

בנייה בלתי חוקית בירושלים: גרסה מקומית של תופעה גלובלית מדאיגה

עו"ד ג'סטוס ויינר

תקציר

שבט תשס"ג, ינואר 2003

עו"ד ג'סטוס ויינר ביצע את המחקר במסגרת המרכז הירושלמי לענייני ציבור ומדינה, מכון מחקר עצמאי ללא כוונת רווח לחקר מדיניות. רכש את השכלתו בארה"ב – ב.א. באוניברסיטת קולגייט, דוקטור למשפטים באוניברסיטת ברקלי. עו"ד ויינר הנו מתמחה בזכויות אדם ברחבי העולם וחבר לשכות עורכי הדין בישראל ובניו יורק. מלמד משפט בינלאומי והשוואתי בבית הספר לתלמידי חו"ל באוניברסיטה העברית. פרסם רבות בכתבי עת מובילים בתחום המשפט ובתחומים מקצועיים אחרים.

הדו"ח המלא *Illegal Construction in Jerusalem: A Variation on an Alarming*
Global Phenomenon התפרסם על ידי המרכז הירושלמי בדצמבר 2002

הדברים המובאים בדו"ח זה הם על דעת המחבר בלבד

בנייה בלתי חוקית בירושלים: גרסה מקומית של תופעה גלובלית מדאיגה

תקציר *

המכשולים למתן שירותים ציבוריים איכותיים בשכונות הערביות של ירושלים / הטענות בדבר 'יהוד' ירושלים / דיני התכנון והבנייה של מדינת ישראל / סיבות ומניעים לבנייה הבלתי חוקית בשכונות הערביות של ירושלים / התמיכות הכספיות הנרחבות המוענקות על ידי הרשות הפלשתינית להתפשטותה של הבנייה הבלתי חוקית / רווחים בלתי חוקיים: חלקם של גורמים פליליים בבנייה הבלתי חוקית / המחלוקת בנוגע להיתרי הבנייה / בידי עיריית ירושלים תוכניות מאושרות (העולות על תביעותיהם של פייסל חוסייני וסרי נוסייבה) העונות על צרכי הבנייה של התושבים הערבים עד לשנת 2020 / המחלוקת בנוגע לצווי הריסה מנהליים / המחלוקת בדבר ה'אמנות' / תוצאות הבנייה הבלתי חוקית לטווח הארוך / המגיפה הגלובלית של הבנייה הבלתי חוקית והריסת הבתים / מסקנות

המאבק על הריבונות בירושלים הנו אחד המאבקים השנויים במחלוקת ביותר במכלול הנושאים העומדים על הפרק בסכסוך הישראלי – פלשתיני. לתוך מאבק זה משתלבות סוגיות הנוגעות לשימוש של ישראל בתכנון העירוני, ובעיקר לאופן השפעתו על תושביה הערבים של ירושלים. הפלשתינים ומבקרים אחרים של העירייה חוזרים ומשמיעים את האשמותיהם וטוענים כי יישומו ואכיפתו של חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 כפי שתוקן, מעמידים את התושבים הפלשתינים של העיר במצב בלתי אפשרי. על פי טענה זו נשללת מהם הזכות להשתתף בתהליכי קבלת ההחלטות לגבי תכנון שכונותיהם. כתוצאה מכך, לפי טענה זו, מתכנני הערים הישראלים מנצלים את החוק לרעת התושבים הערבים, כשהם דוחים באופן שיטתי את בקשותיהם לקבל היתרי בנייה. על פי נרטיב זה, לא נותרת לתושבים הערבים כל ברירה חוץ מבנייה באופן בלתי חוקי, וכתוצאה מכך מרחפת מעל לראשיהם סכנת התפיסה על ידי הפקחים העירוניים. במקרה כזה הם ניצבים בפני אסון כלכלי, בנוסף לטראומה הנפשית העוברת עליהם כשהם צריכים לחזות בדחפורי העירייה ההורסים את בתיהם שנבנו ללא רישיונות הולמים. לפי טיעון זה הערבים הירושלמים (התושבים הערבים של העיר אשר סרבו לקבל אזרחות ישראלית), שרבים מהם עניים, מופלים לרעה באספקת שירותים ומתקנים ציבוריים. לפי אותו טיעון, כל היבטי הטיפול המפלה שתוארו לעיל נקבעים מראש על פי תכלית אחת – 'ליהד' את ירושלים. וכך, העירייה

* קוראים המעוניינים בתיעוד המתייחס לתקציר זה יכולים לעיין במחקר המלא ובנספחים, שהתפרסמו באנגלית.

מואשמת שהיא משתמשת בחוקי התכנון כתחבולה שנועדה לאלץ את תושביה הערבים של ירושלים ואת משפחותיהם הגדלות לנטוש את העיר.

באופן מפתיע, למרות חשיבותה של ירושלים, מעולם לא בוצע ניתוח מקיף של הנושאים הכרוכים במערכת המורכבת של חוקי התכנון והבנייה / הבנייה הבלתי חוקית / הריסת הבתים / הדמוגרפיה, ושל השימוש המניפולטיבי בסוגיות אלה – לא על ידי חוקרים מהאקדמיה, לא על ידי ארגונים לא ממשלתיים ואפילו לא על ידי העירייה עצמה. יתר על כן, נחיצותה של בחינה רצינית ואמינה של הנושא מודגשת על ידי המקהלה הבלתי פוסקת של הגינויים העולה מהארגונים הלא ממשלתיים בכל הנוגע לפעולות הריסת הבתים המבוצעות על ידי עיריית ירושלים, ומשתיקתם בנוגע לפעולות הריסת הבתים בארצות רבות מספור בכל רחבי העולם. מחקר זה יעסוק במחלוקת זו וינסה לחשוף את המציאות שמאחורי המיתקפה הבלתי פוסקת של האשמות שנויות במחלוקת אלה.

המכשולים למתן שירותים ציבוריים איכותיים בשכונות הערביות של ירושלים

לפני שבוחנים מהם הגורמים הסיבתיים מאחורי הבנייה הבלתי חוקית, מן ההכרח לחקור את הרקע למצב הנוכחי. לעיתים מרובות אין מבינים את מרכיבי הרקע או מתעלמים מהם, אך הם משפיעים ומעודדים את הבנייה הבלתי חוקית. תנאי רקע אלה כוללים את מקורות המימון לפרויקטים של תשתית ואת החרם הערבי הכפוי על הפוליטיקה העירונית.

נקודת מוצא טובה היא הטענה שקיים פער בין שיעור ההקצבות הניתן לשכונות הערביות של ירושלים לבין זה המוענק לשכונות היהודיות, והתלונה השגורה לפיה עיריית ירושלים מספקת שירותים ציבוריים ברמה נחותה לשכונות הערביות. זו בעיה ארוכת שנים הנובעת מן הפער בקצב הפיתוח בשני חלקי העיר קודם למלחמת ששת הימים, תקופה בה הוצאה לגולגולת על שירותים ציבוריים במערב העיר עלתה כמעט פי חמישה על הוצאה בשכונות הערביות בתקופת שלטון הממשל הירדני בירושלים.

אולם, גם לאחר שחלפו 35 שנים מאז מלחמת ששת הימים ממשיכות השכונות היהודיות להנות מרמה גבוהה יותר של שירותים ציבוריים ותשתיות מזו של האזורים הערביים, ומצב זה מעורר את הטענות בדבר אפליה מתמשכת. אחת הסיבות לכך היא מצבם הסוציו אקונומי של התושבים. תושבי ירושלים בכללותם אינם אמידים, ודבר זה מגביל את יכולתם לשלם מיסי ארנונה עירונית. תשלומי הארנונה מהווים את מקור ההכנסה העיקרי של העירייה. המינהל העירוני בראשותם של ראשי העיר טדי קולק ואהוד אולמרט הגיע למסקנה שיש צורך להשיג מימון חיצוני על מנת לטפל בבעית הליקויים וחוסר התשתיות

בשכונות הערביות. נעשו ניסיונות, בשיטות שונות, להשיג את המימון החסר. המאמצים להשגת מימון מהממשלה הצליחו במידה מסוימת. למרות זאת יש צורך, על פי תחזיותיו של ראש העיר אולמרט, בסכום נוסף בהיקף של 780 מיליון שקלים חדשים, ממקורות מימון חיצוניים, על פני תקופה של חמש שנים, על מנת להעלות את רמת השירותים בשכונות הערביות כך שתשתווה לרמת השירותים בשכונות היהודיות.

הנושא העקרוני השני שיש לדון בו הוא החרם הערבי הממושך שהוטל על התהליך הפוליטי העירוני בהוראת הרשות הפלשתינית, וקודם לכן בהוראת אש"פ. התושבים הערבים של ירושלים מתוארים לעיתים קרובות כקורבנות שמשלמים מיסים ואגרות עירוניים, אך אינם זוכים לקבל את השירותים והמתקנים החיוניים שבדרך כלל ממומנים במיסים אלה. המציאות סבוכה הרבה יותר. משמיטים מנרטיב זה הנחה מכרעת – את העדר ההשפעה הפוליטית של התושבים הערבים של העיר. ואכן, חרם בן 35 שנים על הפוליטיקה העירונית מצד ההנהגה הפלשתינית הוא הגורם שפגע לרעה, אולי יותר מכל גורם אחר, בסיכוייהן של השכונות הערביות של ירושלים לקבל הקצאות תקציביות לשירותים ציבוריים ותשתיות ברמה המשתווה לשירותים הניתנים לשכונות היהודיות.

חשוב לציין שישראל איפשרה לתושבים הערבים לבחור ולהיבחר בבחירות העירוניות בירושלים. אם הערבים תושבי ירושלים היו משתתפים במשחק הדמוקרטי היה באפשרותם, באמצעות מנהיגיהם, לתבוע נתח גדול יותר מהתקציב העירוני. **ללא קשר לשייכותם הלאומית הפוליטיקאים הערבים היו יכולים להטביע את חותמם על הפוליטיקה העירונית ממש כפי שעושים זאת החרדים בירושלים וכפי שעשו קבוצות מיעוט מקופחות במשטרים דמוקרטיים במקומות אחרים.** על פי שיעורם היחסי באוכלוסיה ובהנחה שבעלי זכות ההצבעה מקרבתם היו משתתפים בבחירות באותו שיעור כמו האוכלוסיה היהודית, היה באפשרותם לבחור 7 או 8 חברים למועצת העיר. גוש כזה היה יכול להוות לשון מאזניים בסוגיות רבות. אולם מאחר שהם לכודים בקוצר הרואי של מנהיגיהם, ערביי ירושלים מעולם לא זכו להנות מתמצית מהותה של הפוליטיקה העירונית – בנייה ומימון של בתי ספר טובים, סלילה וריצוף של רחובות, שירותי תחבורה ציבוריים, הקצבות מתוך המיסים הנגבים וכיוצא בזה. הצרכים היומיומיים של התושבים הערבים של ירושלים משועבדים לניסיונות של המנהיגים הפלשתיניים לייבא סוגיות לאומיות, כמו שאלות הנוגעות לריבונות וגבולות, לתוך הפוליטיקה העירונית.

בשל מדיניות אי שיתוף הפעולה של ההנהגה הפלשתינית, או כפי שהיא קרויה לעיתים קרובות, "מדיניות העמידה האיתנה", ערביי ירושלים אינם מציגים את עצמם כמועמדים למועצת העיר. לפיכך אין להם תפקיד ישיר בהליך הפוליטי הדמוקרטי של ניהול

העיר. החלל הריק שנוצר בשל היעדרותם המאולצת התמלא, במידת מה, על ידי מספר אישים: חברים יהודים מסוימים במועצת העיר הפועלים למען זכויות התושבים הערבים; המוכתרים; הוועדות השכונתיות; מועצות הכפרים; יועץ ראש העיר לשכונות; ויועץ ראש העיר לענייני ערבים (ששם תפקידו הוסב לאחרונה ל"יועץ ראש העיר לענייני מזרח ירושלים"). ואולם מרבית הערבים מסרבים להשתתף בגלוי במינהל העירוני או לשתף עימו פעולה, בין משום שהם דוחים כל פעולה שעלולה להתפרש ככפיפות לשלטון הישראלי ובין משום שאחרים מפחידים אותם.

כל שיתוף פעולה עם העירייה נתפס על ידי הרשות הפלשתינית כמעשה לא יעשה אשר ראוי לגינוי. שיטותיה ושיאיותיה של הרש"פ סוכמו בכרזה שהופצה במהלך הבחירות העירוניות שהתקיימו בשנת 1998 על ידי ארגון הפתח של יאסר ערפאת. בכרוז זה נאמר **"אי הכרה בחוקיות הכיבוש הישראלי חשובה יותר מהשירותים היומיומיים שלנו..** אנו בתנועת הפתח קוראים לעם הקדוש להחרים את הבחירות ולהילחם את מלחמת הזהות והקיום" (הדגשת המחבר). ואכן, כרזה זו מבטאת את סדרי העדיפות של הרשות הפלשתינית לפיהם המאבק לטובת המטרות הפוליטיות הלאומיות גובר על המאבק למען שיוויון בשירותים הציבוריים היומיומיים. למרבית הצער, סירוב קבוע מראש זה לשתף פעולה בניהול העיר משפיע באופן בלתי נמנע על איכות השירותים הציבוריים במגזר הערבי.

הטענות בדבר 'יהוד' ירושלים

האשמה העיקרית המופנית כלפי העירייה מצביעה על מניע סמוי לכאורה למדיניות התכנון המפלה שמייחסים לה - 'יהוד' ירושלים. לכן, יש לבדוק את מידת האמת של טענה זו טרם שנדון בסוגיות פרטניות של בנייה בלתי חוקית. נשמעו טענות שכל מערך התכנון של העירייה מכווון על מנת להגדיל, או לפחות לשמר, את שיעור האוכלוסיה היהודית בקרב אוכלוסית העיר. האשמות וגינויים בענין מכל רחבי העולם הערבי והמוסלמי מתייחסות למגמה לכאורה זו כ'יהוד' ירושלים. אולם אם בוחנים את הענין, מתברר שאין בסיס עובדתי לטענות אלה, ולמעשה האמת הפוכה. **מאז 1967 פחת למעשה שיעור האוכלוסיה היהודית בקרב תושבי ירושלים.**

במשך יותר מ - 25 שנים ה'מזימה ליהד את ירושלים' מרתיחה את דמם של מתנגדים פוליטיים שונים למדינת ישראל. נסתפק במספר דוגמאות. כבר ב - 1978 אונסק"ו גינה את ישראל משום שהיא "ממשיכה ליהד את ירושלים". במהלך האינתיפדה הראשונה ההנהגה הלאומית המאוחדת של ההתקוממות הוציאה עלון שהזהיר כנגד ה"ניסיונות השיטתיים ליהד את ירושלים". בהמשך הפכה טענה זו, שיאסר ערפאת מרבה לחזור עליה

לעיתים קרובות, למקהלה החוזרת ומשמיעה את קולה בפורומים רבים הרחק מהמזרח התיכון. למשל האשמותיו של ערפאת בנוגע ל"יהוד" ירושלים על ידי ישראל זכו לסיקור עיתונאי. ב – 24 לינואר 1998 בלוס אנג'לס טיימס וכן בנאומו ב – 29 ליולי 1998 בפני ועדת ירושלים של ארגון הוועידות האיסלמיות. **ערפאת אמר "אנו נציל ... את ירושלים הקדושה ממפלצת היהוד"** (הדגשת המחבר). בדומה לכך האינטלקטואל הפלשתיני אדוארד סעיד פרסם מאמר בעיתון הבריטי *דה אובזרוור* שבו האשים את ישראל "בניסיון 'ליהד' מה שקודם לכן היה פלשתיני בירושלים המזרחית". ולבסוף, למרות העובדה שלירדן יש יחסי שלום עם ישראל, ביום ה – 10 לספטמבר 2001 גינה המזכיר הכללי של הוועדה המלכותית לענייני ירושלים של ירדן את מה שכינה "יהוד ירושלים".

לפני שנבחן את מידת הדיוק של טענות אלה חשוב להדגיש, שבמהלך תקופת מאה השנים שקדמו להקמת מדינת ישראל היה רוב יהודי בירושלים. כל המקורות מאשרים שעד לשנות ה – 80 של המאה ה – 19 היו היהודים רוב בעיר. נתונים מתקופת המנדט הבריטי, בין שתי מלחמות העולם, מלמדים שהיהודים היו קרוב ל – 60% מהאוכלוסיה הכוללת של העיר כאשר יתרת האוכלוסיה נחלקה בשווה לנוצרים ולמוסלמים. על פי מפקדי האוכלוסין (הנפרדים) שבוצעו על ידי ירדן ועל ידי ישראל, כל אחת מהן בשטח שבשליטתה, בשנת 1961 מנתה אוכלוסיתה הכוללת של העיר 72% יהודים, 22% מוסלמים ו – 5% נוצרים.

אין כל היגיון בטענה השכיחה הנשמעת חדשות לבקרים לפיה ישראל עושה שימוש בחוקי התכנון והבנייה, ובפרט, כאילו ישראל מסרבת להעניק היתרי בנייה ועושה שימוש בהריסת מבנים בלתי חוקיים על מנת להרתיע ערבים מלחיות בעיר **אפילו אם, לשם הטיעון**, נניח שמדיניות דמוגרפית כזו קיימת. אילו היתה מדיניות ישראלית לרוקן את ירושלים מתושביה הערבים, או להרתיע אותם מלבנות, יכולה היתה העירייה להשתמש בתמריצים פשוטים יותר (ושקטים יותר). אמצעים **שלא** ננקטו בפועל הם, למשל, סירוב לחבר את התושבים הערבים לרשת המים הישראלית ו/או אי הענקת זכויות תושבות לערביי ירושלים שדחו את האזרחות הישראלית.

החשוב מכל, למרות העמידה העיקשת והלוחמנית על טענת ה'יהוד', הנתונים הדמוגרפים שהצטברו מאז שנת 1967 משמיטים את הקרקע מהאשמה זו. **למעשה**, המרכיב הלא יהודי של אוכלוסיית ירושלים גדל בהתמדה מאז שנת 1967 עת עמד על **26.6% עד ל- 31.7% בשנת 2000** (נספח 7א'). יתר על כן, על פי התחזיות שיעור יחסי זה ימשיך לגדול ויגיע בשנת 2020 ל – 37.8% (נספח 6א'). תהליך זה נובע ממספר גורמים לרבות שיעורי הילודה הגבוהים של האוכלוסיה הערבית, הגירה שלילית של אלפי יהודים מידי שנה והזדמנויות תעסוקתיות שמשכו פלשתינאים רבים מהגדה המערבית לירושלים.

לדברי ישראל קמחי, שכיהן בעבר כמתכנן העיר ירושלים "באופן פרדוקסלי, האוכלוסיה הערבית של ירושלים וסביבותיה גדלה בקצב מהיר יותר במהלך 30 השנים האחרונות תחת שלטון ישראל מאשר בכל תקופה אחרת במהלך המאה ה-20". זאת ועוד, **מאז 1967 קצב הבנייה הערבית החדשה עולה על קצב הבנייה היהודית.**

להפתעתם, או לשמחתם, של אלה שפתחו במסע ציבורי נגד ההטיה, לכאורה, לטובת הרוב היהודי בירושלים, הנטיה האמיתית היתה לטובת גידול מהיר של המיעוט הערבי. האם אפשר שקצב שינוי זה לא השביע את רצונם של אלה המנהלים בדרך כלל מאבק נגד תהליך ה'יהוד' לכאורה של ירושלים?

דיני התכנון והבנייה של ישראל

דיני התכנון והבנייה של ישראל, כמו דיני התכנון והבנייה של מדינות אחרות, יוצרים אבחנה בין בנייה חוקית (ברישיון) ובנייה בלתי חוקית (בלשון החוק שלא כדין, ללא רישיון). נתאר תחילה בקצרה את אמות המידה וההליכים החלים בישראל וכיצד התעוררה מחלוקת כאשר נעשו ניסיונות להחילם על השכונות הערביות של ירושלים.

תכנון העיר ירושלים החל במהלך שלושת העשורים של המנדט הבריטי. כמו בערים היסטוריות אחרות, תוכניות בנין העיר חייבות לאזן בין שימור ופיתוח. כבר מתחילת תהליכי התכנון מטרת המתכננים היתה לשמר את אופיה וסגנונה המיוחדים של ירושלים. מטרה זו הושגה על ידי קביעת גבולות לזכויות הפרט בכל הנוגע לקרקע השייכת לו. במילים פשוטות, יש לאזן בין זכויות הפרט לבין צרכי הציבור. אחד המאפיינים של חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 אשר טעון הסבר מפורט, הוא הדרישה שכל תושב אשר מעונין לבנות (או להוסיף תוספת קבועה) **חייב לקיים אמות מידה מסוימות ולקבל היתר.**

כדי להבין כיצד נוצרו התוכניות העירוניות בירושלים, יש לבחון את המבנה השכבתי הכולל המנוסח בחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה – 1965). ישנן ארבע רמות של תוכניות. התוכנית הכוללת ידועה בשם "תוכנית מתאר ארצית". תפקידה לקבוע את מסגרת התכנון הכוללת של המדינה כולה. רמת התכנון הבאה ידועה כ'תוכנית מתאר מחוזית'. מטרתה לקבוע את הפרטים הנחוצים לצורך יישום 'תוכנית המתאר הארצית' בכל אחד מהמחוזות, וכן כל עניין שיש לו חשיבות כללית במחוז. הרמה השלישית של התכנון ידועה כ'תוכנית מתאר מקומית'. מטרתה לפקח על פיתוח הקרקע באזור תכנון מקומי תוך שמירה על ההקצאה של קרקעות מתאימות לייעוד חקלאי. הרמה הרביעית של התכנון, וזו שיש לה חשיבות לענין מחקר זה, ידועה כ'תוכנית מפורטת'. ה'תוכנית המפורטת' קובעת באלו קרקעות אפשר

להשתמש לבנייה למגורים ואלו קרקעות הוקצו לשימושים אחרים. תוכנית זו קובעת גם את הגבהים המירביים את שיעור הנסיגה מקו החלקה ואת אחוזי הבנייה המותרים בבנייה למגורים. כאשר תוכנית המתאר המקומית אינה כוללת הוראות מתאימות, אפשר לקבוע הוראות אלה במסגרת התוכנית המפורטת.

לפני שהעירה מוציאה היתר בנייה דורש החוק אישור של תוכנית סטטוטורית על ידי ועדת התכנון המחוזית (של ירושלים). תוכנית סטטוטורית כוללת את רמות התכנון השלישית והרביעית שנזכרו לעיל. 'תוכנית עירונית' מתייחסת באופן פרטני לשכבת התכנון השלישית (תוכנית מתאר מקומית). המונח היומיומי 'תכנון עירוני' מתייחס באופן כללי להשפעה הכוללת של רמות התכנון השונות באזור מסוים.

התכנון העירוני אינו תופעה ייחודית לירושלים או למדינת ישראל, אלא מגמה עולמית צומחת ומתפתחת. למעשה, תכנון עירוני במובנו המודרני הוא תהליך תכנון עירוני מפרך. **שופט אמריקאי אחד מתאר את תהליך התכנון העירוני כתהליך שמשלב "את התובנות והמסקנות של הפילוסוף, מתכנן העיר, הכלכלן, הסוציולוג, המומחה לבריאות הציבור ואנשי המקצוע האחרים העוסקים בבעיות עירוניות"**. תיאור קצר יוכל לסייע לנו להבין את גודל המטלה הניצבת בפני מי שמתכננים באופן מושכל את עתידה של ירושלים, מתוך מודעות למשמעותה המיוחדת של העיר למיליוני בני אדם ברחבי העולם. הם חייבים ללמוד את הנתונים בשטח – תשתיות, בינוי, דרכים, טופוגרפיה, שטחים פתוחים, המגזר המסחרי, אזורי תעשייה וכו'. לאחר מכן עליהם לחזות את הצרכים העתידיים. הם חייבים להקפיד על שמירת השטחים הפתוחים, בפרט על העמקים ועל הריאות הירוקות סביב חומות העיר העתיקה – סדרי עדיפויות שהמתכננים הנוכחיים ירשו מהמתכננים הבריטיים שקדמו להם. כמו כן, יש להקפיד על שימור מבנים היסטוריים, מקומות ואתרים קדושים, חפירות ארכיאולוגיות ונקודות תצפית על הנוף. המתכננים חייבים להביא בחשבון אסונות טבע (כלומר, רעידות אדמה) ואסונות מעשי ידי אדם (הפצצות, התפוצצויות, התקפות טרור), ולהגן על הציבור מפני מבנים שאינם מתאימים לנשיאת העומס (כמו למשל התמוטטות התקרה באולם האירועים 'ורסאי'). כמו כן יש להביא בחשבון אילוצים תקציביים חיוניים בעלי עדיפות גבוהה. תהליך התכנון העירוני המורכב והטעון של ירושלים הפך בעייתי עוד יותר בשל הקשר הסבוך שלו לסכסוך הישראלי-פלשתיני.

סיבות ומניעים לבנייה הבלתי חוקית בשכונות הערביות של ירושלים

שני גורמים זהו כסיבות לבנייה בלתי חוקית בשכונות הערביות של ירושלים:
עוני והעדפות תרבותיות. לעיתים קרובות מדגישים את העוני כסיבה המובילה לבנייה הבלתי חוקית במגזר הערבי. ברוח זו טוענים שאנשים עניים ובעלי משפחות גדולות אינם יכולים להרשות לעצמם את ההוצאה הכרוכה בהשגת היתר מטעם העירייה לבניית בית או להרחבת בית מגוריהם הקיים. אולם בחינה מדוקדקת יותר חושפת כי תמונה פשטנית זו איננה משקפת את המציאות. המצוקה הכלכלית מאפיינת יותר את השכונות הערביות הדרומיות העניות ולא את הצפון האמיד שדווקא בו צצות דירות רבות, גמורות וריקות ברחבי בית חנינא, שועפט ועיסויה. מעניין לציין, שלמרות שההכנסה הממוצעת בקרב האוכלוסיה הערבית נמוכה יותר, קצב הבנייה הערבית אחרי 1967 בירושלים לא פחת בצורה שאפשר למדוד אותה. מחקר שנערך בשנת 1997 על ידי ישראל קמחי מלמד שמאז 1967 עלה קצב הבנייה הערבית בירושלים על קצב הבנייה היהודית. מסקנה זו מתבססת על בחינת רישומי המיסים העירוניים והיא אומתה בעזרת תצלומי אוויר (נספח 4). לדברי אורי בר ששת, מנהל המחלקה למדיניות תכנון במשרד מהנדס העיר, דברים אלה נכונים גם לשנת 2002.

באשר לגורם התרבותי, מצינים פעמים רבות שבחברה הערבית מעדיפים לחיות בסגנון כפרי במבנים צמודי קרקע, עם שיעור מועט של מבנים רבי קומות. באופן מסורתי הבנייה מתפרסת על פני שטחי קרקע גדולים וצפיפות יחידות הדיור נמוכה מאד. עם זאת תפקיד הגורמים התרבותיים אינו כה משמעותי כפי שמציגים אותו לעיתים והגישות והנורמות ביחס לשימושי הקרקע נמצאות בתהליכי שינוי. למשל, בשנים האחרונות דפוסי הדיור הערביים התפתחו מבתים חד משפחתיים או דו משפחתיים למבנים גבוהים יותר המכילים מספר דירות. גורמים תרבותיים ערביים אחרים כוללים את חוסר הנכונות התרבותית של בעלי קרקע להחליף את החלקות שהם ירשו ו/או לוותר על חלקים משמעותיים מהקרקעות שברשותם לצורך תשתיות ציבוריות.

פעמים רבות מושמעת הטענה שעוני ונטיות תרבותיות הם הסיבות העיקריות למצב הנוכחי הצופן בחובו אסון. אין ספק כי עוני ונטיות תרבותיות משפיעים במידה מסויימת על בנייה בלתי חוקית, אולם לדעת המחבר מאפילים עליהם הגורמים הפוליטיים והכלכליים אשר יתוארו בשני הפרקים הבאים.

התמיכות הכספיות הנרחבות המוענקות על ידי הרשות הפלשתינית להתפשטותה של הבניה הבלתי חוקית

ההנהגה הפלשתינית מצדיקה בדרכים שונות את אי הציות למנגנון התכנון העירוני בירושלים. ד"ר סרי נוסייבה, הממונה מטעם הרשות הפלשתינית על ענייני ירושלים, אמר שאחרי מלחמת ששת הימים העירייה היתה מעוניינת בהרחבת שטח השיפוט שלה על ידי סיפוח ויצירת שינוי דמוגרפי מתוך כוונה להוציא משטחה חלק גדול ככל האפשר מהאוכלוסיה הערבית בירושלים בדרכים שונות. מה שנוסייבה מכנה "התנחלויות" [השכונות היהודיות החדשות] הוקמו לדעתו על מנת לחזק את הרוב הדמוגרפי היהודי בירושלים. לדברי נוסייבה "כתוצאה מכך נוצרה תחרות בין פלשתינים וישראלים על תפיסה וזכויות בשטחי קרקע" ונוסייבה ממשיך ואומר: "התוצאה הסופית מתהליך זה, כאשר אתה מתבונן בירושלים היא אסון ככל שהדבר נוגע לסביבה ולעיר. אם ניתן דעתנו על העתיד, אסון זה יהיה טרגי בהרבה בחלוף השנים, אלא אם אנשים יראו את פני הדברים באופן שונה ויתחילו שוב לתכנן ברצינות" (הדגשת המחבר).

לדעת המחבר, תיאורית ה"תחרות" של נוסייבה מסבירה רק חלק קטן מהגל העצום של הבנייה הבלתי חוקית שמבוצעת על ידי ערבים. שני הגורמים המשמעותיים, כפי שיוכח להלן, הם המימון הישיר של בנייה בלתי חוקית על ידי ההנהגה הפלשתינית ותאוות בצע פלילית פשוטה. בנוגע למימון הישיר, עשרות (ואולי אפילו מאות) מיליוני דולרים גויסו והוצאו על מנת לקדם את המטרות הפוליטיות של ההנהגה הפלשתינית על ידי סבסוד ועידוד בנייה בלתי חוקית בהיקפים עצומים במגזר הערבי של ירושלים. ראיות לתפקיד המרכזי של הרשות הפלשתינית עולות בבירור מעשרות המסמכים הפנימיים שהמחבר עיין בהם. הדברים והמקורות שלהלן אשר מובאים לצורך המחשה מוכיחים מהלך זה:

* פייסל חוסייני, ששימש באותו זמן כחבר הועד הפועל של אש"ף הממונה על תיק ירושלים, אמר בראיון שהעניק לכתב העת המצרי אל אהרם אל ערבי בחודש יוני 1997 "התוכנית הפלשתינית היא ליצור רצועה פלשתינית סביב הרצועה הישראלית [של השכונות החדשות שניבנו אחרי 1967]". חוסייני הוסיף ואמר: "האתגר החשוב ביותר הניצב בפני הפלשתינים הוא בנייה, אפילו ללא היתרים".

* ברשת CNN הוצגה תוכנית שנושאה ירושלים כמוקד ה'מלחמה הדמוגרפית' בין הפלשתינים לבין הישראלים. לצורך תוכנית זו CNN ראינה את חאליד טופקג'י, דמוגרף פלשתיני שפעל מתוך האוריינט האוס (ששמש אז כמטה הפוליטי של אש"ף בירושלים). טופקג'י אמר: "אנו יכולים לבנות בתוך ירושלים באופן חוקי ובאופן

בלתי חוקי – לשפץ בית, או לעשות כל מה שניתן. אולי נפסיד עשרה בתים, אולם בסופו של דבר, אנו מוסיפים ארבעים בתים בירושלים" (הדגשת המחבר).

* ביום ה – 11 לספטמבר 2000 כתב מהפאת (Mhahat) אלקודס ג'מיל עותמן נאסר, מושל מחוז ירושלים מטעם הרשות הפלשתינית מכתב ליאסר ערפאת על נייר מכתבים רשמי של הרשות הפלשתינית. במכתב זה, המוצג בנספח 8ז', נאמר **שכל ערבי הבונה בירושלים מבצע פעולה לאומית מהדרגה הגבוהה ביותר**. כמו כן נאמר במכתב זה שהעמידה האיתנה של התושבים [הערבים] שומרת על **ירושלים כעיר ערבית ומגינה על אדמתם בפני פלישת ההתנחלויות [היהודיות]**. נאסר מבקש מערפאת לסייע על ידי תשלום הקנסות המוטלים על הבונים באופן בלתי חוקי. **כתב ידו של ערפאת המופיע בצידו של המכתב המודפס מורה שיש להעביר את הענין לטיפולו של סמי רמאלווי מנהל משרד האוצר של הרשות הפלשתינית (הדגשת המחבר).**

* גם מכתבו של מהפאת אלקודס ג'מיל עותמן נאסר לסמי רמאלווי מיום ה – 21 למארס 2001 שופך אור על המעורבות הפלשתינית. המכתב עוסק בקנס של 75,000 שקל שהוטל על עסן אחמד שבן בגין בנייה ללא רישיון. במכתבו אומר נאסר **שעל פי הנחיותיו של ערפאת לגבי מקרים דומים רמאלווי צריך להנחות את משרד האוצר של הרשות הפלשתינית לשלם את הקנס (הדגשת המחבר).**

* בכנס שהתקיים ב – 7 לינואר 2002 במרכז הירושלמי לנשים הודיע חאתם עבד אל קאדר עיד, חבר המועצה המחוקקת הפלשתינית המייצג את מחוז ירושלים, **בגאווה שבמהלך ארבע השנים האחרונות הפלשתינים בנו 6,000 בתים ללא היתרי בנייה שמתוכם נהרסו רק 198**. דבריו של עיד בנוגע למסע רחב ההיקף לבנייה בלתי חוקית והעובדה שנקב במספר 6,000 יחידות מגורים בלתי חוקיות צוטטו גם בשבועון **ירושלים**. עיד אמר **"אנו ברשות הפלשתינית מעוניינים לבנות עשרה בתים במקום כל בית שנהרס על ידי ישראל"** (הדגשת המחבר). על פי הדיווח בעיתון **הצפה** אירן, ערב הסעודית והרשות הפלשתינית נמנות על מקורות המימון של גל הבנייה הבלתי חוקית בירושלים.

דוגמאות אלה מצביעות על תופעה מדהימה שמעבר למאמץ הנרחב של ערפאת וקבוצת הבכירים הכפופים לו ברשות הפלשתינית לממן את הבנייה הבלתי חוקית בירושלים. היינו, **שמסע ממומן היטב זה ששותפה לו ההנהגה הפלשתינית בדרגים שעד ערפאת וכולל ערפאת עצמו לא נחשף, למיטב ידיעתו של המחבר, ובוודאי שלא זכה לניתוח**

באחד מבין הדוחות הרבים של הארגונים הבלתי ממשלתיים העוסקים בבנייה הבלתי חוקית ו/או בפעולות הריסת הבתים. שתיקה זו יכולה ללמד רק על חוסר ענין פעיל לחשוף אחת משתי הסיבות העיקריות לבנייה הבלתי חוקית – היינו, מאמצי ההנהגה הפלשתינית להרחיב את אחיזתה הדמוגרפית בעיר באמצעות עידוד, מתן עדיפות ומימון נרחב של גל גדול של בנייה בלתי חוקית.

רווחים בלתי חוקיים: חלקם של גורמים פליליים בבנייה הבלתי חוקית

גורם סיבתי בעל חשיבות שאיננה פחותה למגיפת הבנייה הבלתי חוקית הוא רדיפה אחר רווחים בלתי חוקיים. אפשר לכנות גורם זה 'כלכלי' אך לא במובן הרגיל של המילה. לעיתים מזומנות טוענים שלמשפחות ערביות עניות מרובות ילדים אין ברירה אלא להוסיף חדרים נוספים לבתיהן הקיימים תוך הפרה של חוקי התכנון והבנייה. אין ספק שגורמים 'כלכליים' מסוג זה אכן קיימים – והם חלים על עניים ממוצא יהודי וערבי במידה שווה. אולם יש להבחין בין תוספות זניחות למבנים חוקיים קיימים לבין גל הבנייה החדשה שנעשה על ידי עבריינים המקימים מבנים שלמים בחיפוש אחר רווח מהיר. עבריינים אלה בונים לעיתים קרובות דירות יוקרה בבניינים רבי קומות המתאימים להשכרה או מכירה לאנשים בעלי אמצעים. אפילו סיור חטוף במאות בתי הדירות היוקרתיים שחלקם מצולמים בנספח 3 יכול להמחיש את היקף הסכומים המעורבים בבנייה הבלתי חוקית במגזר הערבי בירושלים. בתי דירות אלה בני ארבע, שש ואף שמונה קומות לא הוקמו על ידי משפחות ערביות החיות בעוני ואינם מיועדים לאוכלוסיה זו. אכן, כל אדם המתגורר במבנים בלתי חוקיים כאלה ישמש, שלא בטובתו אם וכאשר יגיעו צוותי ההריסה של העירייה, ככלי שרת במשחק ציני המונע על ידי תאוות בצע פלילית.

כמו במקרה של הסובסידיות הפוליטיות המוענקות על ידי הרשות הפלשתינית לבנייה בלתי חוקית, גם במקרה זה, אף אחד מהארגונים הלא ממשלתיים לא הצליח לזהות את הקשר בין המניע הבולט ועתיק היומין של תאוות הבצע המסתתר מאחורי מגיפת הבנייה הבלתי חוקית. מדוע ארגונים אלה שותקים? השבועון המוביל כל העיר פרסם תחקיר מרשים שתיאר כיצד הרשות הפלשתינית עודדה והסכימה לפעולה של חבורה פלילית של קבלנים ערבים. חלק מגורמים פליליים אלה יצרו קשרים עם בעלי תפקידים במנגנוני הביטחון והמודיעין של הרשות הפלשתינית שחפצו אף הם בהתעשרות מהירה. הם השתמשו במסמכים מזוייפים אודות בעלות במקרקעין, בדרגת זיוף גבוהה, על מנת להשתלט על קרקעות של ערבים המתגוררים בחו"ל, על נכסים של חולים וחלשים, ואפילו על אדמות שבבעלות הוואקף (הקדש דתי מוסלמי) ובנו מבנים רחבי היקף בבית חנינא ובמקומות אחרים. כתוצאה מכך הוואקף, הנתפס בדרך כלל כמוסד רב כח הנהנה מחסדיה של הרשות

הפלשתינית, נאלץ לנקוט בצעד חריג ומביש ולהתלונן בפני העירייה. היכן היו הארגונים הלא ממשלתיים? אחד מפקידי העירייה העיר שהארגונים הלא ממשלתיים נוהגים להתערב בשלב מאוחר יותר. כלומר, כאשר העירייה מתחילה בהליך של הוצאת צו הריסה מינהלי, מתלוננים הגורמים העבריינים בפני הארגונים הלא ממשלתיים ואמצעי התקשורת, מתוך תקווה שבאופן זה יעלה בידם לעורר גלי התנגדות לתהליך אכיפת החוק ולהביא בסופו של דבר לסיכולו.

המחלוקת בנוגע להיתרי הבנייה

אחת מההאשמות העיקריות המושמעות נגד העירייה נוגעת לחוסר נכונותה להעניק היתרי בנייה לתושבים הערבים של ירושלים. לעיתים קרובות מועלית הטענה שהתושבים הערבים של ירושלים המתייחסים בזלזול לתהליך קבלת ההיתרים עושים זאת כמוצא אחרון, מאחר שהעירייה אינה נענית לבקשותיהם להיתרי בנייה כחוק, או עושה כן רק לעיתים רחוקות, אפילו כשבעלותם בקרקע אינה שנויה במחלוקת. אפשר להמחיש טענה זו בעזרת דוגמאות אופייניות. דוח שפורסם על ידי הארגון הפלשתיני לזכויות אדם, אל חאק, מאשים את ישראל ב"סירוב להעניק להם היתרי בנייה" וב"ניהול מדיניות עירונית המכוונת לשנות את ההרכב האתני של .. ירושלים". האשמות דומות הופיעו בשבועון הפלשתיני בשפה האנגלית *ג'רוזלם טיימס*, שבו נטען ש"חוקי הבנייה שבתוקף .. מערימים קשיים רציניים בפני פלשתינים המבקשים לקבל היתרי בנייה", מאחר, ועל פי הנטען בשבועון, עלות היתר בנייה "מגיעה עד \$30,000". במאמר זה נאמר גם שמספר ההיתרים המוענקים "אינו עולה על עשרות בודדות מידי שנה, והם מוענקים אחרי המתנה של שנה עד שלוש שנים". אין כל אמת באף אחת מהאשמות חסרות שחר אלה.

ראשית, בניגוד לטענה בדבר "עשרות בודדות של אישורים לשנה" המספר הממוצע של האישורים המונפקים לערבים בירושלים מידי שנה במהלך חמש השנים האחרונות היה 183, ואלו תקופת ההמתנה (לבקשות פשוטות) עמדה על ארבעה עד ששה שבועות ולא על "שנה עד שלוש שנים". יתר על כן, אחת התוצאות המצערות של החרם הנאכף על ידי הרשות הפלשתינית על עיריית ירושלים היא שערבים רבים יותר אינם מגישים בקשות. וכן, אחוז הבקשות שהסתיימו בהוצאת רישיון כמעט זהה בשכונות ערביות ויהודיות. שנית, האגרה לקבלת היתר בנייה מורכבת משלושה רכיבים, ששניים מהם מבוססים על ניסיונה של העירייה להחזיר לעצמה חלק מהוצאותיה הכרוכות בחיבור בית לרשת המים והביוב. האגרות הנגבות על יחידת מגורים אופיינית באזורים הערבים של ירושלים, בשטח 72 מטר רבוע (הגודל המקורב של יחידת מגורים ממוצעת) על חלקה בשטח של 250 מטר רבוע הינן:

- * אגרת חיבור לרשת המים של 5,917 שקלים חדשים (1,220 דולר);
- * אגרת בנייה של 1,290 שקלים חדשים (266 דולר);
- * אגרת חיבור לרשת הביוב של 10,285 שקלים חדשים (2,120 דולר).

סך האגרות הללו הינו 17,493 ₪ (3,607 דולר), בערך עשירית מהסכום שנזכר במאמר שהופיע ב'רוזלם טיימס'. חישוב האגרות נעשה באופן מדורג ושיווינוי לכל שכונות ירושלים, יהודיות וערביות כאחת.

שלישית, בניגוד להאשמות שהעירייה מנסה "לחנוק" את הפיתוח הערבי או להאשמות הדמיוניות של ארגון אל חאק בדבר "יצירת אומה של חסרי בית ומנושלים", העירייה משקיעה מאמצים ניכרים כדי לאפשר הוצאה של היתרי בנייה כדבר שבשגרה לתושבים הערבים הפונים לקבל היתרים. דברי ההבל של ארגון אל חאק בדבר חנק הפיתוח הערבי מופרכים כלאחר יד אפילו בעיון שטחי בתצלומי האוויר בנספח 4, וזאת אף אם לא נזכיר את העובדה שקצב הבנייה הערבית בעיר מאז 1967 עולה על קצב הבנייה היהודית כפי שהוסבר לעיל. רביעית, ניסיון ההסתערות שלהם בחזית המשפט הבינלאומי, המאופיין בהמצאת אמות מידה והאשמות בלתי אחראיות, מופרך בפרק VI, ג' 3 ו- 4 של המחקר. ולבסוף נקודה חמישית ואחרונה, נספחים 2, 6ב' ו6ז' למחקר מוכיחים שאם התושבים הערבים הבונים באופן בלתי חוקי היו מנסים תחילה להשיג היתרי בנייה סיכוייהם להשיג היתרי בנייה היו מצויינים.

בידי עיריית ירושלים תוכניות מאושרות (העולות על תביעותיהם של פייסל חוסייני וסרי נוסייבה) העונות על צרכי הבנייה של התושבים הערבים עד לשנת 2020

בניגוד לטענות החוזרות ונשנות שערבים אינם יכולים לבנות באופן חוקי בירושלים, המפה המצורפת (נספח 1) ותרשים השכונות הערביות השונות (נספח 2) מוכיחים בבירור שמהפך הוא הנכון. התוכניות המאושרות כוללות יותר מ- 90% מהשכונות הערביות, המצוינות בצהוב על גבי מפת התכנון (נספח 1), ומאפשרות הנפקה של יותר מ- 33,000 היתרים ליחידות מגורים חדשות במגזר הערבי. למעט בשכונות מבודדות שבהן בעלי הקרקעות לא ששו להגיע להסדרים במסגרת תהליך של איחוד וחלוקה (החלפת קרקעות על מנת לאפשר תכנון נאות והגיוני) כל שנדרש על מנת לממש פוטנציאל זה הוא שבעלי הקרקע יבקשו ויקבלו היתרים בהליך שגרתי המקובל בכל רחבי העיר.

למרות שאי אפשר להאשים את חוסייני ונוסייבה שהם ממעיטים בהערכת צרכי הדיור של הערבים תושבי ירושלים, אפשר ללמוד מהעובדות המעודכנות שאפשר לספק את

כל הצרכים הצפויים לדעתם ואף יותר ללא כל צורך בבנייה בלתי חוקית וזאת במסגרת התוכניות העירוניות הקיימות של ירושלים. יש לבדוק באופן זהיר ומעמיק את **חישוביו של נוסייבה שלפיהם הצרכים של ערביי ירושלים עומדים על "20,000 יחידות לערך"**, וזאת לצד אומדנים דומים של פייסל חוסייני, קודמו בתפקיד. באמצע שנות התשעים פרסם חוסייני חוברת בת 23 עמודים שבה עודד את הגולה הפלשתינית ומשקיעים פרטיים אחרים "להעמיד עצמם בשלב מוקדם במצב שיביא להם ... רווחים". חוסייני ביסס את דבריו על תחזית ל-15 שנים לעתיד וכתב **שעד שנת 2010 האוכלוסיה הערבית בירושלים תיזקק ל-26,200 יחידות מגורים חדשות בערך**, לרבות היחידות שיידרשו עבור מממשי "זכות השיבה" (פליטים פלשתינים) ותיירים. מאז פרוץ האינתיפדה הנוכחית לא מגיעים לירושלים מממשי זכות שיבה או תיירים במספרים משמעותיים, אולם מאחר שחוסייני לא הציג פילוח של המספרים שנקב בהם, אי אפשר להסתמך על המספר הכולל שנקב, 26,200, כבסיס לחישוב מחודש. חוסייני אף לא הביא בחשבון את המספר העצום של דירות לא מאוכלסות בשכונות הערביות. למרות זאת, גם אם נקבל את מלוא המספר שחוסייני נקב בו, הרי העירייה כבר אישרה תוכניות המיועדות לענות על הצרכים החזויים של האוכלוסיה הערבית למשך 18 השנים הבאות, שמאפשרות בניית יותר מ – 33,000 יחידות. כפי שאפשר להיווכח, מספר זה עולה במידה משמעותית על המספר שנדרש על ידי חוסייני או על ידי נוסייבה ואפשר לתרגם אותו לפוטנציאל דיור העולה על שיעור גידול האוכלוסיה הצפוי. אפשר לומר לסיכום שהטענה המרכזית של המבקרים – שהעירייה לא תוציא היתרי בנייה לערבים – היא כיום טענה שקרית בעליל.

למעשה, העירייה משקיעה מאמצים ניכרים על מנת לסייע לתושבים ערבים אשר מעוניינים לבנות באופן חוקי. אדריכלים, מהנדסים, יזמים ועורכי דין המעדיפים לא לעסוק במקצועם בעברית, או המתקשים לעשות כן, יכולים להעזר בחוברת תכנון בשפה הערבית (נספח 8א') המתפרסם באתר האינטרנט של העירייה בשפה הערבית ומסויע אישי מעובדי עירייה דוברי ערבית. כמו כן מתרגמים מקצועיים תרגמו לערבית 23 מתוכניות העיר לשכונות הערביות. שירותים אלה הופכים את תהליך הגשת הבקשה לקבלת היתר בנייה לפשוט ושגרתי לאותם תושבים המוכנים להשקיע את המאמץ הנדרש.

ברור שהטענה המרכזית של המבקרים – שהעירייה אינה מוציאה היתרי בנייה לערבים – מוכחת כיום כטענה מגמתית. בקשה לקבלת היתר בנייה והשגת היתר בנייה הינן כיום פעולות פשוטות ושגרתיות. עם זאת, בהתבסס על המספר המוגבל של הבקשות להיתרי בנייה בשנים האחרונות, התושבים הערבים של העיר לא ניצלו באופן מלא את הפוטנציאל הקיים. במקביל, מספר ההפרות של חוקי התכנון והבנייה על ידי ערבים הרקיע שחקים. כבר בשנת 1988 נאמר בלשון אזהרה במזכר פנימי שהוצג לראש העיר דאז טדי

קולק ש"המצב יוצא משליטה באופן מהיר". ושוב, בשנת 1991 נאמר במזכר מחלקתי ש"המצב מתדרדר מיום ליום". התראות פנימיות דומות הושמעו בשנים 1993 ו- 1994.

בשנת 1996 הוכן דוח מקיף על ידי איתן מאיר הבוחן ביסודיות את השלכות הבנייה הבלתי חוקית על איכות החיים בעיר. בשנים 1996-2001 פקחים מטעם העירייה הגישו דוחות על כ-4,000 הפרות בשכונות הערביות. מומחים שבדקו תצלומי אוויר סבורים, שמספר זה מייצג רק 30% מהבעיה. אישים ברי סמכא בתחום הציגו אומדנים שונים של היקף הבעיה. לדוגמא, בר ששת מעריך שבשנים האחרונות הוקמו 2,000 עד 3,000 יחידות דיור לא חוקיות בשכונות הערביות של ירושלים. ישראל בן ארי, סגן מנהל מחלקת הרישוי והפיקוח של העירייה, הכין מחקר המתבסס על תצלומי אוויר של השכונות הערביות תוך השוואת התצלומים מסוף שנת 2000 עם תצלומים דומים שהוכנו שנה אחת קודם לכן. הוא זיהה 1,000 מבנים בלתי חוקיים חדשים שהוקמו בתקופה של 12 חודשים. בן ארי לא רצה לאמוד את המספר הכולל של יחידות המגורים הנכללות במבנים אלה, אולם ציין שחלק מהמבנים מכילים רק יחידת מגורים אחת ואילו חלקם האחר מכיל בין 4 ל- 10 יחידות מגורים. אפשר איפוא להסיק שאם המספר הממוצע של יחידות המגורים בבנין עומד על 5, אזי מספר יחידות המגורים הבלתי חוקיות שנבנו בפרק זמן זה, שעמד על שנה אחת, הוא 5,000. אומדן זה קרוב למספר 6,000 שבו נקב חאתם עבד אל קאדר עיד חבר המועצה הפלשתינית המחוקקת, למרות שלא ציין את פרק הזמן שאליו הוא מתייחס. לסיכום, כל המקורות המוסמכים מסכימים **שמוקמות אלפי יחידות דיור בלתי חוקיות. על בסיס הערכות אלה יש להניח כי המספר יכול לעלות על 10,000**, אם נכלול גם את חמש או עשר השנים שקדמו לכך.

המחבר ביקר במחלקה העירונית המוציאה היתרי בנייה ובחן את תהליך השגת ההיתרים בעזרת פקיד המטפל בבקשות אלה. כפי שנאמר לעיל, נקבעו מיסים ואגרות אחידים ליחידות מגורים בעלות גודל זהה, המוקמות על חלקות בעלות גודל זהה ללא קשר למיקומן של היחידות האמורות - בשכונות יהודיות או ערביות. אם הבקשה היא בקשה פשוטה (אינה חורגת מהמגבלות המקומיות הנוגעות לאזור, מספר הקומות וכו') ומרבית הבקשות הינן אכן בקשות פשוטות, מחלקת המידע יכולה בדרך כלל לתת החלטה מקדמית במקום. לאחר מילוי הטפסים הנחוצים המבקש משלם מקדמה בגובה 20% מהעלות הכוללת של האגרות שישולמו במקרה שתאושר הבקשה. הוועדה המקומית קובעת את החלטתה לגבי הבקשה בדרך כלל תוך פרק זמן של חודש עד 6 שבועות, פרק זמן המקביל פחות או יותר לתקופת ההמתנה לקבלת היתר בנייה באנגליה.

אם הבקשה לקבלת היתר בנייה כוללת בקשה לשינוי (למשל תוספת צפיפות של קומות) אזי הליך הטיפול בבקשה ארוך יותר. זאת בעיקר בשל הצורך לפרסם את הבקשה ולשקול כל התנגדות המועלית על ידי השכנים. ואולם, כאשר מוצעים פרויקטים לבנייה בהיקף משמעותי הכרוכים בבקשה לשינוי במגזר הערבי, העירייה משתפת פעולה עם המבקש על מנת לקדם את תהליך הטיפול בבקשה. בדרך זו ניתן למשל הרישיון לפרויקט של הקבלן עותמן א - חלק בבית חנינא. באופן דומה, אגודת המורים הערבים, אף היא מבית חנינא, ואגודת עובדי הוואקף בסוהנה (ואדי ג'וז) קיבלו אף הם היתרי בנייה.

המחלוקת בנוגע לצווי הריסה מנהליים

הריסת מבנים בלתי חוקיים על ידי העירייה היא הנוהל השנוי ביותר במחלוקת בהקשר זה. בדומה להאשמות בדבר 'יהוד' העיר, עוררו הריסות מבנים על ידי העירייה שורה של גינויים חוזרים ונשנים מצד ארגונים לא ממשלתיים ואפילו מצד ממשלות זרות. על מנת לנסות להבין תהליך זה יש לתאר בקווים כלליים את ההליך הכרוך בביצוע הריסת מבנים.

קודם להוצאת צו הריסה מנהלי מתנהלים הליכים תובעניים ומדוייקים. אותם הליכים תקפים בכל חלקי העיר. על פי מדיניות שאומצה על ידי ראש העיר אולמרט, העירייה מוציאה צווי הריסה רק כאשר אי אפשר לקבל היתר בנייה אפילו באופן רטרואקטיבי על פי תוכניות העיר התקפות. אפשר להוציא צווי הריסה ולבצעם אם מבנה בלתי חוקי נבנה על נתיב המיועד לדרך, אזור ירוק או קרקע שנגזלה מנעדר או על קרקע ממשלתית המיועדת להקמת בית ספר או מבנה ציבור אחר. בהפרות אחרות מטפלים בדרך כלל על ידי פתיחת תיק פלילי נגד הבונה. הליך זה מסתיים בדרך כלל בהטלת קנס על ידי בית המשפט.

עורכי דין המייצגים אנשים המעורבים בבנייה בלתי חוקית משתמשים לעיתים קרובים בתכסיסי השהיה ריקים מתוכן בבתי המשפט על מנת לחסום את תהליך האכיפה של העירייה. עורכי דין אלה מתוארים כמשרתים לכאורה את האינטרסים של לקוחותיהם ושל המגזר הערבי בפרט. בפועל, הם מזיקים לאינטרסים ארוכי הטווח של המגזר הערבי. על ידי הכשלת תוכניות הבנייה עורכי דין אלה ולקוחותיהם מעוותים את מתאר הנוף לפרק זמן עתידי בלתי ידוע על ידי מבנים שאינם עומדים בשום אמת מידה תכנונית מודרנית.

ארגונים לא ממשלתיים, מקומיים ובין לאומיים, ובכללם אמנסטי אינטרנשיונל, הובילו את המאמצים לגנות את העירייה משום שהיא אוכפת את חוקי התכנון והבנייה. כבר בראשית הדברים, יש לומר שחלק גדול מההודעות לעיתונות והתחקירים של ארגונים אלה

מתארים דוגמאות מבודדות ושנויות במחלוקת של הריסות בתים שבוצעו, ואינם מציגים סקירה כוללת שיטתית ומייצגת של תהליך התכנון בכללותו, תוך ניסוח הביקורת על המדיניות העירונית במונחים של זכויות אדם, חוקים הומניטריים ומשפט בינלאומי. הארגונים הלא ממשלתיים מוכנים לחזור ולצטט כל מקרה שאפשר לראותו כהתנהגות פוגעת של עירית ירושלים או מדינת ישראל. מצגי שווא אלה מבוססים לעיתים קרובות על האשמות שלא אומתו של מקורות הפועלים ממניעים פוליטיים ומבלי למסור את שמותיהם. ללא ספק שיטות עבודה אלה היו מעוררות התנגדות פחותה אילו טרחו גורמים אלה לידע את הציבור שה'חוק' שהם מדברים עליו הוא הרבה יותר דו משמעי, מעורפל ו/או פחות ממחייב. הם אינם נוהגים לעשות זאת.

המחלוקת בדבר ה'אמנות'

ה'אמנות' הן פרי יוזמה חדשה של העירייה שמטרתה לאפשר לתושבים הערבים להשפיע על תהליך התכנון. ה'אמנה' היא הסכם לא פורמלי בין פקידי העירייה לבין התושבים הערבים בשכונות המעוניינות בכך. מטרת האמנה היא לשתף את התושבים בתכנון שכונותיהם. אמנות אלה צמחו מתוך היסטוריה של בנייה בלתי חוקית בהיקפים רחבים, שאם היו אוכפים לגביה את הוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965, היה צורך להרוס אלפי מבנים בלתי חוקיים. כדי להמנע מכך הציע מר יוסי כהן, יועץ ראש העיר לענייני השכונות, **'אמנה' כדרך חדשה לתכנן בצוותא עתיד טוב יותר.**

חוד אל טבל (Hod el Tabel) (צפון בית חנינא) היא אזור שלא היה כפוף לתכנון עירוני. בחודש נובמבר 1999 פנה יושב ראש האגודה של קהילת בית חנינא לפיתוח אל כהן וביקש את סיועה של העירייה לאשר את התוכנית העירונית שהוכנה על ידי האגודה. מהנדס העיר הסכים. תושבי חוד אל טבל חתמו על אמנה (בערבית) עם העירייה. באמנה זו נאמר, בין השאר, שעד שניתן יהיה להנפיק היתרים על פי התוכנית המתגבשת, העירייה תמנע מהריסת מבנים בלתי חוקיים. במקביל, תושבי חוד אל טבל, הסכימו להפסיק ולבנות בצורה לא חוקית. מרבית תושבי חוד אל טבל, שמונים ושלושה, חתמו על האמנה למרות האיומים מצד הרשות הפלשתינית (נספח 8ג'). בתוך שנתיים אושרה תוכנית בניין עיר מעודכנת הקולטת תשומות מצד התושבים. תוכנית בניין העיר שהוכנה מאשרת להוציא היתרים ליותר מ – 1,000 יחידות דיור חדשות.

המפרים העיקריים הראשונים של האמנה של חוד אל טבל היו תושבים של שטחים שבשליטת הרשות הפלשתינית שרצו לקבל הכרה כתושבי ירושלים. אם באפשרותם להוכיח שהם גרים ומנהלים את חייהם בשטח השיפוט של עיריית ירושלים, באפשרותם לבקש היתר

תושבות בירושלים ולהיתר כזה יש יתרונות כלכליים ופוליטיים. גורמים פליליים מחוץ לבית חנינא הצטרפו ל'חגיגת' הבנייה הבלתי חוקית תוך תפיסת אדמות ובנייה מהירה של מבנים חדשים. חלק מבנייה זו בוצע על שטחים שהיו מיועדים לצורכי ציבור כגון דרכים, בית ספר חדש ומדרכות. תזזית הבנייה הבלתי חוקית גרמה לפחד בקרב התושבים שומרי החוק של חוד אל טבל, וחלקם התלוננו בפני העירייה רק אחרי שאנשים שעסקו בבנייה בלתי חוקית דחו את תחנוניהם לחדול מכך. לתושבים היתה כוונה מלאה לכבד את האמנה, אולם מערבולת הבנייה הבלתי חוקית אילצה אותם להקים חומות בטון סביב אדמותיהם על מנת להגן על רכושם מפני מסיגי גבול ופולשים. כתוצאה מכך חוד אל טבל שהיתה בעבר אזור כפרי ופסטורלי הפכה למבוך סבוך של גדרות בטון חשופות המכערות ופוצעות את הסביבה (נספח 3, תמונות 27 ו- 28). דוגמא זו מעמידה בספק את התקוות בנוגע לאפשרות לאכוף תוכנית בנין עיר כוללת.

אם בוחנים את הדברים בהקשר רחב יותר, אפשר לומר שהכישלון באכיפת האמנה בחוד אל טבל גרם לאובדן אמינותה של עיריית ירושלים בעיני תושביה הערבים של העיר. לדעתנו של אחד מהפקידים הבכירים של העירייה - המעדיף להשאר בעילום שם - אילו הקפידה העירייה על אכיפת הוראות האמנה, והיתה הורסת מיד את המבנים הלא חוקיים הראשונים שהוקמו, היה נמנע המחזה המביש כולו מלכתחילה. אולם חוסר המעש של הרשויות התפרש על ידי תושבי העיר הערבים כמסר שבנייה בלתי חוקית אינה גוררת ענישה, גם כאשר היא מהווה הפרת אמנה שנחתמה זמן לא רב קודם לכן. למרות זאת פנו תושבים ערבים בשכונות אחרות לעיריית מתוך תקווה להגיע עימה ל'אמנה' דומה. כך, אפשר למצוא אצל רבים מהתושבים הערבים נכונות לשתף פעולה עם העירייה לטובת שני הצדדים, וזאת על אף הסיכון הכרוך בכך.

תוצאות הבנייה הבלתי חוקית לטווח הארוך

תוצאות הבנייה הבלתי חוקית הן חיסכון כספי לפרט המפר את החוק, אך בעקבותיו חל גידול בהוצאה הציבורית הכרוכה בהנחת תשתיות לשירותים ציבוריים. לעיתים הבנייה הבלתי חוקית מחבלת באפשרות לספק תשתיות נאותות בשלב מאוחר יותר, כמו בדוגמא של בניית מבנים תוך אי שמירה על נסיגה נאותה מקו הגבול של הרחוב. התוצאה במקרה זה היא שהרחוב אף פעם לא יוכל להיות רחב דיו כדי לאפשר תנועה דו-סטריית; וגם שאי אפשר יהיה לבנות מדרכות על מנת להגן על הולכי הרגל. מבנים שאינם עומדים בהוראות התכנון והבנייה מהווים גם סיכון מתמשך, כפי שאפשר ללמוד מהתמוטטות הרצפה באולמי ורסאי שגרמה למותם של 23 אנשים (באזור מסחרי/תעשייתי בצד היהודי של העיר) או במקרה של רעידת אדמה.

חלק מהמנהיגים הערבים מבינים שגם אם עשויה לצמוח תועלת פוליטית כלשהי מבנייה בלתי חוקית, יש לבנייה הבלתי חוקית השלכות מזיקות על החיים היומיומיים של התושבים, בפרט בשכונות הערביות. אם נחזור על דבריו של נוסייבה, המביעים חששות שיש להם בסיס, אנו עומדים בפני "אסון ... עד כמה שמדובר בסביבה ובעיר ... אלא אם אנשים יראו את פני הדברים באופן שונה ויתחילו שוב לתכנן ברצינות". כמו כן הביע נוסייבה דעתו שיש להעניש את הכנופיות הבונות באופן בלתי חוקי על קרקעות שאינן שייכות להן במקום לאפשר להן להמשיך בפעולותיהם הבלתי חוקיות. עזם אבו סעוד, המנהל הכללי של משרד הסחר הערבי בירושלים, דיבר על ענין זה בעיתון אל קודס. אבו סעוד הביע דעתו שהתעלמות מחוקי התכנון והבנייה מעודדת אלימות ופוגעת בזכויותיהם של אחרים, למשל כאשר בונים (באופן בלתי חוקי) ללא הקפדה על מרחקים נאותים בין מבנים או כאשר בונים על תוואי של דרך. למרות הסיכון שבסטיה פומבית מעמדתה של הרשות הפלשתינית הוא הביע דעתו שיש להרוס מבנים בלתי חוקיים. יש להעיר כבדרך אגב שהרשות הפלשתינית ניצבת בפני בעיית בנייה בלתי חוקית בשטח השיפוט של העיר עזה. ראש העיר ד"ר אשוואה הסביר ש"בתקופה האחרונה חל גידול במספר המבנים הבלתי חוקיים שהורסים את התכנון העירוני של העיר עזה". הממשל המקומי הגיב על תופעה זו במסע להריסה של מבנים בלתי חוקיים.

יש לתת את הדעת על כך שהריסות אלה מתנהלות תחת שלטונה של אותה רשות פלשתינית המנסה להפוך כל מקרה של הריסת בתים באזורים הערביים של ירושלים לתקרית בין לאומית, ללא קשר להצדקה העובדתית והמשפטית. בדיווח שהופיע בוושינגטון פוסט מסופר שדחפורים של הרשות הפלשתינית "ישרו" את ביתה של פטימה אבו סועיד, שכל רכושה בתוכו, לאחר שלטענתם הבית נבנה באופן בלתי חוקי על "קרקע של הרשות הפלשתינית". על פי הדיווח "דחפור הרס יותר מ – 20 בתים". דיווח זה אינו מזכיר כל הליך או מחסום חוקי. איש מהמבקרים הנוהגים להתקיף את עיריית ירושלים ומדינת ישראל באופן קבוע, לא השמיע כל מחאה בעניין זה, חוץ מארגון לא ממשלתי אחד שבסיסו בעזה.

המגיפה הגלובלית של הבנייה הבלתי חוקית והריסת הבתים

השימוש בהריסת בתים כאמצעי בידי רשויות הנאבקות בבנייה בלתי חוקית כלל אינו ייחודי לירושלים. בעשורים האחרונים עיריות וממשלות בכל רחבי העולם מנסות להתמודד עם הבנייה הבלתי חוקית. מעניין לבחון את הדוגמא הבאה מלבנון:

הצבא השתמש בדחפורים וחיילים על מנת להרוס את מה שתואר כבתים וחנויות שנבנו באופן בלתי חוקי ברובע בקתות עוני שצמח בפרברים הדרומיים של עיר

הבירה. המבנים שנהרסו היו שייכים לפליטי מלחמה מוסלמים שהאשמו על ידי פקידי הממשל שהקימו את המבנים על קרקע ששייכת לממשלה ולאנשים פרטיים. הפקידים ציינו ש- 35 מבנים נהרסו ביום אחד, אולם ביקור באזור מלמד שאפשר שמספר המבנים שנהרסו היה גדול בהרבה. אחד הפקידים טען שהוא הזהיר את תושבי רובע העוני בדבר ההריסה הממשמשת ובאה. אשה אחת צרחה "הרסו לי את הבית". חיילים ירו יריות אזהרה באוויר על מנת להרחיק את התושבים מאזור ביצוע ההריסה.

זאת ועוד, הריסת בתים מתבצעת גם במדינות כמו הודו, יוגוסלביה (ועוד על ידי כוחות שמירת השלום של האו"ם!), ארצות הברית, אוסטרליה, הפיליפינים וניגריה. למעשה הריסת בתים מתבצעת **בכל אחת מהיבשות חוץ מאנטרקטיקה.**

אין כל ענין פוליטי להוקיע את התנהגותן של ממשלות אלה. בניגוד לתגובות הזעם נוכח הריסת הבתים בירושלים, הרי למיטב ידיעתו של המחבר, לא נשמעה כל ביקורת שהיא על מדינות אחרות אלה על ידי ארגונים העוסקים בזכויות אדם, גופים בינלאומיים או ממשלות זרות. ירושלים אינה יחידה במינה, היא דוגמה אחת מני רבות לתופעה כלל-עולמית של בנייה בלתי חוקית. יתר על כן, במקרה של ירושלים נוטים לערפל את ההשלכות החמורות של הבנייה הבלתי חוקית, שמכירים בהן ביחס למדינות רבות אחרות, בעזרת האשמות ארסיות ובלתי מבוססות שמניעיהן פוליטיים.

תופעת הבנייה הבלתי חוקית הופכת במהירות לנורמה ברחבי ירושלים. היקף הבעיה בא לידי ביטוי מלא בשכונות הערביות שבהן אלפי מבנים בלתי חוקיים, שרבים מהם בתי מידות, המפוזרים ברחבי השטח, לעיתים קרובות על **קרקע שכלל אינה בבעלותם של בוני המבנים.** הדעה המקובלת מפנה את חצי האשמה כלפיה העוני, גורמים תרבותיים וכן אפליה ומדיניות מכוונת המופעלת על ידי מדינת ישראל ועיריית ירושלים, זאת תוך התעלמות מגורמים שהפכו בשנים האחרונות לשתי הסיבות העיקריות למגיפת הבנייה הבלתי חוקית שאנו עדים לה כיום. ראשית, הבנייה הבלתי חוקית נהנית מגיבוי פוליטי וכלכלי מצד הרשות הפלשתינית וגורמי חוץ שונים לרבות מדינות ערב, ובעקיפין האיחוד האירופי. שנית, הרווחים הבלתי חוקיים המפולפלים שמניבה הבנייה הבלתי חוקית.

ארגונים לא ממשלתיים המנכסים לעצמם לעיתים קרובות את התואר היומרני 'ארגוני זכויות אדם' מגנים שוב ושוב את המדיניות הישראלית עד זרא. האשמותיהם כוללות את הטענה שהעירייה מפעילה תחבולות משפטיות שמונעות מהתושבים הערבים לקיים את חוקי התכנון והבנייה; שהעירייה דוחה באופן שיטתי את מרבית הבקשות המוגשות על ידי תושבים ערבים לקבלת היתרי בנייה; שלתושבים הערבים אין ברירה אלא לבנות בנייה בלתי חוקית כדי לספק את צרכי המגורים של משפחותיהם הגדולות; שהעירייה 'להוטה' לאכוף את החוק - אולם רק נגד התושבים הערבים; שישראל מפרה בריש גלי את חוקי זכויות האדם הבינלאומיים ואת הדינים ההומניטריים, בפרט בכל הנוגע לשימושה בהריסת בתים. על פי נרטיב דברני ורב תפוצה זה הנזק שנגרם על ידי מה שמתואר כ'אפליה' הוא במקביל גם תוצאה של שלילת זכותם של התושבים הערבים להשתתף בתהליך התכנוני של שכונותיהם ואף מוגבר כתוצאה מכך. גופים אלה מתלוננים גם על אפליה באספקה של שירותים ומתקנים ציבוריים וגם בהם מוצאים כוונות זדון. רבים מהמבקרים מוצאים אפילו עדויות לתוכנית נפשעת המסתתרת מאחורי מדיניות זו - יהוד ירושלים באמצעות תכסיסים דמוגרפיים. הם מייחסים לעירייה, לראש העיר ו/או למדינת ישראל, כל אחד על פי גרסתו, את המזימה לאלץ את התושבים הערבים להגר מירושלים ומתעלמים מהעובדה **שלמרות כל התלונות שירושלים נוהגת בתושביה הערבים שלא כהלכה, אלפי מהגרים ערבים בלתי חוקיים מגיעים לירושלים מהגדה המערבית.** ולבסוף, האשמות אלה עטופות באוצר מילים הלקוח מהמשפט הבינלאומי מבלי ליידיע את הציבור שהדינים שאליהם מתייחסים הם דינים גמישים (שאינם מחייבים), דו משמעיים ו/או דינים המתירים למעשה את פעולות אכיפת מעשי התכנון והבנייה המתבצעות על ידי העירייה.

המצאות והנחות חמורות אלה מתרגמות בקלות לתמונה של משפחה ערבית גדולה וענייה המגורשת מביתה ביום סגרירי וגשום על פי צו של ראש העיר. תמונות כאלה מאפשרות לציבור חסר המידע להזדהות עם ה'קורבנות' של דחפורי העירייה האדישים. מדוע תתאמץ התקשורת הבינלאומית, ואפילו התקשורת הישראלית, לחשוף הסיבות והמניעים העמוקים הקשורים למצב זה?

אולם אם בודקים את הדברים לעומקם מתברר **שאף אחת מהאשמות אלה אינה נכונה**. לאחר שהמחבר חקר ובחן מחדש את סבך הסוגיות הנוגעות לבנייה הבלתי חוקית, שפעולות הריסת הבתים הנדירות הינן רק הפן הבולט ביותר שלהן, הוא הגיע למסקנה שהמציאות הנה מורכבת ושונה. ראשית, אין כל מדיניות גלויה או סמויה 'ליהד' את ירושלים, להפך, הסטטיסטיקה מוכיחה שאחוז האוכלוסיה הלא יהודית בירושלים גדל באופן יציב מאז שנת 1967. שנית, **למרות שלחלל האוויר נזרקות הצדקות המבוססות על תרבות ועוני, ברור ששתי הסיבות המכריעות שמניעות את הגידול העצום בתופעת הבנייה הבלתי חוקית הינן החישובים הפוליטיים של הרשות הפלשתינית וכן תאוות בצע ממניעים עבריינים**. שלישית, העירייה משתמשת בצווי הריסה מנהליים באופן זהיר ורק כאמצעי אחרון נגד מבנים, שאינם מאוכלסים או מבנים שאינם מאוכלסים למעלה מ-30 יום, שבשום מקרה לא היו זכאים לקבלת היתר בנייה, אפילו באופן רטרואקטיבי. אותם שיקולים מסדירים את השימוש בצווי הריסה גם בשכונותיה היהודיות של העיר, שגם בהן העירייה הורסת בתים כאשר הדבר הכרחי. קיימים מחסומים מנהליים ומשפטיים על מנת להגן מפני שימוש לרעה באמצעי זה, דבר המפחית את שכיחות הטעויות. רביעית, אין כל בסיס לגינויים המתלהמים המושמעים נגד העירייה שלכאורה מעכבת הענקת רישיונות בנייה ומטילה אגרות מופרזות.

דברים אלה מעוררים את השאלה הבאה: אם אין תוקף לטענות בדבר 'יהוד' העיר ואם פעולת הריסת הבתים יוצרת תדמית שלילית, מדוע העירייה מבצעת אותן? התשובה היא שלבנייה בלתי חוקית בלתי מרוסנת ישנן השלכות הרות אסון על הסביבה, ועל שלום הציבור ואיכות חיו. מסקנה זו נכונה לא רק לגבי השכונות הערביות של ירושלים אלא ביחס לאזור כולו, מאחר שבנייה בלתי חוקית מסיגה לאחור את ההתפתחות הכלכלית וצבירת ההון באזור כולו. באופן זה למשל מתבצעות פעולות הריסה של מבנים בלתי חוקיים על מנת להגן על אזורים 'ירוקים', 'אדומים' ו'חומים' (ראה פרק VII א') שמטרתן להגן על שטחים המיועדים לפיתוח עתידי ועל בניית תשתיות ציבוריות. כפי שמציין סגן ראש העיר, מר אורי לופוליאנסקי "אנו חייבים, מסיבות תכנוניות ומקצועיות בלבד, למנוע מהעיר להפוך לג'ונגל". באופן אירוני כאשר המבקרים הופכים את ביצוע הריסת המבנים הבלתי חוקיים בשכונות הערביות של ירושלים למטרה מקודשת ומונעים את יישום התוכניות העירוניות המסודרות, הם פוגעים

למעשה בסיכויי שיפור התשתיות בעתיד ובכך מאיצים את שחיקת איכות החיים של התושבים הערבים של העיר.

אם מרחיבים את אופק הדיון ובוחנים את השימוש שנעשה בהריסת מבנים בלתי חוקיים ברחבי העולם (כאמצעי להתמודד עם בנייה בלתי חוקית) אפשר למצוא קווי דמיון רבים וכן הבדל בולט אחד. ההבדל הוא העדר הפרסום, הכמעט מוחלט, כאשר ממשלות אחרות מבצעות פעולות של הריסת מבנים בהשוואה לגינויים הבלתי פוסקים שמעוררות פעולות הריסת המבנים, הנדירות למדי, של עיריית ירושלים. אפשר כמובן לטעון שהמצב בישראל 'שונה' מאחר שפעולות ההריסה המבצעות על ידי עיריית ירושלים (לפחות אותן פעולות המתבצעות בשכונות הערביות) הינן פעולות בעלות צביון פוליטי. עם זאת, העובדות הדמוגרפיות שוללות את אמינותן של הטענות שיש מדיניות של 'יהוד' וכמו כן נעשים מאמצים ניכרים כדי לאפשר לתושבים הערבים לבנות באופן חוקי ולהיות מעורבים בתהליכי התכנון של שכונותיהם. לכן, ההסבר הרציונלי ביותר הוא שפעולות הריסת המבנים הבלתי חוקיים בשכונות הערביות בחסות ישראל מתבצעות בתגובה לסכנות החמורות הנובעות מהבנייה הבלתי חוקית ושפעולות אלה ננקטות במסגרת מדיניות דומה ומקבילה לזו המופעלת בעשרות מדינות אחרות. **קל להתנגד להריסת מבנים. אבל רבים מהמתנגדים להריסה של מבנים בלתי חוקיים לא הציגו חלופה בת קיימא שתוכל לשמש בלם אחרון שיגן על האפשרות לחיות בעתיד בירושלים.**

לסיכום, הבנייה הבלתי חוקית משעבדת באופן חמור את עתידה של העיר. אוהביה של ירושלים, ללא קשר לעמדותיהם הפוליטיות, למוצאם האתני או לאומיותם חייבים להתאחד ולשתף פעולה על מנת לשים מחסום בפני אלה המסכנים את איכות החיים בירושלים על ידי בנייה בלתי חוקית. אין להפגין כל סובלנות כלפי מפגע תפקודי זה כל אימת שהוא מתגלה.