

2.1 אל-עיסאווייה

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 המחיה 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 שנתרו 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.

רקע על אל-עיסאווייה

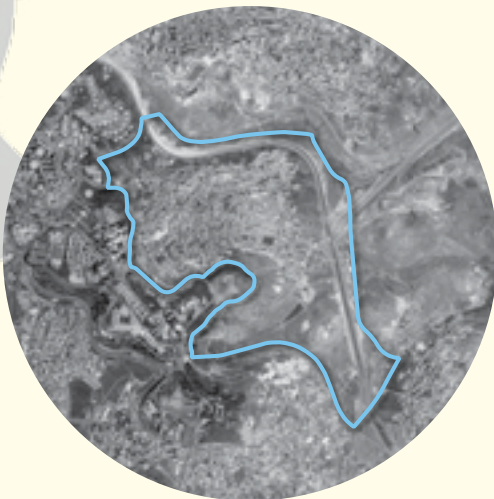
שכונת אל-עיסאווייה ממוקמת על המדרון המזרחי של הר הצופים, צמוד לבית החולים הדסה. השכונה מנותקת משכונות פלסטיניות אחרות והיא כלואה בין מוסדות, שכונות ומיזמי פיתוח ישראלים המגבילים את התפתחותה: קמפוס האוניברסיטה העברית, ביה"ח הדסה, שכונת גבעת שפירא (הגבעה הצרפתית) שנבנתה אחרי 1967, כביש מספר 1 ארצי, כביש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

נתונים

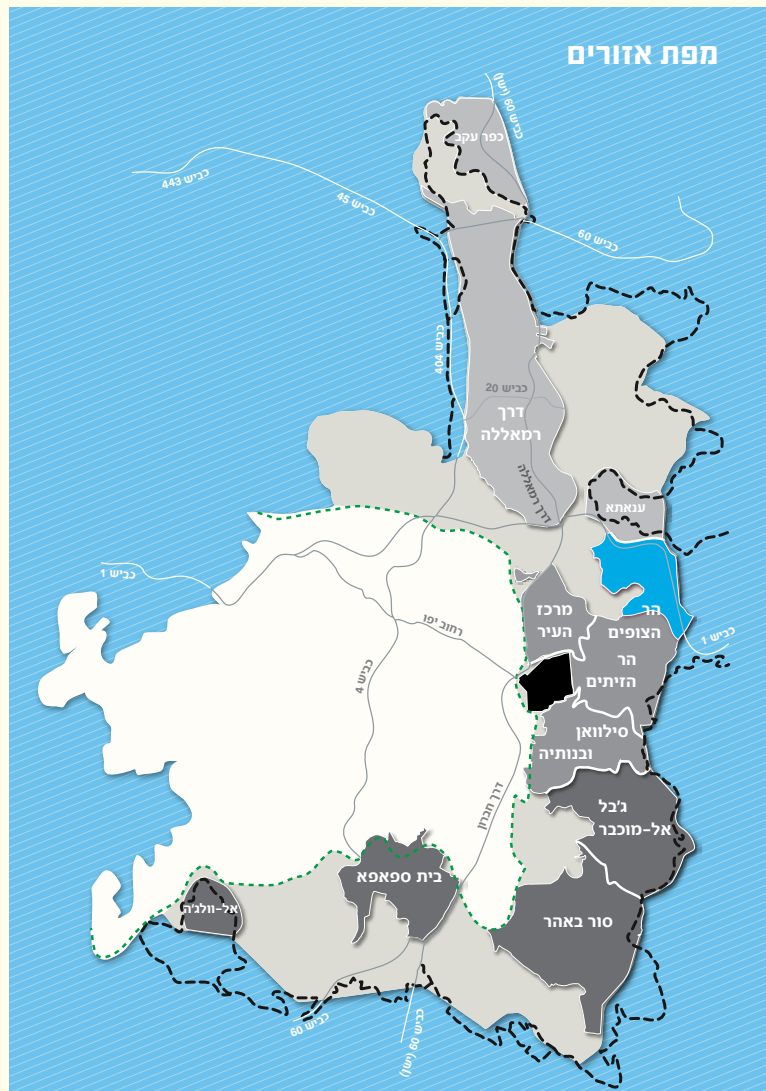
אוכלוסייה 15,500
שטח 2,230 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



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 מבוניים 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 המכשולים לא אחרו לבוא. שנה לאחר תאום המתווה הראשון לתוכנית עם מוסדות התכנון החלו אותם מוסדות לקדם תוכנית לוג 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.

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, ובכך 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 המבוניים 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.

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

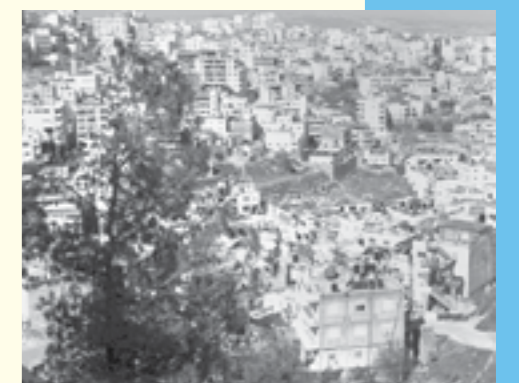
על גבעה סמוך לאל-עיסאווייה ממוקם בסיס צבאי ובו אנטנות. כשהוכנה התוכנית השכונתית קבע הצבא תחום מגבלת גובה על הבנייה ברדיוס גדול מסביב לאנטנות. תחום המגבלה, המסומן בתוכנית השכונתית, מכסה כשליש מהשטח המתוכנן וכולל את רוב הוואדי וחלק מהגבעה. בעקבות שינויים בשימוש במתקן הצבאי ובמסגרת הכנת תוכנית התושבים (ראו 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



תשתיות מאולתרות



מבטים על השכונה

התוכניות המאושרות באל-עיסאווייה

תוכנית מתאר מס' 2316 לאל-עיסאווייה	680.2 דונם
שתי תוכניות לתחנות דלק (4902, 5036)	9.0 דונם
חלק מתוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62	59.5 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 4752 לדרך מנהרת הר הצופים	403.0 דונם
חלק מתוכנית מס' 4584א' לחלק מכביש הטבעת המזרחי	206.6 דונם
חלק מתוכנית מס' 3116 לכביש ארצי מספר 1	104.2 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 3203 לאוניברסיטה העברית	74.4 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 3361 לגבעת שפירא	19.0 דונם
חלק מתוכנית מתאר מס' 1541א' לגבעת שפירא	8.1 דונם
סה"כ שטח מתוכנן	1,564.0 דונם
שטח לא מתוכנן	666.0
סה"כ שטח השכונה	2,230.0 דונם

בנוסף, אושרו שש תוכניות נקודתיות מבלי להוסיף שטח לשכונה.

ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות 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-380 דונם כלולים בתוכנית לדרך מנהרת הר הצופים וכ-60 דונם מיועדים כשמורת טבע מתוקף תוכנית מיושנת). שטחים אלה כלולים בתוכנית הגן 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.	639	29	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 הנותרים 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 בי"ס תיכון. תלמידים רבים נאלצים לצאת ללימודים בבתי ספר פרטיים ובנות התיכון לעיתים נאלצות לוותר על הלימודים בשל העדר בי"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 בתוכניות השכונתיות 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 כאוטוסטראה 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.	296	13	דרכים ראשיות וארציות
בית עלמין, שתי תחנות דלק, ומתקן הנדסי.	27	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.	666	30	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.