



## משבר התכנון בירושלים המזרחית: כיצד להבין את תופעת הבנייה "הבלתי חוקית" בירושלים

הפלסטינים של מזרח ירושלים המבקשים לבנות. כמו כן מצביע הדוח על מספר איזורים שסכנת עקירה מרחפת מעל התושבים. כמו כן, סוקר דוח זה את פעולותיהם של אירגונים לא ממשלתיים ויוזמות קהילתיות החותרים להתמודד עם המיכשולים התכנוניים במזרח ירושלים ובסיכומו של דבר להתגבר עליהם.

דוח מיוחד זה של OCHA עוסק בתופעת הבנייה "הבלתי חוקית" של פלסטינים בירושלים המזרחית, הנובעת מכישלון הרשויות הישראליות לספק תכנון נאות לשכונות הפלסטיניות. הדוח כולל סקירה סטטיסטית של הריסות מבנים, שהוקמו ללא אישורי בנייה, על ידי רשויות ישראל משנת 2000 ומפרט את הקשיים המרכזיים עימם נאלצים להתמודד תושביה

בבנייה על שטחם ללא אישור, וזאת במטרה לספק את צרכי הדיור שלהם. לפחות 28% מהבתים הפלסטיניים בירושלים המזרחית נבנו תוך הפרה של דרישות התכנון ויעוד הקרקע (zoning) מטעם הרשויות הישראליות. על סמך נתוני האוכלוסין מייצג שיעור זה כ-60,000 פלסטינים מכלל אוכלוסיית ירושלים המזרחית, שבתיהם עלולים ליהרס ע"י הרשויות הישראליות. זוהי הערכה מתונה והמספרים האמיתיים עשויים להיות גדולים הרבה יותר.

### המשך הריסות הבתים בירושלים המזרחית

מאז 1967 הרסו הרשויות הישראליות אלפי מבנים בבעלות פלסטינית בשטח הפלסטיני הכבוש, כולל כ-2,000 בתים בירושלים המזרחית.

על פי הסטטיסטיקה הרשמית הרסה ישראל בשנים 2000-2008 יותר מ-680 מבנים בבעלות פלסטינית בירושלים המזרחית, בשל היעדר אישורי בנייה. מתוכם, כ-90 מבנים נהרסו ב-2008 ו-400 פלסטינים נעקרו מבתיהם. ב-2009 תיעדה OCHA הריסת 19 מבנים בבעלות פלסטינית בירושלים המזרחית, בשל היעדר אישורי בנייה, בתוכם 11 מבנים מאוכלסים. כתוצאה מכך נעקרו מבתיהם 109 פלסטינים, בתוכם 60 ילדים.

סכנת הריסה המונית המרחפת מעל אזורים מסוימים בירושלים מעוררת חשש מיוחד. למשל, הוצאתם לפועל של צווי הריסה באזור תל אל פול בבית חנינא, ח'לת אל-עין בא-טור, אל-עבאסייה בא-טורי, ואדי יאסול בין ג'בל מוכבר וא-טורי, תשפיע בסך הכל על 3,600 בני אדם<sup>3</sup>. באזור אל-בוסתאן בשכונת סילואן, שזכה לחשיפה ניכרת בתקשורת, נמצאים 90 בתים בסכנת הריסה שמשמעותה עקירת כ-1,000 פלסטינים נוספים מבתיהם. בנוסף, עומדים כ-500 מתושבי שיחי ג'ראח בפני פינוי, משום שבתיהם בנויים על קרקע שמתנחלים ישראלים מערערים על הבעלות עליה.

ב-1967 כבשה ישראל את הגדה המערבית, וסיפחה באורח חד צדדי 70.5 קמ"ר מתוך השטח הכבוש ששולב, בהמשך לכך, בעיר ירושלים. סיפוח זה מנוגד למשפט הבינלאומי ולא מוכר ע"י מועצת הביטחון של האו"ם או המדינות החברות בו.<sup>2</sup> ללא קשר לסיפוח שטח זה על ידי ישראל, מהווה ירושלים המזרחית חלק מהשטח הפלסטיני הכבוש ותושביה מוגנים ע"י המשפט הבינלאומי ההומניטרי (IHL).

לאורך שנות הכיבוש הטילה ישראל הגבלות משמעותיות על הפיתוח הפלסטיני בירושלים המזרחית. יותר משליש מהשטח שסופח לישראל, כולל ירושלים המזרחית, הופקע לשם הקמת התנחלויות ישראליות. זאת למרות שהמשפט הבינלאומי ההומניטרי אוסר על העברת אזרחים לשטח כבוש. רק 13% מהשטח שסופח הוקצה ע"י הרשויות הישראליות לבנייה פלסטינית, ורק בו יכולים הפלסטינים להשיג היתרי בנייה. אולם, חלקו הגדול של השטח כבר בנוי, אחוזי הבנייה המותרים על פי חוק מוגבלים ותהליך קבלת ההיתר מסובך ויקר.

יתירה מכך, מספר היתרי הבנייה המוענקים לפלסטינים בשנה אינו מספק את הדרישה לדיור והפער בין צרכי הדיור, המבוססים על קצב גידול האוכלוסייה, והבנייה המותרת מוערך בכ-1,100 יחידות דיור בשנה.

כתוצאה מכך מתמודדים תושביה הפלסטיניים של ירושלים המזרחית עם מחסור חמור בדיור הנובע מכישלונה של ישראל לספק תכנון נאות לשכונות הפלסטיניות. מחסור זה הוחרף בשנים האחרונות בגלל המספר הרב של פלסטינים ירושלמים שחזרו לעיר בעקבות הקמת הגדר, בשל החשש לאבד את מעמד התושב שלהם אם יעברו אל מחוץ לגבולות שטח השיפוט העירוני של ירושלים, כפי שנקבעו ע"י ישראל.

בשל הקשיים העומדים בפני פלסטינים המנסים להשיג אישורי בנייה מהרשויות הישראליות, ובגין היעדר חלופות סבירות, מסתכנים פלסטינים רבים

## מדיניות דומה בשטח C

המדיניות הישראלית של הריסת בתים אינה מוגבלת רק לירושלים המזרחית. מדי שנה נהרסים מאות מבנים בבעלות פלסטינית בשטח C, בשל היעדר אישורי בנייה. אלפי משפחות פלסטיניות נוספות בשטח C עומדות בפני הריסת בתיהן בעקבות צווי הריסה התלויים נגדן. למרות מספר הבדלים, קיים דמיון ניכר בין המציאות בירושלים המזרחית למציאות בשטח C: בשני האזורים מוטלות הגבלות מחמירות על בנייה פלסטינית; בשני האזורים, משפחות פלסטיניות עומדות בפני עקירה ובשני האזורים צומצם השטח המיועד להרחבת יישובים פלסטיניים.

## ההשפעה על האוכלוסייה הפלסטינית

הריסת הבתים גורמת מצוקה קשה לנפגעים. לא די בכך שהמשפחות העקורות חייבות להתגבר על המצוקה הנפשית של אובדן בתיהן, הן גם שוקעות בדרך כלל בחובות עקב אובדן המשאב החשוב ביותר שלהן- ביתן. במידה ששכרו משפחות אלה עורך דין, עליהן לשלם גם עבור הוצאות משפטיות. על המשפחות לשלם גם קנסות כבדים המוטלים ע"י עיריית ירושלים, ולעיתים מוטלים עליהן אף עונשי מאסר.

ילדים, המהווים למעלה מ-50% מהאוכלוסייה הפלסטינית, הם הנפגעים העיקריים מעקירת משפחותיהם. בתקופה שלאחר הריסת הבית סובלים הילדים מפערים בלימודים ומקשיי נגישות לשירותים חיוניים כטיפול רפואי ומים נקיים. ההשפעות לטווח הארוך כוללות תסמינים של מצוקה נפשית וירידה בהישגים בלימודים.

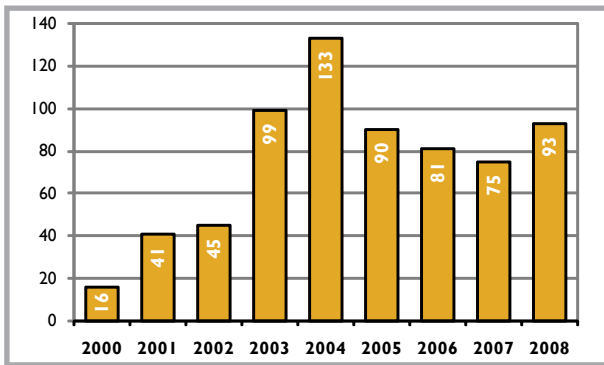
בהדגישו את ההשפעה ההרסנית של הריסות הבתים ועקירת תושבים במזרח ירושלים ע"י ישראל ציין משרד המתאם המיוחד של האו"ם במרץ 2009: "פעולות אלו פוגעות בפלסטינים מן השורה, מגבירות את המתיחות בעיר, מחבלות במאמצים לבניית אמון ולקידום מו"מ ומנוגדות למשפט הבינלאומי ולהתחייבויותיה של ישראל".<sup>4</sup>

אירועי הזמן האחרון מצביעים על כך שעיריית ירושלים תמשיך, ואולי אף תאיץ, את מדיניות הריסת הבתים.<sup>5</sup>

## המלצות

ישראל, ככוח כובש, חייבת לספק את צרכיה הבסיסיים של האוכלוסייה הפלסטינית בשטח הכבוש. כדי לעמוד בהתחייבות זו על הרשויות הישראליות להקפיד לאלתר את צווי ההריסה התלויים ועומדים ולהכין תוכנית מתאר שתהווה מענה למשבר הדיור של האוכלוסייה הפלסטינית בירושלים המזרחית. בה בעת יש לתמוך בסוכנויות וארגונים הפועלים לסיפוק הצרכים המידיים והצרכים ארוכי הטווח של המשפחות שנעקרו מבתיהן. בנוסף, יש לסייע ליישובים פלסטיניים המנסים להתמודד עם הגבלות הבנייה באמצעות בנייה לעזרה משפטית, יוזמות תכנון וסינגור.

## הריסת בתים בשל היעדר אישורי בנייה בירושלים המזרחית



תרשים 1: הריסות מבנים בירושלים המזרחית, 2000 - 2008

מגורים מאוכלסים. כתוצאה מכך נעקרו מבתיהם יותר מ-100 פלסטינים, בתוכם 60 ילדים. ההריסות התבצעו ברחבי ירושלים המזרחית בשכונות: בית חנינא, סילוואן, ראס חמיס, ואדי ג'וז, עיסאווייה, א-טור, שייחי ג'ראח, צור באהר, בית צפאפא והעיר העתיקה.

בשנת 2008 הרסו הרשויות הישראליות בירושלים המזרחית כ-90 בתים בבעלות פלסטינית בשל היעדר אישורי בנייה וכתוצאה מכך נעקרו מבתיהם כ-400 פלסטינים.<sup>6</sup> זהו ממוצע ההריסות הגבוה ביותר משנת 2004, שנת "שיא" בהריסת הבתים בין השנים 2000-2008.

תרשים מס' 1 מציג את ההתפלגות השנתית של 673 הריסות בתים בירושלים המזרחית, בשנים 2000-2008, בשל היעדר אישורי בנייה.<sup>7</sup> מספר הריסות זה מהווה רבע מכלל הריסות הבתים שבוצעו ע"י ישראל בגדה המערבית באותה תקופה.<sup>8</sup>

מאז תחילת 2009 הרסו הרשויות הישראליות, בשל היעדר אישורי בנייה,<sup>9</sup> 19 מבנים בבעלות פלסטינית בירושלים המזרחית, בתוכם 11 מבני

### עקירת תושבים פלסטינים כתוצאה מהריסת בתיהם על ידי רשויות ישראל

בעקבות המדיניות הישראלית של הריסת בתי פלסטינים שנבנו ללא אישורי בנייה, נעקרים מבתיהם בכל שנה מאות פלסטינים המתגוררים במזרח ירושלים ובשטח C. אלפי פלסטינים אחרים חיים בצל סיכון מתמיד של עקירה בשל צווי הריסה התלויים ועומדים.

לא נערך מחקר מקיף הבוחן את מצבן של משפחות פלסטיניות עקורות בשטח הפלסטיני הכבוש. אולם, ארגונים וסוכנויות הפעילים בנושאים הקשורים לעקירה מציינים כי יש לתופעה זו השפעות רחבות טווח. משפחות שנעקרו נקלעות בדרך כלל לקשיים כלכליים, בעיקר בירושלים המזרחית, בה שני שלישים מהאוכלוסייה חיה בעוני.<sup>10</sup> בנוסף להפסדים הכלכליים הנובעים מתשלום קנסות, הוצאות משפטיות ואובדן ההשקעה בבית שנהרס, עלולות המשפחות לאבד גם את תכולת בתיהן. על המשפחות העקורות מוטל גם העול הכלכלי הנוסף של תשלום שכר דירה, המגביר את הלחץ על משאביהן הכספיים המדולדלים ממילא.

בד בבד עם המצוקה הנפשית ונטל החובות כתוצאה מהריסות בתיהן, יש למשפחות העקורים בירושלים המזרחית רק מעט חלופות דיוור, מאחר והקרקע עליה בנו היא עיקר רכושם ובנוסף, גם ידידיהם וקרוביהם מתגוררים בתנאי צפיפות.

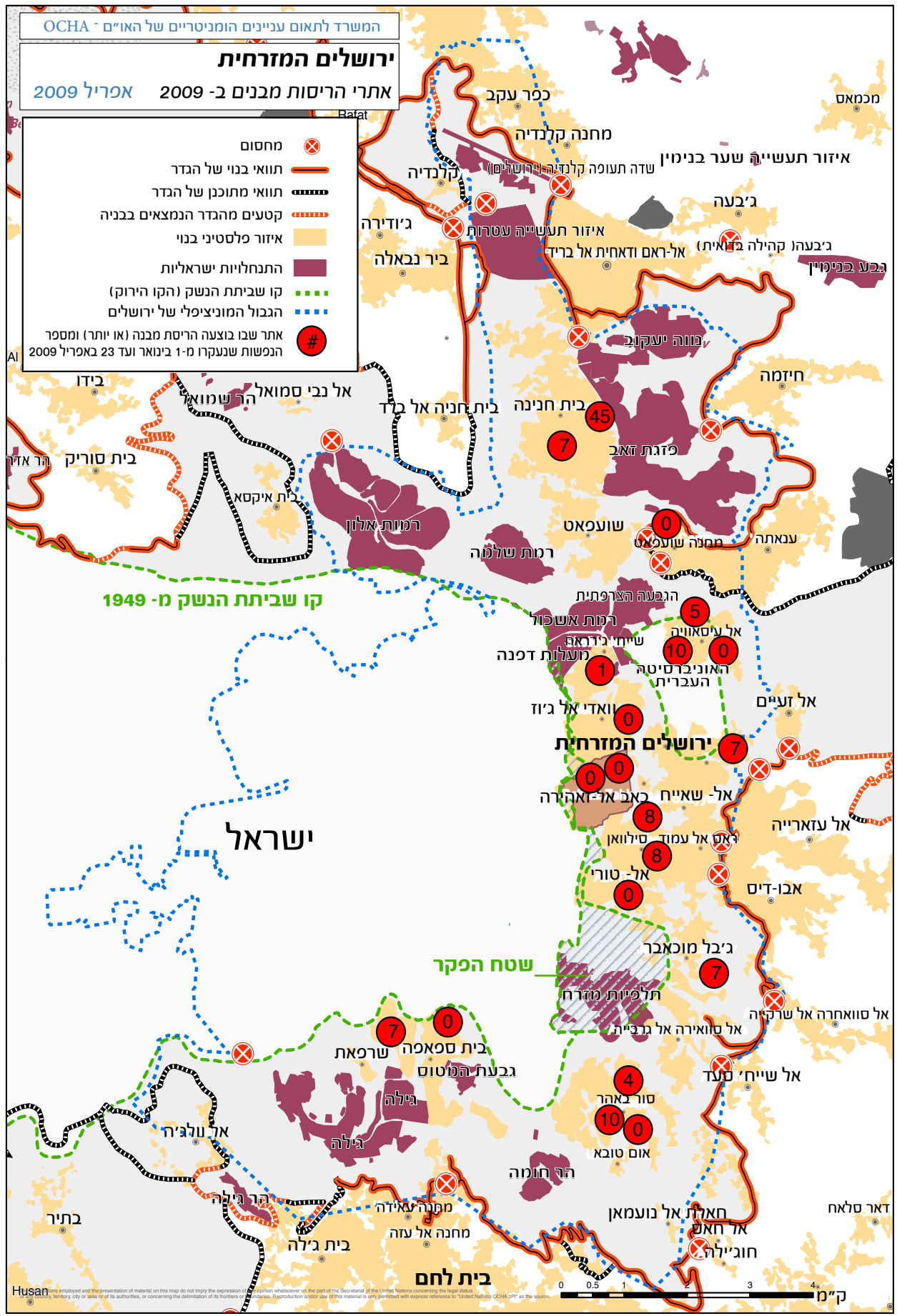
ב-2007 ערכו מרכז הייעוץ הפלסטיני (PCC), האירגון הבריטי SAVE THE CHILDREN ואגודת הרווחה המקומית (PWA) סקר אודות פלסטינים שבתיהם נהרסו מסיבות שונות - כולל פעולות צבאיות, היעדר אישורי בנייה או ענישה - בגדה המערבית וברצועת עזה. מהמחקר עולה כי הריסת הבית מלווה בדרך כלל בתקופה ארוכה של אי-יציבות; יותר מ-71% מהמשפחות שנסקרו דיווחו כי מאז שביתם נהרס הם העתיקו את מקום מגוריהן פעמיים, ולמעלה ממחציתן דיווחו כי לפחות במשך שנתיים לא היה להן מקום מגורים קבוע.<sup>11</sup>

ההשפעה על ילדים, בשל היותם פגיעים במיוחד, אף קשה יותר כתוצאה מעקירת משפחותיהם. לאחר העקירה ניכרים אצל הילדים ירידה ברמת הישגים בלימודים, ירידה ברמת החיים ונגישות מוגבלת לשירותים בסיסיים כבריאות ומים. הסקר העלה כי בעיות רגשיות והתנהגותיות נמשכות פרקי זמן העולים על חצי שנה מאז הריסת הבית. תסמיני המצוקה הנפשית שנמצאו אצל ילדים כוללים, בין השאר: תוקפנות מוגברת, דיכאון, קשיי ריכוז והרטבה. ניכרת גם פגיעה ארוכת טווח בלימודים, הכוללת ירידה בהישגים ונשירה מוקדמת ממערכת החינוך.

## ירושלים המזרחית

אתרי הריסות מבנים ב- 2009 אפריל 2009

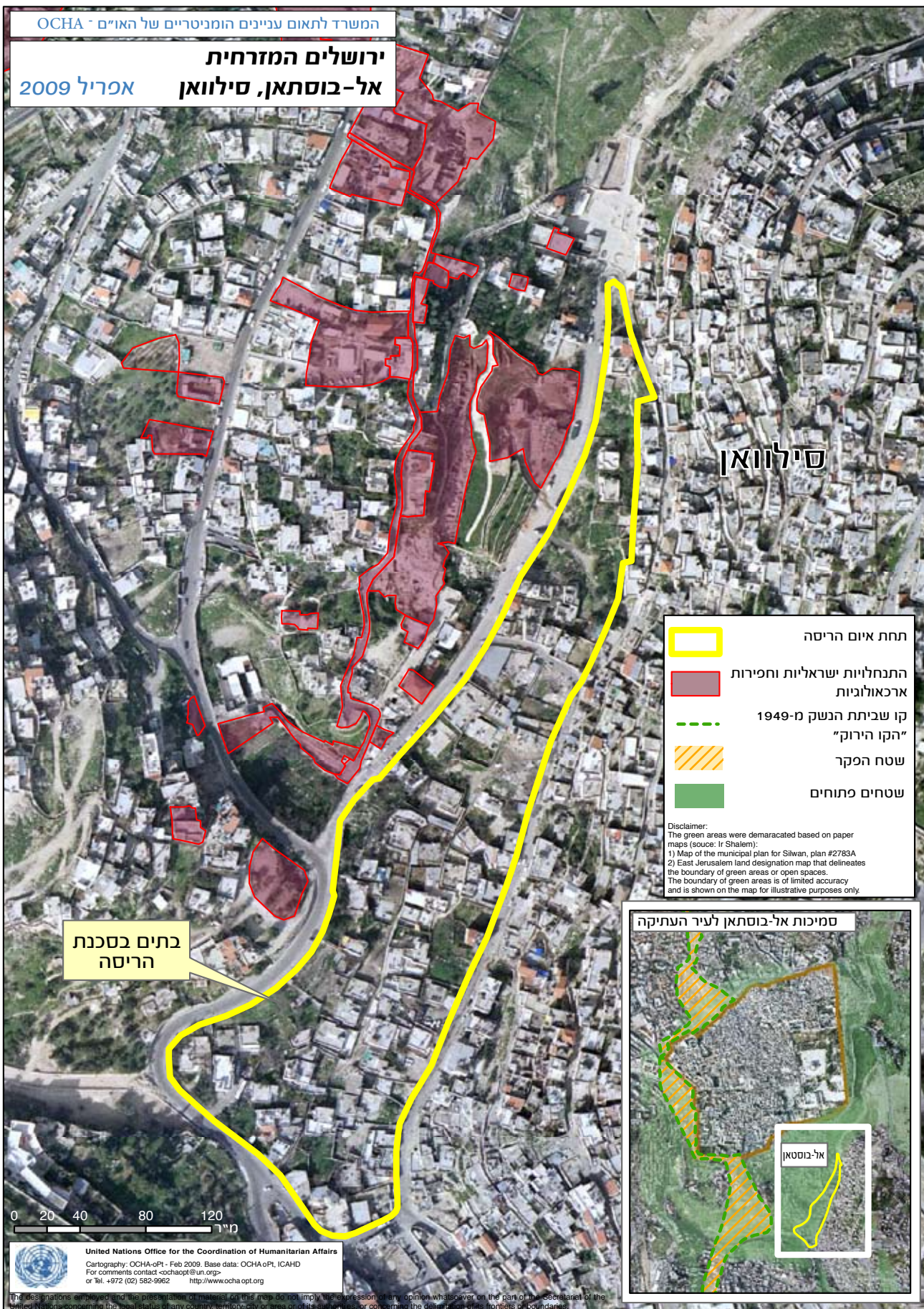
מחסום	⊗
תוואי בניו של הגדר	—
תוואי מתוכנן של הגדר	⋯
קטעים מהגדר הנמצאים בבנייה	⋯
איזור פלסטיני בנוי	■
התנחלויות ישראליות	■
קו שביתת הנשק (הקו הירוק)	⋯
הגבול המוניציפלי של ירושלים	⋯
אתר שבו בוצעה הריסת מבנה (או יותר) ומספר הנפשות שנעקרו מ-1 בינואר ועד 23 באפריל 2009	#



Husan... The use of the name of any country, city or area of its authorities, or concerning the delineation of its frontiers or boundaries, is not intended to imply the endorsement of the position of the Secretariat of the United Nations concerning the legal status of any territory, city or area of its authorities, or concerning the delineation of its frontiers or boundaries. Reproduction and/or use of this material is only permitted with express reference to "United Nations OCHA, 2009" as the source.

# ירושלים המזרחית אל-בוסתאן, סילוואן

אפריל 2009



## תיאור מקרה 1: הריסת בתים המונית מאיימת על אזור אל-בוסתאן בסילוואן<sup>12</sup>

על יותר מ-1,000 פלסטינים מרחפת סכנה לאובדן בתיהם אם תמשיך עיריית ירושלים בתוכניתה לפנות שטחים שבהם קיימת בנייה "לא חוקית", באזור אל-בוסתאן בסילוואן, השוכן מדרום לחומת העיר העתיקה.

מאז סוף שנות ה-70 ייעדה עיריית ירושלים את כל שטח אל-בוסתאן כשטח "פתוח" ו"ירוק" שהבנייה בו אסורה כליל. אולם, כיוון שאיזור זה מהווה את שטח ההתרחבות הטבעי של כפר סילוואן נבנו בו בתים. לגבי 90 הבתים השוכנים בשטח ה"ירוק" הוצאו צווי הריסה. ל-90 מתוך הבתים השוכנים בשטח ה"ירוק" הוצאו צווי הריסה. לאחרונה הודיעה עיריית ירושלים כי נכון לעכשיו אין לה כל כוונה להרוס את 21 הבתים באל-בוסתאן בהם התגוררו פלסטינים קודם ל-1992, כולל 7 עד 11 בתים שנבנו לפני שנת 1977.<sup>13</sup>

לדברי עורך הדין של התושבים, ניסו תושבי המקום לקבל אישורי בנייה, בין 1977 ו-2005, אולם ניסיונותיהם כשלו בשל הגדרת השטח כ"ירוק", שם כל בנייה אסורה. ב-2005, לאחר שנודע להם כי מהנדס העיר הורה ב-2004 על "הסרת מבנים בלתי חוקיים"<sup>14</sup> באל-בוסתאן, בהמשך לתכניות אחרות של העירייה, הציגו תושבי אל-בוסתאן תכנית מתאר בניסיון לשנות את יעוד השטח מ"ירוק" ל"אזור מגורים". בעוד התכנית, עבורה שילמו התושבים \$77,000, נבדקת, בוצעו רוב צווי ההריסה<sup>15</sup>. ב-17 בפברואר 2009 דחתה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה את התכנית שהוגשה ע"י תושבי אל-בוסתאן, ובכך נסללה הדרך לביצוע צווי ההריסה התלויים ועומדים. ב-22 בפברואר 2009 סקר צוות של העירייה, מלווה בכוחות ביטחון הישראליים, את בתי אל-בוסתאן, מה שגרם לתושבים לחשוש כי הריסת בתיהם קרובה.

ההיקף הנרחב של עקירת התושבים הצפויה, עקב הריסת המבנים, עורר דאגה בקרב קבוצות הפועלות למען זכויות אדם ובקרב הקהילה הדיפלומטית. בתגובה לתוכניות להריסת הבתים בסילוואן מתחה מזכירת המדינה של ארה"ב ביקורת על ישראל והצהירה כי "ברור שפעולות מסוג זה אינן מסייעות ואינן תואמות להתחייבויות במסגרת מפת הדרכים"<sup>16</sup>. מאז דחיית התכנית המתאר שהוגשה על ידי התושבים הפלסטינים, לא בוצעו הריסות בתים נוספות ע"י העירייה, אך האיום לגביהם שריר וקיים. במרץ 2009 הצהיר ראש עיריית ירושלים, ניר ברקת: "יהיה זה הוגן להניח כי (בסופו של דבר) לא יהיה אזור מגורים באל-בוסתאן."<sup>17</sup>

## התנאים לבנייה בירושלים המזרחית

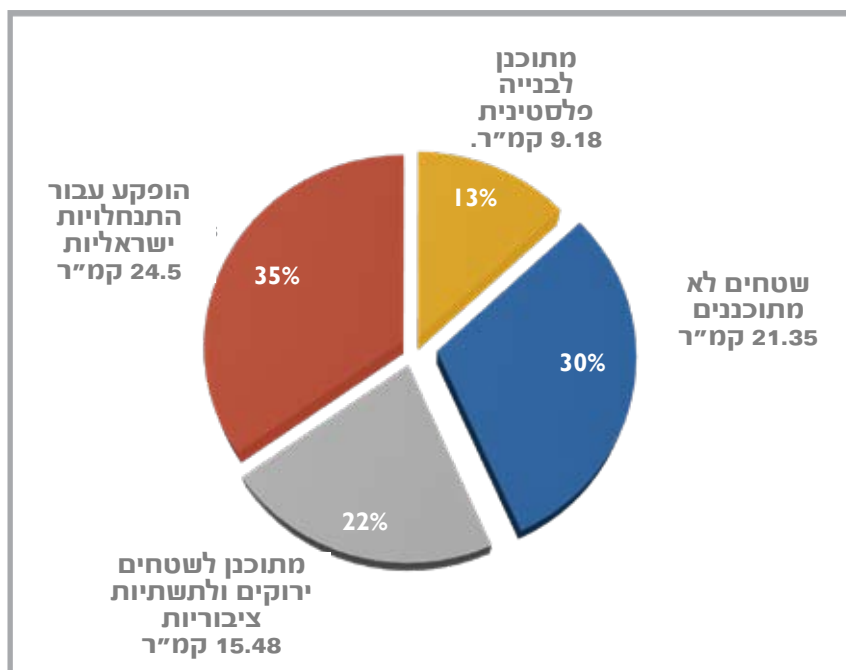
בצלם, ארגון ישראלי לזכויות אדם, מרבית הקרקע המופקעת הייתה בבעלות ערבית פרטית.<sup>20</sup> יותר מ-195,000 מתנחלים ישראליים מתגוררים כעת בהתנחלויות בירושלים המזרחית.<sup>21</sup>

ל-35% מתוך 70.5 קמ"ר (24.7 קמ"ר) קיימת תוכנית מתאר שאושרה ע"י הוועדה מחוזית בירושלים.<sup>22</sup> לגבי 30 האחוזים הנותרים (21.3 קמ"ר) אין תוכנית מאז 1967 (לגבי אזורים אחדים נערכת בימים אלה תוכנית שטרם אושרה).

ב-1967 כבשה ישראל את הגדה המערבית וסיפחה באורח חד צדדי 70.5 קמ"ר מתוך השטח הכבוש, ששולב בתחומה המוניציפלי של ירושלים, וכיום נקרא "ירושלים המזרחית". סיפוח זה מנוגד למשפט הבינלאומי ולא מוכר ע"י מועצת הביטחון של האו"ם או המדינות החברות בו.<sup>18</sup>

35% משטח זה (24.5 קמ"ר) הופקעו לשם הקמת התנחלויות ישראליות, זאת למרות שהמשפט הבינלאומי ההומניטרי אוסר על העברת אזרחים של המדינה הכובשת לתוך השטח הכבוש.<sup>19</sup> לפי

שנית, במידה ולא קיימת בשטח תשתית ציבורית (כבישים, מערכות מים וכיוב), לא יתקבלו אישורי בנייה, למרות האישור שקיבלו תוכניות הבנייה המפורטות. על פי החוק הישראלי לתכנון ובנייה מ-1965 אסורה הבנייה באזורים שאין בהם תשתית נאותה. פיתוח התשתית הציבורית נותר באחריותה של עיריית ירושלים; אולם, מעט מאוד משאבים הוקצו למטרה זו בירושלים המזרחית. כתוצאה מכך, אסורה הבנייה באזורים נעדרי תשתית ציבורית, גם אם הם מתוכננים לבנייה.



שלישית, הליכי התיכנון (zoning) באזורים פלסטיניים של ירושלים המזרחית מגבילים את אחוזי הבנייה ובכך מצמצמים את מספרם וגובהם של המבנים שניתן לבנות על כל חלקה נתונה. במקרים רבים הצפיפות המותרת היא כמחצית (ולעתים אף הרבה פחות) מזו המותרת בהתנחלויות בירושלים המזרחית או במערב העיר.<sup>24</sup>

בנוסף לקשיים שצוינו לעיל, עלותו של אישור הבנייה מהווה מכשול נוסף. עלות הבקשות לקבלת אישורי בנייה זהה לכל מבני המגורים בירושלים המזרחית ובמערבית, והיא מחושבת על פי גודל הבניין המוצע ושטח המגרש. העלות הגבוהה ומהווה לגבי פלסטינים רבים גורם מרתיע. לדוגמה, עלות אישור בנייה לבניין קטן בשטח 100 מ"ר על מגרש בן 500 מ"ר מגיעה בערך ל-74,000 ש"ח (\$17,850 בקירוב).<sup>25</sup>

שלא כמו בירושלים המערבית ובהתנחלויות בירושלים המזרחית<sup>26</sup>, הבנייה הפלסטינית בירושלים המזרחית היא בדרך כלל בנייה בהיקף קטן, המבוצעת ע"י בני משפחה אחת או כמה משפחות בצוותא. בנוסף לכך, משמעותן של ההגבלות על צפיפות הבנייה החלות על השכונות הפלסטיניות היא שניתן לבנות פחות יחידות דיור

תרשים מס.2. יעוד הקרקע בירושלים המזרחית

מתוך 24.7 קמ"ר, לגביהם קיימות תוכניות, כ-15.5 קמ"ר (63%) מוגדרים או כ"שטחים ירוקים" שהבנייה בהם אסורה או כשטחים לצורכי ציבור כגון דרכים ותשתיות אחרות. נותרו רק 9.2 קמ"ר, (כ-13% משטח ירושלים המזרחית) הזמינים לבנייה פלסטינית, שחלק גדול מהם כבר בנוי, ואפילו באזורים אלה נתקלים הפלסטינים בקשיים המעכבים את השגת אישורי הבנייה הנחוצים.

ראשית, לפני התחלת בנייה על מגרש ריק, הכלול ב-24.7 הקמ"ר בעלי תוכנית המתאר, יש לערוך תוכנית מפורטת של השטח החייבת באישור. על התכנית להצביע על החלקים שיוקצו לצורכי ציבור (דרכים ותשתיות אחרות), לשטחים ירוקים ולבנייה פלסטינית פרטית.

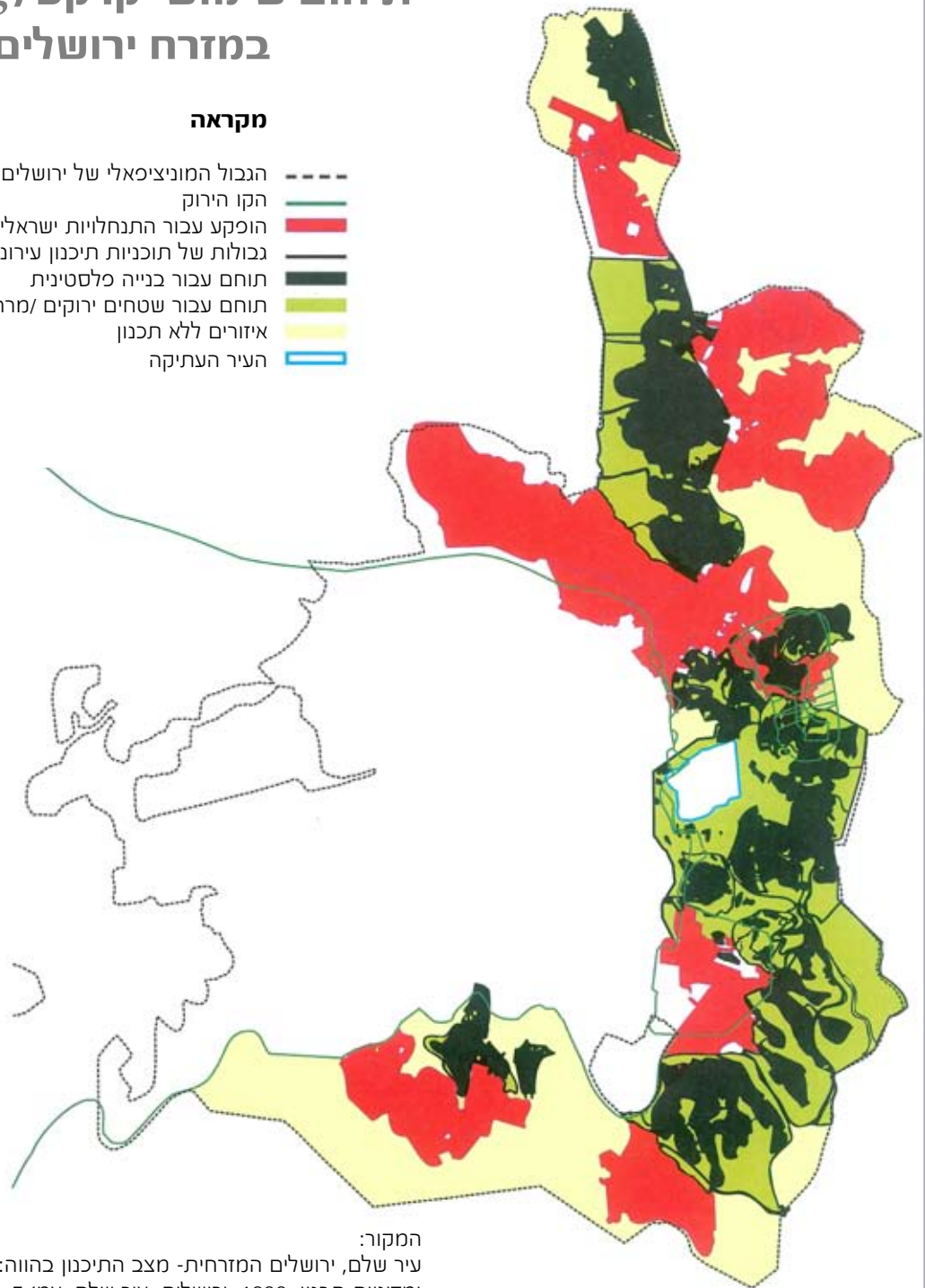
למרות שהדרישה להקצאת קרקע לצורכי ציבור ולשטחים ירוקים היא דרישה תכנונית מקובלת, מצב הבעלות על הקרקע בירושלים המזרחית מקשה מאוד על מילוייה: רוב השטח מחולק לחלקות פרטיות קטנות שיש צורך לאחדן כדי לאפשר הקצאה הוגנת של קרקע לצורכי ציבור ולשטחים ירוקים. הקושי לפתור את סוגיית הבעלות על הקרקע עיכב את הכנתן של תוכניות מתאר מפורטות לאזורים רבים בירושלים המזרחית.<sup>23</sup>



## תיחום שימושי קרקע (Zoning) במזרח ירושלים

### מקראה

- הגבול המוניציפאלי של ירושלים -----
- הקו הירוק -----
- הופקע עבור התנחלויות ישראליות -----
- גבולות של תוכניות תיכנון עירוניות -----
- תוחם עבור בנייה פלסטינית -----
- תוחם עבור שטחים ירוקים/מרחבים פתוחים -----
- איזורים ללא תכנון -----
- העיר העתיקה -----



המקור:

עיר שלם, ירושלים המזרחית- מצב התיכנון בהווה: סקר תוכניות עירוניות ומדיניות תכנון, 1999, ירושלים: עיר שלם, עמ' 7

המזרחית) גבוהה מזה של מ"ר בכנינים גדולים יותר הנבים על שטח בגודל זהה. לדוגמה עלות האישור לכניית בניין הגדול פי 4 מהכנין בדוגמה הקודמת, בעל שטח בנוי של 400 מ"ר, על מגרש באותו גודל, תהיה יקרה פי שניים בערך, כ-157,000 ש"ח (\$ 37,380).

במבנה המוצע, לעומת אזורים ישראליים בהם צפיפות הבנייה המותרת (וצפיפות האוכלוסין) גבוהה יותר. כתוצאה מכך מותר לבנות פחות יחידות דיור על שטח נתון ולכן עלות אישור הבנייה מתחלקת בין פחות בני אדם. לפיכך, בשל האופן שבו מחשבים את העלויות, עלותו של רישיון בנייה למ"ר במבנים קטנים (האופייניים לירושלים

## תיאור מקרה 2: הריסת בתים לשם הרחבת התנחלות

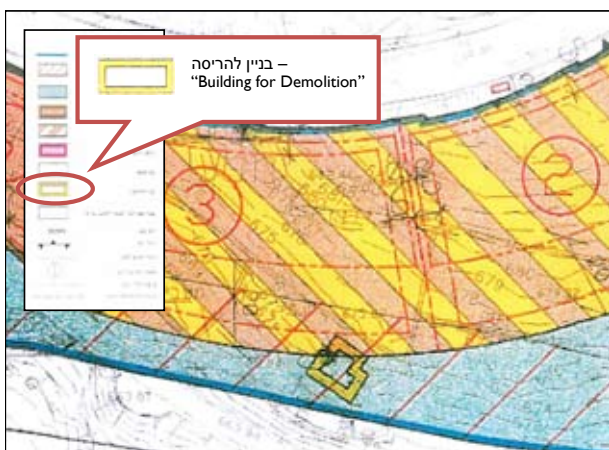
התנחלות תלפיות מזרח

א-סוואחרה אל גרבייה

ביתו של מחמוד אל-עייאן

צילום: ג'יימס ודריל

מר מחמוד עליאן ומשפחתו מתגוררים מדרום להתנחלות תלפיות מזרח. הבית, השוכן על גבעה מצפון לשכונת צור באהר, נבנה על ידו ב-1963 לפני הכיבוש הישראלי של ירושלים המזרחית. ב-1999 בנה מר עליאן תוספת בת 81 מ"ר לביתו, ללא קבלת אישור, כדי לשכן את משפחתו המתרחבת.



סמוך להשלמת בניית התוספת, בספטמבר 1999, קיבל מר עליאן זימון לבית המשפט בגין בנייה ללא אישור. בית המשפט גזר עליו קנס של 20,000 ש"ח (כ-4,700\$) אותו שילם לשיעורין, ונתן לו תקופה של שנה וחצי להשגת האישור הנדרש. ב-2000 פנה לעירייה ובירר איך יוכל להפוך את תוספת הבנייה לחוקית. לדברי מר עליאן נאמר לו כי אין דרך להפוך את הבנייה לחוקית כיוון שביתו ממוקם ב"שטח ירוק". מר עליאן לא שמע מן העירייה דבר במשך שמונה שנים.

לקוח מתוך תוכנית ההרחבה של התנחלות תלפיות מזרח, המצביע על כך כי ביתו של מר מחמוד עליאן מתוכנן להריסה.

בינואר 2009 קיבל מר עליאן הודעה מן העירייה כי עליו להרוס את ביתו. ב-22 בפברואר 2009 הוא זומן לבית המשפט. בעודו מתכוון להופעתו בבית

המשפט הלך לעירייה, שם הסתבר לו כי התנחלות תלפיות מזרח קיבלה אישור סופי להתחיל בבניית 180 יחידות דיור ב"שטח הירוק" מסביב לביתו. בתוכנית<sup>27</sup> צוין כי ביתו של מר עליאן, (לא רק תוספת הבנייה) מיועד להריסה כדי לפנות מקום להרחבת התנחלות תלפיות מזרח. מר עליאן מעולם לא קיבל צו הריסה לבית המקורי שבנה ב-1963.

הדיון המשפטי בעניינו נדחה עד יוני 2009. עד עתה הוציא מר עליאן סך כולל של 50,000 ש"ח (כ-12,000\$) לכיסוי הוצאות המשפט ולתשלום הקנס לעירייה. אם תבוצע הריסת ביתו של מר עליאן יגרום הדבר לעקירתם של תשעה בני אדם, בתוכם מר עליאן, אשתו הרהר, ארבעת ילדיהם, שתי אחיותיו ואימו.

במקרים אלה נאלצים התושבים לשאת בעלות הגבוהה של פיתוח תוכנית חדשה שתשנה את ייעודו של השטח מ"ירוק" ל"מגורים", לפני שיוכלו בכלל לפנות לקבלת אישור בנייה. מצב דומה קיים באזורים בירושלים המזרחית שעדיין לא קיימת לגביהם תוכנית מתאר.

פלסטינים הבונים ללא אישורים מסתכנים בהריסת בתיהם ובעונשים נוספים, כולל קנסות כבדים, החרמת ציוד לבנייה ואפילו עונשי מאסר. בין 2001 ל-2006 גבתה עיריית ירושלים 25.5 מיליון ₪ (6.07 מיליון \$) בממוצע שנתי מקנסות הקשורים לבנייה ללא רישיון.<sup>30</sup> עונשים אלה אינם פוטרים את בעלי המבנה מקבלת אישור בנייה.

תהליך קבלת אישורי הבנייה יכול להימשך שנים אחדות, ואין כל ערובה כי יתקבלו. לפי מידע שקיבלה OCHA מעיריית ירושלים, בין השנים 2003 ל-2007 הוכפל מספר הבקשות לקבלת אישורי בנייה (283 לעומת 138), אולם מספר האישורים שהונפקו נותר כמעט כשהיה – בין 100 ל-150<sup>28</sup>. בגין העלויות, העיכובים הממושכים, וחוסר הוודאות הכרוך בתהליך קבלת האישור בונים פלסטינים רבים בתים, על אדמה פרטית שבבעלותם, מבלי לקבל אישורי בנייה.

תופעת הבנייה ה"בלתי חוקית" אינה מוגבלת רק ל-13% משטחי ירושלים המזרחית, לגביהם יכולים פלסטינים להגיש בקשה לקבלת אישורי בנייה. לדוגמה, במרבית האזורים צפופי האוכלוסין מסביב לעיר העתיקה, כמו סילוואן וא-טורי, הוגדרו שטחי ההתרחבות הטבעית של השכונות הפלסטיניות כשטח ירוק, בו אסורה הבנייה.<sup>29</sup>

### מדיניות דומה באזור C בגדה המערבית

המדיניות הישראלית של הריסת בתים אינה מוגבלת רק לירושלים המזרחית. כל שנה נהרסים מאות מבנים בבעלות פלסטינית בשטח C, בשל היעדר אישורי בנייה. אזור C, בו שולטת ישראל על תחום התכנון, מהווה כ-60% משטח הגדה המערבית ומכיל את חלק הארי של הקרקע הזמינה להרחבה טבעית של הערים והיישובים הפלסטיניים הצפופים ביותר.

סכנת עקירה מאיימת על יישובים שלמים, כדוגמת חירבת טאנה בנפת שכם ואל-עקבא בנפת טובאס, בשל צווי הריסה תלויים ועומדים. ברבעון הראשון של 2009 תיעדה OCHA הריסה של 25 מבנים בבעלות פלסטינית, כולל תשעה מבני מגורים בשטח C בגין היעדר אישורי בנייה, שגרמה לעקירת 46 פלסטינים, בתוכם 30 ילדים. ראוי לציון כי כל העקורים התגוררו בשטח E1, ממזרח לירושלים המזרחית, או בקרבתו. שטח זה מיועד להרחבת התנחלות שתחבר בין מעלה אדומים לירושלים. מבני המגורים של אחדים מהעקורים נהרסו יותר מפעם אחת במהלך תקופה זו. כמו בירושלים המזרחית חיות גם כאן אלפי משפחות פלסטיניות בצל איום מתמיד להריסת בתיהן, בהתחשב בעובדה ש-3,000 צווי הריסה תלויים ועומדים נגד מבנים בשטח C.

קיימים הבדלים בין רשויות התחיקה והתכנון בירושלים המזרחית לבין אלה בשטח C, כולל אלה המאשרות ומוציאות לפועל את צווי ההריסה. בירושלים המזרחית מפקחים עיריית ירושלים ומשרד הפנים על נושא הבנייה, ומאשרים ומפקחים על הריסת הבתים בעיר. בשטח C אחראי לכך המנהל האזרחי הישראלי. למרות ההבדלים, המציאות בשני האזורים דומה: במרבית האזורים הבנייה הפלסטינית אסורה, והופכת לעבירה פלילית בעיני הרשויות הישראליות כמעט באורח אוטומטי. בין השנים 2000 ל-2007 דחה המנהל האזרחי כ-94% מהבקשות שהוגשו ע"י פלסטינים לקבלת אישורי בנייה בשטח C.<sup>31</sup> קיים דמיון גם בהשפעותיה של מדיניות זו, שהחמורה בהן היא עקירת הנמשכת של משפחות פלסטיניות וצמצום השטח לפיתוח יישובים פלסטיניים בשטח הפלסטיני הכבוש.<sup>32</sup>

## שכירות הבנייה ה"בלתי חוקית"

צורכי הדיור לבנייה המאושרת על כ-1,100 יחידות דיור בשנה, לכל הפחות. אולם ייתכן והפער גדול אף יותר, בהתחשב בכך שחלק מהאישורים ניתנו להרחבות בנייה במבנים קיימים ולא לבניית יחידות דיור חדשות.

בשל היעדר תכנון עירוני נאות, השקעה זעומה בתשתית ציבורית ותקצוב בלתי הוגן – ירושלים המזרחית צפופה מדי והשירותים הציבוריים בה (כבישים, בתי ספר, גנים ציבוריים וכיו"ב) אינם מספקים את צורכי התושבים הפלסטיניים.<sup>37</sup> מחסור זה הוחרף בשנים האחרונות בגין המספר הרב של פלסטינים ירושלמים שחזרו לעיר כדי להימנע ממגורים ממזרח לגדר, מה שמקשה על נגישותם לשירותים העירוניים.<sup>38</sup> גורם נוסף התורם לחזרה לעיר הוא החשש לאבד את זכויות התושב בירושלים, זכויות שהרשויות הישראליות עלולות לשלול מתושבים פלסטינים המתגוררים מחוץ לגבולות ירושלים.<sup>39</sup>

לפי תוכנית המתאר המקומית לירושלים 2000, שאושרה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, 15,000 יחידות דיור לפחות, כלומר 28% מכלל בתי הפלסטינים בירושלים המזרחית, נבנו תוך הפרת יסודות התכנון (zoning). כתוצאה מכך בתייהם של כ-60,000 תושבים פלסטיניים נמצאים בסכנת הריסה. אלה הן הערכות מתונות והמספר יכול להגיע עד ל-46%.<sup>33</sup>

על פי מחקר שערכו הארגונים הלא ממשלתיים "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" – ועיר שלם, הנפיקה עיריית ירושלים, בין 1992 ל-2001, 1,400 אישורי בנייה בירושלים המזרחית, בעוד שבכפועל נבנו 6,700 מבנים.<sup>34</sup> כלומר, כ-80% מהבנייה בתקופה זו בוצעה ללא אישורי בנייה.

מספר אישורי הבנייה המונפקים בשנה אינו עונה על הביקוש הקיים לדיור ולא על הגידול השנתי בביקוש זה. הארגון הישראלי עיר עמים מדווח כי הגידול הטבעי בקרב פלסטינים בירושלים המזרחית מחייב בניית 1,500 יחידות דיור בשנה.<sup>35</sup> ב-2008 נפקו 125 אישורי בנייה שאפשרו את בנייתן של כ-400 יחידות דיור.<sup>36</sup> בעקבות זאת עומד כיום הפער בין

### תיאור מקרה 3: הריסת בתים המונית מאיימת על ואדי יאסול

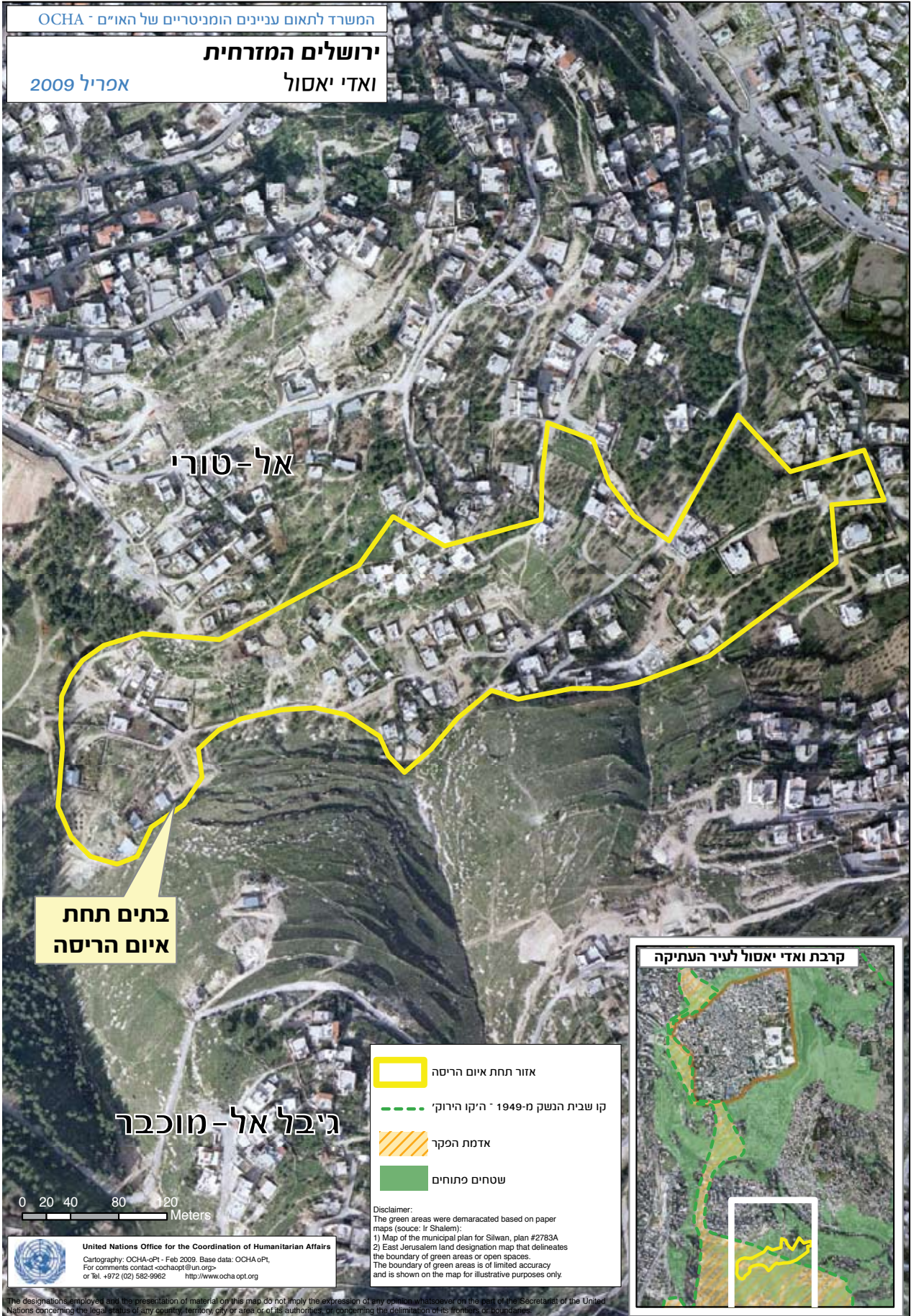
כמו באל-בוסתאן גם שכונת ואדי יסול, הממוקמת בין א-טורי לג'יבל מוכבר, נמצאת בסכנת הריסה, כיוון שבתיה נבנו באזור שהוגדר ע"י עיריית ירושלים בשלהי שנות ה-70 כ"שטח ירוק".<sup>40</sup> 400 תושבי השכונה עלולים לאבד את בתיהם אם יפעילו הרשויות הישראליות את צווי ההריסה שהוצאו לכל 55 הבתים באזור זה.<sup>41</sup>

בניסיון למנוע את הריסות הבתים הגישו התושבים תוכנית מפורטת לשכונה ב-מרץ 2004. ב-2005 עברה התוכנית את השלב הראשון בתהליך האישור מטעם וועדת התכנון המחוזית של משרד הפנים, אך נדרשו בה מספר תיקונים משמעותיים.<sup>42</sup> ב-4 בנובמבר 2008, למרות שניתן לתוכנית אישור ראשוני ולאחר שהתושבים הקדישו שנים של עבודה לעריכתה מחדש, בעלות של \$50,000, דחתה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה את התוכנית. לדברי הוועדה, התוכנית אינה תואמת את תוכנית המתאר "ירושלים 2000", השומרת על האזור כ"שטח ירוק" שהבנייה בו אסורה.<sup>43</sup> התושבים נטלו על עצמם עול כספי נוסף לתשלום שכר עו"ד כדי לערער על החלטת הוועדה.

# ירושלים המזרחית

אפריל 2009

ואדי יאסול



הוא החשש הדמוגרפי הישראלי הקשור בגודלה של האוכלוסייה הפלסטינית, כפי שמעידה המדיניות השואפת לשמור על יחס של 70% יהודים ו-30% ערבים בעיר.<sup>47</sup> מדיניות זו ניכרת בגלוי בתכנית המתאר המקומית של ירושלים 2000. התוכנית אושרה תחילה ע"י הוועדה המקומית בירושלים ב-2006, ולפי במקום קיבלה גם את אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ב-2008 והוצגה להתנגדויות. התוכנית דנה במטרת הממשלה לשמור על רוב יהודי בעיר, ומציעה דרכים לשמירת יחס של 60/40, בהיעדר סיכוי סביר להגיע ליחס הרצוי של 70/30, לאור קצב הילודה הגבוה יותר בקרב האוכלוסייה הפלסטינית.<sup>48</sup>

לפי האגודה הישראלית לזכויות האזרח, ימשך דפוס התכנון שהוצג לעיל ע"י בצלם ובמקום כיוון שתכנית 2000 "מנציחה את מדיניות האפליה (בתכנון ירושלים) בכך שאינה מספקת מספר הולם של יחידות דיור, מקורות תעסוקה ותשתיות בירושלים המזרחית".<sup>49</sup>

ארגונים ישראליים ופלסטיניים, העוקבים אחר מדיניות הריסות הבתים בבעלות פלסטינים בשל היעדר אישורי בנייה, טוענים כי לאפליה ולשיקולים פוליטיים יש תפקיד חשוב בסוגיות התכנון בירושלים המזרחית.<sup>44</sup> לדוגמה, הארגון הישראלי לזכויות אדם בצלם מצביע על כך שבעוד הבנייה בהתנחלויות בירושלים המזרחית משגשגת, לא קבעה עיריית ירושלים תכניות מתאר לאזורים הפלסטיניים. הארגון מצוין כי "כוונתן העיקרית של התוכניות המעטות שאושרו הייתה למנוע בנייה חדשה באמצעות הגדרת שטחים נרחבים כ"שטחים ירוקים", הגבלת אחוזי הבנייה בחלקות הפנויות ותיחומן אל תוך מסגרת צרה.<sup>45</sup> ההערכה של במקום היא שה"תכנון בירושלים המזרחית נסמך על שיקולים שאינם תואמים את הנורמות החוקיות, המנהליות והחוקתיות המקובלות, כגון הוגנות ממשלתית, סבירות, מידתיות והגנה על זכויות אדם".<sup>46</sup>

על פי אמיר חשין, בכיר לשעבר בעירייה, אחד מהגורמים המעצבים את מדיניות התכנון בירושלים

### שייח' ג'ראח: סכנת עקירה בגין גירוש

ב-5 במרץ 2009 הוצאו צווי פינוי תוך 10 ימים לשני בניינים, בבעלות משפחות חאנון ואל ג'אווי, בשכונת שייח' ג'ראח בירושלים המזרחית. כ-51 פלסטינים, בתוכם 22 ילדים עומדים בפני סכנת עקירה קרובה. הבניינים נמצאים באזור בו התגוררה משפחת אל-כורד, שפונתה בכוח מביתה בנובמבר 2008, לאחר שהתגוררה בו מאז שנות ה-50. פינוי משפחת אל-כורד התרחש חודשים אחדים לאחר שבית המשפט בירושלים פסק לטובת קבוצת מתנחלים שהחזיקו בקושאן (שטר בעלות) עותמני וטענו לבעלות על הקרקע עליה נבנה הבית. הבניינים של משפחות חאנון ואל-ג'אווי מושפעים מאותה החלטה של בית המשפט. למרות שעו"ד של המשפחות מצא בארכיב עותמני בתורכיה מסמכים, המעידים, לדבריו, על בעלות פלסטינית על הקרקע, כשלו הניסיונות להציג עדויות חדשות אלה בפני בתי המשפט הישראליים הרלוונטיים.<sup>50</sup> כ-500 בני אדם מתגוררים כיום בבניינים העומדים על קרקע שהבעלות עליה שנויה במחלוקת.

## יוזמות תכנון ויעוד קרקע (zoning)

תכנון המנסות לתכנן מחדש שטח בן 5,000 דונמים בירושלים המזרחית. בעוד 60% מהשטח המתוכנן נכלל ב-9.2 קמ"ר המוקצים לבנייה למגורים לפלסטינים, יתר השטח מוגדר כ"שטח ירוק" או לא תוכנן מעולם.<sup>51</sup> על כן, אם תאשר העירייה את התוכניות יוגדל השטח המיועד לבנייה פלסטינית למגורים, ולפלסטינים יהיו יותר אפשרויות של בנייה חדשה למגורים. בנוסף לתוכניות הבנייה הנרחבות, מוגשות מאות תוכניות בנייה לשטחים קטנים ע"י

ישובים פלסטיניים בשיתוף ארגונים ישראליים ופלסטיניים, כמו המרכז הבינלאומי לשיתוף פעולה ולשלום (IPCC) ובמקום מנסים לפתח תוכניות שייענו על צרכיה של האוכלוסייה הפלסטינית בירושלים המזרחית.

למרות שהשטח הזמין לבנייה פלסטינית מצומצם מאוד, נערכות עתה, לדברי במקום, שש יוזמות

## תיאור מקרה 4: עקירתה של משפחת עלי ג'ומעה מסוואחרה אל-גרבייה



צילום: ג'יימס ודרייל

בשנת 2000 בנה עלי ג'ומעה בסוואחרה אל-גרבייה בית בשטח של 100 מ"ר על מגרש בן חצי דונם של קרקע פרטית שירש ממשפחתו. למרות שאביו של מר ג'ומעה בנה את ביתו באותו אזור לפני 1967, הוגדר האזור בשנות ה-70 כ"שטח ירוק". ארבע שנים לאחר השלמת הבנייה קיבל עלי ג'ומעה זימון לבית משפט על שבנה את ביתו ללא אישור בנייה. המשפחה שילמה 5,000 \$ (כ-1,200 \$) עבור ייצוג משפטי. בית המשפט הטיל על מר ג'ומעה קנס של 32,000 \$, בשל בנייה ללא אישור, והורה לו להשיג אישור בנייה.

בין שנת 2004 ל-2007 עסקה משפחת ג'ומעה בתהליך הכנה והגשת בקשה לאישור בנייה, ושכרה את שירותיו של מהנדס על מנת שיפתח תוכנית איזורית, שאם תאושר תשנה את מעמד האזור מ"ירוק" ל"מגורים". בעלות פיתוח התוכנית, בסך 63,000 \$ (15,000 \$), נשאו מר ג'ומעה ובני משפחתו המורחבת המתגוררים בבתי באזור. חלקו בעלות הסתכם ב-9,300 \$ (כ-2,200 \$). באפריל 2007 דחתה הוועדה המחוזית בירושלים את התוכנית, וחודשיים מאוחר יותר הרסו הרשויות הישראליות את הבית.

ביולי 2007 סייע הוועד הישראלי נגד הריסת בתים למשפחת ג'ומעה לבנות מחדש את ביתה. מיד לאחר מכן קיבלה המשפחה צו הריסה חדש, עליו ערערו שוב ללא הצלחה. ב-25 בנובמבר 2008, נהרס הבית בפעם השנייה. משפחת ג'ומעה - המונה 11 נפשות, כולל 7 ילדים - בגילאים מ-6 חודשים עד 16 שנים - נעקרה מביתה. המשפחה מתגוררת כעת בדירה שכורה בג'בל מוכבר. נגד בתים רבים באזור, כולל המסגד, תלויים צווי הריסה.

פריט	עלות
עלות בניית הבית	200,000 ₪
הוצאות משפטיות עבור הבית הראשון	5,000 ₪
קנס על בנייה ללא אישור	32,000 ₪
עלות שכר מודד	3,000 ₪
פיתוח התוכנית ע"י מהנדס	6,300 ₪
הוצאות משפטיות עבור הבית השני	שולמו ע"י הוועד נגד הריסת בתים
סה"כ	247,000 ₪ (כ-59,000 \$)

עלויות הקשורות בבנייתו של בית ג'ומעה

פלסטינים יחידים. ב-2008 בלבד הגישו פלסטינים 190 תוכניות.<sup>52</sup> אולם לעתים קרובות קשה יותר לקבל אישור עבור תוכניות הבנייה הקטנות, כיוון שבמקרים רבים הן מופקות באמצעות משאבים מוגבלים ואינן מתחשבות במידה מספקת בתוכניות הקיימות הגדולות יותר.

ביוני 2008 הצליח IPCC לקבל אישור ראשוני לתוכנית מתאר לשכונות דיר-אל-עמוד ואל-מינתאר השוכנות ממזרח לצור באהר. 193 הבתים המצויים באזור שתוכנן (כ-240 יחידות דיור) עומדים בפני סכנת הריסה בשל בנייה ללא אישור ב"שטח ירוק". אם תצא התוכנית אל הפועל, ייווצר פוטנציאל לבניית 500 יחידות דיור חדשות בשכונות אלה, ובנוסף יוכלו התושבים להשתמש בה לבקשת אישורי בנייה שיעניקו מעמד חוקי למבנים קיימים. IPCC עובד גם על תוכניות לאזור תל עדאסי בבית חנינא ובגיבל מוכבר.

עמותת במקום עובדת מאז 2004 על הכנת תוכנית מתאר לשכונת עיסאווייה בירושלים המזרחית. במקום, העובדת זה חמש שנים בשיתוף הדוק עם תושבי המקום, מנסה לתת מענה לצרכים הדחופים בתחומי הדיור, השירותים, הפיתוח הכלכלי וחיי הקהילה.<sup>53</sup> כמו התוכנית של IPCC בצור באהר, שואפת גם תוכנית מתאר זו לא רק לאפשר מתן פתרונות דיור חדשים לפלסטינים בשכונה, אלא גם לעזור לתושבים בפניות להענקת מעמד חוקי לבתים שנבנו ללא אישור. בעוד הריסות הבתים בעיסאווייה נמשכות, סייע פיתוח תוכנית המתאר, הנמצאת כהליכי אישור, לתושבים (לאחרונה ב-18 בנובמבר 2008) בהליכים משפטיים התובעים להקפיא את הריסת אחד הבתים כל עוד התוכנית נמצאת בשלב העיון.

באזור ח'לת אל-עין בהר הזיתים, פועל הארגון המקומי, החברה לפיתוח א-טור, בשיתוף עם משרד היועץ לענייני ירושלים לרה"מ הפלסטיני, לעריכת תוכנית מתאר של האזור שתאפשר לתושבים, במידה ותאושר, להשיג אישורי בנייה לבתיהם. האזור המדובר, המהווה חלק משכונת א-טור, שוכן מאחורי בית החולים אוגוסטה ויקטוריה. צווי

הריסה הוצאו לכלל 85 הבניינים באזור (כ-240 יחידות דיור). מאז קבלת צווי ההריסה בשלהי 2001 מתדיינת החברה לפיתוח א-טור עם עיריית ירושלים. המכשול עיקרי הוא כוונתה של העירייה לקצץ 700 מתוך 1,100 הדונמים הכלולים בתוכנית המתאר לשם הקמת פארק לאומי.

תמיכתו של היועץ לענייני ירושלים של רה"מ הפלסטיני בתושבי האזור (כ-2,000 בני אדם) מתבטאת גם במינוי עו"ד שיערער על צווי ההריסה הקיימים. עד עתה הצליח העו"ד להביא להקפאת צווי ההריסה ל-360 מתוך 420 יחידות הדיור הנמצאות בדיון. נערכים מאמצים להשגת הקפאה לצווי ההריסה של 60 יחידות הדיור הנותרות.

קיים צורך דחוף בפיתוח תוכניות בנייה נוספות לשכונות אחרות רבות בירושלים המזרחית, כדי לתת מענה לצורכי האוכלוסייה הפלסטינית הגדלה, למנוע הריסת בתים ועקירת תושבים, ולהעניק מעמד חוקי למבנים קיימים. בשל חסרונותיהן של תוכניות קטנות רבות, שמומנו ע"י התושבים והוגשו לוועדות, יש צורך בפיתוח תוכניות חדשות שיענו על צורכי האוכלוסייה הפלסטינית ויתחשבו בתוכניות המתאר הקיימות. אולם, לרוע המזל, פיתוח תוכנית בניין עיר (תב"ע) נמשך שנים ועולה מאות אלפי דולרים. כיום סובלות היוזמות לתכנון ירושלים המזרחית ממחסור בתקציב, וכתוצאה מכך אין בכוחן של התוכניות הקיימות לתת מענה מספק לאוכלוסייה הפלסטינית בהווה ובעתיד.

יוזמות תכנוניות אלה מהוות חלק מפעילותם של ארגונים לא ממשלתיים ישראלים ופלסטיניים, הכוללת סיוע משפטי וסינגור, פעילות החותרת להעלאת המודעות בנושא המדיניות הישראלית של הריסת בתים ולהקלת ההשלכות על תושביה הפלסטיניים של ירושלים המזרחית. כמו כן, נעשה מאמץ לערער בכתי המשפט הישראליים על עצם החוקיות של הריסת בתים.



## תיאור מקרה 5: ניסיונות שכשלו למתן מעמד חוקי לדירות באזור עבאסיה בא-טורי



אחד משני הבניינים, באיזור אל-עבאסייה בשכונת א-טורי, שבכונת עיריית ירושלים להרוס. השלט שעל הבניין ניתלה בידי התושבים במחאה נגד מדיניות ההריסות לאחר ש-240 תושבי הבניינים קיבלו צווי גירוש ב-5 במרץ 2009.

מעריית ירושלים לפני התחלת הבנייה ב-2000, ואולם הוא חרג מאחוזי הבנייה המותרים על פי התוכנית המאושרת ובשני הבניינים הגיעו אחוזי הבנייה לשיעור של 180%. כתוצאה מכך הוציאה העירייה בשנת 2001 צווי הריסה לשני הבניינים.

ב-2006 זימנה העירייה את בעל הבית לבית המשפט כדי לאלצו להרוס את הבניינים. בנוסף לצו ההריסה, הטיל בית המשפט על הבעלים, ששהה באותה עת בחו"ל, קנס בגובה 2.5 מיליון ש"ח, שפט אותו בהיעדרו ל-8 חודשי מאסר ונתן לו שנה להכנת תוכנית בנייה מתוקנת כדי לתת לבניינים מעמד חוקי. בעל הבית, שעזב את הארץ, לא שב לדיונים, לא שילם את הקנס ולא הגיש תוכנית מתוקנת.

מאז דוחה עיריית ירושלים את ניסיונות הדיירים למתן מעמד חוקי לבניינים, בטענה כי אין הם בעלי הבית המקוריים ומעמדם המשפטי אינו מאפשר הגשת בקשה לאישור.<sup>54</sup> לאחר שנים של דיונים משפטיים דחה בג"צ את בקשת הדיירים לדחות בשנה את מועד הגשת התוכנית המפורטת. שבועיים לאחר מכן קיבלו הדיירים צווי פינוי. נוכח הפינוי הקרוב תבעו הדיירים את העירייה בדרישה להכיר בהם כבעלי הבניינים, ולאחרונה פסק בית המשפט המחוזי בירושלים על השעיית ההריסה.

צלום: ג'יימס ודריל

כפי שהוגדרו ע"י ישראל, מסתכנים בשלילת מעמדם כתושבים ע"י רשויות ישראל.

על רקע זה מתרחשת הריסת הבתים הפלסטיניים ה"בלתי חוקיים" בירושלים. ארועים שהתרחשו לאחרונה מצביעים על כך שעיריית ירושלים מתכוונת להמשיך במדיניות הריסת הבתים, אם לא להאיצה.<sup>55</sup> הדבר מעלה מספר חששות, עליהם נמנים החשש לעקירת משפחות פלסטיניות מבתיהן וחוסר היציבות היומיומי בו נתונים פלסטינים בתייהם הוצאו צווי הריסה.

ישראל, ככוח הכובש, חייבת לספק את צרכיה הבסיסיים של האוכלוסייה הפלסטינית בשטח הכבוש. תכנון נאות, שייתן מענה למשבר הדיור של האוכלוסייה הפלסטינית בירושלים המזרחית מהווה נידבך במחויבות זאת מרכזי וצעד הכרחי שעל הרשויות לנקוט בו. כצעד ראשון של רצון טוב, על ישראל להקפיא לאלתר את צווי ההריסה התלויים ועומדים.

בנוסף לפעולות הנדרשות מממשלת ישראל, נחוצה תמיכה בסוכנויות ובארגונים, מקומיים ובינלאומיים, הפועלים לסיפוק הצרכים המידיים והצרכים ארוכי הטווח של המשפחות שנעקרו מבתיהן ואלה אשר סכנת עקירה מרחפת מעל ראשיהן. בה בעת דרוש סיוע לפלסטיניים המנסים להתמודד עם הגבלות הבנייה, בתוך מערכת מגבילה וקשה, באמצעות סעד משפטי, יוזמות תכנון וסינגור.

מאז 1967 לא סיפקה ישראל לתושביה הפלסטיניים של ירושלים המזרחית תכנון אורבני נאות, שייתן מענה לקצב הגידול הטבעי של האוכלוסייה. בעוד הפלסטינים נתקלים במכשולים לבנייה על פי חוק גם ב-13% משטחה של ירושלים המזרחית המוקצה לבנייה פלסטינית, פורחות ההתנחלויות הישראליות על 35% מהשטח שהופקעו לשם הקמתן, בניגוד למשפט הבינלאומי.

חלק ניכר מהשטח שיועד לבנייה פלסטינית כבר בנוי. בנוסף על כך מוגבלת האפשרות להשגת אישור בנייה באותם 13% מהשטח ע"י מספר גורמים: תהליך פנייה ממושך ויקר, הדרישה לתוכנית מפורטת ומאושרת של האזור, וכן הגבלות על גודל המבנים או אחוזי הבנייה, העומדים בדרך כלל כמחצית מאחוזי הבנייה המותרים בהתנחלויות הסמוכות או בירושלים המערבית. השיעור הנמוך של פלסטינים שהצליחו להשיג את אישורי הבנייה המבוקשים ומספר האישורים שהוציאה עיריית ירושלים לא עונה - אלה אינם עונים על הדרישות. ייצוין כי מעבר לבנייה ב-13% אלה אסורה בנייה פלסטינית בתכלית האיסור.

כתוצאה ממצב זה סובלת האוכלוסייה הפלסטינית בירושלים המזרחית ממשבר דיור, המאופיין במצוקת דיור ובבנייה "בלתי חוקית" נרחבת. למשבר הדיור נוספת גם החרפת תנאי החיים הקשים של הפלסטינים, הנובעת מחלוקת משאבים בלתי הוגנת המתבטאת במצב שירותים ירוד בירושלים המזרחית. כתוצאה מכך פחתות והולכות ההזדמנויות הפתוחות בפני תושביה הפלסטינים של ירושלים המזרחית להשיג דיור הולם בעיר. אלה היוצאים מחוץ לגבולות המוניציפליים,

1. את מקורות המידע המוזכר בתמצית המנהלים – ראו בגוף הדוח.
2. מועצת הביטחון של האו"ם החלטה 252 מ-1968 מאשרת כי "תפיסת שטח באמצעות כיבוש צבאי אינה קבילה" ומצינת כי "כל האמצעים החוקיים והמנהליים שנוקטת ישראל, כולל הפקעת אדמות ורכוש, המנסות לשנות את מעמדה המשפטי של ירושלים אינם תקפים ואינם יכולים לשנות את מעמדה".
3. מאיר מרגלית: "אין כמו הבית: הריסת בתים בירושלים המזרחית", בהוצאת הוועד הישראלי נגד הריסת בתים, מרץ 2007, עמ' 16 (לפי נוסח אנגלי).
4. ריצרד מירון, דובר, המשרד המתאם המיוחד לתהליך השלום, UNSCO, מרץ 2009, ירושלים.
5. ציפי מלקוב "מדיניות הריסת הבתים (בירושלים) תימשך בקצב גובר", ידיעות אחרונות, 3 באפריל 2009
6. מספר הבתים שנהרסו נלקח מנתונים רשמיים לתקופה ינואר-אוגוסט 2008, בצירוף הריסות שתועדו ע"י OCHA ברבעון האחרון של 2008. מספרים רשמיים של הבתים שנהרסו נמסרו לבצלם ע"י עיריית ירושלים ומשרד הפנים בספטמבר ונובמבר 2008, במסגרת חוק חופש המידע. למספר העקורים ר' באתר [http://www.btselem.org/hebrew/planning\\_and\\_building/east\\_jerusalem\\_statistics.asp](http://www.btselem.org/hebrew/planning_and_building/east_jerusalem_statistics.asp)
7. המספרים על בתים שנהרסו ע"י עיריית ירושלים נמסרו לבצלם ע"י עיריית ירושלים ומשרד הפנים בספטמבר ונובמבר 2008, במסגרת חוק חופש המידע. המספרים של הבתים שנהרסו בירושלים המזרחית נמסרו למרכז אל קודס לזכויות חברתיות ולכליליות ב-5 בדצמבר 2004 ע"י המחלקה לתכנון אסטרטגי של המשרד, ולבצלם במכתב מ-24 לדצמבר 2008, מאת דניאל שגב, הממונה על חופש המידע במשרד הפנים. המספרים על הריסות בתים ע"י משרד הפנים ב-2001-1999 התקבלו מדוח ספטמבר 2004 של הוועד הישראלי נגד הריסת בתים. ר' [http://www.btselem.org/hebrew/planning\\_and\\_building/east\\_jerusalem\\_statistics.asp](http://www.btselem.org/hebrew/planning_and_building/east_jerusalem_statistics.asp)
8. המספר נלקח מתוך סטטיסטיקה רשמית על הריסות מבנים בשטח C בשל היעדר אישורי בנייה מינואר 2000 ועד ספטמבר 2007 (1,663) ומספרים של OCHA לתקופה של מ-1 באוקטובר 2007 ועד 31 בדצמבר 2008. המספרים הרשמיים נמסרו לח"כ חיים אורון בתגובה לשאילתא בכנסת, ופורסמו מאוחר יותר ע"י שלום עכשיו: "בנייה פלסטינית והריסות בתים בשטח C". לעיון מקוון פנו לאתר: <http://www.peacenow.org.il>. למידע נוסף על הריסות בתים בשטחי C ר' OCHA: "הריסות מבנים בשטח C בגין היעדר אישורי בנייה ועקירת התושבים", מאי 2008. לעיון מקוון פנו לאתר: [http://www.ochaopt.org/documents/Demolitions\\_in\\_Area\\_C\\_May\\_2008\\_Hebrew.pdf](http://www.ochaopt.org/documents/Demolitions_in_Area_C_May_2008_Hebrew.pdf)
9. בנוסף ל-19 המבנים שנהרסו בשל היעדר אישור בנייה, שני מבנים נוספים בירושלים המזרחית הפכו לבלתי ראויים למגורים, ע"י הרשויות הישראליות – אחד נהרס והשני נאטם בכטון – כ"הרתעה" הקשורה לשתי התקפות על ישראלים
- ב-2008. 01. 67% מהמשפחות הלא-יהודיות בירושלים חיות מתחת לקו העוני, לעומת 21% מהמשפחות היהודיות. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מובא באתר של מכון ירושלים לחקר ישראל טבלה VI/2 – "נתוני העוני אצל משפחות בירושלים לפי דת ומאפיינים משפחתיים", 2006. זמין ב- [http://www.jiis.org.il/imageBank/File/shnaton\\_2007/shnaton\\_Fo206.pdf](http://www.jiis.org.il/imageBank/File/shnaton_2007/shnaton_Fo206.pdf). יש לציין כי הגדרת קו העוני בישראל שונה מזו של הלשכה הפלסטינית המרכזית לסטטיסטיקה (PCBS), לכן אין להשוות נתונים אלה עם נתוני ה-PCBS לגבי יתר חלקי הגדה המערבית.
11. סקר שנערך ע"י מרכז היינוץ הפלסטיני, Save the Children "Broken Homes" – UK and the Welfare Association Addressing the Impact of House Demolitions on Palestinian Children and Families מאי 2007.
12. תיאורי המקרה בדוח זה מתבססים על עבודת השטח של OCHA, כגישות עם מומחים בתחום התכנון, יישובים שנפגעו ועו"ד שלהם וארגונים לא ממשלתיים העוסקים בסוגיות תכנון.
13. חוות דעת משפטית מאת היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, יוסי הבלב "הריסות בשכונת אל בוסתן –עמק המלכים סילואן" 8 במרץ 2009. מס. 1126-0236-2009.
14. מכתב ממהנדס העיר ירושלים, אורי שטרית, למנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה. 11 בנובמבר 2004, מס. 0181-2004-332.
15. אדם שקיבל צו הריסה לביתו יכול לפנות לביהמ"ש ולבקש להקפיא את ההריסה בטענה כי אם תאושר התוכנית יוקנה לביתו מעמד חוקי.
16. מצוטט אצל רורי מקרטי: "קלינטון מגנה הריסת בתי ערבים בירושלים המזרחית ע"י ישראל. גארדיאן, 4 במרץ 2009 (אנגלית) ואצל ברק רביד "קלינטון: הריסת בתים בירושלים המזרחית מזיקה למאמצי השלום", הארץ, 4 במרץ 2009 (אנגלית).
17. אתגר לפקוביץ, "Barkat may relocate Silwan residents", The Jerusalem Post, 19 March 2009 <http://www.jpost.com/servlet/Satellite?pagename=JPost/JPArticle/ShowFull&cid=1237461629053>
18. החלטת מועצת הביטחון של האו"ם 252. "ירושלים המזרחית" מוגדרת כחלק של העיר הנמצא ממזרח לקו שביתת הנשק 1949 (הקו הירוק). אין הגדרה מדויקת מהו גבול העיר ממזרח, כיוון שהגבול המוניציפלי שקבעה ישראל אחרי מלחמת 1967 לאחר סיפוח חד צדדי של שטחים מהגדה המערבית, אינו מוכר על הקהילה הבינלאומית, כמו גם סיפוח העיר בשנות ה-1980 (ר' החלטות מועצה"ב של האו"ם 476 478).
19. פרק 49 סעיף 6 באמנת זינווה הרביעית, המתייחס להגנה על אזרחים בזמן מלחמה, קובע כי הכוח הכובש "לא יגלה או יעביר חלקים מאוכלוסייתו האזרחית לשטח שכבש". ב-2004 קבע בית המשפט הבינלאומי לצדק כי ההתנחלויות הישראליות בשטח הפלסטיני הכבוש מהוות הפרה של החוק הבינלאומי, ופעילות ההתנחלות של ישראל גונתה ע"י

31. נתוני משרד הביטחון נמסרו לח"כ אורון בתגובה לשאלתא שהגיש. ומאוחר יותר התפרסמו ע"י שלום עכשיו ב- "אזור C: בנייה פלסטינית והריסות בתים", פברואר 2008. לעיון מקוון <http://www.peacenow.org.il> : אכיפת תקנות תכנון באזור C, כולל הריסות בתים, מתרחשות בדרך כלל מחוץ לגבולות "תוכניות המתאר המיוחדות" של המנהל האזרחי הישראלי. ככלל, בקשות לאישורי בנייה מוגשות רק לבתים שנבנו באזורים אלה ורק לאחר שהמנהל האזרחי הוציא "צו חדל עבודה", שהיא הצעד האחרון לפני הוצאת צו הריסה.
32. ר' OCHA דוח מיוחד "היעדר אישור", הריסות מבנים בשטח C בגין היעדר אישורי בנייה ועקירת התושבים הנובעת מהן, מאי 2008.
33. מנתוני תוכנית המתאר המקומית 2004 עולה כי בירושלים המזרחית יש 53,225 יחידות דיור: 38,226 יחידות דיור מאושרות ו-15,000 יחידות דיור נוספות שנבנו ללא אישור. במילים אחרות – 28% מיחידות הדיור אינן "חוקיות". מנתונים אחרים עולה כי אחוז הבתים ה"לא חוקיים" בירושלים המזרחית יכול להגיע לכדי 45.7%. על סמך עיון בנתוני הארנונה של העירייה מעריכה OCHA כי ב-2006 היו בירושלים המזרחית 36,508 יחידות דיור, כולל 15,000 יחידות "לא חוקיות", כלומר – 41% מכלל יחידות הדיור בירושלים המזרחית אינן "חוקיות". ממידע שהתקבל מחבר מועצת העירייה, מאיר מרגלית, אחוז יחידות הדיור הבלתי "חוקיות" עולה על 41%. לדברי מרגלית מורים רישומי המיסים של העירייה כי נכון לדצמבר 2008 עומד מספר יחידות הדיור בירושלים המזרחית על 40,658, כולל 15,000 יחידות דיור ללא אישור. בהתחשב בהערכת תוכנית המתאר המקומית כי מדי שנה נבנות 900 יחידות דיור "לא חוקיות", ב-2008 מספרן הכולל אמור להיות 18,600. בהתבסס על מספרים אלה אחוז הבנייה ה"לא חוקית" בירושלים המזרחית יכול להגיע ל-45.7%. לפיכך, מספר הפלסטינים שבתיהם נמצאים בסכנת הריסה יכול להגיע ל-102,825 (45.7% מכלל 225,000 התושבים הפלסטיניים). (למספרים ר' תוכנית מתאר מקומית ירושלים 2000 פרק 4.6, דוח מ.4 הוכנה עבור עיריית ירושלים ע"י מנהל התכנון, מהנדס העיר, מחלקת התכנון העירוני. הנוסח העברי זמין באתר [http://www.jerusalem.muni.il/jer\\_main/defaultnew.asp?lng=1](http://www.jerusalem.muni.il/jer_main/defaultnew.asp?lng=1) . למקור המספרים שמביאה OCHA לגבי 2006 ר' טבלה x/12 מגורים בירושלים ע"פ רבעים, תת-רבעים ואזורים סטטיסטיים, 2006. OCHA קיבלה את המידע מחבר מועצת העיר, מאיר מרגלית, ב-16 באפריל 2009.
34. במקום ועיר שלם "מלכוד תכנוני – מדיניות תכנון, הסדר קרקעות, היתרי בנייה והריסת בתים"תקציר באנגלית עמ' 2.
35. עיר עמים, "מורה נבוכים לסוגיית הריסות בתים במזרח ירושלים" מרץ 2009, עמ' 4. באתר: <http://www.ir-amim.org.il/Uploads/dbsAttachedFiles/HomeDemolitionGuideHeb.doc>
36. שם
37. לפרטים נוספים בנושא מחסור בכיתות לימוד ר' דוח מעקב הומניטרי של האו"ם, ספטמבר 2008, והאגודה לזכויות האזרח חומר רקע על ירושלים המזרחית חינוך- דף נתונים
- מועה"ב של האו"ם. בית המשפט הבינלאומי לצדק, חוות דעת מייצגת בנושא ההשלכות המשפטיות של בניית הגדר בשטח הפלסטיני הכבוש, 9 ביולי 2004. ר' גם נספח מס.1 בדוח OCHA "ההשפעה ההומניטרית של ההתנחלויות הישראליות ותשתיות אחרות בגדה המערבית על האוכלוסייה הפלסטינית" יולי 2007, עמ' 68.
20. ר' בצלם "מדיניות של אפליה: הפקעת קרקעות, תכנון ובנייה במזרח ירושלים", 1995 באתר: [http://www.btselem.org/Download/199505\\_Policy\\_of\\_Discrimination\\_Heb.doc](http://www.btselem.org/Download/199505_Policy_of_Discrimination_Heb.doc)
21. האוכלוסייה בסוף 2008. המספרים חושבו ע"י OCHA על בסיס ההנחה של קצב גידול אוכלוסייה שווה במזרח ירושלים ובמערבה, ומתבססים על מספרים של הל"מ"ס לאוכלוסיית ירושלים כולה.
22. נתן מרום "מלכוד תכנוני – מדיניות תכנון, הסדר קרקעות, היתרי בנייה והריסת בתים"תקציר באנגלית עמ' 2. קטע זה לקוח גם מעבודה של הוועד הישראלי נגד הריסת בתים במיוחד מאיר מרגלית 2007.
23. פתרון סוגיית הבעלות על האדמות בירושלים המזרחית הוא סבוך, בעיקר בשל מספר היורשים בעלי החלקה;קשיים בהוכחת בעלות על פי אמות המידה שדורשת העירייה; היעדר האפשרות לרישום קרקע בירושלים מאז 1967 והאפשרות כי הרשויות הישראליות יפעילו את חוק הרכוש הנטוש מ-1950. למידע נוסף ר' במקום "מלכוד תכנוני – מדיניות תכנון, הסדר קרקעות, היתרי בנייה והריסת בתים. תקציר באנגלית עמ' 5. ר' גם מאיר מרגלית, מרץ 2007, קטעים 17-18 ו 20-21.
24. לדוגמה, בהתנחלות פסגת זאב אחוזי הבנייה המאושרים עומדים על 90-120%, בעוד שבשכונה הפלסטינית בית חנינא שיעורם עומד על 50-75%. בדומה לכך, בהתנחלות רמת שלמה מותרים 90-120% אחוזי בנייה, לעומת 75% אחוזי בנייה בשכונה הפלסטינית שועפאט. להשוואות נוספות ר' מאיר מרגלית, שם, מרץ 2007, עמ' 18-19.
25. לפי שער החליפין ב-5 באפריל 2009 – 4.2 ש"ח = \$1. המספרים נגזרו ממחיר ליחידה, כפי שפורסמו אצל מאיר מרגלית, שם, מרץ 2007.
26. ירושלים על המפה III: המרכז הבינלאומי לשלום ולשיתוף פעולה 2007, עמ' 37.
27. תוכנית 7977 # זמינה באתר העירייה
28. המידע נמסר ל-OCHA ע"י עיריית ירושלים ב-16 בדצמבר 2008
29. תוכנית מתאר כללית AM/9 #, שאושרה בסוף שנות ה-70, מכסה 10,800 דונמים מאדמות ירושלים המזרחית מסביב לעיר העתיקה והשכונות הצמודות אליה. התוכניות המפורטות עבור א-טורי, סילוואן, ראס אל עמוד, אל-שאווה, אל-סואנה ו-טור, פותחו בהתאמה ל AM/9 #.
30. מרגלית, מרץ 2007, עמ' 10. הקנסות מחושבים לפי מחיר הבנייה הממוצע של מ"ר, כפי שקבעה העירייה. לדוגמה, ב-2005 המחיר הממוצע עליו הוחלט היה \$300 למ"ר בנייה. כלומר, אדם שבנה בית בן 100 מ"ר ייקנס ב-\$30,000. ניתן להטיל קנסות נוספים על פי דרישת התביעה. קנסות אלה יכולים להיות גבוהים ב-50%-25. לפרטים נוספים אודות קנסות ועונשים אחרים ר' מאיר מרגלית, מרץ 2007 עמ' 10-12.

49. האגודה לזכויות האזרח "ירושלים המזרחית, עובדות ומספרים"
50. ניר חסון "מסמכים תורכיים מוכיחים כי הבית בירושלים הוא כבעלות ערבית" הארץ 19, במרץ 2009.
51. מפגישה שנערכה בין OCHA למתכנתת של במקום, אפרת כהן בר, ב-9 במרץ 2009.
52. עיר עמים, "מורה נבוכים לסוגיית הריסות בתים בירושלים המזרחית" מרץ 2009, עמ. 4.
53. במקום, מתוך תיאור "פרויקט קמינקר", ראו באתר: <http://www.bimkom.org/educationView.asp?projectId=83>
54. בתגובה להחלטת בית משפט מ-2006, הגישו 34 בעלי הדירות לעירייה ב-2007 תוכנית בנייה חדשה בניסיון להעלות את אחוזי הבנייה המותרים על מנת לאפשר מתן מעמד חוקי עבור בניין מגוריהם. העירייה טענה בערעורה, שגדון בבית הדין לערעורים בירושלים, כי אין לדיירים זכות חוקית לבקש תוכנית, כיוון שאינם בעלי הבניין המקוריים. כאשר קיבלו יפויי כוח מבעל הבית המקורי, שבו הדיירים לביהמ"ש כדי להמשיך בתהליך התכנון. במאי 2008 נתן בית המשפט המחוזי לדיירים ארכה של שנה להשלמת התוכנית, אך העירייה התנגדה. בינואר 2009 ביטל בית הדין לערעורים את הארכה שניתנה ע"י ביהמ"ש המחוזי. הדיירים עתרו לבג"צ, וב-18 בפברואר 2009 דחה בג"צ את עתירתם.
55. ר' הערה 5 לעיל

**לתשומת לב: הנוסח המחייב הוא הדוח בשפה האנגלית, לקריאתו פנו לאתר: OCHA**  
[http://www.ochaopt.org/documents/ocha\\_opt\\_planning\\_crisis\\_east\\_jerusalem\\_april\\_2009\\_english.pdf](http://www.ochaopt.org/documents/ocha_opt_planning_crisis_east_jerusalem_april_2009_english.pdf)

- ספטמבר 2008. זמין באתר [http://www.acri.org.il/eng\\_story.aspx?id=533](http://www.acri.org.il/eng_story.aspx?id=533). בנושא העדר תשתיות ר' האגודה לזכויות האזרח "ירושלים המזרחית, עובדות ומספרים" יוני 2008. לעיון מקוון פנו לאתר: <http://www.acri.org.il/pdf/EastJer2008eng.pdf>.
38. למידע נוסף בנושא השפעת הגדר על ירושלים המזרחית ר' דוח של OCHA, "ההשפעה ההומניטרית של הגדר בגדה המערבית: ירושלים המזרחית", עדכון מס.7, ינואר 2008 לעיון מקוון: [http://www.ochaopt.org/documents/Jerusalem\\_report\\_Hebrew\\_web\\_July2007.pdf](http://www.ochaopt.org/documents/Jerusalem_report_Hebrew_web_July2007.pdf)
39. על פי מספרים רשמיים שפורסמו ע"י בצלם ב-2006, הרשויות הישראליות שללו את התושבות של 1,363 פלסטינים. זהו מספר שלילות התושבות הגבוה ביותר מאז 1967.
40. תוכנית מתאר כללית #AM/9 מגדירה את אזור ודי יאסול כ"שטח פתוח" או "ירוק".
41. יש לציין כי ישנם אזורים אחרים בשכנות קרובה לוואדי יאסול שגם לבתים בשטחם הוצאו צווי הריסה. תיאור מקרה זה מתמקד ב-55 בתים בוודי יאסול לגביהם הכינו מהנדסים תוכנית מפורטת וניסו לשנות את מעמדו של האזור מ"ירוק" ל"מגורים".
42. תיקון אחד קשור בהכללת השטח כולו בתוכנית המפורטת. לדוגמה, בהסתמך על המלצות רשויות התכנון העירוניות שונה האזור המתוכנן מ-35 ל-95 דונמים, כדי שיקיף את העמק כולו. מאוחר יותר צומצם השטח ל-77 דונמים כדי להוציא מכללו קרקע שנתבעה ע"י קק"ל.
43. כרוטוקול דיון של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים זמין לעיון באתר העירייה <http://www.jerusalem.muni.il>
44. למידע נוסף על התפקיד שמילאו שיקולים פוליטיים בתכנון ירושלים המזרחית ר' בפרסומי הוועד הישראלי נגד הריסת בתים, בהם מצוטטים במקום ובצלם ר' גם בצלם "מדיניות של אפליה: הפקעת קרקעות, תכנון ובנייה במזרח ירושלים", באתר: [http://www.btselem.org/Download/199505\\_Policy\\_of\\_Discrimination\\_Heb.doc](http://www.btselem.org/Download/199505_Policy_of_Discrimination_Heb.doc) ו-"המעמד המשפטי של מזרח ירושלים ותושביה" באתר [http://www.btselem.org/HEBREW/Jerusalem/Legal\\_Status.asp](http://www.btselem.org/HEBREW/Jerusalem/Legal_Status.asp); ואוסמה חלבי: "החוק הישראלי והמערכת המשפטית ככלים להשגת מטרות פוליטיות בירושלים". פורסם ע"י The Civic Coalition for Defending the Palestinians' Rights in Jerusalem, יוני 2007.
45. ר' הערה 20 לעיל
46. במקום ו עיר שלם "מלכוד תכנוני - מדיניות תכנון, הסדר קרקעות, היתרי בנייה והריסת בתים", תקציר עמ' 2: <http://www.bimkom.org/publicationView.asp?publicationId=70>
47. אמיר ש.חשין, ביל הוטמן ואבי מלמד נכרדים ובלתי שווים, Separate and Unequal, The Inside Story of Israeli Rule in East Jerusalem, Harvard University Press, 1999.
48. ר' פרק 7.2.1 שומרים על רוב יהודי ודואגים לצרכי המיעוט הערבי ב תוכנית מתאר מקומית ירושלים 2000 פרק 4,6, דוח מ.4 הוכנה עבור עיריית ירושלים ע"י מנהל התכנון, מהנדס העיר, מחלקת התכנון העירוני. הנוסח העברי זמין באתר [http://www.jerusalem.muni.il/jer\\_main/defaultnew.asp?lng=1](http://www.jerusalem.muni.il/jer_main/defaultnew.asp?lng=1)