונתיות, ניתן לבנות בשכונה רק כ-400 יחידות דיור, שהשטח הממוצע של כל אחת מהן הוא כ-80 מ"ר בלבד. פועל יוצא מכך הוא שבכל דירה מתגוררים כשבעה בני אדם, ולרשות כל אחד מהם עומדים כ-10 מ"ר בנויים בלבד. אולם, בפועל בנו התושבים בהתאם לצורכיהם ויותר מהמותר על-פי התוכניות, ובשל כך הם מתמודדים עם צווי הריסה, משפטים ואף הריסות בתים בפועל. כל זאת אל מול זכויות הבנייה המופלגות הכלולות בתוכנית של ההתנחלות נוף ציון, הממוקמת בלב השכונה (ראו סיפור מסגרת).

דרכים

במסגרת תוכנית עמ/9 הוסדרה באופן סטטוטורי דרך קיימת אחת בלבד, הירודת מראש ההר, עוברת בחי עבידאת, וממשיכה לכיוון ואדי אנ-נאר. עבור שתי שכונות המשנה הנוספות, חרבת אחמד

אס-סחורי וחי אל פארוק, לא הוסדרה אף לא דרך אחת. בתוכנית 2691 שאושרה מאוחר יותר וכללה את חי עבידאת וחרבת אחמד אס-סחורי (אך לא את חי אל-פארוק) מוצעת הסדרה סטטוטורית של אחת מדרכי העפר, וכן מוצעת דרך חדשה, אשר נסללה בפועל, כדי לחבר את חרבת אחמד אס-סחורי אל חי עבידאת ואל הדרך היורדת לוואדי אנ-נאר. לחי אל פארוק אין דרך גישה. תושבי הצד המערבי של שכונה קטנה זו נאלצים להשתמש בדרך משובשת, העוברת דרך "יער השלום", ומגיעה אליהם מכיוון אבו-תור שבצפון, ואילו תושבי הצד המזרחי יורדים אל שכונתם בכביש תלול וצר ממזרח. בין שתי דרכים לא רשמיות אלה אין קשר, ולבתים רבים הגישה היא רק רגלית. מערכת הדרכים המתוארת כאן דלה במיוחד, אפילו ביחס לשכונות פלסטיניות אחרות בירושלים המזרחית. עובדה זו משפיעה באופן ישיר על האפשרויות לפתח ולפרוס תשתיות בסיסיות מכל סוג שהוא (ראו להלן).

תשתיות ושירותים

שכונת ג'בל אל-מוכבר סובלת מתשתיות קיימות רעועות ומחסור בתשתיות ושירותים עירוניים בסיסיים. בדרך כלל תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותאורה מלוות את תוואי הדרכים, ובשכונה שבה לא קיימת מערכת דרכים סבירה נעדרות תשתיות אלה כמעט לחלוטין. בהעדר דרכי גישה נפגע גם איסוף האשפה מבתי השכונה ומרחובות. בתים רבים בשכונה לא מחוברים לרשת המים, ובמרבית השכונה אין תאורת רחוב. בקשתם של תושבי חי עבידאת לחבר את בתיהם למערכת הביוב החדשה, שנבנתה עבור ההתנחלות נוף ציון (ראו סיפור מסגרת) הצמודה לבתיהם, נענתה בשלילה, בטענה כי אין לרשויות אפשרות לחייב יזם פרטי לספק שירות ולפתור בעיות שאינן קשורות בפרויקט שלו, במיוחד כשהדבר לא הותנה מראש. התושבים ממשכים אפוא להזרים את הביוב לבורות ספיגה בחצרות בתיהם, דבר המהווה סכנה לבריאות הציבור ולמי התהום.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר המקומית החדשה לירושלים, אשר הפקדתה להתנגדויות מעוכבת מאז 2009, מרחיבה את תחום האגן החזותי של העיר העתיקה, יחסית לתוכנית עמ/9. בעקבות כך מוחלות מגבלות הבנייה של תוכנית עמ/9 על שטחים נוספים בשכונת ג'בל אל-מוכבר ועל תת שכונה נוספת בשכונת אס-סוואחרה הסמוכה. לעומת זאת, שטחים שיועדו בתוכנית עמ/9 למגורים, זוכים להגדלה ניכרת של זכויות הבניה, כך שניתן יהיה לבנות בהם בתים בני ארבע קומות. חלק מהאזורים (כמו חי עבידאת) כבר זכו לזכויות הבניה הנוספות במסגרת התוכנית השכונתית משנות ה-80, אך במסגרת תוכנית המתאר ירושלים 2000 מוצע להגביל את התוספת כך שניתן יהיה להוסיף שתי קומות בלבד על גבי מבנים קיימים. כך, תוספת המגורים בשכונה תהיה אפוא זניחה. בנוסף, תוכנית המתאר כוללת שטחי הרחבה עבור המורדות הצפוניים של שכונת המשנה חרבת אחמד אס-סחורי אשר בהם יידרש אישור של תוכנית כוללת טרם אישורן של תוכניות נקודתיות בתחום הרחבה. עבור שכונת המשנה חי אל-פארוק לא מסומנת הרחבה, למרות הצורך הדחוף בהרחבות כזו. בתים רבים שנבנו במהלך השנים בשולי שכונת חי אל-פארוק נותרים על קרקע שייעודה הוא שטח נוף פתוח, שבו חל איסור על כל בנייה שהיא.

התנחלות נוף ציון

בלב שכונת ג'בל אל-מוכבר, בעמק שבין חי עבידאת לחי שקיראת (תת שכונה של אס-סוואחרה) נבנתה ההתנחלות נוף ציון. התוכנית להתנחלות פרוסה על שטח של 134 דונם, אשר רק 50 דונם מתוכם היו במקור בבעלות יהודית. בשנות ה-1980 ניסתה חברת "דיגל" בבעלות הקבלן אייבי לוי לאשר בנייה של כ-200 יח"ד על הקרקע שבבעלותה. סוגיית הבעלות על הקרקע נידונה בבית המשפט, וכעבור חמש שנים הוכרע לטובת החברה. במשך כמה שנים פעלה החברה לאישור התוכנית אך ללא הצלחה. העזרה, הלא צפויה, הגיעה ממקום אחר. לתקופה קצרה במהלך שנות ה-1990 הוקמו וועדות לאישור מהיר של תוכניות גדולות למגורים, במטרה לספק מגורים לגלי העלייה הגדולים ממדינות חבר העמים. ועדות אלו אישרו עבור ההתנחלות תוכנית אינטנסיבית מזו שבקשה חברת דיגל להעביר במקור, ואפשרה את בנייתם של כ-350 יח"ד, שטחי ציבור, דרכים ומתחם למלונות. התוכנית קבעה בנייה של בניינים בני 6 קומות (3 זקופות ו-3 מדורגות על המדרון) ב-130 אחוזי בנייה, וכל זאת בצמוד לבתי התושבים הפלסטינים שלהם מותרת בנייה בשתי קומות, ב-25 אחוזי בנייה בלבד.

כדי לאפשר בנייה אינטנסיבית מעין זו בהתנחלות, הוסיפה עיריית ירושלים ל-50 הדונם של חברת "דיגל" עוד שטח של כ-65 דונם, אותו הפקיעה מתושבי ג'בל אל-מוכבר הפלסטינים. המתחם שיועד למלונות אושר במקביל, ובתוכנית נפרדת, על 19 הדונם הנותרים ואשר הופקעו זה מכבר (לאחר מלחמת 1967). בשנת 2005 החלה בניית השלב הראשון של ההתנחלות שכללה 91 דירות, ועד מהרה "זכתה" שכונת ג'בל אל-מוכבר בכניסה מסודרת עם כיכר ומדרכה. ההתנחלות שווקה ליהדות התפוצות כשכונה סגורה ומגודרת, למרות שעל פי התוכנית שטחי הציבור בה אמורים היו לשמש את כלל תושבי ירושלים, כולל התושבים השכנים מג'בל אל-מוכבר. הדירות לא נמכרו בקצב המתוכנן וחברת "דיגל" נקלעה לחובות ונאלצה למכור את הפרויקט יחד עם הדירות שלא נמכרו, ועם השטחים הנוספים המתוכננים. סערה התעוררה כשיזם פלסטיני הגיש את מועמדותו למכרז. פעילי ימין מחו וניסו למנוע מהבנק המממן לאשר את העסקה ובמקביל ניסו לארגן קבוצות רכישה ישראליות. ככל הידוע לנו הפרויקט לא נמכר עדיין, אך רוב הדירות הבנויות מאוכלסות בישראלים המשתייכים לציבור הדתי הישראלי, ולא רק ליהודים מחו"ל.



התנחלות נוף ציון



מגרשים פנויים בשכונה

התוכניות המאושרות בג'בל אל-מוכבר

486.0 דונם	תוכניות מתאר מס' 2691 ו-2691א' לשכונת ג'בל אל-מוכבר
386.5 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה
134.5 דונם	תוכניות מתאר מס' 4558 ו-4559 לנוף ציון
3.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2598 לתלפיות מזרח
1,010.0 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
1.0 דונם	שטח לא מתוכנן
1,011.0 דונם	סה"כ שטח השכונה

בנוסף, אושרו בשכונה כ-19 תוכניות נקודתיות מפורטות שלא הוסיפו שטח לשכונה. שטחן הכולל הוא כ-24 דונם בלבד (1.33 בממוצע לתוכנית).

ייעודי קרקע מול שימושים בתכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
בג'בל אל-מוכבר חלות מגבלות הבנייה הקיצוניות ביותר מבין כל השכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית. רוב השטח אסור לבנייה, ובמקומות המעטים בהם הבניה מותרת מוענקות זכויות בנייה אפסיות. בפועל, התכניות אינן מתאימות כלל למצב בשטח. תושבי חי עבידאת וחרבת אחמד אס-סחורי מצליחים לאחרונה לקבל זכויות בניה נוספות במסגרת תוכניות נקודתיות, אך בשטחים אחרים בשכונה לא ניתן, נכון להיום, להגדיל את זכויות הבנייה המותרות.	16	161	מגורים*
כמות השטחים הפתוחים שנקבעה בתוכניות החלות בשכונה, חריגה אף בהשוואה לשכונות פלסטיניות אחרות בירושלים המזרחית. השטחים נקבעו ברובם כשטחי נוף פתוח אשר אינם מיועדים לפיתוח, אפילו כגינות ופארקים. שני מגרשים מיועדים כשטח ציבורי פתוח אך הם מעולם לא פותחו. בפועל, אחד משמש כחלקה חקלאית פרטית והשני עומד שומם. בשאר השטחים המיועדים כשטח פתוח קיימת בנייה דלילה יחסית.	66	667	שטחים פתוחים
התוכניות החלות בשכונה כללו מגרש אחד בלבד למבנה ציבור, המיועד עבור גן ילדים. בפועל, למרות שהמגרש צמוד לדרך קיימת והנגישות אליו טובה, הוא עומד ריק ומעולם לא פותח.	0	1	מבני ציבור
מערכת הדרכים המתוכננת כה דלילה עד שהיא מותירה את רוב שטח השכונה בלתי נגיש לחלוטין. בשטחים בהם עדיין חלות הוראות תוכנית עמ/9 אין ולא דרך סטטוטורית אחת. בפועל קיימות בשטח דרכים נוספות שאינן סטטוטוריות, המשמשות את התושבים אך אינן מתוחזקות. בתחום התוכנית להתנחלות נוף ציון ובסמוך אליה תוכננה מערכת דרכים מלאה. החלק שבוצע בפועל בולט באיכותו והוא מלווה בקירות אבן, מדרכות נוחות ותאורת רחוב.	3	29	דרכים
השטח המיועד לבית עלמין כולל את רוב שטח הקבורה הקיים בפועל אך לא את כולו. השטח כולל גם מספר בתי מגורים. בתוכנית המתאר ירושלים 2000 מסומן שטח גדול יותר עבור בית העלמין ונכללים בו בתי מגורים נוספים.	1	11	בית עלמין
בעיקר קטעים של טיילת הנוף וכיסים קטנים שלא נכללו בתוכנית עמ/9, וכן שטח קטן ולא מתוכנן, שהוא תוצאה של חוסר דיוק בתוכניות ישנות.	1	8	אחר
התנחלות נוף ציון ושטחי המלונאות שנקבעו לצידה (ראו סיפור מסגרת).	13	134	התנחלות
	100	1,011	סה"כ

* במעט יותר ממחצית שטח המגורים בשכונה זכויות הבניה המותרות מורכבות מאחוזי בניה של 25% משטח המגרש, בבניה של עד שתי קומות. ביתר השטח זכויות הבניה המותרים הם 10% משטח המגרש, בבניה בקומה אחת בלבד. יוצאי דופן הם שטחי התוכניות הנקודתיות בהם זכויות הבנייה המותרות עלו ל-50 ו-70 אחוזי בנייה, בשלוש קומות.

רקע על אס-סוואחרה

שכונת אס-סוואחרה פרוסה על פני שטח נרחב, המשתרע משכונת ג'בל אל-מוכבר שבמערב, ועד הגבול המוניציפאלי של ירושלים העובר במזרח. בצפון גובלת השכונה בוואדי קדום ובדרום בשכונת אום ליוסן. אזורי המגורים פזורים על פני מספר שלוחות, הגולשות מזרחה מג'בל אל-מוכבר (הידוע גם כרכס ארמון הנציב), וכיניהן ואדיות רחבים. בוואדיות קיימת חקלאות פעילה, הכוללת בעיקר מטעים של עצי פרי. השלוחות משתפלות ומסתיימות באפיק ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), העובר מצפון לדרום, בשליש המזרחי של השכונה.

מקורם של תושבי השכונה בשבט הבדואי אס-סוואחרה, אשר בראשית המאה ה-20 קבע את מושבו משני צדיו של ואדי אנ-נאר. תחילה הייתה ההתיישבות עונתית, במערות טבעיות שהיו במקום, ועם הזמן ביססו אנשי השבט את ישיבתם ובנו במקום את בתיהם. הגדה המזרחית של ואדי אנ-נאר מכונה אס-סוואחרה אש-שרקיה (המזרחית), ואילו הגדה המערבית נקראת אס-סוואחרה אל-ערבייה (המערבית). לאחר מלחמת 1967 נכלל רוב השטח של אס-סוואחרה אל-ערבייה בתחום העיר ירושלים, ואילו שטחי אס-סוואחרה אש-שרקיה נותרו מחוץ לגבול המוניציפלי החדש.

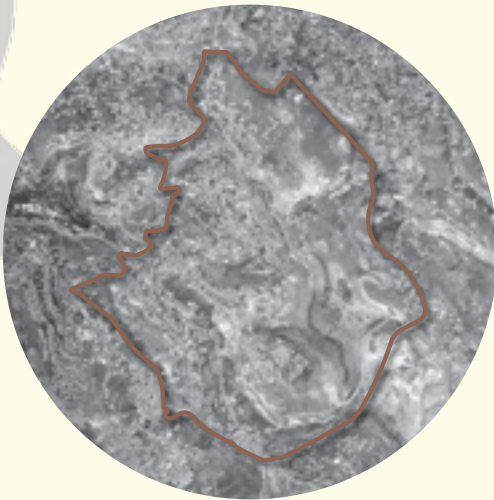
השכונה מוגדרת בתוכניות כ"כפר בתוך עיר", ובהתאם נקבעו בה שטחים פתוחים נרחבים וזכויות בניה מועטות, המתאימות לאזורים כפריים. המבנה הטופוגראפי ואופן ההתיישבות, לפיו משפחות נפרדות מתיישבות על-גבי שלוחות נבדלות, יצרו שכונה ללא מרכז ברור. בפועל, השכונה בנויה משבע שכונות משנה הקרויות על שמן של המשפחות המורחבות היושבות בהן. באין מרכז היסטורי מוגדר, התפתח מרכז לא רשמי, לאורך הרחוב הראשי של חי אל-מדארס (שכונת בתי הספר), בו מרוכזים בתי הספר. תושבי אס-סוואחרה המעוניינים לשמר את מבנה שכונתם, נאבקים למען הכרה בסיסית של הרשויות במצב הקיים.

3.2 אס-סוואחרה

ירושלים דרום - מרחב ג'בל אל-מוכבר

נתונים

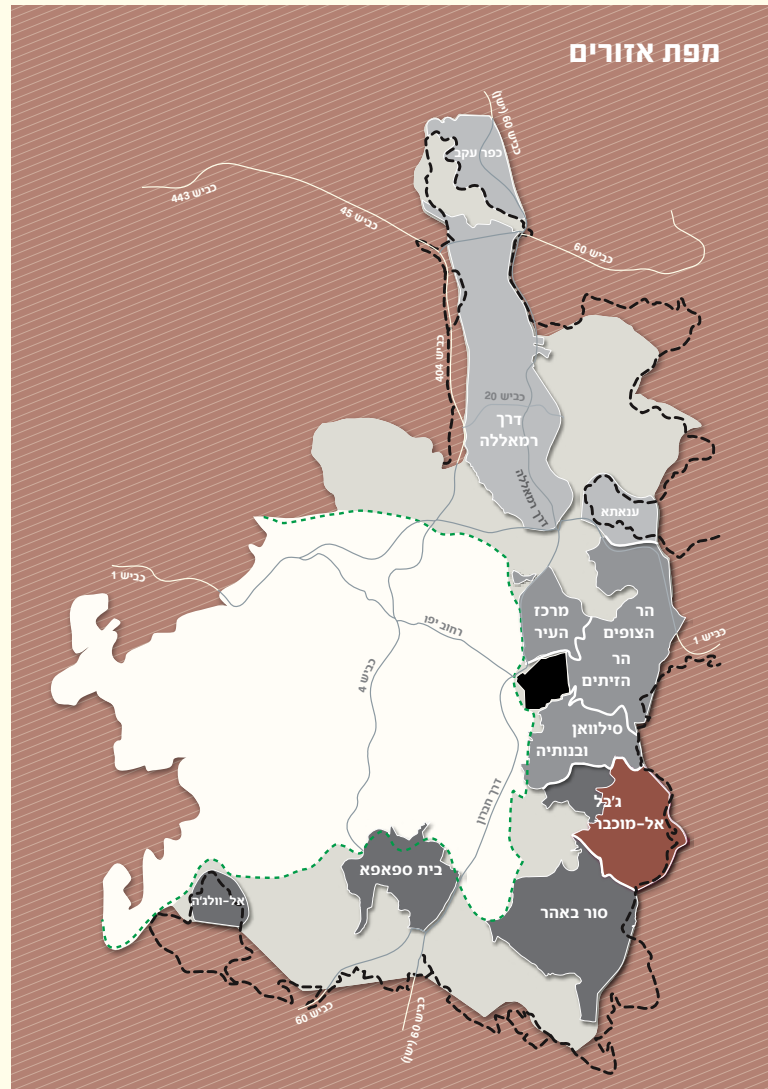
אוכלוסייה 18,500
שטח 3,552 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



בעיות מרכזיות באס-סוואחרה

הנחל המזוהם

רוב מערכת השפכים של שכונות דרום ירושלים המזרחית לא מתנקזת למתקן לטיהור שפכים (מט"ש). הביוב של השכונות היושבות באגן הניקוז של ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), בכללן העיר העתיקה וסילוואן, מתנקז לצינורות ראשיים, המונחים בקרקעית הוואדי, וזורם לעבר ים המלח. קטע הוואדי העובר באס-סוואחרה הוא הקטע האחרון בתחומה של ירושלים וכמויות הביוב המתנקזות אליו עצומות. סמוך לנקודה בה יוצא הוואדי מתחום העיר מסתיימת מערכת צינורות הולכת השפכים, והביוב זורם באופן חופשי וגורם לסיכון בריאותי חמור, נוסף על מפגעי ריח ויתושים. יתר על כן, חיידקים שמקורם בביוב הירושלמי התגלו במי המעינות שבאזור יריחו. יש לציין שרוב בתי אס-סוואחרה אינם מחוברים לצינורות השפכים הראשיים, והביוב שלהם מזרם לבורות ספיגה פרטיים, העלולים לזהם את מי התהום ומהווים אף הם מפגע תברואתי. בנוסף משמש אפיק הנחל כאתר פיראטי להשלכת פסולת בנין, עודפי עפר, גרוטאות ואף פסולת ביתית. בשנים האחרונות פועלות הרשות לניקוז ים המלח ועיריית ירושלים, בתאום עם הרשות הפלסטינית ועיריית אל-עבדייה, לניקוי השטח ולמציאת פתרון לבעיית השפכים. הפתרון מתעכב בשל העדר שיתוף פעולה בין מדינת ישראל לבין מוסדות הרשות הפלסטינית.



מגרשים פנויים בשכונה

הכביש האמריקאי

למרגלות השלוחות היורדות לוואדי אנ-נאר עובר "הכביש האמריקאי", ששמו נגזר מהחברה האמריקאית שעסקה בבנייתו בשלהי תקופת השלטון הירדני. מטרתו של הכביש, שסלילתו לא הושלמה עד היום בגלל פריצת מלחמת 1967 הייתה לשמש ציר תנועה ראשי מירושלים הירדנית לכיוון הערים בית לחם וחברון. ציר זה היה אמור להחליף את דרך בית לחם הישנה העוברת בלב השכונה, אשר שימשה כתחליף לדרך חברון (שנותרה בצד הישראלי של העיר שחולקה ב-1949). מאוחר יותר, כתוצאה מבניית שכונת הר חומה בזמן הסכמי אוסלו, נחסמה לגמרי דרך בית לחם הישנה, והשכונה נותרה ללא ציר תנועה מרכזי. במסגרת התוכנית השכונתית יועד הכביש האמריקאי להרחבה ותוכנן כדרך נוף, המתאימה יותר לשטחים פתוחים מחוץ לעיר. התוכנית מעולם לא מומשה, ובמקום זה התפתח לאורך הכביש, באופן ספונטני, אזור מעורב של מגורים, מסחר, ותעשייה. ניסיונות של דיירי הרחוב להסדיר את בתיהם ועסקיהם, ולהפוך את הכביש לרחוב מסחרי עירוני, נדחו עד להסדרת התכנונית של הכביש. העירייה לא פעלה להסדרת הכביש והפעילות לאורכו ממשיכה להיות בלתי פורמלית, ולפיכך גם לא הנית משירותים בסיסיים. לאחרונה פועלת העירייה להשלמתו, הרחבתו ושדרוגו הפיסי של הכביש, אך מתעלמת מהיותו רחוב עירוני שדרושה לו הסדרה סטטוטורית.

מכשולים ממזרח

כאמור, הקו המוניציפלי של ירושלים, כפי שנקבע לאחר מלחמת 1967, הוא הגבול המזרחי של השכונה כיום. אך בפועל, ישנה סדרה של קווים במזרח השכונה המהווים מכשול לפיתוחה. הקו המערבי ביותר הוא הכביש האמריקאי (ראו לעיל), כאשר בינו לבין הגבול המוניציפאלי נמצא אפיק ואדי אנ-נאר. משני צידי האפיק משתרע שטח גדול, ברובו פנוי ובחלקו מבונה, המיועד בתוכניות מאושרות כשטח נוף פתוח. בראשית שנות ה-2000, נבנה מכשול ההפרדה ונוצרה מובלעת ממזרח לה, בינה לבין הקו המוניציפאלי



שממזרח. מובלעת זו, המוכנית באופן חלקי, מנותקת מהעיר למרות שהשטח מצוי בתחומה. במקביל לבניית מכשול ההפרדה, על תוואי סמוך וחופף לעיתים, קודמה תוכנית לסלילת כביש הטבעת המזרחי כאוטוסטראדה עם מנהרות וגשרים, אשר תעקוף את השכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית. החלק המרכזי של הכביש מתוכנן להיבנות על שטחים פרטיים שיופקעו מתושבי אס-סוואחרה וסילוואן רבתי למרות שבפועל לכביש לא נועד עבורם וכמעט ולא ישרת אותם. כך נוצרה מובלעת נוספת, גם היא מוכנית באופן חלקי, בשטח שממערב למכשול ההפרדה באס-סוואחרה, בינה לבין כביש הטבעת. במסגרת תוכנית המתאר "ירושלים 2000" (ראו להלן) מוצע להרחיב את השכונה עד לכביש הטבעת. ההרחבה המוצעת כלואה למעשה בין כביש הטבעת לבין הכביש האמריקאי, ומשתרעת על שני שלישים בלבד מהשטח הפתוח. קביעה זו מותירה מחוץ לשטחי הפיתוח את שתי המובלעות ממזרח, גם זו שממערב למכשול ההפרדה (ראו סיפור מסגרת), והבתים הבנויים בהן לא יזכו להסדרה תכנונית אלא איום ההריסה ימשיך לרחף עליהם.

מובלעת אש-שיח סאעד

ממזרח לחיא אל-מדארס (שכונת בתי הספר) ומחוץ לגבולות ירושלים נמצאת שכונת אש-שיח סאעד. השכונה שוכנת על גבעה, ששטחה כ-1,650 דונם, ומוקפת מכל עבריה בערוצים העמוקים של ואדי אנ-נאר. למרות שאש-שיח סאעד היא חלק בלתי נפרד מאס-סוואחרה אל-ע'רבייה, היא לא נכללה בגבולות המוניציפליים של ירושלים אחרי 1967. הגישה היחידה לשכונה הייתה ונותרה רק ממערב, מכיוון אס-סוואחרה אל-ע'רבייה הירושלמית. במשך השנים לא הייתה לגבול המוניציפלי כל משמעות עבור תושבי השכונה, אשר המשיכו לקיים את קשרי המשפחה ואת קשרי היומיום שלהם משני עבריו: תושבים ירושלמים עברו לגור באש-שיח סאעד בחפשם פתרון מגורים נוח, וילדיהם המשיכו לפקוד את בתי הספר שבתחום העיר. כל זאת התקיים עד לבניית מכשול ההפרדה. תוואי המכשול נקבע על הגבול המוניציפלי, באופן שהותיר את אש-שיח סאעד כמו מובלעת מנותקת מכל עבר. התושבים עתרו לבית המשפט בבקשה להיכלל בצדו המערבי של המכשול. בית המשפט דחה את בקשתם, והציע כי ייסלל כביש שיחצה את ואדי אנ-נאר ויחבר את השכונה המבודדת לאס-סוואחרה אש-שרקיייה. הכביש אמנם נסלל, אך מאז אסורה הכניסה לירושלים על תושבי השכונה שאינם נושאים תעודות תושב ירושלמיות. עבור הירושלמים נבנה מחסום המיועד למעבר הולכי רגל בלבד.

תכנון בשטח "ירוק" הגדול

השטח הגדול המיועד כשטח נוף פתוח, המצוי בין הכביש האמריקאי לכביש הטבעת המזרחי, משתרע על פני כ-1,500 דונם. במהלך השנים נבנו בשטח עשרות בתים, ללא תכנון וללא היתרי בנייה, אולם השטח ברובו נותר פנוי. בעקבות הבניה הספונטנית הזו חולקו צווי הריסה, נפתחו תיקים בבתי משפט, נגבו קנסות ובחלק מהמקרים נהרסו בתים בפועל. תושבים שניסו למנוע את הריסת בתים פעלו לשינוי ייעוד הקרקע שבבעלותם, והגישו תוכניות נקודתיות פרטיות. בשלבים שונים של מסלול התכנון והאישור היו בשטח כ-30 תוכניות כאלה. ואולם, במחצית שנות ה-2000 נתנפת התכנון וההסדרה הוקפאה באחת, כשמוסדות התכנון קבעו כי השטח ייכלל כהרחבה לשכונה בתוכנית המתאר ירושלים 2000 (הממתינה להפקדה משנת 2009), וכי יש לערוך תוכנית כללית עבור כל השטח לפני שיאושרו תוכניות פרטיות נקודתיות נוספות.

כידוע, התכנון הכולל אינו יכול להיעשות על ידי בעלי הקרקע הפרטיים, ומוסדות התכנון לא מיהרו לערוך תוכנית זו. רק שנתיים לאחר הקפאת התוכניות הנקודתיות נבחר מתכנן

והתקציב שהוקצה למיזם היה מצומצם ובלתי מספיק. למרות שתכולת השטח מגיעה לכ-5,000 יח"ד (לפי הערכה מקצועית שנעשתה ביוזמת תושבים), נדרש המתכנן לאפשר בנייה של 2,500 יח"ד בלבד, מספר שירד מאוחר יותר ל-1,500. עובדות אלו לא מנעו מהעירייה לסמן את הפרויקט כפרויקט דגל, ולהזכיר אותו כשביקשה להוכיח כי היא עושה די לפיתוח השכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית.

בפועל, אדריכל התוכנית פעל לקידום התוכנית, באמצעים הדלים שהעמידו לרשותו, ואף הגיש אותה לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה. חברי מועצת העיר (המרכיבים את הוועדה), שברובם מעוניינים לצמצם את פיתוח השכונות הפלסטיניות, התכוונו להתנגד לתוכנית למרות שזו מקודמת על ידי העירייה שבראשה הם יושבים. כדי להימנע מדחייה מבישה של התוכנית הוחלט בעירייה לא להעלותה להצבעה, והתוכנית נותרה בשלבים ראשוניים בלבד. לאחרונה שוחררו שתי תוכניות פרטיות מהקפאה שנמשכה מספר שנים, והותר להמשיך לקדמן. בנוסף, בעקבות הליכים משפטיים, נקבע שהתוכנית הכוללת תובא לדיון בוועדה המחוזית בקרוב.



השטח "ירוק" הגדול

התוכניות המאושרות באס-סוואחרה

2,709.8 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2683 א' לאס-סוואחרה
592.5 דונם	חלק מתוכנית מס' 14585 לכביש הטבעת המזרחי (טרם אושר)
142.6 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2886 לראס אל-עאמוד
67.9 דונם	תוכנית מס' 2064 למתקן לכיסוי שפכים
14.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2691 לג'בל אל-מוכבר
4.8 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה
3,531.6 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
20.4 דונם	שטח לא מתוכנן
3,552.0 דונם	סה"כ שטח השכונה

בנוסף, אושרו כ-37 תוכניות מפורטות, ששטחן הכולל כ-210 דונם, מבלי להוסיף שטח לשכונה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
על פי התוכניות השכונתיות, רבע משטחה של השכונה מיועד למגורים. למרות שהיקף שטחים אלו קטן, רוב בתי המגורים נבנו בשטחים המיועדים לכך. מחוץ לשטחים המיועדים נבנו בתים בעיקר בצמידות לאזורי המגורים המורשים או בשטח הגדול שממזרח לכביש האמריקאי. ואולם, בתים רבים חורגים ממספר הקומות ומאחוזי הבנייה המותרים. בשכונה קיימת מצוקת דיור חמורה, הגורמת לצעירים לדחות את מועד הנישואין או לבחור להינשא ולהתגרר בבית הוריהם.	25	883	מגורים*
כמות השטחים הפתוחים שנקבעה בתוכניות השכונתיות הריגה אף בהשוואה לשכונות פלסטיניות אחרות בירושלים המזרחית. השטחים נקבעו כשטחי נוף פתוח והם אינם מיועדים לפיתוח גינות ופארקים ציבוריים. במסגרת התוכניות השכונתיות נקבע רק מגרש אחד, ששטחו פחות מדונם, כשטח ציבורי פתוח ובר הפקעה. גינות הכיס המתוכננות בשכונה יועדו לכך במסגרת תוכניות מפורטות, שתוכננו ביוזמה פרטית של בעלי קרקע אשר נדרשו להפריש שטחים לטובת הציבור, אבל הגינות הללו לא בוצעו מעולם. בפועל, בחלק מהשטחים הפתוחים שבואדיות קיימת חקלאות, חלק אחר הוא אדמת טרשים שוממה והחלק הנוסף בנוי.	54	1,913	שטחים פתוחים
בתוכניות השכונתיות יועדו מעט שטחים למבני ציבור, בהתאם לצפיפות המגורים הנמוכה. שלושת השטחים שיועדו עבור בתי ספר נבנו רק באופן חלקי והם פועלים בצפיפות קשה ובתנאים מחפירים. במגרשים שיועדו לגני ילדים לא התבצעה בניה. גני הילדים וכיתות הלימוד פועלים במבנים ניידים, במקלטים ובמבנים פרטיים שכורים שלא מיועדים לכך. פיתוחם של חלק מהמגרשים המיועדים לגני ילדים אינו אפשרי מבחינת העירייה מאחר שמדרון הקרקע תלול ופיתוחו כרוך בעלויות גבוהות או שהדרך המתוכננת המובילה אליהם מעולם לא פותחה.	1.5	56	מבני ציבור ומוסדות
בשכונה קיימות דרכים רבות בשימוש הנעדרות מעמד סטטוטורי, בעוד שבתוכניות השכונתיות, תוכננו דרכים שכלל לא ניתן לממשן. רוב הדרכים במצב פיזי ירוד, הן צרות ותלולות באופן קיצוני, וללא מדרכות.	8.5	299	דרכים מקומיות
השטחים המיועדים להפקעה לשם סלילת כביש הטבעת המזרחי, אשר רוב האוכלוסיה העתידה להינות ממנה אינה מבין תושבי השכונה, גדולים מכלל שטח הכבישים השכונתיים (ראו לעיל).	9	324	דרכים ראשיות
כשליש מהשטח איננו מתוכנן כלל, וקרוב לשני שלישי ממנו מיועדים עבור מתקן לכיסוי השפכים הזורמים בוואדי אנ-נאר.	2	77	אחר
	100	3,552	סה"כ

*ייעוד הקרקע למגורים הנפוץ ביותר באס-סוואחרה מתיר אחוזי בניה של 37.5% משטח המגרש בבניה עד שתי קומות. בתוכניות הנקודתיות אחוזי הבנייה המתקבלים נעים בין 50% ל-125%.

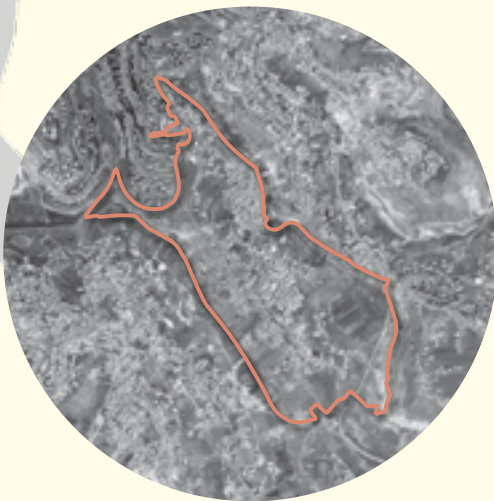
רקע על אום ליסון

שכונת אום ליסון היא שכונה קטנה הממוקמת בדרום ירושלים המזרחית ומורכבת משתי תתי שכונות. השכונה המרכזית יושבת על גבעה נפרדת מדרום מזרח לשכונה הישראלית תלפיות מזרח, שנבנתה אחרי 1967 בשטח ההפקר ומעבר לקו הירוק. תת שכונה קטנה נוספת, הקרויה עבדייה, יושבת בין הגבעה לבין השכונה הישראלית. משני צידיה מוגדרת השכונה על-ידי שני אפיקים של ואדי אד-דארג'ה (נחל דרגה). האפיק הצפוני, מפריד את אום ליסון משכנתה אס-סוואחרה. הדרומי, הנקרא כפי התושבים ואדי אל-חומוס, מפריד אותה מסור באהר. בשני האפיקים מתקיימת פעילות חקלאית. ואדי אל-חומוס מעובד על-ידי תושבי סור באהר ואילו האפיק הצפוני והמישור הרחב המתחבר אליו מעובדים על-ידי תושבי אום ליסון. אום ליסון ממוקמת על אדמות שכונת סור באהר, שתושביה הם עדיין בעלי חלק מהאדמות. בראשית המאה הקודמת, משפחות מהשבט הבדואי עבדייה רכשו חלק מהאדמות, שעובדו על-ידן קודם לכן באופן עונתי. כיום, המוצא של רוב תושבי שכונת אום ליסון הוא מהשבט עבדייה, אשר רובו חי כיום מחוץ לירושלים. קשרים קבועים ממשיכים להתקיים בין בני השבט החיים בתוך העיר ומחוצה לה וחלק מהמשפחות אף ממשיכות לקבור את מתייהן בבית הקברות שבשטחי הרשות הפלסטינית. מכשול הפרדה, אשר הוקם סמוך לגבול העירוני, פגע בקשרים והקשה על נוהגי הקבורה. בעיריית ירושלים לא הבדילו בין השבט הבדואי עבדייה לבין ערב אס-סוואחרה והניחו כי מדובר במרחב הומוגני. בהתאם לכך נכללה אום ליסון בתוכנית המתאר שהוכנה עבור אס-סוואחרה, תוך הנחה כי תושבי השכונה יסתמכו על מבני הציבור (וכן גם על בית הקברות) שבשכונה שמצפון להם. ואולם בני עבדייה ממשיכים לתפקד כקבוצה נפרדת ומקיימים קשרים דווקא עם תושבי שכונת סור באהר.

3.3 אום ליסון

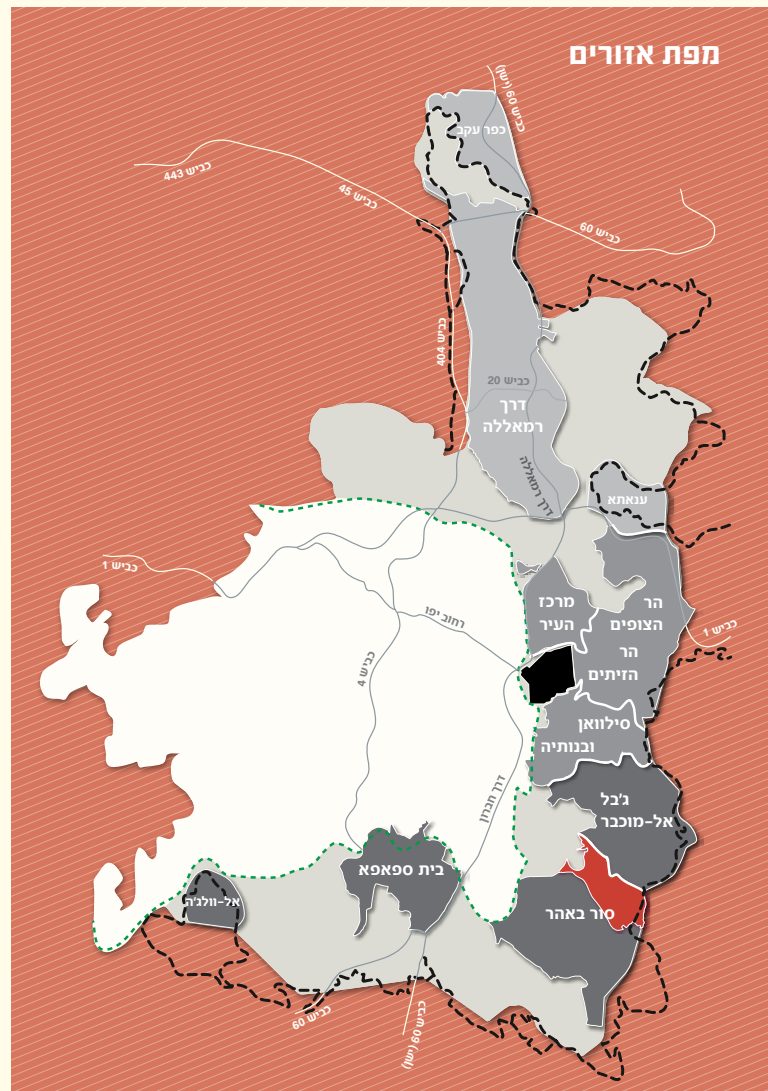
ירושלים דרום - מרחב סור באהר

נתונים
 אוכלוסייה 3,000
 שטח 1,233 דונם



מקרא

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



בעיות מרכזיות באום ליסון

דרכים

להבדיל משכונות אחרות, למערך הדרכים הקיים באום ליסון מבנה בסיסי טוב. הדרכים הפרוסות בשטח, למרות היותן מוזנחות, מגיעות כמעט לכל חלקי השכונה והן יושבות על תוואי השטח בשיפועים נוחים ובהתאם לטופוגרפיה. את מערכת הדרכים ראוי היה לשפר באמצעות עיבוד, שדרוג והרחבת הכבישים הקיימים, כולל הוספת דרכים מקומיות המובילות למקבצי הבתים. למרות זאת, עורכי התוכנית השכונתית הסתמכו רק באופן חלקי על הדרכים הקיימות. כתוצאה מכך ברוב המקרים בהם יש סתירה בין הכבישים המוצעים בתוכנית לבין אילו הקיימים בשטח, הדרכים המתוכננות עוברות על גבי מבנים קיימים ומשום כך לא ניתן לבצעם. בסופו של דבר אי פיתוח הדרכים מציבה מכשולים גם בפני פיתוח מבני המגורים בשכונה, מכיוון שבלי דרכי גישה לא ניתן לקבל היתרי בנייה.

מערכת הביוב

20 בתים בלבד בשכונת אום ליסון מחוברים למערכת הביוב העירונית. שאר התושבים נאלצים לנקז את הביוב אל בורות ספיגה שחפרו בחצרות בתיהם, דבר המהווה מפגע תברואתי ומסכן את מי התהום. בנוסף, עלות חפירת ותחזוקת הבורות גבוהה ונופלת על כתפי התושבים. עיריית ירושלים הגדילה לעשות כשחילקה צווי הריסה על בורות ספיגה שנחפרו ללא היתרי בנייה. ידוע על לפחות בור אחד שנהרס בפועל. נציגי התושבים פנו פעמים רבות (למשל, עם בניית בית הספר בשכונה ועם תכנון כביש הטבעת המזרחי) אל

העירייה בבקשה כי תחבר אותם למערכת הביוב העירונית. רק בשנת 2011 החלה חברת התשתיות של עיריית ירושלים (הגיחון) לתכנן את קו הביוב השכונתי. לאחרונה קבלו התושבים דרישה לתשלום אגרות ביוב בסכומים של אלפי שקלים והם מתקשים לעמוד בהם במיוחד בעוד עליהם להמשיך ולתחזק את בורות הספיגה.

בית עלמין

בירושלים המזרחית ובקהילות פלסטיניות נוספות לא נפוץ השימוש בבתי עלמין ציבוריים. כל כפר, שכונה, שבט או משפחה מורחבת נוהגים לקבור את מתיהם על אדמתם בקרבה למקום מגוריהם. עורכי התוכנית שהוכנה לאום ליסון ולאס-סוואחרה, כללו בתחומה את בית הקברות של אס-סוואחרה אך תושבי אום ליסון, השייכים לשבט העבדייה, אינם שותפים בו. בני השבט משתמשים בבית הקברות השבטי המצוי ממזרח לירושלים. עם הקמת מכשול ההפרדה נעשתה היציאה לקבורה בעייתית ופעמים נגרמה פגיעה חמורה בכבוד המת. עקב כך פעלו התושבים למציאת אתר קבורה חלופי בקרבת מקום. הם רכשו דונם אדמה מתושב אס-סוואחרה והחלו לפתחו. העירייה עצרה את עבודות הפיתוח ודרשה מהתושבים לתכנן את השטח. שנתיים של מגעים



רחובות טיפוסיים

מול העירייה טרם הניבו פרי, הקרקע שרכשו עדיין מיועדת כשטח נוף פתוח והתושבים ממשיכים להוציא את מתיהם לקבורה מחוץ לעיר. בנוסף, בית קברות משפחתי קטן, שהקימה לעצמה אחת ממשפחות השבט בראשית שנות ה-60, בצמוד למקום התיישבותה באום ליסון, נמצא גם הוא בסכנה. בית הקברות נעלם מעיני המתכננים אשר קבעו עליו את תוואי כביש הטבעת המזרחי (ראו להלן). נציגי המשפחה הגישו התנגדות לתוכנית הכביש וכעת הם מצויים במשא ומתן למציאת אתר קבורה חלופי אליו יועתקו הקברים ובו יוכלו להמשיך ולקבור את קרוביהם.

כביש הטבעת המזרחי

כביש הטבעת המזרחי מתוכנן לעבור מצפון לדרום במזרחה של ירושלים. למעלה ממחצית התוואי אושר בוועדות התכנון ונכנס לתוקף. בחלקו הדרומי של הכביש, כללה התוכנית הריסות בתים מרובות והתקבלה בהתנגדות חריפה. המתכננים הציעו תוואי חדש אשר מצוי כעת בשלבי אישור מתקדמים. במסגרת התוכנית לתוואי החדש מתוכנן כביש נוסף שתפקידו לחבר את כביש הטבעת אל איזור התעסוקה הדרומי של ירושלים ואל השכונות הסמוכות. כביש החיבור המתוכנן עובר בשטחי אום ליסון, תוך ביטול שטחי מגורים מאושרים, הריסת בית קברות משפחתי (ראו: בית עלמין) והפרדת אום ליסון מסור באהר. כמו כן, על פי התוואי החדש תוסט הכניסה לשכונה למקום חלופי (ראו סיפור מסגרת).

הרחבות לתלפיות מזרח

שטחי המגורים בשכונת אום ליסון מצומצמים וזכויות הבנייה הנמוכות. הדבר בולט במיוחד אלמול זכויות הבנייה הגבוהות הניתנות לתלפיות מזרח, הבנויה בחלקה על קרקעות שהופקעו מתושבי סור באהר אחרי מלחמת 1967. לתלפיות מזרח זכויות בנייה גדולות יותר, ובנוסף, מתוכננת צמוד לכניסה לאום ליסון, הרחבה חדשה, בה יבנו בתי מגורים בני שש קומות באחוזי בנייה גבוהים (ראו סיפור מסגרת). למעשה זו הפעם הראשונה שהשכונה הישראלית מתרחבת אל צידו המזרחי של רחוב משה ברזני שבמשך שנים שימש כגבול בלתי רשמי בינה לבין אום ליסון. יתרה מזאת, צפונה יותר, בין בתי עבדייה, קיבלה לאחרונה חברת "באמונה" היתר בניה לבניית התחלות חדשה בחסות התרחבות קטנה נוספת לתלפיות מזרח.

בסופו של דבר לשכונה יש כניסה

במשך שנים סבלו תושבי אום ליסון ממצבה של צומת הכניסה לשכונה, שהיוותה מפגע בטיחותי חמור. מבנה הצומת הבעייתי, הפנייה החדה והמשופעת, שדה הראייה המשובש והשטח הקטן לפניית כלי רכב גדולים, גרמו לצומת להיות מסוכן. ואכן, לעיתים קרובות התרחשו בצומת תאונות דרכים. בשכונה מתגוררים מספר בעלי משאיות אשר לא יכלו להיכנס לשכונה מבלי לעלות על אי תנועה ולעבור למסלול הנגדי כדי לקבל את הרדיוס הדרוש לסיבוב.

כביש הכניסה לאום ליסון, המשמש את התושבים מזה שנים, אינו סטטוטורי. השטח שעליו נמצא כביש הכניסה מופיע בתכנית השכונתית כשטח נוף פתוח, וכך למעשה מבטל אותו. במקום הקטע המבוטל הציעה התוכנית השכונתית חיבור אחר, בסמוך, עם זוויות נוחות יותר ושדה ראייה משופר אך הכניסה הסטטוטורית והמשופרת לא בוצעה מעולם.

בעוד התושבים מתכוננים לפנות לעירייה בדרישה לסדר את צומת הכניסה לשכונה, ראו שלט פרסום של רשויות התכנון בדבר הפקדה להתנגדויות הציבור של תיקון לתוכנית להרחבת תלפיות מזרח. לתדהמתם, מעיון בתוכנית המופקדת העלה כי הכניסה המשופרת בוטלה כבר ב-2005 (במסגרת תוכנית ההרחבה המקורית עליה לא ידעו ולכן גם לא התנגדו) וכי כניסה אחרת מתוכננת לשכונה במסגרת תוכנית התוואי החדש של כביש הטבעת המזרחי שטרם אושר. למעשה, הבינו התושבים, כי שכונתם הופקרה ללא כניסה סטטוטורית וכי אפילו הכניסה הבעייתית הקיימת עלולה להיחסם.

התושבים הגישו התנגדות לתיקון לתוכנית ההרחבה והתנגדותם התקבלה. ביולי 2012 נכנסה לתוקף תוכנית מתוקנת המחזירה את תוואי הכניסה שבוטלה בשנת 2005 ומקטינה בפועל את ההרחבה לתלפיות מזרח. עד שתבוצע הכניסה הישנה-חדשה, שיפרה עיריית ירושלים באופן משמעותי את צומת הכניסה הקיימת, כולל הקמת אי תנועה.



הכניסה המשופרת לשכונה

התוכניות המאושרות באום ליסון

744.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2683א' לאס-סוואחרה
413.0 דונם	חלק מתוכנית מס' 14585' לכביש הטבעת המזרחי (טרם אושרה)
53.0 דונם	תוכניות מתאר מס' 7977 ו-7977א' להתרחבותה של תלפיות מזרח
3.0 דונם	תוכנית מס' 12876 להתרחבותה של תלפיות מזרח
3.0 דונם	חלק מתוכנית מס' 1824א' לחלק מתלפיות מזרח
1,216.0 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
17.0 דונם	שטח לא מתוכנן
1,233.0 דונם	סה"כ שטח השכונה

בנוסף, במהלך השנים אושרו כ-8 תוכניות נקודתיות מפורטות מבלי שהוסיפו שטח לשכונה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תכניות		ייעוד
	%	דונמים	
המגבלות על הבנייה למגורים חמורות במיוחד: זכויות הבנייה נמוכות וישנה דרישה לתכנון מפורט עבור מגרשים הגדולים מ-6 דונם. למרות זאת, זכויות הבנייה בשכונה טרם מוצו. מחד נותרו שטחים פנויים המיועדים לבנייה ומאידך קיימים בתים בשטחים אסורים לבנייה. הפער נובע ממבנה הבעלויות על הקרקע: שטחים בלב השכונה, השייכים לתושבי סור באהר שאינם גרים בה, אינם מפותחים. ואילו תושבי אום ליסון, הזקוקים לדירות מגורים ויכולים לבנות רק על הקרקעות שרכשו נאלצים לבנות על אדמתם החקלאית גם אם אינה מיועדת לבנייה.	28	348	מגורים*
שטחים פתוחים נרחבים, המשמשים ברובם לחקלאות, ממוקמים בהיקף השכונה ומפרידים אותה משכונתיה. בשטחים אלה הפיתוח אסור, כולל פיתוח גינות משחק. בשכונה לא מתוכננת אף לא גינת כיס אחת, פארק או מתקן ספורט. למרות זאת, לפני מספר שנים, פיתחה העירייה, בתת השכונה עבדייה, מגרש ספורט ולצדו גינת משחקים: מגרש הספורט ממוקם בחלקו על שטח המיועד למבנה ציבור ובחלקו על שטח למגורים. גינת המשחקים ממוקמת על שטח שמיועד כולו למגורים. המגרש והגינה לא זוכים לאחזקה הנדרשת מטעם העירייה.	44	538	שטחים פתוחים
מתוך כלל השטח המיועד בתוכניות לדרכים, חלק ניכר ממנו מיועד לתנועה עירונית עוברת במסגרת התכנון לכביש הטבעת המזרחי. כך, למעשה, מערך הדרכים השכונתי אינו זוכה לשיפור הנדרש (ראו: דרכים). זאת למרות מצבן הפיזי הירוד של הדרכים, שהן נעדרי מדרכות, תאורה וגדרות בטחון. בתחום השכונה קיימות דרכים סטטוטוריות המשמשות בפועל, לצד קטעי דרכים סטטוטוריות, החורגים מהדרכים הקיימות ואין אפשרות לממשם. בנוסף, ישנם דרכים קיימות שאין להן כל מעמד סטטוטורי והן משמשות את תושבי השכונה יום יום.	22	256	דרכים
התוכניות לשכונה מייעדות שלושה מגרשים למבני ציבור: שניים לגני ילדים ואחד לשני בתי ספר. בפועל, בשטח אחד שיועד לגן ילדים פותח מגרש ספורט, השטח השני נותר ריק, ובמגרש השלישי, בהתאם לתוכנית השכונתית, נחנכו בשנת 2009 שני בתי ספר חדשים. בשכונה פועלים גני ילדים ובית ספר נוסף באמצעות עמותה פרטית וללא קשר לייעוד הקרקע.	0.5	12	מבני ציבור
בשכונה יועד שטח אחד בלבד עבור מסחר, בתת השכונה עבדייה וצמוד לתלפיות מזרח. בהתאם למיקומו של המגרש, נקבע כי השימושים בו "היו תואמים לתפקודו של האיזור כאזור תפר בין האוכלוסייה היהודית והאוכלוסייה הערבית". בפועל, השטח הוא בבעלות משפחה אחת ובשימושה הבלעדי, המתחם מגודר והגישה אליו מוגבלת.	0.5	6	מסחר
לשכונת תלפיות מזרח מתוכננות שתי הרחבות על אדמות אום ליסון. הרחבה גדולה מתוכננת להיבנות על אדמות מדינה בצמוד לכניסה לאום ליסון (ראו סיפור מסגרת), ובה יבנו בתי מגורים בני שש קומות ובאחוזי בנייה גבוהים. צפונה יותר, בצד המערבי של הכביש הראשי ובין בתי עבדייה, נמצאת בתהליך בניה התרחבות נוספת קטנה יותר, על קרקע בסכסוך.	4	56	הרחבות של תלפיות מזרח
כולל שטחים לא מתוכננים.	1	17	אחר
	100	1,233	סה"כ

*ייעוד הקרקע למגורים בשכונה מאפשר 37.5 אחוזי בנייה בשתי קומות בלבד, ולא יותר מ-3 יחידות דיור לדונם.

רקע על סור באהר

שכונת סור באהר, הכוללת את אום טובא הסמוכה, היא השכונה הפלסטינית הגדולה ביותר בחלקה הדרום מזרחי של ירושלים ואחת הגדולות בירושלים המזרחית כולה. השכונה גובלת בקו הפסקת האש משנת 1949 ("הקו הירוק") ובשטחי קיבוץ רמת רחל ממערב, באום ליסון ובשכונה הישראלית תלפיות מזרח (שנבנתה אחרי 1967) בצפון ובשכונה הישראלית הר חומה (שנבנתה בשלהי תקופת אוסלו) בדרום. במזרח גולשת השכונה אל מעבר לגבול המוניציפאלי של ירושלים ומגיעה עד לאפיק ואדי א-דארג'ה (נחל דרגה) הקרוי ואדי אל-חמוס.

סור באהר התפתחה על שלוחה היורדת מזרחה מקו פרשת המים הארצי ולמורדותיה התפתחה אום טובא. כיום, שני הכפרים מהווים רצף תפקודי אחד הגולש מהשלוחה המרכזית אל ארבע שלוחות המתפצלות ממנה. על השלוחה המרכזית קיים איזור מגורים צפוף. צפיפות הבנייה פוחתת ככל שמרחיקים במורד השלוחות, אשר מופרדות זו מזו באמצעות ואדיות המשמשים בעיקר לחקלאות.

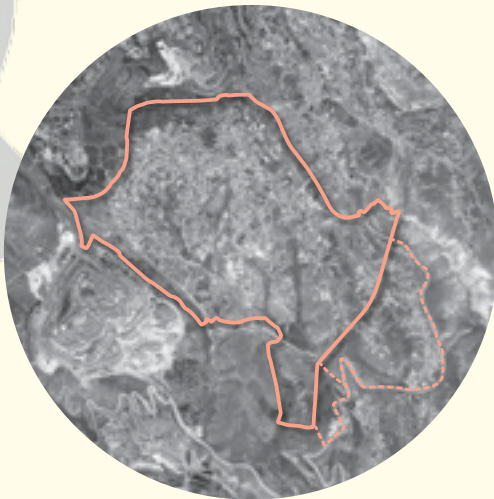
סור באהר ואום טובא החלו במאה ה-16 כשני כפרים חקלאיים שכנים, במרחב שבין בית לחם וירושלים. בתחילה השתכנו התושבים במערות טבעיות ומאוחר יותר בנו בתי מגורים סביב חצרות משפחתיות. כאשר סביבת המגורים נעשתה צפופה, החלו לבנות בתים, המוקפים בחצר, במגרשים מרוחקים. במאה ה-19 התפתחה הקהילה בקצב מוגבר ושני הכפרים הקטנים, שזמו מאות אחדות של תושבים, היו לכפר אחד בו חיים אלפי אנשים. למרות זאת, התושבים ממשיכים להתארגן בהתאם לזהותם הכפרית המקורית. תחת שלטון ישראל עברה סור באהר תהליך עיור מואץ, ושטחים נרחבים הופקעו ממנה. מנגד, תשתיות השכונה שלא פותחו בקצב הולם נותרו רעועות ובלתי מספקות. בשוליים המזרחיים של סור באהר ישנם איזורי מגורים אשר טרם זכו להכרה או להסדרה תכנונית. תושבי איזורים אלו (דיר אל-עאמוד, אל-מונתאר ונועימן) נאבקים במשך שנים להשגת שירותים בסיסיים שיביאו עימם אפשרות לחיים בכבוד.

3.4 סור באהר

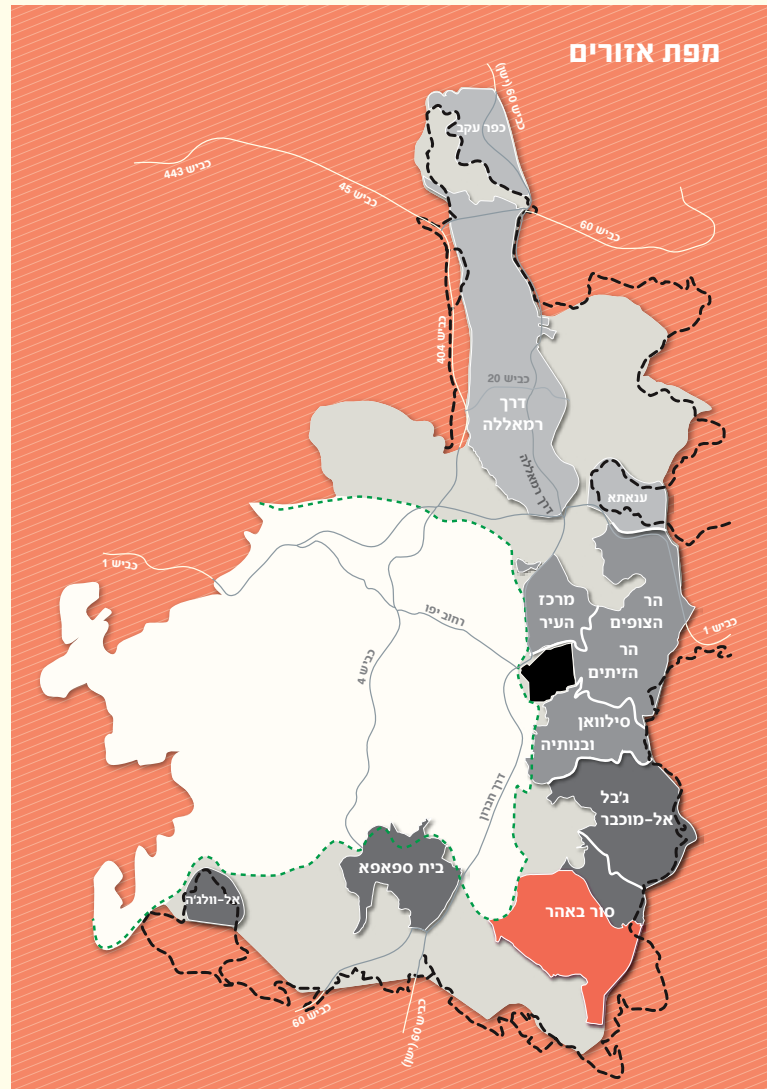
ירושלים דרום - מרחב סור באהר

נתונים

אוכלוסיה 21,500
שטח 5,754 דונם



מפת אזורים



מקרא

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

בעיות מרכזיות בסור באהר

צמתים ומעברים

מערכת הדרכים הקיימת בשכונה מחייבת טיפול עומק הן ברמת התכנון והן ברמת הביצוע. ואולם, ישנם מספר צמתים ומעברים בהם הטיפול אינו סובל ידחוי: בראש הגבעה, בסמוך למוסדות חינוך פעילים, מתוכנן שביל חיוני אשר למרות בקשות התושבים אין העירייה מפתחת אותו. בינתיים נאלצים הילדים להאריך את דרכם במאות מטרים ולהסתכן בהליכה ברחובות נעדרי מדרכות. בצומת מרכזי ומסוכן בלב הכפר, מקום מפגש של מספר כבישים משופעים וסואנים, נאלצים הילדים ללכת על מדרכה צרה ותלולה ואף בכביש עצמו. גם שם בקשו התושבים כי יוסדר מעבר מדרגות שיסיט את תנועת הילדים מבין המכוניות, אך לשווא.

תשתיות וביוב

איסוף אשפה מתבצע באופן לוקה ותאורת רחוב כמעט ואינה קיימת. במספר רחובות, בראש הגבעה, ישנה מערכת ביוב פעילה. שאר התושבים נאלצים לנקז את הביוב אל בורות ספיגה שחפרו בחצרות ביתם, דבר המהווה מפגע תברואתי ומסכן את מי התהום. בנוסף, עלות חפירת ותחזוקת הבורות גבוה ונופלת על כתפי התושבים. החל משנת 2009, לקראת הקמת מתקן חדש לטהור מי שפכים, החלה חברת התשתיות של עיריית ירושלים (הגיחון) לפעול להרחבת רשת הביוב בשכונה כדי שניתן יהיה לחברה למתקן. רוב הקווים הראשיים הונחו בשטח אך בתי התושבים טרם חוברו אליהם. לאחרונה קבלו התושבים דרישה לתשלום אגרות ביוב בסכומים של אלפי שקלים שהם מתקשים לעמוד בהם.

תוכנית בלתי ישימה

לצד הכניסה המערבית לסור באהר, על שטח שהופקע מתושבי השכונה, אושרה בשנת 1999, בהליך מזורז, תוכנית מס' 2302'ב' ל-410 יח"ד. התוכנית ביוזמת הרשות לפיתוח ירושלים, הוכנה עבור תושבי השכונה, בצפיפות עירונית גבוהה. השכונה תוכננה בדומה לשכונות ישראליות חדשות שבהן התכנון מכוון לפיתוח במרוכז באמצעות שיווק המתחם לקבלנים. מאז אישורה נבנו על פי התוכנית, בית ספר, שני גני ילדים ומתנ"ס אך הדרכים ושטחי המגורים טרם פותחו. מסתבר שתוכנית הבינוי אינה ישימה; תכנון המבנים (בצורת H) אינו תואם את התוואי המשופע (30% שיפוע) וביא לעלויות פיתוח גבוהות שתושבי השכונה לא מסוגלים לעמוד בהן. בנוסף, כבישי הגישה אינם ברי מימוש, אחד משופע מדי והשני מסומן על גבי בתים קיימים.

תכנון שלוחת קיסאן

שלוחת קיסאן (אחת השלוחות המזרחיות) סומנה בתוכנית השכונתית כשטח לתכנון עתידי אשר לא ניתן לפתחו מבלי לאשר תוכנית מתאר במקום. במהלך השנים, כשהמגורים במרכז הכפר נעשו צפופים, החלו בעלי הקרקע לבנות בתים על השלוחה, בלי הסדרה תכנונית ובלי היתרי בנייה. עיריית ירושלים הגיבה כמתן צווי הריסה. בעקבות המצב התארגנו בעלי הקרקע לעריכת תוכנית שכללה חלק משטח השלוחה המיועד לתכנון עתידי וחלק משטחי הוואדי הסמוך שיועד כנוף פתוח. בשנת 2004 הוגשה לוועדות התכנון תוכנית מפורטת על שטח של כ-270 דונם בה ניתן לבנות עד 800 יח"ד, (חלקן קיימות בפועל בשטח).

למרות מאמצי התושבים, התוכנית לא הופקדה ולמעשה היא נבלמת על-ידי מוסדות התכנון פעם אחר פעם. המתכננים נדרשו להמתין עם התכנון עד השלמת תכנון כולל לשכונה. לאחר מכן משתאמה התוכנית עם התכנון הכולל נדרשו המתכננים להמתין להשלמת תכנון כללי אחר. בעוד התושבים נשלחים על-ידי מוסדות התכנון לערוך בדיקות יקרות בשטח, הוחלט ב-2011 לגנוז את התוכנית בטענה כי חלף פרק זמן ארוך ללא פעילות. בסופו של דבר התוכנית לא נגנזה והתושבים המשיכו לקדמה. כשהבינו שהתכניות הולכת להידחות, החליטו התושבים למשוך אותה לעת עתה (2013).

ניסיון להתרחב

שלוחות נוספות, דיר אל-עאמוד ואל-מונתאר, בבעלות תושבי סור באהר, ממוקמות משני צדיו של ואדי אל-חומוס, ממזרח לתוואי המתוכנן של כביש הטבעת המזרחי ובצמוד לגבול המוניציפאלי של העיר. עד לשנות ה-1990 מנעה עיריית ירושלים כל פיתוח במקום בשל הקביעה כי כביש הטבעת מהווה אתגור הפיתוח המזרחי של העיר. למרות זאת החלה להתפתח במקום שכונה של תושבי סור באהר אשר בקשו לצאת מהצפיפות שבלב השכונה. בעקבות לחץ התושבים שינתה עיריית ירושלים את עמדתה ואפשרה תכנון לפיתוח האיזור. הרחבה זו של השכונה נכללה בתוכנית המתאר ירושלים 2000 כאיזור מגורים עירוני מוצע עבור יש לערוך תוכנית כוללת לפני קידום של תוכניות מפורטות. בדומה לקיסאן, נדרשו התושבים לתאם פעם אחר פעם את תכנוניהם אל מול התכנון הכולל, אשר מקודם בקצב איטי. בקיץ 2012, לאחר עיכובים רבים שהצריכו פנייה לבית המשפט, הצליחו התושבים להביא לאישורה של תוכנית נקודתית בשטח.

מובלעת מכשול הפרדה

חלק גדול משכונת דיר אל-עאמוד כולל בין הגבול המוניציפאלי לירושלים (מחוצה לו) לבין מכשול הפרדה (ממערב לו). המובלעת הזו נמצאת במצב אנומלי במיוחד כיוון שבנוסף לשטחי C-1 ו-C-2



רחוב טיפוס

ישנם גם שטחי A, לכאורה תחת שליטה פלסטינית מלאה (לפי החלוקה המינהלית של הסכמי אוסלו), הכלואים בצד הישראלי של המכשול. בפועל, השטח מנותק לחלוטין משטחי הגדה המערבית ומחובר לירושלים בלבד, ולפיכך מהווה מובלעת פלסטינית ממערב למכשול ההפרדה. שטח המובלעת, אשר בה מתגוררים תושבי ירושלים לצד תושבי השטחים, אינו מתוכנן ולמעשה נופל בין הכיסאות. ילדי ירושלים מקבלים שירותי חינוך בשכונת סור באהר ואילו האחרים נאלצים לעבור את מכשול ההפרדה במחסום כדי להגיע לבתי הספר שבגדה. בעקבות הסכם בין המינהל האזרחי לבין עיריית ירושלים, החלה האחרונה לספק במקום שרות לפינוי אשפה.

שכונה לא מוכרת

אדמות הכפר הקטן נועימן, מדרום לסור באהר, מתחלקות בין שטחי העיר ושטחי C של הגדה המערבית. חלק מאזורי הכפר שבגדה המערבית כלואים בין מכשול ההפרדה (ממערב לו) לבין הגבול המוניציפאלי (מחוצה לו) וחלקם נמצאים ממזרח למכשול. תושבי הכפר, כ-200 במספר, לא קבלו מעמד של תושבות בירושלים למרות שבתיים כלולים בשטח המוניציפאלי של העיר. עם הקמת מכשול הפרדה, בסביבות 2005, נפגעה שלווה החיים של התושבים אשר מצד אחד נאסר עליהם להיכנס לירושלים ומצד שני נחסמה דרכם אל שטחי הרשות הפלסטינית. שינוי דרמטי זה הביא עמו מכלול בעיות: חיים נעדרי תשתיות בסיסיות, ללא מוסדות חינוך, ללא שירותי חרום, מעבר יומיומי במחסום ועוד. התושבים חיים במלכוד, הם נאלצים לרכוש את צורכיהם מחוץ לירושלים אך לעיתים נאסר עליהם להעביר את המצרכים במחסום בשל האיסור על הכנסת תוצרת חקלאית מהגדה לירושלים. בנוסף, עיריית ירושלים, שמיקום השכונה עומד בסתירה לתוכניתיה להרחבת השכונה הישראלית הר חומה, החלה להרוס בשכונה בתים. כתגובה החלו התושבים בהכשרה למגורים של מבנים נטושים ומתפוררים, בניסיון לעקוף את סוגיית הבנייה ללא היתרים וההריסות שבאות אחריה.

ילדים ששווים יותר [ואלו ששווים פחות]

תושבי אום-טובא הקימו על אדמתם, לפני עשרות שנים, מגרש כדורגל עבור ילדיהם, אך היום הם אינם מורשים להיכנס אליו. שנים לאחר הקמת המגרש, בשנת 1997 נוסדה, מדרום לאום-טובא, השכונה הישראלית הר חומה וכביש הגישה אליה עבר בצמוד למגרש הכדורגל. כביש נוסף, המכונה באופן לא רשמי "כביש ליברמן", משום שהוא מהווה קיצור דרך משמעותי להתנחלות בה גר חבר הכנסת ולהתנחלויות הסמוכות לה, נסלל מצדו השני של מגרש הכדורגל באופן המפריד אותו מהרצף השכונתי. למרות זאת המשיכו ילדי אום טובא להשתמש במגרש הכדורגל באין מפריע. בשנת 2011 הוקם בצמוד למגרש, במבנים זמניים, מתחם גני ילדים של הר חומה. לאחרונה, כשהגיעו ילדי אום טובא לשחק במגרש הם נתבקשו לעזוב את המקום. הוריהם שהגיעו למקום כדי לטפל בעניין גם הם זכו להתייחסות בלתי הולמת. מסתבר שתושבי הר חומה חושבים שהמגרש הזה שלהם ואף ערכו מגבית לשיפוצו. בנוסף, הקציבה עיריית ירושלים יותר מארבעה מיליון שקלים לשיפוץ המגרש עבור ילדי הר חומה. בימים אלו הציעה העירייה לתושבים לוותר על השטח ולבנות מגרש חדש בקרבת מקום, על אדמת מנהל מקרקעי ישראל. ההצעה כוללת תקציב מוגבל ביותר ורוב העלויות יפלו על כתפי התושבים.



מגרש הכדורגל

התוכניות המאושרות בסור באהר

3,280.0 דונם	תוכנית מתאר מס' 2302'א' לסור באהר ואום טובא
96.0 דונם	תוכנית מתאר מס' 2302'ב' לשכונה המערבית של סור באהר
275.0 דונם	חלקים מתוכניות מס' 4585'ד', ה', ו' לכביש הטבעת המזרחית (ו' טרם אושרה)
3,651.0 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
2,103.0 דונם	שטח לא מתוכנן, כולל שטח מחוץ לגבולות ירושלים
5,754.0 דונם	סה"כ שטח השכונה

במהלך השנים, אושרו כ-25 תוכניות נקודתיות, שלא הוסיפו לשכונה שטח.

ייעודי קרקע מול שימושים בתכניות מאושרות

שימוש בפועל	תכניות		ייעוד
	%	דונמים	
התוכניות מייעדות למרכז השכונה בינוי בצפיפות עירונית ולשולי השכונה וארבעת השלוחות בינוי דליל בעל אופי כפרי. בשכונה המערבית מאפשרות התוכניות בניה עירונית צפופה עם אחוזי בניה גבוהים. בפועל במרכז הכפר הבניה צפופה מעבר למותר בתוכניות ובשלוחות דלילה. הבינוי הדליל בשלוחות נובע ממחסור בדרכים סלולות, מבעיות נגישות ומקשיים ביורוקרטים.	27	1,555	מגורים*
רבע מהשטחים המתוכננים בשכונה מיועדים כשטח נוף פתוח, שברובו משמר את שטחי החקלאות בוואדיות. בנוסף, בתוכניות ישנם 25 מגרשים, בשטח כולל של כ-45 דונם, המיועדים כשטח ציבורי פתוח (שצ"פים) ומגרש אחד, בשטח של כ-18 דונם, המיועד לאזור ספורט ונופש. מגרש אחד בלבד פותח בפועל. בשכונה אין כלל גינות משחק לילדים.	18	1,026	שטחים פתוחים
הרוב הגדול של הדרכים המאושרות במסגרת התכניות השכונתיות לא פותח, דרכים קיימות שיועדו להרחבה לא הורחבו ופותחו באופן חלקי בלבד. בשטח קיימות דרכים המשמשות את התושבים, אך הן חסרות מעמד סטטוטורי. דרכים אלו מוזנחות ולא שודרגו במשך שנים. בהעדר מעמד סטטוטורי עבורם, אין צפי לפיתוחן בעתיד. בנוסף, קיימות מספר דרכים סטטוטוריות שלא ניתן לבצען בשל מבנים קיימים בתוואי המיועד. מתוך 670 הדונמים המיועדים לדרכים, כ-21 דונם שמורים לכביש הטבעת המזרחי העתידי.	12	672	דרכים
בשטחים המתוכננים של השכונה ישנם 22 מגרשים המיועדים למבני ציבור. מתוכם, 19 מיועדים למבני חינוך (בתי-ספר וגני ילדים), 2 מיועדים עבור מתנ"ס ואחד כמרכז לבריאות המשפחה. בפועל מומשה בנייה על שבעה מגרשים בלבד (שניים עוד לפני אישור התוכניות לשכונה). היתר, שרובם מיועדים לגני ילדים נותרו ללא פיתוח. בנוסף ישנו ייעוד קרקע למוסדות פרטיים בשישה מקומות בשכונה. המוסדות בנויים בפועל, שלושה כמסגדים ושלושה כמבני חינוך פרטיים.	2	112	מבני ציבור ומוסדות
בתוכניות ישנם שטחים זניחים המיועדים עבור מסחר, עתיקות, בית עלמין, תחנת דלק, מלונאות, בתי חולים. בפועל המסחר מתרחש בעיקר לאורך חזיתות הרחובות הראשיים ומעט בשכונות. בשכונה אין מלון ו/או בית חולים. כ-40% מהשטח ה"אחר" אינו מתוכנן.	8.5	490	אחר
ממזרח לתוואי המתוכנן של כביש הטבעת המזרחי. ל-30 דונם בלבד יש תוכנית סטטוטורית (הרחבה ברשימת הבעיות).	8.5	494	דיר אל-עאמוד ואל-מונתאר
המשך שלוחת דיר אלעמוד הכלואה בין הגבול המוניציפאלי לבין מכשול הפרדה. (הרחבה ברשימת הבעיות).	16	957	מובלעת דיר אל-עאמוד
שכונה נפרדת בצמוד לגבול המוניציפאלי של ירושלים ומחוצה לו. אין תכנון עבור השכונה (הרחבה ברשימת הבעיות).	8	448	חרבת נועימן
	100	5,754	סה"כ

*ייעוד הקרקע למגורים הנפוץ ביותר בסור באהר מתיר אחוזי בניה של 50% משטח המגרש בבניה דלילה של עד שתי קומות. יוצאים מן הכלל הם שטחי מרכז הכפר, שם אחוזי הבניה המותרים הם 70% בשלוש קומות ושטחי השכונה המערבית שם אחוזי הבניה המותרים הם 165% בארבע קומות.

רקע על בית ספאפא

שכונת בית-ספאפא נמצאת בחלקה הדרומי של ירושלים המזרחית, ויחד עם שרפאת הסמוכה, מנותקת מהרצף הגיאוגרפי של השכונות הפלסטיניות האחרות. השכונה גובלת בשכונות פת וגוננים (שבירושלים המערבית) מצפון, בדרך חברון ממזרח, בדרך דב יוסף ("העלייה לגילה") ממערב ובשכונת גילה, שנבנתה על אדמות בית ספאפא אחרי 1967, מדרום מערב. בית ספאפא, בטרם הייתה לשכונה בתוך גבולותיה המוניציפאליים של ירושלים, הייתה כפר עצמאי חקלאי מדרום-מערב לעיר ירושלים, על התוואי של נחל רפאים. בתום מלחמת 1948 עבר הקו הירוק בתוך בית ספאפא והיא חולקה לשניים - חלקה הצפוני (הקטן) נכלל בשטחי מדינת ישראל ובשטחי ירושלים המערבית ואילו חלקה הדרומי (הגדול) נותר ככפר בשליטת ירדן. משפחות נותקו זו מזו ומאדמותיהם. לאחר מלחמת 1967 אוחד הכפר בשנית, הפעם תחת שליטה ישראלית, והגדר שהפרידה בין שני חלקיו הוסרה. כיום עובר בתוואי החלוקה רחוב "תווחיד אל-קריה" (איחוד הכפר). לתושבי חלקו הצפוני של הכפר הוענקה אזרחות ישראלית ואילו תושבי חלקו הדרומי הוכרו כתושבי קבע בישראל (וקיבלו תעודות זהות כחולות), בדומה ליתר תושבי האזורים הפלסטינים שצורפו לירושלים לאחר המלחמה. כיום, תושבי השכונה, אזרחים ושאינם אזרחים כאחד, חיים בכל שטחי השכונה.

בית ספאפא משמרת עדיין את אופייה הכפרי, הבנייה בה נמוכה יחסית ובין הבתים ישנם שטחים חקלאיים מעובדים. החל משנות ה-80 חל גידול באוכלוסיית השכונה בשל תופעת הגירה לתחומה. בדומה לשכונות הצפוניות, בית חנינא ושוועפאת, גם בית ספאפא מועדפת על פלסטינים אזרחי ישראל המעוניינים להשתקע בירושלים. כיום, יותר ממחצית הפלסטינים הישראלים המתגוררים בשכונות הפלסטיניות של ירושלים מתגוררים בבית ספאפא. בנוסף, עם בניית מכשול ההפרדה, פלסטינים-ירושלמים רבים (תושבי קבע בישראל), היגרו אל שכונות העיר שבצד הישראלי של המכשול, ובכללן לבית-ספאפא. סמיכותה של בית ספאפא לשכונות ישראליות, בהן קיימות התשתיות והשירותים הנדרשים, וצמידותה לאיזור התעשייה, תעסוקה ומסחר בתלפיות משפרים את מעמדה בהשוואה לשכונות פלסטיניות אחרות.

3.5 בית ספאפא

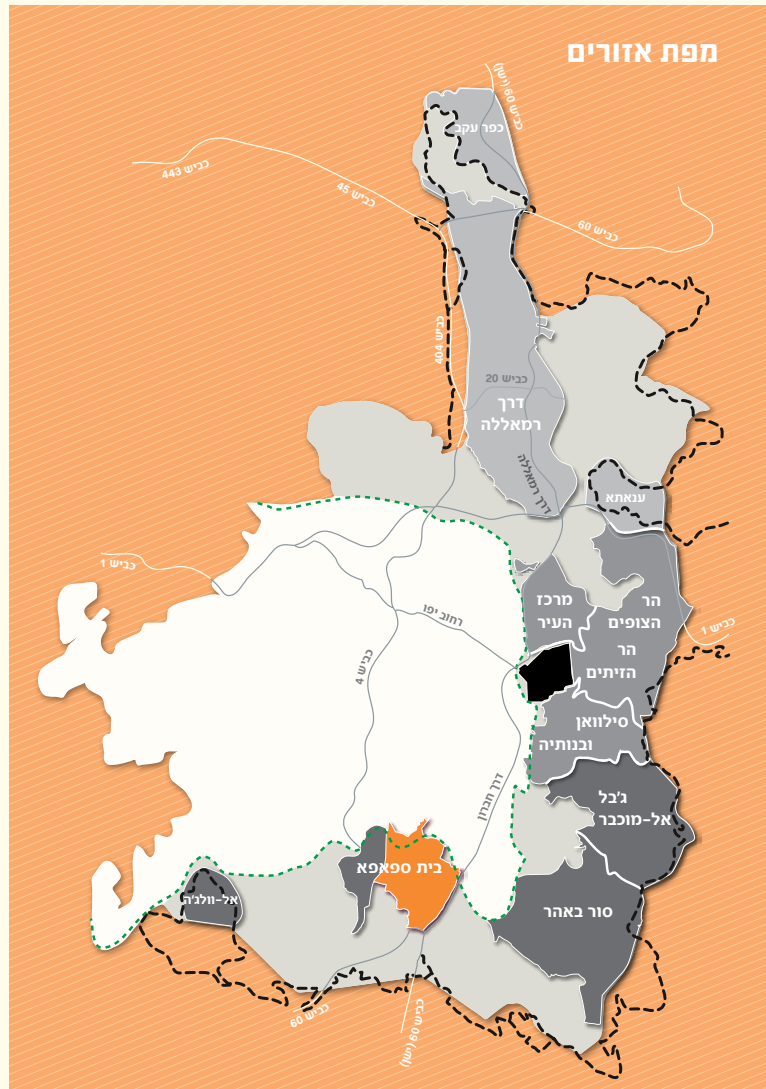
ירושלים דרום - מרחב בית ספאפא

נתונים
אוכלוסייה 10,500
שטח 2,091 דונם



מקרא

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



בעיות מרכזיות בבית ספאפא

מצוקת המגורים

עצומים. מצד שני, המערכת הפנימית שאמורה לשמש את התושבים, פותחה באופן חלקי בלבד, והחלקים שפותחו אינם מתחזקים היטב ומהווים סכנה לתושבי השכונה.

תוכניות המתאר החלות בשכונה מעניקות זכויות בנייה מעטות. בתוכניות נקודתיות מאוחרות יותר חל שיפור, אך תוכניות אלה מקיפות רק חלק קטן משטח השכונה ואינן מספקות פתרון למצוקת הדיוור. בנוסף, לבית ספאפא אין עתודות קרקע לפיתוח למעט שטחי אט-טבאלייה אשר מתוכננים עבור האוכלוסייה הישראלית (ראו: גבעת המטוס). בהקשר זה יש לזכור שבית ספאפא מוקפת מכל עבריה בשכונות ישראליות (הן בעיר המערבית והן בעיר המזרחית) וככבישים ראשיים אשר נבנו על שטחים פרטיים שהופקעו מתושביה, והמגבילים את אפשרות הפיתוח שלה. המחסור בעתודות הקרקע לפיתוח מגביר את הצורך בהעלאת אחוזי הבניה המותרים ברחבי השכונה, אולם יש בכך מחיר עבור אופייה ככפר בתוך עיר.

דרכים

מערך הכבישים בבית ספאפא הוא בעייתי בשני רבדים. מצד אחד, השכונה סובלת באופן קיצוני מכבישים ראשיים המקיפים ועוקפים אותה או כאלה העוברים או מתוכננים לעבור בתחומה. מצד שני, ובנוסף, גם מערך הכבישים הפנימיים של השכונה לוקה בחסר. המערכת הראשונה מאפשרת מעבר בתחום השכונה בכדי להגיע ליעדים אחרים ומוקמת על קרקעות בבעלות תושבי בית ספאפא למרות שאיננה מיועדת עבורם. חלק מהכבישים הראשיים כבר נסללו, חלקם אושרו בתוכניות, ועל אחד מהם עובדת העירייה בימים אלה ממש, למורת רוחם של התושבים (כביש 4 דרום, ראו סיפור מסגרת). מערכת זו מבודדת את השכונה והופכת אותה למעין סדרה של איים בלב עורקי תחבורה

על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בהליך מזורז כחלק מצעדי ממשלת ישראל לענישת הרשות הפלסטינית על המהלך שלה מול האו"ם.

פארק המסילה וכביש 34

לאורך מסילת הרכבת הישנה בין ירושלים ליפו, העוברת בשכונות שונות ביניהן בית ספאפא, מוקם בימים אלה פארק ליניארי בשם "פארק המסילה". בפארק פינוט משחק לילדים, איזורי ישיבה, מסלול רכיבה לאופניים, ושדרה להולכי רגל. הפארק, מחולק למקטעים, ברוחב משתנה. בעקבות החלטה לבצע חלק מכביש 34, המקטע בבית ספאפא עתיד להיות צר ומוגבל. תוואי הכביש תוכנן לאורך מסילת הברזל, כחיבור נוסף בין כביש הרכבת, איזור התעשייה תלפיות וצומת אורנים. בחלקו המערבי הכביש מיועד לעבור בשולי בית ספאפא, באופן שיביא להריסת בית מגורים ומטע הזיתים הצמוד לו, ולפגיעה בתחושת הפתיחות של הפארק. המשך הכביש, מיועד לעבור בין שכונת גוננים ושכונת מקור חיים, ולהגיע לצומת אורנים כאמור, אך "ועד הפעולה למען פארק המסילה" הצליח לקבל הבטחה שחלק זה לא יבוצע. ההחלטה לא עוגנה בפעולה סטטוטורית.

תשתיות

רמת התשתיות נמוכה והשירותים העירוניים מוזנחים. בית ספאפא מרושתת בקווי ביוב ומים כמעט בכל חלקיה, אך אין בה די קווי ניקוז. כמו כן, רשת התאורה בשכונה לוקה בחסר, למשל, ברחוב איחוד הכפר שהוא רחובה המרכזי של השכונה היסטורית אין תאורת רחוב. הכבישים הפנימיים (ראו: דרכים), לרוב חסרי המדרכות, מהווים רשת דלילה ורועועה.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר, אשר טרם הופקדה להתנגדויות הציבור, מציגה עבור בית ספאפא הרחבה משמעותית, לכאורה, בצידה המזרחי. ואולם, מדובר במצג שווא כיוון שהחלק הפנוי העיקרי של שטח ההרחבה כלול בתוכנית לשכונת "גבעת המטוס", שכונה חדשה המתוכננת עבור האוכלוסייה היהודית-ישראלית (ראו: גבעת המטוס). בנוסף, מסומן בתוכנית המתאר ירושלים 2000 פארק רובעי עבור בית ספאפא, דבר שעלול להוביל להפקעת שטחים חקלאיים של התושבים. לעומת זאת, חלק מהשטח המוגדר בתוכנית המתאר ירושלים 2000 כשטח פתוח, מיועד לפי תוכניות מאושרות כרצועת הדרך של כביש 4 דרום (ראו סיפור מסגרת), דבר אשר יגרום לנתק ברצף השטחים הפתוחים של לב השכונה. כמו כן, בתוכנית המתאר מוגדר גלעין הכפר כאתר לשימור, קביעה אשר צופנת בחובה הגבלות נוספות על פיתוח והתחדשות במקום.

כביש 4 דרום

הנושא המטריד ביותר את תושבי בית ספאפא בימים אלה הוא סלילתו של כביש 4 דרום (המוכר גם ככביש בגין דרום) כעורק תחבורה עירוני ראשי העובר בלב השכונה מצפון-מערב לדרום-מזרח. הכביש מפצל ופוגע קשות במרקם החיים של תושביה. מדובר באוטוסטראדה מהירה שתחבר בין הר חומה שבדרום מזרח ירושלים לבין השכונות הצפוניות של העיר ובין תושבי גוש עציון שעל ציר כביש 60 מדרום לירושלים (כביש המנהרות) לבין תושבי הישובים לאורך כביש 443 מצפון לעיר - מעין עוקף ירושלים. ההכנות לקראת ביצוע הכביש, שארכו שנים רבות, כללו הפקעות קרקע נרחבות מתושבי השכונה. כך מהווה הכביש נדבך נוסף ברשת הכבישים אשר עוברת בתחום השכונה על-מנת לשרת אזורים מחוצה לה. על הנוחות של תושבי השכונות הישראליות משלמים תושבי בית ספאפא מחיר כבד.

לצד הפגיעה בשכונה כמכלול ישנן גם פגיעות נקודתיות בקבוצות אוכלוסייה מסוימות, ביניהן תלמידי בתי הספר, אוכלוסייה מבוגרת, ואנשים עם מוגבלויות, אשר עבורם הגישה לשירותים תהפוך לקשה במיוחד. על פי היתרי הבניה שניתנו באוגוסט 2012, כביש בגין יהיה הפור כתעלה אשר תקורה לאורך 180 מטר בלבד. קירוי זה יאפשר אמנם מעברים חדשים בין חלקי השכונה אך זאת תוך ביטולם של מעברים היסטוריים קיימים. כך, מערך הדרכים הפנימיות נדון להמשך ההזנחה וההידרדרות. זמן קצר לאחר תחילת ביצוע הכביש, פנו תושבי השכונה לבית המשפט המנהלי בתביעה כי היתרי הבניה נתנו שלא כחוק כיוון לא התקיים תכנון מפורט כפי שנדרש, וכתוצאה גם לא הייתה להם הזדמנות להתנגד לחלופת התכנון שנבחרה לכביש. בין היתר, ביקשו התושבים לקרות חלק נכבד יותר מן הכביש, אם לא את רובו, כדי להציל את המרחב השכונתי ואת הקשרים הקיימים בין חלקיו. לאחר שהעתירה נדחתה, התושבים ערערו לבית המשפט העליון. ביוני 2013, בית המשפט הורה למשיבים בתיק (עיריית ירושלים, חברת מוריה ומשרד התחבורה) להכין תוך חודש מסמך משותף המגולל באופן ברור את הפתרונות המוצעים על ידם כמענה לדרישות התושבים, והוחלט כי התושבים יקבלו חודש נוסף להתייחס להצעה זו. באוקטובר 2013 התקיים דיון שני בבית המשפט העליון וטרם התקבל פסק הדין.



סלילת כביש 4 דרום



מגרש הכדורגל השכונתי

התוכניות המאושרות בבית ספאפא

1,643.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2317 לבית ספאפא ושרפאת
234.0 דונם	תוכנית מתאר מס' 3488 לשכונת המשנה אג'-ג'מעיי
15.0 דונם	תוכנית מס' 1760 לבית ספר התיכון של בית ספאפא
23.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית מס' 62 למערב ירושלים
160.0 דונם	חלק מתוכנית מס' 5834'א' לגבעת המטוס
2,075.0 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
16.0 דונם	שטח לא מתוכנן
2,091.0 דונם	סה"כ שטח השכונה

בנוסף, אושרו שלוש תוכניות מתאר נוספות (3801, 3802, 3855), כתיקונים לתוכנית המתאר השכונתית (מס' 2317) וכ- 28 תוכניות נקודתיות מבלי להוסיף לשכונה שטח.

ייעודי קרקע מול שימושים בתכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
התוכניות השכונתיות מאפשרות בנייה בצפיפות נמוכה המאפיינת סביבות מגורים כפרית ויוצרות חוסר התאמה בין זכויות הבניה בשכונה לבין צרכי התושבים. בין תושבי השכונה ישנה מחלוקת לגבי עתיד השכונה; יש המעדיפים לשמר את אופיו הכפרי של המקום ויש המעוניינים לפתחו כשכונה עירונית. הגידול הטבעי בשכונה וההגירה הגוברת אליה הגדילו באופן משמעותי את הביקוש לדירות. בעקבות זאת נערכו תוכניות נקודתיות רבות ששינו את אופי הבינוי וצופו את המרקם השכונתי.	46	968	מגורים*
בתוכנית השכונתית (מס' 2317) הוקצו שני שטחים פתוחים גדולים וכ-17 שטחים ציבוריים פתוחים קטנים. אחד השטחים הגדולים ממוקם בוואדי שבמרכז השכונה, מיועד כשטח נוף פתוח ומתפרס מרחוב איחוד הכפר בצפון ועד שכונת גילה בדרום. בחלקים הצפוניים והמרכזיים של רצועה זו מתקיימת חקלאות בפועל, ואילו כביש 4 דרום (ראו סיפור מסגרת) נוגס ברצועה ומשאיר את החלק הדרומי שלה כחיץ בין השכונה הפלסטינית לבין שכונת גילה הישראלית. שטח פתוח נוסף נמצא בחלקו המזרחי של גבעת המטוס (ראו הרחבה), לאורך דרך חרון, והוא מוגדר כשטח ציבורי פתוח. בתוכנית 5834'ד' (אחת מארבע התוכניות של גבעת המטוס), מיועד השטח למלונות. מתוך כ-17 המגרשים הקטנים, שיועדו בתוכניות כשטחים ציבוריים פתוחים, פותחו שלושה בלבד - שניים כמגרש משחקים ואחד כמגרש כדורגל. פיתוחם של יתר השטחים מוטל בספק בשל אי התאמה: שטחים צרים מדי הנראים כשאריות תכנון, שטחים המשמשים בפועל כדרכים וכדומה.	17	347	שטחים פתוחים
בעוד ששטחים נרחבים מהשכונה הוקצו לפיתוח דרכים, בפועל מעטים מהכבישים הפנימיים פותחו והכבישים הקיימים בשטח לרוב לא מתוחזקים ומהווים סכנה לתושבים. במקום לשפר ולשדרג את מערכת הדרכים השכונתית, פועלת עיריית ירושלים לקראת ביצוע עורק תחבורה עירוני ראשי המופיע בתוכניות לשכונה אך אינו מיועד לשיפור רמת החיים של תושביה (כביש 4 דרום, ראו סיפור מסגרת).	24	496	דרכים
התוכניות השכונתיות מייעדות חמישה עשר מגרשים עבור מבני ציבור (כ-10 דונם מהם מצויים בגבעת המטוס), ואינן מייעדות שטח למוסדות. בפועל פותחו שישה מגרשים בלבד והיתר עומדים בשימונם ללא סיבה נראית לעין. בשונה מרוב השכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית, בבית ספאפא יש בית ספר תיכון. יש גם ישיבה תורנית שנמצאת בתוך מבנה ששימש בית חולים למחלות מדבקות לפני 1948.	4	85	מבני ציבור
שטחה המרכזי של "גבעת המטוס" לא נכלל בתוכנית המתאר לשכונה ואינו מיועד לשמש את תושביה. במקום מתוכננת לקום שכונה נפרדת לאוכלוסייה יהודית-ישראלית (ראו הרחבה).	7	160	גבעת המטוס
כולל שטחים לא מתוכננים.	2	35	אחר
	100	2,091	סה"כ

* בייעוד הקרקע למגורים הנפוץ ביותר בבית ספאפא, אחוזי הבניה המותרים הם 50% משטח המגרש בבניה דלילה של עד שתי קומות. יוצאים מן הכלל הם גלעין הכפר, שם אחוזי הבניה המותרים הם 80%, ותוכנית 3855 אשר בשטחה אחוזי הבניה המותרים הם 90%.

רקע על שרפאת

שכונת שרפאת נמצאת בחלקה הדרומי של ירושלים המזרחית, ויחד עם בית ספאפא הסמוכה, מנותקת מהרצף הגיאוגרפי של השכונות הפלסטיניות האחרות. ממזרח גובלת השכונה בדרך דב יוסף ("העלייה לגילה"), מצפון בקו הירוק (העובר בנחל רפאים), ממערב בשטחים הפתוחים הקובעים את גבול השטח הבנוי של העיר, ומדרום בגילה (שכונה ישראלית שנבנתה מעבר לקו הירוק אחרי 1967, בחלקה על קרקע שהופקעה מתושבי שרפאת). עיריית ירושלים רואה בבית-ספאפא ושרפאת יחידה אחת, אשר לה מינהל קהילתי אחד ומוסדות חינוך משותפים. לשתי השכונות תוכנית מתאר אחת, ישנה שעברה שינויים רבים לאורך השנים. למרות הקשרים בפועל, שתי השכונות מנותקות זו מזו ומתפקדות כיחידות נפרדות. הדרך הראשית המובילה לגילה (דב יוסף) נסללה על אדמות שרפאת ובית ספאפא וקובעת את הגבול ביניהן.

בעבר הייתה שרפאת כפר חקלאי קטן לצד ערוץ נחל רפאים. מקור שם הכפר במילה הערבית "שרף", שפירושה מקום גבוה שאפשר לצפות ממנו. ואכן, השכונה משקיפה מזרחה על בית ספאפא הסמוכה וצפונה על נחל רפאים. אדמות הכפר משתרעים על שתי גבעות ועל המדרון המתון הפרוס ביניהן. הגלעין ההיסטורי נמצא על הגבעה הדרומית מבין השתיים, בקצה שלוחה הגולשת צפונה ומערבה מ"ארד'אס-סלייבה" (שם הרכס עליו נבנתה גילה, משמעות: האדמה הקשה). מנקודה זו התפתח הכפר דרומה במעלה השלוחה.

כבר בשנות ה-70 החל להתפתח מוקד בנייה נוסף על גבעת אד'ד'הרה הצפונית והמרוחקת ומאוחר יותר החלה בנייה גם על המדרון המחבר ביניהן. מאז שנות ה-70, עת התגוררו בשרפאת כ-100 תושבים בלבד, גדלה האוכלוסייה, בין היתר עקב הגירה לתחומה. שרפאת, כמו בית ספאפא, הינה יעד מועדף על פלסטינים אזרחי ישראל (בעיקר מהצפון) המעוניינים להשתקע בירושלים. בנוסף, מאז בניית מכשול ההפרדה, פלסטינים-ירושלמים רבים, שהם תושבי קבע בישראל, היגרו אל השכונות הפלסטיניות של העיר אשר נכללו בצד הישראלי של המכשול, ובכלל זאת לשרפאת. מיקומה של שרפאת, ליד שכונות ישראליות, ובהן תשתיות ושירותים כנדרש, וליד אזור התעשייה תלפיות, הכולל גם אפשרויות תעסוקה ומסחר, מקנה לה את מעמדה כאחת השכונות האטרקטיביות בירושלים המזרחית. כיום, ישנם בתוך השכונה שטחים פנויים רבים, במיוחד בהשוואה לשכונות פלסטיניות אחרות בירושלים המזרחית, ובשנים האחרונות ניכרת בה האצה של בנייה ופיתוח.

3.6 שרפאת

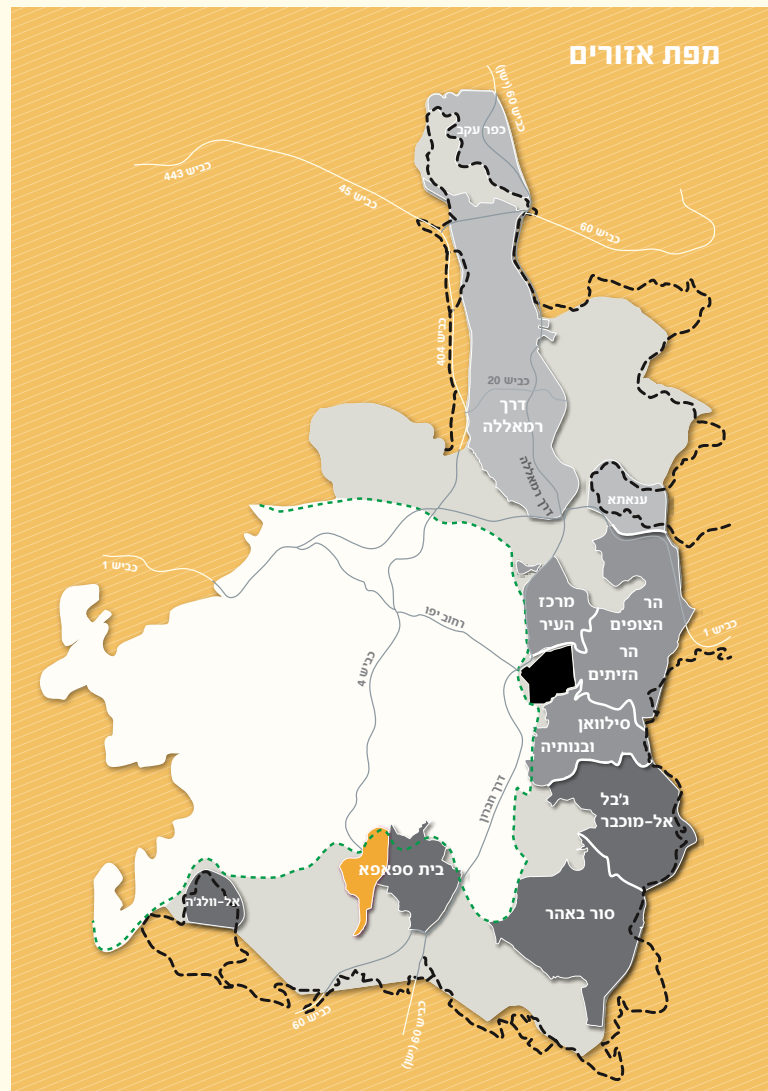
ירושלים דרום - מרחב בית ספאפא

נתונים

אוכלוסייה 3,000
שטח 973 דונם



מפת אזורים



מקרא

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

בעיות מרכזיות בשרפאת

כביש 4 דרום

במועד כתיבת שורות אלו (2013) נמצאות בעיצומן עבודות הסלילה של כביש 4 דרום (או גם: כביש בגין דרום). מדובר באוטוסטרדה בת שישה מסלולים אשר תהווה את המקטע האחרון של כביש 4, שנועד לחבר בין השכונות הצפוניות והדרומיות של העיר ובין ההתנחלויות לאורך ההתנחלויות לאורך כביש 443 (כביש ירושלי-מודיעין) מצפון לעיר - מעין עוקף ירושלים. כביש 4 דרום בעצמו מחולק לשלושה מקטעים: הראשון (מקטע מלחה), מצומת גולומב עד לפסי הרכבת החופפים כמעט לתוואי הקו הירוק; השני (מקטע שרפאת), מפסי הרכבת ועד לדרך דב יוסף; והשלישי (מקטע בית ספאפא), מדרך דב יוסף ועד לצומת רוזמרין שבגילה. למקטע הראשון אושרה תוכנית מפורטת כמו גם לחלק קטן משני המקטעים האחרים (ליד פסי הרכבת וליד צומת רוזמרין). ואולם, עבור רוב רובו של התוואי לא אושרה תוכנית מפורטת ובהתאם לא התקיים הליך של התנגדויות ביחס לחלופת התכנון שנבחרה לכביש.

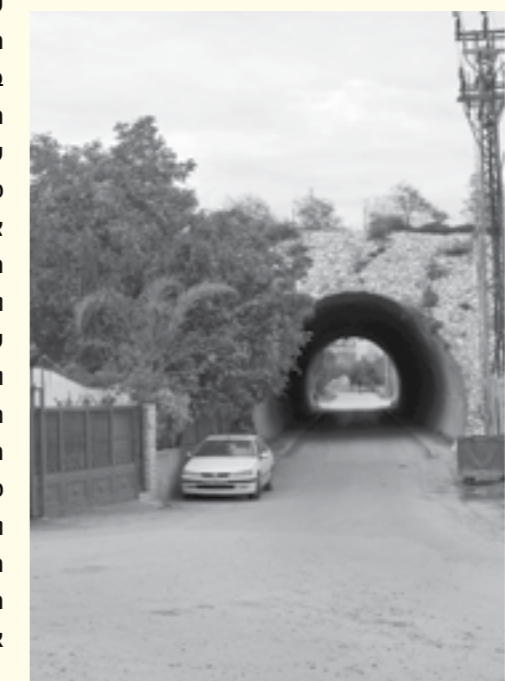
ההכנות לקראת הביצוע של הכביש כללו הפקעות קרקע נרחבות מתושבי שרפאת ובית ספאפא. לכשיסתיים הביצוע, וכבר כיום, כביש 4 דרום מבתר את השכונה ופוגע קשות במרקם החיים שלה ובקשרים המתקיימים בינה לבין שכנתה, בית ספאפא. בנוסף לפגיעה בתפקוד השכונה כמכלול ישנם תושבים שהפגיעה באיכות חייהם תהיה

ישירה מאוד. מסלול הנסיעה של ילדי שרפאת לבתי-הספר בבית ספאפא, הממוקמים בחלק הצפוני של השכונה, יתארך באופן משמעותי. מסלול הנסיעה החדש לבתי הספר ובחזרה, יכלול חציה של האוטוסטרדה במחלפים מרוחקים, במקום נסיעה ברחובות שכונתיים, ובכך תגבר חשיפת הילדים לסכנת תאונות הדרכים הקיימת בכבישים ראשיים. כמו כן, החיבור בין שני חלקי שרפאת, לאחר סיום עבודות הסלילה, אמור להיעשות באמצעות גשר חדש. גשר זה מתוכנן להיבנות בסמוך לבית קיים, אשר נבנה כחוק, לפני מספר שנים, ובכך תיפגע איכות חייהם של דיירי הבית וערך הנכס שלהם ירד. בזמן העבודות, דרך שרפאת הקיימת ממשיכה לשמש כמעבר בין שני חלקי השכונה אך עתידה להתבטל. תושבי שרפאת, יחד עם תושבי בית ספאפא, עתרו כנגד ביצוע הכביש והגיעו עד לבית המשפט העליון.

תוכנית המתאר ירושלים 2000

בתוכנית המתאר המקומית ירושלים 2000, הממתינה להפקדה לעיון הציבור מאז 2009, מוצעות לשרפאת תוספות בנייה באמצעות ציפוף המרקם הבנוי בשכונה ובאמצעות הרחבת שטחה. בשכונה, לפי תוכנית המתאר, תתאפשר בנייה למגורים עד 6 קומות, בכפוף לתנאי המגביל את תוספת הבנייה על מבנים קיימים לשתי קומות בלבד. בשנים האחרונות אושרו, בשטחים המיועדים לציפוף, תוכניות מפורטות של תושבים שניצלו את תוספת זכויות הבנייה המוצעת בתוכנית המתאר.

בנוסף, בתוכנית המתאר מוצעת הרחבה של



המעבר לבית ספאפא



דרך שרפאת העתידה להחם

כ-70 דונם עבור שרפאת. בהרחבה כלולים כ-20 דונם מהשטחים שנכללו קודם לכן בתוכניות השכונתיות בייעוד של שטחים פתוחים וכן כלולים בה שטחים שלא תוכננו מעולם. תחום ההרחבה בשרפאת, כמו ההרחבות של גילה, מלחה וגבעת משואה, קובע למעשה את גבול הבינוי בקצה המערבי של ירושלים. ההרחבות שצוינו פוגשות מעין זרוע של שטחים פתוחים החודרת ממערב אל עומק השטח העירוני, לאורך ערוץ נחל רפאים. במקום אושרה תוכנית לפארק מטרופוליני (ראו להלן). תוכנית המתאר מאפשרת אמנם נגישה מהשטחים הפתוחים לטובת פיתוח שרפאת אך בהשוואה לשכונות ישראליות הנוגסות מאותו שטח פתוח, מדובר בנגישה קטנה. שרפאת אמנם איננה צפופה, אך גם בה יש מצוקה של נגישות לקרקע ולמגורים. הרחבה משמעותית וגדולה יותר יכולה להוות עתודת קרקע לבנייה עבור תושבי השכונות הצפופות בירושלים המזרחית בכלל ועבור בית ספאפא בפרט.

האיום ה"ירוק"

ההרחבה לשרפאת טרם תוכננה באופן מפורט וכבר מאימים להקטינה. תוכנית הפארק המטרופוליני עמק רפאים - שהופקדה להתנגדויות בפברואר 2012 והוקפאה כתוצאה מעתירת התושבים, לבית משפט, בדרישה לתרגם את מסמכי התוכנית לערבית - אושרה לאחרונה. התוכנית לפארק סותרת את תוכנית המתאר ומבקשת להקטין את ההרחבה בכ-20 דונם. בנוסף, בחלקו המערבי המרוחק משרפאת, כולל הפארק המטרופוליני שטחים בייעוד של גן לאומי. כך, מתרחב לו אט אט הגן הלאומי שממערב לירושלים אל מעבר לקו הירוק ושטחים השייכים היום לכפרים הפלסטיניים וואלג'ה, בתיר ובית ג'אלה מולאמים. בנוסף, בשולי השלוחה היורדת צפונה מגילה ולכיוון גלעין הכפר של שרפאת, על המדרון התלול ובתוך הוואדי, מסומנת בתוכנית ירושלים 2000 רצועת קרקע צרה בייעוד של פארק רובעי. חלקה הצפוני של הרצועה גובלת מצד אחד בבתי שכונת שרפאת ומצד שני בפארק המטרופוליני. בעוברה לתחום שכונת גילה מתרחבת רצועת הפארק הרובעי ותופסת את מלוא רוחב אפיק הוואדי, וכוללת חלקות מעובדות של תושבי שרפאת. בשל המבנה הטופוגרפי נראה כי הרצועה המסומנת איננה מתאימה לפיתוח אינטנסיבי של פארק רובעי וכי כל תפקידה הוא ביצירת חייץ בין השכונה הפלסטינית לבין התושבי ישראלית. רצועת הקרקע שייכת לתושבי שרפאת ומשפחה אחת אף קבעה בו את מושבה (ראו סיפור מסגרת).

עתיקות וגלעין הכפר

בשכונת שרפאת התגלו ממצאים ארכיאולוגיים מתקופות שונות. בתוכנית השכונתית (מס' 4552) לחלקה הדרומי של שרפאת, סומנו מספר מוקדי עתיקות (אשר לא הופיעו בתוכנית המתאר השכונתית המקורית, מס' 2317). לפי תוכנית זו, גלעין הכפר וחלק מהשטח המיועד למוסד, ונמצא בסמוך לגלעין הכפר, מוגדרים כשטח עתיקות. בנוסף, בשנת 2007, בוצעה חפירה בשכונה מטעם רשות העתיקות. החפירה נערכה במדרון צפוני היורד לנחל רפאים ובמהלכה נחשפו שתי שכבות ארכיאולוגיות. השכבה הראשונה הוגדרה כמתחם טרסות שהיה חלק מהפריפריה החקלאית של בית ספאפא ושרפאת במהלך מאה השנים האחרונות. השכבה השנייה כוללת מחצבה, ובה מתקן חקלאי שאולי שימש כגת בתקופת ההתיישבות הרומית-ביזנטית. גילויים אלו מצטרפים לחפירות מוקדמות יותר שנעשו באזור גלעין הכפר אשר חשפו ממצאים מהתקופה הרומית העתיקה (מקווה טהרה, גת ומערות). בגלעין הכפר עצמו עומדים שרידי מבנים מוזנחים, בדומה לגלעיני הכפרים הפלסטיניים האחרים בירושלים המזרחית, ולמרות זאת נקבע ייעוד קרקע המאפשר פיתוח אינטנסיבי, מבלי לציין את חשיבות השימור לצד פיתוח. כל אחד מהממצאים שצוינו יכול להיות בעל ערך

חולמים על בית עם חשמל

הפער בין רמת התשתיות בשרפאת לבין זו בגילה הסמוכה צורם במיוחד עבור דיירי בית בודד בשולי השכונה, אשר ממש בצמוד אליו נבנו הווילות של רחוב שמיר. הבית נבנה בין 1970-1967 על אדמה פרטית של משפחה מהכפר, והוא ממוקם במדרון המזרחי של הוואדי מדרום לגלעין הכפר (בשטח המסומן בתוכנית המתאר ירושלים 2000 כפארק רובעי). לאחר המלחמה, הוחל החוק הישראלי על ירושלים המזרחית ובהתאם לכך בכל מקום שלא הייתה תוכנית מאושרת אסור היה לבנות מבלי לתכנן קודם את השטח. ואכן, הבית נבנה לפני שהייתה תוכנית מאושרת במקום. התוכנית הראשונה שנעשתה באזור הייתה תוכנית המתאר המקומית לגילה (מס' 1905). היא אושרה בשנת 1977 כאשר הבית כלול בייעוד קרקע "שטח ציבורי פתוח" סמוך לגבול של אחד מאזורי המגורים במתחמים לתכנון מפורט (מבנן א' במתחם 10 - רחוב שמיר). עבור המבנן הוכנה תוכנית מפורטת (מס' 2506), שאושרה בשנת 1980. תוכנית זו כללה שתי שורות של בתים פרטיים על המדרון. הבית, שנותר בשטח הפתוח בצמוד לשורת הבתים התחתונה, יועד להריסה. נציין כי התוכנית המקורית לגילה הייתה סכמטית ובתוכנית המפורטת, שנערכה מאוחר יותר, הורחבה שורת הבתים הפרטיים אל תוך

קהילתי ואף תיירותי אולם כיום לא רק שהם מוזנחים ואף אינם נגישים אלא שהם אינם משקפים את מכלול השכבות ההיסטוריות של המקום. הבתים בגלעין הכפר בעלי ערך תרבותי וראוי לשמרם באופן שימנף את התפתחות השכונה ולא יגבילה.

תשתיות ושירותים

בדומה לשכונות הפלסטיניות האחרות בירושלים המזרחית גם שרפאת סובלת מחוסר תשתיות והזנחה רבת שנים. מקור הבעיה טמון בעובדה שכמעט ואין בשכונה דרכים סטטוטוריות שבוצעו בפועל. כבישים מוסדרים נדרשים לשם הנחת תשתיות והובלת שירותים. ולכן, העדר ההסדרה מלווה גם בהעדרם של תשתיות חיוניות ושירותים ציבוריים בסיסיים (ראו סיפור מסגרת). מצבם הפיסי של הרחובות מחפיר וכתוצאה מכך כמעט ואין פינוי אשפה, אין תאורת רחוב ואין אפילו אוטובוס ציבורי אחד אשר עובר בשכונה. כל זאת בעוד שכונת גילה הסמוכה מחוברת לכל התשתיות הנדרשות ומקבלת שירותים עירוניים מלאים.

תחום השטח הציבורי הפתוח שסומן בתוכנית הראשונה. למרות התוספת הזו הבית הפרטי בכעלות פלסטינית נותר מחוץ לשטחי המגורים. במקביל, הוכנה תוכנית מתאר מקומית לבית ספאפא ושרפאת (מס' 2317), שאושרה בשנת 1990, אך השטח שעליו עומד הבית לא נכלל בה. בשנת 2000 אושרה תוכנית (מס' 5322) להסדרת פארק קק"ל בוואדי וייעוד הקרקע שונה לשטח ציבורי פתוח מיוחד - יער. כך, הבית לא זכה מעולם להסדרה תכנונית.

כשהווילות של רחוב שמיר נבנו על המדרון, הבית לא נהרס וגם לא קיבל צו הריסה. ואולם, קיר התמך התחתון של הווילות נבנה ממש בצמוד לבית. הגישה לבית נעשית באמצעות דרך עפר המגיעה ממרכז שרפאת. למרות הפיתוח האינטנסיבי בשכונה הישראלית שצמחה סביבו, נותר הבית ללא חיבור לתשתיות הנחוצות, לרבות חשמל. המשפחה ביקשה שוב ושוב מחברת החשמל לחברה לרשת, אך לשווא. הסיבה שניתנה: לבית אין היתר בנייה. כך חיה משפחה צעירה - אם אזרחית ישראלית מבית ספאפא, אב תושב ירושלים משרפאת ושני ילדיהם הקטנים - בבית ללא תנאי מחייה ראויים, ללא חימום, מקרר או תאורה, במשך שנים רבות. בתום מאבק ממושך ועיקש, ובסיוע ארגונים של החברה האזרחית, חוברה המשפחה לבסוף לרשת החשמל העירונית.

התוכניות המאושרות בשרפאת

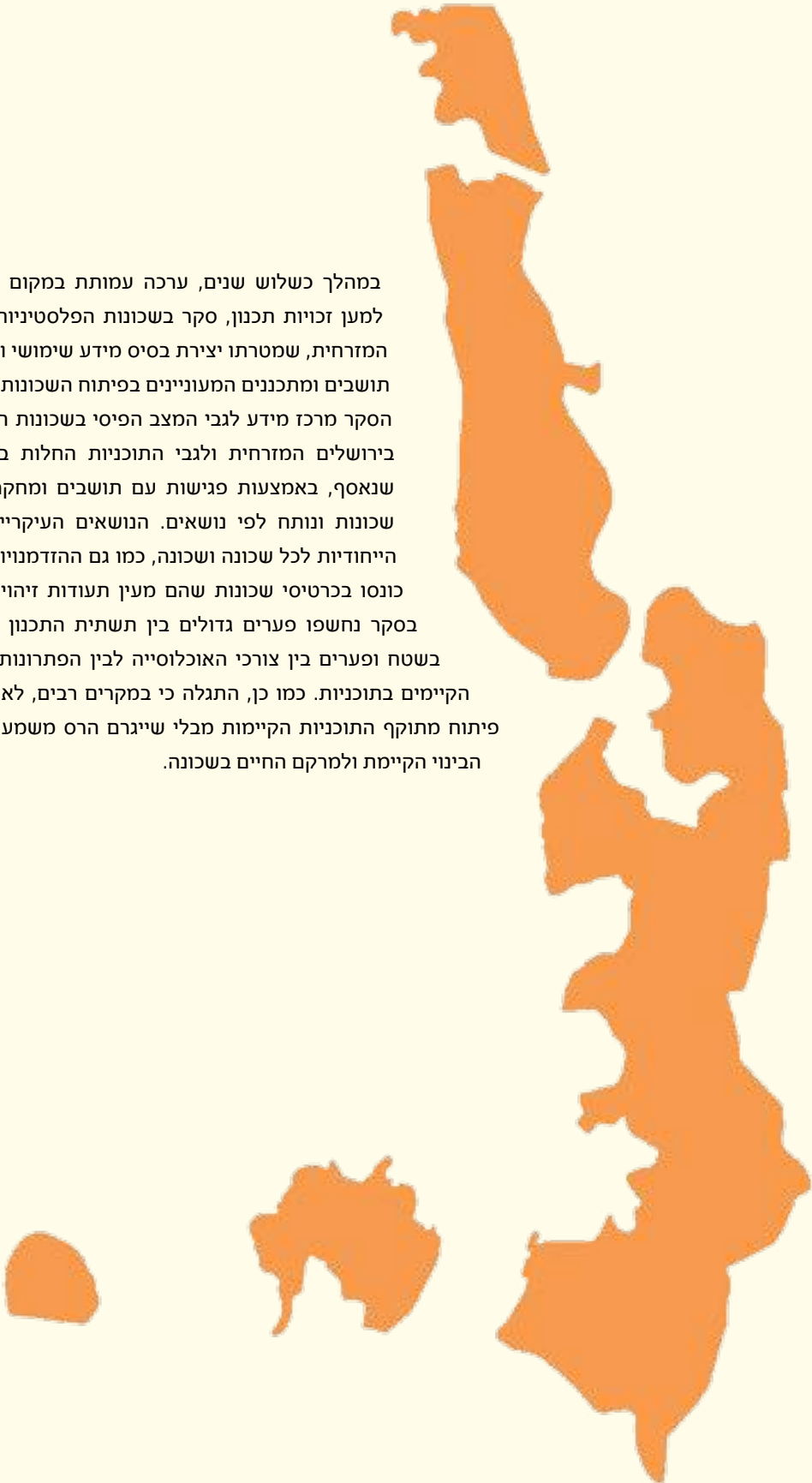
636.9 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2317 לבית ספאפא ושרפאת
179.5 דונם	תוכנית מתאר מס' 3365 לצפון שרפאת
37.3 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית מס' 62 למערב ירושלים
48.4 דונם	חלק מתוכנית מס' 5322 לפארק קק"ל
902.1 דונם	סה"כ שטח מתוכנן
70.9 דונם	שטח לא מתוכנן
973.0 דונם	סה"כ שטח

בנוסף, אושרה תוכנית מתאר נוספת (מס' 4552) ששינתה את התוכנית השכונתית (מס' 2317) ואושרו כ-7 תוכניות מפורטות אשר שינו ברובן את תוכנית המתאר של צפון שרפאת, אחת מהן על שטח של כ-33 דונם. כל זאת מבלי להוסיף שטח לשכונה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
ברוב שטח השכונה מותרת בנייה דלילה יחסית. בגלעין הכפר, לאורך רחוב דב יוסף ובחלק משכונת אד'-ד'הרה, מותרת בנייה מעט יותר אינטנסיבית. בפועל נפח הבינוי הקיים אינו חורג מהמותר ואולם, בשל העדר רישום מקרקעין ובעיה בהוכחת הבעלות על הקרקע, נעשה הבינוי לעיתים ללא היתרים. בשנים האחרונות נבנו מספר פרויקטים למגורים ואושרו תוכניות נקודתיות עם זכויות בנייה מוגדלות.	34	330	מגורים*
בתוכניות השכונתית הוקצו שני שטחים גדולים כשטח נוף פתוח. שטחים אלה מלווים את גבולה המערבי והדרומי של השכונה ותוחמים אותה למעשה (ראו: האיום ה"רוק"). בחלקם, משמשים השטחים הללו לחקלאות. בנוסף, הוקצו כ-11 מגרשים קטנים כשטחים ציבוריים פתוחים, אשר לא פותחו למעט מגרש אחד שמשמש כמגרש כדורסל. כמו כן, מספר דרכים המשמשות את התושבים בפועל סומנו כשטחים פתוחים.	35	341	שטחים פתוחים
בעוד ששטחים נרחבים מהשכונה הוקצו לפיתוח דרכים, בפועל מעטים מהכבישים המתוכננים פותחו. במידה ויפותחו, הכבישים המתוכננים בחלק מהמקרים אינם חופפים את הכבישים הקיימים ולעיתים אינם בני מימוש בתוואי המאושר מאחר ובנויים בהם בתים. הכבישים הקיימים בשטח לא מתוחזקים ומהווים סכנה לתושבי הכפר. במקום לשפר ולשדרג את מערכת הדרכים השכונתית, פועלת עיריית ירושלים לביצוע עורק תחבורה עירוני ראשי המופיע בתוכניות לשכונה אך אינו מיועד לשיפור רמת החיים של תושביה (ראו: כביש 4 דרום).	18	177	דרכים
התוכניות השכונתיות מייעדות שבעה מגרשים עבור מבני ציבור, לשימוש כבתי ספר וגני ילדים. אף אחד מהם לא פותח, ללא סיבה נראית לעין. ילדי שרפאת לומדים בבית ספאפא.	5	45	מבני ציבור
כולל שטחים לא מתוכננים.	8	80	אחר
	100	973	סה"כ

* במרבית צפון שרפאת, מותרים 50% בניה, בבניה דלילה של עד שתי קומות. ברצועה העוטפת את דרום שרפאת ממערב ומדרום, מותרים 70% בניה בשתי קומות. במרכז הכפר ההיסטורי, אחוזי הבנייה המותרים הם 90% בניה בשלוש קומות, ובשטחים הסמוכים לכביש 4 דרום מדרום ומצפון מותרים 120% בניה בארבע קומות.



במהלך כשלוש שנים, ערכה עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון, סקר בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית, שמטרתו יצירת בסיס מידע שימושי ועדכני עבור תושבים ומתכננים המעוניינים בפיתוח השכונות. הסקר מרכז מידע לגבי המצב הפיסי בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית ולגבי התוכניות החלות בהן. המידע שנאסף, באמצעות פגישות עם תושבים ומחקר, מוין לפי שכונות ונותח לפי נושאים. הנושאים העיקריים והבעיות הייחודיות לכל שכונה ושכונה, כמו גם ההזדמנויות לשיפורן, כונסו בכרטיסי שכונות שהם מעין תעודות זיהוי שכונתיות. בסקר נחשפו פערים גדולים בין תשתית התכנון לבין המצב בשטח ופערים בין צורכי האוכלוסייה לבין הפתרונות התכנוניים הקיימים בתוכניות. כמו כן, התגלה כי במקרים רבים, לא ניתן לבצע פיתוח מתוקף התוכניות הקיימות מבלי שייגרם הרס משמעותי לרקמת הבינוי הקיימת ולמרקם החיים בשכונה.