



דיון דחוף בנושא הבנייה הבלתי חוקית במזרח ירושלים
ועדת הפנים והגנת הסביבה - 7.1.2025

נקודות לדיון:

- קרוב ל-40% מתושבי ירושלים הינם פלסטינים. לעומת זאת, בשנת 2024 אושרו רק כ-1,000 יחידות דיור בשכונות הפלסטיניות של ירושלים לעומת 11,000 יחידות דיור בשכונות היהודיות, כלומר פחות מ-10% מיחידות הדיור המתוכננות בעיר נועדו לשרת את האוכלוסייה הפלסטינית.
- מאז 1967 לא תוכננה ולא נבנתה אף שכונה חדשה ביוזמה ממשלתית או עירונית לטובת אוכלוסייה זו. התכניות שהוכנו עבור השכונות הפלסטיניות לא אפשרו פיתוח המותאם לצרכי האוכלוסייה, והקצו רק אחוז מזערי מהקרקע למגורים, וגם זאת תחת תנאים מגבילים במיוחד. זאת בניגוד לעשרות אלפי יחידות הדיור שנבנו על ידי מדינת ישראל בשכונות היהודיות שמעבר לקו הירוק.
- ההיקף הנרחב של יחידות הדיור הבלתי חוקיות ללא היתרים בשכונות הפלסטיניות נובע בראש ובראשונה מתוך מצוקת הדיור האדירה שנוצרה בעקבות מדיניות עקבית ומפלה של הגבלת אפשרויות הבנייה למגורים. תושבי מזרח ירושלים אינם בוחרים לבנות ללא היתרים, אלא נדחפים לכך בהיעדר אלטרנטיבות ראויות.
- בהעדר יוזמה עירונית וממשלתית לפתרון מצוקת הדיור בירושלים המזרחית נאלצים התושבים להסתמך באופן כמעט בלעדי על קידום ומימון עצמי הן של תכניות למגורים והן של היתרי הבנייה. בעשור האחרון נרשמה עלייה קטנה אך עקבית במספר התכניות המתאשרות בשכונות ירושלים המזרחית ובמספר היתרי הבנייה, המשפרות במעט את המצב. עם זאת, קצב אישור התכניות וההיתרים למגורים עדיין רחוק מלענות על הצורך.
- בשנתיים האחרונות חלה הדרדרות משמעותית ביכולת של התושבים להגיש תכניות ולהוציא היתרי בנייה. מבדיקת נתוני מנהל התכנון ועיריית ירושלים עולה כי חלה ירידה משמעותית בפתיחת תיקים בשתי הקטגוריות. בתחום התכנון, מספר התכניות שנפתחו צנח מממוצע של כ-150 תיקים בשנה לכ-50 תיקים בשנת 2023 ורק 30 תכניות ב-2024. גם בתחום ההיתרים חלה ירידה, מכ-150 תיקים בשנה למעט יותר מ-100 תיקים בכל שנה בשנתיים האחרונות. משמעות נתונים אלו היא שלבעלי קרקעות פרטיים המעוניינים להשתמש בקרקע שבבעלותם לצורך בנייה למגורים אין כל אפשרות חוקית או מעשית לקדם בנייה מוסדרת.
- צמצום זה הינו משמעותי עוד יותר בקרקע שאיננה רשומה ואיננה מוסדרת, כמו מרבית הקרקעות בירושלים המזרחית, שם לא נפתחה ולו תכנית אחת ב-2023, כלומר צניחה מ-100 תכניות בשנה ל-0 (פירוט כאן). מצב זה הוא תוצר של הנסיונות לנשל את בעלי הקרקע מנכסיהם באמצעות קידום הסדר מקרקעין פוגעני ומפלה (ראו מפת מעקב), והפעלה נרחבת של חוק נכסי נפקדים.
- בד בבד, התגברו בשנתיים האחרונות כמות הריסות הבתים המתרחשות בירושלים המזרחית, הכוללות גם הריסות העצמיות המבוצעות על ידי בעלי בתים.
- ההפליה בתחום הדיור בירושלים המזרחית אכן מהווה מקור מרכזי לפערים כלכליים וחברתיים בין תושביה היהודים והפלסטינים של העיר, כפי שמעידים הנתונים: 32% מהיהודים עניים לעומת 61% מהתושבים הפלסטיניים (שנתון סטטיסטי לירושלים, 2024).
- הדרך לצמצום פערים וקידום דיור ראוי איננה בהריסת בתים שנבנו ללא היתר, אלא בטיפול מעמיק בהגדלת מלאי הדיור הזמין לתושבי ירושלים המזרחית, באמצעות הזרמת תקציבים משמעותיים לתכנון ולפיתוח תשתיות בשכונות הפלסטיניות; באמצעות הסרת החסמים העומדים כיום בפני תושבים המעוניינים לקדם תכניות והיתרים לבתיים; ובניתוק הקשר בין הסדר המקרקעין לבין הליכי התכנון והרישוי, ובפרט:
 - להקצות קרקע מדינה לטובת שכונה פלסטינית חדשה בירושלים
 - לאפשר הסדרה של הבנייה הקיימת, המספקת חלק ניכר מפתרונות הדיור לפלסטינים.
 - לעצור את הריסות הבתים, ולקדם תכניות בהסכמה אשר יאפשרו את הסדרתם.
 - להפריד כמקובל בין סוגיות קנייניות והסדרת מקרקעין לבין קידום תכנון ובנייה, היות ואלו נושאים שונים שאינם צריכים להיות תלויים זה בזה.
 - להפסיק את הליכי הסדר המקרקעין כפי שהם מקודמים כיום, או לכל הפחות להקפיא את יישומו של חוק נכסי נפקדים במזרח ירושלים. ;