

## נייר עמדה : תכנית 977694 למתחם היי-טק בוואדי ג'וז - "סיליקון ואדי"

14 ביוני 2022

בשנתיים האחרונות מקדמת עיריית ירושלים את תכנית מספר 977694 המכונה "ואדי ג'וז – המתחם העסקי" או בשם הממותג שעיריית ירושלים העניקה לה "סיליקון ואדי"<sup>1</sup>. בתאריך 14 במרץ התוכנית אושרה להפקדה בתנאים בידי הוועדה המחוזית.

באפריל 2022 התקבלה החלטת ממשלה 1367 לפתח רובע חדשנות של חברות היי-טק במזרח ירושלים (זאת כחלק מפיתוח רבעים כאלו בשני חלקי העיר)<sup>2</sup>. הצעת ההחלטה מציינת את ה"סיליקון ואדי" כאתר פוטנציאלי למימוש התוכנית.

תוכנית "ואדי ג'וז – המתחם העסקי" היא ביזמת עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים (הר"י). היא כוללת שטח של 78 דונם בצד המערבי של ואדי ג'וז שכיום חלק ניכר ממנו הוא אזור תעשייה ומסחר. שטח התוכנית גובל ממערב בשכונת שיח ג'ראח והוא נמשך מזרחה אל כיוון העיר העתיקה עד דרך ואדי ג'וז שהיא הגבול המזרחי של התוכנית.

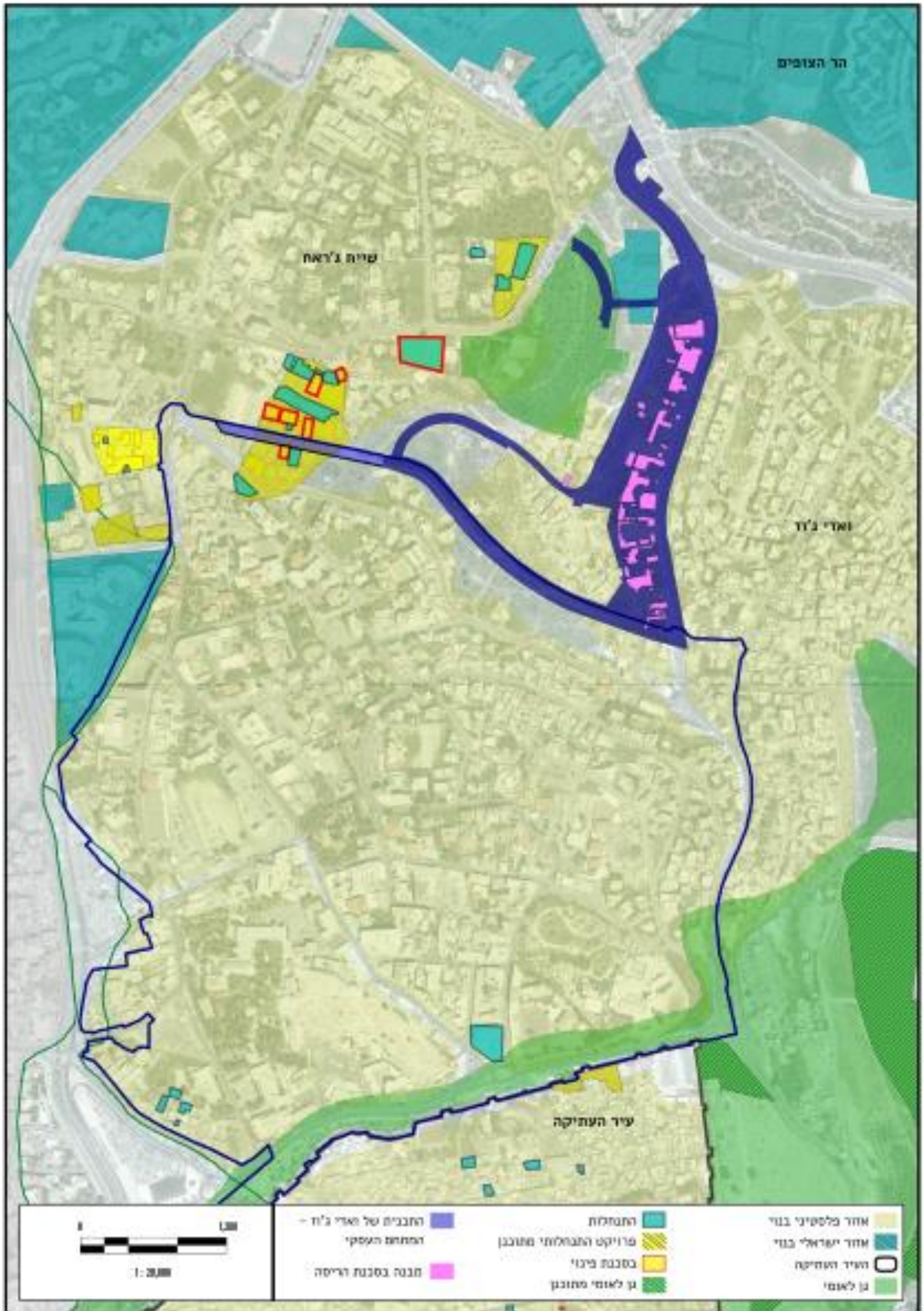
תכנית 977694 מגדילה באופן משמעותי את אחוזי הבניה בשטחה ומייעדת את רובם המוחלט לתעסוקה. התוכנית כוללת בניה לגובה של בין שמונה ל-14 קומות בשטח כולל של 127,000 מ"ר. 82% מהשטח (104,275 מ"ר) מיועדים לתעסוקה ו-6% (7,659 מ"ר) נוספים למסחר. רק 12.6% (16,048 מ"ר) מיועדים למגורים ואפשר יהיה לבנות בהם 166 יחידות דיור בלבד. בכך התוכנית ממשיכה את המדיניות של עיריית ירושלים והממשלה להשקעות כלכליות במזרח ירושלים בלא לקדם תכנון משמעותי למגורים בשכונות הפלסטיניות של ירושלים.

התוכנית היא חלק ממהלך רחב יותר של פיתוח כלכלי ותכנון אזורי תעסוקה במזרח ירושלים. בימים אלו מקודמים אזורי תעשייה ותעסוקה נוספים שיזמו העירייה והמשרד לענייני ירושלים בעיסאויה, א-טור. למרות שהתוכניות הנ"ל ובפרט התוכנית למתחם העסקי בוואדי ג'וז אינן חלק רשמי מהחלטה 3790 הרי שהן תואמות את מטרותיה לצמצום פערים כלכליים-חברתיים במזרח העיר.

עיריית ירושלים מיתגה את התוכנית בוואדי ג'וז בשם "סיליקון ואדי" ומציגה אותה כעדות להשקעות שלה במזרח ירושלים. גם החלטת הממשלה שהוזכרה לעיל מסמנת כאחת המטרות של "רובע החדשנות" את שיפור המצב הכלכלי במזרח העיר דרך יצירה של היצע תעסוקה בתחום ההיי-טק לתושבי מזרח ירושלים.

<sup>1</sup> סרטון תדמית שהעירייה הפיקה לתוכנית

<sup>2</sup> החלטת ממשלה 1367 פיתוח רובעי חדשנות בעיר ירושלים, משרד ראש הממשלה, 10 באפריל 2022



## קשיים וכשלים אפשריים בתכנית

### i. סימון מבנים רבים להריסה וחשש מהפקעת מבנים

הבניינים הגבוהים החדשים שבתוכנית אמורים להיבנות במקום מבנים קיימים. התוכנית מסמנת להריסה 37 מבנים קיימים. פרט למספר בודד של בתי מגורים רובם של המבנים הם בתי עסק – מוסכים, בתי מסחר ועסקים אחרים. על פי מיפוי בעלויות שערכה עיריית ירושלים רוב המבנים המסומנים להריסה ממוקמים על קרקע בבעלות פלסטינית פרטית. מיעוט בתי העסק המסומנים להריסה הם של בעלי הקרקע ורובם הם של שוכרים.

במהלך השנה האחרונה ידוע כי לפחות פעמיים פקחים של העירייה חילקו הודעות מעין רשמיות המודיעות לבעלי העסקים שכחלק מקידום התוכנית יהיה עליהם לפנות את המבנים. למרות שלהודעות הללו אין תוקף מחייב הן מעידות על הלחצים שעוד יבואו מצד הרשויות נגד בעלי עסקים שהעירייה תרצה לפנות.

מרבית בתי העסק באזור פועלים על בסיס היתר לשימוש חורג המסדיר את פעולתם למרות שאינה תואמת את ייעוד הקרקע כפי שהוא מופיע בתוכנית המתאר הישנה שישראל הכינה לאזור. העירייה יכולה לבטל את ההיתר וכך לכפות את סגירת בתי העסק.

התוכנית מסמנת שלושה כבישים להרחבה: דרך ואדי ג'וז, רחוב עתמאן בן עפאן ורחוב ד'ו אלנוריין. רובם של המבנים המסומנים להריסה ממוקמים – חלקית לפחות – בשטחים המיועדים להרחבת הכבישים. וכך, אחרי אישור התוכנית העירייה תוכל להפקיע את השטח המסומן להרחבת הכבישים ולהרוס את המבנים אשר נמצאים עליו.

חשש נוסף הוא שחלק מהמגרשים יועבר מידיים פלסטיניות פרטיות לידי האפוטרופוס על נכסי נפקדים. כמו מרבית שטחי מזרח ירושלים הקרקע בואדי ג'וז אינה מוסדרת. כחלק מהכנת התוכנית, העירייה החלה במיפוי לא רשמי של הבעלויות בשטח. לשם כך נשכרו שירותיה של עורכת דין, שיש לה קשרים עם ארגוני מתנחלים.

בעירייה טוענים שבתי העסק הפועלים כיום בשטח התוכנית יוכלו לעבור למתחמי תעשייה מתוכננים בעיסאווייה או עטרות אולם מדובר באמירות מעורפלות בלבד, ובינתיים קיים חשש ממשי שיסולקו עשרות עסקים ומאות העובדים שהם מעסיקים יאבדו את פרנסתם.

### ii. תעסוקה - למי?

קיים חשש כי שלא כפי שתוכנית מוצגת, כהשקעה בשיפור מצבה הכלכלי של מזרח ירושלים, היא תביא בפועל להקמת אזור תעסוקה של חברות ועובדים ישראלים בלב מזרח ירושלים תוך פינוי בתי העסק הפלסטיניים הקיימים שם היום וגדיעת הפרנסה של מאות עובדים פלסטיניים.

- התוכנית לא בהכרח מתאימה למצב של ריבוי בעלויות פרטיות. מי שבבעלותם מגרשים קטנים בשטח התוכנית יהיו תלויים בבעלי מגרשים צמודים כדי להגיע לגודל המגרש המאפשר את הבניה לגובה. יתר על כן, לרוב בעלי הקרקע בשטח התוכנית אין את היכולת הכלכלית לבצע פרויקט בניה גדול ויקר שכזה. שני חסמים אלו עלולים ליצור לחצים על בעלי הקרקע למכור את זכויותיהם ליזמים ישראלים.

- כפי שצוין לעיל המדינה רואה בשטח התוכנית פוטנציאל להקמת רובע של חברות הייטק. מאחר שאין חברות הייטק משמעותיות בבעלות פלסטינית סביר שחברות ישראליות או בינלאומיות ייכנסו לפעול במקום בתי העסק הפלסטיניים שפועלים שם כיום. וגם, אמנם החלטת הממשלה על "רובע החדשנות" גורסת שכך יגדל שיעור התושבים המזרח ירושלמים אשר עובדים במגזר

ההיי-טק, אך אין לכך בשלב זה כל בטוחות. קיים חשש שחברות ישראליות יעדיפו עובדים ישראלים.

- תימוכין לכך אפשר גם לראות בדבריה של נועה חדות מהאגף לתכנון עיר בעיריית ירושלים שאמרה על מי שיגורו באזור "הלוואי שזה יתמלא במעונות סטודנטים ואנשים שבאים מחו"ל כי הם מחברת אמזון העולמית"<sup>3</sup>. וגם בכך שמערך הכבישים שהתוכנית מייצרת מפתח את הדרכים המחברות את מתחם העסקים מערבה אל דרך בר-לב ומערב ירושלים תוך התעלמות מהדרכים המחברות אותו לשכונות הפלסטיניות ממזרח לו.

### iii. הימנעות מתכנון למגורים

כפי שצוין לעיל התוכנית מקדמת בעיקר שטחי תעסוקה ומסחר וכוללת 166 יחידות דיור בלבד. זאת כאשר מצוקת הדיור במזרח ירושלים בשל המחסור בשטחים בייעוד מגורים שוברת שיאים<sup>4</sup>. יתר על כן, גם ההקצאה המועטה למגורים נעשתה – כך על פי עורכי התוכנית – כדי שלפרויקט תהיה כדאיות כלכלית ולא מתוך בחינה של צרכי המגורים באזור שכלל לא נעשתה.

בדיון בקידום התוכנית הביעה מתכנתת מחוז ירושלים ויו"ר הוועדה המחוזית שירה תלמי אי נחת מכך שהתוכנית בכלל כוללת היצע של דירות וביררה עם עיריית ירושלים אם אין אפשרות להגביל או לבטל זאת: "מלכתחילה לא היה מדובר על יחידות דיור... מה שחשבנו שיכול להתאים... זה מין מגורים תומכי תעסוקה, מעונות סטודנטים, דברים כאלה. זה נראה לנו יותר משתלב בבניינים האלה מאשר דירות רגילות של משפחות".

תמוה שבאזור מרכזי כל כך של ירושלים – בסמוך לעיר העתיקה ובחיבור שבין שתי שכונות מגורים לא מקודמת תכנית המאזנת יותר בין שימושי הקרקע השונים וכוללת תמהיל ראוי של שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה כפי שנעשה למשל בתוכניות במע"ר של מערב העיר.

יתר על כן גבולות התוכנית שורטטו כך שהם אינם כוללים שטח משמעותי בתוכנית. התוכנית מסמנת להרחבה את הכבישים עתמאן בן עפאן וד'ו אלנורייך אולם באופן מוזר מאוד השטח שנמצא ביניהם – ובפרטי המגרשים שלאורך שני הכבישים – הוצאו מתחום התוכנית. בתוכנית האב שעיריית ירושלים מכינה לואדי ג'וז השטח הזה מסומן כמיועד למגורים. כדי לממש את האפשרות הזו נדרשת שם תוכנית מתאר מפורטת אבל כאמור התוכנית המפורטת משמיטה את האזור. העירייה אמנם שכרה צוות תכנון שאמור להכין תכנית מתאר מפורטת אחרת לאזור המגורים אולם העבודה הזו נמצאת בתחילתה ויש לראות אם תבשיל.

### iv. חיבור שטח התכנית למערב העיר ולא למזרחה. האם התוכנית נועדה לשרת את טבעת ההתנחלות מסביב לערי העתיקה?

שטח התוכנית נמצא בין מתחם כרם ג'עוני בשייח ג'ראח בו ארגוני מתנחלים פועלים לפנות כ-35 משפחות פלסטיניות<sup>5</sup> לבין החלק הצפון מזרחי של העיר העתיקה. יתר על כן, כפי שצוין בחלק הקודם

<sup>3</sup> תמליל מדיון בוועדה המחוזית בתאריך 14 במרץ, 2022.

<sup>4</sup> תוכנית המתאר של רוב השכונות הפלסטיניות בירושלים הן משנות ה-80 וה-90 של המאה שעברה ומאז שנת 2005 לא אושרה תכנית מתאר מפורטת לשכונה במזרח העיר. בסקר שערך מכון ירושלים בקרב תושבי מזרח ירושלים חוסר היכולת למצוא דירות שנבנו בהיתר סומנה כבעיה הקשה ביותר עימה הם מתמודדים. בשל היעדרן של תוכניות מתאר ראויות למעלה משליש מאוכלוסיית מזרח ירושלים נדחקה אל מעבר לגדר הפרדה. במקביל היקף הריסות הבתים בשל בניה ללא היתר הכפיל את עצמו בשנים האחרונות. לקריאה נוספת על האופן שבו מדיניות התכנון של ישראל מדירה את השכונות הפלסטיניות של העיר ראו את דוח עיר עמים "התעלמות מתוכנית – כיצד יועלמו השכונות הפלסטיניות בירושלים בתוכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2040".

<sup>5</sup> זה המתחם שבו מתגוררות גם ארבע המשפחות הפלסטיניות שלקראת דיון של בית המשפט העליון בפניוין בחודש מי 2021 פרצה בשכונה מחאה עממית שמשכה אליה תומכים מרחבי מזרח ירושלים ומקומות נוספים. בית המשפט דחה את הדיון שתוכנן למאי על רקע האווירה המוחה שהסלימה לסבב לחימה בעזה ומהומות ברחבי המדינה. רק במרץ 2022 פרסמו השופטים את פסק הדין שלהם שקבע שהמשפחות הפלסטיניות יוכלו להישאר בבתיהן עד שיתקיים הליך הסדר מקרקעין אצל פקיד ההסדר.

של נייר זה התוכנית כוללת את רחוב עותמן בן עפאן שמחבר בין ואדי ג'וז ומתחם כרם ג'עוני אבל מותירה באופן מוזר את השטח שלאורכו כ"חור" שאינו זוכה לתכנון. על כן נשאלת השאלה מדוע הרחוב עצמו כן נכלל בתוכנית.

מהדיונים בתוכנית עולה שלעיריית ירושלים חשוב ליצור באמצעות רחוב עותמן בן עפאן חיבור תחבורתי מואדי ג'וז מערבה תוך שהיא מתעלמת מהצורך לחבר את המתחם לכיוון מזרח.

מכיוון שרחוב עתמאן בן עפאן מוביל ממתחם כרם ג'עוני בשייח ג'ראח מזרחה לא רק אל ואדי ג'וז אלא עד לעיר העתיקה, קיים חשש שהתוכנית נועדה להרחיב את טבעת ההתנחלויות שבתוך השכונות הפלסטיניות מסביב לעיר העתיקה, ולביסוס ההתנחלות מצפון-מזרח לעיר העתיקה בכסות של פיתוח כלכלי. בימים אלו עיריית ירושלים ורשות הטבע והגנים פועלות ביחד עם עמותת המתנחלים אלע"ד כדי לחבר את מערב ירושלים אל החלק הדרומי של העיר העתיקה דרך התנחלויות אלע"ד שבסילוואן.<sup>6</sup> התכנית בואדי ג'וז עלולה להיות מהלך דומה באזור שמצפון-מזרח לעיר העתיקה.

---

<sup>6</sup> רשות הטבע והגנים העבירה לידי עמותת אלע"ד שטח פתוח בכניסה לסילוואן שבו החלה אלע"ד להפעיל את "החווה בגיא". בסיוע של רט"ג והרל"י אלע"ד מקיימת שם פעילויות עבור הציבור הישראלי. במקביל המדינה מקדמת באותו אזור גשר להולגי רגל ואת פרויקט הרכבל.