

### 3.1 ג'בל אל-מוכבר

הכובש המוסלמי עומר איבן אל-חטאב. מהר זה ראה לראשונה איבן אל-חטאב את ירושלים במלוא תפארתה וקרא: "אללה אכבר!", ואכן שמו של ההר משמר קריאה זו. שמה של שכונת המשנה חי אל-פארוק משמר אף הוא את הזיכרון של אותו אירוע, כיוון שאל-פארוק (הנבחר) הוא איבן אל-חטאב. שכונת המשנה חרבת אחמד אס-סחורי נקראת על שם מיסד השבט הבדואי אס-סוואחרה, ובשוליה נמצא בית הקברות העתיק של אס-סוואחרה אל-ערבייה (המערבית). חי עבידאת נקראת על שם אחת ממשפחות השבט, שהתיישבה במקום וחיה בו עד היום.

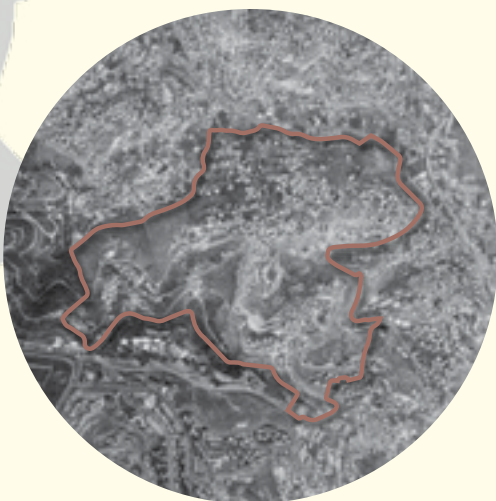
בשכונת ג'בל אל-מוכבר חלות מגבלות הבנייה שנקבעו בתוכנית לאגן החזותי של העיר העתיקה (עמ/9) לשם שמירת המראה ההיסטורי של האזור. כתוצאה מכך רוב שטח השכונה מיועד להישמר כשטח נוף פתוח, שאסורה בו כל בנייה, ובמקבצי הבתים הקיימים נקבעו זכויות בנייה נמוכות.

### רקע על ג'בל אל-מוכבר

שכונת ג'בל אל-מוכבר נמצאת על המדרון הצפוני של ההר התחום מדרום את האגן החזותי של העיר העתיקה. השכונה בנויה משלוש שכונות משנה (חי עבידאת, חרבת אחמד אס-סחורי וחי אל-פארוק) היושבות על שלוחות הפונות אל עבר העיר העתיקה. בין ג'בל אל-מוכבר לבין העיר העתיקה נמצאת סילוואן, על כל שכונות המשנה שלה, כאשר אפיק ואדי אנ-נאר (נחל הקדרון), וטיילת שרובר המשקיפה עליו, מהווים את הגבול הצפוני של השכונה. הגבול הדרומי של ג'בל אל-מוכבר נושק לטיילת גולדמן, בסמוך לנקודה בה ממוקם מטה האו"ם (בעבר משכנו של הנציב העליון הבריטי). ממערב (ודרום מערב) נמצאת השכונה הישראלית תלפיות מזרח, שנבנתה אחרי 1967 בחלקה על קרקע שהופקעה מתושבי ג'בל אל-מוכבר. שכונת אס-סוואחרה, שהיא חלק בלתי נפרד מהמרחב התפקודי הרציף של ג'בל אל-מוכבר, נמצאת ממזרח (ודרום מזרח).

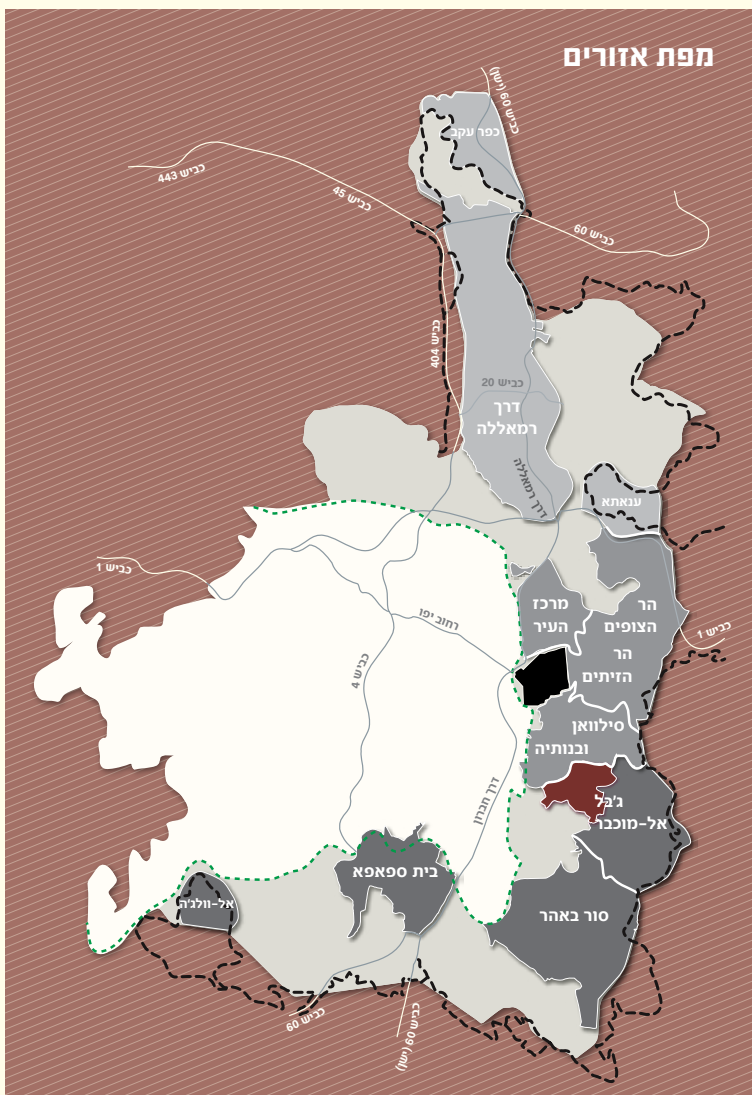
שכונת ג'בל אל-מוכבר קשורה למסורות של שלוש הדתות המונותאיסטיות. עבור היהודים זהו ההר בו נפרד אברהם מנעריו בדרכו להר המוריה לעקוד את בנו יצחק. עבור הנוצרים ניצב על הר זה ביתו של הכהן הגדול, כיפא, בו החליטה מועצת הסנהדרין להסגיר את ישוע לרומאים. ואילו עבור המוסלמים זהו המקום אליו הגיע בשנת 640 לספירה

**נתונים**  
אוכלוסייה 3,500  
שטח 1,011 דונם



**מקרא**

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



### התנחלות נוף ציון

בלב שכונת ג'בל אל-מוכבר, בעמק שבין חי עבידאת לחי שקיראת (תת שכונה של אס-סוואחרה) נבנתה ההתנחלות נוף ציון. התוכנית להתנחלות פרוסה על שטח של 134 דונם, אשר רק 50 דונם מתוכם היו במקור בבעלות יהודית. בשנות ה-1980 ניסתה חברת "דיגל" בבעלות הקבלן אייבי לוי לאשר בנייה של כ-200 יח"ד על הקרקע שבבעלותה. סוגיית הבעלות על הקרקע נידונה בבית המשפט, וכעבור חמש שנים הוכרע לטובת החברה. במשך כמה שנים פעלה החברה לאישור התוכנית אך ללא הצלחה. העזרה, הלא צפויה, הגיעה ממקום אחר. לתקופה קצרה במהלך שנות ה-1990 הוקמו וועדות לאישור מהיר של תוכניות גדולות למגורים, במטרה לספק מגורים לגלי העלייה הגדולים ממדינות חבר העמים. ועדות אלו אישרו עבור ההתנחלות תוכנית אינטנסיבית מזו שבקשה חברת דיגל להעביר במקור, ואפשרה את בנייתם של כ-350 יח"ד, שטחי ציבור, דרכים ומתחם למלונות. התוכנית קבעה בנייה של בניינים בני 6 קומות (3 זקופות ו-3 מדורגות על המדרון) ב-130 אחוזי בנייה, וכל זאת בצמוד לבתי התושבים הפלסטינים שלהם מותרת בנייה בשתי קומות, ב-25 אחוזי בנייה בלבד.

כדי לאפשר בנייה אינטנסיבית מעין זו בהתנחלות, הוסיפה עיריית ירושלים ל-50 הדונם של חברת "דיגל" עוד שטח של כ-65 דונם, אותו הפקיעה מתושבי ג'בל אל-מוכבר הפלסטינים. המתחם שיועד למלונות אושר במקביל, ובתוכנית נפרדת, על 19 הדונם הנותרים ואשר הופקעו זה מכבר (לאחר מלחמת 1967). בשנת 2005 החלה בניית השלב הראשון של ההתנחלות שכללה 91 דירות, ועד מהרה "זכתה" שכונת ג'בל אל-מוכבר בכניסה מסודרת עם כיכר ומדרכה. ההתנחלות שווקה ליהדות התפוצות כשכונה סגורה ומגודרת, למרות שעל פי התוכנית שטחי הציבור בה אמורים היו לשמש את כלל תושבי ירושלים, כולל התושבים השכנים מג'בל אל-מוכבר. הדירות לא נמכרו בקצב המתוכנן וחברת "דיגל" נקלעה לחובות ונאלצה למכור את הפרויקט יחד עם הדירות שלא נמכרו, ועם השטחים הנוספים המתוכננים. סערה התעוררה כשיום פלסטיני הגיש את מועמדותו למכרז. פעילי ימין מחו וניסו למנוע מהבנק המממן לאשר את העסקה ובמקביל ניסו לארגן קבוצות רכישה ישראליות. ככל הידוע לנו הפרויקט לא נמכר עדיין, אך רוב הדירות הבנויות מאוכלסות בישראלים המשתייכים לציבור הדתי הישראלי, ולא רק ליהודים מחו"ל.

### תוכנית המתאר ירושלים 2000

תוכנית המתאר המקומית החדשה לירושלים, אשר הפקדתה להתנגדויות מעוכבת מאז 2009, מרחיבה את תחום האגן החזותי של העיר העתיקה, יחסית לתוכנית עמ/9. בעקבות כך מוחלות מגבלות הבנייה של תוכנית עמ/9 על שטחים נוספים בשכונת ג'בל אל-מוכבר ועל תת שכונה נוספת בשכונת אס-סוואחרה הסמוכה. לעומת זאת, שטחים שיועדו בתוכנית עמ/9 למגורים, זוכים להגדלה ניכרת של זכויות הבניה, כך שניתן יהיה לבנות בהם בתים בני ארבע קומות. חלק מהאזורים (כמו חי עבידאת) כבר זכו לזכויות הבניה הנוספות במסגרת התוכנית השכונתית משנות ה-80, אך במסגרת תוכנית המתאר ירושלים 2000 מוצע להגביל את התוספת כך שניתן יהיה להוסיף שתי קומות בלבד על גבי מבנים קיימים. כך, תוספת המגורים בשכונה תהיה אפוא זניחה. בנוסף, תוכנית המתאר כוללת שטחי הרחבה עבור המורדות הצפוניים של שכונת המשנה חרבת אחמד אס-סחורי אשר בהם יידרש אישור של תוכנית כוללת טרם אישורן של תוכניות נקודתיות בתחום הרחבה. עבור שכונת המשנה חי אל-פארוק לא מסומנת הרחבה, למרות הצורך הדחוף בהרחבות כזו. בתים רבים שנבנו במהלך השנים בשולי שכונת חי אל-פארוק נותרים על קרקע שייעודה הוא שטח נוף פתוח, שבו חל איסור על כל בנייה שהיא.

### תשתיות ושירותים

שכונת ג'בל אל-מוכבר סובלת מתשתיות קיימות רעועות ומחסור בתשתיות ושירותים עירוניים בסיסיים. בדרך כלל תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותאורה מלוות את תוואי הדרכים, ובשכונה שבה לא קיימת מערכת דרכים סבירה נעדרות תשתיות אלה כמעט לחלוטין. בהעדר דרכי גישה נפגע גם איסוף האשפה מבתי השכונה ומרחובות. בתים רבים בשכונה לא מחוברים לרשת המים, ובמרבית השכונה אין תאורת רחוב. בקשתם של תושבי חי עבידאת לחבר את בתיהם למערכת הביוב החדשה, שנבנתה עבור ההתנחלות נוף ציון (ראו סיפור מסגרת) הצמודה לבתיהם, נענתה בשלילה, בטענה כי אין לרשויות אפשרות לחייב יזם פרטי לספק שירות ולפתור בעיות שאינן קשורות בפרויקט שלו, במיוחד כשהדבר לא הותנה מראש. התושבים ממשיכים אפוא להזרים את הביוב לבורות ספיגה בחצרות בתיהם, דבר המהווה סכנה לבריאות הציבור ולמי התהום.

### בעיות מרכזיות בג'בל אל-מוכבר

#### האגן החזותי ותוכנית עמ/9

התוכנית המשמעותית הראשונה שהוכנה על-ידי רשויות התכנון הישראליות בשטחים אשר צורפו לשטח המוניציפאלי של ירושלים (לאחר מלחמת 1967) הייתה תוכנית שימור האגן החזותי של העיר העתיקה (תוכנית עמ/9). התוכנית, שאושרה כעשור לאחר המלחמה, כללה את הוואדיות והרכסים המקיפים את העיר העתיקה. מטרת התכנית הייתה שמירה על הנוף ההיסטורי של ירושלים כשטח פתוח ככל האפשר. התוכנית קבעה סוגים שונים של שטחים פתוחים, והגבילה את התפתחותם של השטחים הבנויים הקיימים על-ידי קביעת זכויות בנייה נמוכות במיוחד. הוראות תוכנית זו עדיין תקפות בחי אל-פארוק ובמדרון הצפוני של חרבת אחמד אס-סחורי. בסוף 1980 הוכנה עבור שכונת חי עבידאת, רוב שטחה של שכונת חרבת אחמד אס-סחורי, ועבור בית הקברות הצמוד אליה, תוכנית נוספת (מספר 2691), אשר הטיבה את המצב במקצת.

#### מצוקת דיור

על פי התוכניות השכונתיות, ניתן לבנות בשכונה רק כ-400 יחידות דיור, שהשטח הממוצע של כל אחת מהן הוא כ-80 מ"ר בלבד. פועל יוצא מכך הוא שבכל דירה מתגוררים כשבעה בני אדם, ולרשות כל אחד מהם עומדים כ-10 מ"ר בנויים בלבד. אולם, בפועל בנו התושבים בהתאם לצורכיהם ויותר מהמותר על-פי התוכניות, ובשל כך הם מתמודדים עם צווי הריסה, משפטים ואף הריסות בתים בפועל. כל זאת אל מול זכויות הבנייה המופלגות הכלולות בתוכנית של ההתנחלות נוף ציון, הממוקמת בלב השכונה (ראו סיפור מסגרת).

#### דרכים

במסגרת תוכנית עמ/9 הוסדרה באופן סטטוטורי דרך קיימת אחת בלבד, הירודת מראשה, עוברת בחי עבידאת, וממשיכה לכיוון ואדי אנ-נאר. עבור שתי שכונות המשנה הנוספות, חרבת אחמד



התנחלות נוף ציון



מגרשים פנויים בשכונה

## התוכניות המאושרות בג'בל אל-מוכבר

486.0 דונם	תוכניות מתאר מס' 2691 ו-2691א' לשכונת ג'בל אל-מוכבר
386.5 דונם	חלק מתוכנית מתאר מקומית עמ/9 לאגן החזותי של העיר העתיקה
134.5 דונם	תוכניות מתאר מס' 4558 ו-4559 לנוף ציון
3.0 דונם	חלק מתוכנית מתאר מס' 2598 לתלפיות מזרח
<b>1,010.0 דונם</b>	<b>סה"כ שטח מתוכנן</b>
1.0 דונם	שטח לא מתוכנן
<b>1,011.0 דונם</b>	<b>סה"כ שטח השכונה</b>

בנוסף, אושרו בשכונה כ-19 תוכניות נקודתיות מפורטות שלא הוסיפו שטח לשכונה. שטחן הכולל הוא כ-24 דונם בלבד (1.33 בממוצע לתוכנית).

## ייעודי קרקע מול שימושים בתוכניות מאושרות

שימוש בפועל	תוכניות		ייעוד
	%	דונמים	
בג'בל אל-מוכבר חלות מגבלות הבנייה הקיצוניות ביותר מבין כל השכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית. רוב השטח אסור לבנייה, ובמקומות המעטים בהם הבניה מותרת מוענקות זכויות בנייה אפסיות. בפועל, התוכניות אינן מתאימות כלל למצב בשטח. תושבי חי עבידאת וחרבת אחמד אס-סחורי מצליחים לאחרונה לקבל זכויות בניה נוספות במסגרת תוכניות נקודתיות, אך בשטחים אחרים בשכונה לא ניתן, נכון להיום, להגדיל את זכויות הבנייה המותרות.	16	161	מגורים*
כמות השטחים הפתוחים שנקבעה בתוכניות החלות בשכונה, חריגה אף בהשוואה לשכונות פלסטיניות אחרות בירושלים המזרחית. השטחים נקבעו ברובם כשטחי נוף פתוח אשר אינם מיועדים לפיתוח, אפילו כגינות ופארקים. שני מגרשים מיועדים כשטח ציבורי פתוח אך הם מעולם לא פותחו. בפועל, אחד משמש כחלקה חקלאית פרטית והשני עומד שומם. בשאר השטחים המיועדים כשטח פתוח קיימת בנייה דלילה יחסית.	66	667	שטחים פתוחים
התוכניות החלות בשכונה כללו מגרש אחד בלבד למבנה ציבור, המיועד עבור גן ילדים. בפועל, למרות שהמגרש צמוד לדרך קיימת והנגישות אליו טובה, הוא עומד ריק ומעולם לא פותח.	0	1	מבני ציבור
מערכת הדרכים המתוכננת כה דלילה עד שהיא מותירה את רוב שטח השכונה בלתי נגיש לחלוטין. בשטחים בהם עדיין חלות הוראות תוכנית עמ/9 אין ולא דרך סטטוטורית אחת. בפועל קיימות בשטח דרכים נוספות שאינן סטטוטוריות, המשמשות את התושבים אך אינן מתוחזקות. בתחום התוכנית להתנחלות נוף ציון ובסמוך אליה תוכננה מערכת דרכים מלאה. החלק שבוצע בפועל בולט באיכותו והוא מלווה בקירות אבן, מדרכות נוחות ותאורת רחוב.	3	29	דרכים
השטח המיועד לבית עלמין כולל את רוב שטח הקבורה הקיים בפועל אך לא את כולו. השטח כולל גם מספר בתי מגורים. בתוכנית המתאר ירושלים 2000 מסומן שטח גדול יותר עבור בית העלמין ונכללים בו בתי מגורים נוספים.	1	11	בית עלמין
בעיקר קטעים של טיילת הנוף וכיסים קטנים שלא נכללו בתוכנית עמ/9, וכן שטח קטן ולא מתוכנן, שהוא תוצאה של חוסר דיוק בתוכניות ישנות.	1	8	אחר
התנחלות נוף ציון ושטחי המלונאות שנקבעו לצידה (ראו סיפור מסגרת).	13	134	התנחלות
	<b>100</b>	<b>1,011</b>	<b>סה"כ</b>

\* במעט יותר ממחצית שטח המגורים בשכונה זכויות הבניה המותרות מורכבות מאחוזי בניה של 25% משטח המגרש, בבניה של עד שתי קומות. ביתר השטח זכויות הבניה המותרים הם 10% משטח המגרש, בבניה בקומה אחת בלבד. יוצאי דופן הם שטחי התוכניות הנקודתיות בהם זכויות הבנייה המותרות עלו ל-50 ו-70 אחוזי בנייה, בשלוש קומות.