

סלאח אד-דין אשר לו הוענקה חלקת האדמה כאות הוקרה לאחר כיבוש ירושלים על ידי 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 לכתרות 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.

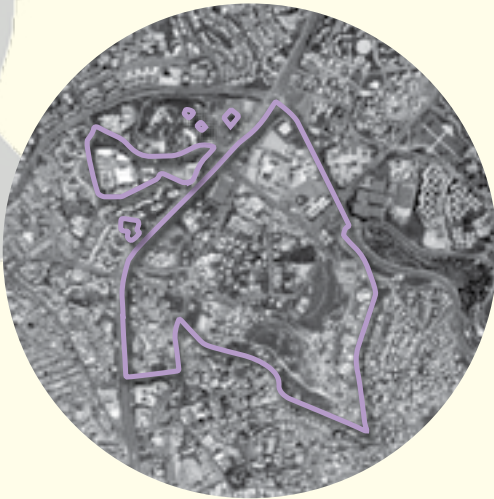
רקע על אש-שיח ג'ראח

אש-שיח ג'ראח, המהווה חלק משכונות מרכז העיר המזרחית, גובלת מדרום מערב בשכונה הישראלית שמואל הנביא שבנתה לפני שנת 1967, ובשלוש שכונות ישראליות נוספות שבנו מעבר לקו הירוק לאחר שנת 1967: מצפון שכונות רמות אשכול וגבעת שפירא (הגבעה הצרפתית), וממערב, 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'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

נתונים

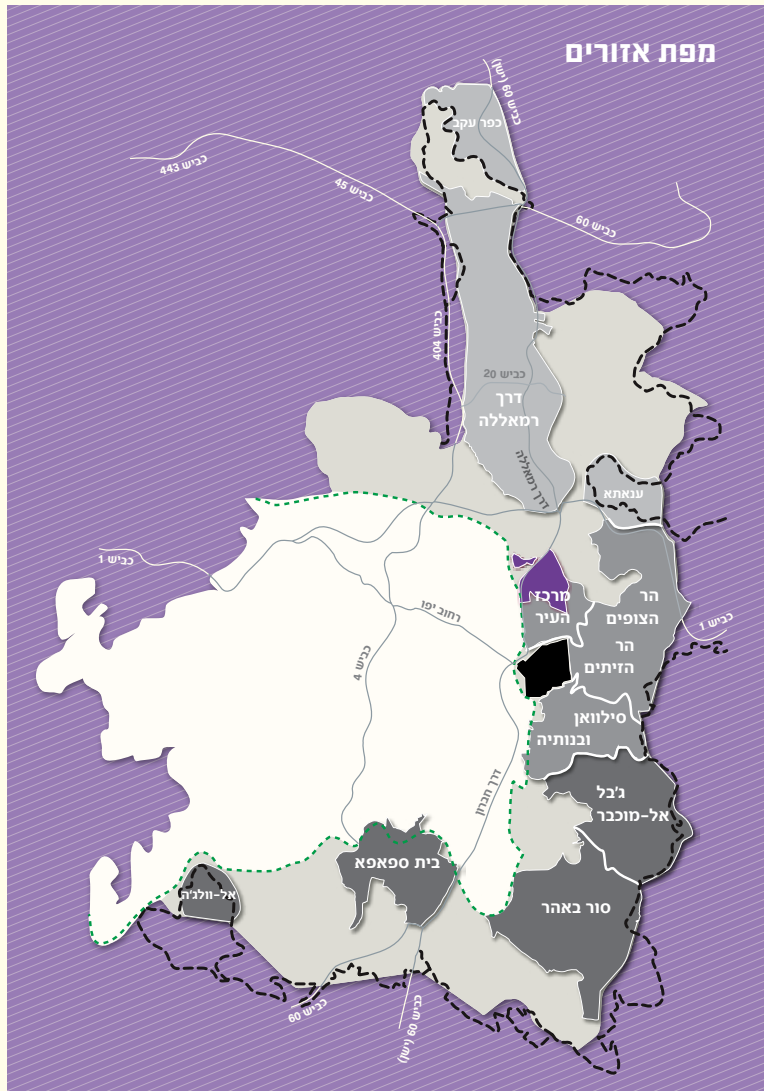
אוכלוסייה 3,000
שטח 809 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



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 המחחית 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 מתחילים שונות הפועלות באזור. בסופו 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 ציבורי. 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.

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.

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 מיעדות 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 וגידור השטח, למרות שבגרסת תוכנית המתאר ירושלים 2000 יועד 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

הפיתוח העתידית. בתחילת שנות ה-2000 החלו המתנחלים לקדם תוכנית, שלפיה ייהרסו כל הבתים הקיימים בפרויקט ובמקומם ייבנו כ-200 יחידות דיור חדשות. בשנת 2013 תוכנית זו נגנזה.

התנהלויות בצפון השכונה

בצפון מזרח 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 שפרד. ב-1967, המלון והקרקע שמסביבו הוכרזו כנכסי נפקדים. בשנת 1985 רכש המיליונר היהודי ארווין מוסקוביץ את השטח מידי האפוסטרופוס 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 האפוסטרופוס הכללי לעמותה.

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, הנמוכה 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. בשנת 1967, כאשר נכבשה ירושלים המזרחית על ידי ישראל, עברו הנכסים לידי האפוסטרופוס הכללי ובכך נפתח הפתח לתביעות מצד הוועדים (למרות הדיון המתמשך בשאלה האם חוק נכסי נפקדים חל על ירושלים המזרחית). בשנת 1972 הועברו הנכסים לבעלות הוועדים וב-1982 הם דרשו מהדיירים לפנות את בתיהם.

בנוסף, לפי תוכנית מס' 3386, שאושרה באמצע שנות ה-80, הקרקע עליה עומדים רוב בתי הפליטים (שנבנו כאמור בפרויקט ירדני ממסדי), הוגדרה כשטח ציבורי פתוח, וכך נחסמו אפשרויות



כרם אל-מופתי



שכונת הפליטים בכרם אג'–ג'אעוני



שטח פנוי במרכז כרם אג'–ג'אעוני

התוכניות המאושרות באש-שיח ג'ראח

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

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 פלסטיניים, 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 לייעד 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 כחצי 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 יעוד 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.