

جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا

تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي
في مدينة دورا

فراس عزمي محمد حجة

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1444هـ / 2023م

تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي في مدينة دورا

إعداد:

فراس عزمي محمد حجة

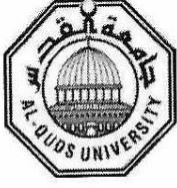
بكالوريوس تربية وعلم نفس - جامعة الخليل - فلسطين

إشراف: د. زياد صالح قنام

قُدمت هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في
التنمية المستدامة - مسار بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية من معهد
التنمية المستدامة - جامعة القدس

القدس - فلسطين

1444 هـ / 2023 م



جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا
معهد التنمية المستدامة

إجازة الرسالة

تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي في مدينة دورا

إعداد: فراس عزمي محمد حجة
الرقم الجامعي: 22020179

المشرف: د. زياد صالح قنام

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ: 2023/07/15 من قبل لجنة المناقشة المدرجة أسماؤهم وتواقيعهم أدناه:

التوقيع:
التوقيع:
التوقيع:

1. رئيس لجنة المناقشة: د. زياد قنام
2. ممتحناً داخلياً: د. شاهر العالول
3. ممتحناً خارجياً: د. غادي يونس

القدس - فلسطين

1444 هـ / 2023 م

الإهداء

أهدي هذا الجهد المتواضع إلى روح أبي وأمي وإلى إخوتي وأخواتي وأبنائي الأعزاء

وإلى زملائي وزميلاتي الذين تركوا أثراً طيباً في النفس

فراس عزمي محمد حجة

إقرار

أقر أنا مقدم هذه الرسالة، أنها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الرسالة، أو أي جزء منها، لم يقدم لنيل درجة لأي جامعة أو معهد آخر .

التوقيع : 

فراس عزمي محمد حجة

التاريخ 2023/7/15 م

شكر وتقدير

أقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان لكل من ساهم في إنتاج هذه الدراسة، وأخص بالذكر جميع أعضاء هيئة التدريس والاداريين في معهد التنمية المستدامة - جامعة القدس الذين عملوا على الإنماء المعرفي والمهاراتي لدي، والذين لم يبخلوا في تعليمي وتبصيري بأفكار ومعارف جديدة.

كما أخص بالشكر الدكتور زياد قنام مشرف هذه الرسالة الذي لم يتوانى عن تقديم المعونة والمشورة لهذه الرسالة، من خلال جلسات أسبوعية لم تنقطع حتى اتمنا هذا العمل.

شكرا خاص الي من كل من ساهم في مراجعة وتحكيم أداة الدراسة، والذين كانت ملاحظاتهم بناءة وساهمت بإيجابية في اعداد الاستبيان بصورته النهائية

عظيم الامتنان للجنة امتحان الرسالة المكونة من دكتور غادي يونس ممتحنا خارجيا ودكتور شاهر العالول ممتحنا داخليا، وللذان اثرت ملاحظتهما القيمة المضمون العلمي للرسالة.

عظيم الشكر والامتنان الي مبحوثي الرسالة الذين لولاهم لما ابصرت هذه الدراسة النور،

فلكم مني جميعاً عظيم الشكر والامتنان لما بذلتموه من جهود مباركة لإتمام هذه الرسالة.

جزاكم الله عنا خير الجزاء.

فراس عزمي محمد حجة

تعريفات

تعريفات اجرائية

- هيئة تسوية الأراضي : مؤسسة حكومية غير وزارية تابعة لمجلس الوزراء، أنشأت بقرار بقانون رقم (7) لعام 2016، بهدف القيام بأعمال تسوية الأراضي والمياه، بغية تحقيق المشروع الفلسطيني للتطور الحضاري والبنى التحتية والتطور العمراني والاقتصادي.
- تسوية الأراضي والمياه : تسوية جميع القضايا والخلافات والنزاعات بين الأطراف (سواء افراد او مؤسسات)، المتعلقة باي حق (معترف به أو متنازع عليه) للتصرف او التملك او الانتفاع بالأرض او المياه.
- اعمال تسوية الأراضي والمياه : تشمل جميع الاعمال التي تمارس خلال انجاز عملية تسوية الأرض او المياه وتضم: تحديد منطقة التسوية، وإصدار امر التسوية، وإعلان التسوية، والبدء بعملية التسوية، وتنظيم جدول الادعاءات، وتنظيم جدول الحقوق، وتعليق جدول الحقوق، والتصديق على جدل والحقوق، وإصدار جدول التسجيل النهائي.
- دورا : مدينة فلسطينية يقطنها ما يقرب من 43000 مواطن، تقع الى الجنوب الغربي من مدينة الخليل في جنوب الضفة الغربية، يبعد مركزها عن مركز مدينة الخليل حوالي 7 كم.
- المجتمع المحلي : جميع قاطني مدينة دورا من افراد وعائلات، وجميع المؤسسات العاملة/لها مكاتب داخل المحيط الجغرافي للمدينة باختلاف قطاعاتها.
- الاتجاهات : ميل الفرد نحو عملية تسوية الأراضي، بحيث يتجه بسلوكه نحو أنشطتها واعمالها إيجابيا فيدعمها، واما سلبا فيعارضها.
- جودة خدمات اعمال التسوية : مقارنة توقعات المستفيدين من خدمات التسوية مع الأداء الفعلي لفرق هيئة تسوية الأراضي والمياه خلال انجاز اعمال التسوية (وتقاس بمؤشرات تتضمن الملموسية، والأمان والموثوقية، ...).
- مستوى الرضا عن انجاز اعمال التسوية : إحساس المستفيدين الناتج عن مقارنة توقعاتهم لأداء فرق التسوية الملموس وبين توقعاتهم لأداء هذه الفرق خلال انجازهم لأعمال التسوية المختلفة.
- معوقات اعمال التسوية : مجموعة العوامل المباشرة وغير المباشرة الداخلية او الخارجية، التي

تعطل انجاز فرق التسوية لأعمالها سواء كان مصدرها افراد او مؤسسات او المجتمع أو الدولة.

التنمية المستدامة : ارتقاء بواقع المجتمع اجتماعيا واقتصاديا مع الحفاظ على البيئة والموارد عبر أنشطة إنسانية هادفة.

الانعكاسات الاجتماعية : مجموع المنافع والفوائد الاجتماعية المباشرة وغير المباشرة، العائدة على المجتمع في مدينة دورا (كمجموع وافراد وكمؤسسات عاملة في المدينة)، خصوصا ما يخص هويته وسلامته ورفاهيته وحفظ حقوقه.

الانعكاسات الاقتصادية : مجموع المنافع والفوائد الاقتصادية المباشرة وغير المباشرة، العائدة على المجتمع في مدينة دورا (كمجموع وافراد وكمؤسسات عاملة في المدينة)، خصوصا ما يخص العوائد على الملاك والحكومة والهيئات المحلية، وزيادة قيمة الأرض وزيادة فرض الاستثمار بمختلف اشكاله.

مختصرات

LWSC	:	Land and Water Settlement Commission	:	هيئة تسوية الأراضي والمياه
SPSS	:	Statistical Package for Social Sciences	:	حزمة البرامج الإحصائية للعلوم الاجتماعية

ملخص الدراسة

هدفت الدراسة الى التعرف على واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا وانعكاساتها الاقتصادية والاجتماعية على المجتمع المحلي، وذلك من وجهة نظر عينة صدفية من العاملين في دائرة التسوية وبلدية دورا ومحكمة التسوية والمحامين الذين يترافعون في قضايا نزاعات التسوية ومهندسي المكاتب المتعاقدة مع بلدية دورا لإنجاز مسوحات الاراضي، في الفترة بين ايلول 2022 و ايار 2023، بالاعتماد على المنهج الوصفي والاستبيان كأداة بحثية.

ولقد أظهرت النتائج ان حوالي 75% من المبحوثين هم داعمين للتسوية. وان مستوى جودة خدمات التسوية ومستوى الرضا عن اعمالها جاء بدرجة كبيرة، وبمؤشرات جودة خدمة اهمها ملائمة ساعات العمل لجميع المستفيدين، وتكريس وقت كاف للوصول لحل المشكلات التي يتعرض لها المستفيدين، ومقر قريب يسهل الوصول اليه من قبل المستفيدين. اما مؤشرات الرضا فاهمها تنظيم جدول الحقوق، وعلان التسوية، واصدار امر التسوية، وتحديد منطقة التسوية، والتصديق على جدول الحقوق للرضا. كما واطهرت النتائج ان معيقات التسوية جاءت بمستوى كبير جدا وأهمها: التقسيمات الإسرائيلية للمناطق (أ، ب، ج)، وضعف نظام توثيق الأراضي القائم، واعتماد نشر امر التسوية رسميا في الجريدة الرسمية التي لا يصلها المواطن العادي، وتحديات مرتبطة بتأهيل بكادر عمل التسوية، والنزاعات على الأراضي. وحول الانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية للتسوية فقد جاء كلاهما بدرجة كبيرة، واهم انعكاساتها الاجتماعية حماية ارض الدولة، والحفاظ على السلم الأهلي، وامن حيازة أكبر للمالكين، وتثبيت ملكية الغائبين لأراضيهم، وإحساس المالك بالطمأنينة بعيدا عن الاعتراضات عند التصرف بالأرض. واما الانعكاسات الاقتصادية فاهمها: الاستثمار في البنية التحتية، وتحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية، وتوسيع القاعدة الضريبية، وتمكين مالكي الأراضي من الحصول على تسهيلات بنكية. واوصت الدراسة بالترويج للتسوية على انها قضية وطنية تنموية بامتياز، والعمل على الارتقاء بكفاءات ومهارات كادرها، والعمل على تطوير وتعديل وتحديث القوانين والتشريعات بما ينسجم مع الواقع الفلسطيني، والعمل المشترك بين جهات الاختصاص القانوني في الوصول لأليات أسرع وأكفأ وضمن لحقوق المالكين في القضايا المحولة من المحاكم المختصة الى محاكم التسوية، والبحث عن حلول أكثر جدوى في القضايا المتعثرة الحل قبل تحول الأراضي لخزينة الدولة.

الكلمات المفتاحية: تسوية الأراضي، الانعكاسات الاجتماعية، الانعكاسات الاقتصادية، مدينة دورا.

Land settlement and its social and economic repercussions on the local community in the city of Dura

Prepared by: Firas HIJEH

Supervised by: Dr. Ziad QANNAM

Abstract

The study aimed at identifying the reality of land settlement in the city of Dura and its economic and social repercussions on the local community, from the point of view of an accidental sample of workers in the settlement department, the municipality of Dura, the settlement court, lawyers who plead in cases of settlement disputes, and the engineers of the offices contracting with the municipality of Dura to complete land surveys. During the period between September 2022 and May 2023, depending on the descriptive method and the questionnaire as a research tool.

The results showed that about 75% of the respondents support the settlement. The level of quality of settlement services and the level of satisfaction with its work came to a high degree, with service quality indicators, the most important of which is the appropriate working hours for all beneficiaries, devoting sufficient time to solve the problems faced by the beneficiaries, and a nearby headquarters that is easily accessible by the beneficiaries. As for the satisfaction indicators, the most important of them are organizing the bill of rights, announcing the settlement, issuing the settlement order, defining the settlement area, and approving the bill of rights for satisfaction. The results also showed that the settlement obstacles came at a very large level, the most important of which are: the Israeli divisions of areas (A, B, and C), the weakness of the existing land documentation system, the adoption of the official publication of the settlement order in the Official Gazette, which is not accessible to the ordinary citizen, and challenges related to the qualification of the settlement work cadre, and disputes over land. Concerning the economic and social repercussions of the settlement, both came to a great extent, and the most important of its social repercussions is the protection of state land, the preservation of civil peace, the security of greater possession for owners, the confirmation of absentee ownership of their lands, and the owner's sense of reassurance away from objections when disposing of land. As for the economic repercussions, they are: investing in infrastructure, improving the collection efficiency of local authorities, expanding the tax base, and enabling landowners to obtain bank facilities. The study recommended promoting the settlement as a national developmental issue par excellence, working to improve the competencies and skills of its staff, working to develop, amend and update laws and legislation in line with the Palestinian reality, and joint work between the legal authorities to reach faster, more efficient and guarantee mechanisms for the rights of owners in cases transferred from the courts. Competent to settlement courts, and search for more feasible solutions in stalled cases before the land is transferred to the state treasury.

Keywords: land settlement, social repercussions, economic repercussions, the city of Dura

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

تعتبر سلامة الأرض ومواردها شرط أساسي لوجود الإنسان وبقائه، فمنذ فجر التاريخ، كانت الأرض مصدراً لتلبية احتياجات الإنسان الأساسية كالغذاء والماء والمأوى، لذلك فهي أساس بقاءه وتطوره وتأسيس حضارات مختلفة عبر التاريخ.

وعلى مر السنين كان تسجيل الأراضي أحد المكونات الأساسية لإدارة الأملاك في معظم دول العالم، ويرجع ذلك إلى أن تسجيل الأرض يصف الملكية والحق في استخدام مصلحة مقبولة قانوناً في الأرض، وعندما تكون الأرض مسجلة توفر دليلاً ظاهرياً على الملكية وتحمي المالك من الإخلاء غير القانوني، ويعتبر تسجيل الأراضي بمثابة التسجيل الرسمي للمصلحة المعترف بها قانوناً في الأرض (Enemark, Williamson, & Wallace, 2010).

ولقد ظهرت فكرة الملكية عامة وملكية الأرض خاصة مبكراً من حوالي 3000 عام ق. م.، وأخذت تتطور في الاقتصادات الزراعية المبكرة، والتي أوجدت الحاجة لضمان حقوق حيازة وملكية الأراضي. في جميع أنحاء العالم يتم دعم تسجيل الأراضي إما عن طريق نظام سند الملكية، أو أنظمة تسجيل الملكية بموجب نظام العقد. ويتم تقديم مستندات الأراضي بقيمتها الاسمية ولا تخضع للتفتيش الإجرائي التفصيلي. ويمنح تسجيل الملكية لأصحاب الأراضي الاعتراف القانوني الكامل بحقوقهم في الأرض، وهو ما يساعد في تحسين البنية التحتية لإدارة الأراضي، من خلال إنشاء قاعدة بيانات كبيرة للحيازة يمكن استخدامها من قبل المؤسسات الأخرى (Griffith, 2007).

ويمكن النظر لتسجيل الأراضي باعتباره تقديم خدمة، حيث أنه ييسر تحقيق العديد من أهداف إدارة الأراضي، كما ويدعم سوق الأراضي من خلال سهولة التحويل والضرائب والتمثين والرهن العقاري، كذلك يتم جمع رأس المال بسهولة عندما يكون من السهل تحديد الوصول إلى حقوق الملكية وفحصه والوصول إليه من قبل المالكين. ومن الناحية الاقتصادية، فإنه يفتح طرقاً جديدة لإنشاء روابط قوية بين التنمية الاقتصادية للأرض وعمليات إدارة الأراضي التقليدية التي تخلق اتخاذ قرارات مستنيرة (Akingbade, 2005).

على الجانب الآخر يتسبب تسجيل الأراضي في تكلفة كبيرة يتحملها الأشخاص، وهو أحد العوامل التي تقلل رغبتهم في تسجيل أراضيهم، كما ويعتبر البعض أن تسجيل الأراضي يقلل من فوائد الإدماج الاجتماعي للأشخاص، خاصة عندما تؤثر سندات الملكية على قيم الممتلكات في المواقع الرئيسية (Gerstter, Kaphengst & Knoblauch, 2011).

ولقد كانت فلسطين خلال القرن الماضي تحت سيطرة أنظمة مختلفة، هدفت جميعها إلى السيطرة على الأراضي وتحقيق أهدافها. وكان وما زال لهذه الأنظمة تأثيرها في الحياة الفلسطينية لدرجة أن بعض قوانينها لا زالت سارية حتى يومنا هذا. ويمثل تسجيل الأراضي في فلسطين أحد أهم معوقات التنمية، فلم يكن لدى الفلسطينيين نظام فعال للمعلومات المتعلقة بالأراضي يساهم في تسجيلها وتحديد الاحتياجات منها. كما لم يتمكن تسجيل الأراضي في فلسطين من أداء دوره التنموي بشكل صحيح بسبب العديد من المعوقات التي تواجه عملية جمع وتزويد ومعالجة المعلومات بالشكل الصحيح (تميم، 2013). على الجانب الآخر تمكنت الحكومة الفلسطينية بالتعاون مع البنك الدولي والعديد من المانحين من تسجيل مساحات واسعة من الأراضي عبر مجموعة مشاريع تم تنفيذها منذ اتفاق أوسلو. فبرغم ما واجهته هذه المشاريع من معوقات وتحديات فقد تم تسجيل ما يقرب من (35%) من إجمالي مساحة الضفة الغربية قبل عام (2016)، في حين بلغت مساحة الأراضي المسجلة في قطاع غزة (87%). وبحسب البرغوثي (2016) جاء إنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه (LWSC) في عام 2016، ليساعد على تحقيق نتائج وإنجازات في مجال تسجيل الأراضي مرضية للغاية مقارنة بالمراحل السابقة.

وتنمو المناطق الحضرية وخاصة في البلدان النامية بوتيرة وسرعة غير مسبقة وصعبة مما يطرح العديد من التحديات خطيرة، ويوجب التخطيط بشكل مناسب من أجل تمكين التوسع والتخصص الوظيفي والتعبير الثقافي وقبل كل شيء الاستدامة (Dube, 2013).

وكما أشار كنفاني (2014)، فإن الأرض هي العمود الفقري للصراع الإسرائيلي الفلسطيني، وأهم عوامل الإنتاج، فلا يمكن تحقيق تنمية بدون تخطيط متكامل لاستخدامات الأراضي. وعدم وجود تسجيل الأراضي له عديد السلبات حيث يحول دون استخدام الأرض كضمان للاقتراض من البنوك الذي هو محرك الاستثمار. على الجانب الآخر فإن الغرض الرئيس من تسجيل الأراضي هو حمايتها من عمليات السرقة الإسرائيلية، كما أن التسجيل السليم للأرض يحفز الاستثمار في الأرض نفسها، ويزيد من قيمتها وفقاً لتقديرات البنك الدولي، حيث يتضاعف سعر الأرض تقريباً عندما تكون مسجلة. كما أن تسجيل الأراضي يوفر مصادر مالية مهمة للسلطة الوطنية الفلسطينية، خاصة البلديات التي تعتبر رسوم تسجيل الملكية فيها أهم مواردها المالية. ويترتب على عدم وجود تسجيل الأراضي العديد من النتائج الاجتماعية السلبية، حيث تشير البيانات المتاحة إلى أن حوالي (25%) من القضايا المرفوعة أمام المحاكم الفلسطينية هي نتيجة للنزاعات على الأرض.

وبمراجعة ما هو متوفر ومنشور من دراسات سابقة محلية يمكن القول، بأنها في مجموعها لم تتناول الجدوى التنموية لتسوية الأراضي، سوى في دراسة حن (2019). غير أن ما يميز هذه الدراسة هي المنطقة المبحوثة، وحجم التحديات والمشاكل التي تواجه عملية التسوية فيها، والاداة البحثية المستخدمة الا وهي الاستبيان، وهو ما أعده الباحث واستنبطه من مجموع الأدبيات والدراسات السابقة ليكون أداة بحثية يقرأ بواسطتها توجهات وراء المستفيدين والقائمين على التسوية، باختلاف شرائحهم وارتفاع اعدادهم. ولقد جاءت هذه الدراسة لتبحث في الجدوى التنموية لعملية التسوية في منطقة ذات خصوصية اجتماعية عالية واجهت مشاكل حقيقية خلال اعمال التسوية، انطلاقاً من رغبة الباحث في معالجة قضية مجتمعية مهمة يعنىها مجتمعه القريب، ولرغبته في انجاز دراسة ذات علاقة وطيدة بتخصصه كطالب ماجستير تنمية مستدامة.

2.1 مشكلة الدراسة

جاءت عملية تسجيل الأراضي في فلسطين بطيئة ومعقدة على مدى عقود، نتيجة لتعاقب أنظمة مختلفة على حكمها وللمعوقات السياسية والاجتماعية والاقتصادية. ومنذ عام (1994) تم دعم تسجيل الأراضي في فلسطين من قبل المانحين والوكالات الدولية. وعلى الدوام كان الهدف من عملية تسجيل الأراضي خلال حكم الأنظمة السابقة تحقيق وظيفة تقليدية تقتصر على ضمان الملكية وحقوق الملاك، في حين لم يكن هناك ارتباط واضح بين عملية تسجيل الأراضي وعملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ولكن في الآونة الأخيرة وخاصة منذ (2016) خضعت عملية تسجيل الأراضي لتغييرات وتحسينات جذرية لتكون ذات ابعاد تنموية حقيقية.

ونتيجة للمشاكل الاجتماعية وكثرة الاعتراضات التي تعيشها منطقة دورا بشكل خاص على عملية التسوية، والتي يلمسها الباحث كأحد مواطني المدينة واحد الملاك الذين يعانون من هذه المشاكل وغيرها، ولاستقراء آراء ذوي العلاقة بالتسوية في محاولة للمساهمة البحثية في إيجاد أسس علمية لحلول ممكنة تسهم في تسهيل عملية التسوية وتوجيهها بالشكل الأمثل جاءت الدراسة الحالية لتبحث في موضوع غاية في الأهمية ألا وهو تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المواطن الفلسطيني في مدينة دورا. وتمثلت المشكلة البحثية لهذه الدراسة في التعرف على واقع التسوية في منطقة دورا-جنوب الخليل وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي من وجهة نظر ذوي العلاقة.

3.1 مبررات الدراسة

جاءت هذه الدراسة انطلاقا مما هو ات:

- النزاعات الاجتماعية والاعتراضات والشكاوى التي تعيشها دورا، والتي يعيشها الباحث كمواطن ومالك اراضي في المدينة، وجعلت من تسوية الاراضي القضية الرئيسية للمدينة.
- ندرة الدراسات العلمية والاكاديمية التي تناولت الجدوى التنموية لعملية تسوية الاراضي ويمثلها دراسات تناولت التنمية في اطار عام أو جزئي كدراسات قنبيي (2022) وشحادة (2020) وحن (2019)، خصوصا في مناطق جنوب الضفة الغربية، وما يميز بيئتها الاجتماعية من قوة تأثير العصبية العائلية والعشائرية وقوة العادات والتقاليد وغيرها.
- رغبة الباحث في انجاز دراسة تسهم في خدمة مجتمعه المحلي (مدينة دورا)، وذات علاقة مباشرة بتخصصه العلمي الا وهو التنمية المستدامة.

4.1 اهمية الدراسة

تتمثل اهمية الدراسة فيما هو ات:

- علميا: تأتي الدراسة متممة لما سبقها من دراسات محلية تناولت موضوع التسوية عموما مثل قنبيي (2022) ودرايع (2022) والحلبية (2021) وشحادة (2020) ونعيرات (2020) وحن (2019)، غير ان ما يميز هذه الدراسة هي المنطقة المبحوثة، وحجم التحديات والمشاكل التي تواجه عملية التسوية فيها، والاداة البحثية المستخدمة الا وهي الاستبيان، وهو

ما أعده الباحث واستنبطه من مجموع الأدبيات والدراسات السابقة ليكون أداة بحثية يقرأ بواسطتها توجهات وآراء المستفيدين والقائمين على التسوية، باختلاف شرائحهم وارتفاع أعدادهم.

- يمكن بمساعدة مخرجات هذه الدراسة وتوصياتها صياغة الجهات القائمة على التسوية لخطاب ورسالة توعوية موجهة للمجتمع ومؤسساته حول الجدوى التنموية لعملية التسوية بما يسهل من عملها، وكذلك إعادة رسم سياساتها بما ينسجم مع اتجاهات المجتمع نحو أعمال التسوية والتحديات التي تواجهها.
- تتبع أهمية الدراسة أيضا من تناولها لقضية وطنية وتنموية اقتصادية بامتياز، وتمثل محور ونبض الشارع الفلسطيني عموما ومجتمع دورا خصوصا في الوقت الحاضر.
- كما يمكن لهذه الدراسة تعزيز معارف ومهارات الباحث العلمية بما يساعده على إعداد دراسات علمية أعلى في مجال الأراضي وإدارتها، وهي طموح الباحث.

5.1 أهداف الدراسة

هدفت الدراسة الى التعرف على وجهة نظر العاملين في المؤسسات ذات العلاقة بتسوية الاراضي في مدينة دورا حول:

- واقع التسوية.
 - الانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية لأعمال التسوية على المجتمع المحلي في مدينة دورا.
- كما وهدفت للتعرف على تأثير الخصائص الديمغرافية والمؤسسية للمبحوثين على اجاباتهم حول الموضوعات المبحوثة.

6.1 أسئلة الدراسة

جاءت اسئلة الدراسة متمثلة فيما هو ات:

- ما واقع تسوية الاراضي في مدينة دورا من وجهة نظر العاملين في المؤسسات ذات العلاقة، من حيث:

- اتجاههم نحو عملية تسوية الاراضي؟
 - جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية؟
 - مستوى الرضا عن انجاز اعمال التسوية؟
 - مستوى المعوقات التي تواجه انجاز اعمال التسوية؟
- ما وجهة نظر العاملين في المؤسسات ذات العلاقة بتسوية الاراضي حول مستوى انعكاسات التسوية على المجتمع المحلي في المجالات:
- الاجتماعية؟
 - الاقتصادية؟
- هل هناك فروق في إجابات المبحوثين حول الموضوعات المبحوثة تعزى لخصائصهم الديمغرافية والمؤسسية.

7.1 فرضيات الدراسة

- تكونت فرضيات الدراسة من فرضيات بحثية واخرى إحصائية، وأما البحثية فكانت:
- اتجاه العاملين في المؤسسات ذات العلاقة بتسوية الأراضي نحو التسوية داعم بدرجة متوسطة.
 - يقف مؤشر تقديم الخدمات دون تميز بين المستفيدين على راس مؤشرات جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين خلال انجاز اعمال التسوية.
 - تنظيم جدول الادعاءات يمثل اقل اعمال التسوية حصولا على رضا المستفيدين من وجهة نظر المبحوثين
 - تمثل التكاليف المرتبطة بأعمال التسوية اشد معوقات إنجازها.
 - الانعكاسات الاجتماعية لأعمال التسوية أكثر ملموسية من انعكاساتها الاقتصادية.
 - يحتل مؤشر حل نزاعات الأراضي المرتبة الأولى بين مؤشرات الجدوى الاجتماعية لتسوية الأراضي.
 - يحتل مؤشر توسيع المصادر المالية الحكومية المرتبة الأولى بين مؤشرات الجدوى الاقتصادية لتسوية الأراضي.

ولاختبار تأثير خصائص العاملين في المؤسسات ذات العلاقة بتسوية الأراضي على اجاباتهم، اعتمدت الدراسة الفرضيات الإحصائية الآتية:

- لا يوجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في المتوسطات الحسابية لإجابات المبحوثين حول واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا تعزى لمتغيرات:

- الجنس
- العمر بالسنوات الكاملة
- المؤهل العلمي
- التخصص العلمي
- مؤسسة العمل
- طبيعة العمل
- الخبرة في اعمال التسوية بالسنوات

- لا يوجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في المتوسطات الحسابية لإجابات المبحوثين حول الانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا تعزى لمتغيرات:

- الجنس
- العمر بالسنوات الكاملة
- المؤهل العلمي
- التخصص العلمي
- مؤسسة العمل
- طبيعة العمل
- الخبرة في اعمال التسوية بالسنوات

8.1 حدود الدراسة

تمثلت حدود الدراسة فيما هو ات:

- زمانيا: تم اعداد هذه الدراسة في الفترة بين ايلول 2022 و ايار 2023، وتم توزيع الاستبيانات في الاسبوع الاول من شهر نيسان 2023.
- مكانيا: انحصرت الدراسة في دائرة التسوية، بلدية دورا، محكمة التسوية، مكاتب محامين ومكاتب هندسية في مدينة دورا.
- بشريا: مثل العاملين في دائرة التسوية وبلدية دورا ومحكمة التسوية والمحامين الذين يترافعون في قضايا نزاعات التسوية ومهندسي المكاتب المتعاقدة مع بلدية دورا لإنجاز مسوحات الاراضي الخاصة بالتسوية مجتمع المبحوثين.

9.1 نموذج الدراسة

بحثت الدراسة نوعين من المتغيرات هما المستقل والتابع، وجاء نموذج الدراسة كالآتي:

- المتغير المستقل - صاحب التأثير المبحوث: وهو انجاز اعمال التسوية
- التابع - المتغير المتأثر بأثر المتغير المستقل: وهو الانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية على المجتمع المحلي في مدينة دورا.

10.1 هيكلية الدراسة

جاءت الدراسة مكونة من 5 فصول كما هو مبين ادناه:

- الفصل الأول بعنوان الإطار العام للدراسة: وتم فيه تناول المقدمة العامة للدراسة متبوعة بمشكلة البحث، فمبرراته وأهميته وأهدافه واسئلته وفرضياته وحدوده وهيكلية.
- الفصل الثاني بعنوان الإطار النظري والدراسات السابقة: وتضمن تأصيل الدراسة حيث تم فيه تناول التسوية من حيث مفهومها، واعمالها والصعوبات التي تواجهها، واطارها القانوني والمؤسسي والجدوى التنموية لها. وتناول أيضا التنمية المستدامة بمفهومها وابعادها ومقوماتها وتحدياتها. كما وتناول مدينة دورا من منظور إحصاءات وأرقام ذات علاقة بتسوية الأراضي. واختت الفصل بعرض موجز لمجموعة دراسات سابقة مختارة، ومن ثم تحليلها والتعقيب عليها.
- الفصل الثالث بعنوان المنهج والإجراءات: وفيه استعرض الباحث، المنهج والإجراءات المفصلة الذي اعتمدت في اعداد هذه الدراسة. فتم تناول أداة الدراسة وتصميمها واختبار

صدقها وثباتها، وكذلك مجتمع وعين الدراسة وخصائص العينة، والاختبارات الاحصائية التي استخدمت في الدراسة.

- الفصل الرابع بعنوان نتائج الدراسة ومناقشتها: وتم فيه عرض نتائج التحليل الاحصائي والاختبارات التي استخدمت، مربوطة بأهداف واسئلة وفرضيات الدراسة، في ظل مناقشة هذه النتائج ومقارنتها بحقائق الواقع، وأخيرا تصنيفها بهدف استنباط الاستنتاجات والتوصيات.
- الفصل الخامس بعنوان استنتاجات الدراسة وتوصياتها: وفيه استعرض الباحث ما استنبطه من استنتاجات استندا الى النتائج، واتبعه بالتوصيات المشتقة من الاستنتاجات.

وفي الختام جاءت قائمة المصادر والمراجع، متبوعة بالملاحق العلمية، وأخيرا فهارس الملاحق والاشكال والجداول والمحتويات

الفصل الثاني

الإطار النظري والدراسات السابقة

1.2 مقدمة

استكمالا لأساسيات البحث التي أوردتها الدراسة في الفصل السابق، عمد الباحث الي تأصيل البحث وربط هذه الأساسيات بالجذور العلمية في هذا الفصل. فيما يأتي عرض مفصل لمفاهيم واسس ومؤشرات مختارة ذات علاقة مباشرة بهذه الدراسة، والتي أوردتها الادبيات. كذلك عرض لمجموعة دراسات سابقة مختارة يعقبها تحليل لها وتعليق عليها.

2.2 الإطار النظري

تأصيل لأساسيات البحث يتضمن التسوية من حيث مفهومها، واعمالها والصعوبات التي تواجهها، واطارها القانوني والمؤسسي والجدوى التنموية، والتنمية المستدامة بمفهومها وابعادها ومقوماتها وتحدياتها، ومدينة دورا من منظور إحصاءات وأرقام ذات علاقة بتسوية الأراضي، تعرضه الدراسة فيما هو ات.

1.2.2.2 تسوية الأراضي:

توصف الأرض، الثروة غير المتحركة وذات القيمة المتداولة، بأنها أهم الموارد الطبيعية غير المتجددة وبأنها أساس الثروة وبها ارتبط ظهور الحضارات المختلفة، حيث توفر احتياجات الانسان من ماء وغذاء ومأوى وغيرها (Zevenbergen, 2002).

على الجانب الاخر فان جميع الأراضي مقسمة إلى حقوق وأشخاص أصحاب حقوق، حيث يمكن أن تكون الأرض مملوكة للدولة بالكامل، أو يمكن توزيعها على العديد من المالكين سواء كانوا أشخاص

عاديين أو دولة أو هيئات محلية أو شركات، ...الخ (Hepperle et al., 2017). ولقد اتجهت الدول لعملية تسوية الأراضي كأكثر الحلول شيوعاً لضمان هذه الحقوق باختلاف أنواعها وأشكالها، وحل للنزاعات والمشاكل المرتبطة بالأرض والمياه.

وتتبنى الدراسة تعريف مفردات التسوية والأرض كما وردت في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952. حيث عرف التسوية بأنها تسوية جميع القضايا والنزاعات والاختلافات المرتبطة بأية حقوق قابلة للتسجيل سواء كانت حقوق تصرف أو تملك أو منفعة في الأراضي. وعرف الأرض بأنها الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة وما عليها من أبنية وأشجار، وكافة ما هو ثابت فيها (رئيس الوزراء ووزير العدلية ووزير المالية، 1952).

1.1.2.2 أعمال التسوية:

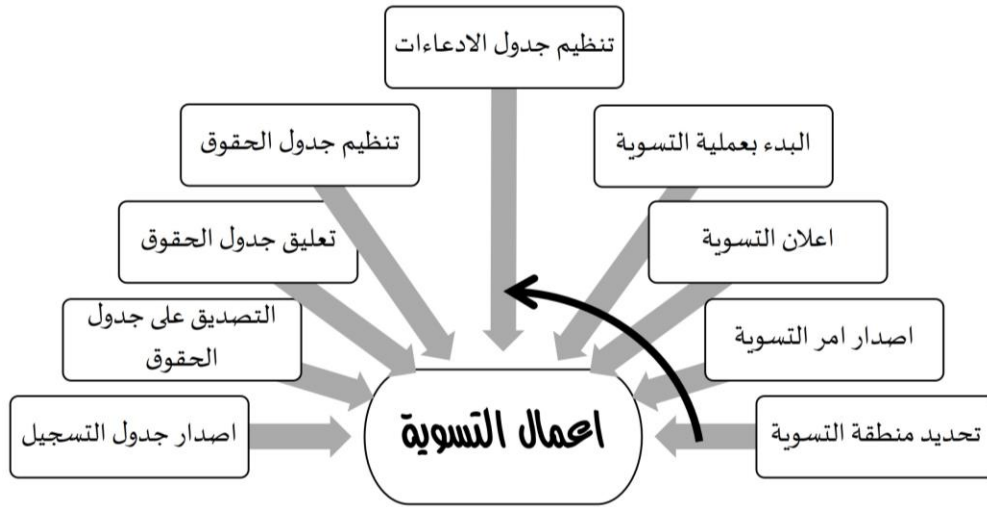
اجرائياً تمر عملية التسوية بمجموعة أعمال متسلسلة ومتتابعة زمنياً يعتمد كل منها على سابقتها من الأعمال، فيما يأتي إيجاز حولها (هيئة تسوية الأراضي والمياه (2018):

- أولاً) تحديد منطقة التسوية: استناداً إلى تقرير فني يقسم المنطقة إلى أحواض وأحياء بالاستفادة من المعالم الطبيعية من أودية وطرق وغيرها كحدود لها، ووفق مسميات متعارف عليها لدى الأهالي وبمشاركة الهيئات المحلية، تحدد المنطقة المنوي إنجاز أعمال التسوية بها سواء وفق الحوض الطبيعي لها أو وفق حدودها على المخطط الهيكلي المرفق مع امر التسوية.
- ثانياً) إصدار امر التسوية: يصدر رئيس هيئة التسوية الامر بالبدء بأعمال التسوية في المنطقة التي تم تحديدها سابقاً، وينشر الامر في مجلة الوقائع الفلسطينية (الجريدة الرسمية). ثم توجه كتب إلى مجلس القضاء لتعيين قاضي تسوية يتولى جميع القضايا ذات العلاقة، ولسلطة الأراضي لوقف كافة معاملات التسجيل وإحالة الملفات والخرائط ذات العلاقة لهيئة التسوية، ولمدير ضريبة الاملاك بوقف كافة معاملات تغيير التصرف.
- ثالثاً) اعلان التسوية: تابعا لنشر امر التسوية وتجهيز مكاتب وفرق العمل، يصدر رئيس هيئة التسوية اعلان التسوية، والذي تعلق نسخة منه في مكان بارز في منطقة التسوية لإبلاغ أصحاب الحقوق بتاريخ بدء العمل وبتناول التسوية لجميع أنواع الحقوق وجميع أطراف وأصحاب الحقوق من افراد ومؤسسات وغيرهم. كما وتوجه كتب للمؤسسات الرسمية ووزارة الخارجية وما يتبعها من مؤسسات في الخارج ولسلطة الأراضي لوقوف كل ذي حق على رقبة

الأرض وتقديم الادعاء بحقه. ثم يسار بالتعاون مع المؤسسات الرسمية والأهلية والمجتمعية والمتطوعين ورجال الإصلاح الي توعية المجتمع بالتسوية والوثائق المطلوبة لها، ولإعداد قائمة بأصحاب الحقوق ومعالجة اية مشاكل تظهر للعلن.

- رابعا) البدء بأعمال التسوية: تبدأ بالتحديد النهائي لحدود المنطقة المنوي تسويتها وفصلها عن حدود المناطق المجاورة ومعالجة اية اعتراضات قد تظهر. ثم يقوم مأمور التسوية بنشر اعلان تسوية داخلي لجميع أصحاب الحقوق للوقوف على رغبة الأرض بتاريخ محدد وتقديم ادعاءاتهم وإبراز كافة الوثائق المتوفرة لديهم (إخراج قيد، حصر ارث، عقود بيع، قرارات محاكم وغيرها)، وهو ما يتم وفقه ترسيم القطع (وفق مواصفات العمل الميداني المحددة في دليل اجراءات هيئة التسوية) بحضور المجاورين على مخطط الموقع. ثم يرسل المخطط للهيئة المحلية لإسقاط الطرق وفق المخطط الهيكلي وختمها رسميا.
- خامسا) تنظيم جدول الادعاءات: بعد اعداد لوائح الادعاء مدعومة بكافة المستندات الداعمة، وموقعة حسب الأصول من قبل كافة الجهات المطلوب توقيعها للادعاءات، يتم تنظيم جدول الادعاءات متضمنا جميع الادعاءات المعترف بها وتلك المتنازع عليها بعد التحقق من الادعاءات بشكل كامل ووفقا للإجراءات القانونية، ثم يرسل الجدول للإدارة العامة للتسوية مرفق بها تقرير حول قضايا النزاع. ويتم لاحقا العمل على حل النزاعات وفق الإجراءات المحددة في دليل اجراءات هيئة التسوية. يجب ان يأخذ بعني الاعتبار في هذه المرحلة معالجة منازعات الطرق واملاك وحقوق الغائبين والأراضي غير المدعى وتسوية المياه.
- سادسا) تنظيم جدول الحقوق: عقب انتهاء مدير الأراضي والمساحة من تدقيق جدول الادعاءات والتقارير حول النزاعات، يتم تنظيم جدول بكل قطعة ارض وقيمتها ومالكها وحصصهم فيها ونوع رقبته، وهو ما يسمى بجدول الحقوق.
- سابعا) تعليق جدول الحقوق: بعد التوقيع الرسمي لرئيس هيئة التسوية على جدول الحقوق، ترسل نسخة اصلية منه الى مدير التسوية، وتعلق 3 نسخ أخرى بمحاضر رسمية في مديرية التسجيل، والهيئة المحلية واخى في مكان بارز في منطقة التسوية، بهدف إعطاء فرصة لاي صاحب حق بالاعتراض بتقديم اعتراضه في الحالات القانونية وبالصورة القانونية.
- ثامنا) التصديق على جدول الحقوق: ويقصد به تصديق قاضي التسوية (تصديق مع استثناء القطع المعترض عليها) على جدول الحقوق بعد تصحيحه، وارساله الى رئيس الهيئة. هذا الجدول يسمى جدول الحقوق النهائية.
- تاسعا) جدول التسجيل: هو الجدول الذي ينظم بعد استلام مدير الأراضي والمساحة لجدول الحقوق النهائي، والذي يودع في سلطة الأراضي. ويعلن بموجبه عن تاريخ فتح السجل للمخاتير والهيئات المحلية وأصحاب الحقوق بالطرق القانونية وفي الجريدة الرسمية.

ملخص اعمال تسوية الأراضي والمياه يعرضه شكل (1.2)



شكل 1.2: اعمال تسوية الأراضي (اعداد الباحث بالاستفادة من هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2018)

2.1.2.2. الصعوبات التي تواجه أعمال التسوية:

يواجه انجاز اعمال التسوية العديد من التحديات والعقبات والمشاكل، فيما يأتي تلخيص لأهمها (حن، 2019 وسليمان، 2014 ونعيرات، 2020)

- وعي الجمهور وفرق العمل بالتسوية واتجاهاتهم نحوها: شغف المعرفة بأهمية التسوية وجدواها واجراءاتها والمستندات المطلوبة وغيرها، بالإضافة الى دعم او رفض الجمهور وأعضاء فرق العمل للتسوية، من اهم العوامل المحددة لنجاحها.
- معوقات مالية: وتمثل في التكاليف التي يتحملها أصحاب الحقوق من رسوم المسح ودفع ضريبة الأملاك أو أي مستحقات أخرى للدولة او الهيئة المحلية، في ظل الوضع الاقتصادي الصعب وعدم توفر مصادر تمويل لتجهيز الطواقم والمكاتب وغيرها في ظل مرور السلطة الوطنية بتقشف حقيقي في النفقات.
- مشكلة نشر امر التسوية: قانونا يجب نشر امر التسوية في الجريدة الرسمية، وهي متداولة فقط في الهيئات والدوائر الرسمية، بغرض اتخاذ ما يترتب عليهم من إجراءات، ولكنها لا تصل العامة برغم انهم طرف اصيل في التسوية. وعليه فان هناك وسائل تواصل متعددة وجب اخذها بعين الاعتبار لإيصال امر التسوية الى العامة.

- القضايا المحالة من المحاكم النظامية الى محاكم التسوية: بعد البدء بالتسوية تصبح محكمة التسوية الوحيد المخولة بالقضايا ضمن حدود منطقتها، وعليه هناك تباين في التعامل مع القضايا الجاهزة للفصل فيها، او تلك التي قطع فيها شوطا قصر ام طال من قبل المحاكم النظامية قبل انطلاق التسوية.
- مشاكل متعلقة بحاملي هوية القدس: حاجة المشتري إذا كان حامل لجنسية او هوية إسرائيلية لاذن شراء خاص مما يأخر عملية التسوية.
- مشاكل متعلقة بكادر التسوية: التأهيل والخبرة والكفاءة والكفاية لإنجاز الاعمال.
- مشاكل تقنية: مرتبطة بأنظمة توثيق المعلومات يدوية كانت ام محوسبة، بالارتباط مع كفاءة مدخلي البيانات وسرعة عملهم.
- مشاكل الهيئات المحلية مع المساحين: بسبب قلة تعاونهم وتباطؤهم في انجازهم للعمل.
- تحديات قانونية: غياب نظام قانوني فلسطيني يتناسب مع الواقع الحالي (هناك أكثر من 70 قانون وتشريع ناظم لموضوع الأراضي)، مما يترتب عليه اختلاف في الإجراءات والمراحل واختلاف في وسائل حل النزاعات وغيرها.
- النزاعات على الأراضي: خصوصا حق الإناث في الميراث، وتراجع بعض الشركاء في الحقوق عن اتفاقات سابقة فيما بينهم طمعا في تحقيق مكاسب من خلال التسوية، ووجود مساحات كبيرة من الأراضي غير مقسمة على الورثة، والمشاكل على حدود الأراضي، ورفض الأهالي إعطاء مساحات من أجل شق الطرق.
- معوقات مرتبطة بأصحاب الحقوق: واهمها عدم حضور عدد كبير من أصحاب الحقوق للدعاء بأراضيهم، وعدم تعاونهم أثناء عملية المسح، وغياب نسبة مؤثرة من أصحاب الاراضي الذين هم مغتربين خارج فلسطين.
- معوقات مرتبطة بتطبيق التسوية: هناك تعقيدات سياسية وإدارية تصاحب التسوية في مناطق (ج)، او تلك القريبة من جدار الضم والتوسع او من المستوطنات، والصدمات متوقعة مع الإسرائيليين بدرجة كبيرة في ظل مثل هذه المعطيات.
- مشاكل ذات علاقة بمعلومات ومستندات الأراضي: مثل الخلل في مساحات الأراضي وأسماء أصحاب الحقوق، وفقدان السكان لمستندات اثبات الحقوق نتيجة قلة اهتمامه للاحتفاظ بها وبالتالي الحاجة للوقت والجهد والمال لإعادة استصدارها.
- مشكلة أراضي الوقف: وتظهر بوضوح في الخلط بين الوقف الصحيح ووقف التخصيصات، والتباين في الإرث القانوني الناظم للأوقاف عموما.
- تسريب الأراضي لليهود: في عديد الحالات واجهت لجان التسوية اراضي مسربة، وفي أخرى توجهت جمعيات استيطانية بمستندات شراء تطالب بتسجيل أراضي لصالحها.

- تحويل الأراضي لخزينة الدولة: تعقيدات البت في نزاعات مساحات مؤثرة من الأراضي وبالتالي تحويلها لخزينة الدولة، وردة فعل الهيئات المحلية والسكان تجاه ذلك خصوصا وتجاه التسوية عموما، وهو خصوصا في مناطق (ج) يأخذ كذريعة للإسرائيليين في الاستيلاء على الأراضي.
- التعديلات على أملاك الدولة: في العديد من المناطق واجهت لجان التسوية تعديلات واضحة كبيرة وبصور مختلفة على أراضي الدولة، فمثلا في جنين هناك 91 ألف دونم مسجلة لخزينة الدولة ولا يوجد منها على الواقع الا النصف تقريبا. وهو ما استدعى صدور القرار بقانون رقم (22) لسنة 2018م بشأن المحافظة على أراضي وأملاك الدولة.
- الاختلاف بين احكام قانون التسوية والاحكام الواردة في مجلة الاحكام العدلية: خصوصا في موضوع وضع اليد ودوره في الملكية.
- الاحتكام الى لجان الإصلاح بعيدا عن القانون في كثير من القضايا، مما يؤدي الى رفض واعتراض الكثيرين من أصحاب الحقوق على اعمال التسوية.



شكل 2.2: الصعوبات التي تواجه اعمال التسوية (اعداد الباحث بالاستفادة من حن، 2019 وسليمان، 2014 ونعيرات، 2020)

3.1.2.2. القوانين النازمة لتسوية الأراضي:

قبل قيام السلطة الوطنية الفلسطينية، مرت فلسطين بعدد أنظمة الحكم بدأ من الحكم التركي، والإنجليزي، والإسرائيلي للأراضي الفلسطينية المحتلة عام 1948م، ومروراً بالحكم الأردني للضفة الغربية من عام 1948 وحتى عام 1967، وكذلك الحكم المصري لقطاع غزة لذات الفترة المذكورة، ومروراً أيضاً باحتلال إسرائيل لما تبقى من أرض فلسطين التاريخية (الضفة الغربية وقطاع غزة). كل هذه الحقب والمراحل التي مرت على فلسطين خلقت العديد ارث خليط من القوانين، والتي بدورها أدت الى صعوبة التعامل مع ملف الأراضي في فلسطين بكافة مجالاته خصوصاً والتملك والقسمة وإجراء التسوية. ويلاحظ انه لم يتم خلال هذه الفترة التاريخية وضع أساس قانوني بالشكل المطلوب للحفاظ على الأرض، باستثناء الحقبة الأردنية في الضفة والحقبة المصرية في قطاع غزة، والتي عملت على تسوية الأراضي في فلسطين، ولكنها وبكل أسف لم تستمر بسبب الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية والقطاع عام 1967. عرض موجز الإطار العام القانوني النازم لتسوية الأراضي وتسجيلها وإدارتها وفقاً للحقبة الزمنية التي مرت بها فلسطين فيما هو ات:

جدول 1.2: الإطار العام القانوني النازم لتسوية الأراضي وتسجيلها وإدارتها وفقاً للحقبة الزمنية التي مرت بها فلسطين (سليمان، 2014 و الحزماوي، 1998 و الناهي، 1955 و موسى 1979 والبسايطه، 2017 ونعيرات، 2022)

الحقبة	اهم القوانين النازمة لتسوية الأراضي وتسجيلها وإدارتها
العهد العثماني	• قانون تسجيل الأراضي للعام 1858: صدر هذا القانون في (21 نيسان 1858) م وقد بينت مواده الـ (132) أنواع التصرفات الفعلية والقانونية التي يحق للمتصرفين القيام بها. • قانون الطابو الذي صدر في (8 جمادى الثانية 1275هـ، 13 كانون الثاني 1859م)، ففي مواده الـ(33) وضعت الأسس الصحيحة والواضحة للحقوق المتعلقة بالأراضي الأميرية وخاصة فيما يتعلق بتسجيل الحجج والعقود • لائحة التعليمات التي صدرت في (6 شعبان 1276هـ، 1860م) التي أوضحت كيفية التعامل مع عملية تفويض الأراضي وتوزيع سندات التفويض لحين ورود سندات الطابو.
الحقبة البريطاني	• قانون الأراضي العثماني لا زال الأساس النازم للعقار في فلسطين. • قانون تصحيح سجلات الطابو 1920

	• قانون انتقال الأراضي لسنة 1920 • قانون الأراضي المحلولة 1921م • قانون الأراضي الموات 1921م • قانون محاكم الأراضي 1921م • قانون الغابات رقم 61 لسنة 1926م • قانون حق نزع الملكية رقم 28 لسنة 1926
الحقبة الأردنية	• قانون تسوية الاراض والمياه رقم 40 لسنة 1952 • تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 والتعديلات المدخلة عليه • قانون تنظيم المدن والقرى رقم 79 لسنة 1966
الاحتلال الإسرائيلي	• منشور رقم (1)، بشأن تقلد السلطة من قبل جيش الدفاع الإسرائيلي. • الأمر العسكري (59) لسنة 1967 يتضمن حق التصرف في الأراضي الحكومية. • الأمر العسكري رقم (58) بشأن أملاك الغائبين. • الأمر العسكري رقم (544) بشأن أراضي المراعي. • الأمر العسكري رقم (89) بشأن أراضي الحدائق العمومية • الأمر العسكري (1966)، والأمر (239)، والأمر (361) بشأن أراضي المناطق الطبيعية • الأمر العسكري رقم (119) الصادر بتاريخ 1967/9/16 بشأن المناطق الأثرية
	• قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953 • قانون تسوية الاراض والمياه رقم 40 لسنة 1952 • الى قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79 لسنة 1966 • القرار بقانون بشأن سلطة الأراضي رقم 6 لسنة 2010

4.1.2.2. تقسيمات وأحكام الأراضي في فلسطين:

بحسب سليمان (2014)، فإنه وفقاً للمادة الأولى من أحكام قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 المتعلقة بالأراضي، فقد تم تقسيمها الى خمسة أنواع مختلفة، وهي كما يأتي:

أولاً) الأراضي الملك: ويحق للمالك أن يتصرف فيها بكافة أنواع التصرفات العقارية سواء الناقلة لملكية رقبته أو غير الناقلة كالهبة والرهن وغيرها. وقسمت وفق المادة الثانية من القانون الي اقسام اربعة:

- الأرض الملحقة ببني السكن والتي لا تزيد مساحتها على نصف الدونم، وتقع ضمن حدود الهيئات المحلية.
- أراضي اميرية مفروزة وتم تملكها: وهي الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية وملكت تملكها صحيحا بأسماء مالكيها.
- الأراضي العشرية: التي وزعت وملكت للفاتحين عند الفتح.
- الأراضي الخراجية: التي تقرر إبقاءها في يد أهلها غير المسلمين، على أن يدفعوا عنها مبلغا من المال للدولة.

ثانيا) الأراضي الأميرية: وهي الأراضي التي تكون رقبته لبني المال، ويجري إحالتها وتقويضها لأحد من قبل ولي الأمر بناء على طلبه لمدة غير محددة، لقاء معجلة تسمى الطابو يدفعها الطالب للخرينة، ويعطى سند رسمي بذلك. ويحق للمتصرف بأرض أميرية أن ينتفع بها كما يريد، إلا أنه إذا أراد البناء في الأرض أو إذا أراد فراغها إلى آخر، عليه الحصول على إذن من إدارة الطابو، كذلك إذا تركت الأرض دون استعمال لمدة أكثر من ثلاث سنوات بلا عذر فإنها تسقط حقوقه فيها.

ثالثاً) الأراضي الموقوفة: وقسمت الي نوعين:

- أرض موقوفة وقفا صحيحا: إذا كان الواقف مالكا للأرض الموقوفة، أي أن الأرض من نوع الملك، وفي هذه الحالة تكون رقبة الأرض وجميع حقوق التصرف عائدة للجهة الموقوفة لصالحها الأرض.
- موقوفة وقفا غير صحيح: وهو الوقف الذي يقع على أرض أميرية أوقفها السلاطين لجهة من الجهات أو أوقفها غيرهم بإذن سلطاني. والأراضي التي يقع عليها مثل هذا النوع من الوقف لا يجوز بيعها، بل يتم تناقلها بالفراغ، وتكون رقبته ملكا للسلطان. وهذا النوع من الأراضي الموقوفة تجري عليها كافة أحكام الأراضي الأميرية إلا أن أعشارها ورسومها وكل ما يستحق دفعه عنها لجانب الدولة يعود إلى الجهة التي أوقفت عليها.

رابعاً) الأراضي الموات: وهي أراضي بعيدة عن العمران، ليست ملكا لأحد. وفي الوقت نفسه ليست أرضا متروكة. وبموجب قانون الأراضي يتم إحياء الأراضي الموات بإحدى الطريقتين:

- إذن المأمور مجانا.
- بدون إذن المأمور بشرط زراعتها فعلا ودفع المزارع بدلا نقديا (مثل الطابو)، ويعطى له بها سند. ورقبة الأراضي الموات عائدة لبيت المال، وحق التصرف للشخص الذي قام بإحيائها.

خامسا) الأراضي المتروكة: وهي أراضي قريبة من العمران تترك لاستعمال الأهالي، وتعتبر ملكا لهم جميعا، ولا يجوز بيع أو شراء أو زراعة هذا النوع من الأراضي أو التصرف فيها إلا بالانتفاع وبشرط أن يكون عاما لجميع أهالي المنطقة.

5.1.2.2. أطراف التسوية في مدينة دورا:

بحسب دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية المعدة من قبل هيئة تسوية الأرض والمياه (2018)، الاتية هم أطراف عملية التسوية عموما، في دورا خصوصا:

- هيئة التسوية: مؤسسة عامة، كانت ضمن هيكلية سلطة الأراضي حتى 2016، وتقرر انشاءها بصورة مستقلة باسم هيئة تسوية الأراضي والمياه بموجب قرار (7) لسنة 2016 تسعرا لإنجاز اعمالها. مهمتها الأساسية تسوية أراضي دولة فلسطين من خلال تطوير البيئة القانونية والتقنية وإنجاز المساحات والتسويات الميدانية للأراضي وما عليها من عقارات ومصادر مياه. وينوب عنها دائرة تسوية دورا والتي تمثل هيئة التسوية في منطقة التسوية، وتعمل على اعداد المكاتب والفرق الميدانية، وإنجاز اعمال التسوية وفق إجراءاتها القانونية، والتوعية بالتسوية واحميتها واجراءاتها والمستندات اللازمة وكافة ما يتعلق بها، ومحاولة حل اية خلافات ومنازعات على الحقوق قبل احالتها للجان الإصلاح ومحكمة التسوية.
- محكمة التسوية: محكمة شكلت وفق المادة (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952)، وتتمثل صلاحية محكمة تسوية الأراضي في المعالجة القانونية لكافة الأمور ذات العلاقة الأراضي وما يترتب عليها من منازعات.
- الهيئات المحلية (بلدية دورا): المشاركة مع مأمور التسوية ولجان المعرفين والإصلاح في فصل الحدود النهائية لمنطقة التسوية، وحدود التجمع عن التجمعات المجاورة. وتقديم المخططات والمعلومات المساندة لفرق التسوية، ونشر اعلان التسوية، والتوقيع على أي وثائق خاصة بالتسوية (مثل لوائح الادعاء وغيرها)، وتحديد لجان المعرفية وتشكيل لجان الإصلاح من عائلات المنطقة، والتوعية بالتسوية واهميتها واجراءاتها والمستندات اللازمة وكافة ما يتعلق بها.

- المكاتب الهندسية: انجاز كافة الاعمال المساحية المطلوبة للتسوية.
- مكاتب المحامين: انجاز كافة المعاملات والتدخلات القانونية ذات العلاقة بالتسوية، وما يترتب عليها من أمور قانونية في محاكم التسوية.
- ضريبة الأملاك: وقف معاملات تغيير التصرف، وتزويد هيئة التسوية بنسخة عن جدول دافعي الضرائب، واعداد احواض التخمين لغايات دفع الضرائب داخل حدود البلديات وفق قانون تحدي الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953.
- سلطة الأراضي: المصادقة من قبل دائرة المساحة في السلطة على مخطط المساحة المعد من قبل مساح مرخص، ووقف كافة معاملات التسجيل في المنطقة، والايجاز للإدارة العامة لأملاك الدولة للوقوف على ارض الدولة وتحديد لها على خرائط الأساس.
- أصحاب الحقوق: المؤسسات الرسمية (وزارة التربية والتعليم، وزارة الأوقاف الإسلامية، وزارة الزراعة) او الافراد والمؤسسات والجمعيات: الوقوف على رقبة الأرض وتقديم ادعاءاتهم بالحقوق واستكمال ما يتوجب وفق إجراءات التسوية وصولاً للتسجيل النهائي.
- مجلس القضاء الأعلى: تعيين قاضي محكمة التسوية.
- الجامعات والمؤسسات التنموية: التوعية بالتسوية واحميتها واجراءاتها والمستندات اللازمة وكافة ما يتعلق بها
- وزارة الخارجية: تعميم امر وإعلان التسوية على السفارات والقنصليات والممثلات في الخارج
- لجنة المعرفين ولجنة الاصلاح: لجنة المعرفين: لجنة تحدد الهيئة المحلية من السكان المحليين الثقات لدى المجتمع المحلي، لديهم المعرفة بالمالكين وحدود الملكيات. لجنة الاصلاح: لجنة تشكلها الهيئة المحلية بالتعاون مع هيئة التسوية للعمل على تجنب النزاعات وحلها قبل تفاقمها. والمشاركة مع مأمور التسوية والهيئة المحلية في فصل الحدود النهائية لمنطقة التسوية، وحدود التجمع عن التجمعات المجاورة.

6.1.2.2. تكاليف اعمال التسوية:

بحسب حن (2019)، هناك تكاليف متنوعة المصادر تترتب على اعمال التسوية، أهمها الاتي:

- تكاليف الموارد البشرية: هناك حاجة الي عدد كبير من فرق العمل لإنجاز اعمال التسوية المختلفة في كافة مراحلها، وهو ما يترتب عليه تكاليف مؤثرة.
- تكاليف مسح الاحواض والمناطق: هناك الكثير من العمل المساحي لتحديد مناطق التسوية، ووضع الحدود بين قطع الاراض وغير ذلك.

- اجرة المقرات والمكاتب: في كل منطقة يخطط لتسوية أراضيها تتولد الحاجة الي مقار ومكاتب تكون قريبة من المواطنين ومجهزة لاستخدام وخدمة فرق العمل.
- كلفة حل النزاعات: تتولد عن اعمال التسوية نزاعات مختلفة، وهو ما يحتاج الكثير من الجهد والمال لحلها (خصوصا بالطرق القانونية).
- تكاليف التنقل: تحتاج فرق العمل والمواطنين الى دوام التنقل من والى منطقة التسوية والى مكاتبها ومقراتها، وهو ما يحتاج الى الكثير من المال.
- تكاليف متابعة شؤون التسوية: لمتابعة أمور التسوية كمواطنين لا بد من انقطاعهم عن أعمالهم، وذلك لأيام عمل غير معلومة كل وفق املاكه ومساحتها، ووفق ما يترتب من نزاعات وغيرها.
- تكاليف استصدار بدل فاقد للمستندات: العديد مان المواطنين نتيجة اهمالهم واستهتارهم بأهمية مستندات الملكية لا يحفظونها بالشكل المناسب وهو ما يترتب عليه استصدار بدل فاقد.

2.2.2. التنمية المستدامة:

نتيجة للتخوف الحقيقي من نفاذ الموارد البيئية وتراكم مختلف أنواع النفايات على نحو يهدد بتحول الكرة الأرضية الى مكب نفايات موسع، ونتيجة لتزايد الوعي البيئي الانساني على كافة الأصعدة العالمية والدولية والمؤسسية والفردية، تحول الانسان من فهمه التقليدي للتنمية الى مفهوم أكثر استدامة وحفاظا على البيئة ومواردها أصطلح عليه بالتنمية المستدامة. والتنمية المستدامة مفهوم شائع الاستخدام في الأدب التنموي المعاصر، ولكن تعددت تعريفاته والرؤى حوله، وذلك نتيجة لاختلاف آراء العلماء والمؤسسات التي تناولته، فمنهم من يحسره في البعد البيئي والمناخي، ومنهم من ينظر اليه نظرة موسعة تشمل الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية (أبو جامع، 2017).

ولقد جاء التبلور لعلمي لمفهوم التنمية المستدامة لأول مرة عام 1987 في تقرير اللجنة العالمية للبيئة والتنمية والذي يعرف بتقرير برونتلاند المعنون ب "مستقبلنا المشترك". والذي عرفها بانها تلبية حاجات وطموحات المجتمع الراهنة دون المساس بحقوق واحتياجات الأجيال القادمة (اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، 1989).

وعرفها مؤتمر قمة الأرض الذي عقد في ريو دي جانيرو عام 1992، بانها ضرورة انجاز الحق في التنمية بما يحقق الاحتياجات التنموية والبيئية الحاضرة والمستقبلية على نحو متساو (الأمم المتحدة، 1993).

ما سبق يعكس النظرة الموسعة للتنمية المستدامة، اما على الصعيد المصغر فيمكن القول بان التنمية المستدامة، ارتقاء بواقع المجتمع اجتماعيا واقتصاديا مع الحفاظ على البيئة والموارد عبر أنشطة إنسانية هادفة.

1.2.2.2. ابعاد التنمية المستدامة:

للتنمية المستدامة ثلاثة ابعاد رئيسية، لكل منها مجموعة عناصر فرعية، متداخلة ومتراكبة حتى انه يمكن التعامل معها على انها منظومات فرعية لمنظومة التنمية المستدامة. وهذه الابعاد هي: البعد الاقتصادي والبعد الاجتماعي والبعد البيئي. عرض موجز للأبعاد وعناصرها في الجدول (2.2).

جدول 2.2: الابعاد الأساسية للتنمية المستدامة وعناصرها الفرعية وترابطها مع غيرها من الابعاد (غنيم وأبو زنت، 2008 وحسونة، 2013).

البعد	عناصر التنمية ومضامينها	الترابط مع الابعاد التنموية الأخرى	العناصر الفرعية للبعد التنموي
الاقتصادي	النمو الاقتصادي: يستهدف تحقيق أقصى زيادة ممكنة لدخل المجتمع، والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية نحو محاربة الفقر، ويجب إيلاء الأولوية لتلبية الاحتياجات الأساسية لفقر العالم.	النظام المستدام اقتصاديا: نظام منتج للسلع والخدمات باستمرار، محافظ على توازن اقتصادي بين الناتج العام والدين العام، ويمنع تسبب السياسات الاقتصادية في أحداث اختلالات اجتماعية	النمو الاقتصادي المستدام، كفاءة رأس المال، اشباع الحاجات الأساسية، والعدالة الاقتصادية
الاجتماعي	العدالة الاجتماعية: جوهرها العلاقة بين الطبيعة والبشر، وتحسين سبل الحصول على الخدمات الأساسية الصحية والتعليمية، والارتقاء بمستوى المعيشة، والوفاء بالحد الأدنى من معايير الأمن، واحترام حقوق الإنسان والتنوع والتعددية، وتحقيق المشاركة المجتمعية الفعلية في صنع القرار.	النظام المستدام اجتماعيا: نظام قادر على تحقيق العدالة في التوزيع، وإيصال الخدمات الاجتماعية كالصحة والتعليم إلى محتاجيها، والمساواة في النوع الاجتماعي، والمحاسبة السياسية، والمشاركة الشعبية.	المساواة في التوزيع، والحراك الاجتماعي، والمشاركة المجتمعية، والتنوع الثقافي، استدامة المؤسسات
البيئي	حماية البيئة: يتعلق بالحفاظ على	النظام المستدام بيئيا: نظام يحافظ على	النظم الايكولوجية،

الطاقة، والتنوع الحيوي، والإنتاجية البيولوجية، القدرة على التكيف	الموارد الطبيعية من الاستغلال الجائر، ويضمن حماية التنوع الحيوي واللاتزان الجوي وإنتاجية التربة والأنظمة البيئية.	سلامة الموارد المادية والتنوع الحيوي والنظم البيئية من الاستغلال الجائر والتلوث والتدهور، وتأهيل وتحسين حالة المتدهور منها قدر الإمكان.	
--	---	---	--

2.2.2.2. اهداف التنمية المستدامة:

في العام 1987 حددت الأمم المتحدة اهداف التنمية المستدامة بتحقيق النمو الاقتصادي والعدالة والتنمية الاجتماعية وترشيد استخدام الموارد وحفظها للأجيال القادمة. فالأهداف الرئيسة للتنمية المستدامة هي: الناس، وكوكب الأرض، والعيش بكرامة، والرخاء، والعدل. جدول (3.2) يعرض اهم اهداف التنمية المستدامة تفصيلا:

جدو 3.2: اهم اهداف التنمية المستدامة (بوزيدي ولحلوي، 2020 وأبو النصر ومحمد، 2017 وبن إبراهيم، 2015):

الهدف	تفصيل
تلبية الاحتياجات وتحسين نوعية الحياة	انهاء الفقر والجوع وتأمين الغذاء مع التركيز على الصحة وجودة التعليم، وإتاحة خدمات البنية التحتية من مياه وصرف صحي وطاقة حديثة ونظيفة، واحداث تغيير مستمر في حاجات وأولويات المجتمع نحو تحقيق التوازن بين التنمية الاقتصادية والسيطرة على المشاكل البيئية.
تحسين الانتاج ووسائله وموارده	تعزيز النمو الاقتصادي والتوظيف المنتج للقادرين على العمل بلا استثناء، وتحقيق تصنيع مستدام وتبني الابداع وبناء مدن امنة وإنسانية مستدامة، ورفع مستوى الكفاءات المجتمعية والمؤسسية نحو صياغة وتنفيذ سياسات تنموية ناجعة حاضرا ومستقبلا.
تقليل الفجوة وتحقيق التوافق والشاركة	تحقيق مزيد من العدالة للفئات الأكثر حرماناً أو المعرضة للخطر في المجتمع، وتحقيق المساواة بين الجنسين مع تمكين المرأة والشباب، وتقليل عدم المساواة داخل الدول وبينها، وتعزيز السلام الدولي والعدالة للجميع والمساءلة على جميع المستويات، وتحفيز وتدعيم المشاركة الفردية والجماعية والمجتمعية في احداث التغيير المطلوب للتنمية

المستدامة.	
احترام البيئة الطبيعية واستغلال وإدارة مواردها بعقلانية	استهلاك عقلاني لموارد الطبيعة وتخصيصها بالصورة الامثل والحفاظ على الأنهار والبحار والمحيطات والغابات والتنوع الحيوي، واتخاذ كافة التدابير لمنع التلوث والاحتراز ولتحسين المناخ..
تعزيز الوعي والجاهزية المجتمعية في مجال البيئة	مشاركة الافراد في اعداد البرامج التنموية وتقييمها وتنمية احساسهم بمشكلات البيئة، ورفع الوعي بأهمية التكنولوجيا في تحسين نوعية حياتهم

في عام 2015 اعتمدت الأمم المتحدة 17 هدفا للتنمية المستدامة (SDGs)، كجزء من جدول أعمال عالمي جديد بشأن التنمية المستدامة، باعتبارها دعوة عالمية وخطة لتحقيق مستقبل أفضل وأكثر استدامة للجميع، عبر التصدي للتحديات العالمية التي يواجهها الجنس البشري، بما في ذلك التحديات المتعلقة بالفقر وعدم المساواة وتغييرات المناخ وتدهور البيئة والازدهار والسلام والعدالة بحلول عام 2030. ولقد جاءت الأهداف السبعة عشر مترابطة ومتكاملة إدراكا بأن العمل في مجال ما سيؤثر على النتائج في مجالات أخرى. قائمة بأهداف التنمية المستدامة ال 17 تظهر ادناه (البنك الدولي، 2018):

- الهدف 1: اقضاء على الفقر بجميع أشكاله
- الهدف 2: القضاء على الجوع وتوفير الأمن الغذائي والتغذية المحسنة وتعزيز الزراعة المستدامة
- الهدف 3: ضمان تمتّع الجميع بأنماط عيش صحية وبالرفاهية في جميع الأعمار.
- الهدف 4: ضمان التعليم الجيد المنصف والشامل للجميع وتعزيز فرص التعلّم مدى الحياة للجميع.
- الهدف 5: تحقيق المساواة بين الجنسين وتمكين كل النساء والفتيات.
- لهدف 6: ضمان توافر المياه وخدمات الصرف الصحي للجميع.
- الهدف 7: ضمان حصول الجميع بتكلفة ميسورة على خدمات الطاقة الحديثة الموثوقة المستدامة.
- الهدف 8: تعزيز النمو الاقتصادي المطرد والشامل للجميع والمستدام، والعمالة الكاملة والمنتجة، وتوفير العمل اللائق للجميع.
- الهدف 9: إقامة بني تحتية قادرة على الصمود، وتحفيز التصنيع الشامل للجميع والمستدام، وتشجيع الابتكار.

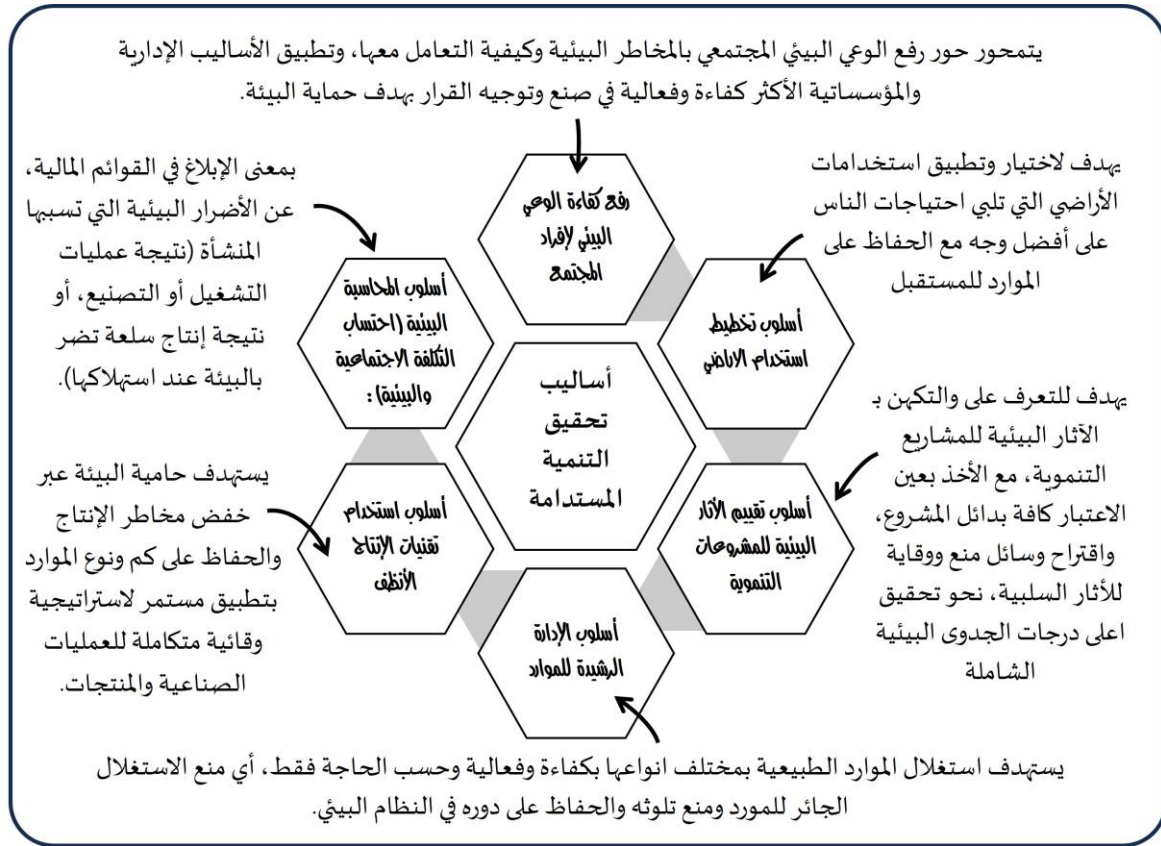
- الهدف 10: الحدّ من انعدام المساواة داخل البلدان وفيما بينها.
- الهدف 11: جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وأمنة وقادرة على الصمود ومستدامة.
- الهدف 12: ضمان وجود أنماط استهلاك وإنتاج مستدامة.
- الهدف 13: اتخاذ إجراءات عاجلة للتصدي لتغير المناخ وآثاره.
- الهدف 14: حفظ المحيطات والبحار والموارد البحرية واستخدامها على نحو مستدام لتحقيق التنمية المستدامة
- الهدف 15: حماية النظم الإيكولوجية البرية وترميمها وتعزيز استخدامها على نحو مستدام، وإدارة الغابات على نحو مستدام، ومكافحة التصحر، ووقف تدهور الأراضي وعكس مساره، ووقف فقدان التنوع البيولوجي
- الهدف 16: السلام والعدل والمؤسسات.
- الهدف 17: تعزيز وسائل التنفيذ وتنشيط الشراكة العالمية من أجل التنمية المستدامة.

بالتدقيق في الأهداف أعلاه يمكن ملاحظة:

- علاقة مباشرة للتسوية ومرتباتها في عديد الأهداف مثل الهدفين (1 و2)، فالتسوية تربط أصحاب الحق بالأرض وتعزز الاستثمار فيها، وزيادة إنتاجيتها مما يساهم في القضاء على الفقر ويوفر امنا غذائيا للفرد ويعزز من الزراعة المستدامة.
- وعلاقة بالهدف (5)، فتسجيل الأراضي يحفظ حقوق الاناث ويساعد على مساهمة أكبر لهن في التنمية، نحو تحقيق المساواة بين الجنسين.
- وعلاقة بالهدف (8)، فالتسوية تساهم في استثمار أمثل للأرضي، وتشجيع العمالة الامهر والاميز في الاستثمار بالأرض في أوجه انتاج أفضل.
- ولا يمكن تجاهل علاقة التسوية بالأهداف 10 و11 و16). كل ما سبق يشير الى دور وطني وتنموي بمختلف الابعاد للتسوية (الاقتصادية والاجتماعية والبيئية) في حياة المجتمع لتجسي الأراضي ولأمن الحياة.

3.2.2.2. أساليب تحقيق أهداف التنمية المستدامة:

أهم أساليب تحقيق أهداف التنمية المستدامة، وشروحات حولها يعرضها شكل (3.2):



شكل 3.2: أساليب تحقيق أهداف التنمية المستدامة (أعدا الباحث بالاستفادة من الحرير (2018) و (FAO, 1993). و (قنام، والبيطار، 2015) و (المحاسب، 2021) و (ومسعود، 2018)).

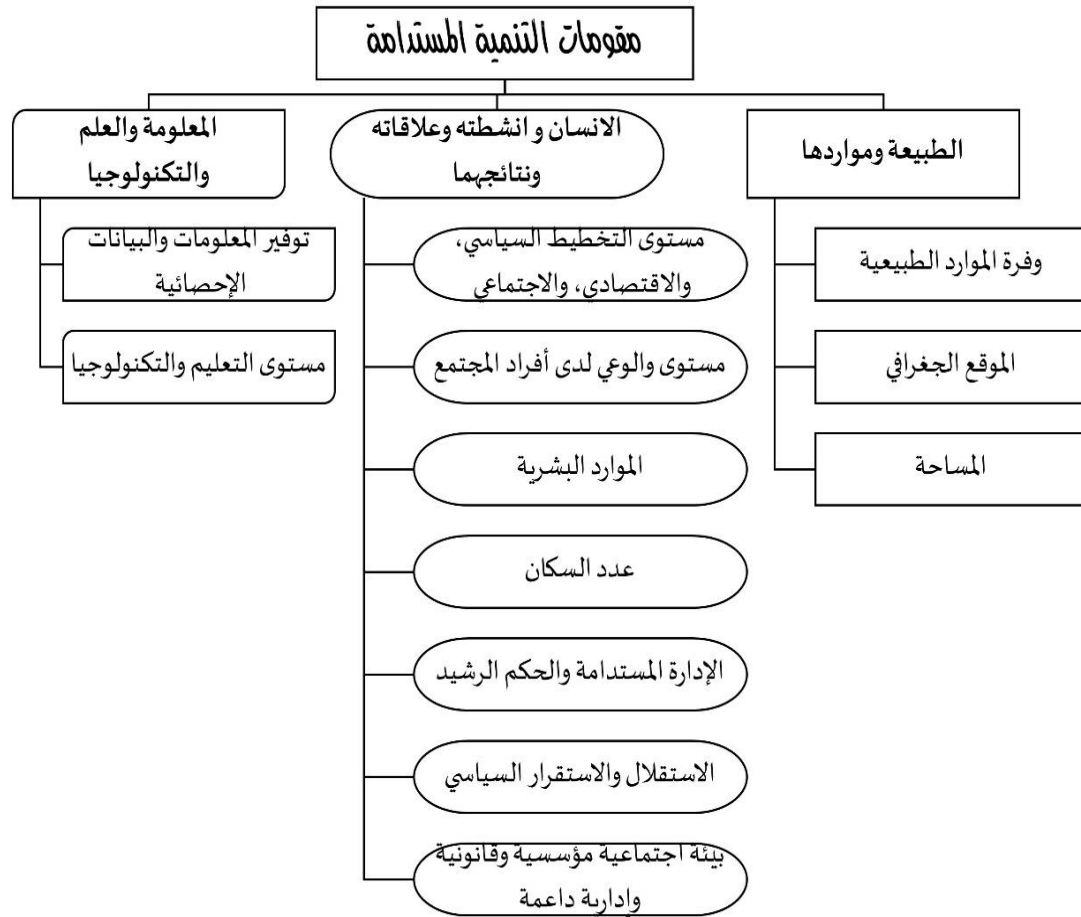
الحفاظ على كم ونوع الموارد والبيئة، والاهتمام بتأهيل الكادر البشري ورفع كفاءته وبناء حكم وإطار تنظيمي للعلاقات المجتمعية قائم على الحوكمة الرشيدة، هي أسس كفيلة بتحقيق التنمية المستدامة.

4.2.2.2. مقومات التنمية المستدامة:

ولضمان استمرارية عملية التنمية في المجتمع لا بد من توفر مقومات (شكل 4.2)، تمثل الاتية أهمها (قنام والبيطار، 2015 و غروف، 2019 وأبو النصر ومحمد، 2017):

- الطبيعة ومواردها: واهم ملامح هذا المقوم تتمثل وفرة الموارد الطبيعية، التي توفرها وسلامتها من الاستغلال الجائر والتلوث (كما ونوعا) هي ضمان استمرار العملية التنموية. والمساحة التي توفر إمكانية للتخطيط السليم لمواقع المشاريع التنموية، وتقليل الكثافة السكانية بما يعني

ضغط أقل على كم ونوع الموارد. والموقع الجغرافي التي يعني بالحد الأدنى المناخ، والتربة، والهطول، والتنوع الحيوي، طرق المواصلات، والمسافات بين الدول وغيرها.



شكل 4.2: مقومات التنمية (اعداد الباحث بالاستفادة من قنام والبيطار، 2015 وغروف، 2019 وأبو النصر ومحمد، 2017).

- الانسان وانشطته وعلاقاته ونتائجها: واهم ملامح هذا المقوم تتمثل في عدد السكان والذي يعكس وفرة الأيدي العاملة وتنوع الخبرة والقدرة على حماية الموارد. والموارد البشرية فتوفر الكوادر المتعلمة والمدربة والخبرة دعامة قوية للتنمية واستفادة بالطاقات المتحفزة للتغيير وهم الشباب وتفعيل طاقات معطلة كليا او جزئيا الا وهي النساء. ومستوى الوعي لدى أفراد المجتمع بما يعني وضوح في تحديد المشكلات والأولويات ومشاركة شعبية وجاهزية للتغيير واستثمار لجهود القيادات المحلية. ومستوى التخطيط السياسي والاقتصادي والاجتماعي بما يعني خطط تنموية استراتيجية. وبيئة اجتماعية مؤسسية وقانونية وإدارية داعمة عبر مجتمع

يسوده السلم الاجتماعي مجتمعي ومؤسسيا ويسوده قانون رشيد متكامل ناظم لمختلف نواحي الحياة بعيدا عن تدخلات ومعيقات التقاليد والعادات. والاستقلال والاستقرار السياسي بما يسمح بحسن استثمار موارد المجتمعات (المالية والبشرية) في الأوجه التي تخدم رفاهية المجتمع وتحسين مستوى حياة افراده. والإدارة المستدامة والحكم الرشيد بما يضمن حسن الانتماء للجميع والاستعداد للمشاركة في الجهود الإنتاجية والتنمية بكل طاقة ممكنة.

- المعلومة والعلم والتكنولوجيا واهم ملامح هذا المقوم تتمثل فيما توفير المعلومات والبيانات الإحصائية (قواعد بيانات متحركة حديثة) والتي يعني توفرها حول الإشكالات البيئية والأولويات المجتمعية أساساً للقرار التنموي السليم. ومستوى التعليم والتكنولوجيا والذي يعني الحداثة والتقدم والنظافة التكنولوجية واستخدام تطبيقات الطاقة المتجددة بما يعني توافق اقتصادي-بيئي قانوني وهو أساس الاستدامة.

5.2.2.2. التحديات التي تواجه التنمية المستدامة:

تواجه التنمية تحديات على المستوى العالمي، وأخرى على مستوى الدول، وأخرى محلية. أهم هذه التحديات مبين فيما هو ات:

1.5.2.2.2. التحديات على المستوى العالمي:

تواجه التنمية المستدامة تحديات على المستوى العالمي، فيما يأتي أهمها (الحرير، 2018 والحسن، 2011 وفتح الله، 2018):

- الزيادة السكانية المطردة: من متربباتها تنامي الطلب والتنافس على الموارد البيئية، والتوسع العمراني على حساب الأرض الزراعية، وإنتاج المخلفات.
- تحديات بيئية: مرتبطة بوفرة الموارد الطبيعية كما ونوعا، كنواتج لتغير المناخ وثقب طبقة الأوزون والتلوث بمختلف اشكاله.
- غياب الاستقرار: الحروب والنزاعات بمختلف مستوياتها، تمثل هدر وضياح للموارد والمجهودات، وتدمير للبنى التحتية وخسارة للموارد البشرية، وغياب الامن والسلام.
- ظاهرة العولمة: هيمنة مؤسسات عالمية على اقتصاديات الدول، وما يترتب عنها من تدهور سريع في مجالات البيئة والموارد الطبيعية وحقوق الإنسان والامن الغذائي والسكان والبطالة والنسيج الاجتماعي.

- الفقر والامية: الفقر يعني عدم القدرة على تلبية الاحتياجات وتدهور مستوى الخدمات، واما الامية فتعني عدم امتلاك المهارات والعلم والمعرفة والخبرة لإدارة الموارد البيئية بشكل مستدام.
- التصحر: ضعف القدرة على توفير الغذاء، كنتيجة لتدهور التربة وتناقص مساحة الأراضي المنتجة.
- تقاوم ازمة مياه الشرب: المشكلة ليست فيما يتوفر من كم ونوع المياه فقط، ولكن في سوء ادارتها وتوزيعها.
- ارتفاع معدلات انقراض التنوع الحيوي عموما: فقدان لمصادر الغذاء، ولوظائف بيئية لا متناهية، بما يهدد النظام البيئي للأرض.
- عدم ادماج تكاليف التأثيرات البيئية: العديد من الدول الصناعية ذات الاستدامة العالمية لا تأثيرات ملوثة للبيئة خارج حدودها، ولكنها لا تأخذها بعين الاعتبار.
- تغيير خصائص الثقافة الاقتصادية السائدة عالميا: الاعتقاد بان الموارد موجودة بشكل لا محدود وأنها غير قابلة للنفاذ، يسهم م بشكل مباشر في زيادة حدة المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

2.5.2.2.2. التحديات على مستوى الدول:

بحسب غانم (2013) وقنام والبيطار (2015) و Benneh, et. al (1996) هناك الكثير من المعوقات السياسية والاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية للتنمية، وأهمها

- المعوقات السياسية: التغييرات المتكررة في الحكومات تتسبب في التضارب في السياسات وبرامج التنمية ونقص الاستمرارية في أنشطتها، كما ان عدم الاستقرار والاستقلال السياسي والتبعية الاستعمارية جميعها تعني عدم تحكم بالموارد الطبيعية، وغياب التخطيط السليم، وغياب القوانين والتشريعات الوطنية والواقعية.
- عوائق حكومية وغياب الحكم الرشيد: غياب الإرادة السياسية وضعف الهياكل المؤسسية، معناه توجهات رسمية غير داعمة للتنمية، وتكاسل وسلبية، وازدواجية في العمل، وإنتاجية منخفضة، والافتقار إلى المشاركة الشعبية في صنع القرار، والفساد المالي والإداري وغيرها.
- القصور في السياسات والاستراتيجيات غير المناسبة: اعتماد نهج وخطط غير متكاملة وغير شاملة لجميع التخصصات والقطاعات، واستراتيجيات لا تضمن الحفاظ على الموارد.
- القصور في الدعم القانوني والتشريعي لبرامج التنمية: غياب الحوافز الاقتصادية والقوانين والتشريعات الداعمة لمشاريع التنمية التي تحظى فيها البيئة والمحافظة على الموارد بالأولوية.

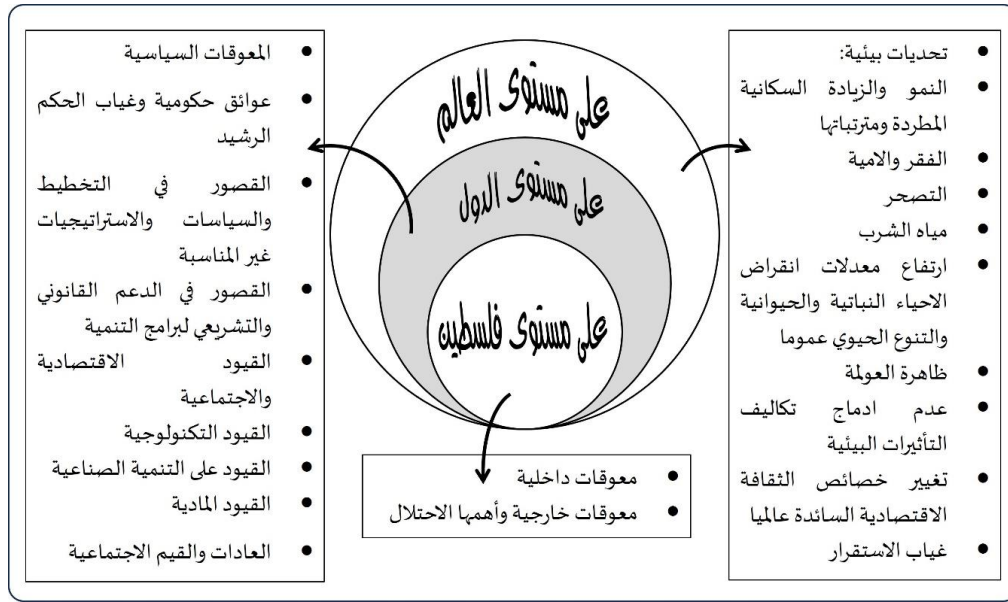
- القيود الاقتصادية والاجتماعية: غياب التمويل والاستثمار والقصور في التعليم والتدريب، والافتقار إلى التوعية والتثقيف الفعال يعطل للتنمية.
- العادات والقيم الاجتماعية: كالزواج المبكر، والذكورية في التوريث والقيادة، وحرمان الإناث من التعليم وحقوق الميراث، مما يسبب غياب العدالة الاجتماعية، وتعطيل موارد بشرية كان بإمكانها أن تكون أكثر إنتاجية..
- القيود التكنولوجية: الافتقار للمعارف والتكنولوجيا وعدم توظيف المعارف العلمية والتقنيات المناسبة في الحفاظ على الموارد الطبيعية وإدارتها ومعالجتها والاستخدام الرشيد لها.
- القيود على التنمية الصناعية: كتلك المرتبطة بتوفر الكادر المؤهل والمتعلم والمدرّب والخبير، وتوظيف التكنولوجيا النظيفة والمعارف الحديثة في الإنتاج وإدارة الموارد، وتوفر الموارد المالية، ووفرة كمية للموارد البيئية وبنوعية جيدة بعيدا عن التلوث والتدهور.
- القيود المادية: وتشمل الظروف المناخية غير المواتية كفترات الجفاف، والقيود الاجتماعية والاقتصادية كنقص العمالة، والقيود التكنولوجية والتقنية بالاعتماد على المعدات المستوردة.

3.5.2.2.2. التحديات على مستوى فلسطين:

هناك معوقات إضافية للتنمية المستدامة مرتبطة بالواقع الفلسطيني، يتمثل أهمها فيما يأتي (قnam والبيطار، 2015)،

- معوقات داخلية: وهي معوقات مرتبطة بالمتاح من الموارد للفلسطينيين وبواقعهم القانوني والمؤسسي، ومن أمثلتها: ضيق مساحة الأرض المتوفرة للمشروعات التنموية، والنقص الطبيعي في الموارد البيئية ومصادر المياه، والتكاسل والتواكل والازدواجية، وضعف النظام التشريعي والقانوني بالاعتماد على تشريعات من حقبة سابقة لا تتسجم والواقع الفلسطيني الحالي وغيرها.
- وأما الخارجية ويقف على رأسها الاحتلال الإسرائيلي وممارساته العنصرية تجاه الفلسطينيين، فهو المسيطر على الاقتصاد الفلسطيني، والمياه والكهرباء، والطرق، والاتصالات والتكنولوجيا، ويمارس الإغلاق الشامل وفصل المحافظات والحوازر، وتجميد المناطق الصناعية والتجارية على خطوط التماس، وكذلك الاقتصاد الفلسطيني مربوط بالكامل بالاقتصاد الإسرائيلي، ولا يسمح الاحتلال بإقامة مؤسسات مالية فلسطينية.

ايجاز للتحديات بمختلف مستوياتها يعرضها شكل (5.2).



شكل 5.2: تحديات التنمية المستدامة (من اعداد الباحث بالاستفادة من الحرير، 2018 والحسن، 2011 وفتح الله، 2018 وغانم، 2013 وقنام والبيطار، 2015).

3.2.2. الجدوى التنموية لتسوية الأراضي:

الأرض أهم مورد للمجتمع، وتسجيل الأراضي يساهم بشكل مباشر في تحسين الإدارة العامة وإدارة الأراضي، حيث يوفر معلومات مهمة لكل قطعة ارض والتي تعد واحدة من أهم الأصول، خاصة عندما تتطلب عمليات التطوير استخداماً مكثفاً للمناطق النادرة من الأرض (Hepperle. et al, 2017). وهناك العديد من الفوائد والانعكاسات لتسجيل الأراضي اعتماداً على الظروف السائدة في الدولة ونوع نظام تسجيل الأراضي المتبنى، ومن هذه الفوائد والانعكاسات.

1.3.2.2. الانعكاسات الاقتصادية:

لعملية التسوية وتسجيل الاراض العديد من المنافع والانعكاسات الايجابية على المجتمع افرادا ومؤسسات واهمها (Schaefer & Schaefer, 2014) و (Feder, 1988) و (Mukarage, 2016) وحن (2019) وتميم، 2013 وقنيبي، 2022):

- ارتفاع سعر الأرض أو قيمة استئجارها: التسوية تساعد على تحقيق امن الحيازة، والاستثمار الامن في الأرض وانخفاض تكاليف النزاعات حولها، مما يعود بزيادة الطلب عليها وبالتالي ارتفاع سعرها وقيمتها

- تشجيع على الاستثمار طويل الأمد في الأرض: امن الحياة يحفز على الاستثمار التكميلي والتحسينات كإعداد الأرض للزراعة والانشاءات وغيرها.
- زيادة الطلب على الأرض لأغراض الاستثمار: المستثمر يتجنب المخاطر ما أمكن والحياة الامنة تقلل المخاطر الى حد مؤثر، مما يدفع بحو الاستثمار بمختلف اشكاله في الارض.
- زيادة فرص الاقتراض باستخدام الأرض كضمان وتسهيل الحصول على تسهيلات بنكية: الاقتراض الرسمي اقل كلفة من الاقتراض غير الرسمي وهو ما يوفره التسجيل الرسمي للأرض، كمان ان التسجيل الرسمي يعطي المقرض الإحساس بالأمان وبأن حقه مضمون.
- سيولة الأرض: تسجيل الأرض رسميا يسهل بيع وتأجير وتبديل او حتى رهن الأرض.
- تحفيز سوق الأراضي: توفير امن الحياة يزيد الطلب على الأرض ويزيد الاستثمار فيها وبالتالي يرفع انتاجيتها ويرفع اجور العمالة فيها، مما يدفع بالعمالة الماهرة نحوها، كذلك تسهم الحياة الامنة في خلق سوق أراضي (بيع وشراء) امن بعيد عن الغش.
- زيادة دخل الاسرة: الممتلكات غير المسجلة تحتاج حماية من التعديات، والتسجيل يسمح بإعادة تخصيص وقت وجهد القائمين على الحماية في اوجه انتاجية، كمان ان الاحساس بأمن الحياة يدفع نحو بذل مجهود أكبر من العامل في الأرض الي يملكها عن عمله في ظروف اقل امنا.
- التشجيع على البناء خارج مراكز التجمعات: مما يوسع الاستثمار في الخدمات العامة والبنية التحتية (طرق، شبكات مياه وكهرباء)
- توسيع الايرادات العامة (توسيع القاعدة الضريبية): التسوية تسمح بحسن تخمين الأرض وبمعلومات دقيقة حول الملكيات الخاضعة للضريبة ومساحتها، ومتابعة أفضل لنقل الملكيات.
- تحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية: التسوية توفر قاعدة معلومات متكاملة حول الاملاك والمالكين وهو ما يسهل جباية بدل الخدمات.
- التسوية تقلل بشكل مؤثر تكاليف حل النزاعات (القانونية، البديلة) المتعلقة بالأراضي.
- جذب استثمارات المغتربين للوطن، بعد تثبيت حقوقهم في اراضيهم.
- التسوية تسمح بإزالة الشيوخ عن الملكيات وبالتالي تسمح بالاستثمار فيها.

2.3.2.2. الانعكاسات الاجتماعية:

تتحقق العديد من المنافع الاجتماعية للمجتمع نتيجة اعمال التسوية، واهمها (Schaefer & (2014) و(Feder & Nishio, 1998) و(Shoman, 2020) و(شحادة، 2020) و(قنيبي، 2022) و(نعيرات، 2020):

- تطوير الخدمات العامة: التسوية تحفز المواطنين على التوسع بعيدا عن مراكز التجمعات، وهذا بدوره يحفز الهيئات المحلية على توسيع الخدمات العامة والبنى التحتية، ويوفر لها عوائد (جباية بدل خدمات) تساعد على ذلك.
- حماية في مواجهة الإسرائيليين: التسوية تحافظ على هوية الأرض بمنع تسريبها الى الإسرائيليين، ومنع التزوير الذي يمارسه الإسرائيليين للسيطرة على الأرض،...الخ.
- الحفاظ على السلم الأهلي: تقليل التعديات على الأراضي وحل النزاعات المترتبة عليها، وتثبيت حقوق المرأة في الميراث (حصر واضح لحقوق الموروث، ...)، والقضاء على التحايل في معاملات الأراضي (بيع وشراء)،...الخ. بحسب ماس (2013) ربع القضايا المنظورة امام المحاكم الفلسطينية هي قضايا منازعات أراضي.
- تحسين علاقة المواطن بالجهة الرسمية: إيجاد نظام ثابت لتسجيل قطع الأراضي يحقق عدالة اجتماعية امام القانون، وزيادة ثقة الجمهور بأحكام قضايا الأراضي.
- أمن حيازة أكبر للمالكين: إحساس المالك بالطمأنينة بعيدا عن الاعتراضات عند التصرف بأرضه، وزيادة معرفته بمعلومات أرضه (المكان، المساحة، ...)، وتثبيت ملكية الغائبين لأراضيهم، تعزيز المكانة الاجتماعية لمالكي الأراضي، وتعزيز ارتباط المالكين بالأرض.
- حماية أراضي الدولة: بمنع تعديات الافراد عليها بمختلف الاشكال، وزيادة فرص الهيئات المحلية في استملاك الأراضي للمرافق العامة.
- التسوية تساعد على تحسين تخطيط استخدامات الأراضي، وبالتالي تحقيق رفاهية للمواطنين.
- توفير قاعدة معلومات متكاملة حول الاراضي وملاكها، يمكن استخدامها في إدارة الحياة المجتمعية، والتخطيط للاماكن العامة والخدمات والبنى التحتية.

3.3.2.2. الانعكاسات البيئية:

كما كان لتسوية الاراضي انعكاسات اقتصادية واجتماعية، فان لها ايضا انعكاسات بيئية، يمكن تلخيص اهمها بحسب (Schaefer & Schaefer, 2014) و (Ting & Williamson, 2001) و (Hepperle. et al, 2017) و (Zevenbergen, 2002) و (Cheng, et al, 2006) و (Martinuzzi & Gonzalez, 2007) وقنام والبيطار (2015) فيما هو ات:

- تحقيق التوافق البيئي-الاقتصادي: التسوية تسهم بشكل مؤثر في توفير المعلومة حول الأرض، وهي اهم ما يحتاجه مخططو الاستخدام، وعليه فإنها تساعد على الاختيار الانسب لمواقع الأنشطة التنموية، وهو ما يترتب عليه حماية البيئة ومواردها.

- منع مترربات التعدييات: تسجيل الأراضي يسهم في حماية الأرض من التعدييات بمختلف اشكالها، من التجريف، وإزالة الغطاء النباتي، وتحويل الأرض لمكب نفايات وغيرها، وجميعها تحافظ على البيئة وتحمي منظرها العام.
- تخصيص الأراضي للخدمات العامة: تسهم التسوية في تخصيص مساحات من الأراضي لخدمة الصالح العام ولإنشاء بنى تحتية متكاملة، وهو ما يحافظ على سلامة الأراضي والمنظر العام، ويسمح بحياة أفضل وأكثر سلامة للمواطنين، مما يقلل الضغط على الطبيعة.
- حماية عناصر القيمة للأرض: امن الحيازة يحفز المالك على حماية تربة الأرض ومياهها، وجمالها وغطائها النباتي، وعلى الدفاع عن محيطها، مما يسهم في حماية البيئة وعناصرها.
- حماية مورد الأرض والمياه: التسوية توفر حماية قانونية ومجتمعية للموارد أوسع من التسجيل غير الرسمي، وهو ما يضبط الاستغلال الجائر وتلويث هذه الموارد.
- التسوية توفر مصادر مالية للحكومة والهيئات المحلية: توسيع قاعدة العوائد الضريبية وجباية بدل الخدمات، يوفر للحكومة والهيئات المحلية مصادر مالية للإنفاق على حماية البيئة.
- تعميم ثقافة المصلحة العامة: لتحقيق تسوية ناجحة لابد من مشاركة وتعاون جميع الأطراف بمختلف قطاعاتهم، وهو ما يعزز ثقافة المصلحة العامة وتقديمتها على المصالح الخاصة وهو ما يصب في النهاية الى بيئة أفضل ومجتمع مثقف حريص على موارده.
- حماية المقاصد السياحية والبيئية: بحماية الأملاك العامة، توفر التسوية حماية للمساحات الخضراء من التوسع العمراني العشوائي، كما وتحافظ على مواقع التراث من مختلف التهديدات
- تخصيص المساحات للمشاريع البيئية: تخصيص مساحات للخدمات والمشاريع العامة يسمح بتوفيرها لمشاريع الطاقة المتجددة ومحطات معالجة المياه العادمة وغيرها حماية للبيئة.

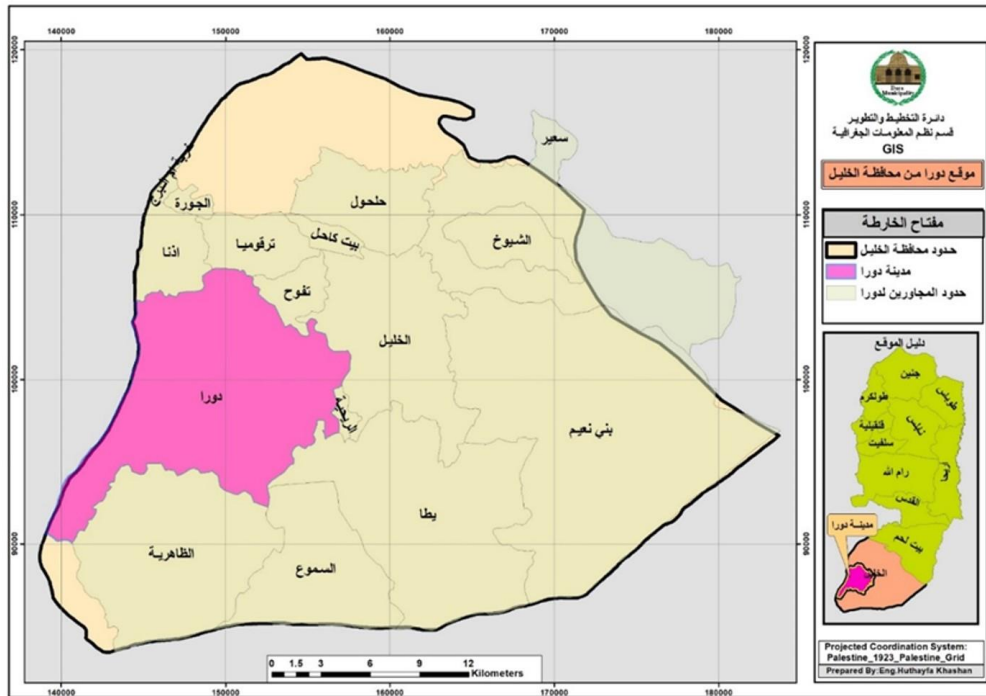
3.2 دورا من منظور تسوية الأراضي: إحصاءات وأرقام

فيما يأتي تتناول الدراسة عرض موجز حول الموقع الجغرافي لمدينة دورا، استخدامات الأراضي في المنطقة، اعداد السكان ومجالات عملهم قبل وبعد عملية التسوية، مساحات الأراضي التي انجز تسويتها وتلك المتبقية، بالإضافة الى اعداد الشكاوى المقدمة لمحكمة التسوية.

1.3.2. الموقع الجغرافي:

مدينة دورا وما يتبعها من تجمعات أصغر تقع بحسب نظام الاحداثيات الفلسطيني بين 139000 غربا و 157000 شرقا و 90000 جنوبا و 107000 شمالا. وتقع مدينة دورا إلى الجنوب الغربي من

مدينة الخليل، والمسافة بين مركز المدينتين حوالي 6 كم، وتتداخل الأحياء الغربية لمدينة الخليل عمرانياً وسكانياً وخدماتياً مع الأحياء الشرقية لمدينة دورا. وترتفع مدينة دورا بمعدل (850 - 900 م) فوق سطح البحر، ومنطقة (سنجر) تمثل أعلى ارتفاع بـ 914 م فوق سطح البحر. وأما مساحة دورا وقرائها قبل 1948 فكانت حوالي 240.000 دونم، ولكن حالياً تبلغ حوالي 148000 دونما (بلدية دورا، 2018). ومناخ دورا متوسطي جاف وحار صيفاً ومعتدل وماطر شتاءً. والرياح الجنوبية الغربية التي تهب على دورا هي التي تجلب الأمطار أما الرياح الشرقية فتكون باردة وجافة شتاءً. أما معدل الأمطار في منطقة دورا فيتراوح بين 400-600 ملم (النمورة، 2011). شكل (6.2) يعرض الموقع الجغرافي لدورا والتجمعات التابعة لها.

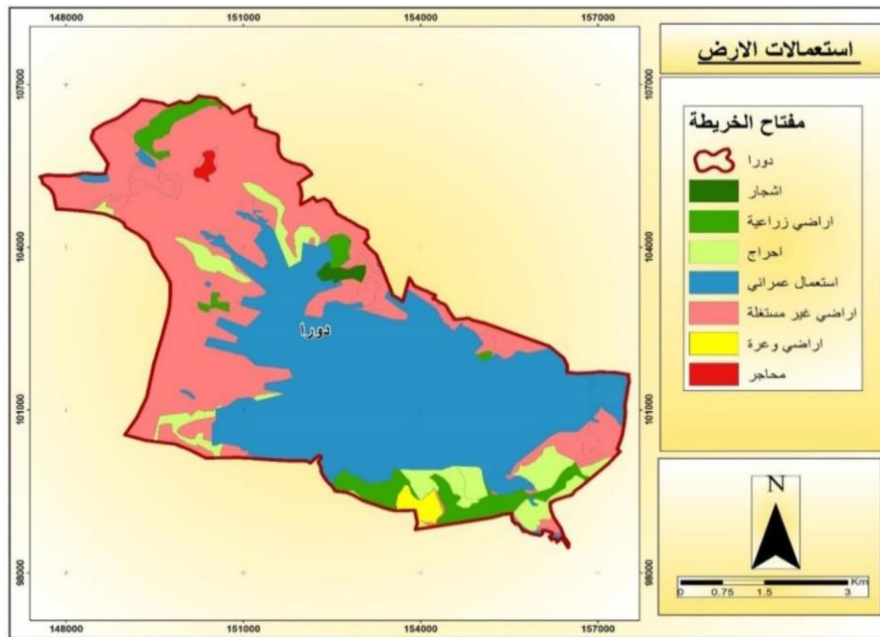


شكل 6.2: موقع مدينة دورا من محافظة الخليل (بلدية دورا-دائرة التخطيط والتطوير، 2023)

2.3.2. استخدامات الأراضي:

تميزت دورا بامتلاكها أراضي شاسعة، ولكن الملكيات الكبيرة انحصرت ضمن عائلات معينة مما كان له الأثر الكبير في طريقة استعمال هذه الأراضي. أنماط الاستخدام (شكل 7.2) ونصيبها من المساحة الكلية للمدينة بحسب (القدومي وحلاطة، 2018): استعمال عمراني: 16 كم²، 42.1% من المساحة الكلية، وأراضي غير مستغلة: 13 كم²، 34.24% من المساحة الكلية، وأراضي وعرة: 3 كم²، 7.89% من المساحة الكلية، والأحراج: 2.5 كم²، 6.57% من المساحة الكلية، والأراضي

الزراعية: 2 كم²، 5.26% من المساحة الكلية، والمحاجر: 1 كم²، 2.63% من المساحة الكلية، والأشجار: 0.5 كم²، 34.24% من المساحة الكلية



شكل 7.2: استعمالات الأراضي في مدينة دورا (القدومي وحلاحة، 2018).

3.3.2. السكان:

بحسب الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2017)، بلغ عدد سكان دورا في العام 2017 حوالي (38995)، وبمعدل نمو (2.6%) تم تقدير عدد السكان حتى عام 2020 كما في الجدول أدناه:

جدول 4.2: عدد سكان دورا المتوقع من 2017-2026 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)

عدد السكان	السنة		عدد السكان	السنة	
44366	2022	6	38995	2017	1
45487	2023	7	40040	2018	2
46623	2024	8	41100	2019	3
47774	2025	9	42174	2020	4
48938	2026	10	43263	2021	5

كذلك بحسب البيانات الصادرة عن جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني (2017)، فإن المجتمع الفلسطيني المقيم في مدينة دورا مجتمع تتساوى تقريباً فيه نسب الذكور والإناث (49.2 % ذكور و50.8 % إناث). كذلك فإنه مجتمع فتي بحيث تبلغ نسبة السكان الذين تتراوح أعمارهم بين (0-14) في المدينة حوالي (38.7%) من مجمل سكان المدينة، في حين بلغت نسبة الذين تتراوح أعمارهم بين (15-64) من سكان المدينة حوالي (58.5 %) من مجمل السكان، وتبلغ نسبة الذين أعمارهم (65) فأكثر حوالي (2.8 %).

4.3.2. العمالة والتوظيف:

بحسب بلدية دورا (2023)، والتي استندت إلى مسوحات القوى العاملة الصادرة عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، بلغت نسبة المشاركة في القوى العاملة في محافظة الخليل عام 2021 (47.2%)، وذلك بزيادة مقدارها (1.6%) عن العام 2020، مع وجود تباين كبير جداً بين نسب المشاركة لكل من الذكور (76.5%) والإناث (15.9%). أما عدد العاملين في مدينة دورا فبلغ لكلا الجنسين (9498)، أي ما يشكل (10.4%) من القوى العاملة في المدينة. وبلغت نسبة البطالة (15%)، فيما بلغت نسبة الفقر في مدينة دورا (11.3%) مقارنة بالنسبة على مستوى محافظة الخليل التي تقدر بـ (20%)، ونسبة الفقر على مستوى الضفة التي تقدر بـ 13.8%. توزيع العاملين من دورا وفق أماكن العمل والأنشطة الاقتصادية يعرضه جدول (5.2) ..

5.3.2. التسوية في دورا: المساحات المنجزة والشكاوى المقدمة:

بحسب بلدية دورا (2023)، منذ انطلاق مشروع تسوية الأراضي والمياه في العام 2011 وحتى اليوم، تم إنجاز 93% من أحواض المدينة المكونة من 100 حوض، وتبقى فقط (7) أحواض لم تتم فيها التسوية.

وفي إطار عملية التسوية ظهرت العديد من الخلافات حول الأراضي في مدينة دورا احتكم فيها إلى محكمة تسوية الأراضي. الجدول (6.2) يبين عدد القضايا المرفوعة أمام محكمة التسوية.

جدول 5.2: العاملون (15 سنة فأكثر) من تجمع دورا في محافظة الخليل حسب مكان العمل والنشاط الاقتصادي (بلدية دورا، 2023)،

النشاط الاقتصادي								مكان العمل	
في المسكن	ضمن نفس التجمع	ضمن نفس المحافظة	في محافظة أخرى	داخل إسرائيل	بالمستوطنات	بالخارج	المجموع		
6	101	18	1	5	0	0	131	الزراعة والحراجة وصيد الأسماك	
0	2	5	2	0	0	0	9	التعدين واستغلال المحاجر	
45	320	419	36	44	0	5	869	الصناعات التحويلية	
0	25	18	0	0	0	0	43	إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء	
0	5	5	1	1	0	1	13	إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها	
5	370	440	44	1,543	12	13	2,427	الإنشاءات	
69	743	508	69	72	3	11	1,475	تجارة الجملة والمفرد (التجزئة) وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية	
3	155	213	26	5	0	1	403	النقل والتخزين	
4	95	54	10	34	1	3	201	أنشطة خدمات الإقامة والطعام	
0	19	35	19	0	0	2	75	المعلومات والاتصالات	
1	39	59	11	2	0	4	116	الأنشطة المالية وأنشطة التأمين	
1	19	11	0	0	0	2	33	الأنشطة العقارية	
2	113	116	18	0	0	7	256	الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية	
0	18	22	1	3	1	1	46	أنشطة الخدمات الإدارية والخدمات المساندة	
5	225	511	202	0	0	0	943	الإدارة العامة والدفاع والضمان الاجتماعي الإلزامي	

1,393	10	0	1	57	812	499	14	التعليم
398	10	0	3	54	231	90	10	انشطة صحة الانسان والعمل الاجتماعي
28	2	0	1	1	7	17	0	الفنون والترفيه والتسلية
240	1	0	6	11	86	125	11	انشطة الخدمات الأخرى
2	0	0	0	0	0	2	0	أنشطة الأسر المعيشية التي تستخدم افراداً وأنشطة الاسر المعيشية في انتاج سلع وخدمات غير محددة لاستخدامها الخاص
20	2	0	0	2	15	1	0	انشطة المنظمات والهيئات التي تتجاوز الحدود الإقليمية (غير الخاضعة للولاية الوطنية)
377	9	1	186	16	76	83	6	غير مبين
9,498	84	18	1,906	581	3,661	3,066	182	مجموع العاملين

جدول 6.2: عدد القضايا المقدمة لمحكمة التسوية في العامين (2020-2021) (محكمة التسوية، 2023)

عام 2021		عام 2020		محكمة تسوية دورا
ملفات مفصلة	ملفات مدورة	ملفات مفصلة	ملفات مدورة	
744	3091	223	1157	

4.2 دراسات سابقة

فيما يأتي عرض وتحليل لمجموعة دراسات سابقة مختارة وذات علاقة بموضوع الدراسة وحدودها، كما ان هناك مجموعة دراسات عربية واجنبية اطلع عليها الباحث ولم يرغب في عرضها تفصيلها رغبة منه في الاختزال وعدم الاطالة، ولأنه يرى ان ما عرض من دراسات هو اكثرها علاقة وقرب من هذه الدراسة، في حين تم الاستفادة بالدراسات الأخرى في التعقيب على الدراسات السابقة ومناقشة النتائج.

دراسة قنيبي (2022) بعنوان الأثر التنموي لتسجيل الأراضي للنساء في الضفة الغربية. هدفت الدراسة إلى التعرف على الأثر التنموي لتسجيل الأراضي للنساء في الضفة الغربية. ولتحقيق أهداف الدراسة، استخدمت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي، والاستبانة اداة لجمع البيانات. وقد تم تطبيق الدراسة على عينة طبقية عنقودية مكونة من (399) امرأة من النساء المسجلة بأسمائهن أراضي في الضفة الغربية. وأظهرت النتائج جاء بدرجة موافقة متوسطة لتسجيل الأراضي للنساء الفلسطينيات في الضفة الغربية، وأن بدرجة موافقة كبيرة لمستوى التحديات والمعوقات التي تواجه تسجيل الأراضي للنساء. وأظهرت النتائج أن لتسجيل الأراضي للنساء الفلسطينيات دور مؤثر تنمويا. واوصت الدراسة بالعمل على توعية المواطنين بضرورة انجاز اعمال التسوية لما لها من دور في حصول المرأة لحقها في الأرض الموروثة.

دراسة درابيع (2022) بعنوان دور اعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء "حالة دراسية قرية المجد - جنوب الضفة الغربية. هدفت الدراسة الى التعرف على دور اعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء في قرية المجد. واعتمد في الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، والاستبيان والمقابلة ومجموعة النقاش كأدوات لبحث النساء مالكات الأراضي والقائمين على التسوية وأطراف العلاقة بها. واهم نتائج جاءت بان التسوية تسهم في تثبيت الملكية للنساء وفي حل النزاعات بين المواطنين على ملكية الأراضي. واوصت الدراسة بأهمية تخمين الأراضي الموروثة وتوزيعها وفق الشرع والقانون دون تأثير للعصبية والعادات والتقاليد.

دراسة الحلبيّة (2021) بعنوان: أثر الاعتراف بإيراد تسوية الأراضي والمياه على الخصائص النوعية الأساسية للمعلومات المالية "دراسة تطبيقية على المجالس البلدية الفلسطينية في المحافظات الشمالية". اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي والاستدلالي، ووزع الاستبيان على عينة عشوائية طبقية من المجالس البلدية الفلسطينية في المحافظات الشمالية باختلاف تصنيفه مناطقها إدارياً (أ، ب، ج). وجاءت النتائج بأن الاعتراف بإيراد تسوية الأراضي والمياه يؤثر على الخصائص النوعية الأساسية للمعلومات المالية، وأن هناك علاقة طردية بين الاعتراف بالإيراد وتوافر خاصيتي الملاءمة والتمثيل الصادق في البيانات المالية بإبعادهما. وأوصت الدراسة بتطبيق المجالس البلدية لمبدأ الاعتراف بالإيراد على خدمة التسوية ضماناً لجودة وعدالة وشفافية القوائم المالية للمستخدمين الداخليين والخارجيين.

دراسة شحادة (2020) بعنوان تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية). اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي، وتناولت بالمقابلة عينة قصدية من العاملين في مجال تسوية الأراضي ومن المراجعين لأقسامها. وأما أهم النتائج فجاءت بأن التسوية تزيد من قيمة الأرض الاقتصادية ومن فرص استثمارها، وأنها تحقق أمان الملكية ونحو من النزاعات وتحمي حقوق المرأة، وإيجاد حلول للمشاكل الاقتصادية باستخدام الأراضي المسجلة للاقتراض وكرهن للبنك. وأوصت الدراسة بتحفيز أعمال التسوية بالتوعية بأهميتها وجدواها وتأهيل كادرها وتضافر جهود الجميع لحل النزاعات المترتبة عليها.

دراسة نعيّرات (2020): دراسة بعنوان المشاكل القانونية والاجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه. واعتمدت الدراسة منهج التحليل القانوني لتحقيق أهدافها. وأهم نتائجها أن أهم التحديات تتمثل في الإرث القانوني الناظم للتسوية وعدم ملائمة الواقع، وعدم قدرة هيئة التسوية للبت في العديد من قضايا الأراضي العالقة وبالتالي تحويل الأراضي لخزينة الدولة، مشاكل التسوية لحاملي هوية القدس، ومشاكل التسوية في مناطق (ج) ومتربّتها، نقص التمويل، وتسريب الأراضي لليهود، وامتلاك المغتربين لمساحات مؤثرة من الأراضي. ومن أهم توصيات الدراسة التوعية بالتسوية، وتعزيز الجانب القانوني لها بزيادة القضاة وسرعة حل النزاعات، وإعفاء المواطنين قرب الجدار من رسوم التسوية.

دراسة حن (2019) بعنوان: قراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية. اعتمدت الدراسة تحليل تجارب وكذلك المنهج الوصفي والمقابلة كأداة بحثية مع رؤساء الهيئات المحلية التي أنجزت فيها التسوية 20% فأكثر. وجاءت النتائج بأن للتسوية فوائد مالية اقتصادية أهمها تعزيز الاستثمار في الأراضي وتوسيع أسواقها وتوسيع القاعدة الضريبية والإيرادات العامة، كما أن لها فوائد اجتماعية وعلى رأسها حفظ أمن الحياة وحل

النزاعات، واما اهم تحديات التسوية فمرتبطة بأصحاب الحقوق، وكادر التسوية وتحديات قانونية واجرائية. واهم اما اوصت به الدراسة فكانت العمل بكل جدية لإنجاز التسوية في الضفة الغربية حتى عام 2022.

الدراسات التي استفيد بها في تفسير النتائج ولم تعرض في هذا الجزء، هي: بسايطه (2017)، و Muymbano, et al (2018) و Piza (2016)، و Yami & Snyder (2016).

تحليل موجز لاهم للدراسات المختارة يعرضه جدول (7.2).

جدول 7.2: تحليل للدراسات السابقة المختارة.

الدراسة	المتغيرات	الحدود المكانية	الحدود الزمانية	الحدود البشرية	المنهج	الأداة	النتائج والتوصيات
دراسات عربية							
قنبي (2022)	تسجيل الأراضي/التنمية	الضفة الغربية	2022	النساء المسجل بأسمائهن أراضي، عينة طبقية عنقودية	الوصفي التحليلي	الاستبيان	تسجيل الأراضي للنساء الفلسطينيات جاء بدرجة متوسطة، وتسجيل الأراضي للنساء يؤثر إيجابياً في التنمية. واوصت الدراسة بالعمل على توعية المواطنين بضرورة انجاز اعمال التسوية لما لها من دور في حصول المرأة لحقها في الأرض الموروثة.
درايع (2022)	التسوية / تثبيت ملكية الأراضي للنساء	قرية المجد - جنوب الضفة الغربية	2022	النساء كمالكات، وجميع أطراف العلاقة بالتسوية	الوصفي التحليلي	استبيان، مقابلة، مجموعة نقاش	التسوية تسهم في تثبيت الملكية للنساء وفي حل نزاعات الأراضي بين المواطنين. واوصت الدراسة بأهمية تخمين الأراضي الموروثة وتوزيعها وفق الشرع والقانون دون تأثير للعصبية والعادات والتقاليد.
الحلبة (2021)	إيرادات التسوية / الخصائص النوعية للمعلومات المالية	المجالس البلدية في الضفة الغربية	2021	الموظفين الماليين	المنهجين الوصفي والاستدلالي	الاستبيان	هناك علاقة طردية بين الاعتراف بالإيراد وتوافر خاصيتي الملاءمة والتمثيل الصادق في البيانات المالية بإبادهما. واوصت الدراسة بتطبيق المجالس البلدية لمبدأ الاعتراف بالإيراد على خدمة التسوية ضمانا لجودة وعدالة وشفافية القوائم المالية للمستخدمين الداخليين والخارجيين.
شحادة	التسوية / التنمية	الضفة الغربية	2015	موظفي تسوية،	المنهج الوصفي	المقابلة	التسوية تزيد من قيمة الارض الاقتصادية ومن

(2020)	المستدامة			أصحاب حقوق		فرص استثمارها، وأنها تحقق امان الملكية ونحد من النزاعات وتحمي حقوق المرأة. واوصت الدراسة بتحفيز اعمال التسوية بالتوعية بأهميتها وجدواها وتأهيل كادرها وتضافر جهود الجميع لحل النزاعات المترتبة عليها
نعييرات (2020)	المشاكل القانونية والاجرائية / التسوية	2020	وثائقي (تحليل قانوني)	الملاحظة غير المباشرة	اهم التحديات تتمثل في الإرث القانوني الناظم للتسوية وعدم ملائمته للواقع، وعدم قدرة هيئة التسوية للبت في العديد من قضايا الأراضي العالقة وبالتالي تحويل الأراضي لخزينة الدولة. ومن اهم توصيات الدراسة التوعية بالتسوية، وتعزيز الجانب القانوني لها بزيادة القضاة وسرعة حل النزاعات	
حن (2019)	الاثار المالية والاقتصادية /التسوية	2019	رؤساء هيئات محلية، وممثلين عن التسوية	تحليل تجارب، المنهج الوصفي الكيفي	الملاحظة غير المباشرة / المقابلة	للتسوية فوائد مالية اقتصادية أهمها تعزيز الاستثمار في الأراضي وتوسيع أسواقها وتوسيع القاعدة الضريبية والايادات العامة، كما ان لا فوائد اجتماعية وعلى رأسها حفظ امن الحياة وحل النزاعات، واما اهم تحديات التسوية فمرتبطة بأصحاب الحقوق، وكادر التسوية وتحديات قانونية واجرائية. واهم اما اوصت به الدراسة فكانت العمل بكل جدية لإنجاز التسوية في الضفة الغربية حتى عام 2022.

5.2 التعقيب على الدراسات السابقة

مراجعة الدراسات السابقة المختارة تم الاستفادة بها في هذه الدراسة في الأطر الآتية:

- الاستفادة في اعداد تأصيل الدراسة وبناء اطارها النظري وجزئية الدراسات السابقة.
- وضع الدراسة الحالية في اطارها التاريخي: والذي يبين ان الدراسات المحلية لم تتناول منطقة الدراسة في مجال الجدوى الاقتصادية والاجتماعية لتسوية الأراضي والمياه، غير انها تناولت الجدوى الاقتصادية في دراسة حن (2019) بالتفصيل، اما غيرها من الدراسات فتناولت التسوية وجدواها ومعيقاتها في إطار محدود.
- تم الاستفادة بها في تصميم وبناء الاستبيان البحثي لهذه الدراسة.
- ساهمت نتائج الدراسات السابقة في مناقشة نتائج الدراسة الحالية، وجاءت داعمة لها خصوصا في موضوع الجدوى ومجالاتها.
- اهم ما يميز هذه الدراسة انها تناولت جودة خدمات التسوية، مستوى الرضا عن اعمالها، ومعيقاتها، بالإضافة للجدوى الاجتماعية والاقتصادية باستخدام الاستبيان وهو ما لم يتم تناوله محليا من قبل او تم تناوله جزئيا وبأدوات بحثية أخرى.

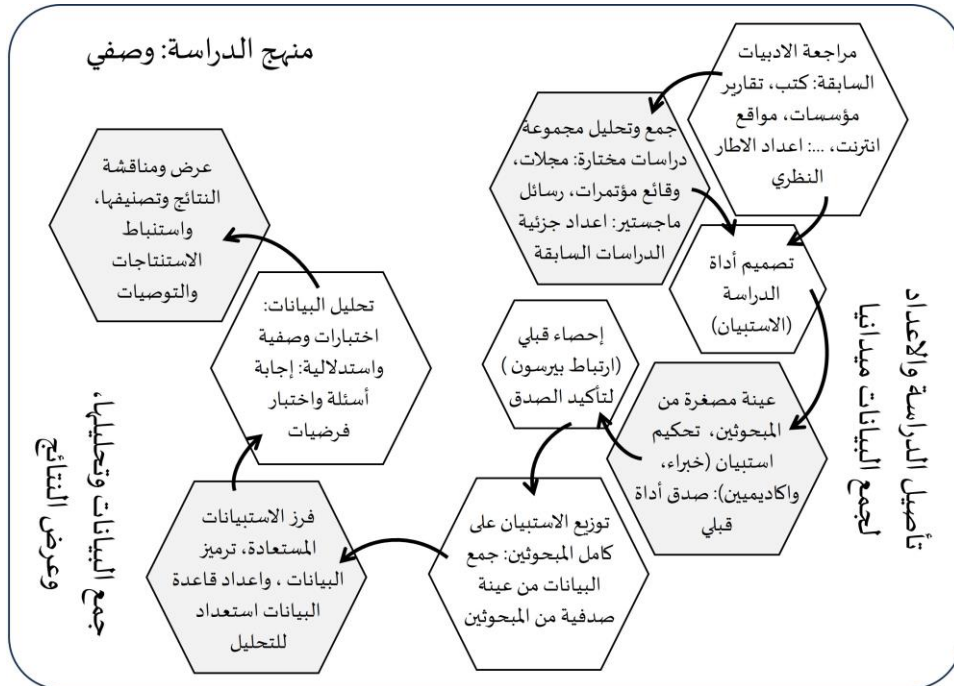
الفصل الثالث

منهج وإجراءات الدراسة

بعد استكمال الجانب النظري للدراسة في الفصل السابق بعرض الإطار النظري والدراسات السابقة المختارة والتعقيب عليها، يأتي هذا الفصل ليقدم تفصيلا للعمل الميداني، ويشرح إجراءات الدراسة وتصميم ادواتها، والاختبارات الاحصائية للبيانات التي تم جمعها، تمهيدا لعرض النتائج لاحقا.

1.3 منهج الدراسة وإجراءاتها:

استخدمت الدراسة المنهج الوصفي لملاءمته لأغراضها، وأما إجراءاتها فيعرضها الشكل (1.3) ادناه:



شكل 1.3: إجراءات الدراسة

2.3 أداة الدراسة

اختيار الباحث للاستبيان كأداة بحث (ملحق 1.3)، جاء نتيجة كبر حجم المجتمع، وملاءمته للمبحوثين وكذلك رغبة في اغلاق الإجابات كونها تتناول موضوعات كثيرة وعديدة والاجابات المغلقة أكثر ملاءمة لبحثها. ولقد قام الباحث بتطوير الاستبيان بالاعتماد على الادب النظري والدراسات السابقة، وملاحظات مجموعة مصغرة مختارة من المبحوثين المستهدفين. ولقد جاءت الدراسة في صورتها كما هو مبني في الجدول (1.3).

جدول 1.3: تصميم أداة الدراسة (الاستبيان).

نوع الاجابات	عدد الفقرات	محاور الاداة
مغلقة، مغلقة- مفتوحة، مفتوحة	7	القسم الأول: البيانات التعريفية
مغلقة	49	القسم الثاني: واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا
مغلقة	1	1.2 الاتجاه نحو تسوية الأراضي
مغلقة	17	2.2 جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية
مغلقة	10	3.2 مستوى الرضا عن انجاز اعمال التسوية
مغلقة	21	4.2 معوقات تواجه اعمال تسوية الاراضي
مغلقة	28	القسم الثالث: الانعكاسات الاجتماعية والاقتصادية لتسوية الاراضي
مغلقة	17	1.3 الانعكاسات الاجتماعية
مغلقة	11	2.3 الانعكاسات الاقتصادية
مغلقة، مغلقة- مفتوحة، مفتوحة	84	كامل الاستبيان

واما مقياس الأداة فجاء في محور البيانات التعريفية ثنائيا ومتعددا، وفي محور الاتجاه نحو تسوية الأراضي فجاء سباعيا، في حين جاء فيما تبقى من الاستبيان خماسيا (درجة كبيرة جدا: 5، درجة كبيرة: 4، درجة متوسطة: 3، درجة صغيرة: 2، درجة صغيرة جدا: 1).

1.2.3. صدق الأداة:

للتأكد من صدق الأداة قبل توزيعها، اتجه الباحث بعد اعداد المسودة الأولية بالاستفادة من الادب النظري والدراسات السابقة، الى عرضها على مجموعة مصغرة من المبحوثين بغرض جمع ملاحظاتهم

حول مدى شمولية الاداة وملاءمتها للمبحوثين، ثم اتجه الى عرضها على مجموعة من الخبراء والأكاديميين (ملحق 2.3). ولتأكيد صدق الاداة تم اختبارها باستخدام معامل ارتباط بيرسون بين الفقرات والمحاور التي تنتمي لها، بفرضية عدم وجود ارتباط، وجاءت النتائج كما في جدول (2.3).

جدول 2.3: قيم معامل ارتباط بيرسون لعلاقة فقرات الاستبيان بالمحاور التي تنتمي اليها.

الفقرة	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	جودة خدمات التسوية
م. ارتباط	.491**	.628**	.634**	.620**	.683**	.403**	.627**	
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
الفقرة	C8	C9	C10	C11	C12	C13	C14	
م. ارتباط	.228**	.234**	.432**	0.317*	.303**	.397**	.406**	
قيمة الدلالة	0.003	0.002	0.000	0.034	0.000	0.000	0.000	
الفقرة	C15	C16	C17					
م. ارتباط	.368**	.351**	.475**					
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000					
الفقرة	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	مستوى الرضا عن إنجاز أعمال التسوية
م. ارتباط	.732**	.694**	.717**	.703**	.666**	.749**	.614**	
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
الفقرة	D8	D9	D10					
م. ارتباط	.189*	.777**	.719**					
قيمة الدلالة	0.013	0.000	0.000					
الفقرة	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	معيقات أعمال تسوية الأراضي
م. ارتباط	.435**	.358**	.518**	.607**	.541**	.563**	.405**	
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
الفقرة	E8	E9	E10	E11	E12	E13	E14	
م. ارتباط	.544**	.435**	.465**	.361**	.414**	.408**	.316**	
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
الفقرة	E15	E16	E17	E18	E19	E20	E21	
م. ارتباط	.406**	.367**	.286**	.484**	.483**	.409**	.499**	
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
الفقرة	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	الانعكاسات الاجتماعية للتسوية
م. ارتباط	.592**	.720**	.623**	.659**	.568**	.691**	.639**	
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	

الفقرة	F8	F9	F10	F11	F12	F13	F14
م. ارتباط	.623**	.480**	.732**	.722**	.793**	.622**	.666**
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
الفقرة	F15	F16	F17				
م. ارتباط	.665**	.637**	.493**				
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000				
الفقرة	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7
م. ارتباط	.502**	.684**	.613**	.580**	.584**	.663**	.654**
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
الفقرة	G8	G9	G10	G11			
م. ارتباط	.557**	.510**	.632**	.576**			
قيمة الدلالة	0.000	0.000	0.000	0.000			

الانعكاسات
الاقتصادية
للتسوية

من النتائج في الجدول (2.3)، يتضح بان قيم الدلالة الإحصائية المحسوبة لكافة العلاقة بين الفقرات والمحاور التي تنتمي اليها جاءت أقل من 0.05، وهو ما يعني رفض الفرضية الصفرية القائلة بعدم وجود ارتباط. على الجانب الآخر جاءت قيم معاملات الارتباط لتعبر عن ارتباط متفاوت القوة، وهذا ما يمكن ان يعزى الى تنوع واختلاف وتباين مصالح المبحوثين الذين يمثلون كافة أطراف العلاقة بالتسوية، وهو ما انعكس بالتأكيد في اجاباتهم لفقرات الاستبيان.

2.2.3. ثبات الأداة:

بعد جمع كافة الاستبيانات وفرزها، تم اختبار ثبات الاداة عبر احتساب معاملي كرونباخ الفا، والتجزئة النصفية. وجاءت النتائج كما في الجدول (3.3).

جدول 3.3: قيم معامل كرونباخ ومعامل جتمان للتجزئة النصفية لاختبار ثبات الأداة

المحاور	عدد الفقرات	معامل كرونباخ الفا	معامل التجزئة النصفية
جودة خدمات التسوية	17	0.704	0.365
مستوى الرضا عن انجاز اعمال التسوية	10	0.828	0.784
معيقات تواجه انجاز اعمال تسوية الاراضي	21	0.783	0.588
الإسهامات الاجتماعية	17	0.910	0.834
الإسهامات الاقتصادية	11	0.817	0.796

النتائج في الجدول (3.3)، تعكس قيم مرتفعة لمعامل كرونباخ ألفا والتجزئة النصفية وهو ما يثبت ثبات الأداة، وسلامة القرار بتوزيع الاستبيانات على كامل المبحوثين.

3.3 مجتمع الدراسة وعينتها

مثل العاملين في المؤسسات ذات العلاقة بالتسوية (دائرة التسوية وبلدية دورا ومحكمة التسوية والمحامين الذين يترافعون في قضايا نزاعات التسوية ومهندسي المكاتب المتعاقدة مع بلدية دورا لإنجاز مسوحات الأراضي الخاصة بالتسوية) في مدينة دورا خلال فترة البحث مجتمع المبحوثين. ولقد توجه الباحث للمؤسسات المبحوثة بشكل قصدي في حين لم يتمكن من الوصول للمبحوثين عشوائيا لكونه لم يكن قادر على حصر عددهم، ولم يكن يمتلك قائمة استدلالية بهم. ولقد كانت المؤسسات هي من استلم الاستبيانات وقام بتوزيعها على من استعد وكان متوفر من العاملين في كثير الحالات لذا جاءت المعاينة صدفية. ولقد تم حصر العدد النهائي للاستبيانات الموزعة وكان 202، استعيد منها 184، واما الصالحة للتحليل فكانت 172. خصائص عينة المبحوثين يلخصها جدول (4.3).

جدول 4.3: خصائص أفراد عينة المبحوثين الديمغرافية والمؤسسية

المتغير	مستويات المتغير	العدد	النسبة %
الجنس	نكر	111	64.5
	أنثى	61	35.5
	المجموع	172	100.0
العمر بالسنوات الكاملة	30 سنة فأقل	48	27.9
	من (31-35) سنة	45	26.2
	من (36-40) سنة	22	12.8
	من (41-45) سنة	24	14.0
	من (46-50) سنة	19	11.0
	51 سنة فأكثر	14	8.1
	المجموع	172	100.0
المؤهل العلمي	دبلوم متوسط فأقل	12	7.0
	بكالوريوس	108	62.8
	دراسات عليا	52	30.2
	المجموع	172	100.0
التخصص	قانون	62	36.0

المتغير	مستويات المتغير	العدد	النسبة %
	هندسة	54	31.4
	إدارة أعمال	20	11.6
	محاسبة	24	14.0
	حاسوب	12	7.0
	المجموع	172	100.0
مؤسسة العمل	دائرة التسوية	28	16.3
	بلدية دورا	20	11.6
	محاكم التسوية	24	14.0
	مكتب محاماة	53	30.8
	مكتب هندسي	47	27.3
	المجموع	172	100.0
طبيعة العمل	موظف عادي	34	19.8
	محامي	53	30.8
	قاضي	18	10.5
	موظف إداري	20	11.6
	مهندس	47	27.3
	المجموع	172	100.0
الخبرة في أعمال التسوية بالسنوات	3 سنوات فأقل	46	26.7
	من (4-6) سنوات	77	44.8
	7 سنوات فأكثر	49	28.5
	المجموع	172	100.0

اهم خصائص المبحوثين بحسب الجدول (4.3)، يمكن تلخيصها فيما هو ات:

- غالبية المبحوثين هم من الذكور (64.5%)، وهو ما ينسجم مع سيادة الذكورية في المنطقة.
- غالبية المبحوثين من الفئات العمرية الشابة (35 سنة فما دون 52%)، وهو انعكاس للتوظيف الجديد، خاصة وإن مشروع التسوية فعليا انطلق بقوة بعد تشكيل هيئة التسوية عام 2016.
- غالبية المبحوثين من حملة شهادة البكالوريوس (62.8%) ومن ثم حملة الماجستير، وهو ما ينسجم مع واقع التعليم بحيث أصبحت درجة البكالوريوس الدرجة الأكثر شيوعا، والتوجه القوي نحو الماجستير عموما، وهو ما ينسجم مع ارتفاع نسبة التوظيف الجديد نتيجة لحداث مشروع التسوية.

- من حيث تخصصات ساد القانون (36%)، ومن ثم الهندسة (31.4%)، وهي تخصصات أساسية من حيث الاحتياج في اعمال التسوية، كون جوهرها هندسي-قانوني.
- مؤسسات العمل: سادت مكاتب الهندسة (30.8%)، ثم مكاتب المحاماة (27.3%)، وهذا واقعي لان اغلب عمال التسوية قلبها المساحة والهندسة وإجراءات قانونية.
- المحامين والمهندسين كانت فئات طبيعة العمل السائدة وهو ما ينسجم مع التخصص ومؤسسات العمل المبحوثة.
- سنوات خبرة المبحوثين في التسوية، سادت فئة 4-6 سنوات (44.8%) وهو ما ينسجم مع حداثة انطلاق التسوية في منطقة دورا وجنوب الخليل.

4.3 المعالجة الإحصائية

لإنجاز الاختبارات الإحصائية بغرض اجابه اسئلة الدراية واختبار فرضياتها، استخدم الباحث حزمة البرامج الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، واهم الاختبارات المستخدمة جاءت كما هو ات:

- معامل ارتباط بيرسون: اختبار صدق الأداة
- معامل كرونباخ الفا ومعامل التجزئة النصفية: اختبار ثبات الأداة
- اختبار كولموجوروف-سميرنوف: لاختبار اعتدالية البيانات
- التكرارات والنسب المئوية: لوصف خصائص عينة المبحوثين.
- المتوسطات والانحرافات المعيارية: للإجابة على أسئلة الدراسة واختبار الفرضيات البحثية.
- اختبارات مان وتني وكروسكال فالس لاختبار الفرضيات الإحصائية لتاثير خصائص المبحوثين على اجاباتهم.

5.3 اختبار اعتدالية البيانات

لاختبار اعتدالية البيانات اعتمدت الدراسة اختبار جولموجوروف-سميرنوف، كون عدد المبحوثين اكبر من 50 مبحوث. ويقوم الاختبار على الفرضية الصفرية بان توزيع البيانات هو توزيع طبيعي. نتائج الاختبار يعرضها جدول (5.3).

من نتائج اختبار كولموجوروف، والتي جاءت بقيمة دلالة 0.00، أي اقل من 0.05، بمعنى رفض الفرضية الصفرية القائلة بان توزيع البيانات طبيعي، وعليه يمكن القول بان توزيعها جاء غير طبيعي.

جدول 5.3: نتائج اختبار اعتدالية التوزيع (اختبار كولموجوروف-سميرنوف)

C7	C6	C5	C4	C3	C2	C1	الفقرة	جودة خدمات التسوية
0.352	0.268	0.237	0.300	0.278	0.268	0.352	K-S	
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
C14	C13	C12	C11	C10	C9	C8	الفقرة	
0.203	0.213	0.209	0.351	0.263	0.422	0.219	K-S	
0.000	0.000	0.000	0.034	0.000	0.002	0.003	قيمة الدلالة	
				C17	C16	C15	الفقرة	
				0.322	0.423	0.201	K-S	
				0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	مستوى الرضا عن إنجاز أعمال التسوية
D7	D6	D5	D4	D3	D2	D1	الفقرة	
0.226	0.330	0.269	0.262	0.297	0.287	0.332	K-S	
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
				D10	D9	D8	الفقرة	
				0.372	0.306	0.225	K-S	
				0.000	0.000	0.013	قيمة الدلالة	معيقات أعمال تسوية الأراضي
E7	E6	E5	E4	E3	E2	E1	الفقرة	
0.238	0.271	0.372	0.314	0.292	0.216	0.273	K-S	
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
E14	E13	E12	E11	E10	E9	E8	الفقرة	
0.344	0.311	0.273	0.242	0.263	0.375	0.268	K-S	
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
E21	E20	E19	E18	E17	E16	E15	الفقرة	
0.280	0.284	0.296	0.279	0.236	0.238	0.232	K-S	الانعكاسات الاجتماعية للتسوية
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
F7	F6	F5	F4	F3	F2	F1	الفقرة	
0.226	0.287	0.221	0.251	0.251	0.339	0.407	K-S	
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
F14	F13	F12	F11	F10	F9	F8	الفقرة	
0.347	0.254	0.337	0.345	0.317	0.219	0.216	K-S	
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
				F17	F16	F15	الفقرة	
				0.238	0.394	0.287	K-S	

				0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
G7	G6	G5	G4	G3	G2	G1	الفقرة	الانعكاسات الاقتصادية للتسوية
0.224	0.285	0.212	0.246	0.240	0.337	0.412	K-S	
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	
			G11	G10	G9	G8	الفقرة	
			0.341	0.321	0.215	0.241	K-S	
			0.000	0.000	0.000	0.000	قيمة الدلالة	

6.3 تصنيف المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية

لكون نتائج المتوسطات الحسابية تأتي بمنزلتين عشريتين، وكون المقياس الرئيس المعتمد خماسي، فان عدد المتوسطات الحسابية المحتمل حدوثها هي 400 متوسط حسابي. وهو ما لا يمكن تناوله ببساطة ويسر، لذا تيسر لقراءة النتائج اعتمد الباحث التصنيف الاتي للمتوسطات (جدول 6.3).

على الجانب الاخر وبعد مراجعة الباحث لنتائج الانحرافات المعيارية، تبين انها موزعة وبوضوح ضمن 3 فئات متباعدة، ومع الاخذ بعين الاعتبار ان ارتفاع قيم الانحراف تشير الى التشتت في الإجابات وبالتالي انخفاض الاجماع بين المبحوثين، اعتمد الباحث التصنيف النسبي المبين في الجدول (3.7)

جدول 6.3: تصنيف المتوسطات الحسابية (معدل عن قنام، 2009).

المتوسط الحسابي	الدرجة	المستوى	الاتجاه نحو تسوية الاراضي	جودة خدمات التسوية	مستوى الرضا عن التسوية	معيقات التسوية	الانعكاسات الاقتصادية	الانعكاسات الاجتماعية
5.00- 4.51	كبيرة جداً	مستوى 2	اتجاه أكثر ايجابية ↑ ↑	جودة أكبر للخدمات ↑ ↑	رضا أكبر عن اعمال التسوية ↑ ↑	معيقات أكثر شدة ↑ ↑	انعكاسات اقتصادية أعلى ↑	انعكاسات اجتماعية أعلى ↑
4.50- 4.01		مستوى 1						
4.00 -3.51	كبيرة	مستوى 2						
3.50 -3.01		مستوى 1						
متوسطة								3.00
2.99- 2.50	صغيرة	مستوى 1	↓ ↓	↓ ↓	↓ ↓	↓ ↓	↓ ↓	↓ ↓
2.49-2.00		مستوى 2						
1.99- 1.50	صغيرة جداً	مستوى 1						
1.49- 1.00		مستوى 2						

جدول 7.3: تصنيف الانحرافات المعيارية لإجابات المبحوثين

قيمة الانحراف المعياري	التصنيف	مدلول التصنيف
0.050 فأقل	فئة التشتت الدنيا (الأقل)	الاجماع الأعلى بين المبحوثين
0.999-0.051	فئة التشتت الوسطى	اجماع متوسط المستوى
1.000 فما فوق	فئة التشتت العليا (الأعلى)	الاجماع الأدنى بين المبحوثين

الفصل الرابع

نتائج الدراسة ومناقشتها

بعد عرض منهجية وإجراءات الدراسة في الفصل السابق، يأتي هذا الفصل ليعرض ويناقش نتائج الاختبارات التي استخدمت لإجابة أسئلة الدراسة واختبار فرضياتها. نتائج الدراسة مرتبة حسب أسئلتها وفرضياتها فيما هو ات:

1.4 النتائج حول واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا

نتائج الاختبارات الإحصائية والمتمثلة في احتساب التكرارات والنسب المئوية والتقاطعات أحيانا، وأحيانا أخرى المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية، التي اعتمدت بغرض الإجابة على سؤال الدراسة "ما واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا من وجهة نظر العاملين في المؤسسات ذات العلاقة، من حيث:

- اتجاههم نحو عملية تسوية الأراضي؟
- جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية؟
- مستوى الرضا عن انجاز اعمال التسوية؟
- مستوى المعوقات التي تواجه انجاز اعمال التسوية؟

تعرضها الدراسة فيما هو ات:

1.1.4. النتائج حول الاتجاه نحو تسوية الأراضي:

نتائج تحليل البيانات حول اتجاه المبحوثين نحو تسوية الأراضي في مدينة دورا يعرضها جدول (1.4)

جدول 1.4: التكرارات والنسب المئوية لإجابات المبحوثين حول اتجاهاتهم نحو التسوية في مدينة دورا

المجموع	رافض للتسوية الأراضي بدرجة			المجموع	داعم للتسوية الاراضي بدرجة			
	كبيرة	متوسطة	ضعيفة		ضعيفة	متوسطة	كبيرة	
45	8	8	29	127	5	50	72	التكرارات
26.1	4.6	4.6	16.9	73.9	2.9	29.1	41.9	النسب المئوية
المتوسط الحسابي للاتجاه: 5.47: داعم بدرجة صغيرة // الانحراف المعياري: 1.299								

النتائج في الجدول (1.4)، تبني ان غالبية المبحوثين (73.9%) هم داعمين للتسوية بمختلف مستويات الدعم، وان (26.1%) هم معارضين للتسوية بمختلف مستويات المعارضة. كذلك ان المبحوثين من حيث المبدأ داعمين للتسوية بدرجة صغيرة (متوسط 5.47). والتشتت من الفئة العليا (1.299). هذه النتيجة يمكن ان تعزى الى نسبة الراضين للتسوية نتيجة لما يتزامن معها من تحديات واشكالات اجتماعية واقتصادية واجرائية وقانونية. وعليه يمكن القول برفض الفرضية بأن "اتجاه العاملين في المؤسسات ذات العلاقة بتسوية الأراضي نحو التسوية داعم بدرجة متوسطة"

واما نتائج اختبارات التقاطعات بين خصائص المبحوثين واتجاهاتهم فجاءت بان معارضو التسوية هم:

- غالبيتهم من الذكور (28 ذكر، 16.3% من مجموع المبحوثين، 25% من مجموع الذكور، 62% من المعارضين و 17 انثى، 9.9% من مجموع المبحوثين، 28% من الاناث).
- غالبيتهم من الشباب (26 شاب تحت سن 35، 15.1% من المبحوثين، 58% من المعارضين)
- غالبيتهم من حملة شهادة البكالوريوس (28 مبحوث، 16.3% من مجموع المبحوثين، 62% من المعارضين).
- غالبيتهم من تخصص القانون والهندسة (28 مبحوث، 16.3% من مجموع المبحوثين، 62% من المعارضين).
- غالبيتهم يعملون في التسوية ومكاتب الهندسة (29 مبحوث، 16.9%، 64.4% من المعارضين)

مما سبق من نتائج يمكن ان تعزى الى ان العاملين في التسوية وفي المكاتب الهندسية، هم أكثر ذوي العلاقة بالتسوية احتكاكا بالجمهور من جانب وبالتالي اكثرهم تعرضا للمضايقات والتي قد تصل الى

مشاكل حقيقة، وكذلك مشروع التسوية انطلق مؤخرا وعليه فغالبية العاملين من الشباب وحملة شهادة البكالوريوس. واما اعتراضات الذكور والاناث فيمكن انها تعكس نسب التوظيف لكلا الجنسين في مجموعة المؤسسات المبحوثة، كما ويمكن ان تكون انعكاس لما يواجه الذكور من ضغوطات وصراعات عائلية نتيجة التسوية وتحديات خلال العمل الميداني، في حين ان النساء يواجهن مشاكل وضغوط من الاهالي للتنازل عن حقوقهن، وهو ما لا ترغب هؤلاء النساء في مواجهته. وفي المجمل قد يكون الاعتراض على التسوية نابع من عدم المام بأهمية وجدوى وإجراءات التسوية، او ان التسوية جاءت لتشغل المجتمع وتحرك قضايا نزاع نائمة بين الاهالي خصوصا فيما يتعلق بالميراث وغيره.

1.1.4. النتائج حول جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية:

نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية، يعرضها جدول (2.4).

جدول 2.4: نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية (المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية)

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
C1	تقديم الخدمات للمستفيدين بتميز (سرعة، كفاءة، وجودة)	3.43	0.750	كبيرة-م1
C2	الحرص على تقديم الخدمات بشكلها الصحيح من أول مرة	3.48	0.737	كبيرة-م1
C3	تقديم الخدمات دون التمييز بين المستفيدين (وفق معايير وإجراءات معلنة وشفافة عبر دورة حياة عملية التسوية)	3.77	0.803	كبيرة-م2
C4	الالتزام بتقديم الخدمات بالمواعيد المحددة	3.68	0.785	كبيرة-م2
C5	توظيف تكنولوجيا المعلومات في تقديم الخدمات (التوثيق وإصدار الوثائق،)	3.60	0.754	كبيرة-م2
C6	مقر قريب يسهل الوصول اليه من قبل المستفيدين	4.08	0.817	كبيرة جدا-م1
C7	مقر ملائم لخدمة المستفيدين (نظيفة، ملائمة لذوي الاحتياجات الخاصة، مريحة للانتظار، ...)	3.76	0.792	كبيرة-م2
C8	تقديم الخدمات بشكل فوري. (قصر فترة الانتظار، سرعة الإجابة عن الاستفسارات، الاستجابة الفورية للشكاوى، (الاستعداد الدائم للمساعدة)	4.03	0.827	كبيرة جدا-م1
C9	ملائمة ساعات العمل لجميع المستفيدين	4.60	0.663	كبيرة جدا-م2

C10	إعلام المستفيدين بكل دقة عن مواعيد تقديم الخدمات	4.06	0.880	كبيرة جدا-م1
C11	تكريس وقت كاف للوصول لحل المشكلات التي يتعرض لها المستفيدين	4.43	0.734	كبيرة جدا -م1
C12	عاملين مؤهلين (بالكفاءة والخبرة) لإنجاز الاعمال المسندة إليهم	3.65	1.013	كبيرة-م2
C13	عاملين يمكن الثقة في قدرتهم على تقديم الخدمات المطلوبة دون تأخير (لديهم معرفة كافية للإجابة عن الأسئلة، متابعة الطلبات باستمرار)	3.42	1.054	كبيرة-م1
C14	توفر موظفين بأعداد كافية تقوم بتلبية احتياجات المستفيدين	3.44	1.044	كبيرة-م1
C15	تمتع العاملين بالأحاسيس الإنسانية (تعامل بصدق، توفير الإحساس بالأمان للمستفيدين، يتمتعون باللباقة في التعامل)	3.69	1.061	كبيرة-م2
C16	سلوك عاملين يشعر المستفيدين بالثقة (معرفة باحتياجاتهم، ووضع مصلحتهم نصب العين، ...)	3.34	0.703	كبيرة-م1
C17	مراعاة العاملين للعادات والتقاليد التي تخص المستفيدين	3.54	0.752	كبيرة-م2
	الدرجة الكلية	3.76	0.352	كبيرة-م2

من النتائج التي عرضها جدول (2.4)، يمكن القول بما يأتي:

- المعدل العام لمحور جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسط حسابي 3.76).
- تراوحت المؤشرات بين درجة كبيرة من المستوى الأول ودرجة كبيرة جدا من المستوى الثاني (متوسطات 3.34-4.60)
- أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازليا حسب المتوسطات: ملائمة ساعات العمل لجميع المستفيدين (4.60)، تكريس وقت كاف للوصول لحل المشكلات التي يتعرض لها المستفيدين (4.43)، مقر قريب يسهل الوصول اليه من قبل المستفيدين (4.08)، إعلام المستفيدين بكل دقة عن مواعيد تقديم الخدمات (4.06)، الإجابة عن الاستفسارات، الاستجابة الفورية للشكاوى والاستعداد الدائم للمساعدة (4.03). وعليه يمكن القول برفض الفرضية القائلة بوقوف مؤشر تقديم الخدمات دون تميز بين المستفيدين على راس مؤشرات جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين خلال انجاز اعمال التسوية.
- اقل مؤشرات الجودة حسب المتوسطات الحسابية: سلوك عاملين يشعر المستفيدين بالثقة (معرفة باحتياجاتهم، ووضع مصلحتهم نصب العين) (3.34).

ما سبق يمكن ان يعزوه الباحث الى ان توفير المقر المناسب والقريب للمواطنين، هو جزء اصيل من اعمال التسوية الذي لا يتم انطلاق العمل بدونها. كما ان الاستجابة السريعة لتساؤلات المواطنين وتكريس الوقت الكافي لحل المشاكل ييسر عمل فريق التسوية كما ييسر على المواطنين. على الجانب الاخر ورغم تعاون فرق العمل مع المواطنين، وكون التعامل يترتب عليه توابع اقتصادية، تبقى الثقة والتخوف موضع شك.

فيما يتعلق بالانحراف المعياري، والذي يعكس التشتت في إجابات المبحوثين، يمكن القول بان قيمه جاءت من فئة القيم التشتت الوسطى الى قيم فئة التشتت العليا (0.663-1.061). التشتت وعدم اجماع المبحوثين بأعلى درجاته جاء في كل ما يخص خصائص العاملين، وهذا يمكن ان يعزى الى التوتر وضعف الثقة في كامل التعاملات الإنسانية نتيجة الضغوط والمشاكل المرتبطة بالتسوية وكذلك المترتبات الاقتصادية والتي هي هدف كل طرف من موضوع التسوية.

2.1.4. النتائج حول مستوى الرضا عن اعمال التسوية:

نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول مستوى الرضا عن اعمال التسوية، يعرضها جدول (3.4).

جدول 3.4: نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول مستوى الرضا عن اعمال التسوية (المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية)

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
D1	الإطار العام لأعمال التسوية	3.52	0.745	كبيرة-م2
D2	تحديد منطقة التسوية (وضع الحدود الجغرافية لمنطقة التسوية: مسار حدود على مخطط، او مسار حوض طبيعي)	3.63	0.757	كبيرة-م2
D3	اصدار امر التسوية (الاطلاق الرسمي لعملية التسوية: تعيين قاضي تسوية، وقف معاملات التسجيل، ووقف معاملات تغيير التصرف)	3.66	0.752	كبيرة-م2
D4	اعلان التسوية (ابلاغ أصحاب الحقوق بتاريخ العمل بمنطقة امر التسوية: توعية وتوسيع نشر الاعلان بكافة الوسائل المتاحة)	3.74	0.807	كبيرة-م2
D5	البدء بعملية التسوية (تحديد حدود المدينة او القرية المعلن تسويتها واحواضها الفرعية عمليا على أرض الواقع)	3.79	0.860	كبيرة-م2

D6	تنظيم جدول الادعاءات (اعداد جدول بالادعاءات المعترف بها وتلك المتنازع عليها)	3.56	0.796	كبيرة-م2
D7	تنظيم جدول الحقوق (الجدول المعد بعد تدقيق جداول الادعاءات وتقارير المنازعات)	3.95	0.864	كبيرة-م2
D8	تعليق جدول الحقوق (توقيع رسمي لجدول الحقوق وتعميمه لإعطاء فرصة لأصحاب الحقوق بالاعتراضات وفق الأصول)	3.28	1.167	كبيرة-م1
D9	التصديق على جدول الحقوق (تصديق القاضي على الجدول بعد تصحيح ما عولج من اعتراضات باستثناء ما ورد عليه اعتراض وإرساله للهيئة)	3.63	0.772	كبيرة-م2
D10	اصدار جدول التسجيل النهائي (جدول معد وفق جدول الحقوق النهائي يودع سلطة الأراضي، وبدء عملية التسجيل)	3.45	0.752	كبيرة-م1
	الدرجة الكلية	3.62	0.524	كبيرة-م2

من النتائج التي عرضها جدول (3.4)، يمكن القول بما يأتي:

- المعدل العام لمحور مستوى الرضا عن اعمال التسوية جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسط حسابي 3.62).
- تراوحت المؤشرات بين درجة كبيرة من المستوى الأول ودرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسطات 3.28-3.95)
- أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازليا حسب المتوسطات: تنظيم جدول الحقوق (3.95)، اعلان التسوية (3.74)، اصدار امر التسوية (3.66)، تحديد منطقة التسوية (3.63)، والتصديق على جدول الحقوق (3.63).
- اقل مؤشرات الجودة حسب المتوسطات الحسابية: تعليق جدول الحقوق (3.28). وعليه يمكن القول برفض الفرضية القائلة بان تنظيم جدول الادعاءات يمثل اقل اعمال التسوية حصولا على رضا المستفيدين من وجهة نظر المبحوثين.

ما سبق يرى الباحث انه يمكن ان يعزى الى مستوى رضا اقل من المتوقع عن اعمال التسوية عموما، برغم ان مساحات لا باس بها من الأرض قد تم انجاز تسويتها وتسجيلها، الا ان ما يصاحب اعمال التسوية من نزاعات وصعوبات تواجه حلها، وكثرة الاعتراضات وعدم القدرة على اتخاذ القرار في اغليها، واعتراض نسبة لا باس بها من المبحوثين (25% تقريبا) على اعمال التسوية هو السبب في الإطار العام في هذا المستوى من الرضا. على الجانب الآخر طول الفترة الزمنية التي تلزم لإنجاز

اعمال التسوية وصولا الى تعليق جدول الحقوق وهو اخر الإجراءات، وكـم الصعوبات التي تواجه اعمال التسوية وصولا الى تعليق هذا الجدول أدى الى ان يكون في ذيل قائمة رضا المبحوثين عن اعمال التسوية.

فيما يتعلق بالانحراف المعياري، والذي يعكس التشتت في إجابات المبحوثين، يمكن القول بان قيمه جاءت من فئة قيم التشتت الوسطى الى قيم فئة التشتت العليا (0.745-1.167). التشتت وعدم اجماع المبحوثين بأعلى درجاته جاء فيما يتعلق بتعليق جدول الحقوق، وهذا يمكن ان يعزى الى ان هذا العمل هو اخر إجراءات التسوية، والذي من الطبيعي ان لا يتم حتى يتم التغلب على معظم المعوقات، وهو ما يتطلب الوقت الكثير، كمان وان الراضين للتسوية يخالفون الداعمين في الرأي وهو ما يتسبب في هذا التشتت المرتفع.

3.1.4. النتائج حول مستوى المعوقات التي تواجه اعمال التسوية:

نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول المعوقات التي تواجه اعمال التسوية، يعرضها جدول (4.4).

جدول 4.4: نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول المعوقات التي تواجه اعمال التسوية (المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية)

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
E1	تكاليف مالية مرتبطة بأعمال التسوية (رسوم مسح الأراضي، ضريبة الاملاك والرسوم المستحقة للهيئات المحلية، ...)	4.19	0.951	كبيرة جدا-م1
E2	بطء اعمال المساحة كعمل أساسي من اعمال التسوية	3.57	1.150	كبيرة-م2
E3	تحديات مرتبطة بكادر عمل التسوية (ضعف التأهيل، قلة العدد ...)	4.27	0.872	كبيرة جدا-م1
E4	النزاعات على الأراضي (حقوق النساء في الميراث، ...)	4.27	0.978	كبيرة جدا-م1
E5	غياب عدد من ملاك الأراضي (عدم حضورهم للادعاء بأراضيهم، ...)	4.40	0.921	كبيرة جدا-م1
E6	وجود مساحات كبيرة من الاراضى غير موزعة على الورثة	4.17	0.986	كبيرة جدا-م1
E7	المشاكل بين السكان على حدود الأراضي	3.65	1.091	كبيرة-م2
E8	رفض الأهالي إعطاء مساحات لشق الطرق كما في المخططات	4.20	0.891	كبيرة جدا-م1
E9	التقسيمات الإسرائيلية للمناطق (أ، ب، ج)	4.49	0.813	كبيرة جدا-م1

E10	مشاكل إجرائية (كالخلل في أسماء المالكين ومساحات الأراضي)	3.94	1.044	كبيرة-م2
E11	فقدان العديد من السكان لأوراق الملكية (الحاجة لإعادة استصدارها)	4.07	0.977	كبيرة جدا-م1
E12	ضعف معرفة المواطنين بأعمال التسوية	4.11	0.841	كبيرة جدا-م1
E13	اللجوء للوسائل البديلة (التفاوض، ...) بعيدا عن القانون لحل النزاعات	4.24	0.977	كبيرة جدا-م1
E14	العادات والتقاليد (الاناث وحقوق الميراث ...)	4.01	1.247	كبيرة جدا-م1
E15	عدم قدرة القوانين السارية على التعامل مع القضايا التي يعانيها قطاع الأراضي في ظل الوضع السياسي القائم	3.76	1.118	كبيرة-م2
E16	ضعف موقف التسوية امام السكان نتيجة الاتجاه لتحويل الأراضي التي يصعب البت فيها الى خزينة الدولة	3.52	1.304	كبيرة-م2
E17	صعوبة (طول وتعقيد) اجراءات تسوية أراضي حملة هوية القدس	3.78	1.084	كبيرة-م2
E18	اعتماد نشر امر التسوية رسميا في الجريدة الرسمية (لا يصلها المواطن العادي) بعيدا عن الاستفادة بشكل فاعل بوسائل التواصل الاخرى	4.28	0.820	كبيرة جدا-م1
E19	ضعف نظام توثيق الاراضي القائم (توثيق ورقي يصعب الوصول للمعلومة، قابل للتلف ...)	4.31	0.848	كبيرة جدا-م1
E20	سيادة ثقافة عدم تسجيل الأراضي مجتمعيًا (إجراءات معقدة، تكاليف)	4.12	0.871	كبيرة جدا-م1
E21	اعتماد الثقة بين البائع والمشتري للأرض بعيدا عن التسجيل الرسمي (خصوصا ان مثل هذه المعاملات غالبا ما تتم بين الأصدقاء والاقارب)	4.27	0.857	كبيرة جدا-م1
الدرجة الكلية				
		4.08	0.429	كبيرة جدا=م1

من النتائج التي عرضها جدول (4.4)، يمكن القول بما يأتي:

- المعدل العام لمحور مستوى المعوقات التي تواجه اعمال التسوية جاء بدرجة كبيرة جدا من المستوى الأول (متوسط حسابي 4.08).
- تراوحت المؤشرات بين درجة كبيرة من المستوى الثاني ودرجة كبيرة جدا من المستوى الأول (متوسطات 3.52-4.49).
- أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازليا حسب المتوسطات: التقسيمات الإسرائيلية للمناطق (أ، ب، ج) (4.49)، غياب عدد من ملاك الأراضي (عدم حضورهم للدعاء بأراضيهم، ...) (4.40)، ضعف نظام توثيق الاراضي القائم (توثيق ورقي يصعب الوصول للمعلومة، قابل

للتلف ...) (4.31)، اعتماد نشر امر التسوية رسميا في الجريدة الرسمية (لا يصلها المواطن العادي) بعيدا عن الاستفادة بشكل فاعل بوسائل التواصل الأخرى (4.28)، تحديات مرتبطة بكادر عمل التسوية (ضعف التأهيل، قلة العدد ...) (4.27)، النزاعات على الأراضي (حقوق النساء في الميراث، ...) (4.27). وعليه يمكن رفض الفرضية القائلة بأن التكاليف المرتبطة بأعمال التسوية تمثل اشد معيقات إنجازها.

- اقل مؤشرات الجودة حسب المتوسطات الحسابية: ضعف موقف التسوية امام السكان نتيجة الاتجاه لتحويل الأراضي التي يصعب البت فيها الى خزينة الدولة (3.52)

ما سبق يرى الباحث انه يمكن ان يعزى الى ان الاحتلال هو المعيق الأول لأعمال التسوية حيث لا يمكن إطلاقها في المناطق التي قد تشهد تدخل من الاحتلال، كما ان غياب عدد من ملاك الأراضي وعدم حضورهم للدعاء بأراضيهم، وضعف نظام توثيق الأراضي القائم (توثيق ورقي يصعب الوصول للمعلومة، قابل للتلف ...)، ونشر امر التسوية رسميا في الجريدة الرسمية بحيث لا يصلها المواطن العادي) بعيدا عن الاستفادة بشكل فاعل بوسائل التواصل الأخرى، تحديات مرتبطة بكادر عمل التسوية، النزاعات على الأراضي (حقوق النساء في الميراث، ...)، جميعها تحديات مفصلية يمكنها ان تعطل بشكل شبه كامل اعمال التسوية.

فيما يتعلق بالانحراف المعياري، والذي يعكس التشتت في إجابات المبحوثين، يمكن القول بأن قيمه جاءت من فئة قيم التشتت الوسطى الى قيم فئة التشتت العليا (0.820-1.304). التشتت وعدم اجماع المبحوثين بأعلى درجاته جاء فيما يتعلق بضعف موقف التسوية امام السكان نتيجة الاتجاه لتحويل الأراضي التي يصعب البت فيها الى خزينة الدولة، العادات والتقاليد (الاناث وحقوق الميراث ...)، وعدم قدرة القوانين السارية على التعامل مع القضايا التي يعانها قطاع الأراضي في ظل الوضع السياسي القائم، وعدم قدرة القوانين السارية على التعامل مع القضايا التي يعانها قطاع الأراضي في ظل الوضع السياسي القائم. وجميعها من المنظور القانوني يمكن ان تكون معطلات جوهرية وهو ما ينظر من خلاله المبحوثين من تخصصات قانونية، وهو منظور يختلف عما يراه المهندسين وغيرهم من التخصصات.

2.4 النتائج حول انعكاسات تسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا

نتائج الاختبارات الإحصائية والمتمثلة في احتساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية، التي اعتمدت بغرض الإجابة على سؤال الدراسة "ما وجهة نظر العاملين في المؤسسات ذات العلاقة

بتسوية الاراضي حول مستوى انعكاسات التسوية على المجتمع المحلي في المجالات الاجتماعية والاقتصادية؟ جاءت كما هو ادناه:

- الانعكاسات الاجتماعية للتسوية: درجة كبيرة-مستوى ثاني (متوسط حسابي (3.71)، انحراف معياري ((0.481)).
- الانعكاسات الاقتصادية للتسوية: درجة كبيرة-مستوى ثاني (متوسط حسابي (3.74)، انحراف معياري ((0.435)).

النتائج تشير الى رفض الفرضية القائلة بان الانعكاسات الاجتماعية لأعمال التسوية أكثر ملموسية من انعكاساتها الاقتصادية، حيث جاءت في المرتبة الثانية خلف الانعكاسات الاقتصادية.

التقارب في النتائج حول الانعكاسات الاجتماعية والاقتصادية تبدو منطقية، نتيجة لان التسوية في الإطار العام لها العديد من الانعكاسات في المجالين، يمكن ان يلمسها المجتمع بمختلف شرائحه، وهو ما يدعمه اجماع المبحوثين حيث جاء الانحراف المعياري من فئة التشتت الدنيا (0.481 و 0.435).

تفاصيل نتائج التحليل والاختبارات حول الانعكاسات الاجتماعية والاقتصادية فيما هو ات:

1.2.4. النتائج حول الانعكاسات الاجتماعية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا

نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول الانعكاسات الاجتماعية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا، يعرضها جدول (5.4).

جدول 5.4: نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول الانعكاسات الاجتماعية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا (المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية)

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
F1	الحفاظ على هوية الارض بمنع تسريبها الى الإسرائيليين	3.34	0.643	كبيرة-م1
F2	زيادة معرفة المالك بمعلومات ارضه (المكان، المساحة، ...)	3.57	0.718	كبيرة-م2
F3	إحساس المالك بالطمأنينة بعيدا عن الاعتراضات عند التصرف	3.87	0.821	كبيرة-م2

			بأرضه	
F4	منع التزوير الذي يمارسه الإسرائيليون للسيطرة على الارض	3.80	0.792	كبيرة-م2
F5	الحفاظ على السلم الأهلي (تقليل التعديات على الاراض، وتقليل النزاعات)	3.94	0.807	كبيرة-م2
F6	حل نزاعات الأراضي (الملكية، الحدود والميراث)	3.71	0.731	كبيرة-م2
F7	تثبيت ملكية الغائبين لأراضيهم	3.88	0.774	كبيرة-م2
F8	أمن حيازة أكبر للمالكين	3.91	0.774	كبيرة-م2
F9	حماية أراضي الدولة	3.97	0.794	كبيرة-م2
F10	تعزيز ارتباط المالكين بالأرض (خفض التعديات، تحقيق عوائد، ...)	3.62	0.752	كبيرة-م2
F11	تثبيت حقوق المرأة في الميراث (حصر واضح لحقوق الموروث، ...)	3.59	0.763	كبيرة-م2
F12	زيادة فرص الهيئات المحلية في استملاك الأراضي للمرافق العامة	3.56	0.735	كبيرة-م2
F13	تشجيع البناء خارج المراكز السكانية (خارج المدن والقرى)	3.76	0.756	كبيرة-م2
F14	زيادة ثقة الجمهور بأحكام قضايا الأراضي (الحدود والملكيات وغيرها)	3.51	0.688	كبيرة-م2
F15	إيجاد نظام ثابت لتسجيل قطع الأراضي يحقق عدالة اجتماعية امام القانون	3.68	0.755	كبيرة-م2
F16	تعزيز المكانة الاجتماعية لمالكي الاراضي	3.45	0.695	كبيرة-م1
F17	القضاء على التحايل في معاملات الاراضي (بيع وشراء)	3.83	0.734	كبيرة-م2
	الدرجة الكلية	3.71	0.481	كبيرة-م2

من النتائج التي عرضها جدول (5.4)، يمكن القول بما يأتي:

- المعدل العام لمحور حول الانعكاسات الاجتماعية للتسوية جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسط حسابي 3.71).
- تراوحت المؤشرات بين درجة كبيرة من المستوى الأول ودرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسطات 3.34-3.97).
- أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازليا حسب المتوسطات: حماية ارض الدولة (3.97)، الحفاظ على السلم الأهلي (3.94)، امن حيازة أكبر للمالكين (3.91)، تثبيت ملكية الغائبين لأراضيهم (3.88)، إحساس المالك بالطمأنينة بعيدا عن الاعتراضات عند التصرف بأرضه (3.83). وهو ما يعني رفض الفرضية القائلة بان مؤشر حل نزاعات الأراضي يحتل المرتبة الأولى بين مؤشرات الجدوى الاجتماعية لتسوية الأراضي.
- أقل مؤشرات الانعكاسات الاجتماعية بحسب المتوسطات الحسابية: الحفاظ على هوية الارض بمنع تسريبها الى الإسرائيليين (3.34)

ما سبق يرى الباحث انه يمكن ان يعزى الى ان المبحوثين اتخذوا المنحى القريب والمنظور الضيق الفردي المتمثل بكل العوائد الخاصة بالأفراد (امن الحيازة، الإحساس بحرية التصرف في الملكيات، حفظ ملكيات الغائبين)، لذلك احتلت النظرة العامة والواسعة (حفظ هوية الأرض) ذيل ترتيب المؤشرات.

فيما يتعلق بالانحراف المعياري، والذي يعكس التشتت في إجابات المبحوثين، يمكن القول بان قيمه جاءت من فئة قيم التشتت الوسطى (0.643-0.821). وكون مدى التشتت قليل يمكن القول بانه ناتج في كل المؤشرات عن عامل مشترك وهو ما قد يعزوه الباحث الى الفئة الراضية للتسوية والتي تمثل حوالي (26%) من المبحوثين.

2.2.4. النتائج حول الانعكاسات الاقتصادية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا

نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول الانعكاسات الاقتصادية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا، يعرضها جدول (6.4).

جدول 6.4: نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول الانعكاسات الاقتصادية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا (المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية)

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
G1	ارتفاع قيمة الأرض (سعرها) بشكل زاد من قدرة المالكين على تلبية احتياجاتهم (تعليم الأبناء وتزويجهم،)	3.34	0.614	كبيرة-م1
G2	تشجيع على الاستثمار طويل الأمد في الأرض	3.58	0.700	كبيرة-م2
G3	زيادة الطلب على الأرض لأغراض الاستثمار	3.87	0.794	كبيرة-م2
G4	توسيع الاستثمار في الخدمات العامة	3.79	0.743	كبيرة-م2
G5	الاستثمار في البنية التحتية (طرق، شبكات مياه، وكهرباء)	3.97	0.779	كبيرة-م2
G6	زيادة فرص الاقتراض باستخدام الأرض كضمان	3.69	0.704	كبيرة-م2
G7	تمكين مالكي الأراضي من الحصول على تسهيلات بنكية	3.88	0.756	كبيرة-م2
G8	توسع المصادر المالية الحكومية (توسيع القاعدة الضريبية)	3.89	0.721	كبيرة-م2
G9	تحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية (توفير قاعدة معلومات لجباية بدل الخدمات)	3.96	0.783	كبيرة-م2

G10	تحسين قدرة الهيئات المحلية على تخطيط استخدامات الأراضي (تخصيص أمثل وتوافق بيئي-اقتصادي)	3.63	0.718	كبيرة-م2
G11	المساهمة في خلق سوق أراضي (بيع وشراء) آمن بعيد عن الغش	3.58	0.709	كبيرة-م2
الدرجة الكلية		3.74	0.435	كبيرة-م2

من النتائج التي عرضها جدول (6.4)، يمكن القول بما يأتي:

- المعدل العام لمحور حول الانعكاسات الاقتصادية للتسوية جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسط حسابي 3.74).
- تراوحت المؤشرات بين درجة كبيرة من المستوى الأول ودرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسطات 3.34-3.97).
- أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازلياً حسب المتوسطات: الاستثمار في البنية التحتية (طرق، شبكات مياه، وكهرباء) (3.97)، تحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية (توفير قاعدة معلومات لجباية بدل الخدمات) (3.96)، توسع المصادر المالية الحكومية (توسيع القاعدة الضريبية) (3.89)، تمكين مالكي الأراضي من الحصول على تسهيلات بنكية (3.88). وهو ما يعني رفض الفرضية القائلة بأن مؤشر توسيع المصادر المالية الحكومية يحتل المرتبة الأولى بين مؤشرات الجدوى الاقتصادية لتسوية الأراضي.
- أقل مؤشرات الانعكاسات الاجتماعية بحسب المتوسطات الحسابية: ارتفاع قيمة الأرض (سعرها) بشكل زاد من قدرة المالكين على تلبية احتياجاتهم (تعليم الأبناء وتزويجهم،) (3.34)

ما سبق يرى الباحث انه يمكن ان يعزى الى ان المبحوثين اتخذوا المحيط الفردي والمؤسسي القريب (البنى التحتية، كفاءة التحصيل للهيئات المحلية، العوائد الحكومية، والتسهيلات البنكية، فجميعها عوائد يلمسها المجتمع بسرعة كنتائج للتسوية. اما ارتفاع أسعار الأراضي فبرغم حدوثه نتيجة التسوية الا انه يتطلب فترة زمنية ليظهر بوضوح، كما انا الطموح بارتفاع أسعار الأراضي أكثر يبقى عامل محدد لآراء المبحوثين.

فيما يتعلق بالانحراف المعياري، والذي يعكس التشتت في إجابات المبحوثين، يمكن القول بان قيمه جاءت من فئة قيم التشتت الوسطى (0.614-0.794). وكون مدى التشتت قليل يمكن القول بانه ناتج في كل المؤشرات عن عامل مشترك وهو ما قد يعزوه الباحث الى الفئة الراضية للتسوية والتي تمثل حوالي (26%) من المبحوثين.

3.4 نتائج اختبارات تأثير خصائص المبحوثين على اجاباتهم

استنادا الى اختبار كولموجروف سميرونوف لاعتدالية البيانات، والذي أشار الى ان توزيعها ليس توزيعا طبيعيا، اعتمد الباحث اختباري مان وتني وكروسكال فالس لاختبار فرضيات تأثير خصائص المبحوثين على الإجابات وجاءت النتائج كما هو مبين في الجدول (7.4).

جدول 7.4: نتائج اختباري مان وتني وكروسكال فالس لفحص تأثير خصائص المبحوثين على اجاباتهم

المحاور	الخصائص					
	الجنس	العمر	المؤهل العلمي	التخصص	مؤسسة العمل	طبيعة العمل
جودة خدمات التسوية	0.018	0.868	0.512	0.442	0.045	0.017
الرضا عن التسوية	0.030	0.460	0.545	0.125	0.002	0.012
معيقات التسوية	0.022	0.338	0.773	0.974	0.025	0.012
الانعكاسات الاجتماعية	0.004	0.971	0.515	0.818	0.002	0.001
الانعكاسات الاقتصادية	0.013	0.962	0.461	0.778	0.002	0.003
الانعكاسات الاجتماعية والاقتصادية	0.007	0.973	0.500	0.802	0.001	0.001

النتائج في جدول (7.4)، تشير فيما يخص الفرضيات الإحصائية الى ما يأتي:

- رفض الفرضيات الصفرية القائلة بعدم تأثير الجنس ومؤسسة العمل وطبيعة العمل على الإجابات حول مختلف محاور الدراسة، بمعنى ان هناك اختلافات في اجابات المبحوثين نتيجة هذه الخصائص.
- قبول الفرضيات الصفرية القائلة بعدم تأثير العمر والمؤهل العلمي والتخصص وسنوات الخبرة على الإجابات حول مختلف محاور الدراسة، بمعنى انه ليس هناك تباين في اجابات المبحوثين نتيجة هذه الخصائص.

النتائج أعلاه يمكن ان تعزى الى ان المجتمع خصوصا في جنوب الضفة الغربية مجتمع ذكوري بامتياز، وعليه تواجه المرأة تحديات اجتماعية كبيرة للحصول على حقوقها التي يمكن ان تكفلها لها التسوية. فالمرأة في العموم تواجه مشكلة مع المجتمع والعائلة وفرق العمل وكل من له علاقة بالتسوية

ليس الا لكونها امرأ تسعى للوصول الى حق يمكن ان تسهم التسوية في الوصول اليه. اما فيما يتعلق بمؤسسة العمل وطبيعة العمل فكلاهما يعكسان جوهر عملية التسوية، من جانب قانوني او ميداني، ومن الطبيعي تباین ملامسة المبحوثين من هذه المؤسسات لأعمال التسوية والتحديات التي تواجهها كل بمستوى عمله القانوني او الميداني والفئة التي يتعامل معها.

على الجانب الآخر، العمر لم يظهر تأثيره، كون التسوية قضية اجتماعية واقتصادية عامة يسهل ان يلمس اثارها المبحوثين باختلاف أعمارهم. واما الخبرة فجميع المبحوثين متقاربين في سنوات خبرتهم نظرا لحدثة مشروع التسوية في المنطقة. المؤهل والتخصص لم يكن لهما تأثير على الإجابات كون غالبية المبحوثين من نفس مستوى المؤهل العلمي (البكالوريوس)، اما التخصص فجميع المبحوثين من تخصصات قانونية وهندسية تسمح للمبحوثين باختلاف تخصصاتهم للاطلاع بالشكل الكافي على تفاصيل الأنشطة والاجراءات والتحديات مما يقلص الفجوة في المعرفة بين أصحاب التخصصات المختلفة.

4.4 مناقشة النتائج في ضوء الدراسات السابقة

تأتي الدراسات السابقة داعمة للدراسة الحالية في عديد المجالات، واهم هذه المجالات ما يأتي:

افتتقت الدراسة مع كل من حن (2019) وسليمان (2014) ونعيرات (2020)، حول معوقات التسوية والمتمثلة في الاحتلال الإسرائيلي والمعوقات المالية وعلى رأسها التكاليف التي يتحملها أصحاب الحقوق من رسوم المسح ودفع ضريبة الأملاك أو أي مستحقات أخرى للدولة او الهيئة المحلية، ومشكلة نشر امر التسوية في الجريدة الرسمية والتي هي متداولة فقط في الهيئات والدوائر الرسمية، والقضايا المحالة من المحاكم النظامية الى محاكم التسوية، والمشاكل المتعلقة بحاملي هوية القدس والحاجة لاذن شراء خاص، والمشاكل المتعلقة بكادر التسوية (التأهيل والخبرة والكفاءة والكفاية لإنجاز الاعمال)، وقلة تعاون المساحين مع الهيئات المحلية وتباطؤهم في انجازهم للعمل، اختلاف في الإجراءات والمراحل واختلاف في وسائل حل النزاعات نتيجة الأثر القانوني للأنظمة السابقة على حكم فلسطين، والنزاعات على الأراضي خصوصا حق الإناث في الميراث، وعدم حضور عدد كبير من أصحاب الحقوق للدعاء بأراضيهم، وعدم تعاونهم أثناء عملية المسح، وغياب نسبة مؤثرة من أصحاب الاراضي الذين هم مغتربين خارج فلسطين، والتعقيدات السياسية والإدارية التي تصاحب التسوية في مناطق (ج)، والمشاكل ذات العلاقة بمعلومات ومستندات الأراضي، ومشكلة الخلط بين الوقف الصحيح ووقف التخصيصات، وتحويل الأراضي لخزينة الدولة، والتعديات على أملاك الدولة.

اتفقت الدراسة مع كل من حن (2019) وتميم (2013)، وقنيبي (2022)، وبسايطه (2017)، و Muymbano, et al (2018) و Piza (2016)، و Yami & Snyder (2016) حول الجدوى الانعكاسات الاقتصادية للتسوية على المجتمع، وعلى راسها ارتفاع سعر الأرض أو قيمة استئجارها، وتشجيع على الاستثمار طويل الأمد في الأرض، وزيادة الطلب على الأرض لأغراض الاستثمار، وزيادة فرص الاقتراض باستخدام الأرض كضمان وتسهيل الحصول على تسهيلات بنكية، وتسهيل تسجيل الأرض رسمياً لبيع وتأجير وتبديل أو حتى رهن الأرض، وتحفيز سوق الأراضي، زيادة دخل الأسرة، والتشجيع على البناء خارج مراكز التجمعات: مما يوسع الاستثمار في الخدمات العامة والبنية التحتية (طرق، شبكات مياه وكهرباء)، وتوسيع الإيرادات العامة (توسيع القاعدة الضريبية، وتحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية، وغيرها). وكذلك الانعكاسات الاجتماعية وعلى راسها: تحفز المواطنين على التوسع بعيداً عن مراكز التجمعات، وهذا بدوره يحفز الهيئات المحلية على توسيع الخدمات العامة والبنى التحتية، وحماية في مواجهة الإسرائيليين بمنع تسريب الأرض إلى الإسرائيليين، والحفاظ على السلم الأهلي بتقليل التبعيات على الأراضي وحل النزاعات المترتبة عليها، وتحسين علاقة المواطن بالجهة الرسمية، وزيادة أمن حيازة المالكين، وحماية أراضي الدولة، و تحسين تخطيط استخدامات الأراضي، وتوفير قاعدة معلومات متكاملة حول الأراضي وملاكها، يمكن استخدامها في إدارة الحياة المجتمعية، والتخطيط للاماكن العامة والخدمات والبنى التحتية.

5.4 تلخيص النتائج

غالبية المبحوثين (73.9%) هم داعمين للتسوية بمختلف مستويات الدعم، وان (26.1%) هم معارضين للتسوية بمختلف مستويات المعارضة.

المعدل العام لمحور جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسط حسابي 3.76). أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازلياً حسب المتوسطات: مائة ساعات العمل لجميع المستفيدين، تكريس وقت كاف للوصول لحل المشكلات التي يتعرض لها المستفيدين، مقر قريب يسهل الوصول اليه من قبل المستفيدين، إعلام المستفيدين بكل دقة عن مواعيد تقديم الخدمات، الإجابة عن الاستفسارات، الاستجابة الفورية للشكاوى والاستعداد الدائم للمساعدة. وأقل مؤشرات الجودة حسب المتوسطات الحسابية: سلوك عاملين يشعر المستفيدين بالثقة (معرفة باحتياجاتهم، ووضع مصلحتهم نصب العين).

المعدل العام لمحور مستوى الرضا عن اعمال التسوية جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسط

حسابي 3.62). أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازليا حسب المتوسطات: تنظيم جدول الحقوق، اعلان التسوية، اصدار امر التسوية، تحديد منطقة التسوية، والتصديق على جدول الحقوق. اقل مؤشرات الجودة تعليق جدول الحقوق.

المعدل العام لمحور مستوى المعايير التي تواجه اعمال التسوية جاء بدرجة كبيرة جدا من المستوى الأول (متوسط حسابي 4.08). أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازليا حسب المتوسطات: التقسيمات الإسرائيلية للمناطق (أ، ب، ج)، غياب عدد من ملاك الأراضي (عدم حضورهم للدعاء بأراضيهم، ...)، ضعف نظام توثيق الأراضي القائم (توثيق ورقي يصعب الوصول للمعلومة، قابل للتلف ...)، اعتماد نشر امر التسوية رسميا في الجريدة الرسمية (لا يصلها المواطن العادي) بعيدا عن الاستفادة بشكل فاعل بوسائل التواصل الأخرى، تحديات مرتبطة بكادر عمل التسوية (ضعف التأهيل، قلة العدد ...)، النزاعات على الأراضي (حقوق النساء في الميراث، ...). وأقل مؤشرات الجودة حسب المتوسطات الحسابية: ضعف موقف التسوية امام السكان نتيجة الاتجاه لتحويل الأراضي التي يصعب البت فيها الى خزينة الدولة.

المعدل العام لمحور حول الانعكاسات الاجتماعية للتسوية جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسط حسابي 3.71). أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازليا حسب المتوسطات: حماية ارض الدولة، الحفاظ على السلم الأهلي، امن حيازة أكبر للمالكين، تثبيت ملكية الغائبين لأراضيهم، إحساس المالك بالطمأنينة بعيدا عن الاعتراضات عند التصرف بأرضه. وأقل مؤشرات الانعكاسات الاجتماعية بحسب المتوسطات الحسابية: الحفاظ على هوية الارض بمنع تسريبها الى الإسرائيليين.

المعدل العام لمحور حول الانعكاسات الاقتصادية للتسوية جاء بدرجة كبيرة من المستوى الثاني (متوسط حسابي 3.74). أعلى مؤشرات الجودة جاء تنازليا حسب المتوسطات: الاستثمار في البنية التحتية (طرق، شبكات مياه، وكهرباء)، تحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية (توفير قاعدة معلومات لجباية بدل الخدمات)، توسع المصادر المالية الحكومية (توسيع القاعدة الضريبية)، تمكين مالكي الأراضي من الحصول على تسهيلات بنكية. وأقل مؤشرات الانعكاسات الاجتماعية بحسب المتوسطات الحسابية: ارتفاع قيمة الأرض (سعرها) بشكل زاد من قدرة المالكين على تلبية احتياجاتهم (تعليم الأبناء وتزويجهم،).

الجنس ومؤسسة العمل وطبيعة العمل تؤثر إجابات المبحوثين حول مختلف محاور الدراسة، أما العمر والمؤهل العلمي والتخصص وسنوات الخبرة فليس لها تأثير.

الفصل الخامس

الاستنتاجات والتوصيات والمقترحات

1.5 الاستنتاجات

أهم ما استنتجته الدراسة بالاستناد الى نتائجها واءاء المبحوثين، يمكن تلخيصه فيم اهورات:

- نجاح التسوية في مدينة دورا شبه مضمون، نظرا لارتفاع نسبة الدعم لأعمالها.
- اعمال التسوية بحاجة لبرامج توعوية مجتمعية ومؤسسية، للتغلب على الرفض (25% تقريبا من المبحوثين)، حتى تكون الدعم المجتمعي والمؤسسي في اعلى مستوياته.
- تحسين الاتصال والتواصل بين افراد فرق عمل التسوية وجمهور المستفيدين افراد ومؤسسات، وتوفير كادر أكثر تأهيلا ومهارات علميا وفنيا، ومعرفة بعادات وتقاليد المجتمع لفرق عمل التسوية، سيقود الى مستوى خدمات اجود وأفضل وأكثر قبولا من الجمهور.
- لتحقيق رضا اعلى من الجمهور عن اعمال التسوية، لا بد من تحسين ورفع كفاءة إجراءاتها والية تقديمها، ومعالجة ما يرتبط بها مشاكل.
- هناك الحاجة للكثير من العمل السياسي والقانوني للحد ما تأثير وتقسيمات وممارسات على اعمال التسوية.
- التشريعات والقوانين النازمة الموروثة من النازمة السابقة التي تتابعت على فلسطين، تسبب في مشكلات مؤثرة في إدارة عملية التسوية.
- هناك الحاجة للكثير من العمل مع أصحاب الحقوق، لتسريع انجاز اعمال التسوية وعدم تعطيلها.

- معالجة موضوع القضايا المنظورة امام المحاكم النظامية بطريقة أيسر وأسرع، والية تحويل الأملاك المتنازع عليها ويتعذر البت فيها الى خزينة الدولة، من عوامل جذب ودعم الجمهور لعملية التسوية.
- هناك دعم مجتمعي ومؤسسي للاستمرار في اعمال التسوية لما لها من ابعاد وطنية واجتماعية واقتصادية.
- هناك حاجة لأليات ووسائل أكثر جدية وفعالية لتسريع عمليات البيع لأهالي القدس مع ضمان منع تسريب الأراضي للإسرائيليين.
- عمل تشاركي مؤسسي-مجتمعي لحل النزاعات المجتمعي التي تعطل عملية التسوية، يمثل متطلب جوهري.

2.5 التوصيات

استنادا الى ما استنبط من استنتاجات، توصي الدراسة بما يأتي:

- توعية مجتمعية ومؤسسية حول التسوية واعمالها واجراءاتها وجدواها، عبر الاتية من الوسائل:
 - الترويج للتسوية على انها قضية وطنية تنموية بامتياز.
 - تعميم نماذج النجاح لمشاريع التسوية، سواء فرق عمل تسوية متميزة، او مجتمع محلي متميز، محكمة تسوية متميزة، او لجان مجتمعية متميزة، من خلال برامج تلفزيونية او من خلال وسائل التواصل الاجتماعي، وغيرها.
 - عمل ادلة ارشادية حول مفهوم واهمية التسوية، واجراءاتها، ومتطلباتها والقوانين النازمة، والية حل النزاعات، ...الخ.
 - لقاءات وورش عمل وجاهية وعير الانترنت، من قبل المختصين واصحاب العلاقة مع أصحاب الحقوق في مناطق التسوية.
- العمل على الارتقاء بكفاءات ومهارات كادر التسوية والعاملين في الأنشطة المتصلة بها، عبر:
 - اختيار عاملين بخبرات مجربة سابقة في التسوية او اعمال مماثلة
 - اخضاع العاملين لبرامج تدريبية معرفية ومهاراتية خصوصا في الاتصال والتواصل، تلائم

اعمال التسوية (برامج بعد التخرج للموظفين الجدد)

- تثقيف فرق العمل بعبادات وتقاليدها مناطق التسوية، والواقع الاقتصادي والاجتماعي لها.
- اخضاع الموظفين الجدد لإرشاد موظفين سابقين أصحاب تجاربي ناجحة في اعمال التسوية.

- اعداد ادلة إجراءات وإرشادات مختزلة لفرق العمل، واتمته المعلومات لسرعة ايصالها للمحتاج في الوقت والزمان المناسبين، نحو اعمال تسوية أكفاً وأكثر فعالية توفر الوقت والجهد والمال.
- العمل مع المؤسسات الدولية والحقوقية، ومؤسسات حقوق الانسان لمساعدة فرق التسوية في مناطق (ج) وتلك القريبة من الجدار.
- العمل على تطوير وتعديل وتحديث القوانين والتشريعات بما ينسجم مع الواقع الفلسطيني ويخدم قضيته بالتعاون بني الجهات الرسمية والأهلية والمجتمعية والأكاديمية.
- العمل بين جهات الاختصاص القانوني في الوصول لأليات أسرع وأكفاً وضمن لحقوق المالكين في القضايا المحولة من المحاكم المختصة الى محاكم التسوية. والبحث عن حلول أكثر جدوى في القضايا المتعثرة الحل قبل تحول الأراضي لخزينة الدولة.
- البحث عن حلول قانونية واجرائية تحفيزية وعقابية مشددة تمنع المشتريين من بيع الأراضي للإسرائيليين لاحقاً.
- تشكيل لجان من التسوية ومؤسسات المجتمع وعائلاته ولجانه، لمعالجة ما أمكن أي مشكلة تواجه اعمال التسوية بعدالة وانصاف.

3.5 مقترحات بحثية

يدعو الباحث الى الأكاديميين والباحثين الى العمل على دراسة الموضوعات ادناه:

- العلاقة بين تسوية الاراضي والمياه والتطوير العقاري.
- تقييم تسوية الاراضي من منظور بيئي.
- التحديات المؤسسية للتسوية وسبل مواجهتها.

المراجع

أولاً: المراجع العربية

- أبو النصر، مدحت ومحمد، ياسمين (2017). التنمية المستدامة: مفهومها-إبعادها-مؤشراتها. المجموعة العربية للتدريب والنشر. القاهرة، مصر. الترقيم الدولي: 977-978-098-722.
- أبو جامع، نسيم (2017): الاقتصاد الأخضر والتنمية المستدامة في فلسطين: استراتيجيات مقترحة. جامعة الأزهر، غزة، فلسطين (رسالة ماجستير غير منشورة).
- الأمم المتحدة (1993): تقرير مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالبيئة والتنمية، ريو دي جانيرو 3-14 حزيران 1992، المجلد الأول. نيويورك.
- البرغوثي، رائد (2016): تسوية الاراض والمياه في فلسطين. (اتصال شخصي مع مدير عام دائرة التسجيل العقاري).
- البسايطه، حسن (2017): دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني مدينة دورا - حاله دراسية - محافظة الخليل. جامعة القدس، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).
- بلدية دورا (2018): وثيقة الخطة التنموية المحلية لمدينة دورا (2018-2021). الخليل، فلسطين.
- بلدية دورا (2023): وثيقة الخطة التنموية المحلية لمدينة دورا (2023-2026) (اتصال شخصي).
- بلدية دورا-دائرة التخطيط والتطوير (2023): خارطة الموقع الجغرافي لدورا (اتصال شخصي).
- بن ابراهيم، سارة (2015): الحوكمة البيئية ودورها في تحقيق التنمية المستدامة -دراسة حالة الجزائر [رسالة ماجستير غير منشورة]. جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر.
- البنك الدولي (2018). أطلس أهداف التنمية المستدامة 2018: مؤشرات التنمية العالمية. البنك الدولي، واشنطن. Doi: 10.1596/978-1-4648-1259-7.
- بوزيد، سايح (2013): دور الحكم الرشيد في تحقيق التنمية المستدامة بالدول العربية: حالة الجزائر [رسالة ماجستير غير منشورة]. جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.
- بوزيدي، شهرزاد ولحلوحي، لحسن (2020): أثر المواطنة البيئية في تحقيق التنمية المستدامة: دراسة حالة مطاحن عرجون بسكرة. مجلة التكامل الاقتصادي، 8 (01). 291-306.

- تميم، ناجح (2013): مراجعة تاريخية لنظام حيازة الأراضي وتسجيلها في فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2021): عدد السكان المقدر في منتصف العام لمحافظة الخليل حسب التجمع 2016-2017. الموقع الإلكتروني للجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- الحرير، هلال (2018): قراءة مرجعية في التنمية المستدامة: الالبيات والتحديات. مجلة جامعة أسيوط للبحوث البيئية، المجلد 1 (1)، 15-24.
- الحزماوي، محمد (1998): ملكية الأراضي في فلسطين (1918-1948). الجامعة الأردنية، الأردن. (رسالة ماجستير غير منشورة).
- الحسن، عبد الرحمن (2011 نوفمبر 15-16): التنمية المستدامة ومتطلبات تحقيقها [عرض ورقة]. بحث مقدم لملتقى استراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة. جامعة المسيلة. مخبر الاستراتيجيات والسياسات الاقتصادية. الجزائر.
- حسونة، عبد الغني (2013): الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة [رسالة ماجستير غير منشورة]. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر.
- الحلبي، سناء (2021): أثر الاعتراف بإيراد تسوية الأراضي والمياه على الخصائص النوعية الأساسية للمعلومات المالية "دراسة تطبيقية على المجالس البلدية الفلسطينية في المحافظات الشمالية". جامعة القدس، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).
- حن، حبيب (2019): قراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، رام الله، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).
- درابيع، إيفا (2022): دور اعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء "حالة دراسية قرية المجد - جنوب الضفة الغربية. جامعة القدس، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).
- سعد، عماد (2005): تكنولوجيا الانتاج الأنظف تطور تنموي صديق للبيئة. مجلة الخفجي، العدد 7، ص 23. المملكة العربية السعودية.
- سليمان، سلمى (2014): النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين. جامعة القدس المفتوحة، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).
- شحادة، ليالي (2020): تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية). جامعة القدس، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).

- طويل، فتيحة (2013): التربية البيئية ودورها في التنمية المستدامة [أطروحة دكتوراه غير منشورة].. جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر.
- عوجة، سائدة (2011): الية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة. جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).
- غانم، سمر (2012 ديسمبر 3-4): معوقات التنمية المستدامة في دول العالم الإسلامي: دراسة تحليلية بالتطبيق على جمهورية مصر العربية. [عرض ورقة] الملتقى الدولي مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي، جامعة قلمة.
- غروف، إبراهيم (2019): آليات تطوير السياحة البيئية لتحقيق التنمية المستدامة-أغوار فلسطين نموذجا جامعة عبد الملك السعدي - المغرب. (أطروحة دكتوراه غير منشورة).
- غنيم، عثمان وأبو زنت، ماجدة (2008): إشكالية التنمية المستدامة في ظل الثقافة الاقتصادية السائدة. مجلة دراسات، 35 (1). الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- فتح الله، محمود (2018 أبريل 23-24): الجوانب الاقتصادية والاجتماعية للتنمية المستدامة في قضايا البيئة. [عرض ورقة] مؤتمر القانون والبيئة. كلية الحقوق جامعة طنطا.
- القدومي، حسان وحلاحة، خليل (2018): التحليل المكاني لاستخدامات الأراضي في مدينة دورا باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. مجلة جامعة النجاح للأبحاث (العلوم الانسانية)، المجلد 32(5). جامعة النجاح، فلسطين.
- قنام، زياد (2009): تأثيرات الأزمة المائية في منطقة العوجا على الحياة الاقتصادية الاجتماعية للمزارعين، من وجهة نظرهم. اتحاد لجان العمل الزراعي. فلسطين.
- قنام، زياد والبيطار، علائي (2015): البيئة والتنمية. جامعة القدس المفتوحة.
- قنبي، فلسطين (2022): الأثر التنموي لتسجيل الأراضي للنساء في الضفة الغربية. جامعة القدس، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).
- كنفاني، نعمان (2014): مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية، تقرير نهائي. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس)، رام الله، فلسطين.
- اللجنة العالمية للبيئة والتنمية (1989): مستقبلنا المشترك. ترجمة محمد عرف وعلى حجاج. عالم المعرفة، 142. الكويت.
- المحاسب (2021): المحاسبة البيئية.
- محكمة التسوية (2023): عدد القضايا المقدمة لمحكمة التسوية في العامين (2020-2021) (اتصال شخصي).

- مسعود، نجيب (2018): أثر المحاسبة البيئية في تحقيق الميزة التنافسية دراسة تطبيقية على قطاع الصناعات التحويلية في ليبيا. مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية. 26 (3). 181-216.
- موسى، صابر (1979): نظام ملكية الأراضي في فلسطين. شؤون فلسطينية، 1(95)، 75-92.
- الناهي، صلاح الدين (1955): مقدمة الإقطاع ونظام الأراضي في العراق، مطبعة دار المعرفة، بغداد.
- النمورة، محمود (1997): موسوعة ناحية دورا، الأرض والتاريخ والإنسان والتراث، ط1، ج1.
- النمورة، محمود (2011): موسوعة ناحية دورا في جبل الخليل، ط1، ج2.
- هيئة تسوية الأراضي والمياه (2018): دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، ط1. رام الله والبيرة، فلسطين.
- هيئة تسوية الأراضي والمياه (2021): التقرير السنوي، رام الله، فلسطين.

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Akingbade, A. O. (2005): Improvement of Availability of Land Registration and Cadastral Information in Ondo State, Nigeria. University of Twente (ITC), Enschede. Netherlands.
- Benneh, G., Morgan, W., and Uitto, J. (1996): Sustaining the Future Economic, Social, and Environmental Change in Sub-Saharan Africa. United Nations University Press.
- Dube, E. E. (2013): Urban Planning & Land Management Challenges in Emerging Towns of Ethiopia: The case of Arba Minch. Journal of Urban and Environmental Engineering, 7(2), 340-348.
- Enemark S., Williamson I., and Wallace J. (2010): Land Administration for Sustainable Development. Redlands, California: ESRI Press Academic.
- Feder, G., & Nishio, A. (1998): The benefits of land registration and titling: Economic and social perspectives. Land Use Policy, 15(1), 25-43.
- Food and Agriculture Organization [FAO]. (1993): Guidelines for Landuse Planning. FAO Development Series No. 1. Rome, Italy.
- Gerstter, Christiane, Timo Kaphengst, Doris Knoblauch, K. T. (2011): An Assessment of the effects of land ownership and grab on development - with a particular focus on small land holdings and rural

- areas. In M. Negre (Ed.), *AD-hoc Briefing: Directorate-General for External Policies of the Union* (p. 32). Brussels: European Parliament.
- Griffith, C. (2007): *The Relative Efficacy of Deed and Title Registration Procedures for Facilitating Land Transactions*. In *Coastal Areas and Land Administration – Building the Capacity* (pp. 1–11). San José, Costa Rica: FIG.
 - Hepperle, E., Dixon-Gough, R., Mansberger, R., Paulsson, J., Hernik, J., & Kalbro, T. (Eds.). (2017): *Land Ownership and Land Use Development: the Integration of Past, Present, and Future in Spatial Planning and Land Management Policies*. pdf Hochschulverlag AG.
 - Mukarage J. (2016): *Investigating The Contribution of Land Records on Property Taxation: A Case Study of Huye District, Rwanda*. Unpublished master thesis, University of Twente, Enschede, Netherlands.
 - Muyombano E., Espling M., & Pilesjo P. (2018): *Effects of land titling and registration on tenure security and agricultural investments: Case of Gataraga sector, Northern Rwanda*. *African Journal of Land Policy and Geospatial Sciences*, 1(2), 61-76
 - Piza, C., (2016): *The Effect of a Land Titling Programme on Households' Access to Credit*. *Journal of Development Effectiveness*, 8(1), 129-155.
 - Schaefer, P., & Schaefer, C. (2014): *An Innovative Approach to Land: registration in the developing world using technology to bypass the bureaucracy*. *Policy Analysis*, CATO Institute, 765(3), 1-12.
 - Shoman, S. (2020): *Land registration as a tool for urban development and urban planning (a case from Palestine)*. Unpublished master thesis, Birzeit university, Palestine.
 - Ting, L., & Williamson, I. (2001): *Land Administration and Cadastral Trends: the impact of the changing humankind-land relationship and major global drivers: the NZ Experience*. *Survey review*, 36(281), 154-174.
 - Yami, M. & Snyder, K.A. (2016): *After All, Land Belongs to the State: Examining the benefits of land registration for smallholders in Ethiopia: Land Degradation & Development*. *International Institute of Tropical Agriculture*, 1(3), 1-27.
 - Zevenbergen, J. A. (2002): *Systems of land registration: aspects and effects*. Delft University of Technology, Netherlands (PhD Thesis)

ملحق 1.3: الاستبانة في صورتها النهائية



جامعة القدس
معهد التنمية المستدامة
بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية

الأخت المبحوثة الكريمة / الأخ المبحوث الكريم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يقوم الباحث بإعداد دراسة بعنوان:

تسوية الأراضي و انعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي في مدينة دورا

وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية – معهد التنمية المستدامة – جامعة القدس. لذا أرجو منكم التفضل بتعبئة الاستبانة التي أعدت لهذا الغرض، مع تحري الصدق والموضوعية في الإجابة، علماً بأن الإجابات ستعامل بسرية تامة وكمجاميع احصائية ولن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي.

"شاكراً لكم حسن تعاونكم"

الباحث: فراس حجة

القسم الأول: البيانات الأساسية:

الرجاء وضع رقم الإجابة المناسبة في المربع المقابل، أو أكمال الفراغات بالشكل الذي ينطبق عليك:

A1	الجنس	()	(1) ذكر	(2) أنثى
A2	العمر بالسنوات الكاملة	()	(1) 30 سنة فأقل	(2) 31-35 سنة
			(4) 41-45 سنة	(6) 51 سنة فأكثر
A3	المؤهل العلمي	()	(1) دبلوم متوسط فأقل	(2) بكالوريوس
A4	التخصص العلمي	()		
A5	مؤسسة العمل	()	(1) دائرة التسوية	(2) بلدية دورا
			(4) غير ذلك / حدد:	(3) محاكم التسوية
A6	طبيعة العمل	()		
A7	الخبرة/المعرفة بأعمال التسوية بالسنوات	()		

القسم الثاني: واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا

الرجاء وضع إشارة (X) في المربع المناسب الذي يتلاءم مع وجهة نظرك حول واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا

1.2 الاتجاه نحو تسوية الأراضي

يرجى وضع إشارة (X) في المربع المقابل للإجابة التي تعبر عن اتجاهك نحو تسوية الأراضي:

B	داعم لتطبيق تسوية الأراضي بدرجة		محايد	رافض لتطبيق تسوية الأراضي بدرجة		
	كبيرة	متوسطة	ضعيفة	(لا رأي)	ضعيفة	كبيرة

2.2 جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال تسوية الأراضي

يرجى وضع إشارة (X) في المربع المقابل للإجابة التي تعبر عن وجهة نظرك حول جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال تسوية الأراضي

	يتميز الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية بما هو:				
	درجة كبيرة جدا	درجة كبيرة	درجة متوسطة	درجة صغيرة	درجة صغيرة جدا
C1					
C2					
C3					
C4					
C5					
C6					
C7					

C8	تقديم الخدمات بشكل فوري. (قصر فترة الانتظار، سرعة الإجابة عن الاستفسارات، الاستجابة الفورية للشكاوى، الاستعداد الدائم للمساعدة)				
C9	ملائمة ساعات العمل لجميع المستفيدين				
C10	إعلام المستفيدين بكل دقة عن مواعيد تقديم الخدمات				
C11	تكرس وقت كاف للوصول لحل المشكلات التي يتعرض لها المستفيدين				
C12	عاملين مؤهلين (بالكفاءة والخبرة) لإنجاز الاعمال المسندة اليهم				
C13	عاملين يمكن الثقة في قدرتهم على تقديم الخدمات المطلوبة دون تأخير (لديهم معرفة كافية للإجابة عن الأسئلة، متابعة الطلبات باستمرار)				
C14	توفر موظفين بأعداد كافية تقوم بتلبية احتياجات المستفيدين				
C15	تمتع العاملین بالأحاسيس الإنسانية (تعامل بصدق، توفير الإحساس بالأمان للمستفيدين، يتمتعون باللباقة في التعامل)				
C16	سلوك عاملين يشعر المستفيدين بالثقة (معرفة باحتياجاتهم، ووضع مصالحهم نصب العين، واهتمام بالمشاكل التي تواجههم)				
C17	مراعاة العاملین للعادات والتقاليد التي تخص المستفيدين				

3.2 مستوى الرضا عن انجاز اعمال التسوية

يرجى وضع إشارة (X) في المربع المقابل للإجابة التي تعبر عن مستوى رضاك عن انجاز اعمال التسوية

درجة كبيرة جدا	درجة كبيرة	درجة متوسطة	درجة صغيرة	درجة صغيرة جدا	
					D1 الإطار العام لأعمال التسوية
					D2 تحديد منطقة التسوية (وضع الحدود الجغرافية لمنطقة التسوية: مسار حدود على مخطط، او مسار حوض طبيعي)
					D3 اصدار امر التسوية (الاطلاق الرسمي لعملية التسوية: تعيين قاضي تسوية، وقف معاملات التسجيل، ووقف معاملات تغيير التصرف)
					D4 اعلان التسوية (ابلاغ أصحاب الحقوق بتاريخ العمل بمنطقة امر التسوية: توعية وتوسيع نشر الاعلان بكافة الوسائل المتاحة)
					D5 البدء بعملية التسوية (تحديد حدود المدينة او القرية المعلن تسويتها واحواضها الفرعية عمليا على أرض الواقع)
					D6 تنظيم جدول الادعاءات (اعداد جدول بالادعاءات المعترف بها وتلك المتنازع عليها)
					D7 تنظيم جدول الحقوق (الجدول المعد بعد تدقيق جداول الادعاءات وتقارير المنازعات)
					D8 تعليق جدول الحقوق (توقيع رسمي لجدول الحقوق وتعميمه لإعطاء فرصة لأصحاب الحقوق بالاعتراضات وفق الأصول)
					D9 التصديق على جدول الحقوق (بعد البت في الاعتراضات يصدر المدير جدول الحقوق النهائي ويصدق من قاضي التسوية، ثم ينظم جدول يسمى جدول التسجيل ويرسل الى دائرة التسجيل المختصة).
					D10 اصدار جدول التسجيل النهائي (جدول معد وفق جدول الحقوق النهائي يودع سلطة الأراضي، وبدء عملية التسجيل)

4.2 معيقات توجه انجاز اعمال تسوية الاراضي

يرجى وضع إشارة (X) في المربع المقابل للإجابة التي تعبر عن وجهة نظرك حول معيقات انجاز اعمال تسوية الأراضي

		درجة كبيرة جدا	درجة كبيرة	درجة متوسطة	درجة صغيرة	درجة صغيرة جدا
E1	تكاليف مالية مرتبطة بأعمال التسوية (رسوم مسح الأراضي، ضريبة الاملاك والرسوم المستحقة للهيئات المحلية، ...)					
E2	بطء اعمال المساحة كعمل أساسي من اعمال التسوية					
E3	تحديات مرتبطة بكادر عمل التسوية (ضعف التأهيل، قلة العدد، ...)					
E4	الزاعات على الأراضي (حقوق النساء في الميراث، ...)					
E5	غياب عدد من ملاك الأراضي (عدم حضورهم للادعاء بأراضيهم، ...)					
E6	وجود مساحات كبيرة من الاراضي غير موزعة على الورثة					
E7	المشاكل بين السكان على حدود الأراضي					
E8	رفض الأهالي إعطاء مساحات لشق الطرق كما في المخططات					
E9	التقسيمات الإسرائيلية للمناطق (أ، ب، ج)					
E10	مشاكل إجرائية (كالخلل في أسماء المالكين وفي مساحات الأراضي)					
E11	فقدان العديد من السكان لأوراق الملكية (الحاجة لإعادة استصدارها)					
E12	ضعف معرفة المواطنين بأعمال التسوية					
E13	اللجوء للوسائل البديلة (التفاوض، ... بعيدا عن القانون لحل النزاعات					
E14	العادات والتقاليد (الاناث وحقوق الميراث، ...)					
E15	عدم قدرة القوانين السارية على التعامل مع قضايا التي يعانها قطاع الأراضي في ظل الوضع السياسي القائم					
E16	ضعف موقف التسوية امام السكان نتيجة الاتجاه لتحويل الأراضي التي يصعب البت فيها الى خزانة الدولة					
E17	صعوبة (طول وتعقيد) اجراءات تسوية أراضي حملة هوية القدس					
E18	الاكتفاء بنشر امر التسوية رسميا في الجريدة الرسمية (لا يصلها المواطن العادي) بعيدا عن الاستفادة بشكل فاعل بوسائل التواصل الاخرى					
E19	ضعف نظام توثيق الأراضي القائم (ارشفة الكترونية غير مكتملة، الى جانب توثيق ورقي يصعب معه الوصول للمعلومة وقابل للتلف، ...)					
E20	سيادة ثقافة عدم تسجيل الأراضي مجتمعا (إجراءات معقدة، تكاليف)					
E21	اعتماد الثقة بين البائع والمشتري للأرض بعيدا عن التسجيل الرسمي (خصوصا ان مثل هذه المعاملات غالبا ما تتم بين الأصدقاء والاقارب)					

القسم الثالث: الانعكاسات الاجتماعية والاقتصادية لتسوية الاراضي في مدينة دورا

الرجاء الاجابة على الأسئلة ادناه وفق وجهة نظرك حول الانعكاسات الاجتماعية والاقتصادية لتسوية الأراضي في مدينة دورا.

		درجة كبيرة جدا	درجة كبيرة	درجة متوسطة	درجة صغيرة	درجة صغيرة جدا
تسهم تسوية الأراضي في تحقيق الأمور الآتية اجتماعيا:						
F1	الحفاظ على هوية الارض بمنع تسريبها الى الإسرائيليين					
F2	زيادة معرفة المالك بمعلومات ارضه (المكان، المساحة، ...)					

					F3	إحساس المالك بالطمأنينة بعيدا عن الاعتراضات عند التصرف بأرضه
					F4	منع التزوير الذي يمارسه الإسرائيليون للسيطرة على الأرض
					F5	الحفاظ على السلم الأهلي (تقليل التعديلات على الارض، وتقليل النزاعات)
					F6	حل نزاعات الأراضي (الملكية، الحدود والميراث)
					F7	تثبيت ملكية الغائبين لأراضيهم
					F8	أمن حيازة أكبر للمالكين
					F9	حماية أراضي الدولة
					F10	تعزيز ارتباط المالكين بالأرض (خفض التعديلات، تحقيق عوائد، ...)
					F11	تثبيت حقوق المرأة في الميراث (حصر واضح لحقوق الموروث، ...)
					F12	زيادة فرص الهيئات المحلية في استملاك الأراضي للمرافق العامة
					F13	تشجيع البناء خارج المراكز السكانية (خارج المدن والقرى)
					F14	زيادة ثقة الجمهور بأحكام قضايا الأراضي (الحدود والملكيات وغيرها)
					F15	إيجاد نظام ثابت لتسجيل قطع الأراضي يحقق عدالة اجتماعية امام القانون
					F16	تعزيز المكانة الاجتماعية لمالكي الاراضي
					F17	القضاء على التحايل في معاملات الاراضي (بيع وشراء)
تسهم تسوية الأراضي في تحقيق الأمور الاتية اقتصاديا:						
					G1	ارتفاع قيمة الأرض (سعرها) بشكل زاد من قدرة المالكين على تلبية احتياجاتهم (تعليم الأبناء وتزويجهم،)
					G2	تشجيع على الاستثمار طويل الأمد في الأرض
					G3	زيادة الطلب على الأرض لأغراض الاستثمار
					G4	توسيع الاستثمار في الخدمات العامة
					G5	الاستثمار في البنية التحتية (طرق، شبكات مياه وكهرباء)
					G6	زيادة فرص الاقتراض باستخدام الأرض كضمان
					G7	تمكين مالكي الأراضي من الحصول على تسهيلات بنكية
					G8	توسع المصادر المالية الحكومية (توسيع القاعدة الضريبية)
					G9	تحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية (توفير قاعدة معلومات لجباية بدل الخدمات)
					G10	تحسين قدرة الهيئات المحلية على تخطيط استخدامات الأراضي (تخصيص أمثل وتوافق بيئي-اقتصادي)
					G11	المساهمة في خلق سوق أراضي (بيع وشراء) امن بعيد عن الغش

مع خالص التقدير لاهتمامكم ووقتكم ومساعدتكم

الباحث

ملحق 2.3: قائمة محكمي الاستبيان

1	د. ياسر شاهين	دكتوراة إدارة - جامعة فلسطين الاهلية
2	د. هيفاء أبو الرب	دكتوراة إدارة واقتصاد - وزارة الاشغال العامة والاسكان
3	د. وفاء الخطيب	دكتوراة علم اجتماع - جامعة القدس
4	استاذ: نزيه حنتش	مدير عام مكاتب نسوية الاراضي والمياه محافظة الخليل.
5	د. احمد كمال حجة	دكتوراه في القانون مكتب محاماة واستشارات قانونية
6	أ. مهندس حذيفة خشان	مدير دائرة GIS بلدية دورا
7	أ. لانا جبران	دائرة الطابو دورا

فهرس الملاحق

الرقم	عنوان الملحق	الصفحة
1.3	الاستبانة في صورتها النهائية.....	81
2.3	قائمة محكمي الاستبيان.....	86

فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
1.2	اعمال تسوية الأراضي.....	13
2.2	الصعوبات التي تواجه اعمال التسوية	15
3.2	أساليب تحقيق أهداف التنمية المستدامة	26
4.2	مقومات التنمية.....	27
5.2	تحديات التنمية المستدامة.....	31
6.2	موقع مدينة دورا من محافظة الخليل.....	35
7.2	استعمالات الأراضي في مدينة دورا.....	36
1.3	إجراءات الدراسة.....	46

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
1.2	الإطار العام القانوني الناظم لتسوية الأراضي وتسجيلها وإدارتها وفقاً للحقبة الزمنية التي مرت بها فلسطين.....	16
2.2	الابعاد الأساسية للتنمية المستدامة وعناصرها الفرعية وترابطها مع غيرها من الابعاد.....	22
3.2	اهم اهداف التنمية المستدامة.....	23
4.2	عدد سكان دورا المتوقع من 2017-2026.....	36
5.2	العاملون (15 سنة فأكثر) من تجمع دورا في محافظة الخليل حسب مكان العمل والنشاط الاقتصادي.....	38
6.2	عدد القضايا المقدمة لمحكمة التسوية في العامين (2020-2021)	40
7.2	تحليل للدراسات السابقة المختارة.....	43
1.3	تصميم أداة الدراسة (الاستبيان).....	47
2.3	قيم معامل ارتباط بيرسون لعلاقة فقرات الاستبيان بالمحاور التي تنتمي اليها	48
3.3	قيم معامل كرونباخ ومعامل جتمان للتجزئة النصفية لاختبار ثبات الأداة...	49
4.3	خصائص أفراد عينة المبحوثين الديمغرافية والمؤسسية.....	50
5.3	نتائج اختبار اعتدالية التوزيع (اختبار كولموجوروف-سميرنوف).....	53
6.3	تصنيف المتوسطات الحسابية.....	55
7.3	تصنيف الانحرافات المعيارية لإجابات المبحوثين.....	55
1.4	التكرارات والنسب المئوية لإجابات المبحوثين حول اتجاهاتهم نحو التسوية في مدينة دورا.....	57
2.4	نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية (المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية)	58
3.4	نتاج تحليل إجابات المبحوثين حول مستوى الرضا عن اعمال التسوية (المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية)	60
4.4	نتاج تحليل إجابات المبحوثين حول المعوقات التي تواجه اعمال التسوية (المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية)	62

- 5.4 نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول الانعكاسات الاجتماعية لتسوية
الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا (المتوسطات الحسابية
والانحرافات المعيارية) 65
- 6.4 نتائج تحليل إجابات المبحوثين حول الانعكاسات الاقتصادية لتسوية
الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا (المتوسطات الحسابية
والانحرافات المعيارية) 67
- 7.4 نتائج اختبائي مان وتتي وكروسكال فالس لفحص تأثير خصائص
المبحوثين على إجاباتهم..... 69

فهرس المحتويات

الرقم	المبحث	الصفحة
أ	إقرار.....	
ب	شكر وعرفان.....	
ج	التعريفات.....	
هـ	قائمة المختصرات.....	
و	الملخص.....	
ز	الملخص (بالإنجليزية).....	
1	الفصل الأول: أساسيات الدراسة.....	
1.1	المقدمة.....	1
2.1	مشكلة الدراسة.....	3
3.1	مبررات الدراسة.....	4
4.1	أهمية الدراسة.....	4
5.1	اهداف الدراسة.....	5
6.1	أسئلة الدراسة.....	5
7.1	فرضيات الدراسة.....	6
8.1	حدود الدراسة.....	7
9.1	نموذج الدراسة.....	8
10.1	هيكلية الدراسة.....	8
10	الفصل الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة.....	
1.2	مقدمة.....	10
2.2	الإطار النظري.....	10

10	تسوية الأراضي	1.2.2
11	أعمال التسوية	.1.1.2.2
13	الصعوبات التي تواجه أعمال التسوية	.2.1.2.2
16	القوانين الناظمة لتسوية الأراضي	.3.1.2.2
17	تقسيمات واحكام الأراضي في فلسطين	.4.1.2.2
19	أطراف التسوية في مدينة دورا	.5.1.2.2
20	تكاليف اعمال التسوية	.6.1.2.2
21	التنمية المستدامة	.2.2.2
22	ابعاد التنمية المستدامة	.1.2.2.2
23	اهداف التنمية المستدامة	.2.2.2.2
25	أساليب تحقيق أهداف التنمية المستدامة	.3.2.2.2
26	مقومات التنمية المستدامة	.4.2.2.2
28	التحديات التي تواجه التنمية المستدامة	.5.2.2.2
28	التحديات على المستوى العالمي	.1.5.2.2.2
29	التحديات على مستوى الدول	2.5.2.2.2
30	التحديات على مستوى فلسطين	.3.5.2.2.2
31	الجدوى التنموية لتسوية الأراضي	.3.2.2
31	الانعكاسات الاقتصادية	.1.3.2.2
32	الانعكاسات الاجتماعية	.2.3.2.2
33	الانعكاسات البيئية	.3.3.2.2
34	دورا من منظور تسوية الأراضي: إحصاءات وأرقام	3.2
34	الموقع الجغرافي	.1.3.2
35	استخدامات الاراضي	.2.3.2
36	السكان	.3.3.2
37	العمالة والتوظيف	.4.3.2
37	التسوية في دورا: المساحات المنجزة والشكاوى المقدمة	.5.3.2
40	دراسات سابقة	4.2
45	التعقيب على الدراسات السابقة	5.2
46	الفصل الثالث: منهج واجراءات الدراسة	

46	 منهج الدراسة واجراءاتها	1.3
47	 أداة الدراسة	2.3
47	 صدق الأداة	1.2.3
49	 ثبات الأداة	2.2.3
50	 مجتمع الدراسة وعينتها	3.3
52	 المعالجة الإحصائية	4.3
52	 اختبار اعتدالية البيانات	5.3
54	 تصنيف المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية	6.3
56	 الفصل الرابع: نتائج الدراسة ومناقشتها	
56	 النتائج حول واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا	1.4
56	 النتائج حول الاتجاه نحو تسوية الاراضي	1.1.4
58	 النتائج حول جودة الخدمات المقدمة خلال انجاز اعمال التسوية..	1.1.4
60	 النتائج حول مستوى الرضا عن اعمال التسوية	2.1.4
62	 النتائج حول مستوى المعوقات التي تواجه اعمال التسوية	3.1.4
64	 النتائج حول انعكاسات تسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا	2.4
65	 النتائج حول الانعكاسات الاجتماعية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا	1.2.4
67	 النتائج حول الانعكاسات الاقتصادية لتسوية الأراضي على المجتمع المحلي في مدينة دورا	2.2.4
69	 نتائج اختبارات تأثير خصائص المبحوثين على اجاباتهم	3.4
70	 مناقشة النتائج في ضوء الدراسات السابقة	4.4
71	 تلخيص النتائج	5.4
73	 الفصل الخامس: الاستنتاجات والتوصيات والمقترحات	
73	 الاستنتاجات	1.5

74	التوصيات	2.5
75	مقترحات بحثية	3.5
76	المراجع	
87	فهرس الملاحق	
88	فهرس الأشكال	
89	فهرس الجداول	
91	فهرس المحتويات	