

בִּמְקוֹם בִּמְקוֹם BIMKOM

שכונת אבו תור (א-ת'ורי)

סקר תכנוני

2012

בִּמְקוֹם בְּמִקוֹם BIMKOM

עמ'	ראשי פרקים
3	.1 מיקום
3	1.1 גבולות ומבנה השכונה
3	.2 רקע
3	2.1 כללי – היסטורי
4	2.2 פיסי – גיאוגרפי
5	2.3 אוכלוסיה וקרקעות
6	.3 מצב תכנוני
6	3.1 היסטוריה תכנונית
6	3.2 המצב התכנוני נכון להיום
8	3.3 תכניות משמעותיות המקודמות במוסדות התכנון (תכניות לא מאושרות)
9	3.4 מעמד השכונה בתוכנית מתאר ירושלים 2000
10	.4 מצב קיים – הפער בין השימוש לבין הייעוד
10	4.1 מגורים
12	4.2 דרכים
14	4.3 שטחים פתוחים ציבוריים
15	4.4 מבני ציבור
17	4.5 מסחר
18	4.6 אחר
18	.5 מצב תשתיות ושירותים
18	5.1 מים וחשמל
18	5.2 ביוב וניקוז
18	5.3 חינוך
19	5.4 בריאות
19	5.5 אשפה
19	5.6 אחר

בִּמְקוֹם בִּמְקוֹם BIMKOM

מפות		עמ'
1	מיקום השכונה	20
2	תוכניות מאושרות	21
3	אבו תור בתוכנית מתאר ירושלים 2000	22
4	אזורי מגורים	23
5.1	מערכת דרכים – דרכים קיימות	24
5.2	מערכת דרכים – מאושרות, לא קיימות	25
5.3	מערכת דרכים – היררכיה	26
5.4	מערכת דרכים – מעברים ציבוריים	27
6	שטחים ירוקים	28
7	מבני חינוך	29

נספחים

1	אבו תור – אוכלוסיה קיימת	30
2	אבו תור – תוכניות מאושרות	31
3	אבו תור – טבלת שטחים, לפי ייעודי קרקע בתוכניות מתאר תקפות	32

1. מִיקוֹם

שכונת אבו תור נמצאת מערבית לסילוואן, בסמוך לקו הפסקת האש משנת 1949. השכונה מורכבת כיום משני חלקים אשר תפקדו בעבר כיחידה אחת. החלק המערבי נכבש ב-1948 על ידי ישראל, וקיבל את השם הרשמי החדש "גבעת חנניה"¹. החלק המזרחי של השכונה, בו נעסוק בהרחבה בפרק זה, נכבש ב-1948 על ידי ירדן והמשיך להתפתח לכיוון מזרח. למרות החיבור המינהלי המחודש, לאחר הכיבוש הישראלי ב-1967, ולמרות הקירבה הגאוגרפית, שני חלקי השכונה הם בפועל שתי שכונות נפרדות לחלוטין.

1.1 גבולות ומבנה השכונה

לאבו תור ישנם גבולות טבעיים, מצפון ומדרום. מצפון, מפריד גיא בן הינוס בין אבו תור לבין הר ציון. מדרום, נחל אצל² - או בערבית: ואדי יאצול, הואדי שבין ג'בל מוכבר לאבו תור ובו נמצא היום יער השלום - מהווה גבול טבעי נוסף לשכונה.³ בואדי, שהיה במקור איזור חקלאי ופורה, ישנה היום תת שכונה השייכת לאבו תור וקרובה על שם הואדי.⁴ ממזרח וממערב ישנו רצף בנוי בין השכונה לבין השכונות הסמוכות לה. ממזרח, כאמור, תחומה אבו תור על ידי הקו הירוק, כאשר, כיום, הרחובות עשהאל ועין רוגל הם קצה קו התפר בין שני חלקי השכונה המקורית, מעל "הפארק לעיוור". ממערב תחומה השכונה על ידי דרך עין אל-לוזה (השם הרשמי שניתן לו בעיריית ירושלים הוא מעלות עיר דוד), הסלולה בחלק זה בתוואי נחל הקדרון.

השכונה בנויה כמעט כמקשה אחת, מגבעת חנניה במערב ועד לסילוואן במזרח, מגיא בן הינוס בצפון ועד ואדי יאצול בדרום ובתיה בנויים על שלוחת ההר היורדת מזרחה מכיוון גבעת חנניה. לשכונה אופי עירוני והמרקם הבנוי הינו צפוף ורווי, כמעט ללא שטחים פנויים. לעומת זאת, הבינוי בואדי יאצול הינו בעל אופי כפרי יותר – בנייה נמוכה, עם שטחים פתוחים ומטעים בין הבתים.

2. רקע

2.1 כללי – היסטורי

ישנן עדויות למקור שמה של אבו תור כבר מהמאה ה-11. ירושלמי בשם אחמד בן ג'מאל א-דין, היה ידוע בכינוי "אבו ת'ור" עקב כך שהיה רוכב על שור (המילה ת'ור בערבית משמעותה שור). מספרים שאותו אבו ת'ור, שהיה רכוב תמיד על גבי שורו, עזר לסלאח א-דין בשחרור ירושלים. כאות תודה על כך, סלאח א-דין העניק לו את הגבעה המשקיפה על גיא בן הינוס, כרכוש אישי.⁵

הפיתוח במקום החל בשנות ה-80 של המאה ה-19 כאשר, בשונה משכונות עשירות כמו טלביה וקטמון, באבו תור התפתחה שכונה שבה היה שילוב של כל שכבות האוכלוסיה: עשירים, אנשי

¹ למרות הנסיון של מדינת ישראל להעניק לחלק המערבי של אבו תור שם חדש, השם השגור בפי תושבי השכונה היה ונשאר שמה המקורי.

² שמו העברי של הנחל מקורו בנבואת אחרית הימים של הנביא זכריה (זכריה יד:ד). השם השתמר גם בערבית.

³ alqudstoday.com

⁴ סיור בשכונת אבו תור, 21.9.10. לדברי התושבים ואדי יאצול הוא חלק אנטגראלי של אבו תור.

⁵ מוג'יר א-דין אל-מקדסי, מילון שמות המקומות בפלסטין, המאה ה-11

דת, סוחרים, חקלאים מסילואן, פועלים, בדואים מא-סואחרה ובדואים מחברון.⁶ יוזמות הפיתוח של האזור, שנודע בתקופה זו בכינוי "בקעה אל-פוקה" (בקעה עלית) החלו על ראש הגבעה, בסמוך לתחנת הרכבת, מקום שממנו היה אפשר להשקיף על בקעה אל-תחת (בקעה תחתית) וגם על ואדי יאצול וגיא בן הינום.⁷

יוזמות הפיתוח היו בעיקרן פרטיות-מסחריות ובהן היה לנוצרים היוונים-אורתודוקסים חלק אנטגרלי, בגלל המנזרים ההסטוריים הממוקמים באזור (אחד בתוך השכונה, על הגבעה, והשני בשולי השכונה לכיוון תלפיות). אך גם המוסלמים והיהודים השתתפו במאמץ לפתח את האזור. בשנת 1888, במסגרת יוזמה מסחרית, הוקמה שכונת בית יוסף על גבי הגבעה, שהתעדה לאכלס 50 משפחות יהודיות. בשל הריחוק מהשכונות היהודיות האחרות של ירושלים דאז, ולאחר ההלם של מאורעות תרפ"ט, לא היה למיזם די ביקוש ומרבית הבתים נמכרו, עם השנים, לערבים.⁸

ההתפתחות העיקרית של השכונה החלה רק לאחר מלחמת העולם הראשונה והפיתוח היה ברובו בעל אופי עירוני. באותה עת נחשבה השכונה כחלק מהמרחב העירוני של ירושלים ולכן אין נתונים על גודל האוכלוסייה של השכונה עצמה. ניתן להעריך כי מדובר היה בכמה עשרות בתים בלבד.⁹

כאמור, ב-1948 חולקה השכונה לשניים – החלק המערבי נכבש בידי ישראל והחלק המזרחי בידי ירדן. קו הגבול עבר בתוך השטח הבנוי של השכונה, ברחוב עשהאל, והמרחק בין הבתים משני צידי הגבול היה מטרים בודדים. במשך 19 שנה נותרה השכונה מחולקת, עד לכיבוש של ירושלים המזרחית, במלחמת 1967, וסיפוחה על ידי ישראל. קו הגבול משמש עד היום בסיס לחלוקה הדמוגרפית בשכונה – ממזרח לו שכונת אבו תור הפלסטינית וממערב גבעת חנניה הישראלית.¹⁰

2.2 פיסה - גיאוגרפי

שכונת אבו תור ממוקמת על מדרון אחד מרכזי, בין הגבעה, הקרויה היום גבעת חנניה, ממערב, לבין ערוץ נחל קדרון, ממזרח. בחלקו המזרחי של המדרון יורד ואדי קטן מכיוון מערב למזרח וכך חוצה את השלוחה לשני תתי שלוחות, צפוני ודרומי, הצונחים מזרחה. סביב הוואדי ישנם מדרונות תלולים אשר משפיעים על אופי ואפשרויות הבנייה. בדרום גולשת השכונה לוואדי יאצול. כתוצאה מכך שוליה המזרחיים והדרומיים של השכונה נמוכים בכ-150 מ' ממערבה,¹¹ ורחובותיה תלולים מאוד. גם הוואדיות המקיפים את השכונה, והעוברים בתוכה, והבינוי הספונטאני שהתפתח בשכונה עם השנים, השפיעו על מבנה הרחובות. למרות המבנה הגיאוגרפי, השכונה התפתחה כמקשה אחת, עם יחסי גומלין הדוקים בין כל חלקיה.

⁶ alqudstoday.com

⁷ ניקולא זיאדה – סיפורים אישיים בירושלים

⁸ קרק. ר., ירושלים וסביבותיה: רבעים שכונות וכפרים, 1800-1948, אקדמון: ירושלים, תשנ"ה, עמ' 104, 157; ישראל קמחי, אגן נחל קדרון: המרחב החזותי של העיר העתיקה בירושלים – מדיניות שימור ופיתוח, מכון ירושלים לחקר ישראל, 2009, עמ' 161-163.

⁹ קרק, עמ' 157

¹⁰ קמחי, עמ' 161-163.

¹¹ גובה האזורים הנמוכים עומד על כ-600 מ' מעל פני הים וגובה חלקה המערבי עומד על כ-750 מ' מעל פני הים, מתוך Google Earth.

2.3 אוכלוסיה וקרקעות

שכונת אבו תור החלה להתפתח במהלך המאה ה-19 על גבי קרקעות אשר היו שייכות לכפר ההיסטורי סילוואן. עיקר קרקעות השכונה הינן קרקעות פרטיות אשר רישומן לא הוסדר. אוכלוסיית השכונה מורכבת בעיקר מתושבים שהגיעו מסילוואן ומחברון, אשר מאורגנים בכ-88 משפחות מורחבות ומועסקים בעיקר כפועלים ופקידים בענף השירותים. כמו כן, ישנם אחוזי אבטלה גבוהים בקרב הצעירים.¹²

גודל האוכלוסיה

שכונת אבו תור כלולה באזור סטטיסטי מספר 812, אך הנתונים לגביה מובאים בשנתונים הסטטיסטיים של מכון ירושלים לחקר ישראל¹³ יחד עם האזור הסטטיסטי 816 הסמוך (ח'רבת בית סחור וארמון הנציב). כדי לאמוד את גודל האוכלוסיה באבו תור נסתמך על שני פרסומים גם יחד: (א) פרסום של מכון ירושלים משנת 2008 אשר לפיו אוכלוסיית צמד האזורים הסטטיסטיים (812+816) נאמד על 15,401.¹⁴ (ב) פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה משנת 1995, אשר בו נרשמו נתוני האוכלוסין לפי האזור הסטטיסטי הבודד והיחס בין גודל האוכלוסייה של אזור סטטיסטי 812 לבין אזור סטטיסטי 816 עמד על 4.04.¹⁵ לפי יחס זה אנו יכולים להעריך כי באבו תור התגוררו בסוף שנת 2008 כ-12,345 נפשות (ראה נספח מספר 1), זאת בהנחה שהמגמות הדמוגרפיות לא השתנו משמעותית.

דרוג סוציו-אקונומי

על פי מפקד האוכלוסין מ-1995, של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אבו תור דורגה באשכול חברתי-כלכלי מספר 3, מתוך 20 אשכולות, במקום ה-8 מהסוף מתוך 164 האזורים בירושלים, ובמקום ה-40 מהסוף מתוך למעלה מ-1,400 אזורים סטטיסטיים בישראל.¹⁶ ההכנסה הממוצעת לנפש עמדה על כ-460 ₪ לנפש לחודש, בעוד הממוצע הארצי עמד אז על למעלה מ-1,800 ₪ לחודש; 15% מבני 17-20 היו בעלי תעודת בגרות, כאשר אחוז בעלי תעודת הבגרות בגילאים אלה בכלל הארץ עמד על 39%; ו-48% מהשכירים השתכרו פחות משכר מינימום, בעוד הממוצע הארצי עמד על 38%.¹⁷ רמתה הסוציו-אקונומי הנוכחית של השכונה היא עדות לשינוי הרב שחל בה מאז הכיבוש הישראלי שכן בתקופת השלטון הירדני נחשבה השכונה לבעלת מעמד חברתי-כלכלי גבוה.¹⁸

¹² קמחי, 2009, עמ' 163.

¹³ מבוססים על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

¹⁴ הושן, מאיה (עורכת), 2010, שנתון סטטיסטי לירושלים, מס' 24-2009/2010, מכון ירושלים לחקר ישראל: ירושלים.

¹⁵ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 1995, תכונות דמוגרפיות של האוכלוסייה ביישובים ובאזורים סטטיסטיים - כרך א',

מפקד האוכלוסין והדיוור 1995, 7, כרך א'.

¹⁶ מתוך מפקד האוכלוסין משנת 1995 של הלמ"ס, <http://www.cbs.gov.il/mifkad/tables/pirsom13/7.xls>.

¹⁷ מתוך מפקד האוכלוסין משנת 1995 של הלמ"ס, <http://www.cbs.gov.il/mifkad/tables/pirsom13/6.xls>.

¹⁸ קמחי, 2009, עמ' 163.

3. מצב תכנוני

3.1 היסטוריה תכנונית

את תחילתה של ההיסטוריה התכנונית של שכונת אבו תור ניתן לסמן בשנותיו הראשונות של המנדט הבריטי. השכונה סומנה כאזור מגורים כבר בתוכנית אשבי-גדס משנת 1922 וכך גם בתוכניות הנוספות שנערכו עבור אזור אגן העיר העתיקה בתקופת המנדט. בתקופת השלטון הירדני מרבית שטח של השכונה יועד תחילה כשטח ליעור ולחקלאות, ורק בשנות ה-60 שונה ייעוד השטח כאזור למגורים.

בתוכניות הישראליות סומן שטח רוב השכונה למגורים: בתוכנית האב לירושלים השמשוני-שביד-השמשוני, משנת 1968, סומנה השכונה כאזור מגורים בצפיפות נמוכה ותוכנית עמ/9 לאגן העיר העתיקה, שאושרה בשנת 1976, ייעדה גם היא את השכונה למגורים, עד 3 קומות בחלקה המערבי ועד 2 קומות בחלקה המזרחי. בנוסף, קבעה תוכנית עמ/9 רצועות ירוקות בין השכונה לבין השכונות הסובבות אותה – ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה, סילוואן והר ציון. מאז, נערכו מספר תוכניות ששינו את תוכנית עמ/9 ויצרו את המצב הסטטוטורי הקיים בשכונה היום.¹⁹

3.2 המצב התכנוני נכון להיום

בשכונת אבו תור חלות שתי תוכניות מתאר מקומיות עיקריות, ולהן הוראות מפורטות:

- תכנית מספר 1864 א' ו-ב אושרו בשנת 1989 ו-1991 בהתאמה, והן חלות על אותו שטח, של כ-650 דונם. תוכנית 1864 א' כוללת תשריט ייעודי קרקע והוראות מפורטות, ותוכנית 1864 ב' כוללת תקנון בלבד וקובעת את התנאים לסלילת דרכים בתחומה.
- תוכנית מספר 5222 א' ו-ב' אושרו בשנים 2004 ו-2006 בהתאמה, ושינו את תכנית 1864 א'. הראשונה חלה על שטח של כ-105 דונם בדרומה של תכנית 1864 א' ומשנה בעיקר ייעוד של שטח פתוח ציבורי לאזור מגורים. בכך, תוכנית 5222 א' הסדירה את מעמדם של מספר לא מבוטל של מבנים אשר נבנו במקום שלא בהתאם לייעוד הקרקע המקורי. תוכנית 5222 ב' חלה על שטח של כ-14 דונם במרכז של תכנית 1864 א', ועורכת שינויי ייעוד מינוריים.

תוכניות אלו ייקראו להלן "התוכניות לשכונה" או "התוכניות השכונתיות". בנוסף לכך, באזור המגורים שבואדי יאצול, בשטח של כ-133 דונם, עדיין חלה תוכנית עמ/9.²⁰ מאז אישורן של התוכניות השכונתיות נערכו בהן כ-16 שינויים נקודתיים, באמצעות תוכניות מפורטות, כפי שיפורט בהמשך (ראה נספח מספר 2).

התוכניות לשכונה גובלות גם בצפון עם תוכנית עמ/9, שעדיין תקפה באזורים שבין העיר העתיקה לאבו תור. במזרח, גובלות התוכניות עם תוכנית 2783 א' של סילוואן התיכונה (אלחארה אל-וסטא) ובמערב ישנן תוכניות מפורטות לחלקים מגבעת חנניה. כמו כן, בתוך תחום הקו הכחול של התוכניות, ישנם שני מתחמים שמסומנים כ"אזור שהתכנית אינה חלה עליה" מכיוון שאושרו עבורם תוכניות מפורטות קודם לכן (תכניות 2739 ו-3520 אשר נכנסו לרשומות ב-1980 ו-1987,

¹⁹ קמחי 2009, עמ' 107-95.

²⁰ ייעוד הקרקע בוואדי יאצול הוא שטח פתוח ציבורי, לפי תוכנית עמ/9.

בִּמְקוֹם בִּמְקוֹם BIMKOM

בהתאמה). התכניות הללו שינו, דאז, את תכנית עמ/9 וייעדו את השטח לאזור מגורים 5 ואזור מגורים 4, בהתאמה.

התוכניות לשכונה קובעות את אזורי המגורים, מערך הדרכים, שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים. עם זאת, המסגרת הכללית נותרה דומה לזו שהוצעה בתוכנית עמ/9: רצועות ירוקות התוחמות אזורי מגורים שבהם זכויות בנייה נמוכות בלבד.

ייעודי הקרקע בתוכניות לשכונה (כולל השינויים שנערכו בהן) מתחלקים כך: 351 דונמים, שהם כ-54% משטח הכולל של התוכניות, מיועדים למגורים. 176 דונמים, שהם כ-27% משטח התוכניות, מיועדים כשטחים ציבוריים פתוחים²¹, הדרכים הסטטוטוריות תופסות כ-93.5 דונמים, שהם כ-14% משטחי התוכניות, ו-7 מגרשים בשטח כולל של 15.9 דונמים, כ-2.5%, המיועדים למבני ציבור.

אם לוקחים בחשבון את שטח השכונה בוואדי יאצול שאינו כלול בתוכניות השכונתיות, ותוכנית עמ/9 עדיין חלה עליו, מאזן הנתונים משתנה: השטחים המיועדים למגורים תופסים רק כ-45% משטח השכונה ואילו חלקם היחסי של השטחים המיועדים כשטחים פתוחים ציבוריים גדל לכ-40% משטח השכונה.

לוח 1: ייעודי קרקע בתוכניות מתאר תקפות

ייעוד	תוכניות שכונתיות ותוכניות נקודתיות		תוכניות שכונתיות, תוכניות נקודתיות ועמ/9	
	דונמים	%	דונמים	%
מגורים	351.5	54.2	351.5	45.0
שצ"פ	176.3	27.2	309.5	39.6
דרכים	93.5	14.4	93.5	12.0
מבני ציבור	25.1	3.9	25.1	3.2
מסחר	1.2	0.2	1.2	0.2
סה"כ	648.2	100.0	781.4	100.0

לטבלה מורחבת - ראו נספח מספר 3

באזורים המיועדים למגורים מותרת בנייה כפרית בלבד, בניגוד לאופייה של מרבית השכונה: ב-32% משטח התוכניות, באזורים הדרומיים והמזרחיים של השכונה, מותרת בנייה בשתי קומות בלבד ובאחוזי בנייה מרביים הנעים בין 25% ל-50%. ב-20% משטח התוכניות, בצד המערבי של השכונה (מותרת בנייה בשלוש קומות ובאחוזי בנייה מרביים הנעים בין 70 ל-90.

²¹ להבדיל ממרבית תכניות המתאר במזרח ירושלים, בהם ישנה הפרדה בין ייעוד של שטח נוף פתוח שאינו ניתן להפקעה לבין ייעוד של שטח פתוח ציבורי שניתן להפקעה, בתכניות המתאר של אבו תור אין הפרדה כזו וכל השטחים הפתוחים הינם מיועדים כשטח פתוח ציבורי.

3.3 תכניות משמעותיות המקודמות במוסדות התכנון (תכניות לא מאושרות)

- **תוכנית ביוזמת התושבים על כ- 45 דונם בואדי יאצול²²:** התוכנית עוד לא הוגשה לעירייה באופן פורמאלי (ולכן גם אין לה מספר). נכון לכתיבת שורות אלו, מתקיים משא ומתן בין נציגי התושבים (באמצעות עורכי התכנית) לבין נציגי העירייה. לתושבים חשוב מאוד להבטיח את הכשרתם של כל הבתים הקיימים ולמצוא להם מענה תחבורתי הולם המאפשר חיבור עם הכביש הראשי של אבו תור. בתחום התכנית, פורסמה להפקדה, בינואר 2012 (האישור להפקדה היה במרץ 2011), תוכנית נקודתית מספר 13321 המאפשרת בניה בהתאם לתכנית מתאר ירושלים 2000 שאינה מאושרת ולא בהתאם לתכנית עמ/9 החלה במקום. כך קבלו מגישי התוכנית אישור בדיעבד להרחבה של יח"ד קיימות, ולתוספת של שתי יחידות נוספות מעל מבנה קיים וכן לבניית בניין חדש עם 7 יח"ד חדשות. כך, הוחלט לאשר סה"כ של 160 אחוזי בניה בשטח המגרש, עם 4 קומות מעל לקרקע והפרשה של 25% לצרכי ציבור.²³
- **תוכנית מס' 10188 ל "יער השלום":** התוכנית הוגשה על ידי קק"ל ומטרתה לשנות את ייעוד הקרקע משטח פתוח ציבורי ליער, ובכך להתאימו לתמ"א 22 ליער וייעור. התוכנית חלה על שטח של כ-550 דונמים ביער השלום-ואדי יאצול, בין אבו תור לרכס ארמון הנציב.²⁴ התוכנית מייעדת שטחים למתחמי פיקניק ונופש, ולשטחים ארכיאולוגיים, ומכשירה מבנה ישן, הנמצא כיום בשימוש עמותת אלע"ד, לשמש כמרכז מידע ותיירות ומרכז לניהול היער.²⁵
- **תוכנית להרחבת הגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה:** בגרסה מוקדמת של תוכנית המתאר ירושלים 2000, אשר כללה תוספות והרחבות של גנים לאומיים סביב לעיר העתיקה²⁶, מופיעים גבולות רחבים לגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה שאינם חופפים לגבולות הגן הלאומי המוכרז. בגרסה זו גבולות הגן הורחבו בשני מקומות. הראשון, בחלקו המזרחי של הגן, באזור שמדרום ליד-אבשלום, עד לקו הבינוי הקיים בפועל, נוספו כ-70 דונם של שטחים פתוחים. השני, והחשוב לעניינינו, הוא שטח על המדרון הדרומי של גיא בן הינום, עד לקו הבינוי של שכונת אבו תור, שם נוספו עוד כ-20 דונם. לפני שנים אחדות, רשות הטבע והגנים הקימה בשטח זה תצפית, דבר המעיד על הכוונה לספח את השטח לגן הלאומי בעתיד. 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.

²² מתכנן התכנית: יוסף ג'ברין, בסיוע NRC

²³ בפרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית צוין כי "הנתונים מצביעים על טעות שנפלה במסמכי תכנית המתאר [ירושלים 2000] הסותרים את תשריט תכנית עמ/9."

²⁴ מתוך אתר המידע של מינהל התכנון, <http://www.moin.gov.il/Information/Pages/medatocnit.aspx>

²⁵ פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית של ירושלים מס' 2009005, 3.3.2009.

²⁶ הגרסה בה מופיעים גנים לאומיים רבים היא הגרסה שאושרה בוועדה המקומית, נדונה בוועדה המחוזית ואושרה להפקדה תוך דרישה לערוך בה שינויים משמעותיים. במסגרת השינויים שנערכו בתוכנית לקראת הכנתה להפקדה, נעלמו חלק מהגנים שהופיעו בתחילה. לפירוט נוסף ראו – **מציבורי ללאומי: גנים לאומיים בירושלים**, עמותת במקום, ירושלים 2012.

3.4 מעמד השכונה בתכנית מתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר המקומית ירושלים 2000, מציעה שני אופנים לתוספות בנייה בשכונות השונות בעיר. הראשון, הרחבתן של שכונות לעבר שטחים פנויים סמוכים אשר טרם תוכננו או מוגדרים כשטח ירוק בתוכנית מאושרת. השני, ציפוף השכונות על ידי בניה גבוהה יותר מזו המותרת או, במילים אחרות, הגדלתן של זכויות הבניה כך שמספר יחידות הדיור בתוך שטח השכונה יגדל בהתאם.

הרחבת השכונה

בתוכנית מתאר 2000 הממתינה להפקדה, מסומנת הרחבה בעייתית לשכונת אבו תור (ראה מפה מס. 3). כמעט כל שטח ההרחבה נכלל כבר בתוכניות המתאר השכונתיות, ולפיכך לא יכול להיחשב כהרחבה. הקצה המזרחי של ההרחבה המוצעת נמצא, אמנם, מחוץ לגבולות של התוכניות השכונתיות, אך הוא בנוי כולו. מה גם שגבול ההרחבה עובר על גבי מקבץ של בתים קיימים באופן שרירותי למדי ומותיר שטח ירוק פנוי מחוץ להרחבה. לעומת זאת, חלק מהשטח הירוק במזרח השכונה נכלל בתחום ההרחבה, דבר המאפשר פיתוח במקום למרות שאינו מבטיח זאת.

ככלל, תוכנית המתאר קובעת כי אין לאשר תוכניות נקודתיות בשטח הרחבות עד להשלמת תוכנית מפורטת עבור כל הרחבה והרחבה.²⁷ יש לציין שתוכנית מתאר ירושלים 2000 אינה קובעת ייעודי קרקע מפורטים ולשם כך נחוצות תוכניות מפורטות. יחד עם זאת, סעיף זה הוא בעייתי במיוחד עבור השכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית בשל אופי התכנון שם הקשור למבנה הבעלות על הקרקע ולכך שלרוב מקודמות התוכניות על ידי הבעלים עבור השטח שבבעלותם.²⁸

במקרה של אבו תור, השימוש בטענה זו צורם במיוחד. שכן ההרחבה לא רק שכמעט ואינה מאפשרת לשכונה להתפתח לעבר שטחים פנויים אלא שהיא גם כמעט כולה כבר מתוכננת ו/או בנויה בפועל. ברור, אם כן, שיש לשנות את שטח ההרחבה כך שהוא יכלול את כל השטחים הירוקים מסביב לשכונה וגם את ואדי יאצול שמעולם לא זכה לתכנון מפורט, כפי שיפורט בהמשך.

יש לציין כי בגרסה חדשה של תוכנית המתאר ירושלים 2000,²⁹ נעשה תיקון טכני ושטח ההרחבה של שכונת אבו תור צומצם. השטח הושמט כי כבר קיימת עבורו תוכנית מפורטת ולכן אינו יכול

²⁷ סעיף 4.5.2 (סעיף קטן יד') בהוראות תוכנית המתאר המקומית ירושלים 2000
²⁸ ב- 11 לינואר 2011, נדחתה תוכנית לבניית 41 יחידות דיור בשטח ההרחבה של שכונת אבו תור. מדובר בתוכנית ביוזמת בעלי הקרקע ששטחה 11.5 ד' המבקשת לשנות שטח נוף פתוח למגורים, דרך ומבנה ציבור – תוכנית מס' 12872.
התוכנית נדחתה בגלל ששטחה כלול בשטח הרחבה "ונדרש ביעוד זה אישורה של תוכנית מתאר כוללת למתחם בטרם אישור תוכנית מפורטת." עוד נרשם בפרוטוקול: "... כי לא ברור מתי יחל תכנון מתחם זה וכי יתכן כי יחלפו עוד מספר שנים עד לתכנונו"

²⁹ גרסה לא רשמית הקרויה "גרסת הפיג'מות." גרסה זו כוללת את השינויים שעיריית ירושלים מעוניינת לערוך בתוכנית המתאר אך איננה יכולה לעשות זאת בשל הקפאת התוכנית ועיכוב הפקדתה להתנגדויות הציבור. גרסה זו מעולם לא נדונה בוועדה המחוזית אך היא זו שמתייחסים אליה בוועדות התכנון.

להיחשב כהרחבה חדשה.³⁰ אך, גם עבור רוב השטח הנותר קיימת תכנית מפורטת והשטח הקטן שנצמא מחוץ לתכנון המפורט הקיים הינו, כאמור, בנוי ברובו המוחלט.

ציפוף השכונה

תוכנית מתאר 2000 מציעה בנוסף, תוספות בינוי באמצעות ציפוף השכונה. שכונת אבו תור נכללת בתבנית הבינוי של תוכנית מתאר 2000 בשטח לציפוף שבו תותר בנייה עד 4 קומות, בכפוף להגבלה של בניית שתי קומות נוספות בלבד על גבי בניין קיים.³¹ מאחר שחלקים בלתי מבוטלים מהשכונה כבר בנויים בארבע קומות ציפוף השכונה המוצע מספק מספר זניח של יחידות דיור נוספות. בשנים האחרונות אושרו, בשטחים המיועדים לציפוף, מספר תוכניות נקודתיות שקבלו זכויות בנייה התואמות את תוכנית המתאר ירושלים 2000, רובן מבקשות להכשיר בנייה קיימת.

4. מצב קיים – הפער בין השימוש לבין הייעוד

בפרק זה נעמוד על הפער שבין המצב המצטייר בתכניות המאושרות שצוינו לעיל³² לבין המצב הקיים בשטח, כפי שעולה מפגישות עם תושבים, סיורים בשכונה וניתוח של תצלום אוויר משנת עדכני.

4.1 מגורים

התוכניות השכונתיות, שתוארו בפרק הקודם, מייעדות 54% משטחן הכולל כאזורים למגורים. שטחים אלו מחולקים לכמה רמות פיתוח, לפי הפירוט הבא (ראו מפה 4 ונספח 3):

- באזור מגורים 6 מותרת בנייה בקומה אחת עם 25 אחוזי בנייה בלבד מקסימליים. ייעוד זה תופס 11% משטח התכניות ומרוכז בשוליה הדרום-מזרחיים של השכונה. כתם נוסף ממוקם במזרח, בסמוך לשכונת סילוואן.
- באזור מגורים 5 מותרת בנייה בשתי קומות עם 50 אחוזי בנייה מקסימליים. ייעוד זה תופס 21% משטח התכניות, וממוקם בעיקר בחלקה המזרחי של השכונה, ומעט בשוליה הדרום-מערביים.
- באזור מגורים 4 מותרת בנייה בשתי קומות עם 70 אחוזי בנייה מקסימליים. ייעוד זה מהווה 11% משטח התכניות וממוקם בחלקה המערבי של השכונה, בצמוד לאבו תור המערבית (גבעת חנניה).
- באזור מגורים 4 מיוחד, שהתווסף עם אשורה של תכנית 5222א', מותרת בנייה בשלוש קומות עם 100 אחוזי בנייה מקסימליים. ייעוד זה מהווה 3% משטח התכניות וממוקם בין אזור מגורים 6 לבין אזור מגורים 5.
- גלעין הכפר הוא שטח בו ניתן לבנות שלוש קומות עם 90 אחוזי בנייה מקסימליים. ייעוד זה מהווה 6% משטח התכניות וממוקם במרכז של השכונה, בין אזור מגורים 5 לבין אזור מגורים 4.

³⁰ תוכנית 5222א' אושרה בשנת 2003. ניתוח של התוכנית מופיע בהמשך הדוח.

³¹ בהתאם להגבלה הזו, במקרה של בניין קיים בן קומה אחת, תוספת שתי קומות מגיעה לשלוש קומות בלבד ובניית הקומה הרביעית איננה מותרת.

³² באמרנו "תכניות שכונתיות" אנו מתייחסים לכל התוכניות החלות בשכונה חוץ מתוכנית עמ/9, אלא אם יצוין אחרת.

בִּמְקוֹם בִּמְקוֹם BIMKOM

בפועל, בשטח, לא ניתן להבחין בין אזורי המגורים השונים שהגדרותיהם הובאו לעיל. השכונה כולה בנויה בבניה צפופה ורוויה, כמעט ללא שטחים פנויים, על גבי שלוחת ההר היורדת מזרחה מכיוון גבעת חנניה. מדרום, מחוץ לגבולות התוכניות בשטח המוגדר כשטח פתוח ציבורי (לפי תוכנית עמ/9 שעדיין חלה במקום) ישנה תת-שכונה הנקראת ואדי יאצול. היא בנויה בתוך הוואדי ועל גבי המדרון הצפוני שלו, ומאופיינת בבנייה כפרית, עם שטחים פתוחים ומטעים בין הבתים.

באופן כללי, שכונת אבו תור בנויה מעל ומעבר לקיבולות שנקבעו עבורה בתוכניות. אם ישנה התאמה כלשהי, בין המצב המתוכנן לבין מצב הבנייה בשטח, ניתן לזהותה בעיקר באזורים בהם מעניקות התוכניות זכויות בניה גבוהות יותר; בשטח המיועד לגלעין הכפר ובאזור מגורים 4 מיוחד. בשאר האזורים, רוב מבני המגורים חורגים בקומה אחת או שתיים מהקבוע בתוכניות, ובמקרים בודדים ישנם מבנים בני 6 קומות ואף יותר. באזורי המגורים שמאפשרים בניה חד קומתית ישנם כ-30 מבנים בעלי שתי קומות ויותר, באזורי המגורים שמאפשרים בניה בשתי קומות ישנם כ-35 מבנים בעלי שלוש קומות ויותר ובאזורי המגורים שמאפשרים בניה בשלוש קומות ישנם כ-30 מבנים בעלי ארבע קומות ויותר. בנוסף לכך, יש לציין כי כמעט ולא נותרו עתודות קרקע פנויות המיועדות למגורים ואף נראה כי לא נותרו זכויות בנייה למימוש.

בחינה של צפיפות המבנים בפועל - המרחקים בניהם ופני השטח אותו הם מכסים (תכסית) - מעלה כי המגבלות לגבי קווי בנייה ושטחי התכסית המקסימליים המותרים על פי התוכניות, מהוות תקנה שהציבור אינו יכול לעמוד בה. בפועל, הבתים בנויים בקרבה רבה זה לזה ולעיתים אף נושקים לשכניהם. השכונה, שהתוכניות הכתיבו לה פריסה כפרית, בנויה ברובה באופי עירוני מובהק.³³

כאמור, אושרו תוכניות מפורטות רבות, שמשנות את התוכניות השכונתיות (ראו נספח 2). התוכניות המפורטות חלות על שטחים קטנים בין 0.5 ל-5 דונמים, ומטרתן הגדלת זכויות הבנייה באמצעות הגדלת מספר הקומות המקסימלי המותר, הגדלת אחוזי הבניה והרחבת קווי הבניין. קיומן של תוכניות נקודתיות אלה מעיד על לחצים משמעותיים להגדלת אפשרויות הבניה המאושרות בשכונה. ב-11 מתוך 16 התוכניות אושרו תוספות של קומות: 5 מהתוכניות ביקשו להגדיל את מספר הקומות המאושרות בקומה אחת, 5 נוספות ביקשו להגדיל בשתי קומות ותוכנית אחת ביקשה להגדיל את מספר הקומות בארבע. ב-6 תוכניות מספר הקומות המאושר עלה לשלוש, ב-4 נוספות עלה לארבע קומות ובתוכנית אחת, שאושרה במהלך שנת 2008, מספר הקומות המרבי המאושר הגיע לשש.

עתודות הקרקע הריאליות עבור שכונת אבו תור, נמצאות, אם כן, בשטחים שמקיפים אותה. שטחים אלו מיועדים בתוכניות השכונתיות כשטחים פתוחים (שצ"פ, יער נטע אדם, גן לאומי) וקיימים בהם מבנים לא מועטים. כך, אזור ואדי יאצול מיועד כשטח פתוח ציבורי על פי תכנית עמ/9 והאזור שנמצא במזרחה של השכונה, בסמוך לסילואן מיועד כשטח פתוח ציבורי על פי

³³ תוכנית 1864 אינה מציינת תכסית וקווי בנין. התוכניות החדשות יותר, שתיקנו את 1864, קובעות בד"כ 45% תכסית וקו בנין צדדי של 3 מטר.

תוכנית 1864א'. רב המבנים בשטחים אלו נבנו לאחר אישור התוכניות, אך רק אלו שהיו קיימים בעת הכנת התוכניות יכולים להתקיים באופן רשמי, כשימושים חורגים.³⁴

4.2 דרכים

באבו תור, כמו בשכונות נוספות, ישנו מערך דרכים, המתבסס על כמה סוגי דרכים (ראו מפה 5.3): **דרכים ראשיות**, אשר חוצות את השכונה ומחברות אותה אל השכונות הסובבות; **דרכים משניות**, המשרתות את תושבי השכונה ומתחברות לדרכים הראשיות; **דרכים מקומיות**, בדרך כלל ללא מוצא, אשר מחברות את אזורי המגורים אל הדרכים הראשיות והמשניות; **דרכים משולבות**, גם הם בדרך כלל ללא מוצא, אשר מנגישות אזורי מגורים מרוחקים; ו**מעברים ציבוריים** להולכי רגל.³⁵ מערך זה תופס כ- 14.5% משטח התוכניות השכונתיות.

הרבה מהדרכים הקיימות בשטח אינן מאושרות. דהיינו, רק חלק מהדרכים הקיימות מקבלות מעמד סטטוטורי בתוכניות השכונתיות. יתרה מזאת, רוב הדרכים המתוכננות לא רק שלא נסללו אלא שהן אינן מבוססות כלל על דרכים קיימות. המערך המתוכנן מבוסס על הגיון אחר אשר מטרתו הקניית מערך תנועה שכונתי המתאים למצב עתידי ולא בהכרח למצב קיים. כך, נוצר פער משמעותי בין שני המערכים. ניתן לסווג את הדרכים הקיימות בהתאם למצבן הסטטוטורי (ראו מפה 5.1) ואת הדרכים המתוכננות בהתאם לאפשרות לבצען (ראו מפה 5.2).

דרכים ראשיות

"דרך אבו תור", הקיימת עוד מימי המנדט הבריטי, הינה הדרך הראשית היחידה הקיימת בשכונה.³⁶ דרך זו, אשר קיבלה ביטוי סטטוטורי בתוכנית 1864א, מחברת בין רחוב נעמי לבין דרך עין אל-לוזה, המובילה לסילוואן, ומאפשרת לתושבים את החיבור החיוני עם השכונות הפלסטיניות האחרות בעיר המזרחית. בחלקים מסוימים מתוכננת הדרך בתוואי רחב יותר מזה הקיים בפועל. ישנו לפחות מקום אחד שבו חלק של בית עומד על המקום המיועד להרחבת הכביש.³⁷ ישנה דרך ראשית מתוכננת נוספת (דרך מספר 1, מפה 5.2), המיועדת להנגיש את החלק הדרומי של השכונה, אך מכיוון שתכנונה התבסס רק באופן חלקי על תוואי של דרכים קיימות, לא ניתן היום לבצעה בשלמות. כיום, ישנם מספר מבנים לאורך תוואי הכביש. תושבי השכונה סבורים שאין צורך בכביש, מפני שהוא מקביל לדרך כרום אל-קמר הקיימת.³⁸

³⁴ ראה סעיף 15(ג) בתכנית 1864א'.

³⁵ בתוכנית 1864א' המעברים הציבוריים להולכי רגל מוגדרים גם כדרכים משולבות. בתוכנית 5222 הוסיפו את הדרכים המשולבות כקטגוריה נפרדת.

³⁶ עיריית ירושלים נתנה את אותו שם לחלק מרחוב המפקד ואילו הדרך הראשית נותרה ללא שם רשמי. במסמך זה רחוב המפקד יקרא בשמו לכל אורכו ולדרך הראשית נקרא בשמה המוכר.

³⁷ הבית עומד צמוד לפיתול הראשון של הכביש לאחר פנייתו צפונה מרחוב נעמי. במפגש עם נשים בשכונה, ב- 9.6.2011, ציינו הנשים שהמקום מהווה צוואר בקבוק ושישנם כל מיני נסיונות בתוך השכונה למצוא פתרונות ולפצות את המשפחה.

³⁸ סיור בשכונת אבו תור, 21.9.10. בסיור ציינו התושבים שדרך כרום אל-קמר נמצאת במצב ירוד מאוד והם היו רוצים לראות אותה משופרת. בשיחה עם מתכנן תכנית 5222 (בתאריך 16.11.2011), הובהר שכבר בזמן התכנון היה ברור שהכביש הירטואלי לא ניתן לביצוע ולדבריו לפני כ-3 חודשים התקבלה הבטחה מהעירייה לתכננה מחדש על בסיס דרך כרום אל-קמר הקיימת.

דרכים משניות

רשת הדרכים המשניות דלילה. בחלקה המערבי של השכונה המצב מעט טוב יותר. רחוב עין רוגל, המקבל ביטוי סטטוטורי בתוכנית 1864א, משרת את השכונה הישראלית והפלסטינית. גם לרחוב המפקד, שהוא החיבור העיקרי לדרך חברון, ניתן מעמד סטטוטורי בתוכנית 1864א'. שני הרחובות הללו תוחמים את אזור התפר בין השכונות ולמרות מצבם הטוב יחסית, ניתן להבחין בהבדלי פיתוח משמעותיים לארכם.

לחלק מהתוואי הקיים של דרך כרום אל-קמר, הפונה מדרך אבו תור – ליד הגינה ההרוסה - לכיוון דרום, מעמד של דרך סטטוטורית. ככלל, הדרך סלולה באיכות גרועה למדי, והיא ללא מדרכות. חלקה המזרחי של הדרך הופך לדרך מקומית בשיפוע חד. הדרך צרה מאוד ומסוכנת, ולמרות זאת היא מהווה עורק תנועה יומיומי המתחבר עם דרך אבו תור בשני צידיו.

ישנה דרך משנית נוספת, אשר אינה קיימת בשטח אך מאושרת בתוכנית 5222א (דרך מספר 2, מפה 5.2). דרך זו מתוכננת לחבר בין דרך ראשית מספר 1 לבין שתי דרכים משולבות (מאושרות וקיימות בחלקן) מדרום מזרח ובין היתר מטרתה לשרת את מגרש מס 7 המיועד לגן ילדים, כפי שיפורט בהמשך. הקטע הקרוב לדרך מספר 1 לא נסלל, המשכה מתבסס על מקטע קיים של דרך כרום אל-קמר וחלקה הדרומי גם הוא איננו קיים. הקטעים הללו שלא נסללו אינם בני ביצוע שכן בנויים עליהם מספר בתיים.

דרכים מקומיות

רשת הדרכים המקומיות מסועפת יותר מרשת הדרכים המשניות אך רק חלק קטן ממנה בעל מעמד סטטוטורי. דרך מספר 3, המאושרת בתוכנית 1864א, משרתת את אזור המגורים שנמצא בין רחוב עין רוגל לרחוב המפקד. דרך מספר 4, המאושרת גם היא בתוכנית 1864א, היא ההמשך של רחוב נעמי לכיוון מזרח. דרך זו משרתת את אזור המגורים על השלוחה הדרומית, שבו, במבנה שכור, שוכן בית הספר "אחמד סמאח" ובסמוך לו חטיבת הביניים לבנות. (מבני ציבור מספר 9 ו-10), כפי שיפורט בהמשך. בשלב מסוים, הדרך הקיימת יורדת במדרג הדרכים והופכת, רק מבחינה סטטוטורית, למעבר ציבורי להולכי רגל. בפועל, גם החלק המיועד כמעבר להולכי רגל, משמש לתנועת רכבים עד לשטח עפר המשמש כמגרש חניה. דרך מספר 5 היא מקוטעת מבחינה סטטוטורית כאשר החלקים המיועדים כמעברים ציבוריים להולכי רגל, לפי תוכנית 1864א, משמשים בפועל כחלק מהדרך. שני המקטעים שאינם מעברים ציבוריים הם חלקים שחוברו בתכנון לדרך מספר 1 אשר, כאמור, לא בוצעה. דרכים מספר 6 ו-7 הן דרכים מקומיות, מאושרות, שלא בוצעו ואינן בנות ביצוע מכיוון שעל התוואי שלהן קיימים מבנים (ראו מפה 5.2).

בשכונה מספר דרכים נוספות המשמשות כדרכים מקומיות אך אינן סטטוטוריות. דרכים אלו נמצאות כולן באיזור ואדי יאצול והן בעלות חשיבות רבה מכיוון שהן מחברות את אזורי המגורים המרוחקים אל השכונה.

דרכים משולבות

תכנית המתאר 5222א' קבעה ייעוד קרקע נוסף לדרך ובה "ישולבו מקומות חניה, ערוגות צמחיה וריצופים באבנים משתלבות".³⁹ דרכים אלו הן צדדיות, צרות בדרך כלל, ומשמשות הולכי רגל לצד כלי רכב. מן הסתם, כל הדרכים המשולבות הסטטוטוריות נמצאות בדרומה של השכונה, באזור שבו חלה תכנית זו. רוב הדרכים הללו מבוססות על דרכים שפותחו ונסללו על ידי התושבים והתקבעו כך לאורך השנים. דרכים אלו לא פותחו מעולם על ידי העירייה.

בנוסף, ישנן דרכים שמתפקדות כדרכים משולבות אך הן אינן סטטוטוריות. מרביתן קיימות באזור ואדי יאצול והן שמאפשרות נגישות לבתים רבים בה. מספר דרכים משולבות לא סטטוטוריות קיימות גם בחלקיה המזרחיים של השכונה המרכזית וחלק מהמעברים הציבוריים להולכי רגל ראוי שיוגדרו כדרכים משולבות.

מעברים ציבוריים

המערך המעברים הציבוריים בשכונה הוא מעט מסורבל. הוא מושתת רובו ככולו על מעברים שהיו קיימים בטרם נערכו התוכניות השכונתיות ולכן, למעט 6 מקטעים קטנים, כל המעברים הסטטוטוריים קיימים בשטח. לצד אלו, ישנם כשבעה מעברים ציבוריים שקיימים בשטח אך אינם מאושרים.

את המעברים הציבוריים הקיימים בשטח יש לחלק לשתי קטגוריות: שבילים צרים וגרמי מדרגות אשר משמשים הולכי רגל בלבד; ומעברים ציבוריים שבפועל משמשים כלי רכב לצד הולכי רגל. מעברים אלה, שמשמשים כלי רכב בפועל משמשים כדרכים משולבות ויש להתייחס אליהן ככאלה (ראו מפה 5.4). לדוגמא, המשכה של דרך מספר 4 שהוזכרה לעיל, מבוסס על מעבר ציבורי סטטוטורי אך בפועל משמש כדרך משולבת לכל דבר. גם המעברים הציבוריים שהם חלק מדרך מספר 5 משמשים בפועל כדרכים משולבות.

4.3 שטחים פתוחים ציבוריים

השטחים המיועדים כ"שטח פתוח ציבורי" תופסים חלק נכבד מכלל שטח תכניות המתאר השכונתיות (27%). שטחים אלה מקיפים את השכונה מכל עבריה (חוץ מהמערב). מצפון, השטח הציבורי הפתוח נכלל, בחלקו, בשטח הגן הלאומי המוכרז סביב חומות העיר העתיקה. השטח ממזרח הוא ברובו בנוי (מה שנותר פנוי הוא מדרון תלול מאוד). מדרום, בואדי יאצול, קיים יער השלום וכן ישנם עוד 133 דונם, בייעוד של שטחים פתוחים ציבוריים מתוקף תוכנית עמ/9. איזור זה, שבו למעשה קיימת שכונת מגורים שלמה, מהווה חלק אינטגרלי מהשכונה, כפי שכבר צוין. אם נתייחס לשטח זה כאל חלק מהשכונה נמצא כי השטח הפתוח הציבורי הסטטוטורי מהווה 40% משטחה.

³⁹ סעיף 16(ה) להוראות תוכנית מתאר 5222א'. בשיחה עם מתכנן התוכנית, הובהר שתוואי הדרכים המשולבות נקבע בהתאם לגבולות החלקות אשר, בתורם, נקבעו ללא כל ביסוס על מידע מקומי כגון בעלויות על הקרקע.

השטחים הפתוחים, שתוארו לעיל, לא נועדו לפיתוח ציבורי עבור תושבי השכונה אלא כתריסים ירוקים האמורים להפריד בין אבו תור לשכנותיה - ג'בל מוכבר ערב א-סוואחרה, סילוואן והר ציון. רק חמש חטיבות שטח קטנות, כל אחת בת חצי דונם עד מספר דונמים בודדים, ממוקמות בתוך מרקם השכונה עצמה. גם שטחים מועטים אלה, שיועדו כשטחים פתוחים ציבוריים בתוך השטח הבנוי של השכונה, לא פותחו מעולם כגינות ציבוריות.

שטח אחד המיועד לשצ"פ, וממוקם בחלקה הדרום-מערבי של השכונה, מדרום לדרך הראשית החוצה אותה, פותח אמנם על ידי העירייה בעבר, ואף הוצבו בו מתקני משחק לילדים, אך לאחר שאלו נהרסו, העירייה סילקה את שרידי המתקנים ממנו ולא שבה להציבם. יתרה מזאת, חלק ממשבצת הקרקע הזו, שיועדה להיות שטח פתוח ציבורי, עברה תהליך של שינוי ייעוד לשטח למגורים במסגרת תכנית מפורטת מספר 6446.

תאי השטח האחרים, כאמור, מעולם לא פותחו. חלקם ממוקמים במקומות לא נגישים ואחרים משמשים בפועל כהרחבות של דרכים או כחניות. כך, מסתבר שבתוך המרקם הבנוי ייעדו שטחים עודפים, ולא שטחים איכותיים ומתאימים, לשטחים ציבוריים פתוחים. בפועל, שטחים עודפים אלו אינם נותנים מענה לצורך בשטחי פנאי ונופש שכונתיים כמקובל בשכונות עירוניות גדולות.

באופן כללי, בתוך מרקם השכונה ישנם מעט מאוד שטחים פנויים אשר יכולים לשמש לשטחים פתוחים ציבוריים, לרווחת התושבים, בין אם שטחים אלו נושאים ייעוד אחר כעת ובין אם לאו. כמובן, אם הם נושאים ייעוד למגורים הרי שמצוקת הדירור גדולה גם היא. ברור, אם כן, שיש למצוא את המענה לצורך בשטחים ציבוריים פתוחים ואיכותיים דווקא בשולי השכונה, בתפר שבין האזור המבונה לאזור הדליל, ובשטחים הירוקים המקיפים אותה.

4.4 מבני ציבור

תכניות המתאר השכונתיות מייעדות 7 מגרשים למבני ציבור. חלקם פותחו ובנויים עליהם בתי ספר או גני ילדים וחלקם נותרו ריקים, כמפורט להלן.
5 מגרשים לפי תוכנית 1864 א⁴⁰:

- גוש 29985, חלקה 13, שטח של 0.9 דונם – קיים על המגרש גן ילדים (מגרש מספר 1, מפה 7).
- גוש 29985, חלקה 17, שטח של 3.3 דונם – קיים על המגרש ביי"ס יסודי לבנות א-תו"ר. בית הספר, שאכן נבנה על המגרש המיועד למבני ציבור, עולה על גדותיו מרב צפיפות (מגרש מספר 2, מפה 7).⁴¹ המחסור בכיתות לימוד חמור עד כדי כך שכיתות רבות פוצלו ואף הוקמו כיתות במסדרונות ובמקלטים. כדי לחפות על פער זה, ביה"ס פועל גם במבנה שכור מעברו השני של הרחוב (מגרש מספר 8, מפה 7). מבנה זה נבנה במקור כמבנה מגורים ולא הותאם להיות מבנה חינוך. לאחרונה אישרה העירייה להקים מבנה נוסף של 6 כיתות לימוד בחצר בית הספר.⁴² בעיה חמורה נוספת היא בעיית החנייה. לבית הספר עצמו מספר מצומצם מאוד של מקומות חניה. צוות עובדי בית הספר מתקשה למצוא מקום חניה במרחק סביר, דבר הגורר

⁴⁰ בתוכנית מתאר 1864 א אין פירוט של הייעוד של השטחים למבני ציבור.

⁴¹ סיור בשכונת אבו תור, 21.9.10.

⁴² נכון לכתבת שורות אלו, העירייה קיבלה את אישור משרד החינוך לפרויקט זה והחלה בתהליך התכנון.

איחורים רבים של המורים ופוגע בתפקוד בית הספר. במסגרת הפרויקט להקמת ששת הכיתות החדשות, וכתנאי לאישורה, מחפשים בעירייה פתרון לבעיית החנייה⁴³. הנהלת בית הספר הביעה נכונות להפוך את השטחים הפתוחים המוזנחים הצמודים לרחוב הראשי לשטחי חניה⁴⁴.

- גוש 29982, חלקות 94 ו-100, שטח של 3.5 דונם – קיים ב"ס לבנים בשם 'אחמד סמאח' (מגרש מספר 3, מפה 7).⁴⁵
 - גוש 29983, חלקות 85 ו-86, שטח של דונם אחד – שטח קטן שלא נוצל. לאורך השנים שטחים נגרעים ממנו במסגרת תכניות מפורטות בסביבתו. בשל כך, ולאור שיפועו, ניכר כי מדובר בשטח עודף שאינו מתאים לבנייה (מגרש מספר 4, מפה 7).
 - גוש 29983, חלקות 54 ו-56, שטח של 0.7 דונם – לא נוצל. כיום ישנה דרך עקלקלה ולא סטטוטורית שמגיעה למגרש אך, בסמוך למגרש, ישנה דרך ראשית מתוכננת, דרך מספר 2 כמתואר לעיל (מגרש מספר 5, מפה 7).
- 2 מגרשים לפי תכנית 5222א':

- מגרש 100H (גוש 29983 חלקה 100), שטח של כ-6 דונם – לא נוצל. התכנית מייעדת שטח זה לבית ספר וגני ילדים. השטח מחולק היום לשני חלקים שדרך עוברת בניהם. בצד המזרחי ישנם מספר מבני מגורים המקשים על שימוש בחלק מהשטח באופן מיידי וללא מציאת פתרון לאנשים החיים שם. בחלק המערבי ישנם מבנים ארעיים אשר אינם משמשים למגורים. ועד ההורים של בתי הספר היסודיים בשכונה פנה לאחרונה למנהל חינוך ירושלים (מנח"י) והעלה את הדרישה לקדם את פיתוחו של מגרש זה, על אף חסרונותיו, מכיוון שזו העתודה המאושרת המשמעותית האחרונה לבניית מבנה חינוך עבור השכונה.⁴⁶ מינהל החינוך הצהיר, בתשובתו, על כוונתו לדון עם כל הגורמים הרלוונטיים לגבי אפשרות פיתוחו של השטח ואף קיים סיור בשכונה יחד עם נציגים מאגף תכנון עיר ואגף מבני ציבור (מגרש מס' 6, מפה 7).⁴⁷
- מגרש 29A, שטח של כדונם אחד – התכנית מייעדת את השטח לגני ילדים. כיום קיים מטע זיתים במקום אשר הגישה אליו באמצעות דרך שאינה סטטוטורית. התוכנית אינה מאמצת את תוואי הדרך הקיימת ומציעה דרך סטטוטורית אחרת, שטרם נסללה. מסוור שערכו גורמים בעירייה עולה כי המגרש מתאים, לטענתם, לבינוי גני ילדים.⁴⁸ תושבי השכונה טוענים שהדבר נעשה ללא תאום עם בעלי הקרקע וכן שהשטח רחוק מאוד ממרכז החיים שלהם ועל כן אינו מתאים לגני ילדים (מגרש מספר 7, מפה 7).

בנוסף למבני הציבור אשר פועלים בשטחים שהוקצו לכך, ולמרות שיש מגרשים שעוד לא מומשו, העירייה מפעילה מספר בתי ספר מתוך בניינים שכורים הנמצאים ביעודי הקרקע למגורים:

- ב"ס יסודי נוסף לבנים, ע"ש אחמד סמאח, פועל כ-16 שנים במבנה מגורים שכור שלא הותאם לשימוש כב"ס (מגרש מספר 9, מפה 7). לפני מספר שנים קרסה רצפה במבנה שכור

⁴³ סיכום סיור העירייה מיום ה-20.6.10, נרשם על ידי דנה פולק.

⁴⁴ פגישה עם הנהלת בית הספר וועד ההורים, 22.12.10.

⁴⁵ חלקו האחר של בית הספר פועל בבנין שכור, כפי שיפורט בהמשך.

⁴⁶ מכתב לדני בר גיורא, ראש מנהל חינוך, מוועד ההורים של בתי הספר היסודיים באבו תור, 31.3.2011.

⁴⁷ בהתאם למכתב מלארה מובאריכי, סגנית מנהל מנח"י למגזר הערבי לוועד ההורים של בתי הספר היסודיים באבו תור,

3.5.2011. הסיור התקיים ב-20.7.2011 ונכון לכתבת שורות אלו, עוד לא התפרסם סיכום רשמי שלו.

⁴⁸ סיכום סיור לבדיקת מגרשים למוסדות חינוך בשכונת אבו תור, 20.6.2010.

אחר, במעלה הרחוב, בו פעלו חלק מכיתות בית הספר ובשל כך, כיום כל הכיתות פועלות במבנה הראשון.⁴⁹ כתוצאה, הצפיפות גבוהה מאוד ונוצר מחסור חמור בכיתות תקניות. הצפיפות והשימוש במבנה שאינו ייעודי, הביאו למפגעים שונים, ביניהם: מעבר מסוכן מהגנים לחצר בית הספר (דרך הכביש הסמוך), בעיות חנייה למורי בית הספר ועוד.⁵⁰

- חטיבת בניינים לבנות, הפועלת מתוך שני מבני מגורים שכורים, אשר מרוחקים זה מזה מרחק רב (מגרשים 10-11, מפה 7).⁵¹

ישנן כמה סיבות עיקריות אשר בגללן המגרשים הפנויים, המיועדים למבני ציבור בתוכניות, טרם מומשו: 1. הזנחה כללית של שנים ותכנון לקוי. 2. טופוגרפיה – מגרשים במדרונות תלולים במיוחד, בעיה אשר מייקרת את הבנייה. 3. נגישות - העדר דרכים סטטוטוריות שנסללו והמגיעות אל המגרשים. שימוש במבנים שכורים יכול להוות פתרון מתאים עבור שכונה שיש בה כה מעט עתודות קרקע, אך זאת בתנאי שהמבנים יותאמו לשימוש החדש. יש לציין שישנם גם לא מעט מוסדות חינוך פרטיים בשכונה, דבר המעיד על המחסור הקשה.

רק באמצעות תכנון מחדש ניתן יהיה לפתור את מכלול הבעיות הקשורות לסביבת הלימודים בשכונה. באשר לשטח עבור בית ספר חדש, השטח המתאים ביותר לפיתוח בית ספר, כפי שהתבהר בסיור האמור, הוא השטח הירוק שצמוד לבניו, מצפון (ראו מפה 7). שטח זה הינו מישורי והוא נמצא בצמוד לכביש הראשי. לא ברור אם חלק מהשטח שייך לכנסיה. במורד הצוק לכיוון צפון ישנו מנזר אך אין כל פיתוח בשטח מלבד מצפה מוזנח שהוקם על ידי רשות הטבע והגנים ששמה עין על השטח להרחבת הגן הלאומי, כאמור. זאת למרות שמצוק דראמטי וואדי מפרידים בין השטח לבין יתר שטחי הגן הלאומי.⁵²

4.5 מסחר

בתוכניות השכונתיות של אבו תור ישנו ייעוד לחזית מסחרית במרבית חלקה המערבי של דרך אבו תור, לפני העיקול החד בצפונה של השכונה. כמו כן, ישנו ייעוד כזה גם ברחוב המפקד, לאורך קטע קצר. בנוסף, תוכנית מפורטת מספר 4099ד', ששינתה את 1864א' בדרום מערבה, ייעדה שטח של קצת יותר מדונם לאזור מסחרי. בפועל, החנויות אינן נמצאות רק בקטעים המיועדים למסחר: ניתן למצוא חנויות קטנות מדרום לקצה החזית המסחרית בדרך אבו תור וכן בהמשכו לכיוון סילוואן, לאחר העיקול החד. מעבר לכך, מפוזרות במקומות נוספים בשכונה חנויות קטנות נוספות. למרות שלא ניתן להצביע על אזור מסחרי שהולך ומתפתח באופן אורגני, ניתן לאמר

⁴⁹ לקראת ספטמבר 2011 התכוננה עמותה אנ-נג'את לפתוח גן ילדים במקום לאחר שערכה שיפוץ קל במבנה. ב-1.9.2011 קבלה העמותה צו סגירה וזאת לא מתוך דאגה לבטחונם של הילדים אלא בטענה שהמקום יהווה קן לפעילות טרור. יותר מ-60 ילדים נותרו לפתע ללא מסגרת חינוכית. המחסור בגני ילדים הוא חריף במיוחד מכיוון שגני הילדים תופסים כיום מקום יקר בתוך בתי הספר. מציאת מקום חלופי ומתאים עבור הגנים יכול שיקל על מצבם התפקודי של בתי הספר השונים. ראה את הכתבה שפורסמה באתר "הארץ": <http://www.haaretz.co.il/news/education/1.1520344>.

⁵⁰ מכתב לדני בר גיורא, ראש מנהל חינוך מועד ההורים של בתי הספר היסודיים באבו תור, 31.3.2011. בפגישה עם נשים בשכונה, ב-25.5.2011, הדגישו הנשים שאין אף מעבר חציה בשכונה, אפילו לא מול בתי הספר.

⁵¹ סביר להניח שגם במבנים אלו ישנם בעיות קשות הנובעות מחוסר התאמה של מבני מגורים למבני חינוך. יש לציין שוועד ההורים של בתי הספר היסודיים הוא וועד פעיל איתו יש לנו קשר רציף. אין עדיין וועד מאוחד של כל בתי הספר בשכונה.

⁵² ב-20.7.2011 נערכה פגישה בנושא בין נציגי וועד ההורים של בתי הספר היסודיים בשכונה לבין נציגי העירייה. לאחר מכן, יצאו נציגי העירייה לסיור בשטח, כאמור. נציגי במקום נכחו בסיור. נוסף לשטח מצפון, נבדק גם שטח בדרום-מזרח השכונה, ראו מפה 7.

שישנו צורך בפיתוח התשתית המסחרית בשכונה באופן שתשולב בחיי היום יום של תושביה. יש לציין כי הצטלבות הדרכים אבו תור וכרום אל-קמר, במקום שנמצאת הגינה ההרוסה, היא מרכז השכונה בתודעה הציבורית.

4.6 אחר (שטח למוסד, עתיקות, בית קברות, תחנת דלק, מבני דת, מלונאות וכד')⁵³

מבני דת

מצפון לשכונה, בתוככי השטח הפתוח הציבורי הצפוני, אך במורדות הצוק, ממוקם המנזר "חקל דמא" (סנט אונופוריוס). המנזר עצמו נמצא בתוך תחום הגן הלאומי המוכרז (סובב חומות), על שטח של 2.8 דונמים המיועד למוסד, בתוכנית 1864 א'. תוכנית זו מייעדת מגרש נוסף למוסד, בסמוך לכביש הראשי. על מגרש זה קיים בפועל מסגד. בנוסף, תכנית 4099/ד ששינתה את 1864 א' בדרום-מערבה, ייעדה שטח נוסף של 6.3 דונמים למוסד. במקום בונים את מרכז שרובר לתרבות, כפי שיצוין בהמשך.

5. מצב תשתיות ושירותים

5.1 מים וחשמל

בכל שטח השכונה ישנם קווי מים וחשמל אבל הבתים שבנויים ללא היתר אינם מחוברים באופן רשמי לקווים אלו. במרבית השכונה אין תאורת רחוב.⁵³

5.2 ביוב וניקוז

מרבית השכונה מרושתת בקווי ביוב וזאת למעט אזור המגורים שנוסף במסגרת תכנית מתאר 5222 א', בדרום השכונה. מנגד, השכונה איננה מרושתת כלל בקווי ניקוז.⁵⁴

5.3 חינוך

ישנם לא מעט מוסדות חינוך פרטיים בשכונה, המופעלים על ידי עמותות ומוסדות דת. עובדה זו מחפה רק במעט על המחסור במוסדות חינוך עירוניים ועל מצבם הרעוע של אלו הקיימים. מענה נוסף, ולו חלקי, למחסור בכיתות לימוד, התקבל בבית המשפט. החלטת בג"ץ מספר 5373/08, אשר התקבלה ב-6 לפברואר 2011, מורה על העירייה להקים בתוך חמש שנים תשתית פיסית שתאפשר לקלוט את כל התלמידים במזרח ירושלים.⁵⁵

בראש ובראשונה, חסרים בתי ספר יסודיים שכן אין זה מקובל שילדים קטנים ילמדו בשכונות מרוחקות. בנוסף, מהסיוורים עלה כי רבים מתושבי השכונה מעדיפים שהבנות לא יצאו מהשכונה ללימודי התיכון והיו מתעדיפים בניה של תיכון לבנות לפני תיכון לבנים, בשכונה. ישנו גם מחסור חריף בגני ילדים, כפי שצוין לעיל.

⁵³ סקר תשתיות מזרח העיר, נובמבר 2010: ירושלים.

⁵⁴ שם.

⁵⁵ ההחלטה ניתנה במסגרת עתירתה של "האגודה לזכויות האזרח" שטענה כי יש מחסור של למעלה מאלף כיתות לימוד במזרח ירושלים. ראה בג"ץ 5373/08 ואתר "האגודה לזכויות האזרח", <http://www.acri.org.il/he/?p=7>.

5.4 בריאות

בשכונה פועלות שתי מרפאות – האחת מופעלת על ידי קופת חולים "כללית" והשנייה על ידי קופת חולים "לאומית".⁵⁶ כמו כן, לאחרונה החלה לפעול בשכונה תחנה חדשה לאם ולילד.⁵⁷

5.5 אשפה

לפי עבודת מחקר שנעשתה באוניברסיטה העברית שירותי איסוף הפסולת בשכונה לוקים בחסר.⁵⁸ תפרוסת המיכלים דלילה למדי ומבוססת בעיקר על 'צפרדעים' ולכן מרחקי ההליכה מבתי התושבים אל מיכלי האיסוף היא ארוכה יחסית; נפח האצירה הממוצע⁵⁹ העומד לרשות כל תושב קטן מדי, ולכן ניתן לצפות לגלישות פסולת אל מעבר למיכלי האיסוף בין מועדי ריקון המיכלים. התוצאה היא שבשכונה ישנם מוקדים בהם שורפים התושבים פסולת באופן קבוע ורחובות השכונה מלוכלכים למדי. אחד ממוקדים אלה נמצא בסמוך לכניסה לבניין השכור המשמש את בית הספר היסודי לבנים ע"ש אחמד סאמח. מעבר לכך, השוואה בין שכונת אבו תור לשכונת גבעת חנניה מעלה כי ישנם פערים משמעותיים בין שתי השכונות הסמוכות: באבו תור מרחק ההליכה מהבית אל מיכל איסוף הינו כפול, נפח האצירה הזמין לתושב קטן פי ארבע, נקודת איסוף פסולת משרתת מספר תושבים הגדול בממוצע פי עשרים ושטח השירות הממוצע של כל נקודת איסוף גדול פי חמש וחצי.

5.6 אחר (תחבורה ציבורית, תרבות ופנאי וכד')

בשכונה פעיל קו תחבורה אחד שמחבר אותה עם המע"ר המזרחי, דרך ואדי חילוה וכביש העופל (הדרך שמקיפה את העיר העתיקה ממזרח).⁶⁰ אין קווי אגד שעוברים בשכונה.

בשכונה פועל מועדון אל-ת'ורי לספורט⁶¹. בנוסף, בפאתיה הדרום-מערביים של השכונה בונים את "מרכז שרובר לתרבות." לאחרונה, נדחה הערר שהגישו תושבי האזור. המרכז מוקם על שטח שהיה במקור חלק משטחה של התוכנית השכונתית הראשונה, תוכנית מספר 1864, אך אין מדובר במוסד שמטרתו לשרת את תושבי השכונה ואת צרכיה המיידים. מטרת הפרויקט לשרת את תושבי העיר כולה בעוד שהשכונה הסמוכה סובלת ממחסורים חמורים, כפי שתואר לעיל.

⁵⁶ קמחי, 2009, עמ' 163.

⁵⁷ דיווח מנציגי השכונה, אוקטובר 2011

⁵⁸ המחקר בוצע ע"י אביגיל שפירא ודרור בוימל במסגרת הקורס "פרקטיקום בבעיות סביבה" במחלקה לגיאוגרפיה באוניברסיטה העברית.

⁵⁹ הנפח הכולל של כל מיכלי האשפה בשכונה מחולק במספר תושבי השכונה.

⁶⁰ קמחי, 2009, עמ' 165.

⁶¹ שם, עמ' 163.