

منع تطور الفلسطينيين في القدس وحصرهم ومن ثم تهجيرهم

حصر المساحة الكلية المخصصة للسكان الفلسطينيين:

مباشرة بعيد إعلان ضم القدس الشرقية عام ١٩٦٧، خصصت إسرائيل ثلث أراضي المدينة لبناء أحياء يهودية جديدة. وأعلنت ٢٢٪ كأراض مخصصة للمؤسسات والطرق والأغراض العامة ومناطق خضراء يحظر فيها البناء.

وحصرت المساحة المتاحة للعرمان السكاني الفلسطيني فقط بأقل من ٩٪ والتي في جلها مأهولة.

حصر المساحة المخصصة للبناء السكني في القطعة الواحدة

بحسب أنظمة الترخيص المقررة من قبل بلدية القدس، فإن مساحة أي مبنى يراود انشائة في المناطق الفلسطينية يجب أن تكون ما بين ٢٥٪- ٧٥٪ من مساحة الأرض وبارتفاع طابقين فقط.

اشتراطات الحصول على رخصة بناء:

وهي جملة من الشروط والإجراءات التنظيمية والإدارية والمالية المسبقة والموضوعة من قبل السلطات الإسرائيلية، والتي وضعت ليكون الإيفاء بها مستحيلاً غالباً أو شبه مستحيل في أحسن الأحوال، وهي:

- إثبات الملكية، أو إثبات الحيابة الشرعية بحسب المعايير الإسرائيلية من خلال تقديم وثائق ارث أو بيع مصدقة، وكشوف ضريبية مسددة، وشهادات شخصية متعددة الأنواع، وخرائط مسحية رسمية، وغيرها.
- توافر البنى التحتية العامة واتصال العقار المنوي بإقامته بها.
- وجود العقار في منطقة تمت فيها التسوية وتوفير خريطة طبوغرافية (مساحة)
- دفع رسوم الرخصة الباهظة جدا.

الشروط شبه المستحيلة والإجراءات المعقدة للحصول على رخصة بناء في القدس

١. اشتراط إثبات الملكية وفق المعايير الإسرائيلية:

يكون إثبات الملكية بسبق تسجيلها رسمياً وهذا ما ينطبق على أكثر من ثلثي الأراضي، حيث لم يجر تسجيلها في عهد الانتداب وفي ظل الحكم الأردني، وكانت إسرائيل قد قامت بتجميد إجراءات التسجيل فور احتلالها المدينة عام ١٩٦٧.

٢. اشتراط إثبات الحيابة الشرعية:

إذا لم تكن ملكية العقار مثبتة مسبقاً، يشترط للحصول على رخصة بناء إثبات الحيابة الشرعية بتقديم سند وراثه- حصر ارث، سندات تسديد ضريبة الأملاك، شهادة مصدقة من المجلس القروي/الحي أو المختار، شهادات عدلية من عدد من سكان الحي المجاورين، سبق إعلان الحيابة/ الملكية في صحيفة لم يتم الاعتراض عليه، عقد بيع مسجل لدى وزارة العدل الإسرائيلية مصدق عليه شخصياً من البائع والمشتري.

في عقود نقل الملكية يستحيل في كثير من الحالات تحقيق شرط مئول البائع شخصياً أمام وزارة العدل، إما لتعدد البائعين (المورثين أو الورثة) وتعذر مئول احدهم شخصياً بسبب الموت، أو التواجد خارج البلاد، أو لعدم الحصول على تصريح دخول إلى القدس إذا كان من سكان الضفة أو قطاع غزة. ويزداد الأمر تعقيداً؛ إذ يخشى من الإعلان عن البائع كـ «غائب» بموجب قانون أملاك الغائبين؛ الأمر الذي يجعل حارس أملاك الغائبين احد الشركاء، وقد ينتهي الأمر ليس فقط بعدم الترخيص، بل بنزع العقار بموجب قانون أملاك الغائبين.

٣. اشتراط توافر البنى التحتية العامة:

تشترط بلدية القدس لمنح رخصة بناء أن تكون المنطقة- قطعة الأرض المنوي البناء عليها متصلة بالخدمات العامة - شبكات الماء، الكهرباء، المجاري الطرق وغيرها. وهذا ما يجعل الحصول على رخصة بناء مستحيلاً في كثير من الحالات خصوصاً إذا علمنا أن الأحياء الفلسطينية مهملة تماماً وأن ما خصصته البلدية للأحياء الفلسطينية يتراوح ما بين ٥-١٪ من موازنتها السنوية.

٤. اشتراط سبق تسوية المنطقة وتوفير خريطة طبوغرافية (مساحة):

تشترط البلدية وجود القطعة في منطقة تمت تسويتها، على أن يرفق مخطط مساحة مصادق عليه يفيد ذلك. هناك أكثر من ١٠٪ من الأحياء المقدسية السكنية لم تنجز فيها أعمال التسوية من قبل الجهات الإسرائيلية؛ وبالتالي يستحيل على المالك ان يعد مخطط مساحة مقبول مسبقاً كشرط للتقدم بطلب رخصة بناء. يضاف إلى ذلك أن التسوية بحسب معايير البلدية تؤدي إلى اقتطاع ما لا يقل عن ٤٠٪ من الأرض المملوكة ملكية فردية للأغراض العامة؛ الأمر الذي قد يجعل طلب رخصة البناء غير مجد من الناحية العملية في الملكيات الصغيرة.

٥. اشتراط دفع رسوم باهظة:

تصل رسوم الحصول على رخصة بناء لبيت بمساحة ٢٠٠ متر مربع، ما يزيد على ٢٠,٠٠٠ دولار. ورغم ان هذه الرسوم تساوي ما هو مفروض على السكان المستوطنين اليهود الا انها تبقى غير عادلة. فنسبة من هم دون خط الفقر من السكان الفلسطينيين تبلغ ٦٨٪ تقريبا من سكان القدس. كما وإنهم لا يحصلون على على دعم حكومي، أو إعفاءات ضريبية أو تسهيلات بنكية. يضاف الى ذلك ان البناء الاستيطاني عادة ما يجري من خلال شركات تنتع نمط بناء الوحدات السكنية الجماعية، الأمر الذي يؤدي إلى تقاسم الأعباء، بينما نمط البناء الفلسطيني يعتمد على البناء الفردي أو العائلي المحدود.

ماذا يمكنك ان تفعل؟

على المستوى الفردي، لا تختلف الخطوات الوقائية والدفاعية اللازمة للمحافظة على الملكيات مما ورد في النشرات الأخرى، خصوصا فيما يتعلق بالمحافظة على العقار، وتوثيق الحيابة، وعدم الانقطاع عن الاستعمال، والعمل على تطويره، وربطه بشبكات الخدمات العامة، وطلب المساعدة القانونية من محام ومؤسسات متخصصة، وعدم تقويت المواعيد، وتنظيم الحملات الشعبية والإعلامية... الخ.

على المستوى الاستراتيجي، يتوجب تبني خطة رسمية وشعبية بهدف إجبار السلطات الإسرائيلية على تغيير معايير منح رخص البناء والتوسع العمراني. ولكن، الى جانب ذلك، هناك جملة من الخطوات الواجب العمل عليها فرديا وجماعيا، سواء بجهود رسمية أو أهلية مباشرة الى حين تحقق ذلك منها:

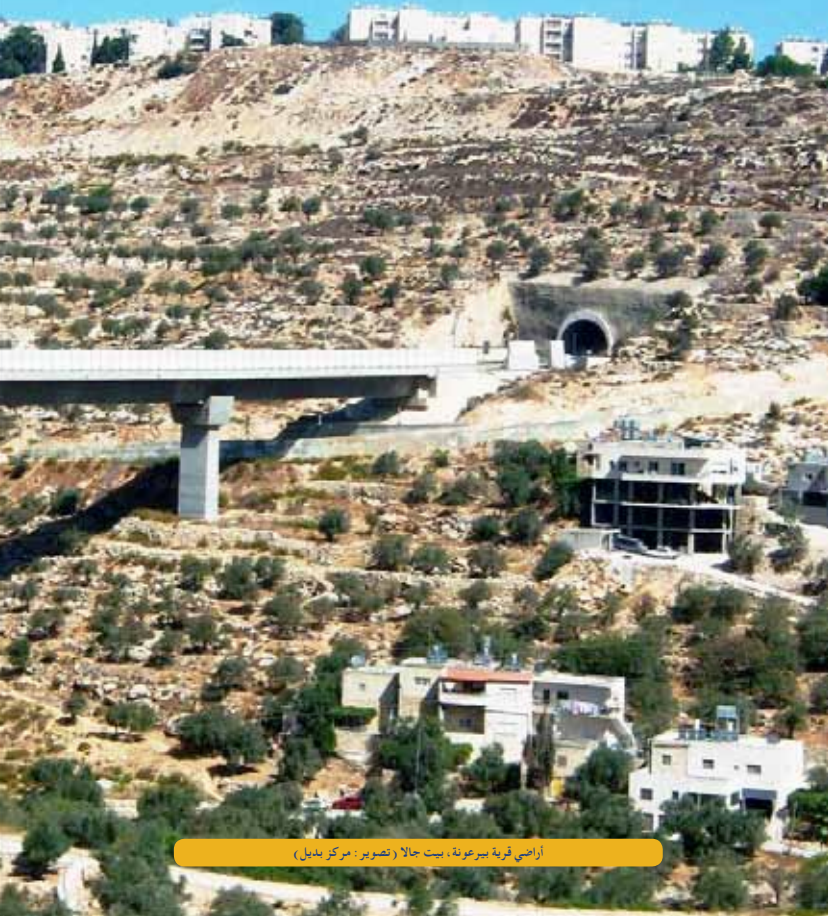
- ١- قيام الجهات الرسمية، والمجالس القروية، بمتابعة ونشر المخططات الإسرائيلية للجمهور الفلسطيني والتحقق من اطلاع المعنيين المباشرين عليها في الوقت المناسب، لابطال سياسة فرض الامر الواقع وفوات موعد الاعتراض (٦٠ يوما)
- ٢- تنظيم حملات شعبية لإجبار مجلس التخطيط الأعلى، وبلدية القدس لربط كافة المناطق بشبكات الخدمات العامة، لابطال التذرع بشرط عدم اتصال العقار بالشبكات العامة.
- ٣- تنظيم حملات شعبية لإجبار بلدية القدس على انجاز تسوية المناطق، وذلك لابطال شرط عدم وجود العقار ضمن منطقة تمت تسويتها،
- ٤- عدم التقيد بنمط البناء الفردي، وإتباع نمط البناء المشترك، لتقليل عبء التكاليف الفردية.
- ٥- تشجيع وتوجيه شركات الاعمار على تنفيذ المشاريع الإسكانية والعمرانية عموما، تخصيص موازنة دائمة وكافية من قبل الجهات الرسمية الفلسطينية وتلك الاهلية، او حتى المستثمرين، لدعم تكاليف استصدار رخص البناء، او تقديم المساعدة القانونية، ومتابعة الاعتراضات.

الحرمان من البناء

لا للحرمان من التطوير والتعمير



بديل
المركز الفلسطيني
لمصادر حقوق المواطنة واللاجئين



أراضي قرية بيرعونة، بيت حنلا (تصوير: مركز بديل)

مقاومة النهجير القسري النزاح وطني ودولي مشروعة قانونياً وواجبة أخلاقياً



محم عابدة والجدار، بيت حنلا، (تصوير: رايان بايلر / مركز بديل)

لا للحرمان من التطوير والتعمير



هدم المنازل في القدس، (المصدر: Activistills.org)

أين يقع الحرمان من رخص البناء في السياسات الإسرائيلية؟

نظام منح رخص البناء بما في ذلك الإنشاءات السكنية، والصناعية، والزراعية، أو ترميمها هو حلقة في سياسة التهجير المستمر للفلسطينيين والتي تتداخل وتتكامل مع باقي السياسات مثل مصادرة الأرض، وهدم المنازل وتقييد حرية الحركة. ويجري تنفيذ هذه السياسة عبر ما يعرف بأنظمة التنظيم، والتخطيط والبناء الإسرائيلية.

القيود المادية والإدارية الإسرائيلية

لحصر الفلسطينيين في تجمعات منفصلة ونشر المستعمرين على أوسع بقعة، فرضت إسرائيل على الفلسطينيين سلسلة من القيود المادية (الفيزيائية)، مثل المستعمرات، المناطق العازلة والمغلقة، الجدار، الطرق الالتفافية، وأخرى إدارية- «قانونية» مثل خطط التطوير، وأنظمة التصاريح والرخص وغيرها ما يجعل كافة مناحي حياة الفلسطينيين رهنا بيد السلطات الإسرائيلية، وما يؤدي عمليا إلى حصر الفلسطينيين في تجمعات منفصلة تفتقر إمكانية التطور من جهة، والى انتشار المستعمرين على أوسع بقعة من جهة ثانية.

التصنيفات الإدارية- الأمنية للأرض المحتلة ونظام رخص البناء

بموجب اتفاقيات أوسلو، جرى تقسيم الأرض المحتلة إلى مناطق إدارية-أمنية ثلاث: (أ،ب،ج) ١٨٪، ٢٢٪ و٦٠٪ على التوالي. في المنطقة (أ) تتمتع السلطة الفلسطينية بصلاحيات مدنية وأمنية كاملة؛ لكنها ليست سيادية، ومن ضمنها التخطيط وإصدار التراخيص المختلفة.

كيف يجري منع تطور الفلسطينيين وتهجيرهم من المنطقة (ج)؟

ما قبل اتفاقيات أوسلو، أسندت إسرائيل مهمات تنظيم القرى والمدن والأبنية في الأرض المحتلة إلى ما يعرف بالإدارة المدنية (سلطة الحكم العسكري الإسرائيلي). بعد أوسلو تولت السلطة الفلسطينية مهمات التنظيم والتخطيط في المناطق المصنفة (أ) و(ب).

بموجب تفاهمات لاحقة (تفاهمات واي ريفير ١٩٩٨، وشرم الشيخ ١٩٩٩) تقلصت المنطقة (ب) بنسبة ٢٪ حيث اقتطعت كمناطق خضراء أو محميات طبيعية، ليس للسلطة الفلسطينية فيها/عليها سلطة التخطيط و/أو الترخيص بالبناء.

بقيت المنطقة الأوسع (ج) تحت السيطرة الإسرائيلية الكاملة، بما في ذلك سلطة التنظيم والتخطيط العمراني؛ حيث تخصص "الإدارة المدنية" فقط ١٪ للتوسع العمراني الفلسطيني، كما وتقوم بتنفيذ أمرها العسكري ٤١٨ على الفلسطينيين بهدف قمعهم ولضمان التوسع الاستيطاني.

في مخالفة صريحة لالتزامات الدولة المحتلة بعدم تغيير القوانين النافذة في البلد المحتل، جاء الأمر العسكري الإسرائيلي رقم ٤١٨ لعام ١٩٧١ المتعلق بتنظيم البلديات والقرى والأبنية، ليس ليعدل القانون الأردني رقم ٧٩ (قانون تنظيم المدن والقرى لعام ١٩٦٦) والذي كان ساريا قبل الاحتلال فقط، بل وليجعل حاجات إنشاء وتطوير المجتمع الفلسطيني بيد سلطات الاحتلال.

المنطقة (ج) منطقة التوسع الاستعماري

تعديل القانون الأردني رقم ٧٩: قانون تنظيم المدن والقرى لعام ١٩٦٦
تم تعديل هذا القانون الذي كان ساريا في الأرض المحتلة عام ١٩٦٧، بالأمر العسكري رقم ٤١٨ لعام ١٩٧١. كان القانون الأردني من الناحية البنوية يقوم على توزيع صلاحيات تنظيم وتخطيط القرى والمدن والأبنية بالتعاون بين مجلس التنظيم الأعلى، واللجنة اللوائية، واللجان المحلية بما يراعي ويحفظ المصالح العامة والخاصة.

الأمر العسكري الإسرائيلي رقم ٤١٨:

- ألغى اللجنة اللوائية (المحافظة) والتي كانت تعتبر لجنة بسيطة بين اللجان المحلية للتنظيم ومجلس التنظيم الأعلى؛ حيث كان من صلاحيات اللجنة اللوائية بموجب القانون الأردني الموافقة على خطط التطوير/التنظيم وطلب تعديلها، والنظر في الاعتراضات على المخططات، التحقق من قانونية رخص البناء، إصدار أوامر وإخطارات التنفيذ.
- ركز صلاحيات اللجنة اللوائية (المحافظة) في يد مجلس التنظيم الأعلى (تابع للإدارة المدنية) وألغى أي تمثيل للفلسطينيين من هذا المجلس.
- ألغى دور اللجان المحلية في المدن والقرى الفلسطينية، والتي كانت تعنى بمراعاة مصالح الحي، القرية والمدنية،
- جرى بموجبه تشكيل ما يعرف باللجان الفرعية للمستعمرات والتي تعتبر البديل عن اللجان المحلية، وتحظى بتمثيل مميز في المجلس الأعلى ولجانه المتفرعة، وتشارك في إعداد مخططات البناء ومنح التراخيص، وتتابع الاعتراضات.

استثناء الفلسطينيين من التخطيط، وتقييد حقهم في الاعتراض وحرماتهم من رخص البناء

تتولى الإدارة المدنية (سلطة الحكم العسكري) منفردة مهمات التنظيم والتخطيط في المنطقة المصنفة (ج)، حيث لا تستثني من ذلك الهيئات الرسمية في السلطة الفلسطينية والمحلية وحسب؛ بل وتشمل قدرة الفلسطينيين على الاعتراض.

يترتب على هذا الأمر صعوبة في:

- الوصول إلى المخططات الهيكلية العامة، إذ إنها تحفظ في مستعمرة-معسكر بيت ايل (مركز الإدارة المدنية)،
- الوصول إلى المخططات الخاصة بقرية أو مدنية معينة والتي يحتفظ بها في لجان المستعمرات المحيطة.
- الحصول مسبقا على تصريح خاص، سواء لدخول المستعمرات أو لإثبات أهلية الحصول على هكذا وثائق.

تقييد حق الاعتراض:

- لزيادة تعقيد الإجراءات، تشترط الإدارة المدنية للنظر في أي اعتراض أن: يقدم الاعتراض خلال ٦٠ يوما من تاريخ الإعلان عن المخطط،
- يكون المعارض مالكا لأرض مسجلة رسميا، وهذا يكاد يكون مستحيلا حيث ان ٧٠٪ من أراضي منطقة (ج) بما فيها الملكيات الخاصة غير مسجلة منذ زمن الانتداب، أو الحكم الأردني، ناهيك عن أن الوثائق الصادرة عن السلطة الفلسطينية غير معترف بها من قبل السلطات الإسرائيلية.
- يثبت المعارض انه يحوز الأرض حيازة شرعية، على أن يكون ذلك مرفقاً بخريطة مساحة طبوغرافية للموقع مصدقة من مساح معتمد، وإفادة موقعة ومصدقة من محام يشرح فيها وجه وتفصيل الاعتراض.
- أن يسدد رسوم الاعتراض مسبقا.

الحرمان من رخص البناء

لا للحرمان من التطوير والتعمير

هذه المطوية:

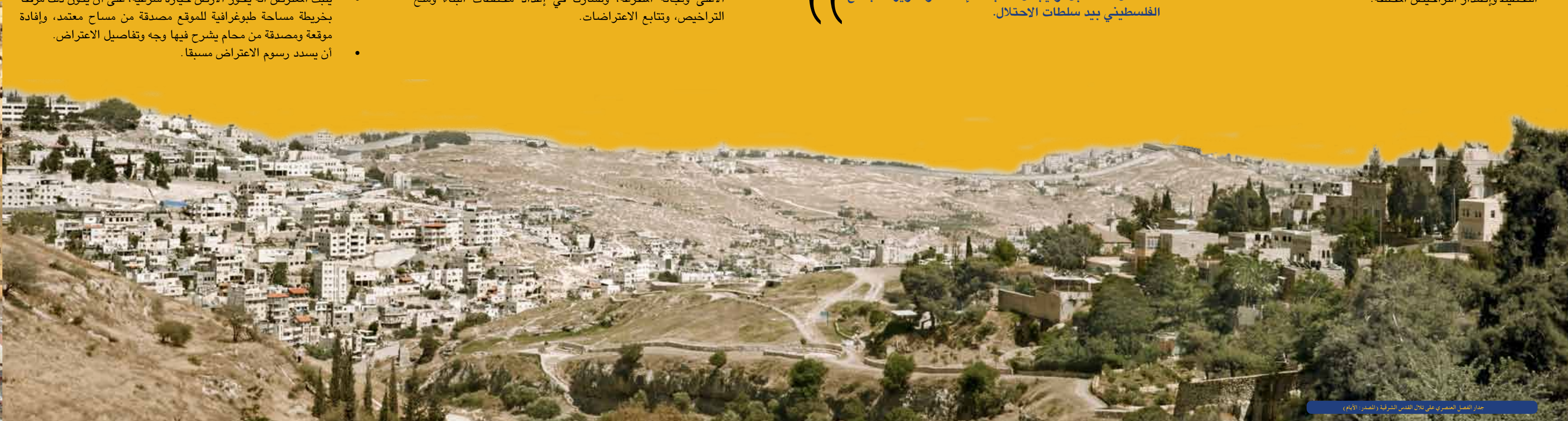
المعلومات والإرشادات والتوصيات الواردة في هذه المطوية تشكل نقطة بداية ومقدمة تلقي بعض الضوء على الموضوع المعروض وكيف يمكن التعامل معه بالعموم. وعليه، فهي ليست حصرية ولا شاملة، ولا تشكل بديلا عن الاستشارة القانونية الواجبة في كل الحالات، خصوصا في حالات المصادرة، الإخلاء، المنع من الاستعمال، الأمر بالهدم، عدم الترخيص بالبناء وغيرها من الممارسات الإسرائيلية.



بديل - المركز الفلسطيني لمصادر حقوق المواطنة واللاجئين
شعار الكركمة، بيت لحر، فلسطين.
تلفاكس: +970-2-277-7086
WWW.BADIL.ORG
WWW.ONGOINGNAKBA.ORG



صورة مدججة للقرية سلواد ومسطوحة بزغبات زئبق في القدس (المصدر: مركز بديل)



جدار الفصل العنصري على تلال القدس الشرقية (المصدر: الأهم)