

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 ונוסיבה) 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 הותרע 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, האורינט האוס ומכללת הינד אל-חוסייני (במושבה האמריקאית), כמו גם המבנה ההיסטורי 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.

נתונים

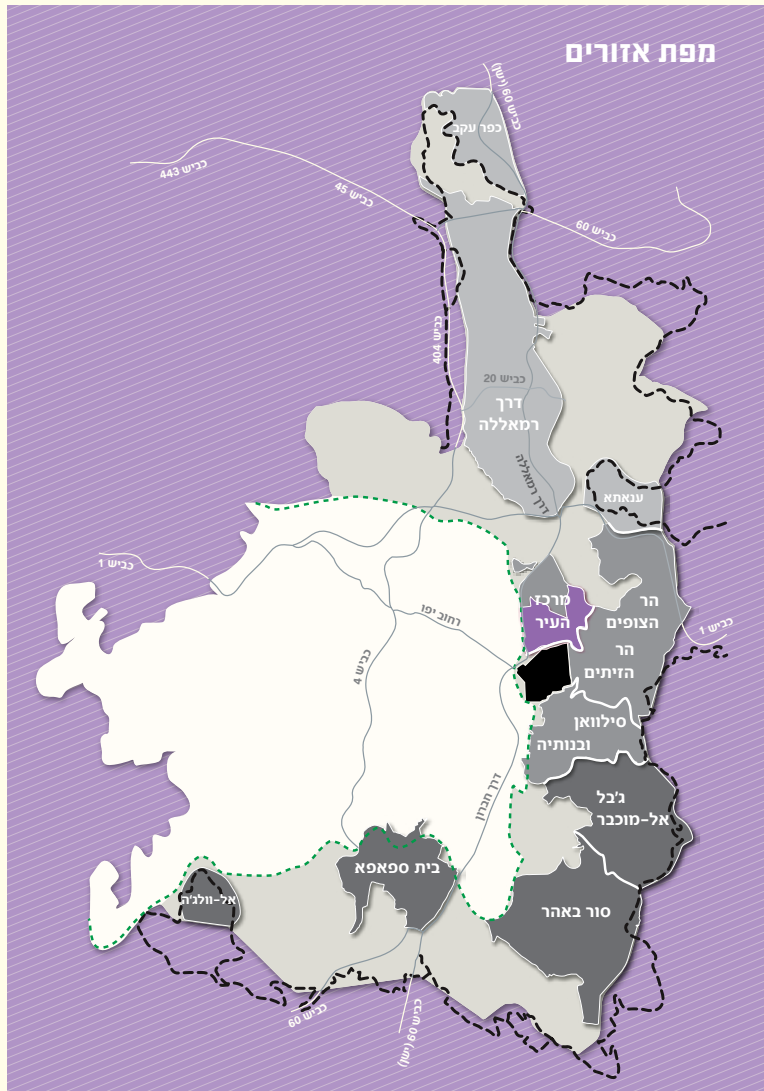
אוכלוסיה 17,000
שטח 1,149 דונם



מקרא

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

מפת אזורים



סכנת חיים בשל תכנון לקוי

עמוק בתוך חלקה המזרחי של שכונת ואדי אג' ג'ו' ממוקמים שלושה מתחמים המיועדים על פי תוכנית המתאר המפורטת 2639 (שאורשה בשנת 1984) כשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים). על המתחם כבעלות 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 ככל 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 כורות 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.

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 להמשיך 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.

מרכזי תחבורה ציבורית

באזור ואדי אג' - ג'ו' 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 שייעודה 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

גן לאומי II

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'ו' 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).

בעיות מרכזיות בוואדי אג' - ג'ו'

מחסור בקרקע לפיתוח למגורים

בחלקים המתוכננים של ואדי אג' - ג'ו' וסביבותיה (מע"ר מזרח), זכויות הבניה נמוכות ואינן מתאימות לאזור עירוני תוסס. יחד עם זאת, בתת-השכונה באב אס-סאהרה קיימים שטחים מבונים 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 וטרא 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

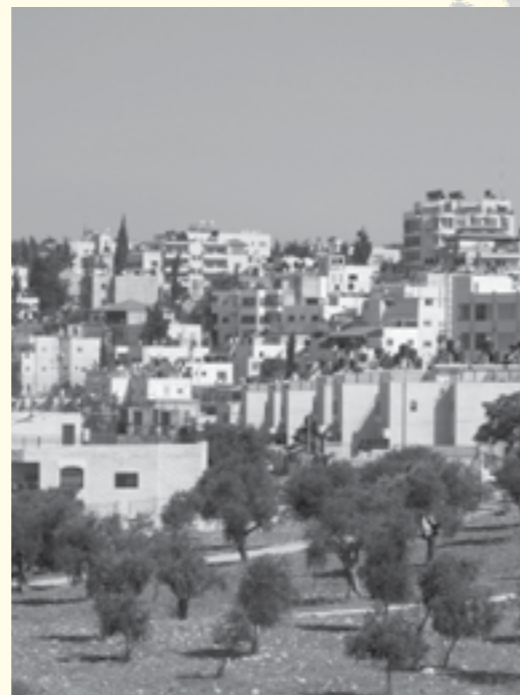
שטח של כ-56 דונם בדרום מזרח ואדי אג' - ג'ו' נכלל בתחום הגן הלאומי סביב חומות העיר העתיקה, אשר הוכרז באמצע שנות ה-70 על רצועה של יותר מאלף דונם המקיפה את החומות. בשטח שבמחלוקת מתרחבת הרצועה, תוך חדירה לעומק שכונת ואדי אג' - ג'ו' באופן המונע את התפתחותה. כיום בחלק קטן מהשטח נעשה פיתוח נופי, בעוד השאר משמש לחניה ולשוק סיוטנאי, 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'ו'). 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 מוחץ לעיר ולא עבור התושבים החיים בשכונות הסמוכות, אשר על אדמותיהן הוא נבנה.



מבט כללי



בתי השכונה לצד גן לאומי "עמק צורים"



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 11/19/ג 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).	301	26	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.	80	7	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 מבונים לגמרי (ראו סיפור מסגרת) ואחד מבונה חלקית ונמצא בשולי הדרך המהירה המובילה למנהרת הר הצופים. שני המגרשים שנותרו 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.	172	15	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).	215	19	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.	185	16	מבני ציבור ומוסדות
ברחבי באב אס-סאהרה והמושבה האמריקאית, ישנם כ-11 מגרשים המיועדים למלונאות. רובם אכן משמשים את ייעודם, ביניהם מלון אמריקן קולוני הנודע. בשכונה ישנם גם מלונות הבנויים על שטחים בעלי ייעוד קרקע לא תואם.	55	5	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.	141	12	אחר
	1,149	100	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.