



عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

حق السكن في القدس في منظومة التخطيط والبناء

وقاص طالب جميل دويك

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1442 هـ / 2021 م

# حق السكن في القدس في منظومة التخطيط والبناء

إعداد:

وقاص طالب جميل الدويك

بكالوريوس قانون / جامعة القدس / فلسطين

المشرف: الدكتور عدنان عمرو

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون  
العام بكلية الدراسات العليا في جامعة القدس - فلسطين

1442هـ / 2021م



جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

برنامج القانون العام

إجازة الرسالة

حق السكن في القدس في منظومة التخطيط والبناء

إعداد الطالب: وقاص طالب جميل الدويك.

الرقم الجامعي: 21512556.

المشرف: الدكتور عدنان عمرو.

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 2021/06/10م من أعضاء لجنة المناقشة المدرجة أسمائهم وتواقيعهم:

توقيع: .....

1. رئيس لجنة المناقشة: د. عدنان عمرو.

توقيع: .....

2. الممتحن الداخلي: د. أشرف الأعور.

توقيع: .....

3. الممتحن الخارجي: د. بهاء الأحمد.

القدس - فلسطين

1442هـ / 2021م

## الاهداء

الى زوجتي ملكه وأولادي قصي وزيد

## إقرار

أقر أنا معد الرسالة مقدم الرسالة بأنها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الإشارة اليه حيثما ورد، وأن هذه الدراسة، وأي جزء منها، لم يقدم لنيل درجة عليا لأي جامعة أو معهد اخر.

التوقيع: \_\_\_\_\_

الاسم الكامل: وقاص طالب جميل دويك

التاريخ: 2021/6/10

## الشكر والتقدير

أتقدم بالشكر والتقدير الى زوجتي وأولادي وعائلي وإلى كل من ساندني وساعدني في اعداد هذا البحث، وايضا أتقدم بالشكر الى مشرفي الدكتور عدنان عمرو واعضاء لجنة المناقشة الممتحن الداخلي الدكتور أشرف الاعور وإلى الممتحن الخارجي الدكتور عزام الاحمد.

كما واتقدم بالشكر الى عمي الدكتور موسى الدويك بما قدمه لي من نصائح وارشادات.

كما تقدم بالشكر الى اعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق جامعة القدس.

## المخلص

سعت اسرائيل منذ احتلال القدس إلى اتباع سياسات معينة، فرض تشريعات، أو الاستمرار بتطبيق تشريعات سارية. تهدف هذه الاجراءات جميعها إلى التضيق على الفرد الفلسطيني في القدس، بحيث تستهدفه من خلال اتباع سياسات تساهم في حرمانه من حقوقه الأساسية، كالحق في السكن. يعتبر الحق في السكن من حقوق الإنسان التي بكفالتها يتم ضمان تمتع الفرد بالحقوق الأخرى، فهو من الحقوق الأساسية التي بضمانها تتحقق كرامة الإنسان. ولتعلق الحق في السكن في الأرض، فإنه يُلاقى الكثير من التهميش، وتواجه المُطالب بهذا الحق العقبات والصعوبات أمام تحقيقه، إذ لطالما كانت الأرض الهدف الأساسي الذي يوجه اسرائيل ويحدد سياساتها. تطبق اسرائيل فيما يتعلق بالأرض قوانين عثمانية، انتدابية، وفرضت بدورها قوانين اسرائيلية. تؤثر هذه المنظومة على الحق في السكن بطرق مباشرة، فهي إما تتعلق بمصادرة بالأرض المنوي إقامة البناء عليها، أو بالإجراءات اللاحقة لإتمام عملية البناء، والتي تمثلها منظومة التخطيط والبناء. إن توجه دولة اسرائيل وسلطاتها وأجهزتها يعبر عن جوهرها الهادف إلى التضيق على الإنسان الفلسطيني وحرمانه من حقوقه الأساسية.

# **The Right to housing in Jerusalem in the planning and construction system**

**Prepared by: Waqas Taleb Jamil Dweik**

**Supervisor: Dr. Adnan Amer**

## **Abstract:**

Since the occupation of Jerusalem, Israel has sought to follow certain policies, impose legislation, or continue implementing valid legislation. All of these procedures aim to restrict the Palestinian in Jerusalem, by targeting him by following policies that contribute to depriving him of his basic rights, such as the right to housing. The right to housing is one of the human rights with which the individual's enjoyment of other rights is guaranteed. It is one of the basic rights by which human dignity is guaranteed. The right of housing is connected directly to the land, so it meets a lot of marginalization, and the claimant of this right faces obstacles and difficulties before achieving it, as the land has always been the main goal that directs Israel and determines its policies.

With regard to the land, Israel applies Ottoman laws, mandatory laws, and in turn imposed Israeli laws. This system affects the right to housing in direct ways, as it is either related to the confiscation of the land on which the building is intended to be constructed, or to the subsequent measures to complete the construction process, which are represented by the planning and building system. The approach of the State of Israel, its authorities, and its apparatus expresses its essence aimed at restricting the Palestinian human being and depriving him of his basic rights.

## فهرس المحتويات

|    |                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------|
| ج  | المخلص.....                                                             |
| د  | Summary.....                                                            |
| ز  | مقدمة.....                                                              |
| 1  | الفصل التمهيدي: المركز القانوني لمدينة القدس.....                       |
| 10 | الفصل الأول: الإطار القانوني الناظم للحق في السكن.....                  |
| 13 | المبحث الأول: الحق في السكن في القانون الدولي لحقوق الإنسان.....        |
| 14 | المطلب الأول: الحق في السكن في الاتفاقيات الدولية.....                  |
| 19 | المطلب الثاني: الحق في السكن في الاتفاقيات الاقليمية.....               |
| 25 | المبحث الثاني: الحق في السكن في النظام القانوني الاسرائيلي.....         |
| 26 | المطلب الأول: سياسة ونظام التخطيط في اسرائيل.....                       |
| 33 | المطلب الثاني: تهميش الحق في السكن في النظام الاسرائيلي.....            |
| 42 | الفصل الثاني: منظومة التخطيط والبناء في القدس.....                      |
| 44 | المبحث الأول: أسس التنظيم والبناء في القدس.....                         |
| 45 | المطلب الأول: التخطيط والمخططات في قانون التخطيط والبناء لعام 1965..... |
| 58 | المطلب الثاني: الترخيص.....                                             |

|    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| 63 | المبحث الثاني: معوقات التخطيط والبناء في القدس |
| 64 | المطلب الأول: قوانين مصادرة الاراضي            |
| 73 | المطلب الثاني: الصعوبات الواقعية والاقتصادية   |
| 79 | خاتمة                                          |
| 81 | النتائج والتوصيات                              |
| 84 | المصادر والمراجع                               |

## مقدمة

لم تتوان إسرائيل منذ احتلالها القدس عام 1967 عن ممارسة السياسات التي تنتهك حقوق المقدسيين وتضييق سبل الحياة عليهم. إذ تنتهك إسرائيل حقوق المقدسيين من خلال القوانين التي سنتها وتسنها، حيث أن إسرائيل تعمل على تشريع قوانين تتمكن من خلالها من الاستمرار في انتهاك حقوق المقدسي.

الحق في السكن هو أحد الحقوق الأساسية التي تنتهكها إسرائيل من خلال السياسات التي تتبعها، ومن خلال منظومة القوانين التي من أهمها قانون التخطيط والبناء.

يمكن فهم ماهية الحق في السكن من خلال بُعدين اثنين: البعد المادي المتمثل بالحجارة، الأساسات، الأسقف والجدران وغيرها من المكونات المادية للسكن، ولكن هذا البعد لا يعول عليه وحده في توضيح كنه الحق في السكن، إذ إن البعد المعنوي للحق في السكن له جانب عظيم في تكوينه هذا الحق.

يتمثل البعد المعنوي بعملية السكن نفسها، المأوى، اللجوء إلى مكان آمن يسمى بالسكن، يستطيع الفرد فيه ممارسة حياته، ويتمكن من التمتع بحقوق كثيرة نابعة من تمتعه بالحق في السكن أصلاً. فالقول إذاً بماهية الحق في السكن لا يقتصر فقط على مكون أو وجود مادي لسكن معين، بل هو يمتد ليشمل مكوناً وبعداً آخر معنوياً، مرتبطاً بالشعور بالأمن في هذا السكن.

## أهمية الدراسة:

تتبع أهمية الدراسة من كونها تتعاطى مع الحق في السكن على أنه حق أساسي، وتوضح كيفية الوصول إلى حقيقة أن هذا الحق هو أساسي فعلا من خلال استعراض نصوص الاتفاقيات والمعاهدات والقوانين التي تنص عليه. ومن ثم سيتم تبين انتهاكات إسرائيل المتتالية لهذا الحق الأساسي. بالإضافة إلى ذلك، فإن الحديث عن مصيدة التخطيط والبناء يستوجب ربط انتهاك الحق في السكن بقانون التخطيط والبناء الذي يعتبر أحد القوانين الأساسية التي تطبق على القدس الشرقية منذ احتلالها عام 1967، إذ يمثل هذا القانون رأس الهرم فيما يتعلق بالتنظيم والترخيص والمخططات التي تنظم عملية البناء. وبالإضافة إلى استعراض قانون التخطيط والبناء، فإن أهمية الدراسة تتبين كونها ستبين المخططات المدرجة أصلا في هذا القانون والتي تحتل أهمية كبيرة في المساهمة في التخطيط والبناء. ولعل أبرز ما سيتم الحديث عنه هو مخطط القدس 2000 مخطط 2020 بحيث هذان مخططان يوضّحان كيفية توظيف إسرائيل لهذه المخططات لتحقيق أهدافها والاستمرار في حرمان المقدسي من حقه في السكن.

## أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة من خلال المحاور المتبعة إلى توضيح أساسية الحق في السكن، وغياب تضمين هذا الحق في القانون الاسرائيلي، بالإضافة إلى ذلك، فإن اسرائيل لم تكتف فقط بعدم الاشارة إلى الحق في السكن، بل تعدته إلى انتهاك هذا الحق من خلال منظومة القوانين التمييزية التي تصدر بشكل أو بآخر هذا الحق.

تهدف الدراسة أيضا إلى إظهار خطاب اسرائيل الحقيقي المبطن المتمثل بالاستعمار الاستيطاني، فهدف إسرائيل أولا وأخيرا هو الأرض، التي هي جوهر الصراع الدائم مع الفلسطينيين، والتي من أجل السيطرة عليها

تسعى إسرائيل لاتباع كافة الأساليب، وهذا يؤكد فكرة إسرائيل الاستيطانية التي نتج عنها انتهاك حقوق الإنسان المقدسي، ومنها الحق في السكن.

وما تهدف الدراسة إلى تبيانها هو أن التخطيط والبناء في القدس يحقق ويساهم في دعم سياسة إسرائيل المحددة في أهمية الأرض بالنسبة لها، مع ضرورة أن تكون الأرض ممثلة باليهود، واليهود فقط، وهذا ما يعبر عنه بالتفوق الديموغرافي لصالح اليهود. وكما قال بن غوريون بعد احتلال القدس في عام 1967: "يجب جلب اليهود إلى شرقي القدس بأي ثمن. يجب إسكان أعداد غفيرة من اليهود خلال وقت قصير. سيقبل اليهود السكن في شرقي القدس حتى في أكواخ. يجب عدم الانتظار لبناء أحياء منظمة. المهم أن يكون هناك يهود".<sup>1</sup> وهذا يعني أن الأرض هي أساس وجوهر الصراع الدائم، والذي للسيطرة عليها تتبع إسرائيل كافة الطرق، وهذا يقود في المحصلة إلى انتهاك الكثير من حقوق الإنسان أهمها الحق في السكن، إذ لا يتمكن المقدسي من البناء بدون وجود الأرض.

### سبب اختيار الدراسة:

لعل الواقع الذي يعيشه الإنسان الفلسطيني في القدس هو أكبر دافع لاختيار هذا الموضوع الذي يمس حياتنا كفلسطينيين مقيمين في القدس. إذ ستبين الدراسة بالإضافة إلى المفاهيم والأطر، المعوقات التي تواجه المقدسي في حال رغب في البناء، هذه المعوقات نابعة من محاور عدة تسببت بها جميعا إسرائيل تحقيقا لغاياتها الاستعمارية الاستيطانية، فمشكلة الأراضي غير المسجلة في القدس الشرقية، وصولا للتكاليف الباهظة التي

---

<sup>1</sup> غانم، هنيدي. (2012). السياسة الحيوية للاستعمار الاستيطاني: انتاج المقدسيين كمارقين، ع47، قضايا اسرائيلية، ص99

يتحملها طالب الترخيص، جميعها معوقات تؤثر على المقدسي سلباً عند استصدار رخصة بناء، وبالتالي انتهاك حقه في السكن.

### إشكالية الدراسة:

على الرغم من أن إسرائيل ترى نفسها دولة قانون، وأنها عضو في المجتمع الدولي، وموقعة على المعاهدات الدولية التي تتضمن الحق في السكن، إلا أن هذا لم يمنعها من أن تسن قوانين تخالف الشرعة الدولية لحقوق الإنسان، وتخالف أيضاً مبادئ أساسية في القانون الدولي. ولعل هذا ما يمثل إشكالية الدراسة التي تتمثل بتوضيح كيفية انتهاك إسرائيل حقاً أساسياً وتستمر في انتهاكه من خلال تشريعاتها الداخلية، إذ أنه على الرغم من أساسية الحق في السكن وارتباطه بالحقوق الأساسية الأخرى، إلا أن سياسات إسرائيل وإجراءاتها تمس بهذا الحق وتلجأ لكافة الإجراءات التي تعرقل تطبيقه.

### منهج الدراسة:

قامت الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي، بالإضافة إلى المنهج الاستقرائي. بحيث تم الحديث عن الحق في السكن ووصف أبعاده وأهميته في الحياة الإنسانية. بالإضافة إلى إبراز القواعد التي تنظم الحق في السكن دولياً وإقليمياً، وتحليلها في ظل النظرية العالمية المتعلقة بالتضخم الحقوقي. كذلك، فإن استقراء النصوص القانونية في النظام الاسرائيلي وتحليلها بناء على القواعد المنصوص عليها دولياً، ساهم في تبيان أهمية الحق في السكن، واعتباره كحق من الحقوق الأساسية.

## خطة الدراسة:

الفصل التمهيدي: المركز القانوني لمدينة القدس

الفصل الأول: الإطار القانوني الناظم للحق في السكن

المبحث الأول: الحق في السكن في القانون الدولي

المطلب الأول: الحق في السكن في الاتفاقيات الدولية

المطلب الثاني: الحق في السكن في الاتفاقيات الإقليمية

المبحث الثاني: الحق في السكن في النظام القانوني الإسرائيلي

المطلب الأول: سياسة ونظام التخطيط في إسرائيل

المطلب الثاني: التهميش الإسرائيلي للحق في السكن

الفصل الثاني: منظومة التخطيط والبناء في القدس

المبحث الأول: أسس التخطيط والبناء

المطلب الأول: التخطيط والمخططات في قانون التخطيط والبناء

المطلب الثاني: الترخيص

المبحث الثاني: معايير التخطيط والبناء في القدس

المطلب الأول: قوانين مصادرة الاراضي

المطلب الثاني: الصعوبات الواقعية والاقتصادي

## الفصل التمهيدي: المركز القانوني لمدينة القدس

ثمة مدن يوجدها التاريخ، ويصنعها العابرون بها، وثمة مدن تصنع التاريخ وتتفرد بالتميز، والقدس، تقدرت في خلق تاريخها.<sup>2</sup> ليس هذا فحسب، إنما وجدت أيضا في وضع قانوني يختلف من فترة إلى أخرى. وما يميز مدينة القدس هو قدسيته الملازمة لها مهما اختلفت الفترات، إذ كانت تحافظ على هذه القدسية التي هي بمثابة هوية لها.

بشكل عام، يعد الوضع القانوني في فلسطين وتبعاً لذلك في القدس، من الأوضاع المميزة والمعقدة في آن واحد؛ نظراً لتعدد الجهات التي توالى على حكم فلسطين. إن فريدة هذا الوضع القانوني وتعقيداته نابعة من كون أن الجهات التي حكمت فلسطين تتباين وتختلف. وبالتالي، فإن قيام كل جهة ببناء مؤسساتها القانونية في فلسطين أدى بلا أدنى شك إلى خلق نظام قانوني ذي طابع صعب، لا يفهم إلا بعد دراسة معمقة لكل الجهات التي حكمت فلسطين.

سيدور الحديث عن القدس في مرحلة ما بعد عام 1967، مع إشارة سريعة إلى الفترات التي سبقت عام 1967، إذ أن التعرض لذلك بشكل متسلسل زمنياً يضعنا على صراط الفهم السليم للجوانب القانونية التي تحيط بهذا المركز التي تؤسس للفهم الكامل والصحيح لكل ما يجري لاحقاً في مدينة القدس.

في فترة الحكم العثماني، كانت مدينة القدس جزءاً من الإمبراطورية العثمانية شأنها في ذلك شأن باقي المدن الفلسطينية، وحافظت على طابعها العربي والإسلامي حتى وقوعها تحت الاحتلال البريطاني.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> الرفاعي، بدر. (2010). "القدس". الكويت، مجلة الفكر: مج9، ع4، ص5  
<sup>3</sup> الدويك، موسى. (2002). القدس والقانون الدولي. الاسكندرية: منشأة المعارف، ص15

بعد انهيار الدولة العثمانية، بدأت مرحلة الانتداب البريطاني، الذي بدأ من عام 1920 إلى عام 1948. فرضت بريطانيا في البداية الحكم العسكري على فلسطين، وظل كذلك حتى عام 1920، حيث تم تحويل الإدارة العسكرية إلى إدارة مدنية. تجدر الإشارة إلى أن تحويل الإدارة العسكرية إلى إدارة مدنية هو بداية تأسيس النظام القانوني لحقبة الانتداب البريطاني، حيث تبعها قيام بريطانيا بإصدار مرسوم دستور فلسطين عام 1922.<sup>4</sup>

شهدت القدس طوال فترة الوجود البريطاني أحداثاً مهمة كان لها بالغ الأثر في المساعدة على فرض السيادة عليها. ولعل أبرز الأحداث التي تجب الإشارة إليها هو وعد بلفور في عام 1917، حيث سعت بريطانيا - حتى يكون الوعد موضعاً للتنفيذ- إلى غزو فلسطين واحتلال القدس عام 1917 بدون قتال، إذ آثر العثمانيون على تسليمها حفاظاً على سلامة الأماكن المقدسة بها، ومنذ ذلك الوقت، سعت بريطانيا لبذل الجهود لتمكين اليهود من السيطرة عليها.<sup>5</sup>

في عام 1920، تحولت الإدارة في فلسطين من عسكرية إلى مدنية، وعُين المندوب السامي هربرت صموئيل،<sup>6</sup> واستهل مهمته بتشجيع الهجرة اليهودية إلى فلسطين.<sup>7</sup> وتبنت أيضاً حكومة الانتداب توجهها لإصدار القرارات

---

<sup>4</sup> يعتبر مرسوم دستور فلسطين أداة سياسية وقانونية: فهو بداية إعلان سياسي لأنه يؤكد على الهدف من الانتداب البريطاني، وهو إقامة الوطن القومي لليهود. أما باعتباره أداة قانونية، فهذا لأنه جاء ليؤكد إلى الدولة المنتدبة مسؤولياتها، وليحدد السلطات الثلاث. انظر:

Milhem, Feras. 2004. The origins and evolution of the Palestinian sources of law. Virige Brussels University, unpublished. Doctoral thesis : p56

<sup>5</sup> هنداوي، حسام. الوضع القانوني لمدينة القدس\ دراسة تطبيقية لواقع الاحتلال الاسرائيلي في ضوء أحكام القانون الدولي، دار النهضة العربية: القاهرة، ص33

<sup>6</sup> تم تعيين هربرت صموئيل مندوباً سامياً على فلسطين، وهو يهودي انجليزي، يمثل تعيينه مندوباً سامياً على فلسطين جزءاً لا يتجزأ من مجهودات الصهيونية في سعيها لإقامة الكيان الصهيوني. انظر: الزعبي، أمجد. (2002). هربرت صموئيل: المندوب السامي البريطاني على فلسطين وشرقي الاردن وتأسيس اماره شرقي الاردن. الاردن: مركز الكتاب الأكاديمي. ص30، 11

<sup>7</sup> المراحل الانتقالية لنقل السلطات والصلاحيات وتغيير المسميات وأثرها على التشريعات السارية. معهد الحقوق-جامعة بيرزيت، 2008، ص3

الخاصة بنزع الملكية من العرب وخاصة في مدينة القدس، وأصدرت في عام 1926 قانون نزع الملكية الذي شرعن الاستيلاء على أية أراض تراها لازمة للاستيطان اليهودي.<sup>8</sup>

ولإحكام سيطرة اليهود على القدس، مكنت حكومة الانتداب اليهود من السيطرة على مقاليد الحكم البلدي، وسعت لجعل اللغة العبرية لغة رسمية إلى جانب العربية والإنجليزية.<sup>9</sup> هذا بالإضافة إلى الكثير من الدعم والمحاباة لليهود لتمكينهم من إقامة الوطن القومي لهم.

وصولا لقرار التقسيم رقم 181، الذي صدر بتاريخ 29-11-1947، بدأت القدس تحتل مركزا قانونيا، إذ جاء فيه الآتي: "تنشأ في فلسطين الدولتان المستقلتان العربية واليهودية، والحكم الدولي الخاص بمدينة القدس المبين في الجزء الثالث من هذه الخطة".<sup>10</sup>

عين قرار التقسيم حدود مدينة القدس بحيث تشمل حدود بلدية القدس آنذاك سواء كانت الأحياء عربية أم يهودية، كما تشمل المدن والقرى المحيطة التي تشكل معها منطقة واحدة، وتكون القدس تحت إدارة الأمم المتحدة.<sup>11</sup>

أعلن اليهود قيام دولة إسرائيل بتاريخ 14-5-1948، وانسحبت القوات البريطانية بتاريخ 15-5-1948، ونتج عن الانسحاب حالة فوضى استغلتها إسرائيل واستولت على إراضٍ عربية في غربي القدس، تلا ذلك

---

<sup>8</sup> قانون نزع الملكية البريطاني للأراضي في فلسطين، صدر في 1-8-1926، منشور على رابط مؤسسة الدراسات الفلسطينية:

<https://cutt.us/06p1U>

<sup>9</sup> المادة 82 من مرسوم دستور فلسطين، المنشور في العدد 0 من قوانين فلسطين (مجموعة درايتون-الانتداب البريطاني) بتاريخ 22-1-1937، ص3303

<sup>10</sup> قرار التقسيم 181 الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة لسنة 1947

<sup>11</sup> شعبان، إبراهيم. الحق العربي في القدس. دراسات فلسطينية إسلامية ومسيحية. مركز اللقاء للدراسات الدينية والتراثية. ط1. ص 271

تدخل الجيوش العربية التي حاصرت القدس وفصلتها عن المستوطنات، وانتهت بوقوع القسم الغربي بيد إسرائيل، والقسم الشرقي بيد الأردن، حتى نشوب حرب عام 1967.<sup>12</sup>

بعد احتلال المدينة عام 1967، بدأت إسرائيل تنتهج سياسة واضحة في القدس لكي تحصل من خلالها على مزيد من الأراضي، ولكي تبقى على أقل عدد ممكن من الفلسطينيين فيها، وأدى ذلك فعليا إلى استبعاد المناطق الفلسطينية المكتظة بالسكان بشكل غير قانوني، وذلك لتغيير جغرافية وديموغرافية المدينة. ونفذت إسرائيل العديد من التدابير التشريعية والإدارية لعزل القدس الشرقية عن بقية أراضي الضفة الغربية وتهجير سكانها بالقوة، حيث استخدمت استراتيجية القوة للحد من وجود الفلسطينيين في القدس، وفي المقابل، تسهل نقل المستوطنين اليهود داخل القدس الشرقية والأراضي المجاورة.<sup>13</sup> هذا رغم مخالفة هذه التدابير للقانون الدولي، وبالأخص اتفاقية جنيف الرابعة. وقد أدى كل هذا إلى خلق واقع يتناقض مع حق الفلسطينيين في تقرير مصيرهم.<sup>14</sup>

تجدر الإشارة بشكل عام إلى أن هذه المرحلة بين عام 1949-1967 جسدت الاستعمار الداخلي، وخلالها دمرت المجتمعات العربية وهودت أراضيها، ومنعت اللاجئين من العودة ما جعلهم مشتتين في دول العالم. وفي المقابل، حدثت هجرات يهودية مكثفة، واستقر اليهود في مستوطنات يهودية أقيمت فوق أراضي عربية، هذا المشروع الصهيوني لا يهدف فقط إلى محو الطابع العربي، إنما هو بناء ممنهج للصهيونية.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> الدويك. القدس والقانون الدولي، مرجع سابق، ص17، وانظر: القدس تواريخ وأحداث، مقال صادر عن مركز المعلومات الوطني الفلسطيني منشور على الرابط التالي:

[https://info.wafa.ps/ar\\_page.aspx?id=9290](https://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=9290)

<sup>13</sup> الشديفات، شادي. (2017). الاعتبارات القانونية حول وضع القدس في القانون الدولي: فوضى الماضي والحاضر، الأردن: مجلة دراسات، علوم

الشرعية والقانون، مجلد 44، ملحق 1، ص43

<sup>14</sup> المادة 6/49 من اتفاقية جنيف الرابعة تنص على: " يحظر النقل الجبري الجماعي أو الفردي للأشخاص المحميين أو نفيهم من الأراضي المحتلة إلى أراضي دولة الاحتلال أو إلى أراضي أي دولة أخرى، محتلة أو غير محتلة، أيأ كانت دواعيه. لا يجوز لدولة الاحتلال أن ترحل أو تنقل جزءاً من سكانها المدنيين إلى الأراضي التي تحتلها.

<sup>15</sup> يفتاحيل، أورن. بين الكولونيالية والاثنوقراطية: الابرتهيد الزاحف في اسرائيل\فلسطين، مقال مترجم من الانجليزية

## في مفهوم قانون الاحتلال الحربي

حري بنا أن نشير إلى قانون الاحتلال الحربي قبل التطرق إلى وضع القدس بعد حرب 1967، إذ إن ذلك سيساعد في تكوين فكرة عامة عما جرى في أعقاب الحرب. جاء تعريف قانون الاحتلال الحربي في المادة 42 من اللائحة الملحقة باتفاقية لاهاي الرابعة لسنة 1907: "تعتبر أرض الدولة محتلة حين تكون تحت السلطة الفعلية لجيش العدو ولا يشمل الاحتلال سوى الأراضي التي يمكن أن تمارس فيها هذه السلطة بعد قيامها"، وتنص المادة 43 على: "إذا انتقلت سلطة القوة الشرعية بصورة فعلية إلى يد قوة الاحتلال، يتعين على هذه الأخيرة، قدر الإمكان، تحقيق الأمن والنظام العام وضمانه، مع احترام القوانين السارية في البلاد، إلا في حالات الضرورة القصوى التي تحول دون ذلك." بالتالي، فإن سلطة الاحتلال ليست قانونية، إنما فعلية مؤقتة، فلا تنتقل السيادة إلى الدولة القائمة بالاحتلال.<sup>16</sup>

وحتى تقوم حالة الاحتلال الحربي، يشترط أن تقوم حرب أو نزاع مسلح بين دولتين وتتمكن إحداها من غزو أراضي الدولة الأخرى واحتلالها، وأن تقوم حالة فعلية مؤقتة تحتل فيها قوات مسلحة أراضي دولة أخرى، وأن يكون الاحتلال فاعلا ومؤثرا.<sup>17</sup>

يهدف هذا القانون إلى حماية حقوق المدنيين الموجهين في الأراضي المحتلة، والمحافظة على مركز ومصالح صاحب السيادة الشرعي، فإسرائيل ملزمة باحترام قواعد وأحكام الاحتلال الحربي، وتقع عليها مسؤولية تأمين

<sup>16</sup> المادتان 42 و43 من اتفاقية لاهاي الخاصة باحترام قوانين واعراف الحرب البرية- تشرين الاول 1907

<sup>17</sup> الدويك. القدس والقانون الدولي، مرجع سابق، ص33

سير الحياة بشكل طبيعي، لا أن تعطلها؛ لأن قواعد الاحتلال الحربي تراعي التوازن بين مصالح السكان وبين حق سلطات الاحتلال في حماية قواتها فترة الاحتلال.<sup>18</sup>

كذلك، فإن قانون الاحتلال الحربي يمنع الحاكم العسكري من التشريع إلا في حالة الضرورة ومصلحة السكان.<sup>19</sup> وهذا عكس ما فعلته إسرائيل التي تجاوزت كل قواعد الاحتلال الحربي وتصرفت وكأنها صاحبة السيادة الشرعية. وبناء على ذلك، فإن كل ما أصدرته إسرائيل منذ عام 1967 يناقض قانون الاحتلال الحربي.

عقب حرب عام 1967، وقعت القدس وأراضٍ عربية أخرى تحت السيطرة الإسرائيلية، وقامت إسرائيل بعدة إجراءات لضم مدينة القدس. فبداية اتخذت الحكومة الإسرائيلية قراراً بتاريخ 25-6-1967 يقضي بسريان القانون الإسرائيلي على القدس العربية، واجتمع الكنيست بتاريخ 27-6-1967 وقرر تعديلاً لقانون أنظمة السلطة والقضاء لسنة 1948، حيث تمت إضافة مادة رقم 11ب التي تنص على سريان قانون الدولة وقضائها وإدارتها على كل مساحة من أرض إسرائيل حددتها الحكومة في مرسوم.<sup>20</sup>

بتاريخ 28-6-1967 قامت إسرائيل بإصدار نظام تنفيذي لقانون السلطة والقضاء وتقرر بموجبه أن المنطقة المبينة في الذيل المرفق بالنظام هي منطقة يسري عليها القضاء والإدارة الإسرائيليان، أي أن وزير الداخلية الإسرائيلي يلجأ إلى ذيل نظام تنفيذي من أجل تطبيق قانون البلديات الإسرائيلي على القدس العربية، وتم ذلك من خلال التعديل على قانون البلديات الإسرائيلي رقم 6 لسنة 1967 الذي خول وزير الداخلية هذه الصلاحية.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> الوضع القانوني لدولة الاحتلال الحربي ومسؤوليتها في الأراضي المحتلة. (2008). مركز الميزان لحقوق الإنسان. سلسلة القانون الدولي الإنساني

رقم 5، ص 7

<sup>19</sup> المرجع السابق، ص 10

<sup>20</sup> شعبان. المرجع السابق، ص 273

<sup>21</sup> المرجع السابق، ص 273

أي أن إسرائيل ومنذ اليوم الأول لاحتلالها المدينة بدأت في اتخاذ إجراءات عدة هدفها ضم القدس العربية لتوحيدها، مع الإشارة إلى أن إسرائيل لم تستعمل كلمة ضم في القوانين والمراسيم التي أصدرتها لتوحيد المدينة، كالتعديل المتعلق بأنظمة السلطة والقضاء الآنف ذكره. كما قامت وزارة الداخلية بتاريخ 26-6-1967 بإجراء إحصاء للسكان في القدس ومنحتهم بطاقات الهوية الإسرائيلية، وألغت المحاكم الأردنية، البنوك العربية، وألغت سريان القوانين الأردنية، بالإضافة إلى ممارسة الأعمال التي تهدف إلى محو الطابع العربي للمدينة.<sup>22</sup>

أكد قرار مجلس الأمن رقم 242 وجوب انسحاب إسرائيل من الأراضي التي احتلتها في حرب حزيران عام 1967.<sup>23</sup> ولكن ثارت الإشكالية في هذه المسألة حول شرعية وجود إسرائيل في القدس الغربية. فقد ذهب البعض للقول بأن الانسحاب هو فقط من الأراضي التي احتلت عام 1967، وأن وجود إسرائيل في القدس الغربية أصبح معترفاً به دولياً، وما يثار في هذا الادعاء في الأساس، هو أن إسرائيل استولت على القدس الغربية كان من خلال الإرهاب والمجازر المرتكبة ضد الفلسطينيين، ولا يمكن أن تكتسب إسرائيل سيادة شرعية، بل فعلية.<sup>24</sup>

من الإجراءات التي قامت بها إسرائيل أيضاً بتاريخ 30-7-1980، إصدار قانون أساس القدس عاصمة إسرائيل، ونص في مادته الأولى على أن: "القدس الكاملة والموحدة عاصمة إسرائيل".<sup>25</sup> ورداً على ذلك، أصدر مجلس الأمن بتاريخ 20-8-1980 القرار رقم 478 واعتبر أن ما قامت به إسرائيل باطل ومخالف للقانون الدولي.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> أربعون عاماً على الاحتلال، القدس حقائق وأرقام. (2007) تقرير صادر عن الائتلاف الاهلي للدفاع عن حقوق الفلسطينيين في القدس، ص5، انظر

أيضاً الدويك. المرجع السابق، ص19

<sup>23</sup> المادة 1 فقرة 1 من قرار مجلس الامن الدولي رقم 242 الصادر بتاريخ 1967\11\22 تنص على: "انسحاب القوات المسلحة الإسرائيلية من أراضٍ احتُلت في النزاع الأخير".

<sup>24</sup> الدويك، المرجع السابق، ص 20-21

<sup>25</sup> المادة 1 من قانون أساس القدس عاصمة اسرائيل. منشور على موقع وزارة الخارجية الاسرائيلية

<sup>26</sup> قرار رقم 478 الصادر عن مجلس الامن سنة 1980

ويمكن القول، بأنه وعلى صعيد القانون الدولي فإن المجتمع الدولي رفض بوضوح ضم إسرائيل للقدس الشرقية من جانب واحد واعتبر القدس الشرقية أرضاً محتلة من قبل إسرائيل، وكان وما زال هذا الاحتلال غير قانوني؛ لأن ما قامت به إسرائيل من ضم القدس الشرقية واحتلالها باستخدام القوة مخالف للقانون الدولي. فالمادة 4/2 (4) من ميثاق الأمم المتحدة تحظر استخدام القوة أو التهديد بها بموجب القانون الدولي.<sup>27</sup> كما أن قرار الجمعية العامة رقم 2625 أشار إلى عدم أحقية الدول باستخدام القوة الانتهاك الحدود الدولية القائمة أو لحل نزاعات دولية.<sup>28</sup>

إن الاحتلال العسكري الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية يمثل نموذجاً صارخاً للخروج عن الشرعية الدولية، فهو أمر واقع نتيجة استخدام القوة المسلحة في العدوان على الشعب الفلسطيني ووطنه، وبموجب تعريف العدوان في قرار الجمعية العامة 1974\3314، وفي المادة 5 من ميثاق الأمم المتحدة، فإن الاحتلال انتهاك بالقوة لحق دولة أخرى أو شعب آخر في تمتعه باستقلاله السياسي أو سلامة إقليمه أو حقه في تقرير مصيره.<sup>29</sup>

تتابعت الانتهاكات على مدينة القدس، وتوالت إسرائيل في الاستمرار بالإجراءات التي تساهم في تهويد المدينة وأسرلتها، وصولاً إلى اتفاقية أوسلو، التي وقعت إسرائيل ومنظمة التحرير الفلسطينية، المعروفة باسم إعلان المبادئ حول ترتيبات الحكم الذاتي الانتقالي، الذي تم توقيعه في واشنطن بتاريخ 13-9-1993، وسميت الاتفاقية باتفاقية أوسلو نسبة إلى مدينة أوسلو التي تمت فيها المفاوضات بين الطرفين عام 1991.

ورد في البند الخامس من اتفاقية أوسلو: "1-ستبدأ مرحلة الخمس سنوات الانتقالية حال الانسحاب من قطاع غزة ومنطقة أريحا. 2-ستتطلب مفاوضات الوضع النهائي في أقرب وقت ممكن على ألا يتعدى ذلك بداية

<sup>27</sup> المادة 2 فقرة 4 من ميثاق الأمم المتحدة الصادر عام 1945: "يتمتع أعضاء الهيئة جميعاً في علاقاتهم الدولية عن التهديد باستعمال القوة أو استخدامها ضد سلامة الأراضي أو الاستقلال السياسي لأية دولة أو على أي وجه آخر لا يتفق ومقاصد الأمم المتحدة."

<sup>28</sup> قرار الجمعية العامة رقم 2625\الدورة 25 (إعلان مبادئ القانون الدولي المتعلقة بالعلاقات الودية والتعاون بين الدول وفقاً لميثاق الأمم المتحدة)

<sup>29</sup> الحجار، عدنان. (2016). حق الدفاع الشرعي في القانون الدولي: حالة المقاومة الفلسطينية، مركز جيل البحث العلمي، الجزائر، ص 90

السنة الثالثة للفترة الانتقالية بين حكومة إسرائيل وممثلي الشعب الفلسطيني.<sup>30</sup> من المفهوم أن هذه المفاوضات ستغطي قضايا متبقية تشمل القدس، اللاجئين، المستوطنات، الترتيبات الأمنية والحدود، العلاقات والتعاون مع جيران آخرين وقضايا أخرى ذات أهمية مشتركة".

أحدثت اتفاقية أوسلو نتائج مؤسفة لمستقبل مدينة القدس، حيث كانت القدس من أهم القضايا المؤجلة للتفاوض بين الطرفين، وأضحت المدينة أقرب إلى التهويد بعد أعوام كثيرة مرت دون إجراء أي تفاوض على القضايا المؤجلة.<sup>30</sup>

ولا بد من الإشارة إلى أن اتفاقية أوسلو عززت من سيطرة إسرائيل على القدس، إذ بموجب الاتفاقية، أنشأت السلطة الفلسطينية عام 1994، ومنع وجودها في القدس أو ممارسة أي نشاط متعلق بها في المدينة، لذلك قامت إسرائيل بإغلاق العديد من المؤسسات الفلسطينية، ومنعت وتمنع النشاطات الفلسطينية الثقافية التي تجري في المدينة.

كل الإجراءات التي قامت بها إسرائيل منذ احتلالها القدس عام 1967 هي إجراءات ممنهجة ومدرسة لتتمكن من تهويد القدس، وصولاً لاتفاقية أوسلو، ووضع القدس في خانة القضايا المؤجلة، الأمر الذي يعد خطأ فادحاً أودى بمستقبل المدينة.

ولعل أبرز الحقوق الأساسية التي يتم انتهاكها بشكل دوري ومستمر هو الحق في السكن، وما يتصل به، فهو لا يتعلق فقط بالسكن، بل يتعلق كذلك بالوجود في مدينة القدس، الذي تسعى إسرائيل إلى إنهائه من خلال التضييق على المقدسيين وحرمانهم من حقوقهم. لذلك، فإن استعراض الحق في السكن وتبيان النصوص التي

---

<sup>30</sup> محمد، وسام. اتفاق أوسلو اضاع القدس والقضية الفلسطينية، مقال منشور على الرابط التالي، تاريخ الزيارة 26-6-2020، الساعة 1:00 ظهراً: <https://alquds-city.com/articles/617>

تنظمه على الصعيد الدولي والداخلي هو المدخل المناسب والملائم للتطرق لاحقا للتنظيم والبناء في القدس الشرقية والمعوقات والصعوبات التي تواجهه.

## الفصل الأول: الإطار القانوني الناظم للحق في السكن

يعد الحق في السكن من حقوق الإنسان الاجتماعية المكفولة دوليا وداخليا، بحيث يمثل السكن مكان الاستقرار والأمان للفرد، ولا يمكن القول الحق فقط في السكن، بل يجب أن يذكر "الحق في السكن الملائم" الذي يمثل عنصرا جوهريا من عناصر ضمان كرامة الفرد. فمصطلح السكن الملائم لا يتضمن فقط الجدران والسقف والغرف، إنما يتجاوز ذلك ليعبر عنه بأنه ضرورة أساسية من ضرورات الحياة الصحية السليمة، فهو لا يلبي فقط حاجات مادية، إنما يلبي أيضا حاجات نفسية تتضمن الخصوصية، وضرورة حاجة الإنسان إلى مكان يأوي إليه في أي وقت ليؤاسي نفسه ويتعافى.<sup>31</sup>

يمثل السكن الملائم أحد مقومات الحياة اللائقة وهو ضروري للتمتع بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وتبعاً لذلك، يتضمن الحق في السكن ضمانات وسمات أساسية ترتبط وتوجد بوجوده، كالضمان القانوني لحياة المسكن، أي أن يتمتع كل شخص بالأمان والأمن في شغل المسكن، بحيث يكفل له الحماية من الإخلاء بالإكراه أو أي تهديدات أخرى، وكذلك توفير الخدمات والمواد والهياكل الأساسية، كأن أن يكون السكن والتكاليف المرتبطة به تتناسب مع مستويات الدخل، وصلاحية السكن، بأن تكون إمكانية الحصول على سكن ملائم متاحة لكل شخص.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> موركا، فيلكس. الحق في السكن الملائم، الوحدة 13، عن مكتبة حقوق الإنسان. مقال منشور على الرابط التالي

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/M13.pdf>

<sup>32</sup> الحق في السكن، الشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية

<https://www.escri-net.org/ar/resources/368861>

يعتبر الحق في السكن الملائم من عائلة الحقوق الاجتماعية، وهي لا تقل في مكانتها عن الحقوق المدنية، وعلى غرار الحقوق المدنية، يمكن تقييدها بشكل متوازن ومعقول، وفيما يتعلق بالحق بالسكن، فيحق للدولة اختيار السياسة التي ستحقق بها الحق الاجتماعي مع ضمان التوجه الاقتصادي، فيمكن ضمان حق السكن من خلال التوريد المباشر بالمساكن، أو توفير مخصصات بتنظيم سوق السكن، أو بتشجيع بناء شقق رخيصة.<sup>33</sup> وعليه، فإن حق السكن من الحقوق الأساسية التي على الدول أن تسعى لتوفيرها للأفراد، أو لتسهيل توفيرها من خلال الإجراءات التي تسهل عملية التنظيم والبناء.

ينطبق احترام الحق في السكن الملائم على الدول باعتبار أن جميعها قد صادقت على واحدة على الأقل من المعاهدات الدولية التي تتضمن وتشير إلى الحق في السكن الملائم وحمايته وتوفيره، كما أن دساتير الدول تعترف بهذا الحق وتبين مسؤولية الدولة في كفالة سكن ملائم ولائق للجميع.<sup>34</sup>

تجدر الإشارة إلى أن الحق في السكن الملائم لا ينبغي تفسيره تفسيراً ضيقاً، إنما ينظر إليه على أنه الحق في العيش في مكان ما بكرامة، سلام، وأمان، وهذا ما أكدته لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. أما عن مشتملات الحق في السكن، فيشمل عدداً من الحريات هي:<sup>35</sup>

- حق الفرد في الحماية من الإخلاء القسري ومن تدمير وهدم منزله تعسفاً.
- حق الفرد في عدم التعرض للتدخل التعسفي في حياته الخاصة ومسكنه وأحوال أسرته.
- حق الفرد في اختيار مكان إقامته ومكان عيشه.

---

<sup>33</sup> الحق في سكن مناسب في قانون حقوق الإنسان الدولي صادر عن جمعية حقوق المواطن في إسرائيل. تاريخ الزيارة 2020-7-15:

<https://cutt.us/GIWZ4>

<sup>34</sup> الأمم المتحدة (حقوق الإنسان)، الحق في السكن اللائق، صحيفة الوقائع رقم 21: ص1

<sup>35</sup> المرجع السابق، ص3

بالإضافة إلى ذلك، فإن الحق في السكن يشمل أمن الحياة، المساواة وعدم التمييز في الحصول على السكن، والمشاركة في صنع القرارات المتعلقة بالسكن. والأهم من ذلك، فإن ما يجدر الإشارة إليه هو أن الحق في السكن لا يعني أن تقوم الدولة ببناء مساكن لجميع السكان، فالحق في السكن الملائم يتضمن التدابير اللازمة للحيلولة دون التشرد، ومنع التمييز وضمان أمن الحياة للجميع، وهذا يتحقق من خلال التدخل التشريعي أو الإداري أو السياسة العامة.<sup>36</sup>

ولعل أبرز ما يمكن الإشارة له في هذا الصدد، هو أن حقوق الإنسان مترابطة وغير قابلة للتجزئة، أي أن بعضها يتوقف على البعض الآخر، وانتهاك حق من الحقوق يتبعه بلا شك انتهاك للحقوق الأخرى.<sup>37</sup> والحق في السكن الملائم هو حق يمهّد للحصول على الحقوق الأخرى، كالحق في الخصوصية، الحق في الصحة، الضمان الاجتماعي، الحق في العمل، والمساس بالحق في السكن يؤدي بالتالي إلى المساس بهذه الحقوق. بناء على ما سبق، يمكن القول أن مبدأ عدم التمييز هو مبدأ واجب التطبيق على الحق في السكن الملائم، فالتمييز أو التفرقة على أسس معينة تؤدي إلى إقصاء حقوق الإنسان للفئة المميز ضدها، ويكون التمييز في مجال الإسكان من خلال قوانين أو أنظمة أو سياسات معينة.<sup>38</sup> ويشار في هذا الصدد إلى أن المساواة وعدم التمييز هما حجر الأساس الذي تقوم عليه منظومة حقوق الإنسان، فلا يمكن القول بوجود حقوق إنسان في ظل وجود تمييز وعدم مساواة.

---

<sup>36</sup> المرجع السابق، ص 4-6، انظر أيضا: الحق في مجموعة مستلزمات السكن اللائق، مفوضية الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان:

<https://cutt.us/Iq2c2>

<sup>37</sup> حقوق الإنسان من أجل كرامة الإنسان: وثيقة تمهيدية بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مطبوعات منظمة العفو الدولية، 2005، ص 5

<sup>38</sup> المرجع السابق، ص 5

يعتبر الحق في السكن من الحقوق المكفولة دولياً، والتي لا يمكن التغاضي عنها أو انتهاكها، لذلك، سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين اثنين، سيتناول المبحث الأول الحديث عن الحق في السكن في القانون الدولي لحقوق الإنسان، وسيتناول المبحث الثاني الحديث عن الحق في السكن في النظام القانوني الاسرائيلي.

## المبحث الأول: الحق في السكن في القانون الدولي لحقوق الإنسان

يأتي الاعتراف الدولي بالحق في السكن اللائق يأتي ضمن النص على الحق في التمتع بمستوى معيشي كافٍ، وهذا يعني أن السكن الملائم متعلق بحق كل فرد في مستوى معيشي ملائم. ويظهر هذا الاعتراف في النصوص الصريحة التي تتناول الحق في السكن سواء كان ذلك في الاتفاقيات على الصعيد الدولي،<sup>39</sup> أو على الصعيد الإقليمي.<sup>40</sup> كذلك يمكن القول بأن هناك عدداً من المبادئ العامة الدولية والتوجيهية التي تتضمن النص على الحق في السكن اللائق. إن هذا الاعتراف بالحق في السكن الملائم واللائق هو دلالة على أهمية هذا الحق للفرد، وضرورة تأمينه وضمانه للأفراد بحيث يترتب على ضمانته ضمان الكثير من الحقوق التي تكتسب وتوجد بوجوده.

فيما يلي استعراض للحق في السكن في الاتفاقيات الدولية وتبيان النصوص التي تنص عليه، ومن ثم استعراض الاتفاقيات الإقليمية التي تضمنت في نصوصها الحق في السكن، مع ضرورة الإشارة لاحقاً إلى المبادئ التوجيهية التي هي بالأصل غير ملزمة قانوناً، إلا أنها تقدم إرشادات بشأن أعمال الحق في السكن الملائم.

<sup>39</sup> على المستوى الدولي: الاعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948، العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لسنة 1966

<sup>40</sup> على المستوى الإقليمي: الاعلان الأوروبي لحقوق الإنسان 1950، الميثاق الأمريكي لحقوق الإنسان لسنة 1969

## المطلب الأول: الحق في السكن في الاتفاقيات الدولية

وردت أولى الإشارات إلى الحق في السكن الملائم في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان<sup>41</sup>، وكان ذلك في المادة 1\25 والتي تنص على: " لكل شخص حق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، وخاصةً على صعيد المأكل والملبس والسكن والعناية الطبية وصعيد الخدمات الاجتماعية الضرورية، وله الحق فيما يأمن به الغوائل في حالات البطالة أو المرض أو العجز أو الترمُّل أو الشيخوخة أو غير ذلك من الظروف الخارجة عن إرادته والتي تفقده أسباب عيشه".

وبالرجوع الى نص المادة 25، نجد أن الحق في السكن جاء في سياق الحق في مستوى معيشة لائق يضمن الصحة والرفاه للفرد وأسرته، وهذا يعني أن مستوى الحياة اللائق والمناسب يتحقق بوجود الحق في السكن، والعلاقة بين هذين الحقين علاقة تكاملية، فكلاهما يتكاملان لينتجا حق السكن اللائق.

ورد أيضا الحق في السكن في الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين لسنة 1951<sup>42</sup> في المادة 21 التي تنص على: "فيما يخص الإسكان، وبقدر ما يكون هذا الموضوع خاضعا للقوانين أو الأنظمة أو خاضعا لإشراف السلطات العامة، تمنح الدول المتعاقدة اللاجئين المقيمين بصورة نظامية في إقليمها أفضل معاملة ممكنة، على ألا تكون في أي حال أقل رعاية من تلك الممنوحة للأجانب عامة في نفس الظروف".

جاءت هذه الاتفاقية لتتص على حق السكن بالنسبة للاجئين، وهذا إن دل على شيء فهو يدل على أهمية الحق في السكن والواجب توفيره للمواطن أو للاجئ على حد سواء، وهذا يعيدنا للتأكيد على فكرة أن حقوق

---

<sup>41</sup> الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، اعتمد ونشر وفقا لقرار الجمعية العامة 217 ألف (د-3) المؤرخ في 10 ديسمبر 1948  
<sup>42</sup> الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين، اعتمدت بتاريخ 28 يوليو 1951 وفقا لقرار الجمعية العامة 429 (د-5) بتاريخ 14 ديسمبر 1950، تاريخ بدء النفاذ 22 ابريل 1954

الإنسان يقوم بعضها على بعض، أي أن إيمان الدول بأن ضمان حق السكن يعني تلقائياً ضمان الحقوق الأخرى التي توجد بوجوده.

أما اتفاقية منظمة العمل الدولية رقم 117 لسنة 1962 بشأن الأهداف والمعايير الأساسية للسياسة الاجتماعية،<sup>43</sup> فنصت في المادة 2\5 على: "عند تحديد الحد الأدنى لمستويات المعيشة، تُراعى الاحتياجات الأساسية لأسر العمال كالطعام وقيمتة الغذائية، والسكن، والملابس، والرعاية الطبية، والتعليم"، واعتبرت اتفاقية منظمة العمل الدولية أن السكن من ضرورات المعيشة، فهو من الاحتياجات الأساسية التي لا غنى عنها، والتي لا يمكن بأي شكل الاستعاضة عن السكن الملائم.

وقد نصت الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لعام 1965<sup>44</sup> في المادة 3\5 على: "إيفاء للالتزامات الأساسية المقررة في المادة 2 من هذه الاتفاقية، تتعهد الدول الأطراف بحظر التمييز العنصري والقضاء عليه بكافة أشكاله، وبضمان حق كل إنسان، دون تمييز بسبب العرق أو اللون أو الأصل القومي أو الإثني، في المساواة أمام القانون، لا سيما بصدد التمتع بالحقوق التالية: الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية: الحق في السكن"، كما بينت هذه الاتفاقية وأكدت على أحد الركائز الأساسية لمنظومة حقوق الإنسان ألا وهو عدم التمييز، وأوضحت ضرورة تعهد الدول بحظر التمييز وضرورة المساواة عند التمتع بحقوق الإنسان وذكرت منها الحق في السكن، وهذا يعني أن هذا الحق من الحقوق التي تعتبر لصيقة بالإنسان، والتي يؤدي الانتقاص منها إلى المساس بكرامته واستقلالته ومساواته بالآخرين.

<sup>43</sup> اتفاقية بشأن الأهداف والمعايير الأساسية للسياسة الاجتماعية رقم 117 في الدورة 46 لمكتب العمل الدولي بتاريخ 6 يونيو 1962، تاريخ بدء النفاذ 23 أبريل 1964

<sup>44</sup> الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري، اعتمدت وعرضت للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 2106 ألف (د-20) بتاريخ 21 ديسمبر 1965، تاريخ بدء النفاذ 4 يناير 1969

أما العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية<sup>45</sup>، فنص في المادة 11 على: "تقر الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية. وتتعهد الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق، معترفة في هذا الصدد بالأهمية الأساسية للتعاون الدولي القائم على الارتضاء الحر"، فهذه المادة تمثل ركيزة مهمة للحق في السكن، وذلك لأن الحق في السكن هو حق اجتماعي، ويلاحظ على أن العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية اعتبر أن حق السكن هو جزء من حق كل شخص في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته، ويمكن القول في ذلك السياق أنه متى تحقق للفرد مستوى معيشي كافٍ يعني أن هذا الفرد متمتع بالحق في السكن.

أما العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية لسنة 1966،<sup>46</sup> فنصت المادة 17 منه على أنه "لا يجوز تعريض أي شخص على نحو تعسفي أو غير قانوني لتدخل في خصوصياته أو شؤون أسرته أو بيته أو مراسلاته، ولا لأي حملات غير قانونية تمس شرفه أو سمعته"، فقد ربط العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية الحق في السكن بالحق في الخصوصية، وهذا واضح من خلال النص الصريح على عدم جواز تعريض أي شخص للتدخل في خصوصياته أو شؤون بيته، ومن هنا تأتي ضرورة القول بأن الحق في السكن لا يقصد به فقط الغرف أو الجدران، إنما يبين أيضا الجانب المعنوي لضرورة توافر هذا الحق والذي يبنى عليه حق الخصوصية الضروري لكل فرد في أن يتمتع به ولا يحرم منه.

---

<sup>45</sup> العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، اعتمد وعرض للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 2200 ألف (د-21) بتاريخ 16 ديسمبر 1966، تاريخ بدء النفاذ 3 يناير 1976

<sup>46</sup> العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، اعتمد وعرض للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 2200 ألف (د-21) بتاريخ 16 ديسمبر 1966، تاريخ بدء النفاذ 23 مارس 1976

وفي اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة لسنة 1979<sup>47</sup>، فقد نصت المادة 2\14\ح على أن "تتخذ الدول الأطراف جميع التدابير المناسبة للقضاء على التمييز ضد المرأة في المناطق الريفية لكي تكفل لها على أساس التساوي مع الرجل المشاركة في التنمية الريفية والاستفادة منها، وتكفل للمرأة بوجه خاص الحق في التمتع بظروف معيشية ملائمة، ولا سيما فيما يتعلق بالإسكان والإمداد بالكهرباء والماء والنقل والمواصلات"، مما يعني أن اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة جاءت لتؤكد على تحقيق مبدأ المساواة وإنهاء التمييز ضد المرأة فيما يتعلق بالحق في السكن، مع الإشارة إلى أنها اعتبرت أن الظروف المعيشية الملائمة تتحقق بضمان الحق في السكن، وأن ضرورة توفير ظروف معيشة ملائمة تؤدي تلقائياً لضمان الحق في السكن.

ومن الاتفاقيات الدولية التي اهتمت بالحق في السكن اتفاقية حقوق الطفل لسنة 1989<sup>48</sup> التي نصت على الحق في السكن في مواضع عدة منها، فنصت المادة 27 على: تعترف الدول الأطراف بحق كل طفل في مستوى معيشي ملائم لنموه البدني والعقلي والروحي والمعنوي والاجتماعي. تتخذ الدول الأطراف، وفقاً لظروفها الوطنية وفي حدود إمكانياتها، التدابير الملائمة من أجل مساعدة الوالدين وغيرهما من الأشخاص المسؤولين عن الطفل على إعمال هذا الحق وتقديمه عند الضرورة المساعدة المادية وبرامج الدعم، ولا سيما فيما يتعلق بالتغذية والكساء والإسكان"، والمادة 16 التي نصت على أنه "لا يجوز أن يجرى أي تعرض تعسفي أو غير قانوني للطفل في حياته الخاصة أو أسرته أو (منزله) أو مراسلاته، ولا أي مساس غير قانوني بشرفه أو سمعته."

<sup>47</sup> اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة، اعتمدت وعرضت للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 34\180 بتاريخ

18 ديسمبر 1979، تاريخ بدء النفاذ 3 سبتمبر 1981

<sup>48</sup> اتفاقية حقوق الطفل، اعتمدت وعرضت للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 44\25 بتاريخ 20 نوفمبر 1989، تاريخ بدء

النفاذ 2 سبتمبر 1990

جاء الحق في السكن في اتفاقية حقوق الطفل مرتبطاً كذلك بالحق في مستوى المعيشة اللائق، ويلاحظ أن هناك ربطاً واضحاً بين هذا الحق وبين حقوق الإنسان الأخرى، كالحق في الصحة المتمثلة بالنمو العقلي والبدني والمعنوي، وفي موضع لاحق أشارت إلى الحق في الخصوصية المصان بوجود الحق في السكن.

أما الاتفاقية الدولية لحماية حقوق جميع العمال المهاجرين وأفراد أسرهم لسنة 1990<sup>49</sup> فقد أوردت نصاً متعلقاً بالحق في السكن، وجاء ذلك في المادة 143د حيث نصت على أن "يتمتع العمال المهاجرون بالمساواة في المعاملة مع رعايا دولة العمل فيما يتعلق بما يلي: إمكانية الحصول على مسكن، بما في ذلك مشاريع الإسكان الاجتماعي والحماية من الاستغلال فيما يتعلق بالإيجار"، كما أكدت الاتفاقية على مبدأ المساواة في المعاملة بين العمال المهاجرين ورعايا دولة العمل، وأكدت على إمكانية حصولهم على مسكن.

أخيراً، فإن اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة لسنة 2006<sup>50</sup> نصت في المادة 28 فيها على أن "تعترف الدول الأطراف بحق الأشخاص ذوي الإعاقة في التمتع بمستوى معيشي لائق لهم ولأسرهم، بما في ذلك ما يكفيهم من الغذاء والملبس والمسكن، وفي مواصلة تحسين ظروف معيشتهم، وتتخذ الخطوات المناسبة لصون هذا الحق وتعزيز إعماله دون تمييز على أساس الإعاقة"، ما يعني أن اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة نصت على الحق في التمتع بمستوى معيشي ملائم واعتبرت أن السكن جزء من ضمان هذا الحق، مع ضرورة التأكيد على مبدأ المساواة وعدم التمييز.

وبالإجمال يمكن القول في سياق التطرق إلى الاتفاقيات الدولية التي تضمنت الحق في السكن، أن حجر الأساس وأول النصوص لهذا الحق ورد في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، ثم تبلور بعد ذلك كما تم

---

<sup>49</sup> الاتفاقية الدولية لحماية حقوق جميع العمال المهاجرين وأفراد أسرهم، اعتمدت بقرار الجمعية العامة 158\45 بتاريخ 18 ديسمبر 1990  
<sup>50</sup> اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، اعتمدت ونشرت على الملأ وفتحت للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة رقم 611/61، بتاريخ 13 ديسمبر 2006

استعراضه. وكما يتبين، فإن تنظيم الحق في السكن والنص عليه لم يأت منفرداً، بل تمت الإشارة إليه ضمن حق آخر يتمثل في الحق بالتمتع بمستوى معيشي مناسب. ويمكن القول أن الإشارة للحق في السكن جاءت تبعا لضرورة تمتع الفرد بمستوى معيشي لائق، إذ يتحقق ذلك المستوى بوجود الحق في السكن، أضف إلى ذلك، أن الحق في السكن جاء ليؤكد على فكرة شمولية حقوق الإنسان ووجوب تطبيقها جميعا وعدم تجزئتها، فلا يمكن القول بفصلها أو حرمان أحد من جزء منها. وللتأكيد على ذلك، نجد أن الحق في السكن ورد في مواضع بينت أن ضمان الحق في السكن يكون ضمانا لحقوق أخرى كالحق في الخصوصية، والحق في الصحة.

ومن الملاحظ، أن الاتفاقيات الدولية جاءت منظمة وتتعامل مع فئات مختلفة، وتشير في كل اتفاقية إلى الحق في السكن، فلم يكتف المجتمع الدولي بالإعلان العالمي أو بالعهدين الدوليين، إنما في اتفاقيات مختلفة لفئات مختلفة تم تضمين الحق في السكن والإشارة إليه باعتباره حقا أساسيا من حقوق الإنسان.

بعد الاطلاع وتبيان الاتفاقيات الدولية التي تتناول الحق في السكن، وجب التطرق إلى تنظيم هذا الحق في الاتفاقيات الإقليمية، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على أهمية الحق في السكن التي استدعت تنظيمه دوليا وإقليميا.

## **المطلب الثاني: الحق في السكن في الاتفاقيات الإقليمية**

نظمت العديد من الاتفاقيات الإقليمية وتضمنت الحق في السكن، وقد تكون الإشارة لهذا الحق صراحة أو ضمنا بحيث يمكن استنباط وجود الحق في السكن في سياق النص على حقوق أخرى.

وقد اعترفت الاتفاقية الأوروبية المتعلقة بالمركز القانوني للعمال المهاجرين لسنة 1977 بالحق في السكن اللائق للعمال المهاجرين، ونظمت ذلك المادة 13، وتضمنت ضرورة أن تعمل الأطراف وتتبع الوسائل الموجودة لضمان الحق اللائق في السكن.

أما في الميثاق الإفريقي لحقوق ورفاهية الطفل لسنة 1990<sup>51</sup>، فنجد أن الحق في السكن جاء في سياق المادة 20 التي طالبت بتوفير ظروف معيشة ملائمة للطفل، وأن يتم مساعدة الآباء والمسؤولين عن الطفل فيما يخص السكن، حيث نصت على: "يكون من المسؤولية الرئيسية للآباء أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن الطفل تنشئة ونمو الطفل، ويكون عليهم واجب توفير -في حدود إمكانياتهم وقدراتهم المالية- ظروف المعيشة اللازمة لنمو الطفل.

تتخذ الدول أطراف هذا الميثاق - وفقاً لإمكاناتها وظروفها المحلية - كافة الإجراءات المناسبة من أجل: مساعدة الآباء والأشخاص الآخرين المسؤولين عن الطفل - في حالة الحاجة - على توفير المساعدة المادية، وبرامج الدعم، خاصة فيما يتعلق بالتغذية والصحة والتعليم والكساء والإسكان"، وبذلك نجد أن الميثاق الإفريقي لحقوق ورفاهية الطفل لم يشر بشكل صريح إلى الحق في السكن، إنما اعتبر أن الظروف المعيشية الملائمة تتضمن الحق في السكن، وأن وجوده ضروري كوجود الحق في التعليم، الصحة.

ونفس الأمر في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان لسنة 1950<sup>52</sup>، حيث أنها لم تنص صراحة على الحق في السكن إنما يمكن استنباط وجوده من خلال نص الاتفاقية في المادة 8 التي توجب وتنص على حق احترام الحياة الخاصة والعائلية والمسكن: "لكل إنسان حق احترام حياته الخاصة والعائلية ومسكنه ومراسلاته".

---

<sup>51</sup> الميثاق الإفريقي لحقوق ورفاهية الطفل 1990، بدأ العمل به في 29 نوفمبر 1999

<sup>52</sup> اتفاقية حماية حقوق الإنسان في نطاق مجلس أوروبا- روما في 4 نوفمبر 1950

مع أن الاتفاقية الأوروبية لم تتطرق لحقوق الإنسان للحق في السكن بشكل صريح، إلا أنه يمكن الاستناد للحق في الخصوصية وضرورة احترام الحياة الخاصة والمسكن للتأكيد على الحق في السكن، وهذا يعني بالضرورة حتمية ضمان الحق في السكن لضمان الحق في الأمن والخصوصية.

أما الميثاق الاجتماعي الأوروبي المعدل لسنة 1996<sup>53</sup> فقد نص على الحق في السكن في عدة مواضع، فورد في الجزء الأول منه النص الصريح "لكل إنسان الحق في السكن". وورد في المادة 23 حق المسنين في الحماية الاجتماعية: "تمكين المسنين من أن يختاروا أسلوب حياتهم بحرية، وأن يعيشوا حياة مستقلة في بيئتهم المألوفة بالقدر الذي يرغبونه أو يستطيعونه عن طريق توفير (المسكن المناسب لاحتياجاتهم وحالتهم الصحية) أو المساندة الكافية لتدعيم مسكنهم". أما المادة 30 فجاءت لتحارب الفقر والحرمان الاجتماعي: "بهدف ضمان الممارسة الفعالة لحق الحماية ضد الفقر والحرمان الاجتماعي - يتعهد الأطراف باتخاذ الإجراءات في إطار شامل ومنسق لتشجيع حصول الأشخاص - الذين يعيشون في فقر أو محرومين اجتماعياً، أو عرضة لذلك وكذلك عائلاتهم - على وجه الخصوص على العمل والسكن والتدريب والتعليم والثقافة والإعانة الاجتماعية والطبية، بمراجعة هذه الإجراءات بقصد تعديلها عند الضرورة". والمادة 31 تضمنت كذلك الإشارة الصريحة إلى الحق في السكن: "بهدف ضمان الممارسة الفعالة للحق في المسكن، يتعهد الأطراف باتخاذ الإجراءات التي توضع لتشجيع الحصول على مسكن ذي مستوى ملائم، لمنع وتقليل التشرد بقصد إزالته تدريجياً، لجعل سعر المسكن متاحاً للذين لا يمتلكون الموارد الكافية".

يلاحظ أن الميثاق الاجتماعي الأوروبي تناول الحق في السكن في عدة مواضع، فنص عليه في بداية الأمر بشكل صريح في عبارة "لكل إنسان الحق في السكن". بعد ذلك تناول الحق في السكن بالنسبة للمسنين، وبين

---

<sup>53</sup> الميثاق الاجتماعي الأوروبي المعدل لسنة 1996، بدأ العمل به في 7 يناير 1999

ضرورة توافر المسكن المناسب لاحتياجاتهم وحالتهم الصحية، وهنا ربط الحق في السكن بالحق في الصحة، فالحق في الصحة لا يمكن أن يكون بدون وجود سكن ملائم يهيئ بيئة مناسبة وملائمة لصحة كاملة وسليمة. أضف إلى ذلك أنه تبنى مبدأ محاربة الفقر، إذ إن ذلك يتحقق بضمان الحق في السكن. كذلك، لم يقتصر الميثاق بالنص على الحق في السكن، إنما وضح ضرورة اتباع الإجراءات التي تؤدي إلى الحصول على سكن ملائم، وضرورة محاربة التشرد، وأن يكون سعر المسكن ملائماً ومتاحاً.

أما الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان لسنة 1969<sup>54</sup>، فنصت في المادة 11 على: "لا يجوز أن يتعرض أحد لتدخل اعتباطي أو تعسفي في حياته الخاصة أو في شؤون أسرته أو منزله أو مراسلاته، ولا أن يتعرض لاعتداءات غير مشروعة على شرفه أو سمعته"، وكغيرها من الاتفاقيات يلاحظ أن الاتفاقية الأمريكية لم تشر صراحة إلى الحق في السكن، إنما أشارت إلى ضرورة احترام الحياة الخاصة، ومن الطبيعي أن حق الخصوصية الواجب احترامه يتحقق بضمان الحق في السكن، وهذا واضح في نص المادة التي أشارت إلى عدم جوازية الاعتداء على الحياة الخاصة أو التدخل في شؤون الأسرة أو المنزل.

فيما يتعلق بالميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب لسنة 1981<sup>55</sup>، فستلجأ الدراسة لنص المادتين 16 و18، ورغم أنهما ينصان على حماية الأسرة والحق في الصحة، إلا أن الإشارة لهما ضرورية في ظل غياب نص صريح للحق في السكن، وسيكون الاستناد إليهما من باب اعتبار أن حقوق الإنسان يقف بعضها على بعض. تنص المادة 16 على أن: "لكل شخص الحق في التمتع بأفضل حالة صحية بدنية وعقلية يمكنه الوصول إليها". تنص المادة 18 على أن: "الأسرة هي الوحدة الطبيعية وأساس المجتمع، وعلى الدولة حمايتها والسهر على صحتها وسلامة أخلاقياتها".

---

<sup>54</sup> الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، سان خوسيه في 22-11-1969  
<sup>55</sup> الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب، تمت إجازته من قبل مجلس الرؤساء الأفارقة بدورته العادية رقم 18 في نيروبي (كينيا) يونيو 1981

إن عدم الإشارة بشكل صريح إلى الحق في السكن لا يعني عدم وجوده، فكما ذكرنا سابقاً، حقوق الإنسان لا يمكن تجزئتها، فهي تقوم بعضها على بعض، وكل حق يكتمل بالحقوق الأخرى بطريقة ما، فالإشارة هنا إلى الحق في الصحة وحماية الأسرة ضروري للقول بأنهما لن يتحققا إذا لم يكن هناك حق في السكن الملائم. فالحق في الصحة، لن يكتمل ولن يتمتع الفرد بأفضل حالة صحية إذا لم يكن له مسكن ملائم ولائق. وكذلك حماية الأسرة المنصوص عليها من المستحيل تحقيقها بدون الحق في السكن الملائم ومستوى المعيشة اللائق. وفي ذلك، يمكن الاستناد وتدعيم هذا الرأي بقرار اللجنة الإفريقية لحقوق الإنسان والشعوب في قضية مركز العمل المعني بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية ومركز الحقوق الاقتصادية والاجتماعية ضد نيجيريا 155\96، حيث أكدت على أنه وإن كان الحق في السكن اللائق غير معترف به صراحة، إلا أنه من الممكن استنباطه من حقوق أخرى. وأشارت اللجنة في قرارها، إلى أنه لو دمر المسكن، فإنه لا إمكانية للتمتع بالحقوق الأخرى كالحق في الصحة، الملكية، وحتى الحياة الأسرية تتأثر، وبعد الاطلاع على قرار اللجنة، نجد أنها استندت إلى المواد 14، 18، 16 لتستنبط وجود الحق في السكن.<sup>56</sup>

لم تقتصر الإشارة إلى الحق في السكن على الاتفاقيات الدولية والاتفاقيات الإقليمية، إنما حرص المجتمع الدولي كذلك على ترسيخ هذا الحق من خلال اعتباره من ضمن المبادئ التوجيهية والمبادئ العامة الدولية، وهذا إن دل على شيء، فإنما يدل على أهمية الحق في السكن الملائم وضرورة ضمانه للفرد. وفي الحقيقة، فإن تكرار الإشارة إلى حق معين يعني قوة وجوده وإلزاميته، والحق في السكن من الحقوق اللصيقة بالفرد والتي من غيره لا يمكن القول بوجود مستوى معيشي لائق.

---

<sup>56</sup> 155\96: Social and Economic Rights Action center (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR)/ Nigeria

ورغم أن المبادئ العامة الدولية غير ملزمة قانونياً، إلا أنها تطرح إرشادات حول كيفية إعمال الحق في السكن الملائم، ويبدو ذلك واضحاً عند تناولها الحديث عن فئات محددة كالأجانب، العمال، المشردين، المسنين، والشعوب الأصلية. فعلى سبيل المثال، وردت في المبادئ التوجيهية بشأن التشريد الداخلي نصوص تتضمن الحق في السكن<sup>57</sup>، فورد في المبدأ 6: " لكل إنسان الحق في الحماية من أن يشرد تعسفاً من مسكنه أو من محل إقامته المعتاد". وورد في المبدأ 18: " لكافة المشردين داخلياً الحق في التمتع بمستوى معيشي لائق. توفر السلطات المختصة للمشردين داخلياً، كحد أدنى وبغض النظر عن الظروف ودونما تمييز، اللوازم التالية وتكفل لهم الوصول الآمن إليها: المأوى الأساسي والمسكن".

من الملاحظ أن المبادئ التوجيهية بشأن التشريد الداخلي نصت بشكل صريح على الحق في السكن مع ربطه كذلك بالحق في مستوى معيشي ملائم، وضرورة التأكيد على مبدأ المساواة وعدم التمييز.

ورد في مبادئ الأمم المتحدة المتعلقة بكبار السن نصٌ يوضح أهمية الحق في السكن وضرورة ضمانه<sup>58</sup>، فورد في باب الاستقلالية: "ينبغي أن تتاح لكبار السن إمكانية الحصول على ما يكفي من الغذاء والماء والمأوى والملبس والرعاية الصحية، بأن يوفر لهم مصدر للدخل ودعم أسري ومجتمعي ووسائل للعون الذاتي".

نجد أن مبادئ الأمم المتحدة تعاملت مع الحق في السكن كعاملها مع الحقوق الأخرى، فنصت في ذات السياق على الحق في الصحة والحق في السكن والغذاء وغير ذلك، وهذا اعتراف واضح وصريح بأهمية الحق في السكن وضرورة وجوده حتى يتمكن الفرد من التمتع ببقية الحقوق بشكل سليم.

---

<sup>57</sup> مبادئ توجيهية بشأن التشريد الداخلي-مكتبة حقوق الإنسان\ جامعة منيسوتا  
<sup>58</sup> مبادئ الأمم المتحدة المتعلقة بكبار السن، قرار 46/91 في 16 ديسمبر 1991

بعد استعراض النصوص الدولية والإقليمية التي تتعرض للحق في السكن الملائم وما يتصل به من حقوق، سيتم استعراض الحق في السكن في النظام القانوني الإسرائيلي، وفي المقابل، سيتم تبيان القوانين والإجراءات التي تنتهجها إسرائيل التي تخرق بشكل أو بآخر الحق في السكن.

## المبحث الثاني: الحق في السكن في النظام القانوني الإسرائيلي

صادقت إسرائيل على معاهدات حقوق الإنسان، فعلى سبيل المثال صادقت على العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، أي أنها أخذت على نفسها تعهدا باحترام الحق في السكن المحمي في المواثيق الدولية، ولكن هل فعلا قامت إسرائيل بحماية الحق في السكن، أم أنها حرصت على خرقه في كل قانون وإجراء متصل بالحق في السكن.

لم يتضمن "قانون أساس: كرامة الإنسان وحرية" النص الصريح على الحق في السكن الملائم، هذا على الرغم من جوهرية هذا الحق وضرورة وجوده لضمان التمتع بالحقوق الأخرى، بالإضافة إلى أن الحق في السكن من متطلبات التمتع في الكرامة الإنسانية التي نص عليها القانون في البند الأول، حيث نص على أن القانون يحمي كرامة الإنسان وحرية، ونص القانون في البند الثالث على الحفاظ على الملكية، وأنه يحظر المس بملكية الإنسان، ونص في البند السابع على أنه من حق كل إنسان الحفاظ على خصوصياته وعلى سرية أموره الشخصية.<sup>59</sup> وعليه، فإن عدم الإشارة الصريحة للحق في السكن لا تعني أنه غير موجود أو غير مضمون، فكل هذه الحقوق لا تتحقق بدون وجود سكن ملائم يتمتع به الفرد.

---

<sup>59</sup> قانون أساس: كرامة الإنسان وحرية لسنة 1992

ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتحدث في الأول عن مفهوم نظام وسياسة التخطيط في إسرائيل، وفي المطلب الثاني ستوضح الدراسة انعكاس انتهاك الحق في السكن على استقلالية الفرد: حرته، كرامته، ومساواته بالآخرين.

## المطلب الأول: سياسة ونظام التخطيط في إسرائيل

إن تخطيط المدن في إسرائيل عملية سياسية أكثر منها عمرانية، فالأيديولوجية تلعب دورا أساسيا في عملية صناعة القرار فيما هو متعلق بالتخطيط. ويمكن القول أن سياسة التخطيط تهدف إلى حماية وتعزيز سياسة ومصالح سلطات المحتل التي تخطط، وهذا هو الحال مع المشروع الصهيوني الذي ما زال نظام التخطيط يعمل بهذا المنوال حتى اليوم. وفي هذا الإطار قال ميرون بنفنيستي، الذي شغل منصب نائب رئيس بلدية القدس سابقا، الذي قال: "في القدس كل قرار يتعلق بالتخطيط تقريبا هو قرار سياسي، وكل الاعتبارات الأخرى مثل اعتبارات الكفاءة والجمالية وغيرها من العوامل الملموسة، تصبح اعتبارات ثانوية". وعليه، فإن سياسة التخطيط الحضري في القدس تهدف إلى تحقيق الاستيلاء اليهودي على المدينة.<sup>60</sup>

إن القول بعدالة أو عدم عدالة أي نظام قانوني يعتمد على القانون الصادر وعلى الممارسة العملية على أرض الواقع، فالقانون قد يضمن حق من حقوق الإنسان نظريا، ولكن عمليا، السياسات المطبقة هي التي تمثل مقياس العدالة أو الظلم بحق الأفراد، ومن هنا تبدو ضرورة التطرق إلى القوانين وسياسات التخطيط في إسرائيل التي تؤثر على مجالات الحياة وعلى تمتع الأفراد بحقوقهم بدون تمييز، ويمكن القول بأن طريقة التخطيط في إسرائيل تعتمد على تجاهل الأقليات والتضييق عليها.<sup>61</sup>

<sup>60</sup> مارجليت، مائير. (2011). إسرائيل والقدس الشرقية استيلاء وتهويد، مركز القدس للحقوق الاقتصادية والاجتماعية، ص52-53.  
<sup>61</sup> بريك، نزيه. (2017). تقرير الحق بالسكن الجولان المحتل، تقرير صادر عن المرصد- المركز العربي لحقوق الإنسان في الجولان، ص 13

إن الحق في السكن يرتبط في الحيز، وتخطيط الحيز جاء لينظم ويطور المكان الذي يعيش فيه الفرد، بحيث يساهم في ضمان عيش ملائم ومناسب للأفراد، ولكن لا يمكن فهم سياسة تخطيط الدول بمعزل عن السياق التاريخي. فسياسة التخطيط الإسرائيلية يجب أن تقرأ في السياق الملائم المتعلق بالفكر الصهيوني أساسا الذي يهدف إلى خلق وتنظيم حيز تكون فيه الفوقية لليهود، ومن هنا، فيمكن القول أن التخطيط المكاني في إسرائيل مركزي وسلطوي، بحيث لا يمكن للمواطن أن يساهم في رسم هذا الواقع، إذ تركز سياسة التخطيط الإسرائيلية على مبدأ التهميش والتفضيل. فهي منذ نشأتها تعتمد على التخطيط العنصري الذي يفضل اليهود ويهمش العرب<sup>62</sup>، أي أن ما تركز وتستند إليه البلدية في العمل هو التمييز.<sup>63</sup>

أما عن أهمية التخطيط المكاني في إسرائيل، فهو أداة أساسية ومهمة للسيطرة على الأراضي، ويتكون من جهازين: جهاز تطويري يتكون من: وزارة الأمن، وزارة البناء والإسكان، وزارة الصناعة، الوكالة اليهودية وصندوق أراضي إسرائيل، وهي مؤسسات لها صلاحيات في رسم سياسات البناء والتطوير. أما الجهاز الثاني التنظيمي فيتكون من: المجلس القطري للتخطيط والبناء، اللجان اللوائية، لجان التخطيط المحلية، وهي سلطات مسؤولة عن تنظيم التطوير المدني والمحلي.<sup>64</sup> وهو الجهاز الذي سيتم الحديث عنه أكثر تفصيلا لاحقا.

إن ما يميز جهاز التخطيط في إسرائيل أنه يُستخدم لإخضاع السكان العرب، فهو يقوم على سلطة غير ديموقراطية، إذ يستبعد العرب من عملية التمثيل في المؤسسات صاحبة التأثير في عملية البناء، ويخضع الوسط العربي لعملية التخطيط من أعلى أي بدون مشاركتهم، ويحرم العرب من إقامة مناطق جديدة للسكن. وفي المقابل يتم بناء مستوطنات جديدة بشكل واسع، كما أن التخطيط الإسرائيلي يسعى إلى التضييق على

<sup>62</sup> المرجع السابق، ص14

<sup>63</sup>Margalit, Meir. (2007). discrimination and deprivation in Jerusalem, Palestine-Israel journal, vol.14 No.1, p25

<sup>64</sup> بريك. مرجع سابق، ص15

المناطق السكنية العربية ويحيطها بتجمعات يهودية. والأهم، أنه يطبق معايير مزدوجة في عملية التخطيط والبناء اتجاه المجتمع العربي واليهودي،<sup>65</sup> أي أنه يمارس سياسة التمييز العنصري على أساس العرق.

أما عن آليات انتهاك الحق في السكن في إسرائيل، فإن ذلك يتم عن طريق القوانين التي تصدر عن الكنيسيت، وعن طريق الأدوات القانونية التي تقرها سلطات التخطيط. وهذا ما سيتم تناوله لتبيان مركز الحق في السكن في إسرائيل. سيتم استعراض موجزات القوانين والأوامر التي تؤثر على الحق في السكن بطرق غير مباشرة، بحيث لا يتضمن القانون أو النص على الحرمان من الحق في السكن، وإنما يتم تطبيق إجراءات معينة تؤثر على اكتساب هذا الحق، وهذا ما سيتم تبينه.

- الأمر الخاص بالأرض-الاستحواذ على الأرض لأغراض عامة 1943: وهو من مخلفات الانتداب البريطاني.<sup>66</sup>

يتيح هذا القانون السيطرة على الأرض بحجة الأغراض العامة للدولة، وهذا يعني حرمان الإنسان الفلسطيني صاحب الملكية في الأرض من أرضه، وهذا يؤدي تلقائياً إلى قطع إمكانية البناء على الأرض المصادرة للأغراض العامة.

- تعديل رقم 2009\7 لقانون دائرة أراضي إسرائيل 1960: "القانون يفرض خصخصة واسعة للأراضي بما فيه أراضي اللاجئين الفلسطينيين في الداخل والخارج؛ يمكن من تبادل الأراضي بين الدولة والصندوق القومي اليهودي وهي أراضي محفوظة بشكل حصري لاستخدام الشعب اليهودي؛ ويؤمن

<sup>65</sup> المرجع السابق، ص15، انظر كذلك: ممارسات واجراءات الاحتلال الاسرائيلي منذ حزيران 1967-2009، صادر عن اللجنة التنفيذية في منظمة التحرير الفلسطينية، 2010، ص48

<sup>66</sup> أمر الاراضي، الشراء للأغراض العامة 1943 (قانون انتدابي يشكل مصدرا لصلاحية مصادرة مساحات واسعة للأغراض العامة)

تمثيل للصندوق القومي اليهودي في مجلس أراضي إسرائيل، والذي يحدد سياسات الأراضي في

إسرائيل".<sup>67</sup>

يسهل هذا القانون من سيطرة إسرائيل على الأراضي بداية من خلال فرض الخصخصة على أراضي الفلسطينيين، ومن خلال توضيح أن حصرية استخدام الأراضي هي للشعب اليهودي. وهذا يقطع كذلك إمكانية البناء على الأرض وحرمان الفلسطيني صاحب الملكية من ذلك.

- تعديل رقم 2010\3 لقانون تنظيم الأراضي (حيازة الممتلكات العامة) 1943\1: يخول هذا القانون البريطاني وزير المالية من مصادرة أرض لـ "أغراض عامة". هذا القانون، بالإضافة إلى قوانين أخرى مثل قانون شراء الأراضي (1953) وقانون أملاك الغائبين (1950) تم استخدامهم لمصادرة أرض فلسطينية".<sup>68</sup>

- تعديل رقم 2011\3 على قانون دائرة أراضي إسرائيل 1960\1: "تعديل القانون، الذي صُتق في الخامس من نيسان 2011، يمنع أي فرد أو مؤسسة سواء عامة أو خاصة من بيع أرض أو إيجار لفترة أطول من خمس سنوات، أو توريث أو تمرير حق الملكية الخاصة في إسرائيل لـ "غريب". وفقاً للقانون، "غريب" هو كل إنسان ليس مقيماً في إسرائيل أو مواطناً فيها، أو ليس يهودياً-صاحب الحق التلقائي بالقدوم إلى إسرائيل وفقاً لقانون "العودة"<sup>69</sup>.

<sup>67</sup> كتاب القوانين، 2209، قانون دائرة أراضي إسرائيل (1960)، تعديل رقم 7، 10-8-2009، ص318، وانظر موقع عدالة، قاعدة القوانين

التمييزية: <https://www.adalah.org/ar/law/index>

<sup>68</sup> كتاب القوانين، 2208، قانون تنظيم الأراضي-حيازة الممتلكات العامة-(1943)، تعديل رقم 3، 15-2-2010، ص346

<sup>69</sup> كتاب القوانين، 2291، قانون دائرة أراضي إسرائيل، تعديل رقم 3، 30-3-2011، ص754

- قانون لجان القبول 2011: يعد هذا القانون من أكثر القوانين عنصرية، فهو يهمل العرب ويمنعهم من السكن في البلدات الجماهيرية، بحيث يمنح القانون لجان القبول صلاحيات مطلقة بقبول أو رفض أشخاص يرغبون في السكن أو شراء أراضٍ للبناء.<sup>70</sup>
- تعديل قانون دائرة أراضي إسرائيل 2005: يوسع القانون صلاحيات دائرة الأراضي لإصدار أوامر الهدم الإدارية.<sup>71</sup> ومن خلال أوامر الهدم التي يتم إصدارها، يتم انتهاك الحق في السكن بشكل واضح.
- قانون التخطيط والبناء 1965: تأسست بموجبه اللجنة القطرية للتخطيط والبناء واللجان اللوائية للتخطيط والبناء، لم يضمن في تشكيلة اللجان أي ممثلين عن المجتمع العربي.<sup>72</sup>
- قانون دائرة أراضي إسرائيل 1960: تعين الحكومة أعضاء مجلس دائرة أراضي إسرائيل، ونصف الأعضاء هم من أعضاء الحكومة والنصف الآخر من الصندوق القومي اليهودي، وعليه فلدائرة أراضي إسرائيل التي تخدم مصالح اليهود صلاحية كبرى في تحديد سياسات الأراضي في إسرائيل.<sup>73</sup>
- قانون الكيرين كاييمت 1953: هو الصندوق القومي اليهودي، أقيم لجمع التبرعات لشراء الأراضي باسم الشعب اليهودي، وله صلاحيات واسعة كتخفيض الضرائب لشراء الأراضي التي يملكها الصندوق.<sup>74</sup>
- قانون أملاك الغائبين 1953: يعتبر بموجبه كل من هجر أو ترك أو نزح حدود إسرائيل حتى تشرين ثاني 1947 غائباً، وتعتبر أملاكه (أراضٍ-بيوت) هي أملاك غائبين نقلت ملكيتها لدولة إسرائيل.<sup>75</sup>

<sup>70</sup> كتاب القوانين، 2286، قانون تعديل مرسوم الجمعيات التعاونية رقم 8، 30-3-2011، ص 683

<sup>71</sup> كتاب القوانين، 1976، قانون دائرة أراضي إسرائيل (طرد مقتحمي الأراضي) تعديل رقم 1، 2005، ص 106

<sup>72</sup> قانون التخطيط والبناء 1965، انظر أيضاً موقع عدالة، المركز القانوني لحقوق الأقلية العربية في إسرائيل:

<https://www.adalah.org/ar/law/view/331#:~:text=%D9%85%D9%88%D8%AC%D8%B2%20%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9>

<sup>73</sup> كتاب القوانين، 312، 1960، قانون دائرة أراضي إسرائيل، ص 57

<sup>74</sup> كتاب القوانين، 138، 1953، قانون كيرين كاييمت لإسرائيل، ص 34

<sup>75</sup> كتاب القوانين، 37، 1950، قانون أملاك الغائبين، ص 86

أما عن الأدوات القانونية التي تؤثر على الحق في السكن الملائم، فتتمثل بالخرائط الهيكلية، التي لا تهدف فقط إلى تحديد استعمالات الأراضي وتنظيم حقوق البناء، بل تتبنى أيضا أهدافا اقتصادية واجتماعية، ولا يمكن فصل عملية التخطيط عن السياق السياسي في إسرائيل، بحيث يعد التخطيط أداة للسيطرة على الوجود العربي والتضييق على السكان العرب، ويتجلى ذلك في أن الخرائط الهيكلية التي أعدتها إسرائيل تهدف إلى إضعاف وإعاقة التطور من خلال تحديد المساحات المخصصة للبناء، تقييد منح تراخيص البناء، عدم الاعتراف بملكية السكان للأراضي داخل القرى. بالإضافة إلى ذلك، فإن الخرائط الهيكلية في إسرائيل تبين حرصها على تركيز العرب في مساحات محددة وفرض البناء العمودي وتحجيم البناء الأفقي، وهذا على عكس متطلبات وثقافة السكان العرب الذين يعتمدون في عيشهم على الزراعة.<sup>76</sup>

جرى إعداد الخرائط الهيكلية على أساس الفرضية الديموغرافية التي تسعى للحفاظ على التفوق اليهودي في مدينة القدس، وبالتالي فإن الخطط الهيكلية تحسب عدد المنازل اللازمة لإسكان الأفراد مع حجم الأراضي المخصص لهذا العدد. ويمكن القول، أن المناطق التي يسمح فيها بالبناء يأتي قانون التخطيط والبناء بطرق ملتوية لجعل هذا الموضوع صعبا، فيتم وضع عراقيل لا حصر لها بحيث تجعل من البناء أمرا مستحيلا. فمثلا، لا يسمح القانون بالبناء في مناطق لا توجد فيها بنية تحتية مادية، وهذا هو حال القدس الشرقية، كذلك، فإن القانون يطلب من الشخص الذي يرغب بالبناء أن يقدم وثائق ليثبت ملكيته للأرض، ولكن، غالبية الأراضي في القدس الشرقية غير منظمة أو مسجلة وفق للقانون الاسرائيلي.<sup>77</sup> وتجدر الإشارة إلى أن إسرائيل، ولتحقيق الديموغرافيا المرجوة، فإنها تلجأ لكافة الأساليب، كسن القوانين وانتهاج إجراءات تساعد في تحقيق هذه الغاية، ولذلك فإن فهم الفكر والسياسة الإسرائيلية هما حجر الأساس لفهم ما يصدر عن إسرائيل.

<sup>76</sup> بريك. مرجع سابق، ص21  
<sup>77</sup> مارجليت. مرجع سابق، ص54

تعتبر المخططات الهيكلية آلية للسيطرة على المكان، فهي تعمل على تحديد المساحات التي يمكن البناء عليها والمساحات الشأن العام. ونظرا لأن إسرائيل دولة استعمار استيطاني كما سيتم شرحه لاحقا، فهي لا تراعي احتياجات السكان الأصليين، بل تعتمد التضييق عليهم، والحد من توسعهم، والتعرض لحقوقهم، ومنها الحق في السكن.<sup>78</sup> كل ذلك يتم من خلال من يمارس القانون، إذ إن القانون لا ينص على انتهاك مباشر للحق في السكن، بل يهيء الأرضية الملائمة ليتم ممارسته بشكل تمييزي ينتهك حقوق الإنسان.

إن إجراءات التصديق على خارطة هيكلية لبلدة عربية تستغرق ثلاثة أضعاف الوقت الذي تستغرقه إجراءات مماثلة للتصديق على خارطة هيكلية لبلدة يهودية، كذلك فإن التراخيص الممنوحة لليهود تفوق بكثير ما يتم منحه للعرب.<sup>79</sup> هذا التمييز الواضح، يؤثر على الحق في السكن الملائم للعرب.

في ظل سياسة التخطيط وسياسة الأراضي، تعاني البلديات العربية من المساحات الإدارية الصغيرة التي لا تتناسب مع التطور في ظل التعداد السكاني. أضيف إلى ذلك أن المخطط القطري، المخطط التفصيلي الوطني رقم 35، الشامل للبناء والتنمية والصيانة، خطة محافظة القدس، التصحيح رقم 30، تم تسليمه عام 2007، بالإضافة إلى مخطط القدس 2000 أو باسمه الجديد القدس 2030؛ تؤكد هذه المخططات على أن القدس الموحدة هي عاصمة إسرائيل، وتصرح بأن الهدف هو الحفاظ على 70% من مساحتها لليهود، و30% للفلسطينيين، وهذا ما تثبته تصرفات الحكومات الإسرائيلية المتعاقبة التي والتي تسهل إقامة المستوطنات على حساب الحيز الفلسطيني.<sup>80</sup>

<sup>78</sup> رزق الله، باسل. شروط الترخيص والمخططات الهيكلية كأداة لتفريغ القدس من سكانها، قضايا اسرائيلية، 75، ص98

<sup>79</sup> ممارسات واجراءات الاحتلال الاسرائيلي، مرجع سابق، ص50-51

<sup>80</sup> The loss of homes and hope- the effects of housing demolitions and forced evictions on the right of women in east jerusalem and an assessment of the applicable legal framework. (2011). Almaqdese for society development, p17-18

بناءً على استعراض سياسة إسرائيل في التخطيط، يمكن القول أن المنظومة الإسرائيلية برمتها تنتهك الحق في السكن، وتؤثر على تمتع الفرد بحقوقه الأخرى، لذلك، فإن الوقوف على ذلك يستلزم القول بأن سياسات إسرائيل التخطيطية تؤدي إلى تهميش الحق في السكن، الذي بدوره يؤدي إلى الانتقاص من قيمة الفرد.

## المطلب الثاني: تهميش الحق في السكن في النظام الاسرائيلي

تشكل الحرية، المساواة، والكرامة الإنسانية القيم الأساسية في حقوق الإنسان، وتعتبر هذه المبادئ عن قيمة الفرد، وهذا واضح من خلال النصوص الصريحة لهذه المبادئ في منظومة حقوق الإنسان.<sup>81</sup>

ولعل أبرز ما يمكن إضافته هو أنه وأثناء إعداد الدراسة، تبادر إلى الذهن ظاهرة تسمى التضخم الحقوقي، التي تستدعي منا البحث والتمحيص لمعرفة أن حقاً ما هو حق أساسي فعلاً، وهذا يتحقق من خلال الاطلاع على النصوص التي تؤيد وتتناول هذا الحق، ومن خلال تحديد إن كان الانتقاص من الحق يمس باستقلالية الفرد، حرّيته، كرامته ومساواته بالآخرين، وتبيان التزامات الدولة والأفراد في ضمان هذا الحق، وتحقيق مبدأ التناسب المتضمن للموازنة ما بين ما تفرضه إسرائيل من قيود وعقوبات وبين الحق في السكن.<sup>82</sup>

ساهمت ظاهرة التضخم الحقوقي في بلورة ما يسمى بالنظرية الترميمية للحقوق، وهي نظرية حديثة تتعامل مع الحقوق في ظل ظاهرة التضخم الحقوقي، وما يمكن قوله في استعراض هذه النظرية هو أن معرفة إذا ما كان حق ما هو أساسي فعلاً؛ تمر بعدة مراحل ليتم تقرير ذلك. فالحق في السكن الملائم هو حق أساسي للوهلة الأولى باعتبار أن الانتقاص من هذا الحق سيؤثر على قيمة الفرد، حرّيته، كرامته، مساواته بالآخرين.

<sup>81</sup> Marko Divc Oberg, mandatory readings for human rights, p: 1-2

<sup>82</sup> Moller, Kai. (2013) the global model of constitutional rights, oxford scholarship online

أول المراحل في النظرية الترميمية هي ما تم استعراضه من النصوص الدولية والإقليمية، إذ نجد أن الحق في السكن هو حق أساسي يرتبط ويلتصق بالفرد، والانتقاص منه يؤثر فعليا على استقلالية الفرد ومساواته وكرامته. فنجد مثلا أن الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري تضمنت الإشارة للحق في السكن وضرورة المساواة وحظر التمييز في التمتع بهذا الحق.<sup>83</sup> كذلك اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز العنصري ضد المرأة التي أشارت إلى ضرورة تحقيق المساواة في التمتع بالحق في السكن في ظروف معيشية ملائمة،<sup>84</sup> وكذلك في اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة<sup>85</sup> كانت المساواة الركيزة التي استند إليها النص الذي يشير إلى الحق في السكن.

سعت إسرائيل منذ نشأتها وحتى يومنا هذا إلى انتهاج كافة الأساليب التي تحقق من خلالها الانتقاص من قيمة الفلسطيني، فلا تنفك عن ممارسة كل ما يهشمه ويحجمه. ونظام التخطيط، واحد من أهم الأساليب التي تتبعها إسرائيل للنيل من قيمة الإنسان الفلسطيني، أضف إلى ذلك قائمة من القوانين التمييزية التي تمس وتنتهك الحق في السكن الملائم مسا فاضحا وبينا.<sup>86</sup> إن استعراض نصوص التشريع الإسرائيلي التي في غالبها تنتهك الحق في السكن، يدعونا للقول والتساؤل عن مكانة الحق في السكن في التشريع الإسرائيلي. فإسرائيل، دوليا، صادقت على اتفاقيات دولية تحمي الحق في السكن، ولكن من جهة أخرى، لم تسع إلى ضمان هذا الحق، فلم تسن تشريعات تسهل الحصول على سكن ملائم، ولم تضع إجراءات تمكن الفرد من التمتع بهذا الحق. فليس المطلوب من الدولة أن تؤمن سكنا لكل فرد، ولكن من المطلوب ألا تضع العراقيل أو العقبات أمام حصول الفرد على سكن، أو أمام سعيه في الحصول على سكن ملائم. أي أن إسرائيل لم تقم فقط بعدم ضمان الحق

<sup>83</sup> المادة 5، الفقرة هـ من الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لسنة 1965

<sup>84</sup> انظر في الديباجة والمادة 14 من اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز العنصري ضد المرأة لسنة 1979

<sup>85</sup> المادة 28 من اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة لسنة 2006

<sup>86</sup> راجع المطلب الأول من المبحث الثاني في الفصل الأول: سياسة ونظام التخطيط في إسرائيل، بحيث تم استعراض القوانين التمييزية التي تؤثر بشكل غير مباشر على التمتع بالحق في السكن.

في السكن، بل أيضا وضعت العراقيل العقبات من خلال سنها قوانين تمييزية -كما أشرنا سابقاً- تؤثر على إمكانية الحصول على سكن ملائم -بعض القوانين تمت الإشارة بشكل سابق لها- هذا الانتقاص من الحق في السكن لا يعني أنه حق غير أساسي، فهو حق أساسي مضاف ومكفول دوليا وإقليميا ومتعارف على أهميته، وحتى لو أن إسرائيل تنتهك هذا الحق، فإنه يبقى أساسيا، وانتقاصه يؤثر على استقلالية وقيمة الفرد.

يؤدي تهميش الحق في السكن إلى الانتقاص من قيمة الفرد، ويتجلى ذلك بكل وضوح في القوانين التمييزية التي ينتهك كل منها قيمة من قيم الإنسان. فوفقا للنظام الداخلي لقانون الكيرين كيمت، المادة 1\أ3، هناك انتهاك لمبدأ المساواة، فهو يشتري الأراضي باسم الشعب اليهودي فقط، وقانون دائرة أراضي إسرائيل، ينص في المادة 4\أ على أن أعضاء مجلس الدائرة غالبيتهم من الحكومة والباقي من الصندوق القومي، بالإضافة إلى نص القانون الصريح في المادة 4\أ (أ) على غياب العنصر العربي، وهذا يعني غياب المساواة لأن دائرة الأراضي تستخدم مصالح اليهود فقط.<sup>87</sup>

فيما يتعلق بقانون التخطيط والبناء، فهو ينتهك مبدأ المساواة، إذ لم يضمن في تركيبة اللجان القطرية ممثلين عن المجتمع العربي. وبالإطلاع على المادة 6\2 ج من قانون لجان القبول، فأیضا ينتهك مبدأ المساواة والكرامة الإنسانية، إذ إن قانون لجان القبول له صلاحية مطلقة في رفض أو قبول من يسكنون في بلدات معينة،<sup>88</sup> ويمكن أن تتبنى معايير خاصة للقبول، وهي في الأصل تعرف نفسها كصاحبة تصور صهيوني، وهذا كافٍ

<sup>87</sup> تنص المادة 4\أ (أ) من قانون دائرة أراضي إسرائيل على أنه: "يشغل المجلس الوزير الذي يكون رئيس المجلس، و13 عضو آخرين يتم تعيينهم عن طريق الحكومة، 7 منهم من ممثلي الحكومة، و6 من ممثلي الصندوق القومي اليهودي". والمادة 4\أ (ب) (1 أ): "لا يشغل في المجلس كممثل من الحكومة عضو من المجتمع العربي...".

<sup>88</sup> تنص المادة 2-6 (ج) على أنه: "يمكن للجان القبول رفض طلب أي مرشح للسكن في بلدات معينة انطلاقا من عدة اعتبارات منها إذا كان من أقلية، وأن وجوده قد يؤدي النسيج الاجتماعي في تلك المنطقة".

لتوضيح كيفية انتهاك القانون للمساواة والكرامة الإنسانية، إذ يكفي أن يكون المتقدم للسكن عربياً حتى يتم رفضه، وهذا من أبشع ما يمكن تصوره، بحيث يمكن إقصاء مجموعات كاملة لأنها عربية.<sup>89</sup>

تبدو العلاقة بين الحق في السكن ومبدأ المساواة وعدم التمييز جلية، وهذا واضح من خلال النصوص الصريحة في الاتفاقيات الدولية التي تناولت الحق في السكن التي نصت على ضرورة عدم التمييز على أي أساس كان في التمتع بالحق في السكن، ولذلك، فإن إسرائيل فعلياً، تنتهك مبادئ أساسية لحقوق الإنسان بقوانينها وإجراءاتها التمييزية.

تعد التزامات الدولة والأفراد تجاه الحق في السكن الملائم ثاني المراحل في النظرية الترميمية، إذ تتمثل هذه الالتزامات بما يقع على عاتق الدولة من احترام وضمن للحقوق، وصولاً إلى إلزام الأفراد باحترام حقوق الإنسان، وفيما يتعلق بالتزامات الدول، نجد أن المواثيق الدولية المتناولة للحق في السكن تناولت التزامات الدول بالنص الآتي: "تتعهد كل دولة طرف في هذا العهد بأن تتخذ، بمفردها وعن طريق المساعدة والتعاون الدوليين، ولا سيما على الصعيدين الاقتصادي والتقني، وبأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، ما يلزم من خطوات لضمان التمتع الفعلي التدريجي بالحقوق المعترف بها في هذا العهد، سالكة إلى ذلك جميع السبل المناسبة، وخصوصاً سبيل اعتماد تدابير تشريعية. تتعهد الدول الأطراف في هذا العهد بأن تضمن جعل ممارسة الحقوق المنصوص عليها في هذا العهد بريئة من أي تمييز بسبب العرق، أو اللون، أو الجنس، أو اللغة، أو الدين، أو الرأي سياسياً أو غير سياسي، أو الأصل القومي أو الاجتماعي، أو الثروة، أو النسب، أو غير ذلك من الأسباب."<sup>90</sup>

<sup>89</sup> المركز القانوني لحقوق الأقلية العربية في إسرائيل. موجز عن قانون لجان القبول لسنة 2011.

<sup>90</sup> المادة 2 من العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لسنة 1966

إن النص السابق ذكر يتضمن ما يسمى بالموارد المتاحة، أي إن إعمال الحقوق يكون وقيم في ظل موارد مالية متوفرة، ولكن ما يجب ذكره هنا وأنه بالرغم من النص على الإعمال التدريجي للحقوق إلا أن هناك إجراءات عاجلة وجب على الدولة الالتزام بها بغض النظر عن الموارد التي لديها وأهمها القضاء على التمييز.<sup>91</sup> يتبين مما سبق استعراضه بأن إسرائيل لا تلتزم بما تمليه عليها المواثيق الدولية، وهذا واضح من خلال التشريعات التمييزية التي سنتها التي تسير عمل مؤسسات الدولة فيما يتعلق في الحق في السكن.

من المؤكد أن المواثيق الدولية فيما يتعلق بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تلزم الدول في إعمالها في حدود مواردها المالية، أي أنها تلزم هذه الدول في القيام بالتزاماتها الإيجابية لضمان الحق في السكن من خلال تدابير تتبناها،<sup>92</sup> ولكن من الملاحظ أن الإعمال التدريجي المقبول به فيما يتعلق بهذه الحقوق، لا يشمل تدابير من الواجب على الدول أن تقوم بها بغض النظر عن المواد المالية، كالقضاء على التمييز. وهذا يعني أن إسرائيل بمصادقتها على المواثيق الدولية، وجب عليها أن تجعل من المساواة وعدم التمييز أساسا للتشريعات الصادرة عنها. وردت الكثير من النصوص التي تدل على التزامات الدول، فبالإضافة إلى ما ورد في العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، فقد ورد في العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية النص صراحة على تعهد الدول الأطراف بكفالة الحقوق دون تمييز،<sup>93</sup> ونصت اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز العنصري على وجوب أن تتخذ الدول الأطراف تدابير لإنهاء أي تمييز.<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> الأمم المتحدة، مكتب المفوض السامي، مفاهيم رئيسية بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية – ما هي التزامات الدول بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية؟ طالع الرابط:

<https://www.ohchr.org/AR/Issues/ESCR/Pages/WhatarethetheobligationsofStatesonESCR.aspx>

<sup>92</sup> لعل هذا هو السبب وراء وضع الاتفاقية الدولية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية منفصلة عن الاتفاقية الدولية للحقوق المدنية والسياسية التي لا يعتمد تنفيذها على الموارد المادية والاقتصادية.

<sup>93</sup> المادة 2 من العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية

<sup>94</sup> المادة 2 من اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز العنصري

إلا أن إسرائيل وعلى الرغم من وضوح موقف القانون الدولي من مبدأ المساواة وعد التمييز لم تلتزم تدابيرها التشريعية وسياساتها مع ما تدعو إليه اتفاقيات حقوق الإنسان، ففيما يتعلق بالحقوق في السكن والتزامات الدولة، نجد أن الجهة الأساسية الذي تسيطر على الأرض الفلسطينية وتقرر كل ما يتعلق فيها هو بلدية الاحتلال، بحيث تستخدم آليات تشريعية متمثلة بالقوانين -التي سبق وتمت الإشارة إليها، والتي سيتم التطرق لبعضها لاحقاً-، وأدوات تمييزية كالمخططات الهيكلية، تسمح لها في أن تتظم وتشرف على الأرض كيفما شاءت، وصولاً لاستثناء الفلسطينيين، أي أن ما تقوم به البلدية قانوني وفقاً للقوانين الإسرائيلية، وليس وفقاً للقانون الدولي وأساس هذه السلطة الممنوحة للبلدية هي القوانين التالية: قانون التخطيط والبناء، الأمر الخاص بالأرض، والخطة الهيكلية.<sup>95</sup>

لم يتضمن التشريع الإسرائيلي أي نص يشير إلى التزام الأفراد بحماية حقوق الإنسان، إذ كيف سيتضمن النص على هذه الالتزام للأفراد وإسرائيل نفسها لا تقوم بالتزاماتها ولا تحترم حقوق الإنسان ولا تقوم بمسؤولياتها رغم مصادقتها على مواثيق حقوق الإنسان. تبدو أهمية النص على ضرورة احترام الأفراد لحقوق الإنسان في أنه يجب على الأفراد في علاقتهم الخاصة احترام الآخرين وكرامتهم، وهذا انعكاس لفكرة الحق الأساسي الذي لا يلزم الدولة فقط باحترامه وضمانه بل أيضاً يلزم الأفراد، وهذا يساعد في ضمان الكرامة الإنسانية، إذ لا يجب على الأفراد عند إشباع حاجاتهم الخاصة، أن يقوموا بالاعتداء على الآخرين.<sup>96</sup>

وصولاً لمرحلة الموازنة بين التشريعات التمييزية التي تفرضها إسرائيل والحق في السكن، يمكن القول بداية أن مسألة فرض قيود على الحقوق هو أمر مسلم به في الاتفاقيات الدولية المتعلقة بحقوق الإنسان مع وجود

---

<sup>95</sup> مارجليت. مرجع سابق، ص 52  
<sup>96</sup> الحسبان، عيد. (2012). فعالية الحقوق الأساسية في تقييد الصلاحية التقديرية للمشرع: دراسة مقارنة، مجلة دراسات-علوم الشريعة والقانون، مجلد 39، 2، ص 456-457

استثناءات على تقييد بعض الحقوق، ولحساسية فكرة تقييد الحقوق، فإنه من المتوجب أن يتم مراعاة عدد من الاعتبارات عند إجراء التقييدات، كاحترام حقوق الآخرين ومصالح المجتمع.<sup>97</sup>

تمثل قانونية التقييد أولى مراحل عملية الموازنة وضرورة أن تفسر النصوص لصالح الحقوق الأساسية.<sup>98</sup> وفي حال الحق في السكن الملائم، نجد أن الكرامة الإنسانية والمساواة مبدأً أساسيان وجب الاستناد إليهما في سن القوانين وتفسيرها، وهذا يعني أن إسرائيل، في تشريعاتها التمييزية ضد الفلسطينيين انتهكت الحق في السكن الملائم.

يتمثل المعيار الثاني في وجود غاية من التقييد،<sup>99</sup> وبالاطلاع على الغاية من التقييد على الحق في السكن، فإن الغاية تفهم في السياق التاريخي للحركة الصهيونية، التي تهدف إلى تفوق الوجود اليهودي على الوجود الفلسطيني وخاصة في القدس، ويتم ذلك من خلال التضييق على المقدسين وحرمانهم من أبسط حقوقهم المتمثلة بالبناء في القدس. إن العقوبات التي تثيرها إسرائيل غير مشروعة وأهدافها غير مشروعة؛ لأنها قائمة على التمييز الواضح ضد المقدسين. ولعل أبرز ما يمكن إضافته هنا هو أن إسرائيل أصدرت قانون القومية عام 2018 الذي يتكون من أحد عشر بنداً، التي تعمل جميعها على تفوق اليهودي، فمثلاً، ورد في البند الأول أن دولة إسرائيل هي الدولة القومية للشعب اليهودي، وأن حق تقرير المصير هو حصري للشعب اليهودي، هذا بالإضافة إلى بقية البنود التي تعزز من مظاهر يهودية الدولة. وهذا يفسر الغايات غير المشروعة لكل ما تسنه إسرائيل من قوانين وكل ما تتبعه من تدابير تنتهك حقوق الإنسان الفلسطيني ومنها الحق في السكن.

<sup>97</sup> خضر، محمد. (2015). التنظيم الدستوري في فلسطين (دراسة تمهيدية لغايات اقتراح النصوص النازمة للحقوق والحريات والسلطة القضائية في

دستور دولة فلسطين المقبل) رام الله: المركز الفلسطيني لاستقلال المحاماة والقضاء "مساواة"، ص 42

<sup>98</sup> المرجع السابق، ص 56

<sup>99</sup> المرجع السابق، ص 57

تتمتع عملية التناسب بمركز فاصل فيما يتعلق بالحقوق، فهي تعتمد على المرور بعدة مراحل لحل صراع بين قيد وحق، وهي عملية مناسبة وفاصلة لتحديد من يتمتع بالأولوية.<sup>100</sup>

تمر عملية التناسب بعدة مراحل وصولاً لترجيح كفة القيد أو الحق:<sup>101</sup>

تمثل المرحلة الأولى في التناسب المصلحة المشروعة.<sup>102</sup> أي أن الحق في السكن هو حق أساسي يعبر عن مصلحة مشروعة، والمساس أو الانتقاص من هذه المصلحة هو انتقاص من كرامة الفرد، إذ أنه من حق كل شخص أن يتمتع بالحق في السكن الملائم الذي يجاوز فكرة السقف، فالمسكن هو المأوى والملجأ الآمن للإنسان الذي يشعر به بكل مشاعر السلام والأمان، ويمارس فيه نشاطاته بحرية بما يضمن حصوله على بقية حقوقه نتيجة تمتعه بالحق في السكن الملائم. لذلك فإن تقييدات إسرائيل وتشريعاتها العنصرية تمس هذا الحق وتعرقل حصول المقدسي على حقوقه الأخرى الأساسية.

أما المرحلة الثانية في عملية التناسب فهي تتمثل في وجود علاقة مباشرة بين القيد والمصلحة،<sup>103</sup> وبالاطلاع على التقييدات المتعلقة بالحق في السكن الملائم فإن إجراءات وممارسات إسرائيل التمييزية كانت لأهداف سياسية تتمثل في تحجيم الوجود المقدسي في القدس وبالمقابل زيادة الوجود اليهودي، وبالتالي فإنه لا شرعية في المصلحة المرجوة ولا شرعية في القيود الإسرائيلية والعلاقة بينهما لا يمكن أن تكون إلا غير شرعية.

<sup>100</sup> Moller. Proportionality, ibid. P713

<sup>101</sup> Scanlon, Thomas. (2019). Rights, balancing and proportionality, Harvard University, p: 1-2  
[https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3462529](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3462529)

<sup>102</sup> خضر، المرجع السابق، ص58

<sup>103</sup> خضر، المرجع السابق، 58

يمثل اختيار التقييد الأقل مساساً أو تقييداً للحق المرحلة الثالثة في عملية التناسب.<sup>104</sup> ويمكن القول في ذلك إن التقييدات التي تمارسها وتتبعها إسرائيل هي ليست فقط تقييدات، بل أيضاً تقييدات تمييزية بحق المقدسيين، ولا يمكن المفاضلة بين هذه التقييدات لاختيار التقييد الأقل ضرراً، إذ إن جميع هذه التقييدات تنطلق من مبدأ التمييز وعدم المساواة، بحيث تصب جميعها في تحقيق مصلحة إسرائيل الأسمى المتمثلة بتهميش الوجود العربي في القدس. وصولاً للموازنة بين الحق والقيّد، وهذا يعني وجود صراع بين حقين أو بين حق وقيّد.<sup>105</sup> وفي حالتنا الدراسية، فإن الموازنة تكون بين الحق في السكن وبين مصلحة إسرائيل في تهميش الوجود العربي، وعليه فإن الأثر الناتج عن التقييدات التي تفرضها إسرائيل يؤدي إلى أضرار لا حصر لها، إذ إن تقييدات وممارسات إسرائيل تهدد وجود شعب كامل، وتسعى لفرض واقع جديد يقوم على سمو اليهود، وهذا يجسد التمييز العنصري في أبشع صوره. فمصلحة إسرائيل غير مشروعة، وتعمل على تحقيقها بوسائل وأدوات غير مشروعة، وتبعا لذلك، فإن ما تحققه إسرائيل من غاية يكون غير مشروع، ولذلك فإنه لا يمكن القول بوجود موازنة عادلة في ظل التمييز الممارس من قبل إسرائيل.

نخلص مما سبق أن الحق في السكن الملائم هو حق أساسي مكفول دولياً وإقليمياً، وأن غياب النص الصريح عليه في التشريع الإسرائيلي بل وتعتمد الانتقاص منه وتهميشه لا ينتقص من كونه حقاً أساسياً، فهو من الحقوق اللصيقة بالإنسان والتي ينبغي ضمانها لضمان تمتع الفرد بالحقوق الأخرى. إن انتهاك وتقييد الحق في السكن

<sup>104</sup> Alexy, Robert. (2014). Constitutional rights and proportionality, journal for constitutional theory and philosophy of law, p 54

<https://journals.openedition.org/revus/>

<sup>105</sup> Moller, Kai. (2012). proportionality, challenging the critics, oxford university press and New york school of law, p 715

<https://academic.oup.com/icon/article/10/3/709/673485>

الملائم يمس بالفرد، كرامته، حرّيته ومساواته بالآخرين ولذلك جاءت النصوص الدولية واضحة في النص على ضمان الحق في السكن.

تمارس إسرائيل انتهاكها للحق في السكن الملائم بالقوانين التي سنتها وتسنها، ومن خلال ادوات تمييزية تعتمد عليها مؤسسات الدولة. ولذلك، فإن الفصل الآتي سيستعرض بإسهاب قانون التخطيط والبناء، مع استعراض العقبات التي تواجه المقدسيين في التنظيم والبناء.

## الفصل الثاني: منظومة التخطيط والبناء في القدس

بادئ ذي بدء، شكلت وتشكل الأطماع الإسرائيلية في السيطرة على الحيز المكاني أحد أهم مظاهر الصراع الجيوبوليتيكي في القدس الشرقية بوجه خاص، ويمكن القول إنه وبعد احتلال المدينة عام 1967، قامت إسرائيل مباشرة بعمليات تهويد واضحة، كطرد الفلسطينيين من حارة الشرف،<sup>106</sup> وتسميتها بحارة اليهود، كذلك اقضاء السكان الفلسطينيين من حارة المغاربة، وإعادة رسم الحدود بغية السيطرة على أراض أكثر في القدس، بحيث قام الكنيست بتعديل قانونه الصادر عام 1950، والذي ينص على أن القدس عاصمة لإسرائيل، ليشرع توسيع نطاق سيادة إسرائيل على الجزء الشرقي من المدينة عام 1967، بحيث قامت إسرائيل بالسيطرة على كامل القدس وتوحيدها.<sup>107</sup> سعت إسرائيل لخلق اوضاع جديدة تجعل المدينة تحت سيادتها، وتعد المخططات الهيكلية

<sup>106</sup> عقب عام 1967، احتلت إسرائيل الشطر الشرقي من مدينة القدس، وتمت عملية السيطرة على حارة الشرف وتهويدها بجعلها حارة اليهود. لمزيد من المعلومات انظر: وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية، أحياء وحارات مدينة القدس على الرابط التالي:

[https://info.wafa.ps/ar\\_page.aspx?id=4242](https://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=4242)

<sup>107</sup> القدس وحدودها المتغيرة. (2018). تقرير صادر عن مؤسسة باسيا-، القدس. ص7

وبناء المستعمرات من أهم ادوات السيطرة على المكان، بالإضافة إلى المظلة الأساسية المتمثلة بقانون التخطيط والبناء.<sup>108</sup>

وفيما يتعلق بالبناء والترخيص، يواجه المواطن العربي سياسات تمييزية تتعلق بالبناء والحصول على ترخيص، بالإضافة إلى المماطلات التي تصعب إمكانية الحصول على رخص البناء، حيث من جهة تسود سياسة المنع والمخالفات، ومن جهة أخرى، تطغى سياسة خنق المجتمع العربي في ظل عدم إقرار مناطق النفوذ والخرائط الهيكلية. تؤدي في النهاية هذه السياسات إلى عدم تطوير الحيز المكاني والتطور في المناطق العربية، وعليه، يصبح البناء كالكابوس الذي يورق المواطن العربي في كل مرة يفكر فيها في البناء. يعتبر قانون التخطيط والبناء جزءاً لا يتجزأ من التشريعات المهمة التي سنتها إسرائيل في مجال التخطيط والبناء الذي يتيح من خلال نصوصه إمكانية التمييز ضد المواطن الفلسطيني في القدس.<sup>109</sup>

يبدو جلياً، الأثر الناجم عن السياسة الإسرائيلية في مجال التخطيط والبناء، فكما سيتم التوضيح لاحقاً، ابتداء من القوانين والتشريعات النازمة للتخطيط والبناء، وصولاً لأثر ذلك على الوجود في القدس، تظهر الكثير من المحطات الواجب التعرض لها. ولعل من نافلة القول أن هذه التشريعات هي جزء لا يتجزأ أصلاً من السياسة الإسرائيلية التمييزية، التي تضع نصب أعينها هدف تقليل الوجود العربي في القدس إلى حد إنهائه.

ولعل هذا ما يمكن تسميته بالتطهير العرقي الذي تنتهجه إسرائيل منذ عام 1948، فالاستيلاء على المناطق وإيجاد تجانس عرقي يقتصر على اليهود، تشييد القرى اليهودية على أنقاض القرى العربية، تهجير السكان

<sup>108</sup> دحلان، أحمد. (2013). الصراع الاسرائيلي الفلسطيني على المكان في مدينة القدس: دراسة جيوبوليتيكية، مجلة الجامعة الاسلامية للبحوث الإنسانية، مج 21، ع2، ص 321

<sup>109</sup> أبو عقل، راجية. (2008). التخطيط والبناء قوانين وقضايا مختارة، مركز مساواة لحقوق المواطنين العرب في اسرائيل، ص 6

وسلب ممتلكاتهم، والكثير من الأعمال التي تمارسها إسرائيل، تصب في موجة واحدة، وكل ما تصدره إسرائيل من تشريعات يحقق ذات الغاية.<sup>110</sup>

ولذلك، فإن هذا الفصل سيعنى بالتطرق إلى التشريعات الأساسية التي تتناول التخطيط والبناء، المتمثلة بقانون التخطيط والبناء، والمخططات الهيكلية. إن التطرق لقانون التخطيط والبناء، والمخططات الهيكلية لا يعني إهمال التشريعات التي تتعرض بشكل أو بآخر للحق في السكن وللوجود العربي في القدس، ولكن، كما تمت الإشارة لهم سابقاً، فهم عبارة عن سلسلة تشريعات سنت بطريقة تستهدف التركيبة الديموغرافية في القدس من كل صوب، وصولاً للهدف الأسمى المتمثل بإنهاء الوجود العربي فيها. لذلك، فإن ما سيتم تناوله في هذا الفصل يعكس تشريعات جوهرية وتفصيلات تتناول موضوع التخطيط والبناء، والمعوقات التي تضعها هذه التشريعات التي يمكن التعبير عنها بالصعوبات التي تواجه المقدسي وتعرقل حصوله على رخصة بناء.

## المبحث الأول: أسس التنظيم والبناء في القدس

يعتبر قانون التخطيط والبناء الصادر عن السلطة التشريعية في إسرائيل عام 1965 بمثابة العمود الفقري لمنظومة التخطيط والبناء، إضافة إلى اللوائح التي سنت بموجبه، والتي تكون تفسيرية ومكملة للقانون، والقوانين المتعلقة بشكل غير مباشر في البناء مثل قانون الأراضي، مع الإشارة إلى أنه وفقاً لقانون التخطيط والبناء، فإن الأنظمة المشتقة منه شرعها وزير الداخلية بموجب الصلاحية الممنوحة له في القانون في المادة 265.<sup>111</sup>

<sup>110</sup> أيوب، نزار. (2012). إسرائيل والقدس الشرقية، القانون أداة للتهجير العرقي، ورقة عمل غير منشورة مقدمة إلى المؤتمر الشعبي في القدس، ص 1

<sup>111</sup> أبو عقل. مرجع سابق، ص 10، انظر أيضاً: ناصر، قيس. (2014). التخطيط والبناء في إسرائيل: بين السلطة المركزية والأقلية العربية، قضايا اسرائيلية، 54، ص 54

يعتمد التوجه الإسرائيلي على إنشاء نظام هرمي للتخطيط قائم على التمييز ضد العرب، فتم بموجب القانون تحديد 123 منطقة تجمع عربي، وتم تحديد المناطق التطويرية لهذه المناطق، هذا يعني تعمد المشرع وضع حدود خانقة تمنع التطور والتطوير، وفي المقابل، تتسع التجمعات اليهودية وتتطور، هذا بالإضافة إلى المستوطنات التي هي في اتساع دائم.<sup>112</sup>

بالإضافة إلى قانون التخطيط والبناء، فإن المخططات الهيكلية لها أهميتها في معرض الحديث عن التخطيط والبناء، وهذا ما سيتم التعرض له كمحور أول وأساسي في عملية التخطيط والبناء، مع التطرق لموضوع الترخيص كخطوة لاحقة على وجود مخططات.

### **المطلب الأول: التخطيط والمخططات في قانون التخطيط والبناء لعام 1965**

وردت المخططات في قانون التخطيط والبناء في الفصل ج، وهذه المخططات هي: القطري، اللوائي، المحلي، والمفصل. ويتكون المخطط من ملحقات عدة تتمثل في الخريطة، وهي الرسم الهيكلية الذي يحدد الموقع جغرافياً، وأوامر المخطط أي تحديد ما هو مسموح وممنوع بناؤه على الأرض المشمولة بالمخطط المقترح، وملحقات أخرى حسب الحاجة.

### **أولاً: المخططات في قانون التخطيط والبناء**

في معرض الحديث عن المخطط، تجب الإشارة إلى مؤسسات التخطيط التي منها<sup>113</sup>:

---

<sup>112</sup> أبو عقل. المرجع السابق، ص10

<sup>113</sup> المواد 49-53 من قانون التخطيط والبناء لسنة 1965

- حكومة إسرائيل، وهي المؤسسة العليا للتخطيط والبناء ولها صلاحية التصديق على المخططات القطرية.

- المجلس القطري للتخطيط والبناء الذي يقدم الاستشارة للحكومة فيما يتعلق بسياسة التخطيط القومية.
- اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء: تقسم إسرائيل إلى ستة ألوية: القدس، تل أبيب، حيفا، الشمال، المركز، الجنوب، لكل لواء لجنة لوائية للتخطيط والبناء.

- اللجنة المحلية للتخطيط والبناء: يوجد في الدولة 84 لجنة محلية، ومن أهم صلاحياتها تنفيذ قانون التخطيط والبناء، صلاحية التصديق على طلب ترخيص الأبنية.

- وهناك أيضا لجنة مشتركة للتخطيط والبناء، سلطة الترخيص والبناء، وزير الداخلية، وغيرها.

وتجدر الإشارة إلى أن من يستطيعون المبادرة إلى تقديم مخطط هيكلي هم: مكتب حكومي، سكان الدولة، مبادرة شخصية، سلطة محلية. ولعل الإشارة إلى هذه النقطة لها ما يبررها، إذ إن هناك بلدات لا تملك مخططات، وفي هذه الحالة، أي في حالة انعدام وجود مخطط للبلدة أو كون المخطط بحاجة إلى تعديلات، يمكن أن تكون هناك مبادرة جماعية لعمل مخطط.<sup>114</sup>

وفي معرض الحديث عن أنواع المخططات، يجب التطرق ولو بشكل مقتضب إلى كل نوع منها، إذ إن فهم ذلك يساعد في ربط المفاهيم مع السياسة الإسرائيلية القائمة على التمييز ضد الفلسطينيين:

---

<sup>114</sup> المادة 77 من قانون التخطيط والبناء 1965

- المخطط القطري، يحدد أسس التخطيط والبناء في الدولة، ويحدد كذلك أهداف الأراضي واستعمالاتها، خطوط سكك الحديد، محطات توليد الطاقة، الأماكن المقدسة، القيم الطبيعية، الموانئ، مناطق الاستجمام، والرؤية المستقبلية فيما يتعلق بالتوزيع السكاني في الدولة وتطوره.<sup>115</sup>
- المخطط اللوائي، ووظيفته هي التعامل مع المواضيع ذات الأهمية للواء التي تحدد سياسة التخطيط اللوائية بعيدة الأمد، ويوجد منها أنواع: مخطط شامل لكل لواء من الأولوية الستة، ومخططات لوائيه جزئية، ومخططات لوائيه عينية.<sup>116</sup>
- المخطط المحلي الذي يتم بموجبه تحديد التخطيط للمدينة أو لمجموعة قرى معا، ويمر بمرحلتين:<sup>117</sup>
  1. المخطط الشامل: يحدد استراتيجية تطوير البلدة، المساحات السكنية والصناعية والتجارية، الأماكن العامة، والمساحات المفتوحة.
  2. المخطط المحلي: عبارة عن تفصيل للمخطط الشامل، يتم على أساسه بحث سياسة التخطيط بشكل تفصيلي مع إمكانية تنفيذها، ومن أهدافه الحفاظ وتطوير أماكن ذات قيمة طبيعية وأهمية تاريخية، وتأمين ظروف مناسبة في مجالات الصحة، النظافة، الأمن والأمان.
- المخطط التفصيلي، يتم عادة إعداده عندما لا يوجد إشارة لأمر معينة في المخطط، حيث يتم تحديدها من خلال مخطط تفصيلي يلائم ويناسب المخطط المحلي ومثل ذلك: تقسيم وتشكيل أراضٍ لمواقع بناء، هدم وترميم مبانٍ غير صالحة، عدد المباني المسموح بها، ترميم أبنية في مساحات مكتظة.<sup>118</sup>
- نصت المواد 120-128 على مخطط دمج وإعادة تقسيم الأرض، إذ أحيانا يتغير استعمال الأرض من هدف لآخر وفقا لاحتياجات معينة، كتحويل أراضٍ زراعية إلى أحياء سكنية، وبالتالي تظهر

<sup>115</sup> المادة 49 من قانون التخطيط والبناء 1965

<sup>116</sup> المادة 55 من قانون التخطيط والبناء 1965

<sup>117</sup> المادة 61 من قانون التخطيط والبناء 1965

<sup>118</sup> المادة 62 من قانون التخطيط والبناء 1965

ضرورة ملائمة المخطط للواقع، ويتم ذلك عن طريق مخطط الدمج والتقسيم، أي أنه ينتقل من التقسيم الذي كان سائدا قبل التغيير إلى تقسيم يتلاءم والاحتياجات التخطيطية.

إن ربط المخططات بسياسة إسرائيل التمييزية ضد العرب تستوجب التعرض إلى مثال من المخططات القطرية، كالمخطط القطري تاما 35، حيث وردت في المخطط بنود تميز ضد المواطن العربي في المساواة وفي الخدمات التي تقدمها الدولة. ويؤكد المخطط بشكل أو بآخر على أن سياسات التمييز تمارس من قبل مخططات التنظيم والبناء، فبموجب الفصل 8 من مخطط تاما 35، يتم فرض قيود صارمة على توسيع مساحات البناء، وهذا يضر باحتياجات العرب، حيث إن المناطق العربية بحاجة إلى توسيع مساحاتها. كذلك، فإن سياسة تحريج الأراضي بالقرب من البلدات العربية هي سياسة تم اتباعها بهدف السيطرة على الأرض وتقييد حركة العرب، إذ يتم نسج مناطق سميت وعرفت بأنها مناطق محمية طبيعية بجانب بلدات عربية، وهذا يحد من توسيع المساحات وتطورها، يأتي مخطط تاما ويقوم بشرعنة هذه السياسة وتمنح لمنظمات حماية البيئة الوسائل القانونية لتعرقل توسيع النفوذ العربي.

أن الحديث عن هذا المخطط الشمولي الذي يوجه تطور البلاد حتى عام 2020، لا يتعرض للحديث عن حلول لمشكلة البيوت العربية المهددة بالهدم، كذلك فهو يكرس الوضع المميز بين البلدات العربية واليهودية فيما يتعلق بإقامة مناطق صناعية وتجارية، فهو جاء ليسهل إقامة مناطق صناعية وتجارية إذا كانت استمرارا وتوسيعا لمناطق صناعية قائمة أصلا، وبذلك يستثني احتياجات البلدات العربية لمناطق صناعية وتجارية غير موجودة أصلا، وهذا في ضوء أن مساحات الأراضي غير كافية لاستيعاب هذه المناطق.

بعد استعراض المخططات وتفصيلاتها، علينا التطرق إلى التخطيط في القدس الشرقية الذي يتقاطع بشكل واضح مع دوره في انتهاك الحق في السكن.

## ثانياً: التخطيط في الاحياء الفلسطينية في القدس الشرقية

بادئ ذي بدء، لا بد من إعادة القول بأنه ومنذ احتلال إسرائيل للقدس الشرقية كان هدف السلطات الإسرائيلية للتخطيط في القدس الشرقية يقوم أساساً على تحقيق عنصرين، الأول هو التوازن الديمغرافي، والثاني هو السيطرة الإقليمية على أكبر مساحة ممكنة من الأراضي الفارغة لمصلحة توطين وإسكان المستوطنين اليهود. مع تطبيق القانون الإسرائيلي على القدس الشرقية (قانون التخطيط والبناء لسنة 1965)، أصبح لزاماً على مؤسسات ولجان التخطيط العمل على تخطيط المناطق الساري عليها هذا القانون خلال مدة ثلاث سنوات، إلا أن المادة الملزمة بالتخطيط خلال مدة ثلاث سنوات تم تجاهلها، حتى تم إلغاؤها نهائياً في سنة 1995، حيث تعتمد الحكومات والسلطات الإسرائيلية المتعاقبة، منذ احتلال القدس الشرقية سنة 1967، تجاهل هذه المادة وعدم تحضير وعمل مخططات هيكلية ومفصلة في القدس الشرقية التي بموجبها من المفترض تطوير القدس الشرقية وتأمين الخدمات المناسبة والملائمة التي تفي بحاجات سكانها، ولكن منذ احتلال إسرائيل للقدس الشرقية تم إجراء تخطيط عام وليس تخطيطاً مفصلاً، حيث يمكن تقسيم ذلك العمل إلى خمسة مراحل منذ عام 1967 حتى يومنا هذا وذلك على النحو الآتي<sup>119</sup>:

- المرحلة الأولى: العقد الأول (1967 – 1977) خلال هذا العقد من الزمن قامت لجان التخطيط الإسرائيلية بعمل تخطيط عام فقط للمناطق الملاصقة والمحيطة بسور القدس للبلدة القديمة، وذلك فقط من أجل المحافظة على وتطوير المناطق التي تدخل تحت اسم (الحوض المقدس) حسب المعتقدات التوراتية للدين اليهودي.

<sup>119</sup> جمعية بمكرم - مخططون من أجل حقوق التخطيط. 2014. البناء في مصيدة التخطيط، سياسة التخطيط والتطوير في الاحياء الفلسطينية في القدس الشرقية، ص 52-19.

- المرحلة الثانية: العقد الثاني (1978 – 1989) خلال هذا العقد من الزمن تم عمل تخطيط للأحياء الفلسطينية المحيطة والقريبة من البلدة القديمة في القدس، ظل هذا التخطيط مقيدا، ومن خلاله تم منح رخص بناء بموجب المادة 78 من قانون التخطيط والبناء الإسرائيلي لسنة 1965 بالاستناد إلى مخطط محدود ومؤقت ومقيد بشروط وقيود تفرضها لجان التخطيط والبناء الإسرائيلية بالشكل والكيفية التي تريدها.

- المرحلة الثالثة: العقد الثالث (وهي سنوات ال 1990) حيث تم في هذه المرحلة عمل مخططات هيكلية للأحياء الفلسطينية الواقعة في الشطر الشمالي والجنوبي لمدينة القدس الشرقية وهي الاحياء الواقعة والبعيدة عن مركز مدينة القدس الشرقية، وفي هذه المرحلة كانت لجان التخطيط والبناء تمنح رخص البناء بنسب ضئيلة جدا وبالشروط والقيود التي تفرضها هذه اللجان.

- المرحلة الرابعة: العقد الرابع (سنة 2000 حتى منتصف سنة 2009) وهي المرحلة التي قامت بها لجان التخطيط والبناء باستكمال المخططات الأخيرة للأحياء الفلسطينية، وفي هذه المرحلة تم، وللمرة الأولى، تخطيط شامل ضمن عمل مخطط هيكلي محلي القدس 2000، حيث تمت في النهاية المصادقة على إيداعه في لجان التخطيط (ولكن عمليا لم يتم إيداعه نهائيا والمصادقة عليه بشكل رسمي).

- المرحلة الخامسة: (سنة 2009 وما بعدها) في هذه المرحلة قامت لجان التخطيط والبناء بتجميد مرحلة تقدم وتطور المخطط الهيكلي المحلي القدس 2000، حيث تم تحديد أن هذا المخطط لن يتم العمل به كمخطط أساسي ملزم إلى أن يتم المصادقة عليه بشكل رسمي.

فيما يتعلق بالمخططات الذاتية، سمح للفلسطينيين في القدس الشرقية البدء في تقديم مخططات تفصيلية ذاتية، والحصول بموجبها على رخص بناء ولكن بشكل مقيد ومحدود، وهذا هو التعديل رقم 43 لقانون التخطيط والبناء لسنة 1995 الذي مكن ولأول مرة أصحاب الأراضي الخاصة من البدء في تقديم مخططات ذاتية مفصلة وتحريرهم بشكل جزئي من لجان التخطيط والبناء.<sup>120</sup>

تجدر الإشارة إلى أنه حتى ولو تمكن المواطن المقدسي -وإن كانت أرضه مخصصة أو معدة للبناء بموجب أي مخطط ساري-وقام بالحصول على مصادقة على مخططة الذاتى، فإن هناك مرحلة ثانية تكون بانتظاره وهي مرحلة فتح ملف ترخيص في بلدية القدس من أجل الحصول على رخصة بناء، هذه المرحلة صعبة جدا وتشكل حجر عثرة أمام أي مواطن عادي لصعوبة شروط الحصول على رخصة البناء، وسيتم التطرق لهذه الصعوبات لاحقاً.

### ثالثاً: سياسة التوازن الديمغرافي<sup>121</sup>

لا شك أن التوجه العام والأكيد من المخطط الهيكلي المحلي القدس 2000 هو ضرورة المحافظة على غالبية يهودية في القدس الشرقية وجلب يهود من مناطق أخرى في الدولة وإسكانهم في المساحات الفارغة من أراضي القدس الشرقية. وذلك بشكل متعمد من لجان التخطيط التي تركت وتجاهلت المساحات الفارغة دون تخصيص، أو تحويلها إلى أراضٍ مخصصة للبناء متجاهلة في ذلك حاجات السكان، بل أيضاً مستغلة في ذلك غياب الملكية المسجلة لهذه الأراضي وتطبيق قانون الأراضي (الحيازة للمصلحة العامة) لسنة 1943 عليها الذي أبقتة الحكومة الإسرائيلية سارياً من أجل وضع يدها عليها بحجة مصادرتها للمصلحة العامة، وهي عملياً

<sup>120</sup> أبو عقل. مرجع سابق، ص43

<sup>121</sup> البناء في مصيدة التخطيط، مرجع سابق، ص 19-20

تخصص للحدائق الوطنية الإسرائيلية أو لإسكان اليهود فيها. هذا عدا عن قانون حارس أملاك الغائبين لسنة 1950 الذي بموجبه يمكن لما يسمى بحارس أملاك الغائبين من وضع يده على هذه الأراضي ونقل حيازتها فيما بعد إلى سلطة أراضي إسرائيل.<sup>122</sup> كل ذلك مخطط له وممنهج بالطريقة التي تمكن جميع أجهزة الدولة من الحصول على هذه الأراضي واستخدامها في نهاية المطاف لإحلال وإسكان المستوطنون اليهود. وبكل حال من الأحوال، فإن المخطط الهيكلي المحلي القدس 2000 هو مخطط يفنقر إلى تقديم الخدمات الأساسية واللازمة للمواطن في القدس الشرقية من خلال وضعه للعراقيل والقيود الكبيرة، وبالتالي صعوبة الحصول على رخصة بناء.

لم يكن مخطط 2000 مفصلاً بما فيه الكفاية كي يخدم حاجات السكان الفلسطينيين، فتعليمات البناء واستعمالات الأراضي تحد من إمكانية البناء في الأحياء الفلسطينية مقارنة بالأحياء اليهودية، ويمكن القول في معرض الحديث عن هذا المخطط أنه يسخر الأدوات التخطيطية لتحقيق الأهداف السياسية الاستيطانية، وهذا يفسر مثلاً الهدف وراء وضع البلدية مسارات متوقعة للزيادة السكانية حسب القومية، بحيث يتمثل الهدف في الحفاظ على التوازن الديموغرافي، أي الحفاظ على أغلبية يهودية مع توفير حل لاحتياجات الأقلية العربية.<sup>123</sup>

## رابعاً: مخطط القدس 2000

قبل الخوض بمخطط القدس 2000، وفي معرض الحديث عن المخططات اللوائية في القدس، يمكن القول تاريخياً بأن العمل بالمخططات الهيكلية يعود إلى العهد البريطاني، حيث تم إقرار أول خريطة تنظيمية لمدينة القدس عام 1918 التي وضعها مهندس مدينة الإسكندرية ويليام ماكلين، وحدد المخطط استراتيجية التخطيط

<sup>122</sup> المادة 6 من قانون أملاك الغائبين 1950

<sup>123</sup> حمدان، هناء، وآخرون. (2009). القدس الشرقية: تسخير سياسات وقوانين الأرض والتخطيط لتغيير طابع الحيز الفلسطيني في القدس، الانتلاف الاهلي للدفاع عن حقوق الفلسطينيين في القدس، ص54-55

العمراني في القدس للأعوام الخمس والعشرين التالية. فرض المخطط قيودا على البناء حول أسوار القدس والمناطق شرق وجنوب وشمال البلدة القديمة، وفي المقابل، شهدت المناطق الغربية التطوير والتوسع العمراني توطئة وتمهيدا لاستيطانها من المهاجرين اليهود.

ويمكن القول، إن مخطط ماكلين على درجة بالغة من الأهمية، فهو الذي وضع الأسس الأولى للمخططات الهيكلية التي تتابعت لمدينة القدس، كمخطط غيديس لعام 1919 الذي قسم القدس إلى ثلاث مناطق تطوير، فالمدينة الداخلية (داخل السور) يجب أن تتم المحافظة عليها ولا يسمح ببناء أي مباني حديثة داخلها، وأسوار المدينة أصبحت منطقة خضراء، وتشكل حديقة المدينة مركزا تاريخيا.<sup>124</sup> ومخطط كليفورد هوليداي، وهو مهندس معماري بريطاني تم تكليفه من قبل السلطات البريطانية للعمل في مشاريع مستعمرات بريطانيا، وضع عام 1930 مخططا للقدس وترميم أسوارها، ومخطط هنري كيندال، الذي عمل كمخطط حضري لفلسطين الانتدابية منذ عام 1939 وحتى نهاية الانتداب البريطاني، الذي نهى في مخطظه للقدس سنة 1944 عن البناء الشاهق والبناء القريب من أسوار القدس، وأعلنت، وفقا للمخطط، منطقة جبل الزيتون كمحمية طبيعية.<sup>125</sup> بعد عام 1948 أقرت إسرائيل الخطة الهيكلية رقم 62 لغربي القدس التي تم إعدادها والمصادقة عليها في عام 1959، وتعتبر هذه الخطة الوثيقة الرسمية التي ترتب عليها التطور العمراني لمدينة القدس منذ عام 1967 رغم عدم تبنيها القدس الشرقية في عملية التخطيط. في عام 1978 أنجزت بلدية القدس الإسرائيلية خطة هيكلية وتمت المصادقة عليها من قبل اللجنة المحلية للتخطيط، ولكن لم يتم اعتمادها من قبل اللجنة اللوائية

<sup>124</sup> تماري، سليم. (2012). أم الغريب: تخطيط المدن وتطور الحيز العام في فلسطين العثمانية. مؤسسة الدراسات الفلسطينية، ص26

<sup>125</sup> دحلان. مرجع سابق، ص323

بسبب الجدلالات القانونية والسياسية التي واجهتها، إثر ذلك، تم استحداث جهاز في البلدية تتلخص مهمته في التخطيط الدائم والمستمر في المدينة.<sup>126</sup>

تعتبر الخطة الهيكلية القدس 2000 نتاج لعمل استمر عدة سنوات، وتهدف إلى المحافظة على سياسة الدولة التي تعتبر من أولوياتها الحفاظ على الاعتبارات الديموغرافية، أي الحفاظ على نسبة 70% يهود، 30% عرب، وتجلى ذلك بوضوح في هذا المخطط الذي يناقش هدف الحكومة في تحقيق الحفاظ على الأغلبية اليهودية، وتقديم الاقتراحات لكيفية تحقيق نسبة 60\40 في ضوء الاحتمال الضئيل للوصول لنسبة 70\30 بسبب ارتفاع نسبة الولادة عند الفلسطينيين.<sup>127</sup>

قسمت مدينة القدس حسب المخطط المذكور إلى 45 منطقة تخطيط فرعية، ومن ثم جمعت في خمس مناطق تخطيط رئيسية، والغاية من تقسيم القدس إلى مناطق تخطيط مختلفة هي تحقيق أهداف سياسة إسرائيل في التخطيط مع ضمان:<sup>128</sup>

- المحافظة على الأغلبية اليهودية في المدينة مع ضرورة مواجهة الزيادة السكانية العربية، وتوفير أراضي احتياطية إضافية لليهود، وضرورة التوسع في الاستعمار الاستيطاني في القدس الشرقية.
- تحفيز إقامة مخططات سكنية تقوم على مبدأ الانفصال الاجتماعي والعنصري، وتقسيم المدينة إلى قطاعات تخطيط عربية ويهودية.
- خلق توازن اجتماعي-اقتصادي للسكان اليهود بغرض الاستثمار في القدس والحد من هجرة الشباب اليهود، وفي المقابل، استهداف الوجود العربي والعمراني والعمل على تقليصه.

<sup>126</sup> دحلان. مرجع سابق، ص 324

<sup>127</sup> الأمم المتحدة، أزمة التخطيط، مرجع سابق، ص 14

<sup>128</sup> القسيس، أمجد، والعزة، نضال. (2013). النهب الاسرائيلي للأرض والنقل القسري للفلسطينيين. المركز الفلسطيني لمصادر حقوق المواطنة واللاجئين بديل، ص 47، انظر أيضا: دحلان. مرجع سابق، ص 327

- ترسيخ مبدأ التمييز الاجتماعي، مع زيادة الضغط على البنية التحتية الهشة لمراكز العمران الفلسطينية، مع حصر أغلبية إضافات المساكن عبر التكتيف الأفقي والرأسي للبناء داخل حدود العمران العربي.

يتضح أثر المخطط الهيكلي القدس 2000 على الوجود العربي من خلال المقارنة بين القدس الشرقية والغربية في هذا السياق، فقطاعا التخطيط الشمالي والجنوبي للتوسع العمراني، المخصصان أصلاً لليهود يشغلان مساحات واسعة من أراضي شرقي القدس، إذ تخطط بلدية القدس لبناء 46706 وحدة سكنية في القطاعات المخصصة لليهود حتى عام 2020. وتجدر الإشارة إلى أن 29089 وحدة سكنية من بين ما تخطط له البلدية، سيتم إقامته فوق أراضي شرقي القدس، وهذا يعني استمرار الاستيطان تحقيقاً لهذا الهدف.<sup>129</sup>

بالإضافة إلى ذلك، فإن هذا المخطط لا يجيز سوى بناء 13500 وحدة جديدة حتى عام 2030، وبحسب معدل زيادة المقدسيين فإنه لم يراعِ الزيادة الطبيعية المتوقعة للسكان.<sup>130</sup>

كذلك، يتضح غياب العنصر العربي في إعداد التخطيط، فمخطط القدس 2000 لم يضم في أي من اللجان التي أعدته أي عنصر عربي، وهذا يعني سيطرة اليهود على التخطيط بكافة مراحله وإجراءاته. ويمكن القول في ذلك بأن الإقصاء كان مقصوداً لضمان عدم وجود أي معارضة للعملية التخطيطية، ولوجود مخطط يعزز ويحقق سياسة إسرائيل، ولإنتاج مخطط لا يحقق رغبات الفلسطينيين.<sup>131</sup>

في المحصلة، يمكن القول بأن هذا التخطيط يُمكن من البناء ولكن ضمن قيود، بحيث أنه بموجب هذا التخطيط تم تخطيط غالبية الأحياء الفلسطينية في القدس الشرقية، ولكن بموجبه أيضاً تم سلخ واستثناء مناطق وأحياء أخرى، وترك مرة أخرى الأراضي والمناطق المفتوحة دون تنظيم، مع التركيز على منح رخص ضمن قيود في

<sup>129</sup> دحلان، مرجع سابق، ص 327-328

<sup>130</sup> رزق الله، تفريغ المدينة، مرجع سابق، ص 102

<sup>131</sup> المرجع السابق، 103-105

البناء ليكون البناء فوق البناء القائم فقط في المناطق المكتظة بالسكان. مع الإشارة إلى أنه في الأصل كانت تُمنح بموجب هذا التخطيط نسب بناء ضئيلة تتراوح فقط بين 50 - 75 % من البناء، الأمر الذي لا يخدم ولا يفي باحتياجات السكان الفلسطينيين نظراً لزيادة نسبة المواليد، مع إبقاء المناطق الفارغة كمناطق مفتوحة دون استغلالها أو تخصيصها للخدمات العامة لخدمة المواطنين المقدسين، حيث تتم مصادرتها لبناء المستوطنات عليها وبناء الحدائق الوطنية، في تجاهل لمسألة تطوير شبكات الطرق وتطويرها.

بناء على ما سبق، فإن جميع المخططات أو التنظيمات التي تقوم بها لجان التنظيم المتعاقبة هي مخططات ناقصة وغير كافية لخدمة السكان الفلسطينيين بشكل يفي بحاجياتهم الأساسية من السكن وذلك بالمقارنة بالمخططات التي تقدم ويتم المصادقة عليها بشكل نهائي ودخولها حيز التنفيذ في الشطر الغربي من مدينة القدس، حيث إن هذه المخططات تكون مفصلة بالكامل وشاملة ومتطورة دون أي نقصان وبنسب بناء عالية لتخدم جميع متطلبات السكان اليهود في الشطر الغربي لمدينة القدس.<sup>132</sup>

ووفقاً للدراسة التي أعدتها جمعية بمكوم (مخططون من أجل حقوق التخطيط)، فإن المخطط الهيكلي القدس 2000 يطرح إضافات بناء من خلال طريقتين:

- الطريقة الأولى: زيادة نسبة البناء فقط في عدد الطبقات فوق البناء القائم في الأحياء الفلسطينية، مع تجاهل متعمد للمناطق المفتوحة.

<sup>132</sup> البناء في مصيدة التخطيط، مرجع سابق، ص 27-31. انظر أيضاً: حمدان، وآخرون، مرجع سابق، ص 36

- الطريقة الثانية: توسيع الأحياء بواسطة إضافة مساحات جديدة للتطوير، ولكن مؤسسات ولجان التخطيط تفضل زيادة الاكتظاظ في الأحياء التي يوجد فيها بناء مكتظ من خلال السماح ببناء طابقين فقط.

أما فيما يتعلق بمخطط مركز مدينة القدس الشرقية لعام 2020 فهو مبني أساساً على المخططات السابقة التي تناولت تخطيط القدس، ويشمل تعليمات مفصلة متعلقة بجوانب عدة منها السكن، وهو مخطط يستمر في تحقيق سياسات إسرائيل التي من أهمها طمس الوجود المقدسي والهوية العربية، مع الاستمرار في سلسلة انتهاكات لا تنتهي.<sup>133</sup>

بالرغم من أن المخطط يأتي على ذكر أن المدينة لكل سكانها، إلا أنه يكرر التزامه بمبدأ التوازن الديموغرافي، ويتعامل مع الفلسطينيين كخطر على يهودية الدولة. وما تجدر الإشارة إليه، أن بلدية القدس تمتنع أصلاً عن إعداد خرائط بناء مدينة تفصيلية للأحياء الفلسطينية، علماً أنه بوجود هذه المخططات التفصيلية يمكن إصدار رخص البناء. هذا الوضع ينشئ نقصاً حاداً في المباني السكنية، والمباني العامة، ومراكز البنى التحتية، والمراكز التجارية. هذا الواقع، أنتج خيار البناء بدون ترخيص، الذي سيتم التطرق إليه في المطلب الآتي، بعد التطرق لمفهوم ومراحل الترخيص.

---

<sup>133</sup> جبارة، مهندس. (2020). مخطط بلدية القدس لمركز المدينة في شرقي القدس. تقرير موجه لوزارة شؤون القدس

## المطلب الثاني: الترخيص

يعتبر الترخيص إجراء قانونياً يتطلب الحصول عليه في حال الإقدام على كل عمل يؤدي إلى تغيير الأرض وما عليها بشكل ثابت، كإقامة مبنى، هدم وإقامة مبنى من جديد، إضافة ما إلى بناء، وكل تصليح يتم إجراؤه، مع الإشارة إلى أن القانون يعفي من الحصول على طلب ترخيص في حال إجراء تغييرات داخل البيت.<sup>134</sup>

### أولاً: إجراءات الترخيص

يسبق عملية تنفيذ التغييرات المنوي القيام بها عدة إجراءات تستلزم القيام بها. فيجب التوجه إلى اللجنة المحلية للتخطيط والبناء، أو إلى دائرة الترخيص المحلية للحصول على الترخيص. تتمثل أولى الخطوات في تقديم طلب لمهندس اللجنة من أجل الحصول على معلومات تجب معرفتها بغية الحصول على الترخيص، وهذا يتم من خلال استمارة تحقق ذلك. وفي حال رأت دائرة الترخيص المحلية أن الطلب لا يتعارض مع قانون التخطيط والبناء ولا يتعارض مع أي مخططات أو تشريعات ثانوية أخرى متعلقة بالتخطيط والبناء، تقوم بإصدار الترخيص، مع الإشارة إلى أن دائرة الترخيص المحلية مخولة بأن تحول الطلب إلى اللجنة المحلية للحصول على التصديق.<sup>135</sup>

بالإضافة إلى ذلك، هناك إجراءات مالية يتعين على مقدم الطلب القيام بها خلال 14 يوماً من موعد تقديم الطلب، حيث تطلعه على ذلك اللجنة المحلية. للجنة المحلية 45 يوم لاستصدار قرارها من يوم تقديم الطلب،

---

<sup>134</sup> المادة 145 (أ) من قانون التخطيط والبناء 1965  
<sup>135</sup> المادة 145 (أ) (1) من قانون التخطيط والبناء 1965

وفي حال لم تقم بإعطاء ترخيص خلال هذه الفترة يعتبر ذلك رفضا للطلب، ويمكن لمقدم الطلب أن يتقدم إلى لجنة الاستئناف التي تملك 30 يوم لإصدار قرارها من يوم تقديم الالتماس.

وفي الحديث عن الالتماس، تبدو ضرورة القول إن القانون يمنح حق تقديم الالتماس إلى عدة أطراف:

من يرى نفسه متضررا من قرار اللجنة المحلية أو دائرة الترخيص المحلية الراضة للطلب، يقدم التماس خلال 30 يوم من تسلم البلاغ.<sup>136</sup>

يحق لاثنتين من أعضاء اللجنة المحلية أو لاثنتين من الممثلين الاستشاريين للجنة أن يقدموا التماس للجنة الالتماسات خلال 15 يوم من تاريخ إصدار قرار اللجنة، وهذا الالتماس يسري كذلك على الحالات التي يكون فيها رفض أو امتناع أو تصديق على الترخيص.<sup>137</sup>

تدعو لجنة الالتماسات مقدم الطلب، المعترض، ممثلي دائرة الترخيص المحلية أو اللجنة المحلية إلى الجلسة للإدلاء بادعاءاتهم، وعلى لجنة الالتماسات أن تبت فيه خلال 30 يوما من يوم التقديم، ويتم خلال هذه الفترة تجميد الإجراءات، ويمنع إصدار ترخيص حتى البت في الالتماس، ويكون قرار لجنة الالتماسات هو القرار النهائي الذي بموجبه تتحدد الحقوق في الطلب المقدم.

ولا بد من الإشارة إلى فترة سريان مفعول رخص البناء التي تكون مدتها ثلاث سنوات من يوم إصدارها، ويجب البدء بالعمل خلال سنة من يوم إصدار الرخصة، حيث أنه في حال انقضت سنة ولم يباشر الشخص بأعمال البناء، تصبح الرخصة بحكم اللاغية ويتوجب تجديدها قبل المباشرة بالبناء وفقا لقانون التخطيط والبناء.<sup>138</sup>

<sup>136</sup> المادة 152 من قانون التخطيط والبناء 1965

<sup>137</sup> المادة 110 من قانون التخطيط والبناء 1965

<sup>138</sup> المادة 59 أ من أوامر التخطيط والبناء (ترخيص بناء) 2016

تجدر الإشارة إلى أن هناك تسهيلات يمنحها القانون للجنة المحلية بحيث تتمكن من إعطائها لمقدم الطلب، فهناك نوعان من التسهيلات: يتضمن النوع الأول ترخيص لاستعمال مبنى أو أرض لأغراض لم يسمح بها من قبل بموجب مخطط، حيث يتم إعطاء تصريح لفترة زمنية محددة مسبقاً، أما النوع الثاني فهو ترخيص لاستعمال أرض أو مبنى لأغراض لم يسمح بها بموجب إذن أو تسهيلات. ولا يمكن للجنة أن تصادق على طلب تسهيل إذا كان هناك انحراف واضح وبارز عن مخطط أرض أو بناية. وفي هذا السياق يستلزم القول بأن هناك شروطاً يستوجب القانون توفرها حتى يتم التمكن من الحصول على التسهيلات. ومما لا شك فيه أن دائرة الترخيص المحلية يمكن لها أن تقوم بإلغاء ترخيص قامت بمنحه إذا تبين أن المعلومات التي استندت عليها في إصدارها قرارها غير صحيحة، مع الإشارة إلى حق مقدم الطلب بتقديم ادعاءاته والاستماع إليها.

## ثانياً: البناء غير المرخص

ينبغي الحديث عن البناء غير المرخص في سياق الحديث عن الترخيص، والذي بموجب المادة 145 تمت الإشارة إليه باعتبار أنه مخالفة جنائية، إذ يحظر على أي شخص أن يقوم بعمل أو استعمال من دون الحصول على إذن من اللجنة المحلية أو هيئة الترخيص المحلية، وضرورة أن يكون هناك توافق بين العمل أو الاستعمال وما بين الترخيص الذي تم منحه.

ولعل ما يعنينا ذكره في معرض الحديث عن البناء غير المرخص هو تشريع كمينتس 2016، وهو قانون على اسم اللجنة التي قامت بتعديل قانون التخطيط والبناء (تشريع قانون كمينتس – “تعديل 109 لقانون التخطيط والبناء”), وتم إقراره بناء على أثر قرار اتخذته حكومة إسرائيل عام 2016 بحيث يقضي بضرورة فرض

قوانين التنظيم والبناء والتعامل بحزم مع البناء غير المرخص بشكل عام، وبشكل خاص مع المجمعات والقرى العربية.<sup>139</sup>

ويمكن القول إن شروط الترخيص المعقدة تدفع للبناء بدون ترخيص، إذ تتطلب شروط البناء في القدس وجود أرض في المخطط الهيكلي وضمن موقع يسمح لك بالبناء وإثبات ملكية الأرض المنوي البناء عليها، وهذا يدل على محاولة منع البناء في القدس خاصة مع عدم اكتمال مشروع الطابو فيها، إذ يصعب إثبات الملكية للسكان بشكل واضح. فرغم مرور سنوات طويلة على احتلال القدس، إلا عمليات التسوية لم تتم لأن إعاقه تسوية الأراضي في القدس هي وسيلة من وسائل الضبط التي تتبع لتحول دون إصدار رخص بناء، كما أن المخططات الهيكلية تصدر العديد من المساحات وهذا يحول دون البناء فيها، إذ أن توفر ملكية الأرض للراغب بالبناء، وحصوله على مخططات بلدية القدس يشكلان شرطين أساسيين للسماح للفلسطينيين بالبناء، وهذا يفسر استغلال بلدية القدس لهذين الشرطين لإعاقه البناء من خلال عدم إصدار كواشين طابو للملكية، مع تلكؤ البلدية في التصديق على المخططات الهيكلية التي تجيز البناء.<sup>140</sup>

ووفقا لقانون التخطيط والبناء، فإنه يشترط وجود بنية تحتية ولا يسمح بالبناء بدونها، ولا تمنح رخص في تلك المناطق، ووفقا لتقرير أوتشا، فإن ما تخصصه بلدية القدس من موارد لمناطق القدس الشرقية لا تكاد تذكر، فهي تخصص 5%-10% من ميزانيتها للسكان الفلسطينيين، وهذا يعني بأن الأحياء الفلسطينية تبقى في وضع سيء ومرتدٍ يحول دون وجود بنية تحتية تسمح للبناء. وبالتالي، فإن رخص البناء المرتبطة بالمخططات الهيكلية هي إحدى وسائل إسرائيل لتغليب المستوطنين على الفلسطينيين في القدس. ويمكن القول في ذلك إن

<sup>139</sup> زعبي، همت. (2020). الفلسطينيون في إسرائيل، دليل إسرائيل 2020. مؤسسة الدراسات الفلسطينية، ص 28

<sup>140</sup> رزق الله، مرجع سابق، ص 75

رخصة البناء هي ترجمة واقعية لسياسة التخطيط، فهي من جهة تعبر عن بلدية القدس بأنها آلة في يد المستوطنين، فمثلاً، نسبة رخص البناء الممنوحة لليهود تفوق تلك الممنوحة للفلسطينيين في القدس.

ومن خلال ما تم عرضه من شروط تعجيزية، وإجراءات تستوجب جهد وتعب وطاقة، يمكن القول إن هذه الإجراءات المعمول بها في القدس الشرقية تدعو الفلسطينيين إلى البناء من غير ترخيص. ومع وجود الشروط المعقدة للترخيص، فإن مشكلة امتلاك أراضٍ للبناء موجودة، فالغالبية العظمى من الأراضي الفلسطينية التي تبلغ 87% في القدس الشرقية هي إما مصادرة بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر، بالإضافة إلى أن جزءاً منها اعتبر كمناطق خضراء أو مفتوحة، وبالتالي أصبح البناء غير المرخص هو الحل لتجاوز هذه الشروط التعجيزية التي يقابلها أيضاً نمو سكاني وزيادة في عدد الفلسطينيين.

ويوجد في القدس حوالي 44000 مبنى غير قانوني مهددة بالهدم دائماً، فمن عام 1967 حتى 2017 هدمت إسرائيل 48 ألف منشأة في القدس وفقاً للحركة الإسرائيلية ضد هدم البيوت. أما بتسليم، فأشارت إلى هدم 803 منزل للفلسطينيين ما بين 2004-2018.<sup>141</sup>

بالإضافة إلى ذلك، فإن التمييز بين مخالفة البناء في الأحياء العربية ومخالفة البناء في الأحياء اليهودية يمثل أعلى درجات التمييز العنصري الذي تمارسه إسرائيل، فمخالفة البناء بدون ترخيص في الأحياء العربية هي جنحة ومشكلة أمنية تتم المعاقبة عليها بالهدم وفرض غرامات باهظة، أما البناء بدون ترخيص في الأحياء اليهودية فهو مخالفة مدنية، يمكن منحها ترخيصاً بإجراء تعديلات إدارية وتخطيطية.

---

<sup>141</sup> رزق الله، مرجع سابق، 102-103

## المبحث الثاني: معيقات التخطيط والبناء في القدس

يواجه الفلسطينيون في القدس معيقات لا تحرمهم فقط من التخطيط والبناء، بل أيضا تنتهك الحق في السكن، إذ لا يمكن الحديث عن معيقات التخطيط والبناء بمعزل عن الحق في السكن الذي يصبح مضمونا في حال كانت هناك إجراءات تسهل وتساهم في ضمان الحق في السكن.

يمكن القول إن هذه المعيقات تنبثق من سياسة إسرائيل الاستعمارية الاستيطانية، والقول بأن التخطيط هو عملية تنظيمية وفقا للقانون هو قول ساذج لا يعبر عن حقيقة سياسية عملية التخطيط، فلطالما كانت الأرض هي الشغل الشاغل للحركة الصهيونية ودولة إسرائيل، ولذلك فإن توجيه القانون واستعماله كأداة لتحقيق هذه السياسة كان من الطرق التي تشرعن ما تقوم به إسرائيل.

تشرعن إسرائيل عملية مصادرة الأراضي من خلال قوانين تمييزية سنتها وتسنها. يمكن القول إن هذه المرحلة هي درجة أولى من المعيقات، بحيث تضمن فيها إسرائيل ملكية الأرض، ويترتب عليها حرمان مباشر من التخطيط والبناء وبالتالي الحق في السكن. أما الدرجة الثانية من المعيقات، فتتمثل في وجود أرض للراغب في البناء، أو وجود بناء مسبق ينوي البناء فوقه، وهنا، تبدأ المعركة الحقيقية لاستصدار الرخص، تتدرج هذه الإجراءات وتتنوع، وتستمر لسنوات عدة، خاصة في ظل غياب المخطط التفصيلي للقدس الشرقية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الطائلة المفروضة وفقا للإضافة الثالثة من قانون التخطيط والبناء بخصوص ضريبة التحسين، وقانون مساعد القدس (شق الطرق) 2012 بخصوص ضريبة الشوارع، وقانون مساعدة القدس (المجاري) بخصوص ضريبة المياه التي جميعها تطلب من طالب الرخصة رسوما باهظة، وخاصة إذا قورنت بالخدمات الرديئة التي تقدمها بلدية القدس، حيث تفرض الأخيرة عدد من الضرائب المتحتم دفعها بغية

استصدار الرخصة. مع الإشارة إلى أن هذه الضرائب تختلف قيمتها حسب المنطقة والشوارع والمساحة، حيث يتم تقديرها وفقاً لمخمين في البلدية، ولكن تتسم جميعها بأنها مرتفعة، مع ضرورة القول بأن إسرائيل تميز في ذلك بين الأحياء العربية واليهودية.

بناء على ما سبق، فإن هذا المبحث يعني باستعراض هذه العقوبات، بدءاً من العقوبات القانونية المتمثلة بقوانين مصادرة الأراضي، وصولاً لمعوقات تتعلق باستصدار الرخص، مع استعراض المبالغ المطلوبة في مقابل الخدمات المتحصلة في ظل تمييز إسرائيل بين الأحياء العربية واليهودية. فالمعوقات الأولى تمثل جوهر المعوقات التي تنتهك الحق في السكن وتبعاً لذلك الحق في البناء والتخطيط، والثانية تتعلق باستصدار الرخص وصعوبات ذلك بشكل مباشر، مما يحرم الشخص من الحق في السكن نتيجة لهذه المعوقات.

وبناء على ذلك، فهذه المعوقات تؤدي في المحصلة إلى حرمان الشخص من الحق في السكن، الأولى بطريق مباشر، والثانية بطريق غير مباشر، وسيتم تفصيل ما سبق من خلال المطلبين الآتيين.

## المطلب الأول: قوانين مصادرة الأراضي

"الأرض" من أعقد وأصعب المصطلحات التي تخفي في كنهها رهبة تعترى من ينوي الكتابة والبحث فيها، ولعل هذا نابع من خصوصية الأرض الفلسطينية التي كانت هدفاً للصهيونية، والتي تشكل بالنسبة للفلسطينيين الجوهر الأساسي للصراع مع الصهيونية، فهي الحاضنة المادية للمجتمع والدولة، وهي كذلك مركز الصراع بين المستعمر والمستعمر.<sup>142</sup>

<sup>142</sup> نابلسي، رازي. (2017). الصهيونية والاستيطان - استراتيجيات السيطرة على الأرض وإنتاج المعازل، المركز الفلسطيني لأبحاث السياسات والدراسات الاستراتيجية، ص 17

أرض أكثر وعرب أقل، هكذا يمكن تلخيص سياسة إسرائيل، فبعد عام 1967 عملت إسرائيل على تطبيق القانون الإسرائيلي على القدس الشرقية، وتم هذا بموجب مرسوم تمت إضافته إلى مرسوم أنظمة الحكم والقضاء عام 1948، وقررت إسرائيل أن القدس الشرقية هي جزء من أرض إسرائيل، وتسري فيها قوانين إسرائيل. تبع ذلك سن قانون أساس القدس عاصمة إسرائيل، وتجدر الإشارة إلى أن حدود القدس الشرقية التي ضمتها إسرائيل بعد 1967 لا تشبه حدودها قبل الاحتلال، فمساحتها إبان الحكم الأردني لا تتعدى 6.4 كم مربع، أما الحدود الجديدة فتخطت الـ 70 كم مربع، وهذا يعني أن 91% من الأراضي التي ضمتها إسرائيل على أساس أنها جزء من القدس لم تكن كذلك قبل الاحتلال، هذا ما جعل القدس واحدة من المدن الكبرى في إسرائيل، إذ شملت المساحة الجديدة 28 قرية فلسطينية من غير سكانها، وتمت مصادرة أراضي عدة قرى بناء على قانون أملاك الغائبين، ونشير إلى أن عدد سكان القدس حسب التعداد السكاني الأول، وفقا لمركز الإحصاء المركزي 67 ألف نسمة.<sup>143</sup>

وفقا للجلسة الوزارية التي عقدت في 26 حزيران 1967 فإن عملية ترسيم الحدود الجديدة لبلدية القدس خضعت للاعتبارات الديموغرافية، وهدفت إلى السيطرة على أكبر مساحة من الأرض بأقل عدد من الفلسطينيين من أجل توطين السكان اليهود، وهذا ما حصل فعلا، وهذا ما سعت إسرائيل إلى تحقيقه: توطين اليهود في القدس. ولذلك، عملت بجد على التخطيط وإنتاج خطط تشجع على الاستيطان، وتم إعلان القدس كمناطق تطوير، أي ذات أولوية تطويرية، ومصادرة الكثير من الأراضي وبناء مستوطنات ضخمة يعيش فيها اليهود اليوم.

---

<sup>143</sup> مستوطنات القفل: تضم التلة الفرنسية، رامات اشكول، حي معالوت دفنا، حي جفعات همبتار، وهذه لا تعتبر مستوطنات وفقا للخطاب الاسرائيلي، بل يتم تسويقها باعتبارها جزء من المشهد الطبيعي في اسرائيل، أما مستوطنات الخاتم: فهي تشكل دائرة حول المستوطنات اليهودية، تضم النبي يعقوب، جيلو، رامات الون، بسجات زئيف. غانم، مرجع سابق، ص 96

وعليه، فإن هذا يفسر تبني إسرائيل لخطتين إسكانيتين استراتيجيتين لضمان تغيير المعالم الجغرافية للقدس: خطة مستوطنات القفل، مستوطنات الخاتم، حيث كانت هذه الخطط تتضمن نقل السكان اليهود إلى الأراضي الجديدة في القدس.<sup>144</sup>

ولما كانت الأرض هي هدف الصهيونية الأسمى، كان لا بد من وجود منظومة قانونية تسهل عملية نزع ومصادرة الأراضي. هذه المنظومة القانونية تحوي على قوانين انتدابية وقوانين إسرائيلية تؤثر على الحق في الأرض وتلقائياً على الحق في السكن والحق في التخطيط والبناء.

سيتم استعراض هذه القوانين على النحو التالي:

#### أولاً: القوانين الانتدابية:

##### • قانون الغابات لعام 1926: <sup>145</sup>

ينص القانون على عدد من البنود التي تتيح السيطرة على الأرض بطرق غير مباشرة، فالمادة 3 من القانون تنص على صلاحية المندوب السامي في أن يعلن أي غابة ليست من الأملاك الخاصة تحت إدارة الحكومة وإشرافها. وورد في المادة 16 صلاحية المندوب السامي -وفقاً للمصلحة العامة- أن يضع تحت حمايته الغابات التي هي من الأملاك الخاصة، بحيث يستصوب ذلك استناداً إلى ضرورة المحافظة عليها.

##### • قانون تسوية الحقوق في الأراضي عام 1928: <sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> مرجع سابق، 98  
<sup>145</sup> قانون الغابات. مجموعة درايتون -الانتداب البريطاني، عدد61، تاريخ النشر 22 كانون الثاني 1937، ص811  
<sup>146</sup> قانون تسوية حقوق الملكية. مجموعة درايتون -الانتداب البريطاني، عدد80، تاريخ النشر 22 كانون الثاني 1937، ص971

وفقا للمادة 29\أ، فإن الأرض التي تم إثبات أنها متروكة وتم استعمالها للمصلحة العامة، يتم تسجيلها على اسم الممثل الأعلى بصفته متولي الحكومة. أقيمت اسرائيل وعدلت على هذا القانون، وقامت بتسجيل ادعائها بامتلاك مساحات شاسعة من الأراضي، بناء على أن هذه الأراضي موات وغير مستغلة.

#### • قانون الأراضي-الاستملاك للمنفعة العامة عام 1943<sup>147</sup>

يوضح القانون صلاحية الاستيلاء على الأراضي للأغراض العامة، كشق الشوارع، بناء مستشفيات وغيرها. ورغم نص القانون الذي لا يميز بين العرب واليهود، إلا أن تطبيقه يقتصر على تحقيق المفهوم الداعم لليهود، كتفسير الأغراض العامة أو المصلحة العامة بأنها المصلحة اليهودية.

وما يمكن الإشارة إليه هو أن هذا القانون منح المندوب السامي صلاحيات واسعة في استملاك أي أرض بشكل مطلق، وللغاية العامة التي يقرر من أجلها، والمتمثلة بالمصلحة اليهودية. فمثلا، تنص المادة الأولى من القانون على الاستملاك بشكل مطلق، وإمكانية القيام بأعمال مختلفة على الأرض، حق التصرف، استملاك حقوق الارتفاق، حفر التربة وتنقيتها، وحسب المادة 3 تعتبر أي غابة هي غابة عامة إذا قرر المندوب السامي أنها كذلك.

إن الصلاحيات الواسعة الممنوحة للمندوب السامي أتاحت إمكانيات كبيرة لسيطرة اليهود على الأراضي، بحيث كانت هذه القوانين بمثابة تسهيلات لانتقال الملكية لليهود.

#### • أنظمة الطوارئ عام 1945

---

<sup>147</sup> قانون الاراضي (استملاكها للغايات العامة) 1943

كانت المرجعية القانونية للحكم العسكري هي أنظمة الدفاع الانتدابية لحالة الطوارئ عام 1945، وبموجب هذه الأنظمة، تم فرض الحكم العسكري منذ عام 1948 بهدف تقييد حركة السكان، القدرة على تنفيذ عمليات هدم للبيوت، الإعلان عن مناطق ما بأنها مغلقة وأن أصحاب الأراضي غير موجودين ولا يوجد استغلال من قبلهم لها، ما يمنح الشرعية للسيطرة على الأرض، وهذا ما تم النص عليه لاحقاً في قانون استملاك الأراضي 1952 الذي بموجبه يباح استملاك مساحات واسعة بحجة عدم استغلالها. يمكن القول إن أحد أسس هذه السياسة هو مصادرة أراضي العرب، ومنع المهجرين من العودة إلى أراضيهم، قيام وإنشاء بلدات يهودية في قلب التجمعات السكانية العربية.<sup>148</sup>

#### ثانياً: القوانين الإسرائيلية

سعت إسرائيل منذ قيامها دولة إلى إتمام المنظومة القانونية التي تسهل مصادرة الأرض، يتمثل ذلك في جملة من القوانين،<sup>149</sup> منها:

#### • قانون أملاك الغائبين سنة 1950

شكل هذا القانون وسيلة أساسية لاستيلاء إسرائيل على الأراضي التي كانت ملكاً للسكان الذي تركوها مضطرين، منح القانون في المادة 19 القيم على أملاك الغائبين صلاحية بيع الأملاك أو منحها دون مقابل إلى سلطة التطوير.

#### • قانون أملاك الدولة سنة 1951

<sup>148</sup> بومر، ينيل. (2011). الحكم العسكري-الفلسطينيون في إسرائيل. قراءة في التاريخ والسياسة والمجتمع. حيفا: مدى الكرمل. ص50  
<sup>149</sup> هدم المنازل في القدس. (2007). تقرير صادر عن الملتقى الفكري العربي-الائتلاف الاهلي للدفاع عن حقوق الفلسطينيين في القدس، ص12

تنص المادة 3 من قانون أملاك الدولة على أن: "أملاك بدون أصحاب-أملاك دولة: أملاك أرضية موجودة داخل إسرائيل، ولا يوجد لها صاحب هي أملاك دولة إسرائيل من يوم أن أصبحت بدون مالك أو من تاريخ 15-5-1948 حسب التاريخ المتأخر". وتنص المادة 4 على: " جميع الحقوق، الممسوكة أو المنظورة؛ التي كانت بتاريخ 14-5-1948 ملك حكومة أرض إسرائيل، وكل قسم من أقسامها أو خدمة من خدماتها، أو أملاك المندوب السامي الأعلى، كوصي لحكومة أرض إسرائيل أو بطريق أخرى أو ملك صاحب منصب آخر في حكومة أرض إسرائيل بموجب منصبه أو بدون وصاية".

يمكن هذا القانون الدولة من وضع يدها على الأراضي التي لم تكن مملوكة من قبل أي أحد أو تلك التي كانت مسجلة باسم المندوب السامي.

#### • قانون استملاك الاراضي (تصديق الاعمال والتعويضات) سنة 1953

يستكمل هذا القانون عملية الاستيلاء على الأراضي الفلسطينية، ويخول الوزير إصدار أمر نقل ملكية عقار أو أرض إلى دائرة الإنشاء والتعمير وإعطائها صلاحيات التصرف به، إذ تنص المادة 2 (أ)، على أنه يمكن للوزير أن يعلن أن عقارا ما ليس بحيازة مالكة من تاريخ 1 نيسان 1952، وأن العقار تم استعماله وتخصيصه من تاريخ 14-5-1948 لغاية 1-4-1952 لأغراض التطوير، التوطين، الأمن. وللوزير صلاحية أن يعلن أيضا أن العقار ما زال بحاجة لأحد الاحتياجات المذكورة أعلاه.

بناء على ذلك، يمكن تملكه لسلطة التطوير، بالنظر إلى العقار بأنه خال من الرهن، وتكون لسلطة التطوير الصلاحية بأن تحوزه بشكل فوري.

• قانون التقادم سنة 1958

وفقاً للمادة 22 من قانون التقادم، تم تحديد مدة 15 سنة في المناطق التي لم يتم تسجيل الأراضي فيها، وأصبحت بموجبه صلاحية للسلطات الإسرائيلية بنزع ملكية أي شخص عن الأرض التي في حوزته إذا لم يثبت أنها تحت تصرفه منذ عام 1943.

• قانون أساس أراضي إسرائيل سنة 1960

ينص هذا القانون في المادة الأولى على أن الملكية في أراضي إسرائيل المسجلة باسم دولة إسرائيل لا تنتقل بالبيع أو أية طريقة أخرى.

تحقق هذه القوانين جميعها هدف مصادرة الأراضي، فمهما اختلفت النصوص، فهي تحقق في النهاية ذات الهدف والمصلحة المنشودة.

وفيما يتعلق بقانون التخطيط والبناء سنة 1965، فتجدر الإشارة إلى أن المادة 188 منه نصت على أن للجنة المحلية الحق في مصادرة أراضٍ عرفت في المخطط كأراضٍ للمصلحة العامة: طرقات، حدائق، مناطق أثرية، أسواق، مقابر، ملاجئ، مستشفيات وغيرها كما يحددها وزير الداخلية.<sup>150</sup>

وهذا يعني أن للجنة التخطيط المحلية الحق في أي لحظة، بعد بداية سريان المخطط المحلي أو المفصل، إن كان ذلك ضرورياً، أن تصدر أرضاً واقعة في حدود المخطط بناء على طلبها أو على تصديق اللجنة اللوائية. وتتم المصادرة حسب تعليمات قانون الأراضي (الاستملاك للمصلحة العامة).

---

<sup>150</sup> المادة 188 من قانون التخطيط والبناء 1965

يتضح مما سبق، أن المنظومة القانونية الإسرائيلية حوت قوانين انتدابية تسهل من عملية مصادرة الأراضي، وأتبعها لاحقا بقوانين إسرائيلية تعزز من إتمام هذه المهمة. ولذلك، فإن القوانين التي تنص على مصادرة الأراضي وتعمل على ذلك باستمرار هي قوانين لا يمكن أن تحمل في طياتها ضمانات للحق في السكن، فالمشكلة الجوهرية التي يعاني منها الإنسان الفلسطيني هي أن الدولة بكافة أجهزتها وتشريعاتها وإجراءاتها تعمل بشكل دؤوب على حرمانه من الحق في السكن، وكانت مصادرة الأراضي واحدة من أبرز المعوقات التي تواجهه في حقه في التخطيط والبناء.

وفي معرض الحديث عن قوانين مصادرة الأراضي، تجدر الإشارة إلى أن إسرائيل استعملت القانون كأداة لتنفيذ سياساتها وتحقيق أهدافها، فإسرائيل في جوهرها استعمارية استيطانية، وفي ظاهرها دولة بالمفهوم الحديث، وكان القانون في هذا السياق هو وسيلة للتوفيق بين وجهي الدولة.

إن اعتبار قوانين مصادرة الأراضي من المعوقات التي تعترض التخطيط والبناء والحق في السكن له ما يبرره، فالمطلع على سياسة وأهداف إسرائيل يصل إلى نتيجة مفادها رغبة إسرائيل في توسيع الاستيطان، وهذا يعبر عن كولونيالية دولة إسرائيل. وبالحديث عن هذا الوصف، يسهل الربط بين التخطيط والبناء وبين مصادرة الأراضي لتحقيق أهداف استعمارية، فالتخطيط عملية سياسية وليس تنظيمية.

وفي تطبيق ذلك على التخطيط والبناء في القدس، يمكن القول أنه مقابل البناء واسع النطاق وتوظيف الأموال في الأحياء المخصصة لليهود وفي كتل الاستيطان (القدس الكبرى)، تسعى إسرائيل بجهود كبيرة لمنع التطوير والبناء للمواطنين الفلسطينيين.

فمنذ عام 1967 صادرت إسرائيل ثلث الأراضي التي ضمتها للقدس - 24500 دونم، معظمها أراضٍ بملكية فلسطينية خاصة. بنت إسرائيل على هذه الأراضي 11 حياً مخصصات للسكان اليهود فقط. عقب الضم، ألغت إسرائيل الخرائط الهيكلية الأردنية، وفي بداية الثمانينات أعدت بلدية القدس خرائط هيكلية لجميع الأحياء الفلسطينية في شرق القدس، وكانت ميزتها الأبرز المساحات الشاسعة التي جرى تخصيصها كأراضٍ ذات إطلالة يمنع فيها البناء.

تقدم معطيات 2014 بأنه بعد إجراء بعض التعديلات على الخرائط الهيكلية بلغت نسبة هذه المساحات في الأحياء الفلسطينية 30%، وتخصص للسكن فقط 15%، علماً بأن نسبة الفلسطينيين إلى مجمل سكان المدينة 40%.<sup>151</sup>

ومن الوسائل التي تتبعها إسرائيل لتقليص مساحات الأراضي المخصصة للفلسطينيين هي إعلان حدائق وطنية في شرق المدينة بهدف كبح التطوير والبناء، إذ لا يمكن البناء في هذه الحدائق. توجد في القدس أربع حدائق وطنية صودق عليها داخل المسطح البلدي للمدينة، وتشمل أراضٍ بملكية خاصة فلسطينية ومناطق عمرانية تابعة لأحياء فلسطينية، وتخطط بلدية القدس لإقامة المزيد من الحدائق الوطنية. وتجدر الإشارة إلى أن تخصيص أراضٍ للحدائق الوطنية بنسبة غير عادية، وحقيقة أن بعضها موجود في مناطق لا تحوي أي كنوز طبيعية أو دلالات ذات أهمية، يقود إلى الغاية من إقامة هذه الحدائق، فهي لا تتمثل بغاية الحفاظ على الكنوز الطبيعية والأثرية، بل هي غاية سياسية تتمثل في إقامة تواصل جغرافي بين مساحات خالية من الفلسطينيين.<sup>152</sup>

<sup>151</sup> مركز المعلومات الاسرائيلي لحقوق الإنسان في الاراضي المحتلة (بتسليم)، تقرير منشور على الموقع التالي:

<https://www.btselem.org/arabic/jerusalem>

<sup>152</sup> مرجع سابق

## المطلب الثاني: الصعوبات الواقعية والاقتصادية

إن الحصول على رخصة بناء في المساحات والمناطق المعدة للبناء والسكن بموجب مخططات سارية في الأحياء الفلسطينية في القدس الشرقية هو أمر ليس بالسهل، بل هو موضوع تعثره الكثير من الصعوبات والمعوقات.

للهولة الأولى يمكن الاعتقاد بأن المشاكل التي تمنع الحصول على رخصة بناء تتركز في المناطق الممنوع فيها البناء، وأن عمل تخطيط بناء جديد لهذه المناطق يمكن أن يزيل هذه المعوقات التي تمنع البناء بدون ترخيص، ولكن التخطيط الجديد وحده لا يمكن أن يحل المشكلة، إذ يكون أمام صاحب الأرض الفلسطيني التي تعتبر أرضه معدة للبناء بموجب مخططات سارية معوقات أخرى عليه أن يتغلب عليها من أجل الحصول على رخصة بناء، ويمكن تقسيم هذه المعوقات حسب الآتي<sup>153</sup>:

1. صعوبات الحصول رخصة البناء لغياب تطوير البنية التحتية المعدة لخدمة الجمهور.
  2. صعوبات الحصول على رخصة بناء نابعة من الصعوبات المالية.
  3. صعوبات الحصول على رخصة بناء النابعة من وضع تسجيل الأراضي في القدس الشرقية.
- أولاً: يمكن تقسيم العائق الأول المتعلق بغياب أو نقص في تطوير البنية التحتية لخدمة الجمهور.

### 1- طريق الوصول إلى المبنى المنوي بناؤه:

---

البناء في مصيدة التخطيط، ص 58<sup>153</sup>

يعتبر أحد شروط الحصول على رخصة بناء هو وجود طريق يمكن من خلالها الوصول إلى المبنى المنوي بناؤه، ومن هذه الطرق مد شبكات وخطوط المياه والكهرباء والمجاري، حيث تشترط لجان التخطيط ما يسمى بطريق حكومية مشار إليها بخارطة المخطط ومصادق عليها ضمن المخطط، ولكن عمليا، هناك جزء كبير من الطرق الظاهرة في المخططات السارية في الأحياء الفلسطينية ليست قائمة على أرض الواقع، وبنفس الوقت هذه الطرق في حالات كثيرة غير ملائمة لهذه المخططات السارية في المنطقة نفسها، ولذلك لا تعتبر هذه الطرق كطرق حكومية بمفهوم لجان التخطيط، بالتالي لا تمكن مقدم طلب الترخيص من الحصول على رخصة بناء لعدم وجود طريق.

وعليه، ومن أجل الحصول على رخصة بناء يجب تقديم مخطط هيكلي مفصل بموجبه يجب إدخال واقتراح طريق لربط المبنى المنوي بناؤه بطريق وشبكة مياه وكهرباء ومجاري (أي يجب إقناع لجان التخطيط والتنظيم بذلك)، وعليه تكون هنا البلدية ملزمة بشق الطريق وبعد ذلك تفرض لجان التخطيط والتنظيم رسوما ومصاريف باهظة لتغطية هذه التكاليف التي يجب دفعها كشرط أساسي من شروط الحصول على رخصة البناء، حيث تقدر هذه الرسوم بمئات الآف الشواقل، ويعتمد ذلك على طبيعة وطول الطريق وأيضا يكون ذلك مرتبطا بمساحة البناء المنوي بناؤه، الأمر الذي يؤدي بنهاية المطاف إلى استسلام طالب الرخصة بسبب عدم قدرته على دفع هذه التكاليف. بالإضافة إلى ذلك، عدم القدرة على إقناع لجان التنظيم بوجود طرق، هذا الوضع يؤدي إلى إلغاء طلب الترخيص المقدم.<sup>154</sup>

## 2- إيجاد مكان مخصص لموقف السيارات:<sup>155</sup>

<sup>154</sup> البناء في مصيدة التخطيط، ص 58-59  
<sup>155</sup> المادة 158 أ 2 من قانون التخطيط والبناء 1965

يشترط من أجل الحصول على رخصة بناء إيجاد مكان لمواقف السيارات، حيث وبموجب المخطط رقم 5166 الخاص بتنظيم مواقف السيارات يلزم إيجاد موقف سيارات للبناء المنوي بناؤه، ويعتبر هذا الشرط من الشروط الأساسية للحصول على رخصة بناء، حيث وبموجب هذا المخطط يلزم إيجاد موقف سيارة واحد لكل وحدة سكنية بموجب مساحة ومكان البناء في المدينة. وبسبب الاكتظاظ الكبير في السكان في الأحياء الفلسطينية توجد هناك مشكلة كبيرة في تخصيص مواقف سيارات.

إن أمر الحصول على رخصة بناء لإضافة وحدات سكنية قائمة أمر يشكل صعوبة بإيجاد مواقف سيارات لهذه الوحدات الجديدة فوق البناء القائم، وبالتالي تقوم لجان التنظيم والبناء برفض طلبات الترخيص. أما إذا كان الحصول على رخصة بناء على أرض فارغة، هنا تفرض لجان التنظيم والتخطيط عمل مواقف سيارات تحت الأرض (تحت البناء القائم الأمر الذي يكلف أموالا باهظة لمقدم طلب الترخيص حيث تصبح أرضه وكأنها عالية عليه، وبالتالي يضطر إلى ترك أرضه فارغة بدون تنظيم وترخيص). يشار إلى أن عدم إيجاد حل لمواقف السيارات يشكل عائقا، ليس فقط في مرحلة الحصول على رخصة، بل يشكل عائقا في مرحلة تحضير المخطط، أي ما قبل مرحلة تقديم الحصول على رخصة بناء. وبالتالي فإن لجان التخطيط والبناء اللوائية والمحلية تقوم مباشرة برفض طلبات التخطيط عند عدم إيجاد حل لمواقف السيارات.

#### ثانيا: صعوبات الحصول على رخصة بناء بسبب قيود مالية (الضرائب والرسوم).

من أجل الحصول على رخصة بناء يُطلب من سكان القدس الشرقية دفع ضرائب ورسوم مختلفة، تشمل هذه الرسوم رسوم الترخيص، ضريبة التطوير، ضريبة التحسين، ضريبة الشوارع والمياه والمجاري، وفرضت قبل عدة سنوات ضريبة الأراضي بموجب تقرير من قبل اللجنة الإسرائيلية ضد هدم البيوت، بحيث أن كل شخص ينوي بناء وحدة سكنية بمساحة 200 متر مربع تقريبا عليه أن يدفع رسوما وضرائب تقارب

110,000 شيقل، ولا يشمل هذا المبلغ بدل ربط خدمات أخرى مثل شبكة المياه والكهرباء والمجاري وبدل

اتعاب مهندسين ومحامون.<sup>156</sup>

تجدر الإشارة إلى إن رسوم الترخيص التي تفرض على سكان القدس الشرقية، مقدمي طلبات الترخيص، تفرض أيضا على السكان الإسرائيليين، ولكن دخل الفرد الفلسطيني في القدس الشرقية هو ثلث دخل الفرد الإسرائيلي. تفرض هذه الرسوم بموجب المعيار المتبع في الأحياء الإسرائيلية وتفرض بالمقابل على الأحياء الفلسطينية، إلا أن هذا الأمر لا يتناسب بالمطلق مع الوضع المالي للفرد الفلسطيني. إن رسوم الترخيص في الأحياء الإسرائيلية يتم بموجبها ترخيص وبناء مئات الوحدات السكنية التي تقوم الحكومة، وبواسطة وزارة الاسكان الإسرائيلية، بتقديم المساعدات المالية لهم. أما بخصوص الترخيص في الأحياء الفلسطينية يكون عادة من قبل فرد أو من قبل عدة أفراد، الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى عدم المقدرة على تغطية هذه الرسوم والضرائب.<sup>157</sup>

يُطالب سكان القدس الشرقية بدفع الضرائب مثلهم مثل بقية سكان المدينة، ولكنهم في المقابل لا يحصلون على الخدمات نفسها، إذ تمتنع بلدية القدس بشكل واضح ومقصود عن توظيف الأموال بشكل مجدي في مرافق البنية التحتية والخدمات في الأحياء التي يقطنها الفلسطينيون، يشمل هذا الإهمال المتعمد الشوارع والأرصفة والمجاري ومرافق المياه، إذ تطل هذه السياسة كافة مناحي الحياة في شرقي القدس.<sup>158</sup>

---

الأمم المتحدة، أزمة التخطيط، مرجع سابق، ص 8-11، انظر أيضا: أبو الحلاوة، زكي. (2019). الأرض تضيق على المقدسيين بما رحبت. السكن في القدس: كابوس مؤرق وحلم صعب المنال، مقال منشور على موقع القدس:

<http://www.alquds.com/articles/1553756364630547700/><sup>156</sup>

<sup>157</sup> أبو عرفة، خالد. 2017. المقاومة الفلسطينية للاحتلال الاسرائيلي في بيت المقدس. مركز الزيتونة للدراسات والاستشارات، بيروت. ص 228

<sup>158</sup> شرقي القدس، تقرير صادر عن مركز المعلومات الإسرائيلي لحقوق الإنسان في الاراضي المحتلة (بتسيلم)، منشور على الموقع التالي:

<https://www.btselem.org/arabic/jerusalem>

### ثالثاً: صعوبات تسجيل الأراضي في القدس الشرقية: 159

تعتبر ملكية الأراضي إحدى المعوقات الصعبة والأساسية في الحصول على رخصة بناء في الأحياء الفلسطينية في القدس الشرقية، وبالأخص في بدايات سنة 2000. في الواقع، إن غالبية الأراضي في القدس الشرقية هي أراضٍ غير مسجلة في دائرة تسجيل الأراضي (الطابو). في بعض المناطق هناك أراضٍ تعتبر منظمة ومسجلة في الطابو، بحيث يعتبر هذا الأمر إثبات ملكية لصاحب الأرض المسجلة على اسمه مقدم طلب الترخيص، ولكن بسبب سياسة إسرائيل لم يتم الإعلان رسمياً بخصوص تسوية وتسجيل الأراضي.

كشرط أساسي للحصول على رخصة بناء، وبموجب لوائح التخطيط والبناء، يلزم صاحب الحقوق في الأرض بالتوقيع بنفسه على طلب الحصول على رخصة، حيث إن صاحب الأرض المسجل اسمه في الطابو أو وكيله هو الملزم بالتوقيع على هذا الطلب. غالبية أراضي القدس الشرقية غير مسجلة في دائرة تسجيل الأراضي، هذا الأمر أدى إلى إشكالية أمام أصحاب الأراضي في القدس الشرقية غير المسجلة أسماؤهم أصلاً في الطابو التي تم شراؤها أصلاً بموجب وكالات دورية، الأمر الذي خلق إشكاليات كبيرة بالتوقيع على طلبات الحصول على رخصة.

تقسّم وضعية الأراضي في القدس الشرقية إلى ثلاثة أقسام:

- أراضي تمت تسويتها: وهي أراضي مسجلة في الطابو، حيث إن صاحب الأرض ملزم بنفسه أن يوقع على طلب الترخيص، حديثاً، أصبحت بلدية القدس تكتفي بوريث صاحب الأرض المسجلة أو الشخص الذي اشترى هذه الحقوق ليثبت علاقته بصاحب الأرض (تسلسل ملكية).
  - أراضي تم البدء بأعمال التسوية بها وجمدت: يجب تقديم تسلسل ملكية.
  - أراضي غير مسجلة بالطابو ولم تتم بها أعمال التسوية: على مقدم طلب الترخيص أن يثبت للبلدية موقع الأرض من خلال تصاريح مشفوعة بالقسم من مخاتير القرية، ومن أصحاب الأراضي المحاذية للأرض، بالإضافة إلى دفع ضريبة أملاك الأرض نفسها لوزارة المالية.
- هذه الإجراءات الصعبة والطويلة المتمثلة في إثبات ملكية مقدم طلب الترخيص للأرض، تشكل عائقاً كبيراً أمامه في الحصول على رخصة بناء، ما يؤدي في نهاية المطاف إلى عزوف مقدم الطلب عن تقديم طلب الترخيص، خاصة في ظل استمرار لجان التنظيم والبناء في رفض إثبات مقدم الطلب للملكية.
- في المحصلة، تمثل هذه المعوقات كابوساً يورق المقدسيين ويجعل من أمر التفكير في تقديم طلب لرخصة بناء أمراً صعب المنال. تعتبر معركة الحصول على رخصة بناء من المعارك اليومية التي يواجهها المقدسيون التي تضاف إلى سلسلة المعارك التي يخوضها المقدسي للحفاظ على وجوده.

## خاتمة

يعاني الفلسطينيون في القدس من سياسات وممارسات دولة إسرائيل الرامية إلى التضييق عليهم وتعكير صفو حياتهم، فيصبح الفلسطيني غير قادر على مواجهة صعوبات الحياة، ما يدفعه إلى التفكير في ترك المدينة، وتتحقق أهداف إسرائيل الرامية إلى تفريغ المدينة.

إحدى السياسات التي تنتهجها إسرائيل في القدس للتضييق على الفلسطينيين هي ما يتعلق بالحق في السكن، إذ عملت الدراسة على ربط الحق في السكن باعتباره حقاً أساسياً بسياسة إسرائيل التي تتمثل في انتهاكات مستمرة لهذا الحق، من خلال ما تسنه من تشريعات. صحيح أن التشريعات لا تقول بانتهاك الحق في السكن بشكل مباشر، إلا أن نصوصها تؤدي بشكل واضح وصريح إلى ذلك. فلا يتحقق الحق في السكن مثلاً باستمرار مصادرة الأراضي، ولن يتحقق كذلك في ظل التكاليف الباهظة التي تفرضها على طالب الترخيص، كذلك، فإن شروط الترخيص الصعبة لا يمكن أن يتحقق معها الحق في السكن.

إن الطابع الذي يحكم سياسة إسرائيل هو الاستعمار الاستيطاني، وضرورة أن تعمل باستمرار على تحقيق ذلك من خلال دفع الفلسطينيين إلى الرحيل، باعتبار أن الهدف الأسمى لإسرائيل هو الأرض. لذلك، فإن ما تنتججه من سياسات يأتي ليحقق هذه الغاية. ولعل المنظومة القانونية في إسرائيل هي أداة لتحقيق الغايات الاستعمارية الاستيطانية، إذ تستهدف بشكل أو بآخر الأرض، وبالتالي الحق في السكن.

تعرض الفلسطينيون الذي ينوي البناء الكثير من المعوقات التي، وإن تمكن من التغلب على إحداها، يقع في عقبة أخرى تفوقها صعوبة، وخاصة في ظل وجود عقبات بتجاوزها قد يخسر الفلسطيني أرضه أو عقاره إذا لم يثبت ملكيته للأرض. إذ إن من شروط البناء أن تكون الأرض مسجلة، عملية التسجيل تشترط المرور بعدة

إجراءات طويلة، وبالتالي يخشى الفلسطيني من هذا الأمر، ولا يستطيع التغلب على هذه العقبة، فلا يتمكن من تقديم طلب للرخصة، ولا يتمتع بالحق في السكن. بالإضافة إلى هذه العقبة، فإن التكاليف الباهظة التي تفرض من البلدية استناداً إلى الأنظمة التابعة لقانون التخطيط والبناء كابوس يلازم الفلسطيني الذي يثق من عدم قدرته على دفعها بغية استصدار الرخصة، وبالتالي لا يتمكن من البناء والتمتع بالحق في السكن.

## النتائج والتوصيات

سيتم استعراض النتائج التي توصلت إليها الدراسة والتوصيات اللاحقة، على الشكل الآتي:

- تعاني القدس والمقدسيين من سياسات إسرائيل التمييزية التي لا تنفك تحرمهم من أبسط الحقوق الأساسية، كالحق في السكن.
- الحق في السكن يتضمن بعداً معنوياً بالإضافة إلى البعد المادي، فهو السكن والطمأنينة والمأوى والراحة التي يشعر بها الفرد في هذا المسكن، كذلك فهو يحوي ويحافظ على خصوصيته.
- الحق في السكن من الحقوق الأساسية المعترف بها دولياً، وهذا واضح من خلال النصوص الواضحة والمباشرة التي تتضمنه.
- لم تضمن إسرائيل في تشريعاتها أي إشارة للحق في السكن، بل ضمنت في تشريعاتها ما ينتهك هذا الحق بشكل غير مباشر.
- انتهاك الحق في السكن يتم من خلال التشريعات التمييزية التي سنتها وتسنها إسرائيل التي تبدأ بقوانين مصادرة الأراضي مروراً بقانون العودة وقانون أملاك الغائبين وغيرها من قوانين.
- قانون التخطيط والبناء يمثل أساس التنظيم والبناء، وهو يتضمن كل ما يتعلق بالمخططات والترخيص وكل ما يتصل بالتنظيم.
- المخططات جزء مهم من قانون التخطيط والبناء، وتستعملها إسرائيل في تحقيق سياساتها من خلال تضمينها كيفية التنظيم في القدس. ولذلك، فمخططات القدس إثبات واضح على سياسة إسرائيل الرامية إلى تقليل الوجود العربي والحفاظ على التفوق اليهودي، وهذا ما يؤدي إلى انتهاك غير مباشر للحق في السكن.

- المخططات المتعلقة بمدينة القدس تهدف إلى تفوق الوجود اليهودي على الوجود العربي، والحفاظ على أكثرية ديموغرافية لصالح اليهود، وهذا يفسر التعقيدات والمعوقات التي تلاحق المقدسي في حال أراد الحصول على رخصة بناء.
- التضييقات التي تمارسها إسرائيل على المقدسيين كثيرة ولا تحتمل، وتهدف إلى إنتاج إنسان مقدسي بائس من خلال سلسلة لا تنتهي من المعوقات والصعوبات التي تحول دون استصدار رخص للبناء.
- رغم التكاليف الباهظة التي يُطالب بها المقدسي، إلا أنه لا يحصل على ذات الخدمات والامتيازات التي يحصل عليها اليهود.
- كنتيجة للتضييقات التي تمارسها إسرائيل، يضطر المواطن المقدسي إلى البناء بدون ترخيص، وهذا يخلق إشكاليات كثيرة؛ أولها أنه يعرض البناء للهدم، بالإضافة إلى المخالفات الباهظة التي يتحتم عليه دفعها.
- يعاني الإنسان المقدسي من التهميش الواضح المتمثل بسياسة إسرائيل الرامية إلى تضييق سبل الحياة عليه، فالحق في السكن واحد من حقوق كثيرة تنتهكها إسرائيل. ويتم هذا الانتهاك من خلال القانون، فأسرائيل توظف قوانينها في خدمة سياساتها.
- ضرورة أن تقف إسرائيل على التزاماتها الدولية، وضرورة التأكيد على أساسية الحق في السكن وأن حقوق الإنسان وحدة واحدة لا تتجزأ.
- يجب أن يكون هناك ضمانات للإنسان الفلسطيني في القدس من أجل أن يمارس حقه في التخطيط والبناء بدون تمييز أو عنصرية.
- إن التكاليف الباهظة التي تتطلبها اجراءات الترخيص تستوجب تكافل ودعم عالمي من أجل تمكن المقدسيين من التمتع بسكن ملائم

## التوصيات

يمكن تلخيص أبرز التوصيات التي يمكن طرحها بالآتي:

- ضرورة أن يتم إعادة الاهتمام الدولي بالقضية الفلسطينية، وخاصة في القدس، في ظل كل ما تقوم به إسرائيل من أجل تهويد المدينة وخلق واقع يهودي يغلب الوجود العربي.
- ضرورة الضغط على إسرائيل من أجل الالتزام باتفاقيات حقوق الإنسان، ومراقبة ما تسنه من قوانين تمييزية تؤثر على التزامها بحقوق الإنسان.
- يجب على الدول، بمؤسساتها وأفرادها وأجهزتها أن يعلموا علم اليقين بأن حقوق الإنسان وحدة واحدة لا يمكن تجزئتها أو تطبيق بعضها دون الآخر.
- ضرورة تعزيز الدعم والتعزيز العربي للفلسطينيين في القدس، ومساعدتهم في تجاوز العقبات المالية الباهظة التي تعرقل تمتعهم بهذا الحق.

## المصادر والمراجع

### المصادر

#### الاتفاقيات والقرارات الدولية والقوانين

- الاتفاقية الخاصة باحترام قوانين واعراف الحرب البرية- تشرين الاول 1907
- الاعلان العالمي لحقوق الإنسان، اعتمد ونشر وفقا لقرار الجمعية العامة 217 ألف (د-3) المؤرخ في 10 ديسمبر 1948
- الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين، اعتمدت بتاريخ 28 يوليو 1951 وفقا لقرار الجمعية العامة 429 (د-5) بتاريخ 14 ديسمبر 1950، تاريخ بدء النفاذ 22 ابريل 1954
- اتفاقية بشأن الاهداف والمعايير الأساسية للسياسة الاجتماعية رقم 117 في الدورة 46 لمكتب العمل الدولي بتاريخ 6 يونيو 1962، تاريخ بدء النفاذ 23 ابريل 1964
- الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع اشكال التمييز العنصري، اعتمدت وعرضت للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 2106 ألف (د-20) بتاريخ 21 ديسمبر 1965، تاريخ بدء النفاذ 4 يناير 1969
- العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، اعتمد وعرض للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 2200 ألف (د-21) بتاريخ 16 ديسمبر 1966، تاريخ بدء النفاذ 3 يناير 1976
- العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، اعتمد وعرض للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 2200 ألف (د-21) بتاريخ 16 ديسمبر 1966، تاريخ بدء النفاذ 23 مارس 1976
- اتفاقية القضاء على جميع اشكال التمييز ضد المرأة، اعتمدت وعرضت للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 34\180 بتاريخ 18 ديسمبر 1979، تاريخ بدء النفاذ 3 سبتمبر 1981
- اتفاقية حقوق الطفل، اعتمدت وعرضت للتصديق والتوقيع والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة 44\25 بتاريخ 20 نوفمبر 1989، تاريخ بدء النفاذ 2 سبتمبر 1990
- الاتفاقية الدولية لحماية حقوق جميع العمال المهاجرين وافراد أسرهم، اعتمدت بقرار الجمعية العامة 158\45 بتاريخ 18 ديسمبر 1990

- اتفاقية حقوق الاشخاص ذوي الاعاقة، اعتمدت ونشرت على الملأ وفتحت للتوقيع والتصديق والانضمام بموجب قرار الجمعية العامة رقم 61/61، بتاريخ 13 ديسمبر 2006
- الميثاق الإفريقي لحقوق ورفاهية الطفل 1990، بدأ العمل به في 29 نوفمبر 1999
- اتفاقية حماية حقوق الإنسان في نطاق مجلس اوروبا- روما في 4 نوفمبر 1950
- الميثاق الاجتماعي الاوروبي المعدل لسنة 1996، بدأ العمل به في 7 يناير 1999
- الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، سان خوسيه في 22-11-1969
- الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب، تمت اجازته من قبل مجلس الرؤساء الافارقة بدورته العادية رقم 18 في نيروبي (كينيا) يونيو 1981
- قرار مجلس الامن الدولي رقم 242 الصادر بتاريخ 1967\11\22
- قرار رقم 478 الصادر عن مجلس الامن سنة 1980
- ميثاق الأمم المتحدة الصادر عام 1945
- قرار الجمعية العامة رقم 2625\ الدورة 25 لسنة 1970 (إعلان مبادئ القانون الدولي المتعلقة بالعلاقات الودية والتعاون بين الدول وفقا لميثاق الأمم المتحدة)
- قرار التقسيم 181 الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة لسنة 1947
- مبادئ توجيهية بشأن التشريد الداخلي لسنة 1998
- مبادئ الأمم المتحدة المتعلقة بكبار السن، قرار 46\91 في 16 ديسمبر 1991
- قرار الجمعية العامة رقم 303 الخاص بالقدس، صدر بتاريخ 9 كانون الأول 1949
- الحق في مجموعة مستلزمات السكن اللائق، مفوضية الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان
- حقوق الإنسان من أجل كرامة الإنسان: وثيقة تمهيدية بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مطبوعات منظمة العفو الدولية، 2005
- الأمم المتحدة (حقوق الإنسان)، الحق في السكن اللائق، صحيفة الوقائع رقم 21
- قانون نزع الملكية البريطاني للاراضي في فلسطين، صدر في 1-8-1926

- مرسوم دستور فلسطين، المنشور في العدد 0 من قوانين فلسطين (مجموعة درايتون-الانتداب البريطاني) بتاريخ 1-22-1937، ص3303
- قانون أساس القدس عاصمة اسرائيل لسنة 1980
- قانون أساس: كرامة الإنسان وحرية لسنة 1992
- قانون الغابات. مجموعة درايتون –الانتداب البريطاني، عدد61، تاريخ النشر 22 كانون الثاني 1937، ص811
- قانون تسوية حقوق الملكية. مجموعة درايتون –الانتداب البريطاني، عدد80، تاريخ النشر 22 كانون الثاني 1937، ص971
- قانون الاراضي (استملاكها للغايات العامة) 1943
- أمر الاراضي، الشراء للاغراض العامة 1943
- كتاب القوانين، 2209، قانون دائرة أراضي اسرائيل (1960)، تعديل رقم 7، 10-8-2009، ص318
- كتاب القوانين، 2208، قانون تنظيم الاراضي-حيازة الممتلكات العامة-(1943)، تعديل رقم 3، 15-2010-2، ص346
- كتاب القوانين، 2291، قانون دائرة أراضي اسرائيل، تعديل رقم 3، 30-3-2011، ص754
- كتاب القوانين، 2286، قانون تعديل مرسوم الجمعيات التعاونية رقم 8، 30-3-2011، ص683
- كتاب القوانين، 1976، قانون دائرة أراضي اسرائيل (طرد مقتحمي الاراضي) تعديل رقم 1، 2005، ص106
- قانون التخطيط والبناء 1965
- كتاب القوانين، 312، 1960، قانون دائرة أراضي اسرائيل، ص57
- كتاب القوانين، 138، 1953، قانون كيرن كاييمت لاسرائيل، ص34
- كتاب القوانين، 37، 1950، قانون املاك الغائبين، ص86
- أوامر التخطيط والبناء (ترخيص بناء) 2016

- 155\96: Social and Economic Rights Action center (SERAC) and Center for Economic and Social Rights (CESR)/ Nigeria

## المراجع باللغة العربية

### الكتب

- أبو عرفة، خالد. 2017. المقاومة الفلسطينية للاحتلال الاسرائيلي في بيت المقدس. مركز الزيتونة للدراسات والاستشارات، بيروت
- بومر، يئيل. (2011). الحكم العسكري-الفلسطينيون في اسرائيل. قراءة في التاريخ والسياسة والمجتمع. حيفا: مدى الكرمل
- الجبوري، أحمد. (2011). القدس في العهد العثماني-دراسة سياسية-عسكرية-إدارية-اقتصادية-اجتماعية-ثقافية. ط1، دار الحامد للنشر والتوزيع، الاردن
- الدويك، موسى. (2002) "القدس والقانون الدولي". منشأة المعارف، الاسكندرية
- الرفاعي، بدر. (2010). "القدس". مجلة الفكر. الكويت، 9، (4)
- الزعبي، أمجد. (2002). هربرت صموئيل: المندوب السامي البريطاني على فلسطين وشرقي الاردن وتأسيس امارة شرقي الاردن. الاردن: مركز الكتاب الأكاديمي
- مارجلت، مائير. (2011). اسرائيل والقدس الشرقية استيلاء وتهويد، مركز القدس للحقوق الاقتصادية والاجتماعية
- نابلسي، رازي. (2017). الصهيونية والاستيطان -استراتيجيات السيطرة على الارض وانتاج المعازل، المركز الفلسطيني لأبحاث السياسات والدراسات الاستراتيجية
- هنداوي، حسام. الوضع القانوني لمدينة القدس\ دراسة تطبيقية لواقع الاحتلال الاسرائيلي في ضوء أحكام القانون الدولي، دار النهضة العربية: القاهرة

### المقالات والتقارير

- أبو عقل، راجية. (2008). التخطيط والبناء قوانين وقضايا مختارة، مركز مساواة لحقوق المواطنين العرب في اسرائيل

• أيوب، نزار. (2012). اسرائيل والقدس الشرقية، القانون أداة للطهير العرقي، ورقة عمل مقدمة إلى المؤتمر الشعبي في القدس

• أبو الحلاوة، زكي. (2019). الارض تضيق على المقدسيين بما رحبت. السكن في القدس: كابوس مؤرق وحلم صعب المنال، مقال منشور على موقع القدس

<http://www.alquds.com/articles/1553756364630547700/>

• الأمم المتحدة مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية. (2009) أزمة التخطيط في القدس الشرقية، تقرير حول ظاهرة البناء غير المرخص

• الأمم المتحدة، مكتب المفوض السامي، مفاهيم رئيسية بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية – ما هي التزامات الدول بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية؟ طالع الرابط:

<https://www.ohchr.org/AR/Issues/ESCR/Pages/WhataretheobligationsofStatesonESCR.aspx>

• بريك، نزيه. (2017). تقرير الحق بالسكن الجولان المحتل، تقرير صادر عن المرصد- المركز العربي لحقوق الإنسان في الجولان

• تماري، سليم. (2012). أم الغريب: تخطيط المدن وتطور الحيز العام في فلسطين العثمانية. مؤسسة الدراسات الفلسطينية

• جبارة، مهند. (2020). مخطط بلدية القدس لمركز المدينة في شرقي القدس. تقرير موجه لوزير شؤون القدس

• الحسان، عيد. (2012). فعالية الحقوق الأساسية في تقييد الصلاحية التقديرية للمشرع: دراسة مقارنة، مجلة دراسات-علوم الشريعة والقانون، 39، 2

• الحجار، عدنان. (2016). حق الدفاع الشرعي في القانون الدولي: حالة المقاومة الفلسطينية، مركز جيل البحث العلمي، الجزائر

• حمدان، هناء، وآخرون. (2009). القدس الشرقية: تسخير سياسات وقوانين الارض والتخطيط لتغيير طابع الحيز الفلسطيني في القدس، الائتلاف الاهلي للدفاع عن حقوق الفلسطينيين في القدس

• خضر، محمد. (2015). التنظيم الدستوري في فلسطين (دراسة تمهيدية لغايات اقتراح النصوص الناعمة للحقوق والحريات والسلطة القضائية في دستور دولة فلسطين المقبل) رام الله: المركز الفلسطيني لاستقلال المحاماة والقضاء "مساواة"

- دحلان، أحمد. (2013). الصراع الاسرائيلي الفلسطيني على المكان في مدينة القدس: دراسة جيوبوليتيكية، مجلة الجامعة الاسلامية للبحوث الإنسانية، 21، 2
- رزق الله، باسل. (2019). تفريغ المدينة، شروط الترخيص والمخططات الهيكلية كأداة لتفريغ القدس من سكانها، قضايا اسرائيلية، 75
- زعبي، همت. (2020). الفلسطينيون في اسرائيل، دليل اسرائيل 2020. مؤسسة الدراسات الفلسطينية
- شرقي القدس، تقرير صادر عن مركز المعلومات الإسرائيلي لحقوق الإنسان في الاراضي المحتلة، منشور على الموقع التالي:  
<https://www.btselem.org/arabic/jerusalem>
- الشديفات، شادي. (2017). الاعتبارات القانونية حول وضع القدس في القانون الدولي: فوضى الماضي والحاضر، الأردن: دراسات، علوم الشريعة والقانون، مجلد 44، ملحق 1
- شعبان، ابراهيم. (1996). الحق العربي في القدس، القدس – دراسات فلسطينية اسلامية ومسيحية، مركز اللقاء للدراسات الدينية والتراثية في الارض المقدسة، ط 1
- غانم، هنيذة. (2012). السياسة الحيوية للاستعمار الاستيطاني: انتاج المقدسين كمارقين، قضايا اسرائيلية، 12، (47)
- القدس تواريخ وأحداث، مقال عن مركز المعلومات الوطني الفلسطيني منشور على الرابط التالي:  
[https://info.wafa.ps/ar\\_page.aspx?id=9290](https://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=9290)
- القسيس، أمجد، والعزة، نضال. (2013). النهب الاسرائيلي للارض والنقل القسري للفلسطينيين. المركز الفلسطيني لمصادر حقوق المواطنة واللاجئين بديل
- محمد، وسام. اتفاق أوسلو اضاع القدس والقضية الفلسطينية، مقال منشور على الرابط التالي:  
<https://alquds-city.com/articles/617>
- موركا، فيلكس. الحق في السكن الملائم، الوحدة 13، عن مكتبة حقوق الإنسان. مقال منشور على الرابط التالي:  
<http://hrlibrary.umn.edu/arab/M13.pdf>
- الملتقى الفكري العربي. (2007). هدم المنازل في القدس. الائتلاف الاهلي للدفاع عن حقوق الفلسطينيين في القدس

- [illegible]

المراجع باللغة الانجليزية

- Alexy, Robert. (2014). Constitutional rights and proportionality, journal for constitutional theory and philosophy of law:  
<https://journals.openedition.org/revus/>
- Margalit, Meir. (2007). discrimination and deprivation in Jerusalem, Palestine-Israel journal, vol.14 No.1
- Marko Divc Oberg, mandatory readings for human rights
- Milhem, Feras. 2004. The origins and evolution of the Palestinian sources of law. Virige Brussels University, unpublished. Doctoral thesis
- Moller, Kai. (2012). proportionality, challenging the critics, oxford university press and New york school of law  
<https://academic.oup.com/icon/article/10/3/709/673485>
- Moller, Kai. (2013) the global model of constitutional rights, oxford scholarship online
- Scanlon, Thomas. (2019). Rights, balancing and proportionality, Harvard University  
[https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3462529](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3462529)
- The loss of homes and hope- the effects of housing demolitions and forced evictions on the right of women in east jerusalem and an assessment of the applicable legal framework. (2011). Almaqdesee for society development

المراجع باللغة العبرية

- בנייה במלכודת התכנון, מדיניות, תכנון ופיתוח בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית – עמותת במקום – מתכננים למען זכויות התכנון, 2014