

יולי 2025

הסדר מקרקעין בשירות מדינת המתנחלים

ניתוח תוצאות ביניים של חידוש הסדר המקרקעין בירושלים המזרחית

2018–2024

הליכי הסדר המקרקעין המקודמים במזרח ירושלים בשנים האחרונות מהווים כלי נוסף בנישול התושבים הפלסטינים מעל אדמתם. במסמך זה, המבוסס על נתוני רישום סופיים, נחשף כיצד מהלך שקודם במסווה של צמצום פערים כלכליים וחברתיים במזרח ירושלים מהווה בפועל מנוף להגברת ההפליה כלפי התושבים הפלסטינים, בכל הקשור לוודאות ובטחון במקומם, ולחיזוק מפעל ההתנחלויות במזרח העיר.

רקע

עם סיפוחה של ירושלים המזרחית ביוני 1967, הוחלט להקפיא, "מטעמים מדיניים ומעשיים"¹, את הליכי ההסדר שהשלטון הירדני החל בהם, כלומר שלא לפעול לחידוש הליכי ההסדר במקומות בהם לא הושלם, ולא ליזום הליכי הסדר היכן שטרם נערכו כאלה. לצורך בניית שכונות ישראליות בשטח שסופח, העדיף השלטון הישראלי לנקוט הליך מהיר של הפקעת קרקעות² בקנה מידה נרחב על פני איתור ורישום של קרקעות מדינה במסגרת הליך של הסדרת כלל הזכויות בקרקע. זאת, בין היתר על מנת להימנע מהקונפליקטים הציבוריים והפוליטיים הכרוכים בהסדרת קרקעות בשטח שמעמדו נותר שנוי במחלוקת מבחינה בינלאומית. חשוב לזכור שברמה הלאומית, החתירה הישראלית לייהוד הקרקע מהווה את אחד מגורמי היסוד המעמיקים את הסכסוך הישראלי-פלסטיני, ושינוי מצבה או הלאמה שלה מנוגדת לדין הבינלאומי. מאידך, ברמה האינדיבידואלית, הקפאת ההסדר מהווה פגיעה פסולה בבעלי הקרקע הפרטית מכיוון שהיא מונעת מהם הגנה על זכויותיהם הקנייניות.³ מכאן

¹ בג"ץ 660/00 סלימן ח'יגאזי נ' מנהל אגף רישום והסדר מקרקעין – משרד המשפטים (נבו 28.5.2002).
² הליך המוכר כ'הפקעות שר אוצר' שנעשות לצרכים ציבוריים לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943. ראו גם: זנדברג, ח. "ירושלים – הסדר והפקעת זכויות במקרקעין". המשפט, כך ח' תשס"ג (505–520).
³ לויין-שנור, ר. "הפרטה, הפרדה והפליה – זניחת ההליכים של הסדר הזכויות במקרקעין במזרח ירושלים". עיוני משפט לד (2011), 183–238.

שיצירת ודאות לגבי הזכויות בקרקע עשויה להיות מהלך רצוי רק במידה שניתן להבטיח הוגנות כלפי המחזיקים בקרקע, מצב שלא מתאפשר בתנאי הכיבוש של מזרח ירושלים.

הקפאת הליכי ההסדר שעשו הירדנים, קיבעה את סטטוס הקרקעות לפי שלב הרישום, או היעדר הרישום שלהן, כך שעד לפתיחה מחדש של ההסדר בשנים האחרונות היו עיקר הקרקעות במעמד של "קרקע לא רשומה ולא מוסדרת" – כ-73% מכלל הקרקעות במזרח העיר (לאחר הפחתה של השטחים שהופקעו לצורך בניית השכונות הישראליות). כ-11% נותרו בסטטוס של "קרקע בהסדר" כלומר קרקע שהחלו בה הליכי הסדר אך לא הגיעה לכדי רישום מלא בפנקס הזכויות (הטאבו). וכ-16% היו בסטטוס של "קרקע רשומה ומוסדרת" באופן סופי בפנקס הזכויות. כל הנתונים עודכנו ביחס למסמכים קודמים שפרסמנו, על סמך מדידת GIS מדויקת, ומוצגים בטבלה מס' 1.

טבלה מס' 1: חלוקת השטחים במזרח ירושלים (בדונמים)

72,000 (ד')		סה"כ השטח המסופח	
100%	49,000 (ד')	השטח שנותר לאחר ההפקעות	23,000 (ד')
16%	8,000	שטח מוסדר	שטח ההפקעות לשכונות הישראליות
11%	5,000	שטח בהסדר	
73%	36,000	שטח לא מוסדר	

לאחר חמישה עשורים בהם הוקפאו הליכי הרישום, הוחלט לחדשם במסגרת תכנית החומש לצמצום פערים כלכליים וחברתיים ולפיתוח כלכלי במזרח ירושלים 2018-2023 (החלטת ממשלה 3790). ממסמכי הרקע לתוכנית⁴ עולה כי מטרותיו המוצהרות של קידום הליכי ההסדר הן יצירת ודאות למחזיקים בקרקע, מתן אפשרות לפיתוח מוסדר של הקרקעות במסגרת חוק התכנון והבנייה, ויצירת תמריץ למיקסום הערך הכלכלי של הקרקע והאצת הפיתוח הכלכלי בה, כחלק מהאסטרטגיה לצמצום פערים. אולם הניתוח שיוצג כאן של הליכי ההסדר כפי שבוצעו בפועל מאז פתיחתו המחודשת בשנת 2018, מעמיד בסימן שאלה מטרות אלו. הבחינה המעמיקה שערכנו של הליכי ההסדר שנעשו עד לסוף שנת 2024 מעלה כי הם משרתים בעיקר את פרויקט ההתנחלות במזרח ירושלים, אם באמצעות גופים ממסדיים ואם באמצעות בעלי קרקע פרטיים. למעשה, בתום שש שנים מאז ההכרזה על חידוש ההסדר, אחוז אחד בלבד (1%) מהקרקעות שהוסדרו עד כה נרשם על שם בעלי קרקע פלסטינים פרטיים. יתרה מכך, לא רק שהסדר המקרקעין לא מקדם רישום קרקעות על שם בעליהם הפלסטינים

⁴ נשר, מ. "בנייה בלתי חוקית, סכסוכי דמים ושני מיליארד שקל בשנה: המחיר של העדר זכויות על הקרקעות במזרח ירושלים". מכון ירושלים למחקרי מדיניות (2018).

אלא שהוא פוגע קשות באפשרויות התכנון והפיתוח של פלסטינים בירושלים כפי שהראנו במסמך ["ממאה לאבס - נוהל חדש מקפיא תכנון"](#), מדצמבר 2024.

המידע המובא במסמך זה מבוסס על ניתוח מפורט של נסחי הטאבו של הגושים שנרשמו בשכונות הפלסטיניות ובשטחים הפתוחים בשוליהן. כמחצית מהגושים שנרשמו במסגרת חידוש ההסדר מצויים בלב השכונות הישראליות הקיימות במזרח ירושלים או בשטחים המשמשים לתשתיות עירוניות. גושים אלה אינם כלולים בניתוח המפורט מאחר שהם נבדקו באופן מדגמי בלבד כדי לוודא את מה שהיה ברור לגבי תכליתן של הקרקעות ומי מחזיק בהן.

מה קורה בפועל? היכן, למי וכמה שטח נרשם בהליך ההסדר המחודש?

לפי המעקב שאנו מנהלים [באתר המעקב אחר הליכי ההסדר במזרח ירושלים](#), יחד עם עמותת עיר עמים, מאז פתיחתו המחודשת של הסדר המקרקעין, החל הליך הסדר בשטח כולל של 7,900 דונם, המחולקים ל-232 גושים. שטח זה מהווה כחמישית מהקרקע שלא הייתה רשומה בפנקס הזכויות לפני חידוש ההליכים (קרקע לא מוסדרת וקרקע בהסדר). מתוכם, עד סוף 2024 הסתיימו ההליכים ב-44 גושים, בשטח כולל של כ-2,000 דונם, המהווים קרוב ל-5% מהשטח שלא היה מוסדר ורשום. בשלושה גושים נוספים הסתיימו הליך הרישום בשנת 2025, והם אינם כלולים בניתוח המובא להלן.

חלק ניכר מהגושים שעדיין בהליכים נמצאים בשכונת בית חנינא (כ-90 גושים), בקרקע אשר היתה, לפני חידוש ההסדר, בסטטוס של "קרקע בהסדר ירדני" ובה קיימים בתים רבים. גם בואדי חילוה שבסילוואן, שבה פועלת עמותת אלעד מזה שנים לגירוש תושבים פלסטינים והשתלטות על בתיהם, מקודמים הליכי הסדר בכ-20 גושים.⁵ גושים אלה כוללים את כל בתי המתנחלים בשכונה וכן בתים של פלסטינים החיים בשכונה שנים רבות. הליכי הסדר מקודמים גם בכמה מקומות נוספים במזרח העיר בהם קיימים בתים. בכל המקרים הללו אין ודאות לגבי תוצאות ההליך, ויש חשש כי ההליך ישמש למחיקת הזכויות של המחזיקים בקרקע ולגירושם מבתיהם. כיוון שהניתוח שיוצג להלן מתבסס על רישומי בעלות סופיים, כפי שבאים לידי ביטוי בנסחי הטאבו, הוא אינו כולל את הגושים האלה, שההליך בהם טרם הסתיים.

בחלקו הראשון של המסמך נציג פילוח של רישום הקרקע שהתבצע עד כה לפי סוגי הבעלויות העיקריים שנרשמו. חלק זה מראה כי מרבית הקרקע נרשמה על שם גופים ממסדיים שונים, חלק לא מבוטל על שם בעלים יהודיים (פרטיים או חברות) ורק חלק מזערי נרשם על שם בעלי קרקע פלסטיניים. בחלקו השני של המסמך נציג את ההשלכות המרחביות של פריסת הקרקעות שנרשמו, ואת הליכי התכנון המתקיימים במקביל באותם הגושים. הצלבת נתוני הרישום עם נתוני התכנון מובילה למסקנה שהקרקעות שנרשמו לא ישרתו את תושביה הפלסטינים של העיר. בחלקו השלישי נציג מקרה בוחן של רישום קרקע בשכונת אום-טובא, שבה חיים תושבים פלסטינים בבתיים שנבנו

⁵ לפירוט נוסף על הסדר המקרקעין כפי שהוא מקודם בואדי חילוה ראו: [The Bimkom and Ir Amim \(June 2023\) Grand Land Theft](#).

בהיתרי בנייה, על שם קק"ל. מקרה זה מחזק את המסקנה שההסדר, כפי שהוא מבוצע כיום, מתעלם מהמחזיקים הפלסטינים בקרקע ומשמש למחיקת זכויותיהם.

1. סוגי הבעלויות שנרשמו בהליך ההסדר המחודש

פילוח של השטחים שהוסדרו לפי סוגי הבעלויות שנרשמו במסגרת הליך ההסדר המחודש מראה כי 42% מהשטח שבו ההסדר הושלם מצוי בשכונות הישראליות הקיימות או שהוא מיועד עבור תשתיות כלל-עירוניות (ראו טבלה מספר 2). בחלק מהמקרים מדובר על קרקע אשר הופקעה בעבר אך מסיבות שונות לא נרשמה, כלומר זוהי השלמה טכנית של פעולות קודמות. המחצית השנייה של השטח שהוסדר נמצאת בתוך השכונות הפלסטיניות או בשטחים פתוחים בשוליהן. זהו השטח הרלוונטי לפיתוח של השכונות הפלסטיניות ולכן עיקר הניתוח שלנו מתייחס לקרקעות אלו.

מתוך הקרקע שהוסדרה בשכונות הפלסטיניות ובשטחים הפנויים הרלוונטיים לפיתוחן, הרוב המכריע, כ-767 דונם (כמעט 40% מכלל השטח שנרשם) נרשם כקרקע ממסדית, בין אם על שם המדינה (על זרועותיה השונות), בין אם על שם הקרן הקיימת לישראל, ובין אם על שם עיריית ירושלים. כ-95 דונם (5%) נרשם על שם בעלים יהודיים – אנשים פרטיים או חברות מסחריות (ראו התייחסות להלן). כ-71 דונם נוספים נרשמו על שם כנסיות, ורק כ-20 דונם המהווים 1% בלבד מכלל השטח שנרשם בהליך ההסדר המחודש, נרשמו על שם בעלים פרטיים פלסטינים.

האפשרות לרשום שטחים על שם בעלים יהודיים, כפי שצוין לעיל, בין אם כפרטיים ובין אם על שם חברות מסחריות, נובעת מהשימוש במנגנון האפוטרופוס הכללי, אשר לפי סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומנהל (תש"ל - 1970) הוקנו לו אותם נכסים אשר היו שייכים ליהודים לפני 1948, ונחשבו על ידי ירדן כ"רכוש האויב". האפוטרופוס אמון על ניהולם של נכסים אלו עד ששיבם לידי בעליהם, או מי שבא בנעליהם, לבקשתם, או שיעבירם לידי המדינה. חשוב לזכור כי מדובר בחוק מפלה, המאפשר רק ליהודים לקבל חזרה נכסים שנותרו ב-1948 מעבר לקו הפסקת האש, אפשרות אשר איננה עומדת בפני פלסטינים.

במסגרת הליכי ההסדר המחודש נרשמו כ-180 דונם תחת ניהולו של האפוטרופוס הכללי, אלה כוללים בעיקר קרקעות שנרשמו לבעלים פרטיים יהודים, קרקעות ממסדיות, וקרקעות בסכסוך או שהבעלים אינם ידועים. סך הכל מדובר על כ-10% מכלל השטח שהוסדר. כמו כן, כפי שנראה בחלק השני של המסמך, האפוטרופוס הכללי החל ליזום תכניות במזרח ירושלים, לעיתים בשיתוף עם המדינה ולעיתים בשיתוף בעלים פרטיים, ובפועל הפך לשחקן מרכזי בפיתוח המתנחלי.

שחקן נוסף בזירת ההסדר הוא האפוטרופוס לנכסי נפקדים (אנ"נ) אשר לו סמכות להחרים נכסים של אנשים המוגדרים "נפקדים"⁶. קרקע שנלקחת על-ידי האנ"נ נרשמת בדרך כלל לטובת רשות הפיתוח ולכן הרישום הסופי לא משקף בהכרח את פעילותו. עם זאת, האפשרות שהקרקע תעבור לידי המדינה באמצעות האנ"נ היא איום חמור על בעלי הקרקע הפלסטינים והיא אחת הסיבות

⁶ למידע נוסף על פעילות האנ"נ, ראו: שם.

העיקריות המונעות מהם להשתתף בהליכי ההסדר (בהנחה שהם יודעים על דבר קיומו). לפי הנתונים שאספנו עד כה, בהליך ההסדר החדש נרשם גוש אחד שלם בגבעת המטוס (כ-45 דונם) לטובת רשות הפיתוח באמצעות האנ"נ. במקביל, בשדה התכנון, נוהל חדש להגשת תכניות מעניק לאנ"נ זכות וטו על תכנון בקרקע לא מוסדרת ובכך למעשה מקפיא תכנון ופיתוח לפלסטינים במזרח ירושלים.⁷

טבלה מס' 2: רישום הקרקע לפי סוג הבעלות שנרשמה (בדונמים)

סה"כ שטח שנרשם בהליך ההסדר המחודש		100% 'ד 1,984	
שכונות ישראליות קיימות*	257 'ד 13%	תשתיות**	570 'ד 29%
סה"כ קרקע בשכונות הפלסטיניות / בשטחים פתוחים	1,157 'ד 58%		
סוג הבעלות			
קרקע בבעלות מדינה***	460	שטח	23%
קק"ל	265	אחוז	13%
עיריית ירושלים	42		2%
בעלות יהודית (פרטים או חברות)	95		5%
כנסיות	71		4%
בעלות פלסטינית פרטית	20		1%
קרקע במחלוקת (לא ידוע, בסכסוך, לא נקלט)	204		10%

הערות לטבלה:

* כולל גושים בגבעה הצרפתית ובנווה יעקב.

** כולל: כביש יגאל ידן, מט"ש בנחל קדרון, חניון חנה וסע בגילה, ובית הקברות היהודי בהר הזיתים.

*** כולל קרקע שנרשמה על שם המדינה, רשות הפיתוח, רשות מקרקעי ישראל והאפוטרופוס לנכסי נפקדים.

2. השלכות מרחביות של השלמת רישום זכויות כחלק מהליך הסדר המקרקעין המחודש

כאשר מצליבים את מיקומן של הקרקעות שהוסדרו עם השימושים הקיימים או המתוכננים מתבהרת התמונה עוד יותר. מרבית ההסדרה בוצעה בשטחים ועבור מיזמים שמהם תושבי העיר הפלסטינים אינם צפויים להנות כלל. לא רק שרוב הקרקעות נרשמו על שם גופים ממסדיים כאלה ואחרים, ו/או על שם בעלים יהודיים או חברות המקושרות למפעל ההתנחלות, אלא שיש חפיפה משמעותית בין הקרקעות שנרשמו לבין מיזמי תכנון ופיתוח, ובפרט יוזמות ממסדיות ופרטיות להקמת התנחלויות

⁷ לפירוט על הנוהל החדש בתכנון והשלכותיו, ראו: ["ממאה לאפס, נוהל חדש מקפיא תכנון במזרח ירושלים"](#). עמותת במקום, דצמבר 2024.

חדשות במזרח ירושלים. לעומת זאת, היקף הקרקעות המוסדרות הצפויות לשמש את התושבים הפלסטינים, בין אם כקרקע בבעלות ובשימוש פרטית או בבעלות ממסדית ובשימושים ציבוריים, נמוך מאד.

2.א. תכנון ובנייה של התנחלויות ישראליות חדשות: בכ-813 דונם, המהווים 70% מהשטח שהוסדר בשכונות הפלסטיניות, מקודמים (או כבר אושרו) במקביל להליכי ההסדר גם הליכי תכנון לבניית התנחלויות חדשות בלב המרחב הפלסטיני (ראו טבלה 3).

התנחלויות אלו מתוכננות בחלקן ביוזמה ממסדית – ממשלתית או עירונית, וכוללות את שדה התעופה הנטוש בעטרות, שם מתוכננות כ-9,000 יחידות דיור; גבעת המטוס, שבה מתוכננות כ-7,300 יחידות דיור אשר חלקן כבר בבנייה; התנחלות "גבעת השקד" הצפויה להכיל 1,100 יחידות דיור; ומתחם נוף זהב, בו מתוכננות 140 יחידות דיור ועוד 550 יחידות מלונאיות, על קרקע מדינה אך באמצעות חברה פרטית.

התנחלויות חדשות נוספות מתוכננות ביוזמות פרטיות של חברות המקושרות למפעל ההתנחלות, על קרקע שנרשמה בחלקה בבעלות פרטיים או חברות מסחריות ובחלקה בבעלות ממסדית. אלו כוללות מתחם של כ-15 דונם בלב שכונת אום ליסון, בו מתוכננות כ-450 יח"ד; מתחם "נופי רחל" באום טובא, בו מתוכננות 650 יח"ד. באזור זה נרשמו על שם קק"ל 39 דונם נוספים הצמודים לתכנית, על אף שבחלקם קיימים בתים בהיתר – פירוט על מקרה זה מופיע בחלק השלישי של המסמך; מתחם "קדמת ציון" ובו מתוכננות 390 יח"ד. במקרה הזה אין בכלל חפיפה בין הקרקע שהוסדרה לבין המתחם המתוכנן אך כל החלקות בגוש שנרשם, הצמוד לתכנית של ההתנחלות, נרשמו לבעלים לא ידועים עם הערת ניהול לאפוכ"ל. חשוב להדגיש שבכל התכניות המקודמות באמצעות חברה פרטית (למעט נוף ציון המקודמת על קרקע מדינה), כמו גם בתכנית "גבעת השקד" שהוגשה באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים (הרל"י), האפוטרופוס הכללי הוא שהגה, יזם, קידם ודחף להקמת ההתנחלות.

בנוסף הוסדרו כ-25 דונם של מתחמי מגורים בנויים, המוחזקים ברובם על-ידי ארגוני המתנחלים. אלו כוללים כ-5 דונם בשכונת מוסררה; כ-11 דונם בשכונת שיח ג'ראח (מלון שפרד) בהם קיימות 20 יח"ד בנויות אך לא מאוכלסות; מתחם אום הארון בשיח ג'ראח עליו מקודמת תכנית להתחדשות עירונית "נחלת שמעון", הכוללת 320 יח"ד לצד שימושים מסחריים וציבוריים.

כפי שעולה מטבלה מס' 3 והמפה הנלווית בקרקעות שהוסדרו עד כה מתוכננות יותר מ-19,000 יחידות דיור, מרביתן ביוזמה ממסדית. תכניות אלו מקודמות על גבי כ-800 דונם של קרקעות שהוסדרו במסגרת ההסדר, כאשר למעלה מ-80% מהן נרשמו בבעלות ממסדית. יחידות דיור מתוכננות אלו, בין אם ביוזמה ממסדית ובין אם ביוזמה פרטית, אינן מיועדות עבור תושבי מזרח ירושלים – גם אם ועדות התכנון יטענו אחרת לפרוטוקול, וגם אם פלסטינים ספורים יצליחו לגור בהן.



טבלה מס' 3: התנחלויות חדשות המקודמות על קרקעות שנרשמו במסגרת הליכי ההסדר

מספר במפה	מספר יח"ד מתוכננות	יוזמה	קרקע שנרשמה בבעלות ממסדית (דונם)	קרקע שנרשמה בהליך ההסדר (דונם)	שם ההתנחלות
2	7,310	עיריית ירושלים	53	62	גבעת המטוס*
	חלקן בביצוע				
8	9,000	משרד השיכון	451	498	עטרות
1	1,115	הר"י והאפוכ"ל	34	58	גבעת השקד*
7	320	הר"י והאפוכ"ל	3	10	נחלת שמעון*
5	140	קאילאס	74	74	נוף זהב**
	550+ חדרי מלון	השקעות			
4	450	חברת טופודיה	2	16	אום ליסון
		והאפוכ"ל			
3	650	חברת נופי רחל	40	67	נופי רחל
		והאפוכ"ל			
6	390	חברת בחורים	0	12	קדמת ציון
		והאפוכ"ל			
	19,375		672	813	סה"כ

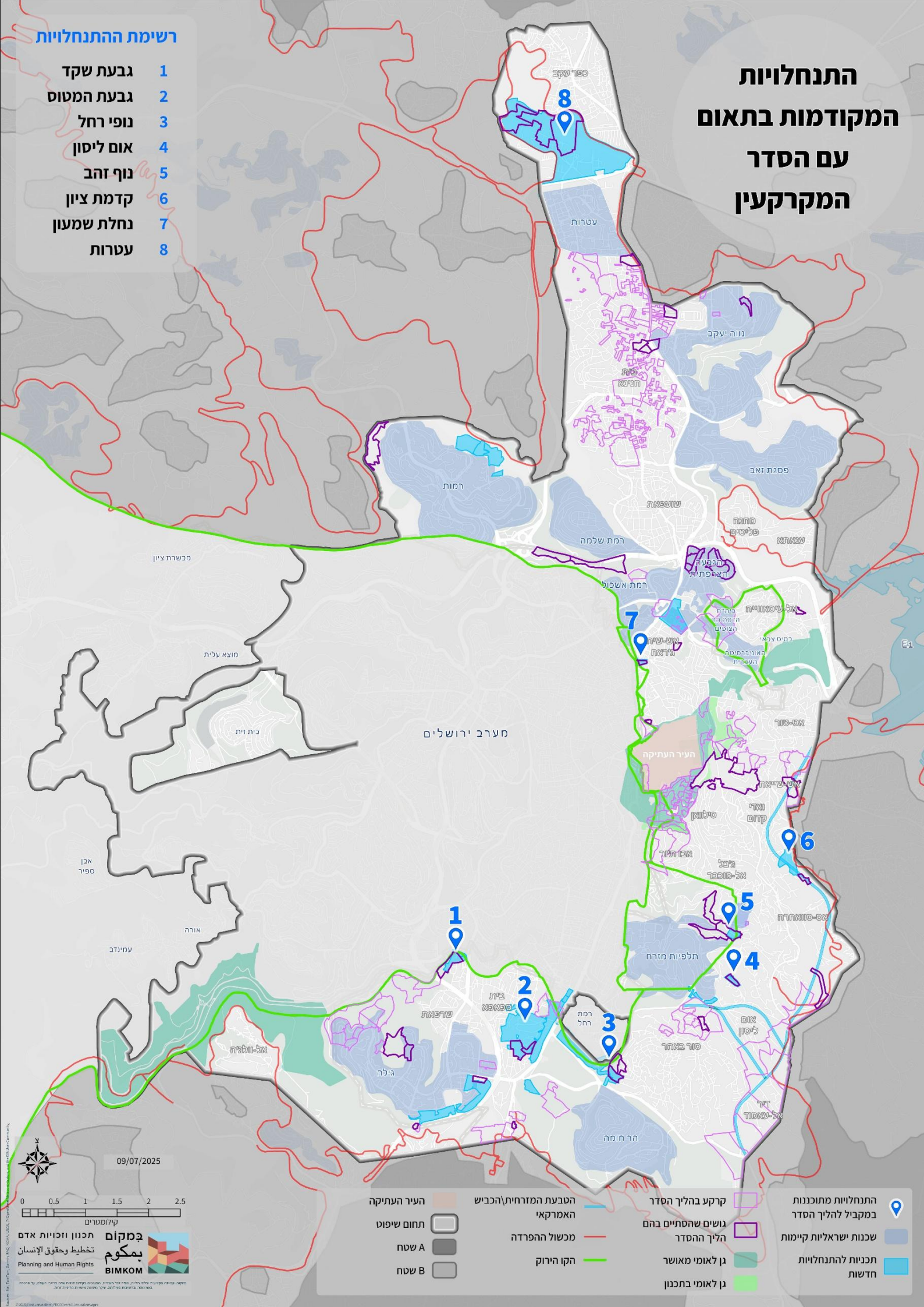
הערות לטבלה

* שטח הגושים שנרשמו בהסדר מהווה רק חלק מתכנית/ות ההתנחלות. מספר יחידות הדיור מתייחס להתנחלות כולה.
** קרקע בבעלות המדינה, בחכירה לחברה פרטית-מתנחלית. הקרקע הינה שארית מההפקעה הגדולה של ארמון הנציב, שלא נרשמה קודם לכן.

התנחלויות המקודמות בתאום עם הסדר המקרקעין

רשימת ההתנחלויות

- 1 גבעת שקד
- 2 גבעת המטוס
- 3 נופי רחל
- 4 אום ליסון
- 5 נוף זהב
- 6 קדמת ציון
- 7 נחלת שמעון
- 8 עטרות



09/07/2025

0 0.5 1 1.5 2 2.5
קילומטרים

במקום
تخطيط وحقوق الإنسان
BIMKOM

תכנון וזכויות אדם
Planning and Human Rights

מקום זהו מסמך ייעוץ בלבד. המסמך כולל תוכנית המבוססת על מידע המוצג בו. המסמך אינו מהווה חוות דעת או אחריות. המסמך אינו מהווה חוות דעת או אחריות. המסמך אינו מהווה חוות דעת או אחריות.

<ul style="list-style-type: none"> העיר העתיקה תחום שיפוט A שטח B שטח 	<ul style="list-style-type: none"> הטבעת המזרחית/הכביש האמריקאי מכשול ההפרדה הקו הירוק 	<ul style="list-style-type: none"> קרקע בהליך הסדר גושים שהסתמים בהם הליך ההסדר גן לאומי מאושר גן לאומי בתכנון 	<ul style="list-style-type: none"> התנחלויות מתוכננות במקביל להליך הסדר שכנות ישראליות קיימות תכניות להתנחלויות חדשות
---	---	--	--

2.ב. אזורים שהוסדרו לטובת בעלים או שימושים פלסטיניים: כפי שכבר צוין, רק אחוז שולי מתוך כלל השטח שהוסדר הוא שטח שמשמש או עשוי לשמש את תושביה הפלסטיניים של העיר, וחלק מזערי עוד יותר נרשם על שם בעלים פלסטיניים פרטיים.

הסדרת הקרקע לטובת בעלים פלסטיניים פרטיים נעשתה בשטח של כ-20 דונם בלבד, המהווה אחוז בודד (1%) מסך השטח שהוסדר. שטחים אלו כוללים גוש אחד של כ-17 דונם במרכז שכונת צור באהר, ובו בתים קיימים, אשר מתוכו נרשמו 12 דונם על שם הבעלים הפרטיים, והיתר על שם עיריית ירושלים (מכח תכנית תקפה). מכלול הנתונים מראה כי מדובר במקרה בודד שהינו בבחינת יוצא מן הכלל. יש לציין שבסביבת אותו הגוש נמצאים גושים נוספים בהליך – נעקוב ונראה מה יעלה בגורלם. כמו כן, נרשמו על שם בעלים פלסטיניים פרטיים חלקות בודדות וחלקי חלקות בבית ספאפא (בגבעת המטוס ובגבעת השקד), ובחלק המערבי של שיח ג'ראח במתחם אום הארון – אשר יחד מגיעים למספר דונמים בודדים בלבד.

בנוסף, הוסדרו מספר חטיבות קרקע המוחזקות על ידי **כנסיות** ובפועל נמצאות כבר בשימוש על-ידן, בשטח כולל של כ-70 דונם. שטחים אלו כוללים בעיקר מתחם כנסייתי גדול באש-שיח, ומתחם מגורים חדש של כ-400 יח"ד בצפון בית חנינא, "פרויקט לנא", הכולל גם כ-18 דונם של קרקע לשימושים ציבוריים שנרשמה על שם עיריית ירושלים.

עוד הוסדרו לטובת עיריית ירושלים כ-10 דונם בשכונת עיסאווייה, עליהם קיים מתחם בתי הספר המרכזי של השכונה, ולטובת המדינה הוסדרו שני גושים פנויים בבית חנינא, על אחד מהם קיימת היום גינת משחקים והשני מיועד לתכנון בעתיד.

3. מקרה בחן: רישום קרקע באום טובא וההתנחלות המתוכננת "נופי רחל"

המקרה של רישום הקרקעות באום טובא ראוי להתייחסות מפורטת לאור העובדה כי באחד הגושים שנרשמו קיימים בתים של תושבים פלסטיניים הבנויים בהיתר. תושבים אלו גילו את דבר הסדרתה של הקרקע רק בדיעבד, לאחר שההסדר הושלם, מבלי שידעו כלל על ההליך ומבלי שניתנה להם האפשרות להציג את הוכחות הבעלות שבידיהם במסגרתו.

באזור זה נרשמו שלושה גושים חדשים: אחד מהם, הכולל קרקע פנויה בשטח של כ-29 דונם, נרשם ברובו על שם חברת "נופי רחל" שהיא חברה פרטית בבעלות יהודית, ועל שם בעלים יהודים פרטיים נוספים עם הערת ניהול לאפוכ"ל, ונותרו בו חלקות שהוגדרו בסטטוס "בסכסוך" גם לאחר סיום ההסדר. על קרקע זו מקודמת התכנית להתנחלות החדשה "נופי רחל" ובה מתוכננות כ-650 יחידות דיור חדשות. בצמוד לגוש זה נרשמו שני גושים נוספים כמעט במלואם על שם הקרן הקיימת לישראל, בשטח כולל של כ-39 דונם. צמידות הגושים מרמזת על כוונה להמשיך ולהרחיב את ההתנחלות נופי רחל גם לשטחים אלו.

רישום הקרקע על שם קק"ל נערך למרות שאחד הגושים הנוספים שנרשמו הינו גוש מבונה, וקיימים בו בתים של תושבים פלסטיניים הבנויים רובם בהיתר. התושבים מעידים כי יש בידיהם מסמכים



המוכיחים את בעלותם על הקרקע, ואשר אף שימשו אותם להוצאת היתרי הבנייה. עוד מעידים התושבים כי ההסדר קודם ללא שהיתה להם כל ידיעה על קידומו של ההליך, וללא שנמסרה להם כל הודעה בדבר קיומו, ועל כן גם ממילא לא יכלו לטעון לבעלות על הקרקע במסגרתו. זאת ועוד, בתאריך 11 ביוני 2025 קיבלו התושבים הזמנות לחקירות לקראת הנפקת צווי פינוי, למרות שעניינם עדיין מתברר מול בית המשפט.

התנהלותו של פקיד ההסדר באופן שמנע למעשה מהתושבים החיים במקום לקחת חלק בהליך ההסדר המתקיים בקרקעות שבהן מחזיקים בהם בפועל, מעידה על חוסר תום הלב של הליכי ההסדר ואף סותרת את פקודת ההסדר שכל תכליתה היא להבטיח את פומביות והוגנות ההליך. התנהלות זו מובילה שוב למסקנה כי ההסדר נועד לנשל את בעלי הקרקע הפלסטיניים מאדמותיהם מתוך מטרה לדחוק אותם מירושלים.

סיכום

כפי שהראנו, מרבית הקרקעות שהוסדרו במסגרת חידוש הליכי ההסדר במזרח ירושלים נרשמו על שם גופים ממסדיים או על שם בעלים יהודיים ורק מיעוט זניח נרשם לטובת פלסטינים. חמור מכך, עיקר הקרקעות שנרשמו במסגרת הליך ההסדר עתידות לשמש לבניית התנחלויות חדשות. ניסיון העבר מלמד כי גם אם יהיו פלסטינים בודדים שיצליחו לחצות את מחסומי הסגרציה – הכלכליים, החברתיים והפוליטיים – ויעברו לגור באותן התנחלויות, יהיו הם היוצאים מן הכלל המעידים על הכלל לפיו ההתנחלויות הללו מיועדות לישראלים בלבד. בתוך כל אלו, ניתן להבחין בתופעה מדאיגה נוספת, והיא הניסיון למחיקת זכויותיהם של בעלי קרקע פלסטינים המחזיקים בקרקע וחיים עליה מזה עשרות שנים. אובדן הקרקע יוביל בהכרח גם לאיבוד הבתים ולנישול מתמשך. הפינוי כבר מתדפק על דלתותיהם של התושבים באום טובא.

חשוב גם לזכור כי הליכי ההסדר מתקיימים במסגרת חוקית שבה בעלי הקרקעות הפלסטינים נמצאים בעמדה של נחיתות מובנית ביחס ליכולתם להוכיח את בעלותם בקרקע ולעגן בעלות זו דרך מערכת החוק הישראלית, כפי שמעידים הליכי ההסדרה שנעשו בגליל,⁸ ובמצב שבו מדינת ישראל מסרבת להכיר בזכויות הקניין של אזרחיה הבדואים בנגב.⁹

השילוב בין מיעוט רישום קרקע לטובת פלסטינים לבין ריבוי הקרקעות אשר נועדו להתנחלויות חדשות, מוביל למסקנה שפרויקט הסדרת המקרקעין בירושלים לא משרת את התושבים הפלסטינים של העיר ולא מיטיב עימם, אלא הוא מייצג המשך והעמקה של פרויקט ההשתלטות, הנישול וההתנחלות במזרח ירושלים, תוך דחיקת תושביה הפלסטינים. מגמות אלו צפויות להתעצם נוכח קידומו של הליכי הסדר בגושים נוספים רבים ברחבי מזרח ירושלים.

⁸ קידר, ס. "זמן של רוב, זמן של מיעוט: קרקע, לאום ודיני ההתיישנות הרוכשת בישראל" עיוני משפט כא (3), (1998) 665-746.

⁹ אורן יפתחאל, א., קדר, ס. ואמארה, א. "עיון מחודש בהלכת "הנגב המת": זכויות קניין במרחב הבדווי" משפט וממשל יד (תשע"ב) 147-7.

לנוכח זאת ההמלצות שלנו הן:

- להפסיק באופן מיידי את הליכי ההסדר במזרח ירושלים באופן שבו הם מקודמים בפועל.
- אין לפנות אנשים מבתיהם כתוצאה מההסדר שנערך עד כה, היות והוא נעשה בחוסר תום לב, ולוקה בהטיה.
- להפסיק לתכנן ולהקים התנחלויות חדשות, אשר רק מעמיקות את הסכסוך הלאומי ומרחיקות כל אפשרות של פתרון בר-קיימא בירושלים המסוכסכת.
- במקום כל אלו, יש לקדם הליכי תכנון הוגנים ומיטיבים עבור השכונות הפלסטיניות בירושלים, ולהשקיע תקציבים בצמצום אמיתי של הפערים שהצטברו במהלך 58 שנות כיבוש, הפלייה והזנחה.

לסיכום, הסדר המקרקעין במזרח ירושלים, שהחל במסגרת תכנית לצמצום פערים כלכליים וחברתיים, לא מקדם את השכונות הפלסטיניות לעבר הפיתוח הכלכלי המיוחל, ולא מעניק לתושביהם ודאות או הגנה על זכויותיהם בקרקע. למעשה, ברוב המקרים ההסדר עושה בדיוק את ההיפך - מכיוון שהוא משמש לנישול בעלי הקרקע הפלסטינים וסולל את הדרך להקמת עוד ועוד התנחלויות בלב ולצד שכונות פלסטיניות.