

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 הדרדרות 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.

רקע על אט-טור

שכונת אט-טור נמצאת בחלקה המרכזי של ירושלים המזרחית, על המדרונות המזרחיים של ג'בל אז-זייטון (הר הזיתים). ההר, הקרוי על שם כרמי הזיתים הרבים שכיסו בעבר את רוב שטחו, קשור למסורות היסטוריות ודתיות בנצרות, 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 ההפרדה, ובחלקו הצפוני על ידי הגבול המוניציפלי של ירושלים.

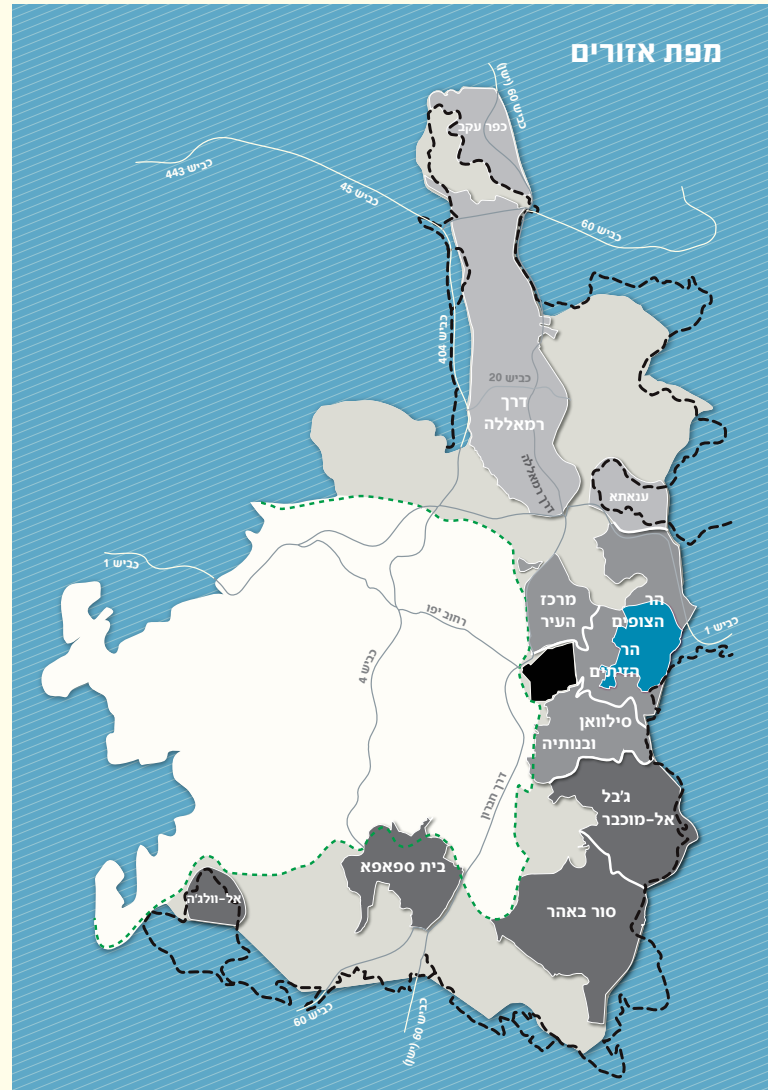
הכפר ההיסטורי אט-טור (פירושו "ההר", בארמית) נבנה על חורבותיו של כפר רומי בשם "בית-פאג'י" ("בית התאנים", בארמית), אשר מייסדיו הגיעו מאזור חברון ומכפרים בגדה המזרחית של הירדן. עדויות לכך שאט-טור נחשב כפר גדול, נמצאות ברשימות-מס עוד מהתקופה העות'מאנית מהמאה ה-16. מאוחר יותר, בתקופת המנדט הבריטי, גדל מספר 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 המנזרים הרבים הקיימים בו. רוב התושבים הנוצרים חיים במנזרים, ומספר משפחות בודדים

נתונים
אוכלוסייה 23,000
שטח 1,747 דונם



מקרא

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



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 אזורים 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 ההתנחלות 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 למכני ציבור", עליה תוכנן להיבנות בית ספר שכונתי לבנות. בתחילת שנות התשעים

נרכשה הקרקע על ידי המיליונר היהודי-האמריקאי ארווין מוסקוביץ', ושני בתי המגורים שהיו במקום הוסבו לצרכי ההתנחלות ונפתחה בהם ישיבה. בנוסף לשני בתי מגורים אלו ועל קרקע המיועדת בחלקה לשטח ציבורי פתוח, הוצבו מספר קרוואנים ששימשו למגורי תלמידי הישיבה ומשפחותיהם. על רקע העובדה שהשטח במקורו יועד לבנייתו של בית ספר שכונתי לבנות, ובגלל שהקרוואנים ממוקמים בצמוד למגרש הכדורגל השכונתי, היחסים השוררים בין המתנחלים לבין תושבי השכונות הסמוכות מלווים במתחים. במהלך השנים יזמו המתנחלים, בעלי הקרקע החדשים, תוכנית לשינוי ייעודו של מתחם הישיבה (התוכנית אושרה ב-2004) ובמסגרתה יועד רוב השטח למוסד. חלקו האחר של המגרש נותר כמיועד למכני ציבור, ונוספו לו שטח ציבורי פתוח ושטח לתכנון עתידי. במקביל ובתמורה לכך, נמצא שטח חלופי להקמת בית ספר לבנות במרכז שכונת אט-טור (בשטח שמורת הטבע, ראו הרחבה), ונקבע כי תנאי למתן היתר בניה למתחם הישיבה יהיה מתן היתר בנייה לבית הספר. בשנת 2006 ביקשו ישיבת בית אורות ועמותת אלעד היתר להריסה של אחד המבנים הקיימים, ובניית 4 מבני מגורים חדשים, ובהם 24 יחידות דיור) בשטח סמוך למתחם הישיבה, שיועד למגורים במסגרת תוכנית המתאר לאל-סוואנה (שאושרה ב-1990). נכון לכתיבת שורות אלו, נמצא לקראת איילוס. ביוני 2012 הגישה עמותת בית אורות בקשה להיתר בניה נוסף, הפעם עבור בניית המוסד (בהתאם לתוכנית מ-2004), אולם עדיין לא ידוע אם היתר הבנייה עבור בית הספר יילדי אט-טור יינתן במקביל. בחלק הדרום-

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-730 דונם בין שכונות 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 ומזורז, 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



תושבי ח'לת אל-עין עוסקים במלאכת התכנון

החל משנת 2006 פועלים תושבי שכונת אט-טור, לרבות בעלי 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 המפרך להשגת הכרה. חלק מהשטח אינו מתוכנן כלל, חלק אחר מיועד כשטח ציבורי פתוח וחלק קטן מיועד כשטח נוף פתוח.

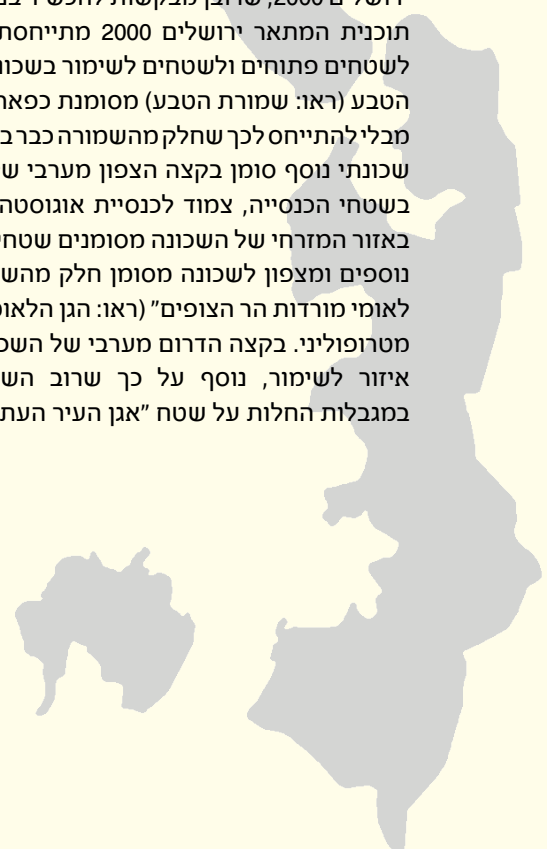
במסגרת התוכנית מוצע להרחיב את השטחים המותרים לפיתוח באט-טור, כלפי צפון, ולנצל שטח פתוח שבבעלות תושבי השכונה ליצירת אזורי מגורים נוספים, גינות שכונתיות, דרכי גישה ובעיקר שטחים המיועדים לבנייני ציבור. מטרה נוספת של התוכנית היא הכשרה בדיעבד של בתים הבנויים בשטח, ללא היתרים, שסכנת ההריסה מרחפת עליהם. התוכנית נעשתה כתאום עם עיריית ירושלים ובעידודה, 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 תידרש בתורה להכריע בין שתי תוכניות שקודמו על אותו שטח, האחת על ידי רשות הטבע והגנים והשנייה על ידי התושבים.



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 הפקדתה 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 בבתי 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 לכנסייה 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".



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 מתוכניות (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 בתכניות 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 לכנסייה. 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 בדחיפות לשיפור. 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 גלעין הכפר, שם מותרים אחוזי בניה גבוהים יותר (בין 80% ל-90%) בארבע קומות.