



عمادة الدراسات العليا  
جامعة القدس

دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني  
مدينة دورا - حاله دراسية - محافظة الخليل

حسن عبدالله حسن البسايطه

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1439هـ - 2017 م

دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني  
مدينة دورا - حاله دراسية - محافظة الخليل

إعداد:

حسن عبدالله حسن البسايطه

بكالوريوس جغرافيا جامعة العلوم التطبيقية /اليمن

المشرف: الدكتور. فايز الفرجات

قدمت هذه الرسالة إستكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الجغرافيا  
والتخطيط الإقليمي، كلية الآداب - عمادة الدراسات العليا - جامعة القدس

1439هـ/2017 م



جامعة القدس  
عمادة الدراسات العليا  
كلية الآداب

### إجازة الرسالة

دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني  
مدينة دورا حالة دراسية - محافظة الخليل

إعداد : حسن عبدالله حسن بسايطه

الرقم الجامعي: 21411687

إشراف الدكتور : فايز الفرجات

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ: 24 /12 /2017 وأجيزت من لجنة المناقشة المكونة من التالية اسمائهم  
وتوافقهم:

.....التوقيع: 	د. فايز الفرجات	1- رئيس لجنة المناقشة
.....التوقيع: 	د.محمد الخطيب	2-ممتحناً داخلياً
.....التوقيع: 	د.علي عبد الحميد	3- ممتحناً خارجياً

القدس - فلسطين

1439هـ - 2017م

## الإهداء

الى الذين روو بدمائهم أرض فلسطين الطاهرة طلباً للحرية والكرامة

..... شهداء فلسطين

الى اللذين أحسنا تربيته وأنارا دربي بالأدب والعلم

.....أبي وأمي عليهم الرحمة

الى الذي أشدد بهم أوزري

.....أشقيائي وشقيقتي

الى رفيقتي دربي في السراء والضراء

.....زوجاتي العزيزات

إلى فلدات كبدي ودرة القلب وأمل الغد ونور الحياة

.....أبنائي

إلى كل هؤلاء أهدي جمدي المتواضع وأتمنى أن يكون فيه الخير والفائدة

## إقرار

أقر أنا مقدم هذه الرسالة، أن هذه الرسالة قدمت لجامعة القدس لنيل درجة الماجستير، وهي نتيجة أبحاثي الخاصة، بإستثناء ما تم الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة أو أي جزء منها لم يقدم لنيل أية درجة علمية عليا لأية جامعة أو معهد آخر.

التوقيع: 

الاسم: حسن عبدالله حسن البسايطه

التاريخ: 2017/12 / 24

## شكر وتقدير

الشكر لله أولاً وآخراً الذي أعانني على إتمام هذه الرسالة،  
كما أتقدم بعظيم الشكر لأستاذي ومشرفي الدكتور فايز الفرجات الذي أحاطني برعايته  
وقدم لي كل مساعدة وإرشادٍ وتوجيه، والذي ما قابلته إلا كان لي ناصحاً أميناً، وموجهاً  
قديراً.

وأتقدم أيضاً بالشكر الجزيل الى جميع أساتذتي في جامعة القدس دون إستثناء

كما أتقدم بالشكر الجزيل لسعادة القاضي موسى شكارنه رئيس هيئة تسوية الأراضي  
والمياه الفلسطينية على ما قدم لي من دعم ونصح ومساعدة.

كما أتقدم بالشكر الى زملائي في العمل سلطة الأراضي وهيئة تسوية الأراضي على ما  
قدموا لي من مساعدة ورسم وتنسيق لبعض الخرائط.

وأتقدم بشكري الى كل من ساهم ومد يد العون من أجل إنجاز هذه الرسالة

## فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	إقرار
ب	شكر وتقدير
ج	فهرس المحتويات
ط	فهرس الجداول
ي	فهرس الأشكال
ك	فهرس الخرائط
ل	فهرس الملاحق
م	الملخص
ن	Abstract
2	الفصل الأول / الإطار المنهجي للدراسة
2	مقدمة
3	1.1 مشكلة الدراسة
4	2.1 مبررات الدراسة
4	3.1 أهمية الدراسة
5	4.1 أهداف الدراسة
6	5.1 فرضيات الدراسة
6	6.1 أسئلة الدراسة
7	7.1 خطة ومنهجية الدراسة

7	1.7.1 أدوات الدراسة
8	2.7.1 مصادر الدراسة
8	8.1 حدود الدراسة
8	1.8.1 الحدود المكانية
9	2.8.1 الحدود الزمانية
9	9.1 هيكلية الدراسة
11	10.1 مفاهيم ومصطلحات الدراسة
18	<b>الفصل الثاني: تسوية الأراضي و التخطيط المكاني</b>
18	1.2.1 تسوية الأراضي مفهوم وإجراءات وأهمية
18	1.1.2 مفهوم تسوية الأراضي
19	2.1.2 أهمية تسوية الاراضي
19	3.1.2 إجراءات تسوية الأراضي
22	4.1.2 الوثائق المطلوبة من ملاكي الأراضي
22	5.1.2 جداول الإدعاءات والحقوق
25	2.3 التخطيط المكاني
26	1.2.2 مكونات التخطيط المكاني
27	2.2.2 مبررات التخطيط المكاني
27	2.2.2 أهداف التخطيط المكاني
32	3.2 التخطيط الإقليمي
32	1.3.2 مفهوم التخطيط الإقليمي
32	2.3.2 مستويات التخطيط الإقليمي

33	4.2 المخطط الهيكلي
33	1.4.2 مفهوم المخطط الهيكلي
33	2.4.2 لمحة تاريخية عن التخطيط الهيكلي في فلسطين
34	1.2.4.2 فترة العهد العثماني
34	2.2.4.2 فترة الإنتداب البريطاني
34	3.2.4.2 فتره الحكم الأردني
35	4.2.4.2 فترة الإحتلال الإسرائيلي
36	1.4.2.4.2 أجهزة التخطيط إبان فترة الإحتلال الإسرائيلي
37	2.4.2.4.2 تحليل لخارطة الضفة الغربية
42	5.2.4.2 فترة السلطة الوطنية الفلسطينية
42	1.5.2.4.2 تحديات في فترة السلطة الفلسطينية
45	5.2 تجارب ودراسات سابقة
46	1.5.2 التجربة المصرية
46	1.1.5.2 تجربة محافظة القيلوبية
46	2.1.5.2 تجربة مدينة أسيوط
47	2.5.2 ندوة تدريبية في تركيا
48	3.5.2 التجارب المحلية
48	1.3.5.2 تجربة مدينة رام الله
48	1.1.3.5.2 أهداف مخطط التوسعة الجديدة بلدية رام الله
48	2.1.3.5.2 نتائج التجربة
49	2.3.5.2 تجربة بلدية حلحول
59	6.2 ورشات عمل في وزارة الحكم المحلي

61	<b>الفصل الثالث: خلفية تاريخية عن ملكية الأراضي في فلسطين</b>
61	1.3 تمهيد
64	2.3 التطور التاريخي لمكليات الأراضي في فلسطين
64	1.2.3 ملكية الأراضي في العهد العثماني
74	2.2.3 ملكية الأراضي زمن الإنتداب البريطاني
75	1.2.2.3 القوانين الصادرة عن الحكومة البريطانية بشأن الأراضي في فلسطين
91	3.2.3 ملكية الأراضي في العهد الأردني
92	4.2.3 ملكية الأراضي في ظل الاحتلال الإسرائيلي
93	1.4.2.3 آلية الإستيلاء على الأرض
94	2.4.2.3 سياسة المصادرة للأراضي
95	3.4.2.3 تشجيع هجرة المستعمرات
97	3.3 التجربة الفلسطينية الحديثة في تسوية الأراضي
66	1.3.3 تمهيد
98	2.3.3 تسوية الأراضي الفلسطينية
99	3.3.3 إنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه
105	4.3.3 أوامر وإعلانات التسوية الصادرة عن هيئة التسوية
110	<b>الفصل الرابع: مدينة دورا كحالة دراسية</b>
111	1.4 نبذة تاريخية
112	2.4 الموقع والتضاريس
113	1.2.4 الموقع
115	2.2.4 التضاريس
117	3.4 الخصائص الإجتماعية والديمغرافية لمدينة دورا

117	1.3.4 تقسيمات العشائر في مدينة دورا
118	2.3.4 التركيب العمري للسكان
120	3.3.4 حجم الأسرة وعدد أفرادها في مدينة دورا
121	4.3.4 حجم الأسرة وعددها في باقي التجمعات السكانية التابعة لمدينة دورا
122	5.3.4 الحالة الزوجية
123	4.4 الخصائص الإقتصادية
123	1.4.4 العمالة
125	<b>الفصل الخامس: تجربة مدينة دورا في التسوية والتخطيط</b>
126	1.5 مساحة وتقسيمات أراضي دورا
125	1.1.5 تقسيم أراضي دورا
126	2.1.5 مساحة أراضي دورا
133	2.5 التطور العمراني في مدينة دورا
134	3.5 المخططات الهيكلية وتنظيم مدينة دورا
134	1.3.5 المخططات الهيكلية لمدينة دورا
138	2.3.5 المخططات الهيكلية للمراكز الحضرية في إقليم دورا
139	4.5 إستعمالات الأراضي في مدينة دورا
141	5.5 دور تسوية الأراضي في التخطيط
147	1.5.5 مبررات تصحيح أشكال القطع
148	2.5.5 تجربة دورا للتخطيط أثناء أعمال التسوية

154	الفصل السادس: نتائج الدراسة وتوصياتها
155	1.6 نتائج الدراسة
155	1.1.6 نتائج تتعلق بمنطقة الدراسة
155	2.1.6 نتائج عامة
157	2.6 التوصيات
157	1.2.6 توصيات تتعلق بمنطقة الدراسة
158	2.2.6 توصيات عامة
160	3.6 قائمة المصادر والمراجع
167	4.6 ملاحق الدراسة

## فهرس الجداول

رقم الصفحة	موضوع الجدول	رقم الجدول
86	أسماء المواقع التي خضعت لأعمال التسوية	1.3
87	المناطق التي تم تسويتها في العام 1938	2.3
88	المناطق التي تم تسويتها بين العامين 1928-1935	3.3
89	تكاليف أعمال التسوية من العام 1928-1933	4.3
100	أسماء المواقع التي وقعت إتفاقية تعاون مع هيئة التسوية	5.3
105	أسماء المواقع المعلنة للتسوية حديثاً	6.3
106	أسماء المواقع التي صدر فيه أمر تسوية حديثاً	7.3
107	المساحة المسواة حديثاً	8.3
116	جدول أسماء الأودية الواقعة ضمن أراضي دورا	1.4
117	جدول تقسيم العائلات حسب الأرباع	2.4
118	تطور عدد السكان في إقليم دورا	3.4
120	التركيبة العمرية لسكان مدينة دورا	4.4
121	جدول يظهر حجم الأسره في مدينة دورا	5.4
122	جدول يظهر حجم الأسرة لباقي قرى دورا	6.4
123	عدد المتزوجين في مدينة دورا حسب الفئة العمرية	7.4
124	جدول توزيع القوى العاملة حسب القطاعات	8.4
129	أرقام وأسماء الأحواض لأراضي دورا	1.5
132	أسماء ومساحة الأحواض التي أحتلت عام 1948	2.5

## فهرس الإشكال

رقم الشكل	موضوع الشكل	رقم الصفحة
1.2	شكل تقسيم أحواض منطقة تسوية	21
2.2	شكل الميدان الرئيسي بعد عملية إعادة التخطيط	50
3.2	شكل لحديقه عامه بعد إعادة عمليه التخطيط	51
4.2	شكل لمنطقة قبل إعادة التقسيم	52
5.2	شكل لمنطقه بعد إعادة التقسيم	53
6.2	شكل يبين قطع الأراضي التي يجب تعويض مالكيها	55
7.2	شكل تخطيط لمنطقة قبل عملية المسح	57
8.2	شكل تخطيط لمنطقة بعد عمليات المسح	58
1.3	صورة سند تسجيل عثماني	65
2.3	توزيع نقاط المساحة الجيوديسية في فلسطين	80
3.3	شكل يوضح نقاط إرتباط الشبكة الفلسطينية مع الشبكة السورية	82
1.4	شكل يبين الإمدادات والإنحدارات في أراضي دورا	115
1.5	تقسيم أحواض في الولايات المتحدة	142
2.5	شكل حوض تسوية أردنية حوض الدوجانية	145
3.5	شكل لقطعة أرض مقترح تعديل حدودها	146
6.5	شكل حوض جرى تقسيمه بشكل منتظم قبل التسوية	152
5.5	شكل لحوض نظم بعد المخطط الهيكلي خارج حدود ابلدية دورا	150
4.5	شكل يوضح تقسيم القطع بشكل هندسي داخل حدود بلدية دورا	153

## فهرس الخرائط

رقم الصفحة	موضوع الخارطة	رقم الخريطة
9	خارطة منطقة الدراسة	1.1
31	خارطة المخطط المكاني لحماية الموارد الطبيعية	1.2
40	خارطة توزيع المستعمرات في أراضي الضفة الغربية ومناطق الصلاحيات وفق إتفاقية اسلو الدولية	2.2
85	خارطةالأراضي التي يملكها اليهود في فلسطين قبل سنة 1947	1.3
98	خارطة تبين الأحواض المسواة في فلسطين قبل الإحتلال	2.3
108	خارطة المواقع التي تم تسويتها حديثاً	3.3
109	خارطة تبين إجراءات التسوية حديثاً	4.3
112	موقع دورا القديم في الجزء المسمى أدوميا	1.4
114	موقع دورا والقرى المجاورة	2.4
128	خارطة الأحواض الطبيعية لمنطقة دورا	1.5
135	خارطة المخطط الهيكلي لمدينة دورا سنة1974م	2.5
136	خارطة المخطط الهيكلي لمدينة دورا سنة1992م	3.5
138	خارطة المخطط الهيكلي لمدينة دورا سنة2003م	4.5

## فهرس الملاحق

رقم الصفحة	اسم الملحق	رقم الملحق
167	صورة عن أمر تسوية في منطقة الدراسة	1.2
168	صورة عن إعلان تسوية في منطقة الدراسة	2.2
169	صورة عن رد مأمور التسوية بصحة التعليق	3.2
170	صورة عن صفحة تسجيل لغرض الضريبة وقع عليها بيوعات	1.3
171	صورة نموذج دفع الضريبة في العهد البريطاني	2.3
172	نموذج إشعار دفع الضريبة	3.3
173	صحيفة صادرة وفق نظام التسوية	4.3
174	صورة حوض تسوية أردنية	5.3
175	شهادة تسجيل وفق النظام القديم زمن الإنتداب البريطاني	6.3
176	صوره عن مخطط تسجيل نظام قديم	7.3
177	قرار إنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه	8.3
178	صورة إتفاقية تعاون بين الهيئة والهيئات المحلية	9.3
179	وثيقة قسمة أراضي دورا في العهد العثماني	1.5
180	صورة لحوض المرافق العامة	2.5

## المخلص:

تناولت هذه الدراسة دور تسوية الأراضي في عمليات التخطيط المكاني، حيث تم التركيز على مدينة دورا في محافظة الخليل كحالة دراسية.

تهدف هذه الدراسة الى الوقوف على أهمية تسوية الأراضي ودورها في التخطيط المكاني في جميع المجالات العمرانية والإقتصادية والإجتماعية والبيئية. حيث أثبتت الدراسة أنه وبالرغم من إعاقة الإحتلال لعمليات تسوية الأراضي لسنوات طويلة، وما زال عائقاً رئيسياً أمام عمليات التخطيط المكاني للأراضي الفلسطينية إلا أن هناك جهوداً فلسطينية حثيثة تبذل من أجل إحتواء التجاوزات المختلفة في المجالات التنظيمية وتعمل على تصحيح الأخطاء التاريخية لإستخدامات الأراضي والتي تتعارض مع التخطيط المكاني السليم.

وقد ركزت الدراسة على مدينة دورا وتجربتها في تسوية الأراضي، حيث تناولت الدراسة أنماط إستخدام الأراضي في المدينة والمراحل التي مرت بها والمشاكل التي عاصرتها من النواحي التخطيطية والبيئية والعمرانية والإجتماعية، وقد توصلت الدراسة أنه بالتخطيط السليم وتبني سياسات تنمية على المستوى المحلي والإقليمي ومتابعة تنفيذ الخطط ومراقبة النتائج كفيلة بالخروج من المأزق الحالي وترى الدراسة أن عملية التحضر السريع وما نتج عنه من تنمية سلبية ومشاكل بيئية وإجتماعية وخدماتية بسبب غياب تسوية الأراضي لعقود طويلة، أنه يمكن الحد من هذه التحديات من خلال إجراء تسوية الأراضي التي تقوم بها هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية.

# The Role of land Settlement In Spatial Planning / Dura City Case study /Hebron Governorate.

Prepared by: Hassan Abdallah Bassaytah

Supervised by:Fayez Al Farajat

## **Abstract**

This study was conducted concerning the role of land settlement in the spatial planning operations, with special focus on Dura city in the Hebron Governorate.

The study aims at clarifying the importance of land settlement and its role in spatial planning from all aspects, developmental, economic, societal, and ecological. The study proves that despite the obstacles put forth by the Israeli occupation, hindering the land settlement activities for years, and still hindering spatial planning activities, considerable Palestinian efforts are being made to contain the various violations in regulatory fields, and correct the historical errors concerning land use which contradict sound spatial planning.

The study concentrated on the city of Dura with its land settlement experience, studying the land usage patterns in the city, the various stages it went through, and the arising problems on the ecological, societal, and developmental levels. The study found that sound planning and the adoption of developmental policies on the local and regional levels, following up on the implementation of those plans, and monitoring the results, is sufficient for an exit from the current situation. The study also found that the process of rapid urbanization, with the ensuing negative development, environmental, societal, and services problems due to the absence of land settlement, could be curbed through correcting the planning processes based on land settlement activities carried out by the Land & Water Settlement Commission.

## الفصل الأول

### الإطار المنهجي للدراسة

- 1.1- مشكلة الدراسة
- 2.1- مبررات الدراسة
- 3.1- أهمية الدراسة
- 4.1- أهداف الدراسة
- 5.1- فرضيات الدراسة
- 6.1- أسئلة الدراسة
- 7.1- خطة ومنهجية الدراسة
  - 1.7.1- أدوات الدراسة
  - 2.7.1- مصادر المعلومات
- 8.1- حدود الدراسة
  - 1.8.1 - الحدود المكانية
  - 2.8.1 - الحدود الزمانية
- 9.1 - هيكلية الدراسة
- 10.1 مفاهيم ومصطلحات الدراسة

### الإطار المنهجي للدراسة:

#### المقدمة

الأرض هي من أهم الموارد الطبيعية التي تمتلكها الدولة لذا فإن معظم دول العالم تسعى إلى استخدام الأمتل للأرض باعتبارها المحور الأساسي للتنمية السياسية والإقتصادية والإجتماعية وبنفس الوقت فإن معظم الدول تعي خطورة الإستخدام العشوائي للأرض وما يسببه من عرقلة لعجلة التنمية وعدم تحقيق العدالة الإجتماعية بين أفراد المجتمع وبالتالي إضعاف دور المؤسسات الخدمائية وعجزها عن القيام بالأدوار المنوطة بها ، ولهذه الأسباب مجتمعة فإن معظم الدول سواء المتقدمة أوالسائرة في طريق النمو قد أخذت تعتمد على التخطيط السليم بكافة أنواعه ومستوياته من أجل الوصول الى إستخدام أمتل للأرض والذي أولى خطواته عمليات تسوية الأراضي وتحديد الملكيات، باعتبار أن تسوية الأراضي هي الركيزة الأساسية لأعداد المخططات بكافة أنواعها.

وتكتسب تسوية الأراضي في فلسطين إهتمام كبير كسائر الدول الأخرى وذلك للوصول للأستخدام الأمتل والرشيد للأراضي، وهي تحاول بشكل جاد إتمام عمليات تسوية الأراضي.إلا أن وقوع فلسطين تحت الأحتلال منذ عام 1967 م قد أوقف أعمال تسوية الأراضي من قبل سلطات الأحتلال، فلم تخضع غالبية الأراضي الفلسطينية للتسوية وهدف الأحتلال من ذلك الإجراء هو تسهيل عملية السيطرة على الأراضي ومصادرتها وبناء المستعمرات.

ولعل السيادة التي مُنحت للفلسطينيين على أجزاء من الضفة الغربية وفق إتفاقية أوسلوعام 1993م قد حثهم على إجراء التخطيط الأمتل للأراضي التي تحت سيطرتهم، ولعل محدودية الأرض التي شملتها

أعمال التسوية في فلسطين كان لها الدور الأبرز في إعاقة التخطيط بل من الأسباب الرئيسية الكبرى التي تحد من الاستفادة من هذا المورد الرئيسي.

لا شك أن وضوح ملكيات الأراضي له التأثير الكبير على عمليات التخطيط، وخاصة في التخطيط المكاني الذي هو الأساس في تحديد إستخدامات الأراضي، وهو الناظم لجميع الأنشطة علنا للأرض، ولكي يتم ذلك بسهولة لا بد أن ندرك أن وضوح ملكيات الأراضي من أهم أسباب نجاح تلك المخططات.

إن أي مخطط مكاني (هيكلي، عمراني، حضري، إقليمي) يتم على ملكيات واضحة وصحيحة مصيره النجاح، كون تلك الملكيات تؤخذ بالإعتبار أثناء عمليات التخطيط، وأن المخططات التي تتم دون تحديد وتنظيم للملكيات تواجه تحديات كبيرة، وقد لاقى بعضها صعوبة بل إستحالة في تطبيقه سواء بشكل كلي أو جزئي.

## 1.1 مشكله الدراسة

لعل عدم إجراء أعمال التسوية على معظم أراضي الضفة الغربية وعدم إكتمالها في العديد من المناطق كان وما يزال أحد العوامل التي تعيق أعمال التخطيط والتنمية. بل أن غياب أعمال التسوية في تلك المناطق سهل ويسهل إجراءات الإحتلال من مصادرة الأراضي وبناء المستعمرات وشق الطرق الإلتفافية التي تربط بين هذه المستعمرات.

كما أن المتتبع لعمليات تسجيل وإفراز قطع الأراضي في فلسطين يجد أنها لم تكن منظمة ومعدة بشكل يمكن أن تشكل أساساً لإعادة تنظيم وتخطيط إقليمي ومحلي شامل، حيث أن تثبيت ملكية الأراضي وتقسيم أشكال الأحواض والقطع قد تأثرت بعدة عوامل أظهرته بهذا الشكل. كما أن المراحل التي مرت بها ملكيات الأراضي الفلسطينية إبتداء من العهد العثماني مروراً بالإنتداب البريطاني وما رافقه من مخططات إقليمية، وصولاً إلى قدوم السلطة الفلسطينية إنعكست سلباً على

عمليات التخطيط سواء كان ذلك في المخططات الهيكلية للهيئات المحلية أو مخططات إستخدامات الأراضي.

## 2.1 مبررات الدراسة

- 1- الحاجة الملحة لإدارةٍ سليمةٍ لقطاع الأراضي، وخاصة أن هذا القطاع الحيوي يعاني من السيطرة والمصادرة من قبل الإحتلال.
- 2- تعزيز الإطار المؤسسي الناظم لعمليات التسجيل والتسوية لقطاع الأراضي.
- 3- ندرة الدراسات التي تعالج موضوع تسوية الأراضي حسب علم الباحث في الضفة الغربية.
- 4- تسهيل عملية التخطيط المكاني (هيكلي، عمراني) في مدينة دورا والقرى التابعة لها.
- 5- تعتبر هذه الدراسة الأولى على مستوى مدينة دورا ويمكن إعتبارها قاعدة أساس للدراسات والبحوث في هذا الموضوع.

## 3.1 أهمية الدراسة

يكتسب موضوع تسوية الأراضي أهمية خاصة في أعمال التخطيط والتنظيم، فغياب تسوية الأراضي يضعف من القدرة في السيطرة على الأرض، وذلك لعدم توفر المعلومات اللازمة عن ملكية الأرض، وبالتالي عدم القدرة على إنتاج الخرائط اللازمة لعمليات التخطيط المكاني الصحيح.

ومن هنا تبرز أهمية الدراسة فيأنها:

- 1- تسلط الدراسة الضوء على أهمية تسوية الأراضي بشكل عام.
- 2- تبين الدراسة صعوبة عمليات التخطيط في ظل غياب تسوية الأراضي.

3- تبيين الدراسة وقوع عدة تسجيلات في فلسطين مما يجعل الأمر أكثر إلحاحاً لعملية تسوية الأراضي.

4- غياب تسوية الأراضي زاد العجز المالي للدولة والبلديات وذلك لعدم قدرتها على بسط سلطتها المالية المتمثلة بالضرائب ورسوم إنتقال الملكية الأمر الذي من شأنه الإسهام في عرقلة التنمية وتطوير المدن الفلسطينية.

5- تسوية الأراضي تسهل وتنظم عملية الإستثمار الخارجي والداخلي.

6- إن سبب معظم قضايا الأراضي المنظورة أمام المحاكم الفلسطينية هو عدم وضوح تسجيل الأراضي.

#### 4.1 أهداف الدراسة

في ضوء الأهمية المشار إليها فإن الدراسة تسعى لتحقيق الأهداف التالية:

1- إبراز أهمية تسوية الأراضي فيعمليات التخطيط المكاني وعمليات إعداد المخططات الهيكلية والتنظيمية للتجمعات السكانية.

2- معرفة التسجيل الأنسب للحيازات العقارية، مع إظهار قصور التسجيل القديم وعدم ملائمتة لعمليات التخطيط المختلفة سواء الإقليمية أوالمحلية.

3- تهدف الدراسة ومن خلال الملخص التاريخي لأنواع التسجيلات في فلسطين، بيان مشكلة كل تسجيل، وكذلك المعوقات التي واجهت وما زالت تواجه عملية التسوية.

4- إظهار مشاكل الأحواض التي تم تسويتها في شمال الضفة الغربية ووضع الحلول المناسبة لتلك المشاكل.

5- تحسين مستوى التنمية الحضرية والإقليمية وأداء فعال للبلديات والمدن إقتصادياً وإجتماعياً وبيئياً وعمرانياً بما يحقق الإزدهار وجودة الحياة.

6- التكامل المكاني والقطاعي والتنمية المستدامة بين المدن والأقاليم.

### 5.1 فرضيات الدراسة

تستند الدراسة للفرضيات التالية:

- 1- لا توجد علاقة بين غياب تسوية الأراضي والنمو الحضري في فلسطين.
- 2- لا توجد علاقة بين غياب تسوية الأراضي وتحديد إستخدامات الأراضي في فلسطين.
- 3- لا توجد علاقة بين عمليات تسوية الأراضي والتنمية الاقتصادية.
- 4- لا توجد علاقة بين عملية تسجيل الأراضي وتسويتها ومساحة الأراضي الخاضعة لنظام الضرائب.
- 5- لا توجد علاقة بين عملية تسجيل الأراضي وتسويتها وبين النزاعات والخلافات بين المالكين على الحدود والملكية في فلسطين.
- 6- لا توجد علاقة بين غياب عمليات تسوية الأراضي وتثبيت حق التصرف أو حق المنفعة.

### 6.1 أسئلة الدراسة

- 1- ما أهمية تسجيل الأراضي في التخطيط المكاني؟
- 2- ما أهمية تسوية الأراضي في تطوير وتنمية المدن الفلسطينية؟
- 3- ما هي أهمية عملية تسوية الأراضي في توضيح وتسهيل معرفة الحيازات العقارية للسكان؟
- 4- هل تسوية الأراضي ستزيد من مساحة الأراضي الخاضعة لنظام الضرائب؟
- 5- هل عملية تسجيل الأراضي وتسويتها تحد من النزاعات والخلافات على الحدود والملكية؟

## 7.1 خطة ومنهجية الدراسة

المنهج هم عبارة عن مجموعة منظمة من العمليات لبلوغ هدف ما (أنجريس، مورس 2004، ص98)، ويسعى الباحث إتباعها في إطار الإلتزام بتطبيق قواعد معينة (السيد، أحمد؛ مصطفى، عمر، 2002، ص166) وبما أن الباحث يسعى الى جمع المعلومات وتفسير دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني فإن هذه الدراسة تندرج ضمن البحوث الوصفية.

لذا فقد تم إعتداد عدة أساليب لتحقيق هذه الدراسة حيث تم الإعتداد على:

1- المنهج الوصفي: والذي يهتم بتصوير الواقع والأحداث كما أنه يهتم في مجال تسوية الأراضي بوصف دورها في التخطيط المكاني.

2- المنهج التاريخي: وذلك من خلال شرح الأحداث والوقائع التاريخية التي مرت بها ملكيات الاراضي في فلسطين.

لذا فإن التحليل الوصفي التاريخي الذي إعتد عليه الباحث في دراسة المشكلة، من حيث المقارنة بين أنماط إستخدامات الأراضي وتسويتها في منطقة دورا، في الفترات الزمنية المختلفة، وخاصة أن هذه المشكلة ناشئة منذ العهد العثماني وحتى اليوم، يسعى الى توضيح دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني في إطار التطور الإقتصادي والأجتماعي والسياسي.

### 1.7.1 أدوات الدراسة:

1- المجموعة البؤرية (Focas Group): قام الباحث بتشكيل مجموعة بؤرية للبحث بالمشاركة من خلال تسجيل جميع إجاباتهم وهذا النوع هو أحد أشكال البحث بالمشاركة الذي أعتده الباحث في هذه الدراسة.

- 2- المقابلات الشخصية مع ذوي الاختصاص والخبرة في مجال التسوية والتخطيط.
- 3- العمل الميداني لجمع البيانات والمعلومات في منطقة الدراسة: حيث تم الاستعانة بمخططات التسوية ومخططات الإفراز ومخططات التسوية الإردنية غير المنتهية والمخططات الهيكلية والصور الجوية وصور الأقمار الصناعية.
- 4- حضور الندوات وورش العمل والإجتماعات المتعلقة بالموضوع.

### 2.7.1 مصادر المعلومات:

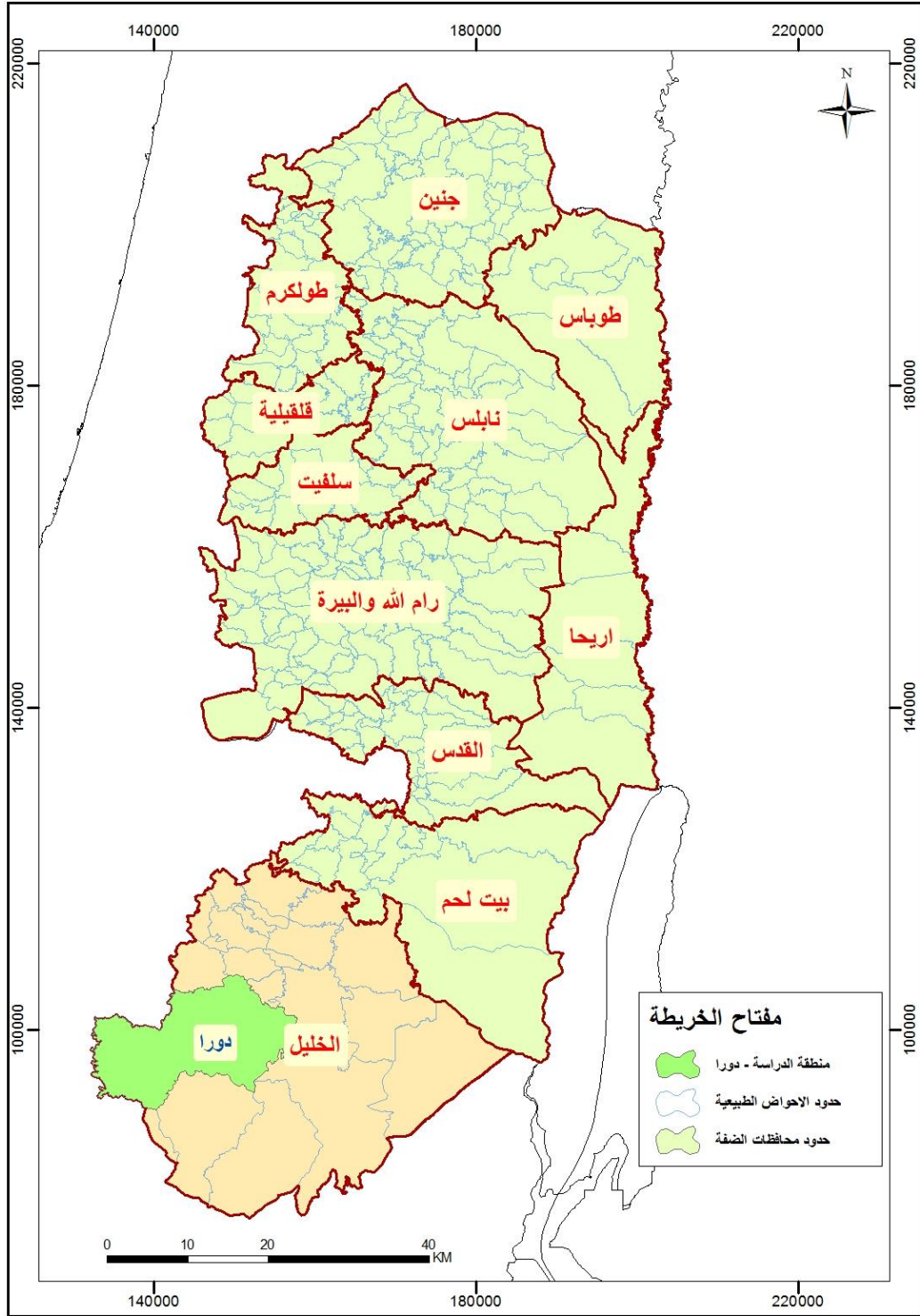
- 1- المراجع المكتبية: البحث في الكتب والمراجع العربية والأجنبية المتخصصة والدوريات والرسائل العلمية ذات العلاقة بالموضوع.
- 2- المراجع المؤسسية: البلديات والمجالس القروية ومجالس الخدمات المشتركة والوزارات وجهاز الإحصاء المركزي وكافة الدوائر المعنية بالتخطيط.
- 3- المراجع الإلكترونية: حيث يتوفر العديد من المواقع التي تعنى بالتخطيط المكاني.

## 8.1 حدود الدراسة

### 1.8.1 الحدود المكانية:

تشمل هذه الدراسة مدينة دورا وقراها والخرب التابعة لها، وهي تقع ضمن محافظة الخليل جنوب الضفة الغربية، كما هو مشار في الخارطة رقم (1.1) حيث أن كافة قرى وخرب دورا تتبع لمدينة دورا من حيث ملكية الأراضي، وكذلك العشائر والعائلات، والتي هي بالأساس قد إنتشرت من منطقه دورا، وستشمل الدراسة ما مساحتة 155 ألف دنم، وهي الحدود الطبيعية لمدينة دورا، باستثناء الجزء الواقع داخل الخط الأخضر، والذي تم إحتلاله من قبل إسرائيل عام 1948. (حسابات الباحث)

خارطه رقم 1.1 تبين منطقة الدراسة الواقعة في محافظة الخليل



المصدر: من إعداد الباحث

## 2.8.1 الحدود الزمانية:

تم إجراء هذه الدراسة في الفترة بين 2016/9/1-2017/9/1

## 9.1 هيكلية الدراسة

جاءت هيكلية الدراسة في ستة فصول على النحو التالي.

### 1 - الفصل الأول: الإطار المنهجي للدراسة ويشمل:

المقدمة، المبررات، أهمية الدراسة، مشكلة الدراسة، أهداف الدراسة، فرضيات الدراسة، حدود الدراسة، وهيكلية الدراسة.

### 2 - الفصل الثاني: الإطار النظري والعام للدراسة، تسوية الأراضي والتخطيط المكاني ويشمل مفهوم

تسوية الأراضي وأهميتها وإجراءاتها، كما يشمل مفهوم التخطيط المكاني، التخطيط الأقليمي، التخطيط الهيكلي.

### 3- الفصل الثالث: ملكية الأراضي في العهد العثماني، ملكية الأراضي زمن الانتداب البريطاني،

القوانين الصادرة عن الحكومة البريطانية بشأن الأراضي في فلسطين، ملكية الأراضي في العهد الأردني، و ملكية الأراضي في ظل الإحتلال الاسرائيلي، آلية الإستيلاء على الأرض، سياسة مصادرة الأراضي وتشجيع الهجرة للمستعمرات، كما شمل التجربة الفلسطينية الحديثة في تسوية الأراضي.

### 4- الفصل الرابع: مدينة دورا كحالة دراسية ويشمل:

الخصائص الجغرافية لمدينة دورا وتقسيمات العشائر في منطقة الدراسة وكذلك الخصائص السكانية والخصائص الزوجية والاقتصادية والتعليمية.

### 4- الفصل الخامس: ويشمل تجربة مدينة دورا في التخطيط وتسوية الأراضي.

### 5 - الفصل السادس: النتائج والتوصيات كما يشمل توصيات خاصة بمنطقة الدراسة.

## 10.1 مفاهيم ومصطلحات الدراسة

في هذه الرسالة تم استخدام مفاهيم ومصطلحات لا بد من تعريفها مسبقاً، وتشمل التالية:

**التسوية :** هي تلك العملية التي تقوم على تسوية جميع الخلافات والمسائل المتعلقة بأي حق من حقوق التصرف أو المنفعة أو لملكية، أو أية حقوق متعلقة بالأراضي وقابل للتسجيل، وذلك من خلال مسح الأراضي وتثبيت حدودها بموجب مخططات مساحية في منطقة معينة تسمى منطقة التسوية، يعلن عنها في الجريدة الرسمية وفق إجراءات قانونية، وتحدد من خلال عمليات المسح أسماء المالكين وتسجل وفق الأسس القانونية، ويصدر عن هذه العملية سند تسجيل للعقار يسجل في صحائف نهائية لدى دائرة تسجيل الأراضي، ويعتبر ذلك السند وثيقة قطعية على الملكيه ستناداً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952. (مادة 2، قانون تسوية الأراضي والمياه)

**التخطيط المكاني:** يشير إلى الأساليب المستخدمة من قبل القطاع العام في التأثير على توزيع السكان والأنشطة في الفضاءات بمقاييس متعددة. وهو يشمل جميع مستويات التخطيط لإستخدام الأراضي بما في ذلك التخطيط الحضري، والتخطيط الإقليمي، والتخطيط الهيكلي، والخطط المكانية الوطنية.

وأهم هذه التعريفات ما ورد في ميثاق المجلس الإقليمي الأوروبي للتخطيط المكاني الذي عقد في 1983 من قبل المؤتمر الأوروبي للوزراء المسؤولين التخطيط الإقليمي (CEMAT) حيث تم تعريفه بأنه التعبير الجغرافي عن السياسات الإقتصادية والإجتماعية والثقافية والبيئية للمجتمع، وهو في نفس الوقت ضوابط علمية، وأسلوب إدارة سياسة شاملة ومتعددة الأختصاصات موجهة نحو تنمية إقليمية متوازنة وتنظيم الفضاءات وفقاً لإستراتيجية متكاملة.(طلبة، السيد؛ المرسي،محمد؛ أمجد، محمود،2015).

**التخطيط الإقليمي:** دراسة الموارد الطبيعية والبشرية سواء المستغلة منها أو غير المستغلة في رقعة جغرافية محدودة (الإقليم) لمعرفة إمكاناتها ومواردها وإستغلالها خلال فترة زمنية معينة لتحقيق أهداف محدودة من شأنها النهوض بهذه الرقعة من الأرض (الإقليم) وإنعاشها. (الوكيل، شفيق، 2006).

**التخطيط الحضري:** هو التخصص الذي يعنى بكافة مناحي المنطقة الحضرية ويشمل تخصصات متعددة مثل الإدارة والسياسة والقانون والإقتصاد وعلم الإجتماع والهندسة والبيئة وغيرها والبعض يعتبر أن التخطيط الإقليمي مشابه للتخطيط الحضري إلا أن التخطيط الإقليمي يشمل مساحة أوسع ويهدف التخطيط الحضري الى تقييم الحياة العمرانية والريفية وإيجاد حلول هندسية للمشاكل العمرانية مثل التضخم السكاني، العشوائيات، أزمات المرور، تنظيم الحركة بين السكان والخدمات.

**التخطيط العمراني:** هو أداة ووسيلة لتحقيق مصالح عامة، بحيث يشمل كافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى مستقبلية تتعلق بتوزيع الأنشطة واستعمالات الأراضي في المكان المناسب. وبما يحقق التوازن بين إحتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب، من ناحية، وبين إحتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد، من ناحية أخرى، وهو ما يعرف بالتنمية المستدامة.

(عبد الحميد، علي، 2010)

**البلدية:** وحده الحكم المحلي في نطاق جغرافي وإداري معين. (بسايطه، نايف، 2007)

**المدينة:** هي التجمع السكاني الذي لا يقوم معظم سكانه بالأعمال الزراعة ولا يقل عدد سكانها عن (5000) نسمة ويعمل معظم سكانها ضمن حدودها (إشته، محمد؛ حباس، أسامة، 2004)

**المشاع:** هي الملكية التي تكون فيها الأرض (المال) مملوكة لعدة أشخاص دون أن تكون حصّتهم مفروزة، وإنما تتحدد الحصّة في الحقّ ذاته إمّا رمزياً وإمّا بصورة حسابيّة. ومن ثمّ فإنّ الشيء محلّ الملكية الشائعة يظلّ غير منقسم، في حين أن حقّ الملكية ذاته هو الذي يقسم بين المالكين على الشيوع بحيث يكون لكلّ منهم نصيب معيّن فيه كالربع أو النصف. وينشأ الشيوع إما بالتصرّف القانونيّ

كالعقد، وإما بالواقعة القانونية كالميراث الذي يعدّ أكثر أسباب الشيوخ وقوعاً. ويحدّد القانون كيفية إدارة المال الشائع وإستعماله وحقّ التصرف فيه.

انقضاء الشيوخ: ويكون بطريقتين:

1- إجتماع الحصص في يد شخص واحد: ويتمّ ذلك إما بالتصرّف القانوني، كالعقد الذي يشتري بموجبه أحد الشركاء حصص الآخرين،

2- بالواقعة القانونية، كأن يرث أحد الشركاء حصص الآخرين.

**القسمة:** يحقّ لكلّ شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع، وهذا الحقّ متعلق بالنظام العامّ، فلا يجوز التنازل عنه، ولكن قد يرد على هذا الحقّ بعض القيود القانونية أو الاتفاقية، وقد يكون الشريك في بعض الحالات مجبراً على البقاء في الشيوخ وتتمّ القسمة إما بالتراضي وإما بالتقاضي، فهي على نوعين: القسمة الرضائية والقسمة القضائية، ولكلّ منهما شرائطها القانونية.

**الحائط المشترك:** ويقصد بذلك الحائط الفاصل بين ملكين متلاصقين، وتكون ملكيته مشترك.

**الجيوديسيا:** علم المساحة الأرضية (علم دراسة شكل الأرض) الذي يتعامل مع مساحات كبير بحيث يلزم ضرورة أخذ كروية الارض في الحسبان وتعتبر المساحة الجيوديسية هي أدق أنواع المساحات وغرضها الرئيسي تثبيت نقطة على سطح الأرض بأدق الحسابات تكون معلومة الإحداثيات. (داوود، جمعة، 2010)

**الاسقاط الكاسيني:** الإسقاط بشكل عام طريقة تستخدم في علم رسم الخرائط من أجل التغلب على السطح الكروي أو المنحني ليظهر على إعتبار أنه مستوي تحسب قيم تلك المواقع عن المستوى المرجع المعتمد في ذلك الاسقاط. (داوود، جمعة، 2010)

**مرجع كلارك:** هو الشكل المقترح من قبل هذا المرجع لسطح الأرض والذي من خلاله تم إحتساب

الاحداثيات على سطح لكرة الأرضية بما فيها الإرتفاعات عن سطح البحر. (داوود، جمعة، 2010)

**كيبوتس:** تجمع سكني تعاوني تضم جماعة من المزارعين أو العمال اليهود الذين يعيشون ويعملون

سويًا، ويبلغ عددهم ما بين 40 - 1500 عضو وهو كيان مستقل إداري على السلطات المحلية ويوفر

خدمات تعليمية وصحية وحرفية معتمداً على جهود ذاتية للمقيمين فيه ويلقى دعم من الدولة.

**المسقفات:** المباني السكنية والمصانع والمعارض وجميع الأبنية المسقوفة وأي مبان أخرى يقام فيها

نشاط معين كالمخازن والشقق والطبقات وغيرها.

**المستغلات:** هي الأشياء المملوكة لدى الآخرين وتدرعائداً أو دخلاً أو أجراً وتشمل الاراضي

وغيرها.

**الاموال غير المنقولة:** هي الأموال الثابتة والتي لا يمكن نقلها وتحريكها من مكان لآخر، مثل الأراضي

والابنية.

**المساحة الكادستراية:** هي تلك المساحة التي يهمل فيها كروية الأرض، وتعامل معها على أنها

سطح مستوي.

**الميري:** هو لفظ مختصر يطلق على الأراضي الأميرية.

**الطابو:** كلمة عثمانية تطلق على الوثيقة التي تصدرها دوائر التسجيل من أجل تثبيت حق الملكية في

العقارات والاموال غير المنقولة.

**الفرمانات:** أمر أو حكم أو دستور موقع من السلطان، والفرمان العثماني هو قانون بأمر من السلطان

العثماني نفسه، ويكون موقع منه شخصياً وهو نافذ من دون رجعة عنه.

**الدفتر:** هو عبارة عن سجل أراضي تثبت فيه ملكيات الأشخاص، والمعاملات التي تجري عليها،

وكان أيضا يستخدم للأغراض العسكرية والمالية. (سلامه، عامر، 2016)

**بدل المثل:** مبلغ من المال يدفع من المتصرف في قطعة الأرض من أجل الحصول على وثيقة رسمية (طابو).

**الأقچه:** أول عمله عثمانيه وهي من الفضة وقد صكت في عهد السلطان اورخان سنه 726-761هـ (عجوة، نسرين، 2015).

**صیحة السجل:** هي وثيقة محفوظة في دائرة التسجيل تبين أوصاف العقار وتعين حالة الشرعيه وكل أوصافه وتنص على الحقوق المترتبة عليه وتبين المعاملات والتعديلات التي جرت عليه.

**الويركو:** ضريبة فرضت زمن الحكم العثماني على كل ما يملكه الفرد من أراض زراعية او بور أو مبان. (المر، ادعيبس، 1923)

**الحيازه:** هو ما حازه المالك من أرض أو عقار بوضع اليد والتصرف في منافعها ويبين حدوده ويقيم عليه الحواجز فلا يكون لأحد الحق فيه (عواد، قصي، 2003).

**المحلولات:** وهي الاراضي التي أصبح عقد لتصرف فيها منتهياً حيث تعود وفق القانون (قانون المحلولات) الى ملك الدولة. (عجوة، نسرين، 2015).

**UTM: Universal Tranfere Mercator** هو نظام الإحداثيات عالمي مبني على المستعرض ميريكاتور وهو من أشهر نظم الإحداثيات المستخدمة في إنشاء الخرائط على المستوى العالمي. ( El-hallag ) (Maher , n.d)

## الفصل الثاني: الإطار العام والنظري للدراسة

### تسوية الأراضي والتخطيط المكاني

#### 1.2 مفهوم تسوية الأراضي أهميتها إجراءاتها

1.1.2- مفهوم تسوية الأراضي

2.1.2- أهمية تسوية الأراضي

3.1.2- إجراءات تسوية الأراضي

#### 2.2 - التخطيط المكاني

1.2.2- مكونات التخطيط المكاني

2.2.2- مبررات التخطيط المكاني

3.2.2- أهداف التخطيط المكاني

#### 3.2-التخطيط الإقليمي

1.3.2- مفهوم التخطيط الإقليمي

2.3.2- مستويات التخطيط الإقليمي

#### 4.2 - المخطط الهيكلي

1.4.2- مفهوم المخطط الهيكلي

2.4.2-لمحة تاريخية عن التخطيط الهيكلي في فلسطين

1.2.4.2 - فترة العهد العثماني

2.2.4.2 - فترة الإنتداب البريطاني

3.2.4.2 - فترة الحكم الأردني

4.2.4.2 - فترة الإحتلال الإسرائيلي

1.4.2.4.2 - أجهزة التخطيط إبان فترة الإحتلال الإسرائيلي

2.4.2.4.2 - تحليل خارطة الضفة الغربية

5.2.4.2 - فترة السلطة الوطنية الفلسطينية

1.5.2.4.2 - تحديات في فترة السلطة الوطنية الفلسطينية

## 5.2 دراسات وتجارب سابقة

1.5.2 - التجربة المصرية

1.1.5.2 - تجربة محافظة القلوبية

2.1.5.2 - تجربة مدينة أسيوط

2.5.2 - ندوة تدريبية في تركيا

3.5.2 - التجارب المحلية

1.3.5.2 - تجربة مدينة رام الله

1.1.3.5.2 - أهداف مخطط التوسعة الجديد لبلدية رام الله

2.1.3.5.2 - نتائج التجربة

2.3.5.2 - تجربة مدينة لحول

6.2 - ورشات عمل هيئات الحكم المحلي

## الفصل الثاني:

### الإطار العام والنظري للدراسة

#### تسوية الأراضي والتخطيط المكاني:

#### 1.2 مفهوم تسوية الأراضي أهميتها إجراءاتها.

##### 1.1.2 مفهوم تسوية الأراضي:

تعني تسوية الأراضي تسوية جميع المسائل والخلافات المتعلقة بأي حق من حقوق التصرف أو التملك أو حق منفعة في الأرض، أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل. وتتناول تسوية الأراضي جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات، الذين لهم حق التصرف أو التملك أو حق منفعة في الأراضي، سواء كان هذا الحق معترفاً به أو متنازعاً فيه. (المادة رقم 2 من قانون تسوية الأراضي والمياه)

كما أن التسوية تعتبر علم واسع الآفاق متعدد الأنواع والأغراض والغايات، وأصبح في عصرنا الحديث قاسماً مشتركاً لكل عمل تنموي، ويعني هذا المجال تثبيت كافة الحقوق المنوّه عنها في أعمال التسوية بدقة.

تهدف أعمال التسوية والمساحة مجتمعة التخلص من طرق وأساليب التسجيل القديمة (حجة البيع)، وتثبيت حقوق الملكيات، على أساس مخططات مساحية تحتوي على (رقم الحوض، رقم القطعة، الاسم الرباعي للمالك، المساحة والقيمة) وذلك إستناداً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.

## 2.1.2 أهمية التسوية:

يمكن أن نجل أهمية تسوية الأراضي في النقاط التالية:

- 1- تسوية الأراضي هي الطريقة الوحيدة التي يمكن من خلالها حصر وتحديد الأملاك الخاصة والعامّة وأراضي الوقف.
- 2- تسوية للأراضي تزيد من حجم التداول في قطاع الأراضي وتسهل عمليات البيع والشراء.
- 3- تسوية وتسجيل الأراضي تشجع عمليات الإستثمارات الداخلية والخارجية.
- 4- تعتبر وتسوية للأرض مصدراً للائتمان للمؤسسات السوقية (بنوك، مؤسسات الإقراض).
- 5- تسوية الأراضي أهم طريقة لحماية الأرض من التحايل والسرقة وتسريبها للعدو.
- 6- تسوية الأراضي تعني حل جميع الخلافات وتسويتها وبالتالي إنهاء الصراعات على الملكية أو الحدود.
- 7- من خلال تسوية الأراضي يتم المحافظة على أملاك الغائبين وتثبيت حقوقهم وعدم المساس بها
- 8- تسوية الأراضي تعطي فرصة مناسبة للمستضعفين من المجتمع المطالبة بحقوقهم وتثبيتها لهم بشكل يحمي مصالحهم على مر العصور.
- 9- تسوية الأراضي توفر مصدراً مالياً للهيئات المحلية بشكل خاص وللدولة بشكل عام.
- 10- تسوية الأراضي توفر مصدراً للمعلومات المكانية عن أي قطعة أرض.
- 11- إعداد مخططات تسوية الأراضي تعتبر خرائط الأساس في التخطيط السليم على جميع أنواعه ومستوياته.

12- خرائط تسوية الأراضي هي الوثيقة التي يتم الرجوع اليه في حدوث أي خلاف سواء خلافاً حدودياً أو خلاف على الطرق والشوارع.

### 3.1.2 إجراءات تسوية الأراضي:

1. تحديد المنطقة (حوض أو مجموعة أحواض) التي ستتم فيها التسوية من قبل هيئة تسوية الأراضي والمياه.

2. إصدار أمر التسوية، إستناداً للمادة رقم (5) من قانون تسوية الأراضي والمياه، وتعرف بمنطقة التسوية.

وقد نصت المادة الخامسة من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 52 على: (عندما يقرر المدير البدء في عمل تسوية الأراضي أو المياه في منطقة معينة تعرف بـ (منطقة تسوية) ينشر في الجريدة الرسمية أمراً يسمى (أمر تسوية) يتضمن أن عمل تسوية الأراضي أو المياه سيشرع به في المنطقة المذكورة في تاريخ يعلن عنه فيما بعد).

ويشير الملحق رقم (1.2) أمر التسوية الذي ينشر في الجريدة الرسمه (مجلة الوقائع الفلسطينية).

3. إعلان التسوية، حيث يتم تبليغ أهالي المنطقة بموعد بدء العمل في المناطق المحددة في أمر التسوية.

وقد جاء في المادة السادسة من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 52/40

"عندما يعين المدير التاريخ المشار إليه في أمر التسوية المنصوص عليه في المادة السابقة يبلغ بالصورة التي يراها مناسبة، أهالي منطقة التسوية إعلاناً يسمى (إعلان التسوية) تعلق نسخة منه في مكان بارز في القرية أو البلدة أو العشيرة ويتضمن هذا الإعلان البيانات التالية:

1- اسم القرية أو البلدة أو العشيرة أو المواقع المنوي الشروع في تسوية أراضيها أو المياه الكائنة فيها.

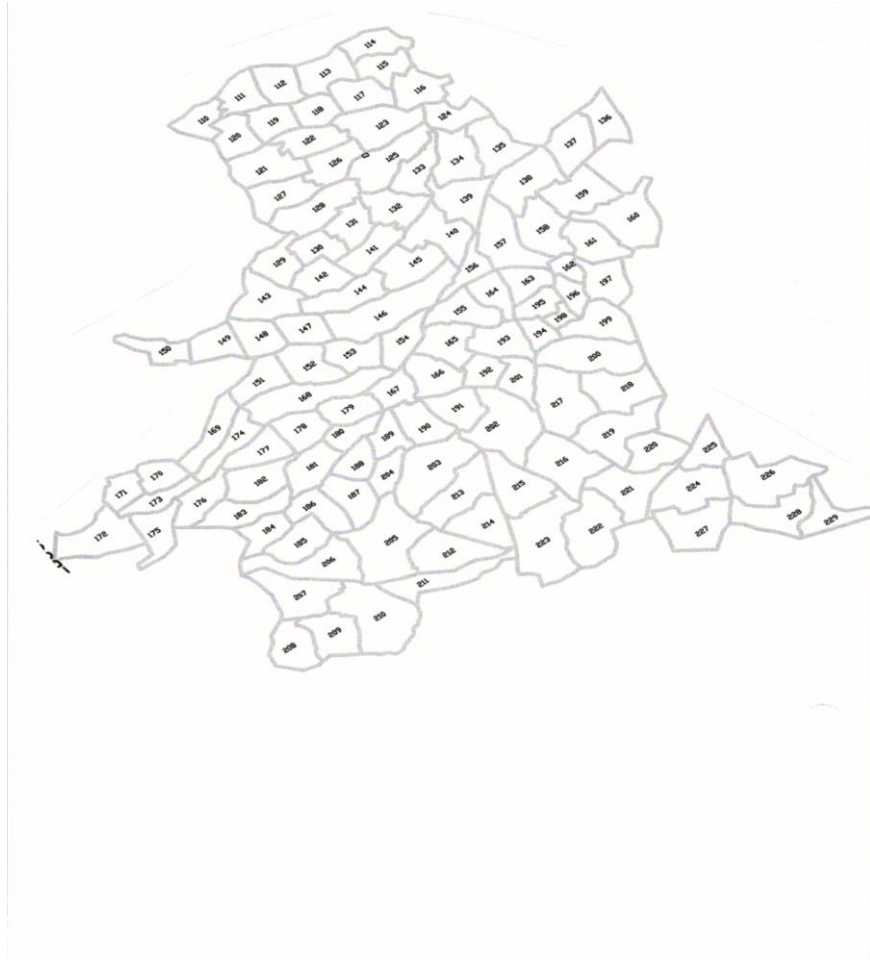
2- التاريخ والمكان الذي سيبدأ فيه بأعمال التسوية.

3- إخطاراً بأن أعمال التسوية تتناول جميع الأشخاص الذين لهم أي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو في الماء أو أية حقوق أخرى متعلقة بها سواء أكانت هذه الحقوق معترفاً بها أو منازعاً عليها".

كما يبين الملحق رقم (2.2) الإعلان الذي تتحدث عنه المادة المذكورة.

تبدأ هيئة تسوية الأراضي والمياه بتقسيم المنطقة المعلنة إلى أحواض وأحياء بأسماء متعارف عليها لدى أهالي المنطقة. وفي الشكل رقم (1.2) يبين تقسيم الأحواض المعلنة في منطقة الدراسة.

شكل 1.2 تقسيم الأحواض داخل منطقة التسوية في دورا المرحلة الثانية



المصدر: الوقائع الفلسطينية عدد 203 صفحه 69-68

خلال إعداد تلك الاحواض يجري الاتي:

- يقوم مجلس القضاء الأعلى بتعيين قاضٍ للتسوية.
- يتم إعلام بعض الجهات الرسمية المعنية بعمل التسوية.
- تتوقف دوائر التسجيل عن إجراء أي معاملة في المناطق المعلن فيها التسوية.
- تقوم فرق التسوية (المساحة) بأعمال المسح وتحديد الحدود.

#### 4.1.2 الوثائق المطلوبة من ملاكي الأراضي:

- إخراج قيد من ضريبة الأملاك.
- حصر إرث، حجة تخارج.
- عقود بيع أو شراء، عقود أو مستندات مغارسة، عقود أو مستندات إفران.
- سندات تأمين أو رهن، وكالة أو وكالات متعلقة بالأرض، المياه، العقار أو الشقق.
- أية أوراق أو وثائق أخرى تثبت الإدعاء بحق الملكية.

#### 5.1.2 جداول الإدعاءات والحقوق:

نصت المادة السابعة من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 52/40

“الى جميع الأشخاص الذين يدعون بأي حق من الحقوق المذكورة في الفقرة (3) من المادة السابقة أن يقدموا إدعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى المدير أو الموظف المفوض من قبله بقول الادعاءات في الزمان والمكان اللذين يعينا لهذا الغرض ويحقق في هذه الادعاءات علانية على الأصول التي يقررها المدير.

2- للمدير أن يصدر من حين إلى آخر تعليمات يبين فيها طريقة تخطيط حدود الأراضي وتقديم الادعاءات المتعلقة بها”.

بناء على ما سبق، وبعد تقديم الإِدعاءات بالملكية، يقوم فريق التسوية بتنظيم جدول يسمى (جدول الإِدعاءات)، يظهر الجدول إسم القرية أو البلدة وكافة تفاصيل الأراضي وما عليها وكذلك خارطة الحوض ومقياس رسمها حيث يتم إستلام أي إدعاء على أي قطعة أرض معلنة للتسوية على النموذج المخصص للإِدعاء يرفق فيه المدعي كافة الإثباتات المدعمة لصحة إدعائه.

يقوم فريق متخصص من الباحثين القانونيين وأمور التسوية بدراسة جميع الإِدعاءات المقدمة على الحوض، وينظم تقاريراً مفصلة بكل الإِدعاءات المتناقضة، وكذلك التحقيقات اللازمة في الأراضي المتنازع عليها، وترفع التقارير ومحاضر التحقيق مرفقة بالتوصيات القانونية اللازمة مصدقة من مأمور التسوية للإدارة العامة، بعد تنظيم قائمة تسمى (جدول الحقوق) حيث يبين جدول الحقوق أسماء المالكين لكل قطعة، وذلك إستناداً للتحقيقات التي جرت سابقاً في الإِدعاءات المتناقضة بالإضافة الى مساحة كل قطعة وقيمتها.

ينظم جدول الحقوق بالشكل الذي يعينه رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه. وبعد أن يوقعه يعلق نسخة منه في دائرة تسجيل القضاء، وأخرى في مكان بارز في البلدة أو القرية، وتسلم صورة مصدقة عنه للمجلس المحلي لإبلاغ الأهالي بمحتوياته. يتم تعليق جدول الحقوق في مكان عام وبارز، لتمكين الأهالي من الإطلاع عليه. ويشترط أن يرد مأمور التسوية في المنطقة لرئيس الهيئة بأن التعليق تم وفق الأصول وفق الملحق المشار اليه بالرقم (3.2).

بعد تعليق الجدول تكون مدة الإعتراض عليه ثلاثون يوماً من تاريخ التعليق وذلك للمقيم في فلسطين أما الغائب والمقيم في إحدى الدول المجاورة لفلسطين فمدة الإعتراض سنة واحدة وللمقيم في دول غير مجاورة فمدة الإعتراض ثلاثة سنوات.

يحق لكل شخص بصفته صاحب حق تصرف أو تملك أو منفعة في الأرض أو الماء أو أية حقوق متعلقة بها، الإعتراض خلال الفترة المحددة إذا:

1. أغفل ذكر إسمه في الجدول.
2. أدرج حق تصرفه هو تملكه أو منفعة في الجدول بصورة خطأ.
3. نسب حق تصرفه، تملكه، أو منفعة بكاملة أو جزء منه إلى آخر.
4. إذا قدرت قيمة أرضه أو مياهه بصورة غير صحيحة.
5. إذا مس حق تصرفه أو تملكه أو منفعة بأي شكل، يجوز له خلال ثلاثين يوماً أن يعترض عليه بإستدعاء خطي، تحال الإعتراضات والجدول بعد التدقيق إلى محكمة التسوية.

وقد نصت المادة الثانية عشر من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 52/40 صراحة على ذلك وقد جاء فيها:

'كل شخص بصفته صاحب حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو الماء أو أية حقوق متعلقة بها:

- 1- أغفل ذكر اسمه في الجدول.
  - 2- أدرج حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعة في الجدول بصورة مغلوطة.
  - 3- نسب حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعة بكامله أو جزء منه إلى شخص آخر خطأ.
  - 4- قدرت قيمة أرضه أو حصص الماء بصورة غير صحيحة.
  - 5- مس حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعة بأي شكل آخر.
- يجوز له خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تعليق جدول الحقوق في دائرة تسجيل القضاء أن يعترض عليه بإستدعاء خطي يقدمه إلى المدير رأساً أو بواسطة مأمور تسجيل القضاء يبين فيه وجه إعتراضه، وعلى المدير أن يحيل الاعتراضات المذكورة مع جدول الحقوق إلى محكمة تسوية الأراضي.
- يجوز أن يكون أحد الشركاء خصماً في الدعوى التي تقام بالمال غير المنقول المقيد في جدول الحقوق مشاعاً". (قانون التسوية رقم 40 لسنة 1952 مادة رقم 12)

يقوم قاضي محكمة التسوية بتصديق جدول الحقوق بعد إستثناء قطع الأراضي المعترض عليها، ويصبح جدولاً يسمى جدول الحقوق النهائي.

ويتولى النظر في جميع الإعتراضات الواقعة على جدول الحقوق، إضافة إلى النظر في جميع القضايا المنظورة أمام المحاكم النظامية الأخرى المتعلقة بأرض تقع داخل حدود التسوية. حيث تنظر المحكمة في جميع القضايا المتعلقة بالأراضي، وتشمل القضايا السابقة لأعمال التسوية. شرطاً أساسياً يجب أن تتوقف جميع المحاكم عن النظر في أي قضية تتعلق بأرض تقع داخل حدود المنطقة التي تجري فيها التسوية، وكافة الدعاوي المرفوعة سابقاً، وتصبح من إختصاص محكمة التسوية فقط.

علماً أن قرار قاضي التسوية قابلاً للطعن أمام محاكم الإستئناف ومحاكم النقض. (ابوبكر، محمد، 1999) ص 198-199.

## 2.2 التخطيط المكاني

التخطيط المكاني يشير إلى الأساليب المستخدمة من قبل القطاع العام في التأثير على توزيع السكان والأنشطة في الفضاءات بمقاييس متعددة. التخطيط المكاني يشمل جميع مستويات التخطيط لإستخدام الأراضي بما في ذلك التخطيط الحضري، والتخطيط الإقليمي، والخطط المكانية الوطنية، والمستويات الدولية. هناك تعريفات عديدة للتخطيط المكاني. أهم هذه التعريفات ما ورد في ميثاق المجلس الإقليمي الأوروبي للتخطيط المكاني الذي عقد في 1983 من قبل المؤتمر الأوروبي للوزراء المسؤولين التخطيط الإقليمي.

التخطيط المكاني هو التعبير الجغرافي عن السياسات الإقتصادية والإجتماعية والثقافية والبيئية للمجتمع، وهو في نفس الوقت ضوابط علمية، وأسلوب إدارة سياسة شاملة ومتعددة الأختصاصات موجهة نحو تنمية إقليمية متوازنة وتنظيم الفضاءات وفقاً لإستراتيجية متكاملة.

(مؤتمر إطلاق وثيقة الرؤية 'فلسطين 2025، فلسطين 2050 رام الله - عقد اليوم 21 كانون

أول، 2015)

## 1.2.2 مكونات التخطيط المكاني:

- 1- إستخدامات الأراضي الحالية والمقترحة.
- 2- البيئة الطبيعية والثقافية والمتنزهات الوطنية والأراضي الزراعية القيمة.
- 3 - المعالم التاريخية والحضارية ومناطق التنوع الحيوي.
- 4- المناطق الحساسة بيئياً، ومن حيث المياه الجوفية والخطرة جيولوجياً وجغرافياً.
- 5- مناطق وحدود التنمية العمرانية والريفية القائمة والمقترحة ومراكز المدن الجديدة.
- 6- مخطط المواصلات (طرق، وسكك حديد، وموانئ، ومطارات، ومعابر، وروابط إقليمية برية وجوية وبحرية.
- 7- مصادر الطاقة وشبكات التوزيع الوطنية والطاقة البديلة والربط الإقليمي.
- 8- مصادر المياه وشبكات التوزيع الوطنية، والمصادر البديلة، ومواقع السدود والحصاد المائي.
- 9- المياه العادمة ومناطق تكرير النفايات الصلبة.
- 10- مراكز الخدمات الأساسية على المستوى الوطني (مدن طبية، مدن تعليمية، مدن رياضية).
- 11- مناطق التنمية الإقتصادية (الصناعة، التجارة، السياحة، الزراعة).

12- دراسات وتحليلات تتعلق بالتنمية الإجتماعية والإقتصادية والبيئية والحضرية.

13- الأمن والمعابر الحدودية.

14 - الربط الإقليمي بين مناطق الدولة المنفصلة جغرافياً، وبين دول الجوار في مجال البنية التحتية والتنمية المشتركة.

### 2.2.2 مبررات التخطيط المكاني:

إن التحديات الكبرى التي تواجهه فلسطين في أي عملية تخطيط تشمل عدة موضوعات من أهمها الأرض والسكان. ويفترض المخطّط أن الدولة الفلسطينية ستقوم على كامل هذه المساحة التي تواجه عدداً من التحديات، منها المستعمرات الإسرائيلية المقامة على الأراضي الفلسطينية المحتلة، وكذلك جدار الفصل العنصري وغيرها. وكذلك الفلسطينيين الذين يعيشون في الشتات ولديهم الحق الكامل في العودة حسب القانون الدولي وقرارات الشرعية الدولية. تحدٍ آخر لا يقل أهمية عن التحديات السابقة، يتمثل في التسارع الحاصل على أرض الواقع في تنفيذ مشاريع عشوائية قد تتناقض مع التوجهات الوطنية في ظل غياب مخطط وطني شامل، مما يفرض واقعاً تصعب معالجته لاحقاً.

وفي ظل التحديات المذكورة، لا بدّ من التخطيط لبنية حضرية مستدامة، وشبكات بنى تحتية أساسية فعالة وتنمية إقتصادية متوازنة، وعليه فإن المخطط المقترح لا بد وأن يتجاوب مع كل هذه التحديات، وأن يمتلك صفة الإستدامة بما يحقق مصلحة الأجيال الحالية والقادمة، وأن يعمل على جسر الفجوة القائمة في التنمية بين الأقاليم من خلال تحقيق تنمية متوازنة جغرافياً.

### 3.2.2 اهداف التخطيط المكاني:

إن القرار الوطني بإنشاء الدولة الفلسطينية على الأراضي المحتلة عام 1967 وفقاً لقرارات الشرعية الدولية، يحتم التحضير لهذه الدولة من أجل تحويل التحديات الناجمة عن محدودية الموارد إلى فرص

للتنمية المستدامة. إن التخطيط المبكر لتغييرات كبيرة من هذا القبيل أمر مهم للتغلب على أية آثار قد تضيف تحديات أخرى لما هو قائم أصلاً.

بسبب القيود الجيوسياسية، شهدت الأراضي الفلسطينية حقبة من اللاتخطيط، ما أدى إلى أستنزاف الموارد المحدودة، وتعريض إستدامتها للخطر، إضافة إلى تحدٍ كبير للبنية الحضرية، ما يسترعي العمل على إعداد خطة وطنية مكانية للتغلب على هذا التحدي، من خلال تقديم إجابات على إستفسارات حول القدرة للتعاطي مع التحديات المستقبلية من حيث التنمية المستدامة والمتوازنة.

إن عدم الوضوح في الرؤية المستقبلية للواقع الفلسطيني في جميع أبعاده التخطيط الأساسية ومنها المكان (خصوصاً الأرض) والإنسان، بسبب الصراع السياسي مع دولة الأحتلال يستوجب وضع فرضيات منطقية ذات أبعاد وطنية، ولكن واقعية بنفس الوقت للإنتلاق منها نحو مخطط وطني مكاني كإطار للتنمية والبناء.

تتمثل رؤية المخطط الوطني المكاني بتحويل التحديات إلى فرص، وبحيث يكون واعداً من منظور الإستمرارية والقدرة الإستيعابية، وأن يتم تخطيطة بحيث يحافظ على موارد الأرض الشحيحة للأجيال الحاضرة والقادمة، وأن يضع تصورات لإدارة الأراضي على المدى الطويل، مع الحفاظ على تلك الأراضي المخصصة لأغراض زراعية وبيئية وجمالية، وأن يعمل على جسر الفجوة مع الدول المتقدمة والدول المحيطة، حتى يتسنى الاندماج والتكامل الإقليمي.

إن التحديات الكبرى التي تواجهه فلسطين في أي عملية تخطيط، تشمل عدة موضوعات، من أهمها الأرض والسكان. تشمل الأرض جميع المناطق التي أُحتلت في الرابع من حزيران عام 1967، ويفترض المخطط أن الدولة الفلسطينية ستقوم على كامل هذه المساحة التي تواجه عدداً من التحديات،

منها: المستعمرات الإسرائيلية المقامة على الأراضي الفلسطينية المحتلة، وكذلك جدار الفصل العنصري، وغيرها. تعتبر الدولة الفلسطينية المحددة بالقرارات الدولية من الدول صغيرة المساحة، محدودة الموارد الطبيعية، وعلى المخطط الوطني التعامل مع هذا الواقع، والعمل على الإستفادة من تجارب دول أخرى بظروف ومساحات مماثلة أستطاعت أن تحقق نموًا لافتًا.

كما تشمل هذه التحديات موضوع السكان الفلسطينيين، نصفهم تقريباً يعيش في الشتات ولديه الحق الكامل في العودة إلى أراضيه التي هُجر أو نزح منها إبان الحريين عام 1948 و1967 حسب القانون الدولي والقرارات الدولية.

ويكمن التحدي الأكبر فيما يتعلق بالسكان بالكثافة العالية على الأرض، إضافة إلى زيادة طبيعية مرتفعة ما يضيف نموًا سريعًا له تبعات إجتماعية وإقتصادية بعضها إيجابي والآخر سلبي. ومن أهم أهداف المخطط بهذا الخصوص: التأكيد على الأبعاد الإيجابية للكثافة السكانية والتعامل مع الأبعاد والتحديات الأخرى لتحويلها إلى فرص للنمو بقدر الإمكان.

تحدي آخر يتمثل في التسارع الحاصل على أرض الواقع في تنفيذ مشاريع عشوائية قد تتناقض مع التوجهات الوطنية في ظل غياب مخطط وطني شامل، مما يفرض واقعاً يصعب معالجته.

في ظل التحديات المذكورة، لا بدّ من التخطيط لبنية حضرية مستدامة، وشبكات بنى تحتية أساسية فعالة وتنمية إقتصادية متوازنة، وعليه فإن المخطط الوطني المكاني لا بد وأن يتجاوب مع كل هذه التحديات، وأن يمتلك صفة الإستدامة، بما يحقق مصلحة الأجيال الحالية والقادمة، وأن يعمل على جسر الفجوة القائمة في التنمية بين الأقاليم من خلال تحقيق تنمية متوازنة جغرافياً. ويهدف المخطط إلى رسم سياسات وتوجهات وطنية للتنمية الشاملة وتوزيع الأنشطة الاقتصادية بشكل أمثل، كما

ويشكل أداة يُسترشد بها للتخطيط على المستوى الإقليمي والمحلي. وتحديدًا فإن المخطّط الوطني المكاني يهدف إلى مجموعة من الأهداف الفرعية التالية:

- 1- تنظيم وترشيد إستغلال الموارد الطبيعية.
- 2- وضع التوجهات العامة لسلطات التخطيط الإقليمية والمحلية فيما يتعلق بإستعمالات الأراضي.
- 3- السيطرة على النمو غير المنظم للمراكز الحضرية والمدن ، والحد من ظاهرة الهجرة الداخلية من الأرياف عن طريق إيجاد فرص عمل أفضل في الأرياف.
- 4- تحقيق الربط العضوي بين التخطيط القطاعي والتخطيط العمراني.
- 5- تحقيق تنمية متوازنة جغرافياً.



## 3.2 التخطيط الإقليمي

### 1.3.2 مفهوم التخطيط الإقليمي:

هو مستوى من مستويات التخطيط القومي حيث يمارس في منطقة معينة للدولة ويعرف بالإقليم، فهو نوع من أنواع التخطيط الذي يضع لمسات رئيسة لتخطيط، فتعتبر تصميماً لحل مشاكل مستقبلية سواء كانت إجتماعية، إقتصادية، عمرانبة وذلك عبر فترات مختلفة. (العناني، محمد، 2006)

يركز التخطيط الإقليمي على أقاليم الدولة الواحدة، فيتناول وضع المخططات اللازمة في ضوء التخطيط القومي بناءً على التوجيهات لكل إقليم، وكذلك وضع الأسلوب العلمي لإستغلال إمكانيات الإقليم وثروته الطبيعية، ووضع الخطط المناسبة للتنمية الإقتصادية والإجتماعية، وتنظيم تطور العمران في ذلك الإقليم، فهو يشمل النواحي الإقتصادية والإجتماعية والطبيعية، ويركز على توزيع التجمعات العمرانية أحجامها ووظائفها وتوزيع السكان، وكذلك إستعمالات الأراضي في ذلك الإقليم حالياً ومستقبلاً، كما يتعرض تخطيط الإقليمي لشبكه الطرق والنقل والمرور بين التجمعات العمرانية. (دودين، فؤاد، 2004)

إن التخطيط الإقليمي يعمل على ربط التخطيط القومي للدولة بالمكان، وهو حلقة الإتصال بين سياسة التخطيط القومي ومستوى التخطيط للمدينة أو القرية، فهو يعطي إمكانية خدمة التجمعات السكانية وذلك من خلال العلاقة بين المدن والقرى. (حيدر، فاروق، 1994).

### 2.3.2 مستويات التخطيط الإقليمي:

#### 1- التخطيط القومي الوطني:

وهو ذلك التخطيط الذي يهتم بتوزيع الإستعمالات المحدودة للأراضي، وهو خطط تضمن التوزيع العادل بين الأقاليم المختلفة، من النواحي الإقتصادية والإجتماعية والعمرانية، وذلك إسناداً للموارد البشرية والطبيعية للأقاليم مع تحقيق العدالة في التوزيع.

## 2- التخطيط الإقليمي المحلي:

وهو ذلك المستوى من التخطيط الذي يهتم بتحديد مواقع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، على مستوى الأقليم تقسم وإعطاء صورة تفصيلية لتنمية الإقليم عن مختلف قطاعاته الحضري والريفي، وينظم إستخدامات الأراضي في البيئة الجغرافية في ذلك الأقليم.

## 3- التخطيط الاقليمي على مستوى المشروع:

وهو جزء من التخطيط الأقليمي المحلي، والذي يعني المشروع سواءً كان صناعياً أو زراعياً أو خدماتي ضمن نطاق الأقليم، أو عندما يكون مشتركاً مع الأقاليم الأخرى، كما يدرس هذا التخطيط تأثير تلك المشاريع على تنمية الإقليم.(العناني، محمد، 2006)

## 4.2 المخطط الهيكلي

### 1.4.2 مفهوم المخطط الهيكلي:

هو أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات وفئات المجتمع، وذلك من خلال وضع التصورات المستقبلية، بما يتعلق بجميع الأنشطة وإستخدامات الأراضي في حدود ذلك المخطط، وفي الوقت المناسب، والذي يضمن التوازن بين إحتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب من ناحية وبين إحتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد.(دودين، فؤاد، 2004).

### 2.4.2 لمحة تاريخية:

مرت مراحل التخطيط الهيكلي في فلسطين في أربعة مراحل وهي:

#### 1.2.4.2 العهد العثماني:

تأثر التخطيط العمراني الفلسطيني تاريخياً بالأحداث والأنظمة السياسية التي توالى على فلسطين، وقد بدأت السلطات المحلية في فلسطين في النصف الثاني من القرن التاسع عشر على ضوء قوانين الدولة العثمانية وخاصة قانون إدارة الولايات لعام 1871 م والذي تنص المادة 111 منه على تشكيل المجالس البلدية وقانون 1877 الذي أقر نظام الترخيص بالبناء في المدن، كما وضعت قواعد لإستملاك الأراضي لغرض تشييد الطرق للتطوير الإقليمي حيث ترك العثمانيين فلسطين وفيها 22 مجلساً بلدياً (خمايسي، راسم، 1997).

#### 2.2.4.2 فترة الإنتداب البريطاني:

أما في فترة الحكم البريطاني التي بدأت في العام 1917 م، فيمكن الحديث عن مرحلتين تأثرت بهما المجالس المحلية.

بدأت في العام 1917م، حيث استمر العمل في البداية وفقاً لقانون البلديات العثماني لعام 1877 م وفي عام 1921 تم إستحداث نظام الهيئات المحلية وفي 1934 م وضع قانون جديد للبلديات على نسق أمثاله في المستعمرات البريطانية من حيث المركزية الشديدة، وبموجبه تم إلغاء القانون العثماني عام 1877 أعطت سلطات مطلقة للمندوب السامي ووصل عدد البلديات 24 بلدية و38

مجلس محلي (خمايسي، راسم، 2003).

#### 3.2.4.2 الحكم الأردني:

خلال فترة الحكم الأردني للضفة الغربية، تم إستحداث مجموعة من القوانين البلدية، ومنها قانون البلديات للأعوام 1951 م و1954م و1955م

أما قانون 79 لسنة 1966 والمسمى قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية فحدد مستويات التخطيط بثلاثة مستويات:

- مستوى وطني ممثل بوزير الداخلية ومجلس التخطيط الأعلى.
  - مستوى إقليمي ممثل بإقامة لجان البناء في الأقاليم والمدن والقرى.
  - مستوى محلي ممثل بتشكيل لجان محلية لتنظيم المدن والمناطق المحلية والساحات.
- (وزاره الحكم المحلي، نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية. رقم 5/ 2011).

#### 4.2.4.2 الإحتلال الإسرائيلي:

وبعد أن أحتلت إسرائيل الضفة الغربية وقطاع غزة عام 1967 أقامت هياكل تخطيطية تابعة عملياً لمؤسسات التخطيط الإسرائيلي، وجاءت هذه المخططات إستجابة لتحقيق هدف واضح وهو تنظيم الحيز الإقليمي لأجل تحقيق المصالح والأهداف الإسرائيلية.

قامت مجموعة من المخططين الإسرائيليين بإعداد عدد من المخططات الهيكلية للهيئات المحلية عام 1979 م، ومن ثم قام الإحتلال بتصديق (183) مخططاً تم رفضه من قبل الفلسطينيين، لأنه لا يلبي إحتياجاتهم، وفي سنوات لاحقة قامت دائرة التخطيط المركزية التابعة للإدارة العسكرية الإسرائيلية بإعداد مخططات هيكلية جزئية، ونتج عن هذه المخططات وضع حدود ضيقة للمناطق المسموح البناء فيها في الضفة الغربية، وقد تم إقرارها حتى عام 1994 م وما يزال عدد كبير من المخططات ساري المفعول لغاية الآن. أما بنسبة للصعيد الإقليمي فقد إستفاد الإسرائيليون من المخططين الإقليميين الذين تم إعدادها خلال فترة الانتداب البريطاني (S- 15، RJ - 5)، بهدف زيادة عدد المستوطنات ومنع إعطاء تراخيص لأبنية في المناطق الزراعية، قامت إسرائيل في عام 1982م بتعديل هذه المخططات من خلال وضع المخطط رقم 82/1 لمنطقة القدس ليكون بديلاً للمخطط البريطاني (RJ-5)، وفي

عام 1984 م تم نشر مخطط إقليمي آخر أطلق عليه اسم " مشروع الطرق 50"، وتضمن هذا المخطط أربع تصنيفات للطرق (سريع، رئيسي، إقليمي، محلي) وقد هدف هذا المخطط الى ربط مستعمرات الضفة الغربية وقطاع غزة. (مؤتمر العمل الهندسي الثاني في فلسطين 19-22/9/2005، ورقه عمل ص67+68).

#### 1.4.2.4.2 أجهزة التخطيط إبان فترة الإحتلال الإسرائيلي:

أجهزة التخطيط في الضفة الغربية، أحد الأجهزة التي تديرها الإدارة المدنية منذ أن أقامها الحكم العسكري في الأراضي المحتلة. وهي إحدى الأجهزة الأكثر تأثيراً في سياسات الاحتلال، وتعمل هذه الأجهزة في مسارين منفصلين، كبقية الأجهزة الأخرى، أحدهما لليهود والأخرى للعرب.

تعتبر أجهزة التخطيط هذه، المسؤولة فعلياً عن تغيير خارطة الضفة الغربية، حيث تقوم بالمصادقة على المخططات الهيكلية للمستعمرات وتصدر التراخيص المطلوبة لبناء مستعمرات جديدة، ومخططات توسيع مستعمرات قائمة وشق طرق التفاقية لخدمتها. وقد قامت سلطات الإحتلال الإسرائيلي بتشكيل مؤسسات التخطيط في الضفة الغربية، ونقل العديد من صلاحيات التخطيط للسلطات المحلية اليهودية، ومن هذه التغيرات تجريد مؤسسات التخطيط الفلسطينية من صلاحياتها.

كما وتعمل أجهزة التخطيط جاهدةً من أجل الحد من تطور المدن والقرى الفلسطينية، وتقوم بهذا عن طريق رفض الطلبات التي يتقدم بها الفلسطينيون للحصول على تراخيص البناء. في كثير من الأحيان يكون الرفض بحجة أنّ المخططات الهيكلية الإقليمية، التي أعدت وتمت الموافقة عليها زمن الانتداب البريطاني لا تجيز البناء على هذه الأراضي. كما أن هذه المخططات الهيكلية لا تعطي للفلسطينيين أي حق في التطوير، وتتعمد أجهزة التخطيط عدم تحضير مخططات جديدة تتلائم مع إحتياجات الفلسطينيين، أو حتى السماح للفلسطينيين بإعداد مخططات وفق حاجتهم. وتقوم الإدارة المدنية ودوائر

التنظيم الإسرائيلي بهدم بيوت الفلسطينيين بحجة عدم الترخيص، في نفس الوقت تقوم برفض طلبات التراخيص التي يتقدم بها الفلسطينيون على أراض تعود ملكياتها لهم.

بعد التوقيع على إتفاقية أوسلو الدولية، تسلّمت السلطة الوطنية الفلسطينية صلاحيات التخطيط والبناء في مناطق صنفت وفق تلك الإتفاقية "أ" و"ب"، وهي تشكل حوالي 40% من مساحة الضفة الغربية فقط. ويسكن في هاتين المنطقتين غالبية السكان الفلسطينيين، إلا أن الأراضي التي هي توسع للمناطق الحضرية في عشرات القرى والبلدات الفلسطينية في أرجاء الضفة الغربية، موجودة في أطراف هذه المدن والقرى والمعروفة حسب الاتفاقيات كمنطقة "ج"، التي تقع تحت سيطرة أجهزة التخطيط الإسرائيلية.

#### 2.4.2.4.2 تحليل لخارطة الضفة الغربية:

تحليل لخريط تحليل الخريطة من حيث الانتشار الجغرافي للمستعمرات وتأثيرها على السكان الفلسطينيين، فهو يعتمد على تقسيم الضفة إلى أربع مناطق، ثلاثة قطاعات طولية تمتد من الشمال للجنوب ومنطقة القدس. في كل واحدة من هذه المناطق يجب التمييز بين ثلاثة أنواع من المناطق: المنطقة المبني عليها المستعمرة المناطق التي تحيط بها وكذلك الخاضعة لحدود بلدية المستعمرة، والمناطق المعرفة كمناطق نفوذ للمجالس الإقليمية.

ويشمل القطاع الشرقي، غور الأردن وشاطئ البحر الميت. يسكن هذه المنطقة حوالي 5400 مستعمر معظمهم في كيبوتسات وقرى صغيرة. بإستثناء جيب أريحا وتقع بقية منطقة القطاع تحت نفوذ المجالس الإقليمية عربوت هيردين ومجيلوت، والتي تضم أكثر من 1.2 مليون دونم. نتيجة وجود تلك المستوطنات على هذه الأراضي تكمن بالأساس في تقليص إمكانيات التطورالاقتصادي بشكلعام،

والتطور الزراعي بشكل خاص، وذلك نتيجةً لسلب الفلسطينيين وحرمانهم من مصدرين مهمين من أجل التطوير وهما: الأرض والماء.

يتواجد قطاع ظهر الجبل في قم سلسلة الجبال التي تقطع الضفة الغربية، تم بناء معظم المستعمرات وهي مبادرة من منظمة جوش أمونيم، يسكن في هذه المستعمرات حوالي 34000 مستعمر، ينتشر جزء من المستعمرات على شكل سلسلة ممتدة على طول شارع رقم 60، حيث يعد هذا الشارع محور المواصلات الرئيسي الذي يصل شمال الضفة بجنوبها، من أجل أمن المستعمرين في هذه المنطقة يقوم الجيش الإسرائيلي بفرض قيود صعبة، مما يحد حرية التنقل للفلسطينيين على هذا المحور، الأمر الذي يعرقل سير حياتهم الطبيعية، بالإضافة لذلك، تمنع هذه المستعمرات، بعدة طرق، التطور المدني للمدن الفلسطينية الكبيرة الموجودة على طول قطاع الجبل (الخليل، رام الله، نابلس وجنين).

تمتد قطاع التلال الغربية من الشمال للجنوب على مساحة عرضها من 10-20 كم، وتقع هذه المستعمرات بشكل محاذي إلى الخط الأخضر، حيث تم تحويلها لمناطق مفضلة من قبل الإسرائيليين، يسكن هذه المستعمرات حوالي 85000 مستعمر، تمس هذه المستعمرات التطور المدني والاقتصادي للمدن والقرى الفلسطينية، بسبب مصادرة الأراضي من حولها.

بعد تسلم السلطة الوطنية الفلسطينية الصلاحيات ضمن إتفاقية أوسلو، نتج عن هذه العملية أكثر من 50 جيب مصنفة مناطق "ب" وبعض الجيوب مصنفة مناطق "ا". تحاط هذه الجيوب من جميع الاتجاهات بمناطق "ج" التي بقيت تحت سيطرة إسرائيلية كاملة، فوجود المستعمرات يقطع أوصال الامتداد الإقليمي بين القرى والمدن الفلسطينية الممتدة على طول هذا القطاع.

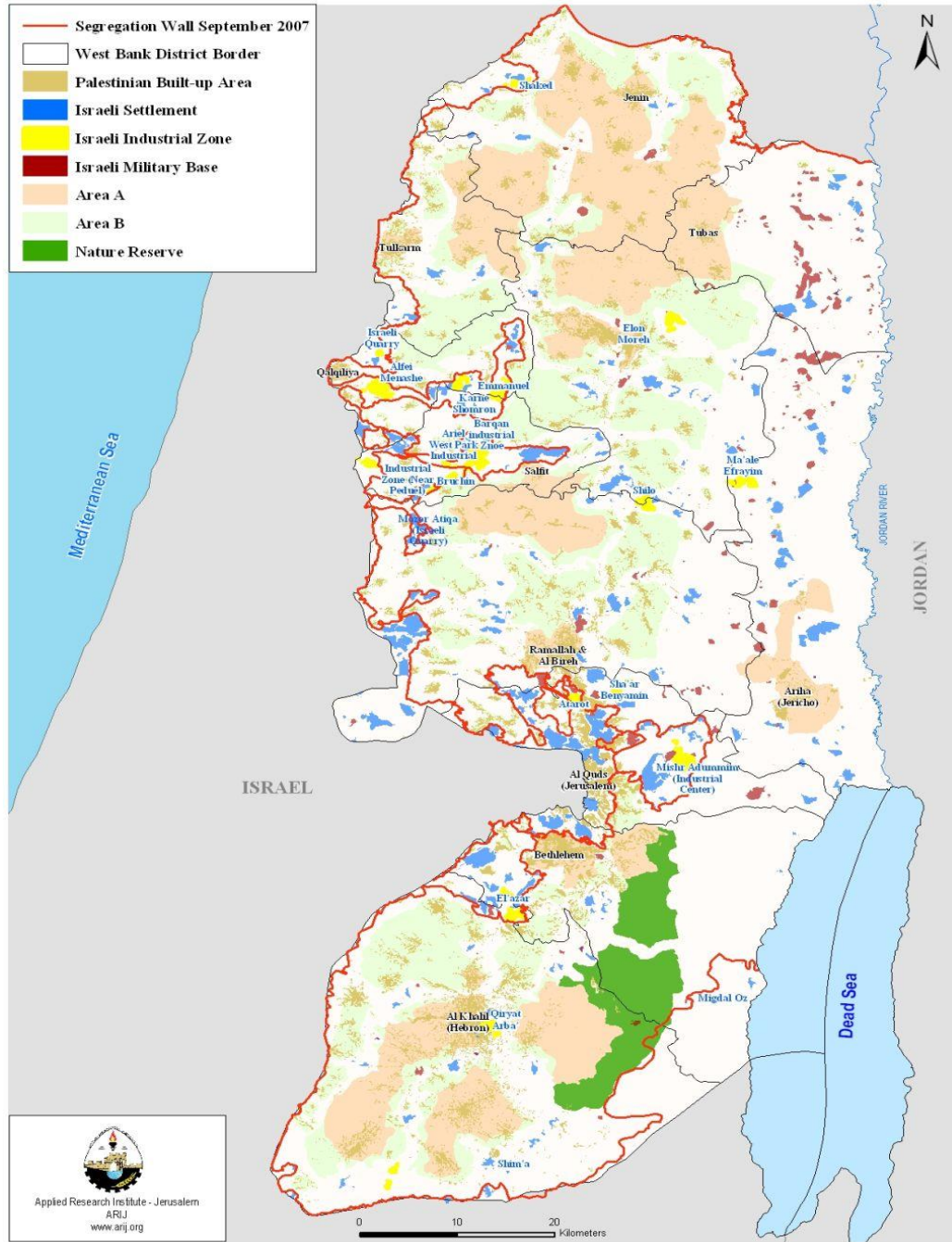
يتضمن مورتوبولين القدس، المستعمرات التي تم بناءها في المنطقة والتي أعلن ضمها إلى مدينة القدس. هذه المستعمرات باتت تسمى بالإحياء، وتضم أيضاً المستعمرات التي تخضع لنفوذ القدس وضواحيها. يسكن هذه المستعمرات العدد الأكبر من مستعمرين، حوالي 248000 مستعمر. تأثير هذه المستعمرات على الفلسطينيين، فبناء المستعمرات في شرق القدس يتطلب مصادرة واسعة لأراضي فلسطينية ذات ملكية خاصة. فصلت مناطق نفوذ المستعمرات شرقي المورتوبولين (مثل معلي أدوميم) الضفة الغربية إلى منطقتين، ومنعت التطور المدني لبيت لحم لوجود مستعمرات "غوش عتسيون" وفصلها أيضاً عن بقية البلدات الفلسطينية التي تقع حولها.

تم ضم حوالي 2 مليون دونم، أستولت عليها دولة الإحتلال خلال السنين عن طريق إعلانها أراضي دولة تحت نفوذ ستة مجالس إقليمية، ولم يتم نقلها لمستعمرة معينة، فكان جزء من هذه الأراضي وخاصة في غور الأردن يفلحها المستعمرون، أو يتم إستعمالها كمناطق تدريب للجيش الإسرائيلي. إلا أن أغلبية هذه الأراضي خالية وتعتبر مخزون إحتياطي لتوسيع المستعمرات وإقامة مناطق صناعية وسياحية جديدة.

(بتسليم - مركز المعلومات الإسرائيلي لحقوق الإنسان في الأراضي المحتلة تقرير منشور على صفحات الانترنت  
12/9/2006 متوفر حتى تاريخ 2016/9/12)

[http://www.btselem.org/arabic/publications/summaries/200205\\_land\\_grab](http://www.btselem.org/arabic/publications/summaries/200205_land_grab)

خارطة رقم 2.2 تبين توزيع المستعمرات في أراضي الضفة الغربية وكذلك مناطق (ا، ب، ج)



المصدر: معهد الأبحاث التطبيقية (أريج) القدس. فلسطين

خلقت دولة الإحتلال في الأراضي المحتلة نظام الفصل المبني على التمييز، حيث أقامت في نفس المنطقة جهازين قضائيين منفصلين والتي فيها تحدد حقوق الإنسان حسب إنتمائه القومي، هذا النظام

هو الوحيد من نوعه في العالم ويذكرنا بأنظمة قامت في الماضي كنظام التفرة العنصرية (الابرتهايد) الذي ساد في جنوب أفريقيا.

إن الإجراءات الصهيونية في فلسطين وفق نظام التميز العنصري المذكور أتاح سلب آلاف الدونمات من الفلسطينيين، هذه الأراضي المسلوقة أستعملت لبناء عشرات المستعمرات في الضفة الغربية لتوطين مئات آلاف من المستعمرين. وتمنع دولة الإحتلال الفلسطيني جميعهم الدخول لهذه الأراضي وإستعمالها، وتستغل وجود هذه المستعمرات إعطاء الشرعية لسلسلة الانتهاكات التي تقوم بها ضد حقوق الفلسطينيين، من هذه الحقوق، حق السكن، حق المعيشة وحق حرية التنقل.

بالمقابل يتمتع المستعمرون بجميع الحقوق المعطاة لمواطني دولة الإحتلال داخل الخط الأخضر. وفي الكثير من الأحيان تعطى لهم حقوق إضافية، إن الجهود الجمة التي أستثمرتها دولة الإحتلال في "مشروع الاستيطان" سواء كانت مالية، قضائية او بيروقراطية، حوّلت المستعمرات لجيوب مدنية في مناطق وأراضي خاضعة للحكم العسكري، وحولت سكانها لذوي مكانة مفضلة، لتخليد هذا الوضع الذي من أساسه غير قانوني.

أستعمل الإحتلال أساليب قضائية بالطريقة التي تخدم مصالحه ويجعلها غطاء قانوني لتغطية مشروع الإستيطان، وتقوم حكومة الإحتلال بالتمسك بالقانون الأردني في الحالات التي يخدم بها مصالحها وأهدافها، متذرة بالحجة إن عليها أن تتعامل بموجب القانون الأردني، حيث ينص القانون الدولي أن على دولة الإحتلال السير بموجب القانون القائم في الأراضي المحتلة قبل إحتلالها. لكن في الحالات التي يتعارض فيها القانون الأردني مع المصالح والأهداف الإسرائيلية، فان دولة الإحتلال لم تتردد من إلغاء هذا القانون بنص أمر عسكري وسن قوانين تتماشى مع مصالحها.

### 5.2.4.3 السلطة الوطنية الفلسطينية:

منذ أن قامت منظمة التحرير الفلسطينية بإنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994 بناء على إتفاقية اسلو الدولية، أنتقلت إليها صلاحيات التنظيم والبناء في المناطق المصنفة (أ،ب) والموزعة على 16 محافظة، 11 منها في الضفة الغربية و 5 محافظات في قطاع غزة.

لا زالت القوانين الأردنية سارية المفعول في هذه المناطق، إلا أن وزارة الحكم المحلي في السلطة الوطنية الفلسطينية قامت بإعداد وتصديق عدد من الأنظمة المتعلقة بأعمال التخطيط والتنظيم وهي نظام الأبنية للهيئات المحلية لعام 1996 م للمناطق الواقعة داخل الحدود التنظيمية المصدقة في المدن والقرى، وكذلك نظام أحكام الأبنية والتنظيم للأراضي الواقعة خارج حدود التنظيم لعام 1996 ، بالإضافة إلى إقرار كل من نظامي مجالس الخدمات المشتركة ونظام لجان التخطيط الإقليمية وقد تم عمل تعديلات على نظام الأبنية للهيئات المحلية وإقرار نظام رقم 5 لعام 2011. وقد بدأت الهيئات المحلية بموجب هذه القوانين والأنظمة بإعداد المخططات التنظيمية بجميع مستوياتها ومنها المخططات الهيكلية.

(وزاره الحكم المحلي، فلسطين، نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم(5/2011).

### 1.5.2.4.2 تحديات في فترة السلطة الفلسطينية:

#### 1- تحديات ومعوقات سياسية

وهي التي تتعلق بالتشكيلات الإدارية والأمنية وإعادة الانتشار على مراحل، وما نتج عنها من عدم

تواصل جغرافي بين الضفة الغربية وقطاع غزة من جهة وبين محافظات الضفة الغربية من جهة

أخرى

## 2 - تحديات ومعوقات جغرافية

ترتبط هذه التحديات بما فرضه الإحتلال الإسرائيلي على الأراضي الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة من بناء وتوسعة المستعمرات وأيضاً بناء الجدار الفاصل على حدود الضفة الغربية وداخلها ويستمر لمسافة تزيد عن 240 كم إلى الشرق من خط الهدنة الذي كان قائماً في الرابع من حزيران عام 1967. يتكون من سلسلة من الحواجز والخنادق والقنوات العميقة والأسلاك الشائكة المكهربة ومجموعة من أجهزة المراقبة الالكترونية سيلتهم مساحة 1328 كم<sup>2</sup> أي بنسبة 23,4% من جملة مساحة الضفة الغربية كما، تضم هذه المساحة عشرات القرى والبلدان الفلسطينية التي يسكنها نحو 700 ألف نسمة منهم نحو 300 ألف في منطقة غلاف القدس التي تصل مساحتها الى 170 كم<sup>2</sup>. سيعزل جدار الفصل العنصري نحو 25% من جملة عدد السكان الضفة الغربية الذين يجبرون على العيش في حالة من التمييز العنصري حيث سيخضع السكان في هذه المنطقة الى رقابة مشددة بحيث يمنعون من التحرك ليلاً، أما نهاراً فالتنقل سيكون من خلال تصاريح خاصة صادرة من السلطات العسكرية الاسرائيلية ، بينما يتحرك المستوطنين بحرية تامة من منطقة إلى أخرى فهو مقدمة لإقامة جدار آخر في الشرق يضم منطقة من الغور مساحتها 1237 كم مربعاً أي بنسبة 21,9 % من مساحة الضفة الغربية مما يعني ان "اسرائيل" تخطط لضم 3, 45% من مساحة أراضي الضفة الغربية .

(مؤتمر العمل الهندسي الثاني في فلسطين 19-22/9/2005) ورقه عمل)

## 3- تحديات ومعوقات تنظيمية ومؤسسية

على الرغم من الجهود والمحاولات المختلفة التي قامت بها مؤسسات وهيئات التخطيط الفلسطينية لإعداد مخططات هيكلية وإقليمية تنظم التطور العمراني إلا أن عملية التخطيط والتنظيم مؤسسة التخطيط في فلسطين لا زالت تعاني من مشاكل كثيرة ومعوقات عديدة يمكن تلخيصها على النحو

الآتي:

- غياب أو عدم إعتداد سياسات التخطيط على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية.  
- عدم وضوح المسؤوليات وتداخل الصلاحيات بين الجهات المعنية بالتخطيط.  
وضعف التنسيق والتعاون بين المؤسسات المعنية- غياب أوعدم ملائمة القوانين والتشريعات التي تحكم.

- ضعف عملية إعداد المخططات وتنفيذها ومتابعتها.  
-ضعف وقلة الكوادر الفنية والعلمية المؤهلة في مجال التخطيط.  
- عدم تلبية المخططات للإحتياجات وتعارضها في معظم الأحيان مع المصالح الخاصة  
- غياب تسوية الأراضي وتسجيلها.

- ضعف وربما غياب المشاركة الشعبية وال جماهيرية في إعداد وتنفيذ المخططات.  
- ضعف وقلة التمويل اللازم لإعداد وتنفيذ المخططات وغياب دور القطاع الخاص.  
-ضعف وقلة المعلومات والبيانات اللازمة وعدم توفر الخرائط والصور الجوية الحديثة

#### 4 - تحديات ومعوقات خاصة بالمخيمات الفلسطينية

وتتمثل في التأثيرات الناجمة عن وجود عدد من مخيمات اللاجئين والتي نشأت بفعل الهجرات السكانية بعد حربي عام 1948م وعام 1967 م والتي تقبع داخل أو على أطراف المدن والتجمعات السكانية، حيث أن هذه المخيمات تعاني من مشكلة الاكتظاظ السكاني ومحدودية الأرض والمساحة بالإضافة إلى غياب الخدمات والمرافق الحياتية الضرورية وعشوائية التطور في ظل غياب التخطيط العمراني السليم.

وعلى الرغم من ان هذه المخيمات تقع تحت مسؤولية وإشراف منظمة (UNRWA).  
تحصل على الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والماء وجمع النفايات من البلديات والهيئات الفلسطينية، أما بالنسبة لتراخيص الأبنية فلا تخضع هذه المخيمات إلى قوانين وأنظمة التخطيط

والتنظيم المعمول بها في المدن والقرى الفلسطينية مما يشكل عائقاً أمام التطور العمراني في هذه المدن.

بالإضافة إلى ما سبق ذكره من تحديات ومعوقات ظهرت تحديات جديدة منذ بداية انتفاضة الأقصى عام 2000م وما رافقها من ممارسات إسرائيلية، وإعادة إجتياح المدن الفلسطينية، وما سببه هذا الإجتياح من تدمير جزء كبير من البنية التحتية لتلك المدن والقرى والتي تعذر إعادة إعمارها مرة أخرى بسبب ندرة الموارد المالية اللازمة لتنفيذ مشاريع تطوير البنية التحتية الضرورية والأساسية، وبسبب الإجتياح الإسرائيلي المتكرر لمناطق السلطة الوطنية الفلسطينية والتدمير للبنية التحتية بالإضافة إلى ضعف الإمكانيات الفنية اللازمة لتنفيذ المشاريع يتطلب رفع كفاءة بعض الهيئات المحلية لتمكينها من تنفيذ المشاريع الحيوية. (مؤتمر العمل الهندسي الثاني في فلسطين 19-22/9/2005) ورقه عمل)

## 5.2 تجارب ودراسات سابقة

تم الرجوع إلى ما كتب في هذا الموضوع من أدبيات سابقة من كتب ومنشورات وأنظمه وكذلك القوانين السارية المفعول وتعديلاتها، والتعليمات الصادرة من الوزارات المعنية وتقارير صادرة عن المؤسسات الحكومية وما توفر من دراسات سابقة من رسائل الماجستير وكذلك من خلال خبره الباحث في هذا المجال.

وبالإطلاع على ما كتب في هذا الموضوع يجد الباحث أن هناك ندرة حول ما كتب في الموضوع، فلم يتناول أحد علاقة تسوية الأراضي ودورها في عملية التخطيط المكاني وذلك حسب علم الباحث، إلا أن الباحث قد وجد أن هناك دراسات تناولت عملية تسوية الأراضي من الناحية الإجرائية وقد تعددت تلك الدراسات وهناك دراسات أخرى قد تناولت ملكية الأراضي بشكل عام وطريقة إنتقالها، كما أن هناك عدد من الباحثين تحدث عن عملية التخطيط بشكل عام سواء كان ذلك تخطيطاً إقليمياً أم

مكانياً. لذا فقد تم الرجوع الى التجارب التي قامت بها بعض الدول والمؤسسات لإعادة تخطيط الأحواض وقطع الاراضي وربطها مع المخططات الهيكلية والإقليمية فكانت كالاتي:

### 1.5.2 التجربة المصرية:

#### 1.1.5.2 تجربة محافظ القيلوبية:

بدأت في تطبيق إعادة توزيع الأملاك بشكل أفضل كعلاج لإنجاح التخطيط في مناطق العمران وهو ضمن الإستراتيجية التي تم إعتماها في المخطط الإستراتيجي المنعقد في 13 ديسمبر 2013 بالتعاون مع الفريق الفني بين منظمة المستوطنات البشرية في المم المتحدة (الهيئات) والهيئة العامة للتخطيط العمراني في مدينة القاهرة. (سلامه، عامر، 2015).

#### 2.1.5.2 تجربة مدينة أسيوط:

في الدراسة التي أعدها كل من الأستاذ. د عصام الدين كمال محروص والدكتور عزت عبد المنعم مرغني والمهندسة نيفين رأفت أديب، والتي كان عنوانها دور إدارة الأراضي الحضرية في حل المشكلات العمرانية، حيث بينوا إن إعادة تشكيل القطع من أهم عناصر إدارة الأراضي كما إن توزيع شكل قطع الأراضي يشمل إعادة توزيع جميع الحقوق بين القطاعات المختلفة، وقد خلصوا بأن أهم عمليتين في إعادة تشكيل الأراضي هي:

#### 1- إعادة تخطيط وتنظيم الأراضي

إن إعادة تخطيط وتنظيم الأراضي هو لخلق التوازن بين المنفعة العامة والمنفعة الخاصة وبالتالي يتم تحقيق إدارة أراضي جيدة، لأن الإدارة الجيدة للأراضي تؤدي إلى تطوير شامل للأراضي كما إن المنفعة المتحققة من تلك العملية تعود لملاكي قطع الأراضي، حيث تنتج أشكالاً مقبولة لقطع

الأراضي وتطوير خدمات القطاع العام من خلال إعادة التشكيل والتوزيع لقطع الأراضي المشمولة في ذلك العمل الجيد.

## 2- دمج قطع الأراضي

وبينت هذه الدراسة إن إعادة توحيد القطع مع بعضها البعض ومن ثم إعادة إفرازها بشكل مناسب هو أسلوب مستخدم في كثير من الدول المتقدمة، على أن ينتج الفرز قطع منتظمة الشكل وذات أشكال هندسية وبأبعاد مناسبة، بحيث تكون صالحه للإستعمال العمراني وإن أدى ذلك إلى شراء القطع الصغيرة التي لا تصلح للبناء ليتشكل لدينا قطع أراضي صالحة لإقامة المشاريع التنموية.

(Journal of Engineering Sciences, Assiud University, 2009 )

### 2.5.2 ندوة تدريبية في تركيا:

في هذه الندوة عرضت تجربة بلدية مدينه كوجالي حيث قررت البلدية إعادة دمج جميع القسائم ليتم إفرازها بشكل مناسب حيث يتم إقتطاع ما نسبته (40%) لصالح الطرق ومرافق عامة ومساحات خضراء وما تبقى يتم توزيعها على أصحاب القسائم بنفس نسبة المساحات قبل الإقتطاع هذا مع العلم بأنه يدرس الآن زيادة حجم الإقتطاع للصالح العام بنسبة (55%) وقد أصدرت الحكومة التركية قانون يسمى الهامور وهو قانون توحيد الملكيات وإعادة توزيعها بعد إعتتماد المخطط الهيكلي التفصيلي وحسب نص القانون فإن إعتراض المواطنين لاينظر فيه وإنما فقط يتم إبلاغ أصحاب العلاقة بوجود هذا المشروع .

(دورة تدريبية لمهندسي بلديات قطاع غزة لمدينة كوجالي في تركيا من خلال وزارة الحكم المحلي،

إبريل 2013)

## 3.5.2 التجارب المحلية:

### 1.3.5.2 تجره بلديه رام الله:

يعتبر مشروع إعادة تقسيم الأراضي في التوسعة الجديدة للمخطط الهيكلية لمدينة رام الله أول مشروع لإعادة تقسيم الأراضي في الوطن، وذلك بعد موافقة وزارة الحكم المحلي على إضافة 2,400 دنم لحدود بلدية رام الله حيث كان هدف البلدية زيادة مساحة الارض الواقعة ضمن حدودها بهدف إيجاد مناطق جديدة للبناء والسكن في ظل الطلب المتزايد على الأراضي.

يعتبر مشروع إعادة تقسيم الأراضي في التوسعة الجديد لمخطط هيكلية بلدية رام الله مشروع متميز وقد حازت بلدية رام الله على المركز الثاني في جائزة فلسطين للتميز والإبداع عن ذلك المشروع الرائد والمتميز.

وقد بذل الفريق الفني جهداً كبيراً لإنجاح فكره المشروع ، إن هذا المشروع المميز على مستوى الوطن، سيساهم في توفير مساحات جديدة وأماكن عامة بمساحات واسعة، لم يكن بالإمكان توفيرها لولا إعادة التقسيم التي جنبت إلحاق كثير من قطع الأراضي الضرر الكبير، وقد وفرت على صندوق البلدية ما يقارب 60 مليون دولار كتعويضات عن الأضرار التي كانت ستنتج عن إعادة التنظيم بدون مشروع إعادة تشكيل القطع، وقد ساهم هذا المشروع في تطوير الإستثمار وفتح آفاق جديدة للإبداع والترتيب والتنظيم، وسيعمل على تلبية إحتياجات البلدية وذلك بتوفير مناطق جديدة للتوسع العمراني.

### 1.1.3.5.2 أهداف مخطط التوسعة الجديدة لبلدية رام الله:

(1) وضع حلول لمشكلة أزمة المرور الحالية وتوفير شبكة طرق وفق المعايير العلمية، بحيث تكون الطرق واسعة وقادرة على إستيعاب أعداد السيارات المتزايدة وكذلك إرتباطها مع الطرق خارج المدينة وذلكم أجل تأمين دخول وخروج المركبات دون الحاجة للمرور بمركز المدينة.

(2) توفير مناطق تجارية وخدمائية جديدة تخفف الضغط عن مركز المدينة التجاري القائم، والذي يعاني من أزمة خانقة نتيجة للنمو السريع للمدينة.

(3) توفير مرافق عامة، تشمل مواقع للحدائق العامة، أسواق وميادين النشاطات الإجتماعية، مواقع لمدارس حكومية، ومساحات واسعة نسبياً لتعويض النقص في المخطط الهيكلي السابق.

(4) توفير مناطق جديدة للسكن، كي تلبي إحتياجات الزيادة السكانية للمدينة نتيجة للزيادة الطبيعية والهجرة الداخلية باتجاه المدينة.

جاءت فكرة مشروع إعادة تقسيم الأراضي في المنطقة ليتم إستغلال النسبة القانونية للإقتطاع المسموحة في القانون والبالغة (30%) من مساحة قطعة الأرض دون أي تعويض، ليتم توزيع هذه النسبة على جميع الأراضي في المنطقة، على أن يتم إعادة تشكيل هذه الأراضي بما يضمن تحسين شكلها وملاءمتها للإستعمالات المقترحة في المنطقة، وذلك وفقاً للمواد 28، 30، 31 من قانون تنظيم المدن والقرى 79 لعام 1966، والتي تمكن الهيئات المحلية من تنفيذ إعادة التقسيم الإلزامي وفق المصلحة العامة.

#### 2.1.3.5.2 نتائج التجربة:

(أ) الميادين: ميدان رئيسي للمشاة والنشاطات العامة، بمساحة تزيد على 14 ديم مع شوارع محيطة بعروض واسعة 24 متر (للمقارنة ميدان المنارة - أهم ميدان في مدينتي رام الله والبيره - بمساحة 2.7 ديم فقط) والشكل رقم (2.2) يوضح ذلك.



شكل رقم 2.2 لميدان رئيسي بعد التخطيط

المصدر: بلدية رام الله، قسم التخطيط

ب) الحدائق: مثال الحديقة المتدرجة في حوض الجهير بمساحة تقريبية 25 دنم (للمقارنة مساحة أحد

أهم الحدائق في رام الله متنزه بلدية رام الله 3.4 دنم فقط) كما هو مبين في الشكل رقم (3.2)



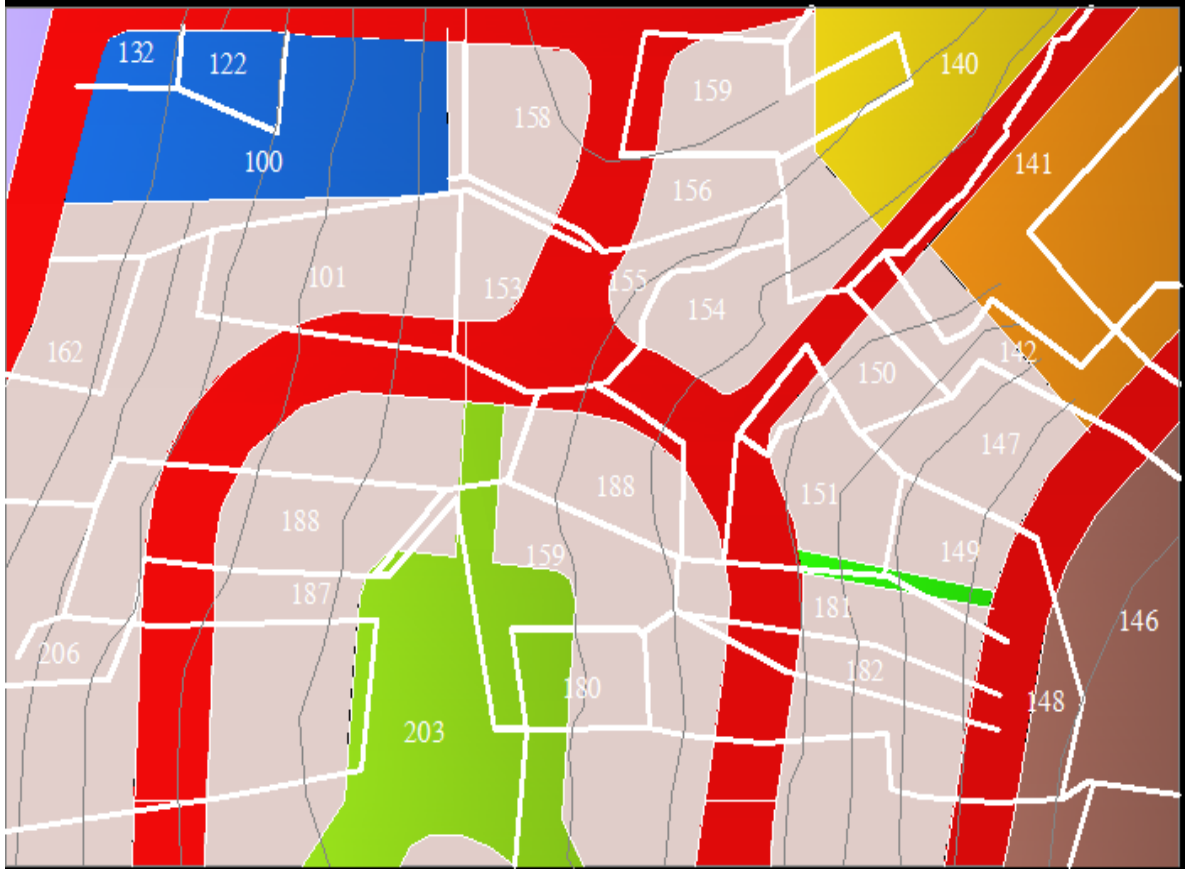
شكل رقم 2.3 الحديقة العامة بعد التخطيط

المصدر: بلديه رام الله، قسم التخطيط

3- تمكنت البلدية من تحسين أشكال قطع الأراضي، بحيث أصبحت أكثر ملائمة للإستعمالات المقترحة ويمكن إستغلالها بالحد الأعلى لأغراض البناء، التي خصصت لها ولم يتم إستملاك أي من القطع دون غيرها، بل تم توزيع نسب الاقتطاع على الجميع مع عدم الإضرار بأي قطعة بعينها. مما سيساعد في الإستثمار الأمثل لهذه الأراضي، وسيعطي إمكانيات أكبر للإبداع في مجال تصميم المباني، وساهم في رفع القيمة الإستثمارية لهذه الأراضي، التي تضاغت في معظم

مناطق المشروع من 200% إلى 400%. حيث يشير الشكل رقم (4.2) إلى القطع قبل إعادة التقسيم

ويشير الشكل رقم (5.2) إلى القطع بعد عملية عادة التقسيم.



شكل رقم 4.2 قطع الأراضي قبل إعادة التقسيم

المصدر: بلدية رام الله، قسم التخطيط

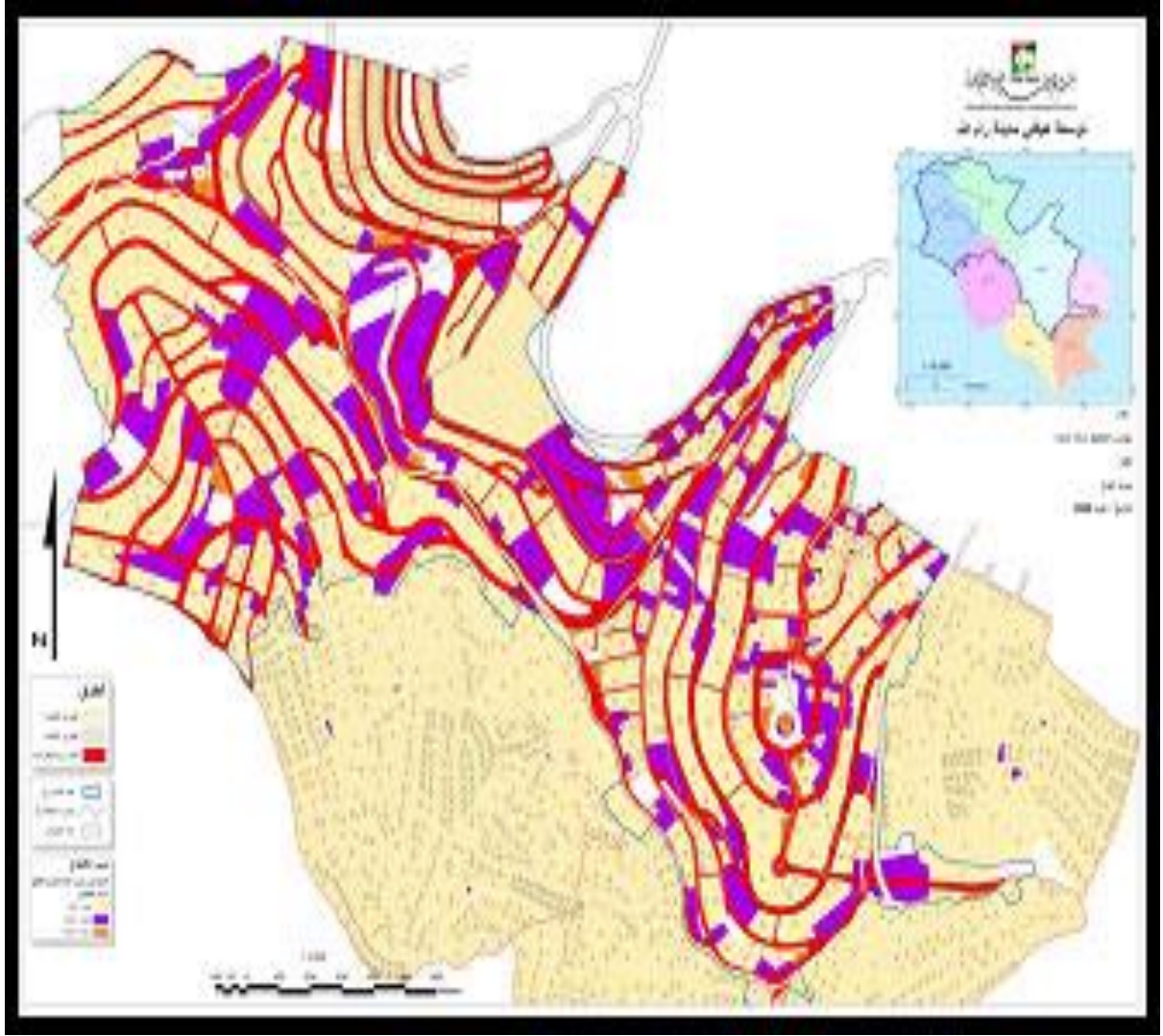


شكل رقم 5.2 قطع الأراضي بعد إعادة التقسيم

المصدر: بلدية رام الله، قسم التخطيط

بالإضافة إلى توفير مواقع لمدارس حكومية تلبى المعايير المطلوبة بتوفير الغرف الصفية والمساحات الداخلية، وذلك بمساحات واسعة نسبياً لتعويض النقص في المخطط الهيكلي السابق. كما سيساهم في وضع حلول لأزمة المرور الحالية وتوفير شبكة طرق مصممة وفق المعايير العلمية، بحيث تكون الطرق واسعة مريحة ومربوطة بطرق تفريغ لخارج المدينة تؤمن الوصول والخروج من المدينة. مما سبق يتضح أنه من المستحيل تطبيق المخطط الهيكلي بما يحتويه من مساحات عامة كبيرة و

شوارع واسعة، دون إعادة التقسيم للأراضي، إذ أن التكلفة التقديرية المتوقعة للتعويضات والإستثمارات تقدر ب 60 مليون دولار، وأن هذا المبلغ قد تم توفيره بشكل مباشر على صندوق البلدية وبشكل غير مباشر على خزينة السلطة الوطنية الفلسطينية، أما التحدي الذي برز فهو أنه لم يتم تنفيذ أي عملية إعادة تقسيم إلزامي بأمر من البلديات في محافظات الوطن قبل هذه التجربة حيث يعتبر هذا المشروع أول مشروع إعادة تقسيم الأراضي الإلزامي في الوطن. ويشير الشكل رقم (6.2) الى القطع التي كان يجب تعوض أصحابها قبل إعاده التقسيم.



شكل رقم 6.2: القطع المهشرة والملونة تتطلب تعويض أصحابها عن نسبة الإقتطاع القانونية التي تزيد عن 30%

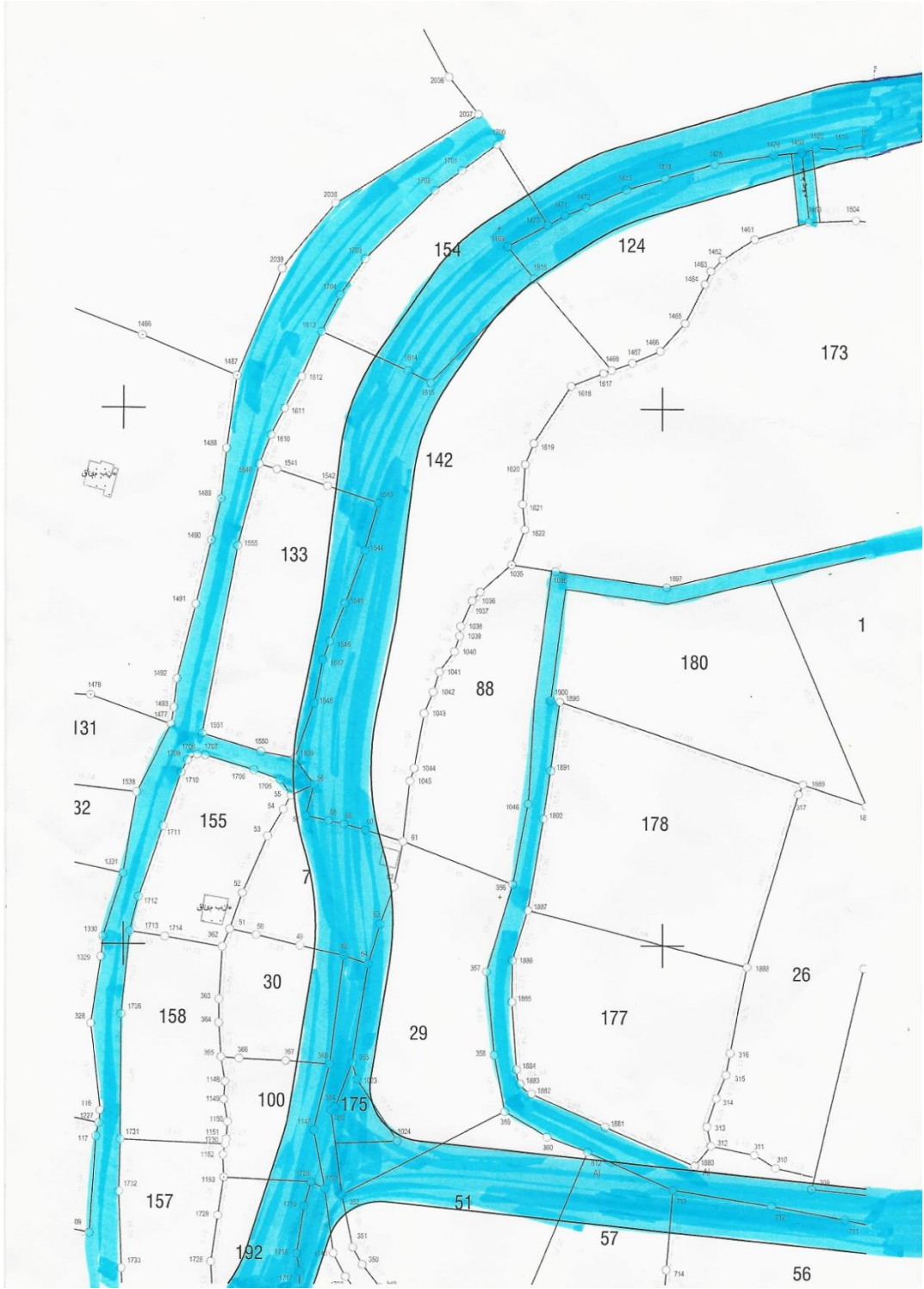
المصدر: بلدية رام الله قسم التخطيط

متوفر على الرابط:

[http://www.ramallah.ps/ar\\_page.aspx?id=1G26CEa1583716992a1G26CE](http://www.ramallah.ps/ar_page.aspx?id=1G26CEa1583716992a1G26CE)

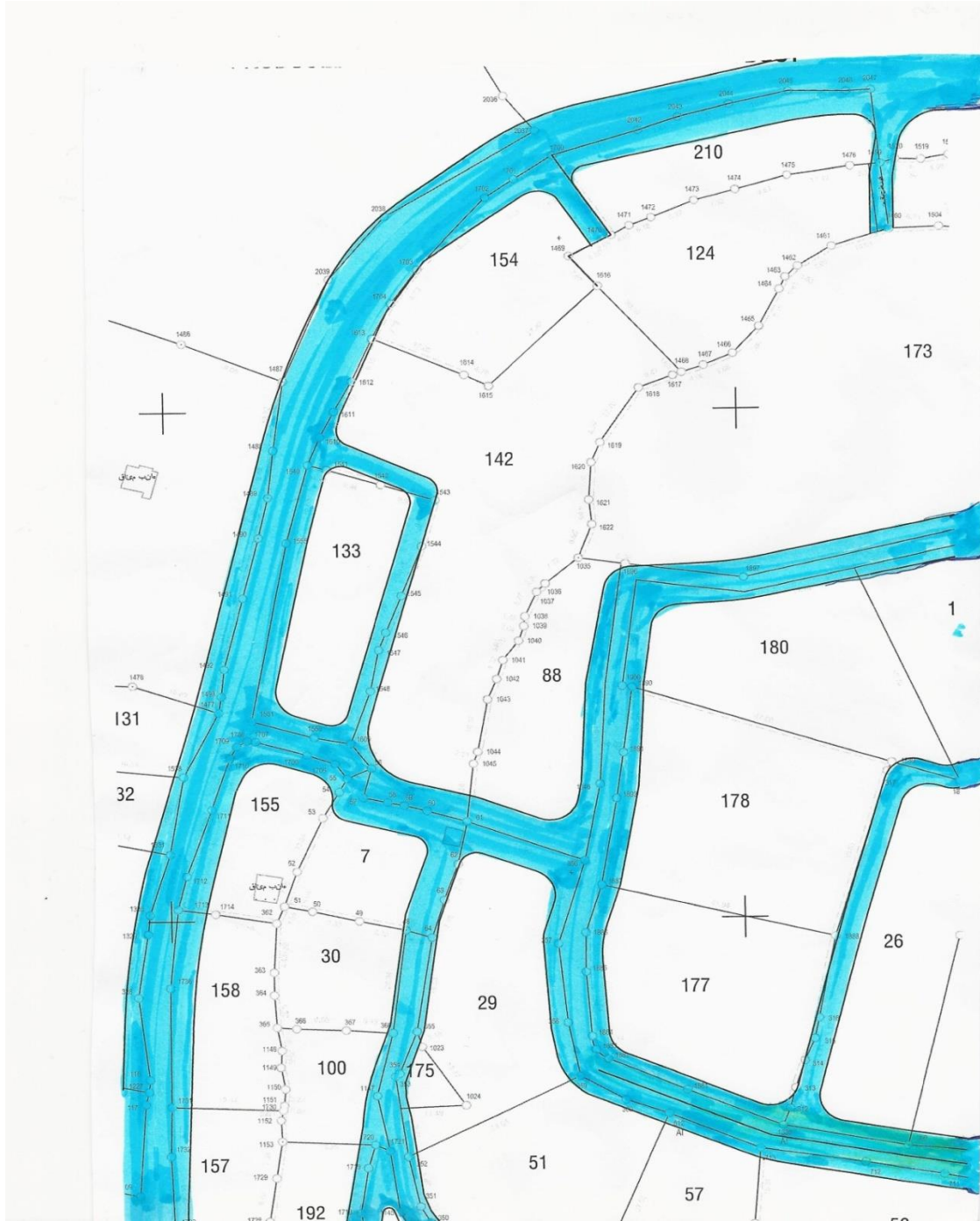
## 2.3.5.2 تجربة بلدية لحلول:

قامت بلدية لحلول بإعداد مخطط هيكلية للمدينة، حيث شمل ما مساحتة أكثر من أربعة عشر ألف دنم وذلك من خلال مكاتب هندسية متخصصة في هذا المجال، وقد واجه هذا المخطط تحديات كثيرة ولم يتم تصديقه بشكل نهائي من الجهات الرسمية، كونه لاقى معارضة كبيرة من السكان، حيث أنه لم يبنى على أساس واضح في تحديد حدود القطع والملكيات، مما أدى الى إستحالة التطبيق. وقد كان الحل المقترح من قبل البلدية، أن يتم إعلان تسوية الأراضي في مدينة لحلول لتكون أساساً في المخطط الهيكلية للمدينة، في بداية العام 2017 تم توقيع إتفاقية البدء بأعمال تسوية الأراضي والذي ما زال مستمراً ويعرض الباحث من خلال هذه التجربة المخطط الهيكلية غير المصدق والذي أعتبرته البلدية مخططاً توجيهياً للتخطيط أثناء أعمال التسوية الجارية، حيث قام الباحث بإسقاط ذلك المخطط على الأحواض التي تم تسويتها، وسيلاحظ من خلال هذه العملية النتائج السلبية والتي ستظهر بشكل واضح من خلال الشكل رقم (7.2) والذي يبين الباحث فيه إلحاق الضرر الكبير في قطع الأراضي وخاصة القطعة رقم 142 وضياع القطعة 175 بشكل كامل أما القطعة 154 فمن الواضح أنها خسرت أكثر من 50% من مساحتها إلا أنه وبإعادة التخطيط على تلك القطع بعد إجراء أعمال التسوية والذي يبينه الشكل رقم (8.2) يظهر أن تلك القطع أصبحت ذات شكل مقبول دون أن تخسر المساحة التي خسرتها قبل عملية إعادة التخطيط لذا فإن مسح الأراضي وتسويتها يشكل حلاً مثالياً لانجاح التخطيط الهيكلية بكل مكوناته .



شكل رقم 7.2 التخطيط قبل مسح وتسوية القطع للحوض رقم 30 والمسمى عين الشامه

المصدر: بلدية لحول، الدائرة الهندسية



شكل رقم 8.2 التخطيط بعد مسح وتسوية القطع للحوض رقم 30 والمسمى عين الشامه

المصدر: بلدية حلحول، الدائرة الهندسة

## 6.2 ورشات عمل هيئات الحكم المحلي واقع وتحديات (بيت لحم 6/25-6/27/2013) شارك

فيه أكثر من 40 ممثل عن بلديات جنين وطولكرم ونابلس وكانت على النحو التالي.

المشاركة المجتمعية أثناء إعداد المخططات وبيان أهميتها، حيث أشار المتحدثون إلى أهمية نسبة الإستقطاعات والتي تبلغ (30%) وفق القوانين الفلسطينية كما أكدوا على إعادة ترسيم وتقسيم الخريطة أي منطقة ونقلها من التخطيط القديم وهو فلاحية الأرض إلى إستغلال الحيز بشكل أفضل وتخطيطها وذلك بإعادة التقسيم بإسلوب هندسي مدروس وإستغلال جميع المساحات الضائعة.

وقد بين المختصون في مجال التخطيط أثناء إنعقاد الورشة ضرورة إعادة تقسيم الأراضي بطريقة التوحيد والإفراز وإستغلال نسبة الإستقطاع المسموح بها حيث أن المادة (28) من قانون البناء والتنظيم إن الإفراز يقع على المواطن والذي من خلاله يتم تحديد المناطق الخضراء أو العامة وأن المادة (3) تنص على تعديل مخططات التقسيم.

(ورشات عمل هيئات الحكم المحلي واقع وتحديات (بيت لحم 6/25-6/27/2013)

متوفر على الرابط:

[http://www.kufrai.ps/index.php?action=show\\_new&ID= 289](http://www.kufrai.ps/index.php?action=show_new&ID= 289)

## الفصل الثالث

### خلفية تاريخية عن ملكية الأراضي في فلسطين

1.3- تمهيد

2.3- التطور التاريخي لملكيات الأراضي في فلسطين

1.2.3- ملكية الأراضي في العهد العثماني

2.2.3- ملكية الأراضي زمن الإنتداب البريطاني

1.2.2.3- القوانين الصادرة عن الحكومة البريطانية بشأن الأراضي في فلسطين

3.2.3 - ملكية الاراضي في العهد الأردني

4.2.3- ملكية الأراضي في ظل الإحتلال الإسرائيلي

1.4.2.3- الية الإستيلاء على الأرض

2.4.2.3- سياسة مصادرة الأراضي

3.4.2.3- تشجيع الهجرة للمستعمرات

3.3- التجربة الفلسطينية الحديثه في تسوية الأراضي

1.3.3- تسوية الأراضي الفلسطينية

2.3.3- إنشاء هيئة تسوية الأراضي

3.3.3- أوامر وإعلانات التسوية الصادرة عن هيئة تسوية الأراضي

### خلفية تاريخية عن ملكية الأراضي في فلسطين:

#### 1.3 تمهيد

لقد صاحب الثورة الصناعية في القرن التاسع عشر نمواً للمراكز وزيادةً في حجمها وكذلك ظهرت كثير من المشاكل الحضرية التي لفتت نظر الباحثين والمخططين، حيث بدأ العمل على تشخيص تلك المشكلات ووضع البحوث والدراسات الهادفة إلى خلق بيئة متطورة للعديد من تلك التجمعات. لقد نما البحث الجغرافي الحضري في ظل تلك المشاكل، خاصة المتعلقة في تغيير القيمة الفعلية لوحدة المساحة الحضرية وإستعمالاتها، ومن هنا برزت الحاجة الملحة إلى دراسة تلك المشاكل ووضع الخطط الشاملة من أجل خلق بيئة حضرية تتلائم مع التطور الثقافي والإجتماعي ولإقتصادي لسكان المدن والتجمعات الحضرية.

في ظل التحديات السياسية الراهنة ، تواجه المدن الفلسطينية العديد من المشاكل الحضرية، حيث يشير الواقع إلى ترد واضح في معظم المدن الفلسطينية وخاصة في ظل غياب التخطيط وتنظيم إستعمالات الأراضي، هذا الواقع يؤكد أهميه ودور تسوية الأراضي لإنجاح أي عملية تخطيطية ، مع التأكيد على العناصر الضرورية للتخطيط والخطوات المستخدمة في تلك العملية من أجل الوصول إلى الأهداف المرجوة ، فضلاً عن أهمية الدورة التخطيطية في نجاح عملية التخطيط الحضري للمدن الفلسطينية التي تعاني أصلاً من صغر المساحة والزيادة في إرتفاع عدد السكان، وإرتفاع الطلب على الموارد الطبيعية وعلى رأسها الأرض التي تتآكل يوماً نتيجة المصادرة المستمرة لصالح بناء المستعمرات الإسرائيلية، وبناء جدار الفصل العنصري، علاوة على التقسيمات التي خضعت لها الأراضي الفلسطينية وأصبحت

مقسمة إلى مناطق أ،ب،ج، وفق إتفاقية أوسلوعام 1993، وقد أصبحت هذه الظروف تتطلب تنظيماً عقلانياً ومتوازناً لإستخدامات الأراضي وتخطيطاً سليماً لها.

ولأجل إنجاح العملية التخطيطية للمدينة لابد من إتخاذ مجموعة من القرارات التخطيطية المدعومة من قبل الدولة وتحديد الأبعاد الأساسية لعملية التخطيط مع إستخدام نظام المقاييس المترجة لعملية التخطيط وفقاً للموارد البشرية والاقتصادية المتاحة من قبل الدولة وعلى رأسها تسوية الأراضي.

إن الذي زاد الأمر تعقيداً في فلسطين أن سجلات الأراضي قد إشتملت على عدة أنواع من التسجيلات وهي متداخلة مع بعضها البعض، فقد بينت السجلات أن هناك تسجيلات تركية (عثمانية) في معظم أراضي المدن الفلسطينية وهي شهادات تسجيل تحتوي على مساحات شاسعة من الدنمات، وتمت تلك التسجيلات وفقاً لقانون الأراضي العثماني الذي سن في العام 1858 وقانون الطابو الصادر في العام 1861 اللذان أكدا على وجوب تسجيل الأرض الخاصة بإسم مستعمليها ومالكها. (النموره، محمود، 2011)

ومنذ ذلك التاريخ لم يجري على تلك السجلات تحديثاً ولم تنظم تلك الشهادات على أساس مخططات لتحدد تلك الأراضي فكان أساس تحديد تلك الأراضي هي الحدود التي تذكر في شهادة التسجيل وكانت تعتمد على ذكر أسماء المواقع أو أسماء أشخاص ولم تكن مساحة تلك المناطق بالشيء المهم، فكانت مساحة أي قطعة مسجلة بموجب تلك التسجيلات تنتهي إلى الحد الذي تنتهي إليه تلك الحدود المذكورة في الشهادة وعلى مر العصور تغيرت تلك الأسماء سواء أسماء المواقع أو الأشخاص فلم تعد من السهل الدلالة عليها ومعرفتها فترك الأمر إلى أصحاب الخبرة لتحديد تلك الحدود وفقاً لمعرفتهم. (معلومات الباحث)

نفس تلك الأراضي قد أُجري عليها تسجيلات زمن الانتداب البريطاني للغرض الضريبي فأصبحت أجزاء من تلك الأراضي تحمل أسماء مالكين متصرفين جدد سجلت في سجلات وزاره المالية ونظمت

عليها البيوعات بموجب وكالات دوريه غير قابله للعزل مع بقاء إسم المتصرف في السجل دون تغييره أو شطبه ويكتفي في بعض الحالات بوضع إشارة على هامش السجل تشير الى وجود عملية بيع على هذه القطعة أو تلك كما يبينه الملحق رقم (1.3). (سجلات دائرة ضريبة الأملاك، وزارة المالية. فلسطين)

في العهد الأردني تم إعلان تسوية الأراضي في عدة مدن وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، حيث تم الشروع في عمليات المسح جاءت لتلغي جميع التسجيلات قبل هذا القانون، إلا أنه لم يكتب لها الإنتهاء بسبب حدوث حرب 1967 ووقوع الضفة الغربية تحت الاحتلال. ومن الطبيعي أن الاحتلال هدفه الأساسي سرقة الأراضي وإستغلال ما يمكن إستغلاله من القوانين والأنظمة التي تخدم مصالحه الإحتلالية وشطب أي قانون أو نظام يتعارض مع تلك المصالح، إن إيقاف أعمال تسوية الأراضي بموجب الأمر العسكري رقم (68/291) (دودين، فؤاد، 2006) والذي بموجبه أوقفت جميع أعمال التسوية في فلسطين، فأصبح تسجيلاً ثالثاً يعرف بسجلات التسوية الأردنية غير المنتهية. وكذلك أحتوت على أسماء مالكين في بعضها مختلفاً عن سابقاتها. أما التسجيل الرابع حدث عندما قامت بعض بلديات الضفة الغربية بإجراء أحواض التخمين لغايات دفع ضريبة الأملاك للأراضي التي تقع ضمن حدود البلديات. أضف إلى ذلك إن أجزاءً من الأراضي الخاصة الواقعة في تلك الحدود قد قام أصحابها بتسجيلها تسجيلاً جديداً وفق قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964.

لما سبق وحيث أن الفلسطينيين قد مُنحوا بعض الحقوق في إدارة الأراضي وفق إتفاقية أوسلو الدولية سنة 1993 كان لزاماً على الفلسطينيين إعلان تسوية الأراضي وذلك وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه الأردني النافذ في فلسطين رقم 40 لسنة 1952 وشطب جميع التسجيلات السابقة والتي كانت

سبباً رئيسياً في النزاعات والخلافات، كما أن تسوية الأراضي وتسجيلها تشكل أساساً صالحاً لإجراء جميع عمليات التخطيط.

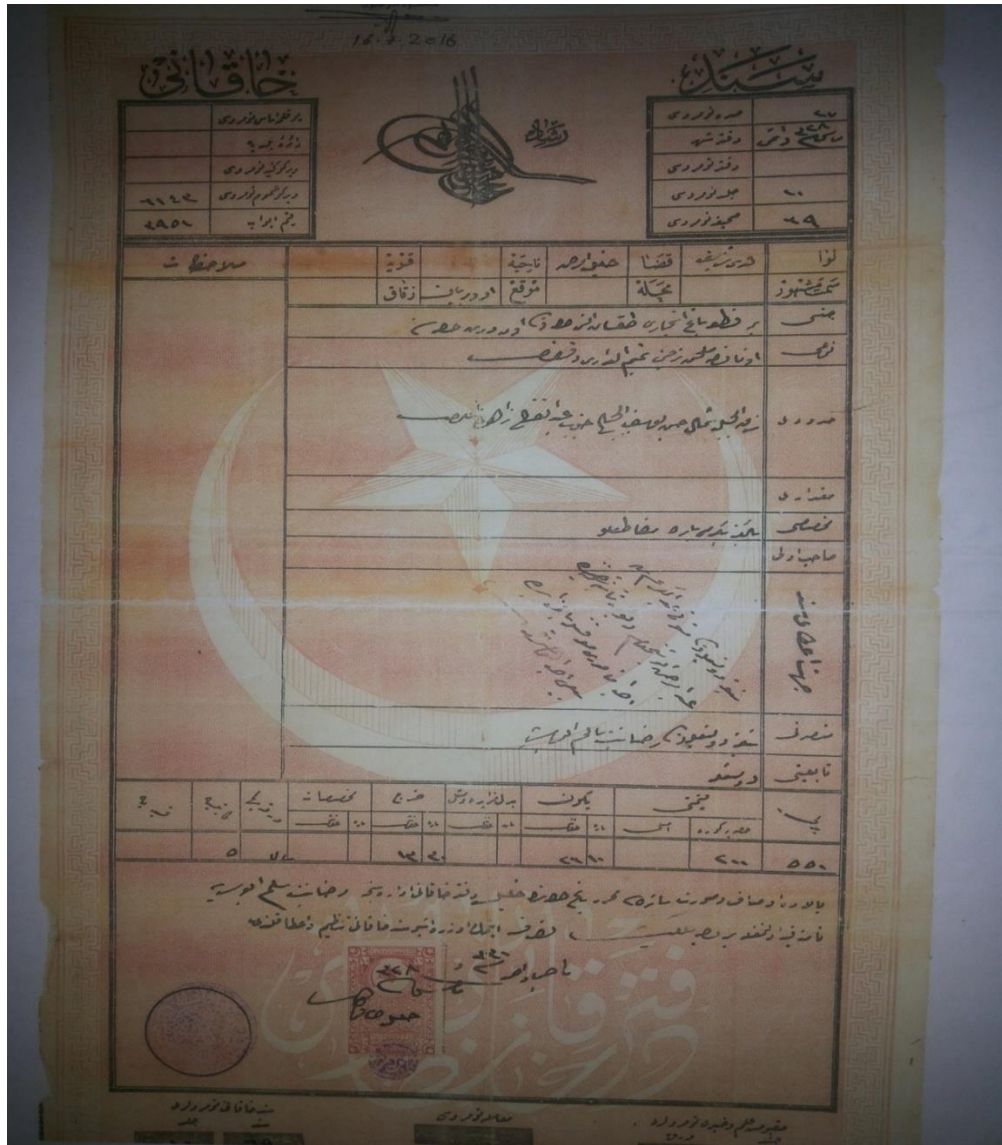
### 2.3 التطور التاريخي لمكيات الأراضي في فلسطين.

لقد مرت ملكيات الأراضي في فلسطين في عدة مراحل حيث توالت على حكم الأراضي الفلسطينية عدة دول بدءاً من الفتح الإسلامي مروراً بالعهد العثماني والانتداب البريطاني والحكم الأردني والاحتلال الإسرائيلي والذي ما زال قائماً ويشكل عقبة كأداء في وجه تطوير وتحسين طريقة التملك في أرض فلسطين.

#### 1.2.3 العهد العثماني:

في سنة 1858، بدأت الدولة العثمانية بسن عدة قوانين تتعلق بتحديد ملكيات الأراضي، حيث طلبت من المواطنين تسجيل الأراضي التي كانوا يتصرفون بها، كما تم إعلان قانون الطابو العثماني سنة 1861 والذي أكد على ضرورة تسجيل الأراضي بإسم المتصرفين فكان على كل صاحب حق تثبيت حقوقه في الدفتر وإن كان هذا الدفتر يستعمل أيضاً للأغراض العسكرية والمالية لذلك كان كثير من الناس لا يقومون بتثبيت حقوقهم فيه (سلامه، عامر، 2016).

والشكل رقم (1.3) يظهر طريقه تسجيل الأراضي التي تم تسجيلها وفق نظام تسجيل الاراضي العثماني.



شكل 1.3: صورة لسند تسجيل عثماني صادر في العام 1328 هـ

المصدر: سلطه الأراضي الفلسطينية - دائرة تسجيل الأراضي الخليل.

بموجب القوانين العثمانية المذكور سابقاً تم تقسيم الأراضي إلى خمسة أنواع هي، الأراضي المملوكة،

الأراضي الموقوفة، الأراضي الأميرية، الأراضي المتروكة، الأراضي الموات. (سلمان، سلمى، 2015)

## أ- الأراضي الأميرية (الميري):

وهي من أهم هذه الفئات وذلك من حيث المساحة والإنتاج، وقد شملت أراضي فلسطين والأردن في معظم أراضيها الزراعية على هذا النوع، أشتملت أيضا على مساحات من أراضي المراعي والأحراج. وقد وضعت هذه المساحات منذ العهد العثماني تحت تصرف أهالي القرى والعشائر، مجتمعين أو فرادى، مقابل دفع ضريبة تسمى العشر. وعندما صدر قانون "الطابو" كان على المنتفعين بأراضي الميري إستصدار سندات تسجيل مقابل مبلغ من المال سمي "بدل المثل". إلا أن هذا التسجيل لم يكن لينقل ملكية الأرض نقلاً كاملاً - أي يعطي حق الرقبة - بل ظلت ملكية رقبة العقار ملكاً للدولة، وهذا يعني أنه يمكن للدولة إستردادها في أي وقت شاءت، وليس للحائز سوى حق التصرف أو الانتفاع فقط، وبالتالي لم يكن له الحق في التنازل عنها لشخص آخر، أو إستبدال غيرها، أو إقامة مبانٍ عليها، أو غرس أشجار فيها دون إذن مسبق من السلطات الحكومية في حينه. ولم يكن له أيضاً الحق في رهن الأرض أو وقفها. (عجوة، نسرين، 2013)

لكن معظم هذه المحظورات ألغيت منذ سنة 1912، وأصبح حائز الميري شبه مالك لأرضه، وتلاشى حق الخزينة من الناحية العملية فلم يبق منه سوى شكليات معينة لعدم جواز تحويل الأرض إلى أوقاف، أو إدخالها ضمن وصية، لأن نظام توريث الميري منصوص عليه في القانون، وبموجبه يعطى الذكر من الأبناء مثل حظ الأنثى تماماً، وترث الزوجة ربع المساحة. فإن لم يوجد من هؤلاء أحد ورثت الأرض للأقارب بالترتيب حسب درجات القرابة. فإن لم يوجد أقارب، ولم يطالب أحد بالأرض، صارت محلولة بحكم القانون. (الموسوعة الفلسطينية، 1984)

كان القصد من إقرار مبدأ الميري كمفهوم تشريعي قانوني إقناع الناس بأن حق الإنتفاع بالأرض هو منة وهبة من قبل الدولة العلية، وفضل تمنحه من تشاء تكريماً لجهوده، ما لم يخالف مبادئ التقويض.

ومن ثم كان قانون المحلولات تشريعاً مكماً لمفهوم الميري تستطيع الدولة بموجبه أن تستعيد المنحة من أيدي المهملين. والذي كان يقصد به تشييط الإقتصاد الزراعي بإعطاء الأرض لمن يرهاها ويفلحها، وتوزيعها بشيء من العدالة، فلا تتراكم لدى ناس دون آخرين. وقد ظل قانون المحلولات معطلاً فلم يطبق في الواقع على المهملين، بقدر ما طبق في الحالات التي أرادت فيها الدولة إمتلاك مساحات كبيرة من الأرض، على نحو ما فعلت بقرابة مليوني دونم في المناطق التي مر بها خط سكة حديد الحجاز عبر شرقي الأردن. كذلك فعلت السلطات بكثير من الأراضي الزراعية الخالية في الأردن وفلسطين، فأعلنتها محلولة. (دواس، أمين، 2013)، (الموسوعة الفلسطينية، 1984)

#### ب- الأراضي المتروكة:

وهي الأراضي التي تركت للمنفعة العامة، والأراضي المتروكة قسماً: يشمل الأول منهما الأراضي المخصصة لإستعمال جميع أهالي البلاد، كالمسطحات المائية من بحار وبحيرات وأنهار وعيون، ومجاري سيول الأودية، والطرق العامة وما شابهها. وليس لأي إنسان، ولا لأية جماعة، حقوق خاصة في هذه الأراضي. (المر، ادعيبس، 1923)

والقسم الثاني من الأراضي المتروكة هو ما خصص للإنتفاع العام، وينحى جانباً لإستعمال أهالي قرية أو مدينة، أو مجموعة من القرى المتجاورة. من هذه الأراضي الروابي الطبيعية المستخدمة للرعي، والأحراج التي يحتطب منها، وأراضي البيادر أو أجران الغلال، والمقابر (التي آلت فيما بعد إلى الأوقاف) وأماكن الصلاة والساحات والأسواق. وقد كانت مثال هذه الأراضي في الأصل ضمن فئة الميري، وتحولت عرفياً إلى متروكة، خدمة لمراكز العمران المجاورة، دون إستصدار فرمانات سلطانية قاضية بذلك رسمياً، على نحو ما كان متبعاً في كثير من أنحاء الإمبراطورية العثمانية. فهي من هذه

الناحية ميري غير مشغولة يحرم إستعمالها للزراعة أو للبناء من قبل الأهالي.(بكري، علاء، وريان،حنان، 1982)

ولما كان الرعي هاماً في حياة سكان فلسطين فإن مساحات مترامية من الأراضي البور غير الصالحة للزراعة ضمت إلى المتروكة. وأهم هذه الأراضي سفوح التلال الصخرية الوعرة، وأراضي الأحراج التي كانت في وقت ما ضمن فئة الموات، فضلاً عن بطون الأودية الحجرية المهملة. وقد كان بالمستطاع إستغلال رقع لا بأس بها من هذه المناطق في الزراعة بعد إستصلاحها وإجراء التحسينات اللازمة عليها، وهي أمور لم تكن تستدعي عملاً مضمناً، خاصة أن الحكومة كانت بحاجة إلى إمتلاك المزيد من الأراضي، لكن الأهالي عارضوا بشدة تلك الإجراءات، لأن المتروكات ملك جماعي ومنافع مشتركة لقراهم. وقد أنضم إليهم البدو ممن كانوا يرتادون هذه المراعي.

وعندما بدأت عمليات تسوية الأراضي في فلسطين سنة 1928 سجلت مجاري الأنهار ومسارب الأودية في الأراضي المتروكة، وأحتفظت الدولة بحق ملكيتها نيابة عن المجتمع كي تحول دون إستئثار فئة بالانتفاع دون الآخرين. وقد بلغت مساحة الأراضي العمومية في فلسطين من طرق وأنهار وسكك حديدية وممتلكات دائرة الأحراج وغيرها من المرافق العامة قرابة نصف مليون دونم في نهاية عام 1945.(الموسوعة الفلسطينية، 1984)

### ج- الأراضي الموات:

وهي الفئة الثالثة من ممتلكات الدولة. وهي مساحات مترامية لم يعط أحد فيها أية حقوق بصفة رسمية. فهي بحكم القانون ليست في تصرف أحد من الأشخاص، ولا متروكة مخصصة للأهالي. والأراضي الموات هي المحلات البعيدة عن القرى والقصبات بدرجة لا تسمع بها من أقاصي العمران

صيحة الشخص جهير الصوت. وهي الأراضي الخالية مثل المراعي والجبال والصحاري التي تبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف (2.4 كم) تخميناً، أو مشي ساعة. (النموره، محمود، 1998)

كانت هذه الأراضي تعطى أول الأمر إلى كل من يفتحها للزراعة دون مقابل، على أن يكون قد حصل على إذن مسبق من السلطات العثمانية. فإذا تحول ما فتح من مساحات إلى أراضٍ منتجة تحول تلقائياً إلى الميري، وينطبق عليها الطابو بموجب دفع بدل المثل. ويلاحظ أن هذا التشريع العثماني الخاص بحقوق فاتحي الأرض الموات الذي يعود إلى أصول إسلامية يتلائم مع طبيعة فلسطين التي يقع أكثر من نصفها ضمن نطاق الصحاري المجذبة. فالقانون حفز على تعمير الأرض وإستصلاحها وزراعتها. (حزماوي، محمد، 1998)

لذلك لم يكن عجباً أن تسارع سلطات الإنتداب البريطاني إلى إيقاف العمل بهذا التشريع منذ سنة 1921، بموجب ما سمي قانون الأراضي الموات الذي حرم كل من يتجرأ على حرمة الأرض الموات المطالبة بحق تسجيل الأرض التي عمرها، فضلاً عن معاقبته بتهمة التعدي على أملاك الدولة. (قانون الأراضي الموات لسنة 1921، مادة رقم 2)

ومن الناحية الرسمية كان ينبغي أن تقيد جميع الأراضي الموات لحساب الخزينة. ولكن هذا لم يحدث قط إلا عندما بدأت عمليات المسح الكاداسترائيه، وتسوية الأراضي في فلسطين سنة 1928. فأينما وجدت أرض بين القرى بلا مالك سجلت لحساب الدولة. وقبل ذلك لم يكن هناك ما يشير إلى التوزيع الجغرافي للأراضي الموات، ولا إلى مقدارها في البلاد، رغم أنها شملت مساحات هائلة من مناطق الكثبان والبطاح الساحلية والأراضي التلية التي كانت مسارح للرعاة في الربيع، مثل السفوح الشرقية لمرتفعات الخليل، ومناطق الأحراج في أعاليها. وعلى أي حال قدرت مساحة الأراضي لعام 1931 ما يزيد عن 4.8 مليون دونم من مساحة فلسطين، باستثناء قضاء بئر السبع، كان غير مستغل. وهذا

القدر يشكل حوالي 36% من إجمالي المساحة المذكورة. أما منطقة بئر السبع والنقب فهي بطبيعتها الصحراوية أراض موات. (الموسوعة الفلسطينية، 1984).

#### د- الأراضي الملك:

وهي ما كان في حوزة المالك من الأراضي، والتي تشمل مساحات الأراضي المقام عليها البيوت في القرى والبلدات والمدن والمساحات الملحقة بها. (ربايعة، إبراهيم، بدون تاريخ)

له ما عليها، وبمستطاعة إستعمالها في أي وجه، لأنه يملك منها حق الرقبة، على خلاف أراضي الميري التي يبقى للدولة فيها حق الرقبة، في حين يعطى الحائز حق الإستغلال لظاهر الأرض منها فحسب وذلك بإقامة ألابنيه أو الزراعة أو إستغلال ما هو ظاهر على سطح الارض فقط. وقد يحظر على حائز الملك، رغم ذلك، إستعماله في أغراض تضر الجار، أو تؤذي الصالح العام للجمهور. ويمكن أن تنزع ملكيته في حالات كثيرة، من بينها لزوم إستملاكه من قبل البلديات كي تستقيم أمور التنظيم وتخطيط المدن، أو عندما تحتاج إليه دوائر الآثار والتعدين أو الأحراج. وفي جميع تلك الحالات يعوض المالك مادياً عما أنتزع منه.

وتنقسم أراضي الملك أربعة أنواع وذلك بموجب المادة الثانية من القانون العثماني الصادر في سنة 1858، كما يلي:

1- الأرض الملحقة ببيت السكن والتي لا تزيد مساحتها على نصف الدنم. وكذلك الاراضي التي تعتبر مكمله لخدمات السكن وهي مساحات تستخدم للابار أو لخزن الحطب فتحسب ملكاً على أن لاتزيد مساحتها عن نصف دنم وقد عرف الدنم بأنه يساوي 1600 ذراع او 900 م<sup>2</sup>. (المر، أدعيبس،

(1923)

2- الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية وملكت تملكاً صحيحاً بأسماء مالكيها أو أسلم أهلها عليها.

3- الأراضي العشرية: التي وزعت للفاتحين بعد الفتح الإسلامي.

وهي ثلاثة أقسام:

أ- الأراضي التي وزعت على الفاتحين حين الفتح.

ب- الأراضي التي تقرر بقاؤها في يد أصحابها الأصليين المسلمين.

ج - الأراضي التي أعطيت لورثة الفاتحين حين الفتح.(المر، ادعيس، 1923)

4-الأراضي الخارجية: التي فتحت حرباً أو سلماً وتقرر إبقاءها في يد أهلها غير المسلمين على أن

يدفعوا عنها مبلغاً من المال. ومن الطبيعي أن تزداد رقعة أراضي الملك على حساب غيرها من

الفئات مع إستمرار نمو مراكز العمران. وقد وضع القانون العثماني هذه الظاهرة في الحسبان، وذلك

حين أجاز أن تحول مساحات من الميري إلى ملك عند الضرورة فتمنح الدولة حق الرقبة لقاء ثمن

مضاعف يسد للخزينة. لكن الشرع العثماني وضع في قانون سنة 1874 تحفظات كثيرة للحيلولة

دون إستغلال المبررات لسحب أراضي الميري من ميدان الإنتاج الزراعي، أو للمضاربة في أسعار

الأراضي.(ابو بكر، أمين، 1990).

هـ- أراضي الأوقاف: والوقف شرعاً هو حبس العين على حكم الله عز وجل والتصدق بعائداته وهو

نوعان:

الأول أوقاف صحيحة والثاني أوقاف غير صحيحة.

فأما الأوقاف الصحيحة فهي التي كانت من أراضي الملك وأوقفت وفقاً للشرع، فعندئذ تكون رقيبتها وجميع حقوق التصرف بها عائدة إلى جانب الوقف، وتعامل بموجب شروط الواقف. ومهما كانت هذه الشروط فلا رجعة فيها. (الحزماوي، محمد، 1998)، (دائرة الأراضي والمساحة الأردنية، 1991).

وقد اختلفت الأغراض التي أوقفت من أجلها العقارات والأموال غير المنقولة بشقيها: المسقفات أي المباني المسقوفة التي تدر دخلاً و" المستغلات" وهي الأراضي الزراعية المنتجة. فقد كان الواقف أحياناً يتوخى صالح أفراد عائلته والأجيال المتعاقبة من سلالته. فإذا لم يوجد وريث للمنفعة الناتجة عن الوقف تصار منفعته للأغراض الخيرية أو الدينية بناءً على وصية موصى بها من قبل المورث، فإن لم يوص بذلك صار العقار محلولاً ويدعى هذا النوع الوقف الذري. (المر، إدعيبس، 1923).

أما الغرض الثاني الذي أوقف بعض الناس من أجله العقار دينياً، كأوقاف المساجد والأضرحة أو المعاهد التعليمية ذات الصبغة الإسلامية والمكتبات. وقد قصد المتبرعون في جميع هذه الحالات أن يكون مردود إيجار العقارات الموقوفة - وتدعى تكايا- يكفي للقيام بمختلف نفقات إدارة هذه المؤسسات.

والغرض الثالث للوقف فكان خيراً يخصص دخله لصالح الناس جميعاً بإنشاء المساجد والحمامات العامة والمغاسل ومنازل الضيافة والاستراحة لأبناء السبيل والمخابز لتوزيع الخبز على المحتاجين، والمستشفيات ومصحات الأمراض العقلية وملاجئ العجزة والأيتام. (البيديري، هند، 1998)

وطبقاً للقوانين المعمول بها في البلاد تصبح أية أرض وفقاً لإن بني عليها مسجد وتمت فيه إقامة الصلاة. كذلك إن وهب شخص مساحة لبناء مقبرة وصرح بالدفن فيها وتم ذلك فعلاً. لهذا كانت الدولة تحرم دفن الموتى في أراضي الميري حتى لا تتحول إلى أوقاف.

كانت لهذه الفئة من أراضي الأوقاف آثار إقتصادية سيئة تراكمت بمرور الزمن. فمع تعاقب الأجيال تضاعفت أعداد الورثة والمنتفعين منها، فتوزعت العائدات، وتقتت المردود بشكل قليل كثيراً من قيمتها. ونشأت عن ذلك خلافات مزمنة، وأحتدمت المنازعات القضائية بين المستحقين. وأزادت الأمور تعقيداً إذ كان من الصعب، إن لم يكن من المستحيل، التصرف في العقارات الموقوفة بالبيع أو الاستبدال في حال الوفاء بالديون.

وكانت أراضي الوقف في وقت ما تشغل مساحات كبيرة من فلسطين. لكن الحكومة العثمانية، ومن بعدها سلطات الإنتداب البريطاني، لم تتوان في كل مناسبة عن مصادرة العقارات الموقوفة وحلها وإعادتها إلى خزينة الدولة مستغلة أية ثغرة شرعية يمكن أن تبطل حجج الأوقاف القائمة. ولهذا تقلصت مساحة الأوقاف الصحيحة في فلسطين أيام الإنتداب إلى أقل من مائة ألف دونم. (الموسوعة الفلسطينية، 1984)

الفئة الثانية من الأوقاف فهي ما يدعى الأوقاف غير الصحيحة، أو أوقاف التخصيصات. وهي مساحات مفروزة من الأراضي الأميرية، أوقفها سلاطين بإذن سلطاني فظل حق الرقبة تابعاً لخزينة الدولة كأراضي الميري، في حين خصصت منافعها فقط، من أعشار ورسوم، لجهة ما، (المر، إدييس 1923). وتنقسم هذه الفئة من الأوقاف إلى ثلاثة أقسام:

الأول عقارات تخص الدولة، ولكن ينتفع باستعمالها أو بعائداتها المزارعون الذين يقيمون عليها. وكان إيقاف هذا النوع من الأراضي بيد السلطان أو الدولة فقط، وكان يحق للمنتفعين به نقل حق الإنتفاع إلى غيرهم بشرط موافقة الجهة الواقفة. وكان معظم أراضي الوقف في فلسطين من هذا النوع. (البديري، هند، 1998)

القسم الثاني من أوقاف التخصيصات هو ما كان يدفع للخزينة ضرائب الأعشار، ويؤجر كأحكار للفلاحين بعقود طويلة الأجل. وقد أقتصرت هذه الأحكار على بعض مناطق القدس والخليل ونابلس.

أما القسم الأخير من هذه الأوقاف فكان كالسابق إلا أنه معفى تماماً من دفع الأعشار أو أية ضريبة أخرى للخزينة. (الحزماوي، محمد، 1997)

وينبغي أن يلاحظ أن الوقف لم يقتصر على مؤسسات المجتمع الإسلامي في البلاد فحسب، بل شمل أيضاً مؤسسات الأديان الأخرى، ويسمى الوقف في هذه الحالات "المستثنى"، أي الذي لا تخضع إدارته للأوقاف الإسلامية. (البديري، هند، 1998)

### 2.2.3 ملكية الأراضي في زمن الإنتداب البريطاني:

بعد إنتهاء الحرب العالمية الأولى، وقعت فلسطين تحت حكم الإنتداب البريطاني وتم تشكيل إدارة عسكرية في البلاد، وقسمت فلسطين في الفترة ما بين 1917 - 1920 إلى عدة ألوية، وعلى رأس كل لواء حاكم عسكري بريطاني يرتبط بالحاكم العسكري في القدس، والذي كان بدوره مرتبطاً بالقيادة العامة للجيش البريطاني في القاهرة. وفي العام 1922 قسمت فلسطين إلى ثلاث مناطق وهي اللواء الشمالي، اللواء الجنوبي، ومقاطعة القدس. وقد قامت الإدارة العسكرية منذ قيامها في فلسطين بإتخاذ عدة قرارات بخصوص ملكية الأراضي، فأصدر الجنرال موني في 8 أيار 1918، قراراً بوقف جميع معاملات ملكية الأراضي الأميرية (الميري) الخاصة، وأغلقت دوائر تسجيل الأراضي (الطابو)، لأن السلطات التركية أخذت معها خلال إنسحابها إلى دمشق جميع دفاتر الطابو، ثم تمكنت الحكومة البريطانية من إعادة جزء منها 1919م، بمساعدة الفرنسيين في سوريا، وخاصة المتعلقة بمناطق نابلس وغزة، بينما فقدت سجلات القدس، أما سجلات الأراضي لحيفا وعكا والخليل وجنين والناصرية وصفد وطبرية وطولكرم، فقد وجدت سليمة لكنها غير كاملة. (سلمان، سلمى، 2015)

لم تمنع قوانين لأراضي العثمانيه الصادره قبل بدء الهجره اليهودية لفلسطين عام 1867 اليهود من شراء الأراضي في فلسطين، إلا أنها ادركت خطورة عدم ذلك المنع ، لذا فقد أصدرت الحكومة العثمانية في عام 1883 قانون بمنع اليهود الذين لا يحملون الجنسية العثمانية من شراء أراضي في فلسطين وقد أصدر السلطان عبد الحميد قانون آخر في العام 1891 منع إعطاء الجنسية العثمانية لأي يهودي كما أصدر أمراً بعدم بيع الأملاك العثمانية بما فيها أراضي فلسطين ، ويقوم هو بشراء الأراضي التي يضطر صاحبها لبيعها وذلك حفاظاً على فلسطين . (اوزدمير، حسين، 2013)

وفي فترة ولاية المندوب البريطاني هربرت صموئيل صدرت قوانين جديدة، وعمل على تغيير القوانين العثمانية لتسهيل إنتقال الأراضي لليهود، وقد حذا المندوبون الساميون الذين تلوه حذوه في هذا الشأن.(حزماوي، محمد،1998)

### 1.2.2.3 أهم القوانين الصادرة عن حكومة الانتداب بشأن الأراضي في فلسطين:

#### 1. قانون تصحيح سجلات الطابو 1920:

وجاء بعد تأسيس الإدارة المدنية مباشرة، لإلغاء الأوامر في المنشورين رقم 75 - 76 اللذين صدرا عام 1918م. حيث تضمن المنشوران تعليمات بشأن إنتقال الأراضي وورد بهما أن أي عقد ينظم خلافاً لاحكامهما يعتبر باطلاً.(المر، ادعيس، 1923)

وقد أعطى القانون الحق لأي شخص أن يقدم إستدعاء للمحكمة ويطلب منها إعطاء أمراً من أجل إدخال إسمه على السجل الخاص بتلك الأرض مبيناً فيه نوع الحق الذي يطلبه سواء كان ذلك الحق ميراثاً أو رهناً كما أوجب القانون أن على المستدعي إرفاق ما يثبت صحة إدعاءه كأن يقدم حكماً غير قابل للإستئناف من محكمة ذات إختصاص أو مستنداً خاصاً أو إثباتاً عن دفة ضريبة الويركو وهي

الضريبة التي تدفع على الأملاك التي يتصرف بها الشخص لمدة ثلاثة سنوات قبل الاستدعاء. (المر، ادعيبس، 1923)

## 2. قانون إنتقال الأراضي:

وبموجب هذا القانون كان إنتقال الأراضي مشروطاً بموافقة حكومة الإنتداب وأكد أنه لا يسمح للشخص الواحد بإمتلاك أكثر من 300 دونم من الأراضي الزراعية والتي لا تتجاوز قيمتها 3000 جنيه مصري، كما لا يسمح له بإمتلاك أكثر من 30 دونم داخل المدن، كما أوجب القانون على المالك أن يكون مقيماً في فلسطين، وأن يقوم بزراعة الأراضي وإستصلاحها وتحسينها بنفسه. إلا أن المادة الثامنة منة أعطت للمندوب السامي صلاحيات أن يأمر بإستثناء هذه الشروط إذا اقتنع أن هذا الإنتقال يعود للمصلحة العامة. كما أجازت المادة الثامنة للمندوب السامي السماح لأي شركة تجارية مسجلة في فلسطين أن تمتلك الأراضي للقيام بمشروعاتها، ويتضح من القانون بأنه نسق لإعطاء اليهود والشركات الصهيونية حق إمتلاك الأراضي الواسعة التي تزيد عما حدد في المادة السادسة منه كما أنه حرم الفلسطينيين المقيمين خارج فلسطين إمتلاك الأراضي. (حزماوي، محمد، 1998).

## 3. قانون الأراضي المحلولة عام 1921:

وقد حاولت حكومة الإنتداب بهذا القانون السيطرة على الأراضي التي يزرعها الفلاحون العرب، وخاصة أن معظم الأراضي لم تزرع في سنوات الحرب. وقد أدركت الحكومة هذه الثغرة، وقامت بمصادرة الأراضي بحجة أنها تركت ثلاث سنوات دون زراعة فتكون من الأراضي المحلولة التي طبق عليها القانون بأثر رجعي، مما حرم الفلاحين من الإستفادة من الأراضي المحلولة التي كانوا يتصرفون

بها، وذلك خدمةً للأستيطان الصهيوني في فلسطين ولوضع التسهيلات أمام اليهود، لبناء الوطن القومي اليهودي. (حزماوي، محمد، 1998)

#### 4. قانون الأراضي الموات 1921:

وينص على أن كل من أحيا أرضاً مواتاً أو قام بزراعتها دون أن يحصل على موافقة مدير الأراضي لا يحق له أن يحصل على سند ملكية بشأن تلك الأراضي، ويعرض نفسه فضلاً عن ذلك للمحاكمة لتجاوزه القانون الخاص بالأراضي. (المادة رقم 2 من قانون الأراضي الموات، 1921)

#### 5. قانون محاكم الأراضي 1921:

أصدره المندوب السامي للبت في ملكية الأراضي والحكم في منازعات الملكية، وأعطى السكرتير القضائي نورمان بنتوش حق إدارة ومراقبة هذه المحاكم. وقد نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية رقم 43 لسنة 1921 (المر، إدييس، 1923).

#### 6. قانون الغابات رقم 61 لسنة 1926:

2- أستخدم لمصادرة الأراضي، لتصبح أراضي حكومية ثم تتمكن الحكومة من تسهيل نقل ملكيتها لليهود. (مركز المعلومات الفلسطيني، وفا)

#### 7. قانون حق نزع الملكية:

أعطى الحق لكل مستثمر يريد إنشاء مشروع ما على قطعة أرض أن يتفاوض أويتفق مع صاحبها لينشئ عليها مشروعه، وفي حال لم يتوصل لإتفاق يقدم منشئ المشروع عريضة للمندوب السامي، والذي يمكنه أن يصدر أمراً بنزع ملكية الأرض من صاحبها، أو يعطى الحق للمستثمر بوضع يده على الأرض. (حزماوي، محمد، 1998).

#### 4- قانون تسوية الأراضي البريطاني.

في العام 1928، تم سن قانون تسوية الأراضي والذي ينص على أن ملكية الأرض يتم الاعتراف بها فقط من خلال مسحها وتسجيلها باسم المتصرف بها وليس باسم القرية أو العائلة أو الحمولة وقد بررت الحكومة البريطانية أن السبب الرئيس من إصدار هذا القانون هو تنظيم ملكيات الأراضي ومراجعة قيود ملكيات الأراضي والتثبت من صحتها ونزع أي ملكية غير ثابتة وتم إصدار شهادات التسجيل من مكاتب تسجيل الأراضي بأسماء الملاكين لا يمكن الطعن فيها أو إبطالها. (مركز أبحاث الاراضي، 2010)

إلا أن الهدف الأساسي من إعلان التسوية في الأراضي الفلسطينية زمن الإنتداب البريطاني هي تسهيل إصدار سندات التسجيل تسهياً لبيع الأرض للجمعيات الصهيونية وقد كان المرحوم عبد القادر الحسيني مأمور تسوية أراضي حيث إستقال من منصبه وذلك لمشاهدته أن أعمال التسوية تسعى بالأساس إلى تهريب الأرض للصهاينة. (النموره، محمود، 1997).

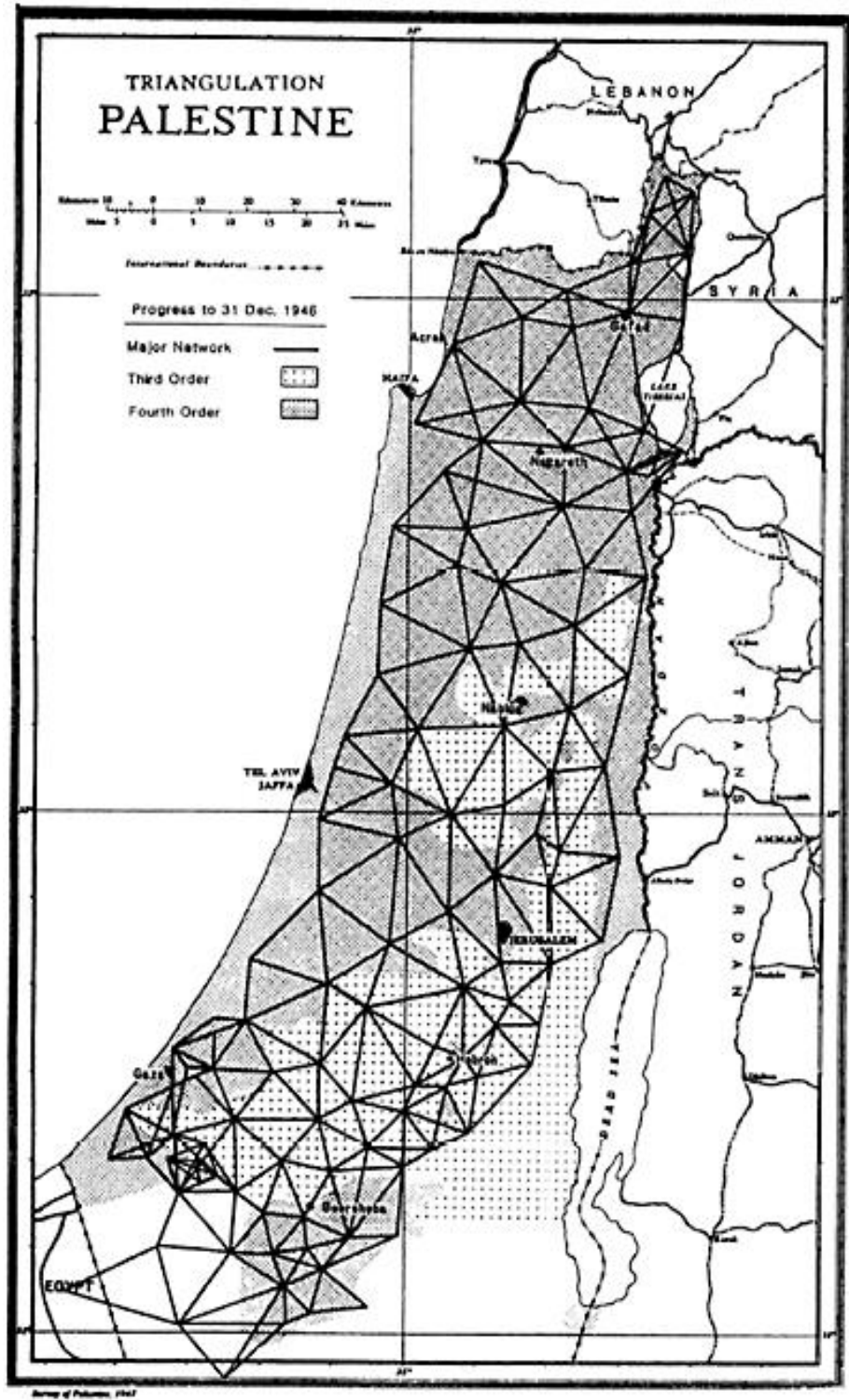
ولأجراء تسوية الأراضي وفق القانون المذكور تم تقسيم كل قرية إلى أحواض بمساحات مناسبة ومتقاربة، وتم إعطاء كل حوض إسم موقع ورقم متسلسل، وكذلك تمّ تحديد قطع الأراضي الواقعة في كل حوض حسب إدعاء المالكين، وأعطيت كل قطعة رقم متسلسل، وبدأت عملية مسح الأراضي وتحضير المخططات والخرائط المساحية، وإصدار وثائق الملكية المعروفة بـ "كواشين الطابو" والتي تتضمن اسم المالك والموقع ورقم الحوض ورقم القطعة ومساحة الأرض.

وأستمر العمل بنظام التسوية هذا في زمن حكم الأردن للضفة الغربية وحكم مصر لقطاع غزة في الفترة من 1948-1967. (Tamim, Najeh, 1995)

ولتوثيق أعمال تسوية الأراضي بموجب مخططات أدركت حكومة الإنتداب أن أي مخطط يجب أن يتم ربطه بنقاط ثابتة يكون من السهل تحديد موقع أي قطعه بسهولة ويسر، لذلك قررت الحكومة

البريطانية إنشاء الشبكة الجيوديسية الفلسطينية سنة (1923) أي قبل إعلان التسوية حيث تم توزيع نقاط الإحداثيات بالدرجات المختلفة في جميع أنحاء فلسطين.

بدأت الحكومة البريطانية بالإستعدادات لإنشاء الشبكة الفلسطينية بعد نقل دائرة المساحة إلى يافا سنة (1921) وكانت بداية التحضيرات في تحضير مواقع النقاط حيث قرر المختصون في ذلك المجال بأن تكون النقاط ظاهرة لبعضها البعض وتكون نقاط بمواصفات معينة وتكون على عدة درجات حيث يوضع النقاط ذات الدرجة الأولى ثم يتم تحشيطه الدرجات الأخرى والتي تكون أقل دقة من الدرجة الأولى ويكون المرجع الرئيسي لإرتفاع النقطة هو سطح البحر كما تقرر ربط جميع مشاريع المساحة في تلك النقاط وكانت بين الفترة (1925 - 1922) حيث تم توزيع (105) نقاط من الدرجة الأولى بأضلاع بلغ معدل طولها (13) كم وكان أساس خط الشبكة هو شاطئ غزة. (بهجت، محمد، 2014). والشكل رقم (2.3) يبين توزيع نقاط الشبكة الجيوديسية الفلسطينية.



الشكل رقم 2.3: توزيع النقاط المرجعية للمساحة في فلسطين

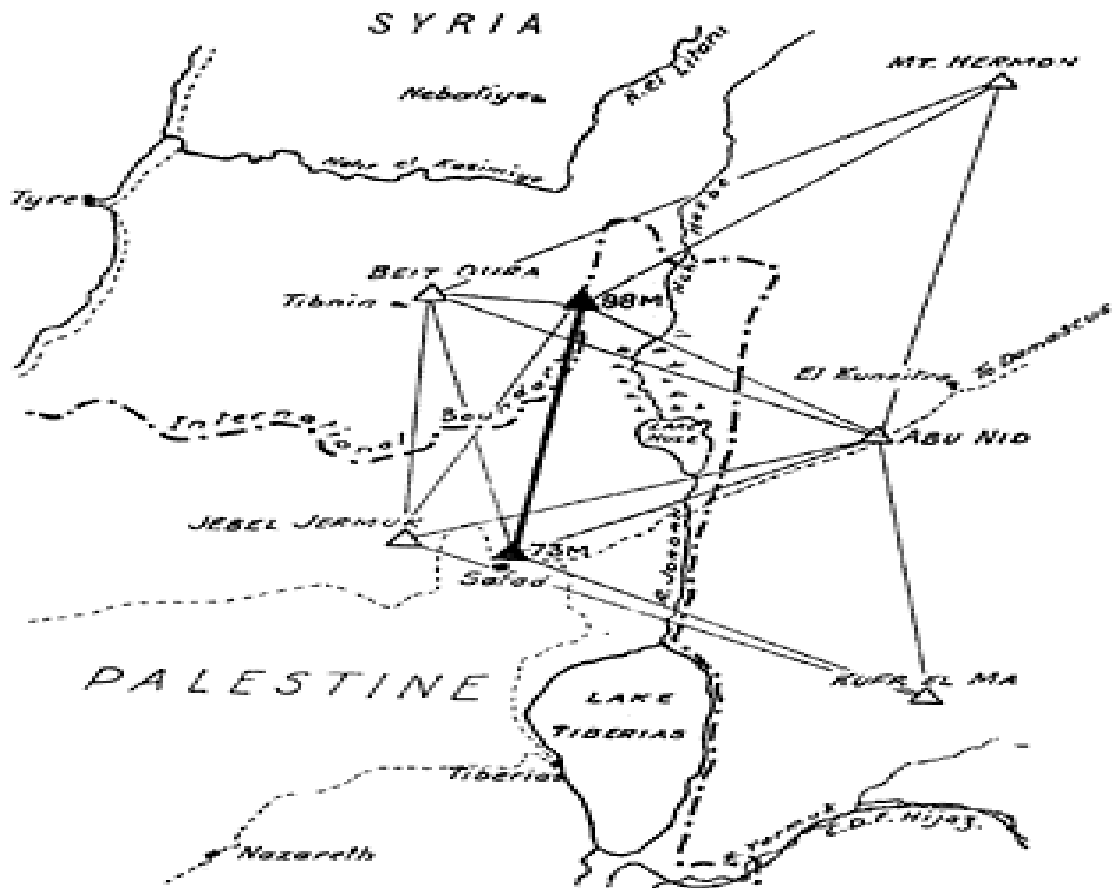
المصدر : A survey of palestine under the british mandate, 1920-1948 pp 66

بدأت إنشاء الشبكة الجيوديسيه من جنوب فلسطين حتى الشمال وأرتبطت بالشبكة السورية المعدة من قبل الفرنسيين وقد أشرتكت الشبكتان في النقطة (73) في صفد وكذلك النقطة (38) في مرج اليون وقد إستمر إنشاء الشبكة حتى عام (1928)(بهجت، محمد، 2014) والشكل رقم (3.3) يوضح طريقه إلتقاء الشبكتين.

إعتمدت الإسقاطات في حينه على الإسقاط الكاسيني وذلك لتوفير جداوله وإستخدام مرجع كلارك 1880 لذلك الغرض. لقد كانت فلسطين من أهم المناطق بالنسبة للبريطانيين من الناحية العسكرية فكان هناك توجه في الفترة (1941- 1940) أن يتم تعديل النظام من كاسيني إلى (UTM) بإعتماد نفس المرجع ونفس نقطة الأصل ولكن تبين بأن هناك تشوهات في هذا النظام وذلك كلما إتجهنا إلى الشرق حيث بلغ عدد نقاطها (253) وقد أنشأت لعدة وسائل ومن عدة هيئات. (دائرة الاراضي والمساحه، الاردن، 2007)

**JUNCTION OF SYRIAN & PALESTINIAN  
PRINCIPAL TRIANGULATIONS**

SCALE 1:500,000



**REFERENCE**

- Palestine Trig Points ..... ▲
- Syrian ..... △
- Junction Line ..... —

Survey of Palestine, Jaffa. 1928.

M/115

الشكل رقم 3.3: نقاط الالتقاء بين الشبكة الفلسطينية والشبكة السورية

المصدر A survey of Palestine under the British mandate, 1920–1948 pp 68:

في العام الذي تم إنهاء أعمال نقاط المساحة وقبل أن تبدأ الحكومة بأعمال التسوية قامت بتشكيل فريق للتسوية كان غالبيتهم من اليهود لتحقيق الأهداف اليهودية في الأراضي الفلسطينية وذلك من خلال تسوية الأراضي على إعتبار أن تسجيل الاراضي وتسويتها سيسهل ذلك الهدف وكان أعضاء دائرة التسوية هم:

- 1- فردريك سلمون: رئيس الدائرة (يهودي)
- 2- مستير بنت نائب الرئيس (انجليزي )
- 3- اسحق كمت: مامور التسوية (يهودي )
- 4- جفري شولمان: مساعد مراقب (يهودي )
- 5- تريفوز ليز: مساعد مراقب (يهودي)
- 6- هارولدمنر: عضو ( انجليزي )
- 7- بيونري سيسل: عضو ( يهودي )
- 8- فرونكن اسحق: عضو ( يهودي )
- 9- روفين هاروني: كاتب ( يهودي )
- 10 - موشي كوهين: عضو ( يهودي )
- 11- شكري صالح: كاتب ( عربي )
- 12- اسعد سالم: كاتب ( عربي )
- 13- توفيق ناصر: مساح ( عربي )
- 14 - غالب النشاشيبي: مساعد مأمور التسوية (عربي)
- 15 - أمين درويش: مساعد مأمور التسوية (عربي) (حزماوي، محمد.1998)

وقد بدأت أعمال التسوية في قرية يازور وسلمة وزرنوفا قضاء يافا والرملة وأخذت جميع التدابير الأزمه من أجل الإسراع في أعمال التسوية وخاصة مسح السهل الداخلي والسهول الساحلية وركزت الحكومة البريطانية في عمليات المسح على المنطقة التي يتركز فيها الوجود اليهودي وذلك بهدف تحقيق المصالح الصهيونية وقد أنحصر معظم أعمال التسوية في مناطق السهل الداخلي والسهول الساحلية والمناطق الخصبة أو القابلة للري لإنتزاع أكبر مساحة منها لتحقيق هدفهم الأساسي وهو تمليك اليهود في فلسطين. وفق قرار الحكومة البريطانية لإقامة الدولة اليهودية حسب إقتراح اللجنة الملكية عام 1937م (حزماوي، محمد، 1998). وكذلك وفق قرار التقسيم الصادر من الجمعية العمومية للامم المتحدة بعد إجراء التصويت لتقسيم فلسطين في التاسع والعشرين من شهر تشرين ثاني من عام 1947 والذي منح اليهود 56.4 % من أرض فلسطين ولم يكن اليهود يشكلون سوى 33% من سكان فلسطين (صباغ، كارل، 2015).

والخارطة رقم (1.3) توضح وقوع أغلب أملاك اليهود ضمن حدود الدولة اليهودية المقترحة وفق القرارين المذكورين.

خارطة رقم 1.3: أملاك اليهود ضمن حدود الدولة اليهودية المقترحة وفق قرار التقسيم.

## ملكية الأراضي وقرار التقسيم 1947



مترجمة عن الأصل الإنكليزي - الحقوق محفوظة للجمعية الأكاديمية الفلسطينية للشؤون الدولية PASSIA

المصدر: الجمعية الأكاديمية الفلسطينية الدولية

وقد أظهر التقرير السنوي لحكومة الإنتداب لعام 1934 أن الأولوية في تسوية الأراضي أعطيت للمناطق الساحلية مع عدم الإهتمام في المناطق الجبلية والتي تقل فيها ملكية المشاع. والجدول رقم (1.3) يوضح ذلك.

جدول رقم 1.3: أسماء المواقع التي خضعت لعملية تسوية الأراضي سنة 1934

المجموع	صفد	جنين	طولكرم	حيفا	غزة	الرملة	يافا	
96	-	1	6	3	17	31	38	القرى التي أنهيت فيها عملية التسوية
41	1	1	9	2	14	11	3	القرى التي يستمع فيها إلى المنازعات على الأراضي قبل إنتهاء التسوية
10	-	-	1	3	2	3	1	القرى التي وصل فيها الاستقصاء آخر درجاته
14	1	-	5	4	3	1	-	القرى التي لا يزال الاستقصاء التمهيدي فيها مستمر
161	2	2	21	12	36	46	42	المجموع

المصدر: (حزماوي، محمد، 1998، ص13)

وقد أرتفع عدد القرى الجاري فيها أعمال التسوية من 161 قرية في عام 1935 ليصل إلى 167 قرية

حيث أضيفت قربتان في القدس وقربتان في حيفا وقربتان في طولكرم لعمليات المسح.

كما أرتفع عدد القرى التي تمت تسوية أراضيها عام 1938 إلى 230 قرية موزعة كما هو مبين في

الجدول رقم (2.3).

جدول رقم 2.3: المناطق التي تم تسوية أراضيها حتى 1938

المنطقة	عدد القرى التي تمت فيها التسوية حتى 1938م
منطقة تسوية يافا	45
منطقة تسوية الرملة	54
منطقة تسوية غزة	49
منطقة تسوية حيفا	15
منطقة تسوية طولكرم	43
قضاء جنين	2
قضاء صفد	2
قضاء القدس	1
قضاء أريحا	1
قضاء طبريا	2
قضاء الناصرة	12
قضاء عكا	4
المجموع	230

المصدر: (حزماوي، محمد 1998) ص 13

أما في عام 1938 لم تتم تسوية أي قرية في المناطق ك نابلس والخليل ورام الله لأنها مناطق جبلية وركزت تسوية الأراضي على المناطق ذات الكثافة السكانية اليهودية والواقعة في أفضية الرملة وغزة

ويافا وطولكرم، حيث بلغ مجموع مساحة الأراضي التي تم تسويتها خلال الفترة ما بين 1928 - 1935 كانت 1,364,631 دونم موزعة كما هي في الجدول رقم (3.3).

جدول رقم 3.3: يبين المناطق التي تم مسحها أو تسويتها ما بين العامين 1928م - 1935م.

السنة	المنطقة التي تم مسحها بالذنمات	المنطقة التي تمت تسويتها
1930-1928	332600	142799
1931	149485	138387
1932	399331	167293
1933	424600	33439
1934	628524	283139
1935	360660	298549
المجموع	2295200	1364631

source: (Dov،Gavi: A survey of palestine under the british mandate 1920- 1948)

في عام 1936 تمت تسوية 127246 دونما ليصبح مجموع الأراضي التي أنتهت تسويتها في نهاية عام 1936، 1491877 دونم.

وقد كانت حكومة الإنتداب معنية في رفع رسوم التسوية فقد كان رسوم التسوية عال جداً وتكاليف رسوم تسجيل الأراضي عالية وقد كان الهدف الأساسي من رفع تلك الرسوم حتى لا يقدم الفلاحون وأصحاب الحقوق على تسجيل أراضيهم فتحسب تلك الأرض من فئة الأراضي المتروكة التي لا أصحاب لها فيكون ذلك مبرراً للحكومة للسيطرة على هذه الأراضي وإعتبارها أراضي الدولة.

وقد وأوردت اللجنة الملكية جدولاً بينت فيه تكاليف المساحة التي بدأ العمل فيها عام 1927 وعمليات

التسوية خلال الفترة ما بين 1927 - 1937 جاءت كما هو مبين في الجدول (4.3):

جدول رقم 4.3: يوضح تكاليف عملية التسوية والمساحة ما بين العامين 1927-1937

السنة	المساحة /جنية	التسوية/جنية	المجموع/جنية
1927 ( 9 أشهر)	32453	-	32453
1928	44217	10953	55170
1929	94 434	23410	66904
1930	48637	23289	71926
1931	49410	24893	74303
1932(3اشهر)	12500	6151	18651
1933/1932	51039	25183	76222
1934/1933	63693	29083	92776
1935/1934	67933	30088	98021
1936/1935	69151	28071	97222
1937/1936	68332	35065	103391
المجموع	550859	236186	787045

المصدر: (حزماوي، محمد، 1998) ص 133

وبلغت مساحة الأراضي التي تمت تسويتها خلال الفترة ما بين 1928 و 15 أيار 1948 خمسة ملايين

دونم من مجموع ثلاثة عشر مليون وهي مساحة فلسطين باستثناء بئر السبع.

وقد بلغت مساحة الأراضي المسواة في منطقة الجليل 4.5 مليون دونم وهي منطقة التي ركز عليها

اليهود واهتموا بشراء الأراضي فيها.

كان من النتائج المباشرة لتسوية الأراضي تقلص نسبة الأراضي المشاع من 56% عام 1923 إلى 46% عام 1929 ثم إلى 40% عام 1940 وبالإضافة إلى ذلك ساهمت تسوية الأراضي زمن الإنتداب البريطاني تسهيل وإزدياد إنتقال الأراضي إلى اليهود وكان الشخص عندما يمتلك قطع معينة من الأراضي يأخذ بالتفكير ببيع جزء منها لتطوير الجزء الباقي كأن ينتقل من زراعة القمح إلى زراعة الفواكه والحمضيات.

وأجمل شالوم رايخمان أهمية تسوية الأراضي بالنسبة للاستيطان الصهيوني بقوله: (إن تعيين حدود قطع الأراضي وملكيتهما والحقوق المرتبطة بها بشكل قانوني سهل إلى حد كبير نقل هذه الحقوق من يد إلى أخرى). (الحزماوي، محمد، 1998)

#### 5- قانون ضريبة الأملاك.

فرضت حكومة الإنتداب البريطاني عدة ضرائب على الأملاك، وبعد إصدارها لقانون ضريبة الأملاك في المدن عام 1928م أخذت الحكومة بالبحث لفرض ضرائب في مناطق الأرياف وتوحيدها في ضريبة واحدة، ولتنفيذ ذلك شكل المندوب السامي عام 1931 لجنة عرفت باسم (لجنة الضرائب الريفية)، وذلك للبحث في نظام الضرائب المفروض على الأراضي الزراعية وتقديم تقرير بذلك إلى الحكومة للدراسة. ففي عام 1935 عمدت حكومة الإنتداب على تغيير قوانين الضرائب ليس لصالح الفلاح الفلسطيني بل من أجل إثقال كاهله فقامت بتغيير ضريبة الويركو وأصدرت قانون ضريبة الأملاك حيث يتم دفع الضرائب على الأملاك سواء كان بناء أو أرض زراعية وذلك وفق نظام معين حيث يتم دفع تلك الضريبة على الأبنية المستغلة على وفق قيمتها السنوية أما الأراضي الزراعية فأعطيت تصنيفات وحددت قيمة الضريبة للدونم الواحد حسب غلته السنوية الصافية وكلف مخمنون رسميون لإنجاز وإتمام تلك العملية. رافق تلك العملية إعداد خرائط الأحواض الطبيعية لكل قرية ومدينة فلسطينية تبين تلك الخرائط مساحة المدينة أو القرية كاملاً مقسمة إلى عدة أحواض معلومة الحدود

وقد ضم ذلك الحوض قائمة بأسماء المالكين والمتصرفين تبين مساحة كل قطعة وصنفها وطبيعة المحصول المنتج من تلك الأرض ويصدر عن تلك السجلات ما يعرف اليوم بإخراج القيد المستخرج عن ضريبة الأملاك (النموره، محمود، 1997). ويشير الملحق رقم (2.3) الى النموذج الخاص بدفع الضرائب. وقد أشرتت حكومة الإنتداب أن أي شخص يرغب بتسجيل أرضة بشكل رسمي في دوائر التسجيل أن يحصل على نموذج اشعار دفع الضريبة وفق النموذج المعد لذلك والمبين في الملحق رقم (3.3).

### 3.2.3 ملكية الأراضي في العهد الأردني:

لم يختلف العهد الأردني كثيراً عن الإنتداب البريطاني في إجراءات عمليات تسجيل الأراضي حيث توالى عمليات التسجيل وتحديد الملكيات وفق الأنظمة السابقة، مع إصدار قوانين تتعلق بهذا الموضوع أهمها:

#### 1- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952

والذي ينصص على إعلان مناطق تخضع لعمليات وإجراءات التسوية وهو بنفس روح القانون البريطاني المتعلق بتسوية الأراضي وبين كافة التفاصيل التي تحدد الملكيات والادعاءات والإعتراضات حيث تمر في إجراءات قانونية تنتهي بتسجيل الأرض في صحيفة يصدر عن تلك الصحيفة سند تسجيل بسم المالك محدداً فيه رقم القطعة ورقم الحوض ومساحتها وقيمتها التخمينية والملحق رقم (4.3) يوضح ذلك كما أن الملحق رقم (5.3) يبين شكل الأحواض في الأراضي التي خضعت لعمليات التسوية الأردنية وفقاً ذلك القانون. (أبو بكر، محمد، 1999).

## 2- قانون التسجيل الجديد رقم 6 لسنة 1964م:

تم سن هذا القانون من أجل تسجيل قطع الأراضي التي لم تخضع لأعمال التسوية على أنيقوم المواطن صاحب العلاقة بإجراءات التسجيل، حيث نص القانون على أن يقوم صاحب العلاقة بتنظيم مخطط مساحة لقطعه الأرض يعرض على لجنة حددها القانون مرفق بجميع إثباتات الملكية وكل ما يلزم لإتمام عملية التسجيل، ووفق القانون تصدر اللجنة قرارها بتسجيل قطعه الأرض باسم طالب التسجيل لإصدار شهادة تسجيل باسمه.(أبو بكر، محمد، 1999). لم يختلف نموذج شهادة التسجيل زمن الإنتداب البريطاني عن نموذج التسجيل الأردني كما يبينه الملحق رقم (6.2) كما أن الملحق رقم(7.2) يظهر شكل المخطط المعد من أجل إستكمال تسجيل قطعة أرض وفق قانون التسجيل الجديد.

### 4.2.3 ملكية الأراضي في ظل الإحتلال الإسرائيلي:

وقعت الضفة الغربية تحت الإحتلال الإسرائيلي والذي كان من أولوياته سرقة الأراضي وإستغلال ما يمكن إستغلاله من القوانين والأنظمة التي تخدم مصالحه وشطب أي قانون أو نظام يتعارض مع تلك المصالح ، فكان من أول الأوامر العسكرية التي صدرت من الحاكم العسكري هي إيقاف أعمال تسوية الأراضي بموجب الأمر العسكري رقم (68/291) والذي بموجبه أوقفت جميع أعمال التسوية في فلسطين، وبالإطلاع على سجلات الأراضي ودراسات سابقة أشارت إلى أنه تم تسجيل ما يقارب فقط 30 % من مساحه الضفة الغربية و 70% بقيت دون تسجيل رسمي، الأمر الذي ساعد الأحتلال على سرقة مساحات عديدة من الأراضي لبناء المستعمرات وشق الطرق الإلتفافية ، أدى ذلك إلى زيادة صعوبة عملية التخطيط المحلي الفلسطيني .(خمائسي، راسم، 2003 )

منذ عام 1967 عملت حكومات الإحتلال جاهدةً على بناء وتوسيع المستعمرات، سواء من حيث توسيع رقعتها أو زيادة عدد سكانها. نتيجة هذه السياسة، يعيش اليوم حوالي 380,000 مستعمر إسرائيلي يحملون الجنسية الإسرائيلية، في مستعمرات الضفة الغربية وشرقي القدس. في العقد الأول للإحتلال، عملت حكومة الإحتلال بموجب خطط أعدت لهذه الغاية حيث أوصت ببناء مستعمرات في مناطق ذات أهمية أمنية والتي فيها كثافة سكانية فلسطينية منخفضة، مثل غور الأردن، أجزاء من جبال الخليل، القدس وضواحيها. في عام 1977، بدأت الحكومة ببناء مستعمرات في جميع أنحاء الضفة الغربية، خاصة في المناطق التي يتركز فيها الفلسطينيون، على قمم الجبال وفي المناطق الواقعة غربي خط رام الله-نابلس. هذه السياسة تتبع من دوافع أمنية وأيديولوجية معاً. (خمايسي، راسم، 2003)

### 1.4.2.3 آلية الاستيلاء على الأراضي:

قامت دولة الإحتلال بالاستيلاء على مساحات واسعة من الضفة الغربية، لغايات بناء المستعمرات وتركت أراضي إحتياط في حالة ضرورة توسيعها الإعلان عنها كأراضي دولة وتسجيلها على هذا الأساس. هذا الإجراء بدأ إتباعه في عام 1979 وأستند على تطبيق قانون الأراضي العثماني من عام 1858، الذي كان ساري المفعول فترة الإحتلال. كما أتبعت دولة الإحتلال طرق أخرى للإستيلاء على الأراضي، والتي تستند على أساس قضائي، وهي طريقة إعلانها مناطق عسكرية، أو الإعلان عنها أنها ممتلكات متروكة. بالإضافة إلى ذلك، ساعدت دولة الإحتلال مستعمرين أفراد على شراء أراضي في السوق الحرة.

وفي الكثير من الأحيان لم يعرف الفلسطينيون بان أراضيهم قد تم تسجيلها بإسم الدولة، ولما عرفوا بذلك كان موعد تقديم الاعتراض قد إنتهى، وكان دائماً واجباً على الفلسطينيين إثبات حقهم في ملكية

الأرض معتبرين أن جميع الأراضي هي أملاك دولة، ولو نجح صاحب الأرض بإثبات ملكيته للأرض، كان في بعض الأحيان تسجل الأرض باسم الدولة بإدعاء إن هذه الأرض قد تم تسليمها للمستعمره بحسن نية.

تأمرت محكمة العدل العليا مع آلية الإستيلاء على الأراضي في الضفة الغربية، وساعدت ومنحت غطاء قانوني لهذه الإجراءات. في بادئ الأمر قبلت محكمة العدل العليا إدعاء الدولة بأن لإحتياجات العسكرية الملحة وسمحت للدولة بمصادرة أراضي يمتلكها سكان فلسطينيون لإقامة هذه المستعمرات. ورفضت محكمة العدل العليا التدخل لمنع إجراء الإعلان عن الأراضي كأراضي دولة.

#### 2.4.2.2 سياسة مصادرة الأراضي:

قامت سلطات الحكم الإسرائيلي بتطبيق معظم القوانين الإسرائيلية على المستعمرات وسكانها، وبهذا ضمتها، عملياً لدولة الإحتلال. هذا على الرغم من أن الضفة الغربية، رسمياً ليست جزءاً من دولة الإحتلال والقانون الساري بها هو القانون الأردني والأوامر العسكرية. ونتيجة هذه الإجراءات، نشأت في الأراضي المحتلة سياسة الفصل المبني على التمييز. وفي هذا الإطار يوجد جهازان قضائيان منفصلان في نفس المنطقة، تحدد بموجبهما حقوق الفرد حسب إنتمائه القومي.

الحكم المحلي في المستعمرات يعمل على غرار الحكم المحلي داخل دولة الإحتلال ويعمل بصورة مشابهة، ويتجاهل القوانين الأردنية الذي من المفروض أن تكون سارية في الضفة الغربية. هنالك 23 سلطة محلية يهودية في مناطق الضفة الغربية: ثلاث بلديات، 14 مجلس محلي وستة مجالس إقليمية، يقع تحت سلطتها 106 مستعمره معترف بها كبلدان منفصلة. بالإضافة إلى ذلك بنيت 12 مستعمره في المناطق التي ضمت إلى القدس عام 1967، وعلى هذه المستعمرات يسري القانون الإسرائيلي بشكل رسمي.

تشمل مناطق النفوذ التابعة للسلطات المحلية اليهودية، بشكل عام مناطق واسعة عدا عن المناطق المبنية، هذه المناطق حسب الأوامر العسكرية معروفة كمناطق عسكرية مغلقة، يحظر على الفلسطينيين الدخول إليها دون تصريح من القائد العسكري الإسرائيلي. في الوقت الذي يمنع دخول الفلسطينيين إلى هذه المناطق، يسمح للاسرائيليين، واليهود من أنحاء العالم بالدخول دون الحاجة لتصريح خاص.

### 3.4.2.3 تشجيع الهجرة للمستعمرات:

قامت حكومات الإحتلال، بإتباع سياسة منهجية مشجعة لهجرة افراد من الداخل إلى الضفة الغربية. من أجل ذلك، قامت هذه الحكومات بمنح مكافآت ومحفزات إقتصادية مباشرة لتلك المجموعات والافراد أو للسلطات المحلية اليهودية، وذلك من أجل رفع مستوى حيات هؤلاء المستعمرين بغرض تشجيع الهجرة للمستعمرات في الضفة الغربية، وقد عرفت كمناطق أفضلية قومية (مناطق تطوير) "أ" أو "ب". وهذا التعريف يضم المستعمرين، أو افراد إسرائيليين يعملون في المستعمرات أو استثمروا بها، هؤلاء يتمتعون بمكافئات مالية كبيرة. وهناك ستة وزارات تقوم بمنح هذه المكافئات وهي وزارة الإسكان (قروض كبيرة لمشتري الشقق، جزءاً من القروض يتحول إلى منحة)، مديرية إدارة أراضي الدولة (تخفيضاً كبيراً بإيجار الأراضي). وزارة التربية (محفزات للمعلمين، إعفاء من دفع قسط التعليم في رياض الأطفال وسفريات مجانية للمدارس)، وزارة الصناعة والتجارة (منح للمستثمرين، بنى تحتية لمناطق صناعية الخ ...). وزارة العمل والرفاه (محفزات للباحثين الاجتماعيين) ووزارة المالية (تخفيضات في ضريبة الدخل للأفراد والشركات).

تمنح وزارة الداخلية السلطات المحلية في الأراضي المحتلة منح كبيرة جداً مقارنة مع تلك المعطاة للسلطات المحلية داخل دولة الإحتلال الإسرائيلي. في عام 2000 كان معدل المنحة المعطاة للفرد الذي يسكن في مجلس محلي (يهودي) في الضفة الغربية، أكثر بحوالي 65% من المنحة المعطاة

لل فرد الذي يعيش ضمن إطار مجلس محلي داخل إسرائيل. وفي عام 2000، كان معدل المنحة المعطاة للفرد في مجلس إقليمي في الضفة الغربية أكثر بحوالي 165% من فرد في مجلس إقليمي داخل إسرائيل.

كما أنه يتم توريد أموال عن طريق دائرة الإستيطان التابعة للمنظمة الصهيونية العالمية، والتي تعد إحدى الآليات التي تستعملها الحكومة للتفضيل بين السلطات المحلية اليهودية الموجودة في الضفة الغربية والسلطات المحلية داخل إسرائيل. كما أن ميزانية دائرة الاستيطان مصدرها أصلاً من ميزانيات الدولة، لكونها مؤسسة غير حكومية، إلا أنها لا تخضع للقوانين والقواعد الملزمة لوزارات حكومة الإحتلال. (بتسليم - مركز المعلومات الإسرائيلي لحقوق الإنسان في الأراضي المحتلة تقرير منشور على صفحات الانترنت 12/9/2006 متوفر حتى تاريخ 2016/9/12).

[http://www.btselem.org/arabic/publications/summaries/200205\\_land\\_grab](http://www.btselem.org/arabic/publications/summaries/200205_land_grab)

### 3.3 التجربة الفلسطينية الحديثة في تسوية الأراضي

#### 1.3.3 تمهيد:

قام الإحتلال منذ بدايته بفصل دوائر تسجيل الأراضي عن دوائر المساحة في الضفة الغربية، حيث أتت دائرة المساحة لوزارة الإسكان وأتت دائرة تسجيل الأراضي لوزارة العدل. كان الهدف من هذا الإجراء تعطيل وعرقلة تسجيل الأراضي في فلسطين، وليستقيم الأمر ولإعادة تفعيل عملية تسوية وتسجيل الأراضي، أنشأت سلطة الأراضي الفلسطينية عام 2002، بموجب قرار من الرئيس الراحل ياسر عرفات، وبدأت تمارس أعمالها وفق الغاية التي أشأت من أجلها، ولم يكن الأمر سهلاً فالإحتلال لم يسلم السجلات الرسمية للأراضي وكتفى بتسليم صور عنها وأحتفظ بالعديد من الصحائف والسجلات وخاصة للأراضي الواقعة في المناطق المسماة ج.

وبالإطلاع على سجلات الأراضي في فلسطين نجد إن الأراضي غير المسجلة تصل إلى 70%، في حين أن نسبها للأراضي المسواة فقط 30% من أراضي الضفة الغربية. (سلمان، سلمى، 2015).

توضح الخارطة المبينة أدناه والتي تحمل الرقم (2.3) المناطق التي تم تسويتها زمن الحكم الإردني للضفة الغربية والمناطق التي لم تتم تسويتها.



### 2.3.3 تسوية الأراضي الفلسطينية:

إنطلق أول مشروع لتسوية الأراضي عام 2006 بدعم من البنك الدولي وقد تم إختيار مناطق في محافظة رام الله للقيام بهذه التجربة الفلسطينية ثم تطور المشروع ليشمل بعض المناطق الأخرى مثل بيت لحم وسلفيت ومدينة دورا والذي بدأت فيها تسوية الأراضي عام 2013. لم تحظى سلطة الأراضي بدعم كافي من الموارد البشرية لزيادة مكاتب التسوية العاملة في الوطن وكان إعتماها فقط على المشاريع الممولة دولياً بشكل أساسي، لم تنجح سلطة الأراضي باتمام مساحات مقبولة حيث بلغ مجموع المساحات المسواة من سنة 2006 حتى 2016 ما مساحته 57943 دنم لم يكن هذا الرقم مقبولاً لدى الحكومة الفلسطينية لذا كان هناك قراراً بإعادة النظر في عملية تسوية الأراضي.

### 3.3.3 إنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه:

لم يكن غائباً عن الحكومة الفلسطينية أهمية تسوية الأراضي، وإن الاستمرار بنفس النهج السابق ستستمر تسوية الأراضي عشرات السنين، لتسريع عملية بشكل أكبر إتخذت الحكومة الفلسطينية قراراً بإنشاء هيئة، الغاية من انشائها إنهاء تسوية الأراضي في فلسطين، وقد صدر قراراً بقانون من رئيس دولة فلسطين رقم 7 لسنة 2016 يقضي بإنشاء هيئة سميت هيئة تسوية الأراضي والمياه والملحق رقم (7.2) يشير الى ذلك القرار.

ترأس هيئة تسوية الأراضي والمياه القاضي موسى شكارنه، والذي كان له الدور الأبرز في عادة هيكلية التسوية وطرق العمل متخذاً هدفاً واحداً بموجب خطة إستراتيجية لإنهاء أعمال التسوية في فترة لا تتجاوز ستة سنوات، وكان من العناصر الأساسية الذي أعتد عليها هي إشراك المجتمع المحلي في هذه العملية، وعلى رأسهم هيئات الحكم المحلي من بلديات ومجالس قروية حيث تم توقيع إتفاقيات

تعاون بين هيئة تسوية الأراضي والمياه والهيئة المعنية لإتمام أعمال التسوية وفق القانون والأصول والمرفق رقم (8.3) يبين تفاصيل هذه الاتفاقية .

وقد كان أول مشروع أنجز وفق هذه الإتفاقية هو مشروع تسوية أراضي قرية خربة أبو فلاح والبالغة مساحتها حوالي (9391) دنم.(هيئة تسوية الأراضي والمياه، التقرير السنوي، 2016).

وقد بلغ مجموع الإتفاقيات الموقعة لهذا الغرض 157 إتفاقية بمساحة إجمالية وصلت الى

(2047406) دنم كما يشير الجدول الذي يحمل الرقم (5.3) الى المناطق التي تم توقيع إتفاقيات تعاون معها.

جدول رقم 5.3: يظهر أسماء المواقع ومساحتها حسب إتفاقية التعاون مع هيئة تسوية الأراضي والمياه

الرقم	اسم التجمع	المساحة بالدونم
1.	ححول	37290
2.	تقوح	12080
3.	بيت كاحل	5814
4.	بيت اولا	22263
5.	بيت امر	29983
6.	الشيوخ	22026
7.	خاراس	8494
8.	ترقوميا	20853
9.	اذنا	34189
10.	الخليل	74891
11.	خلة المية	1433
12.	الكرمل	7675
13.	الريحية	3756
14.	بيت عمره	6320
15.	الظاهرية	100121
16.	صوريف	31133
17.	نوبا	12050
18.	بيت عوا	8061
19.	بني نعيم	70861

2053	الجديرة	.20
2503	بيرنبالا	.21
3771	رافات	.22
3193	القببية	.23
15720	بيت حنينا	.24
11155	العيزرية	.25
16009	أبو ديس	.26
299	حزما	.27
8179	الجيب	.28
1529	الشيخ سعد	.29
4967	قطنة	.30
20105	الخضر	.31
5384	هندازة - بريضة	.32
16524	بيت فجار	.33
4352	بيت جالا	.34
6290	بيت ساحور	.35
6628	بتير	.36
320	النعمان	.37
372	الخاص	.38
4320	ارطاس	.39
11897	جناته	.40
184962	تقوع	.41
6221	بيت لحم	.42
2353	الدوحة	.43
2050	زيوبيا	.44
5581	عربونة	.45
5508	تعنك	.46
7944	عرانة	.47
930	رمانة	.48
3291	الطيبة-جنين	.49
11334	عانين	.50
12967	ميثلون	.51
895	بيت قاد	.52
14830	عبوين	.53

17294	ترمسعيا	.54
12844	بني زيد الغربية / دير غسانة	.55
9432	بني زيد الغربية / بيت ريما	.56
7130	كفر عين	.57
3921	الطيرة	.58
14955	عابود	.59
14456	بيت لقيا	.60
9633	صفا	.61
23623	بيتونيا	.62
10921	بني زيد الشرقية / عارورة	.63
9623	بني زيد الشرقية / مزارع النو	.64
46	بيرزيت	.65
4400	خريثا المصباح	.66
9189	رنتيس	.67
3927	بلعين	.68
14369	دير بزيع	.69
3689	عجول	.70
13089	الزيتونة - المزرعة القبليّة	.71
14300	سنجل	.72
9692	كوبر	.73
10225	كفر نعمة	.74
4036	ام الصفا	.75
4705	دير نظام - النبي صالح	.76
7129	دير عمار	.77
7167	جمالا	.78
13308	بيتلو	.79
7087	دير قديس	.80
8719	دير ابو مشعل	.81
4607	بيت سيرا	.82
5086	قبيا	.83
6292	روابي	.84
14747	نعلين	.85
9782	اللين الغربية	.86
7122	خريثا بني حارث	.87

4451	دير السودان	.88
2392	بدرس	.89
13229	شقبيا	.90
4710	بيت عور التحتا	.91
13400	بديا	.92
5521	سرطة	.93
9300	كفل حارس	.94
7941	سلفيت مرحلة 1	.95
15156	كفر الديك	.96
11426	الزاوية	.97
34165	دير استيا	.98
12040	دير بلوط	.99
8816	مرده	.100
8192	مسحة	.101
2228	قبرة	.102
9597	قراوة بني حسان	.103
8333	حارس	.104
12613	بروقين	.105
5135	اسكاكا	.106
95476	طمون	.107
47	ارتاح	.108
47	ذنابة	.109
1585	طولكرم	.110
120	شويكة	.111
13981	عار	.112
7181	عتيل	.113
8690	كفرصور	.114
16595	بيت ليد	.115
11741	شوفة	.116
8484	كور	.117
2014	نزلة عيسى	.118
5089	صيدا	.119
14876	كفر اللبد	.120
1952	زيتا	.121

5597	الراس	.122
1517	النزلة الوسطى	.123
2332	النزلة الغربية	.124
8642	رامين	.125
9807	سفارين	.126
10077	ققين	.127
3795	باقة الشرقية	.128
6405	جيت	.129
13120	حجه	.130
8934	باقة الحطب	.131
23462	عزون	.132
12579	سنيريا - عزون عتمة - بيت امين	.133
23582	كفر ثلث	.134
8720	قليلية	.135
12442	جيوس	.136
2246	صير - قليلية	.137
18845	كفر قدوم	.138
9329	جينصافوط	.139
17805	بيتا	.140
5864	صرة	.141
485	نابلس	.142
4541	قوصين	.143
10322	سالم	.144
292	بورين	.145
12496	اللين الشرقية	.146
8947	قصرة	.147
10795	الساوية	.148
42913	عقريا	.149
36377	بيت فوريك	.150
17173	دوما	.151
7506	قريوت	.152
13797	تل	.153
8268	قبلان	.154

43416	بيت دجن	.155
18181	عراق بورين	.156
2047406	المجموع الكلي للمساحة	.157

المصدر: دائرة نظم المعلومات الجغرافية، هيئة تسوية الأراضي والمياه، سلطة الأراضي الفلسطينية، فلسطين، 2017.

### 4.3.3 أوامر وإعلانات التسوية الصادرة عن هيئة تسوية الأراضي:

يظهر من الجدول رقم (6.3) أدناه الكم الكبير للمساحات المعلنة لإجراء التسوية فيها، وقد بين الباحث تلك المساحات حسب المحافظه والذي بلغ مجموعها (669441) دنم كما أن المساحات التي صدر فيها أمر تسوية بلغت 927468 دنم كما هو مشار إليه في الجدول رقم (7.3).  
جدول رقم 6.3: مساحة الأراضي المعلنة للتسوية حسب كل محافظة.

المحافظة	المساحة المعلنة للتسوية في المحافظة
نابلس	35100
قلقيلية	0
طولكرم	46901
سلفيت	55358
رام الله والبيرة	230752
جنين	25305
بيت لحم	65221
القدس	8327
الخليل	202477
أريحا	0
طوباس	0
مجموع مساحة إعلانات التسوية الكلي	669441

المصدر: دائرة نظم المعلومات الجغرافية، هيئة تسوية الأراضي والمياه، فلسطين، 2017.

جدول رقم 7.3 يظهر مساحة الأراضي الذي صدر فيها أمراً للتسوية حسب كل محافظة.

المحافظة	المساحة المعلنة للتسوية في المحافظة
نابلس	78869
قلقيلية	54888
طولكرم	52134
سلفيت	99451
رام الله والبيرة	323767
جنين	50500
بيت لحم	65221
القدس	24347
الخليل	178291
أريحا	0
طوباس	0
<b>مجموع مساحة إعلانات التسوية الكلي</b>	<b>927468</b>

المصدر: دائرة نظم المعلومات الجغرافية، هيئة تسوية الأراضي والمياه، فلسطين، 2017.

#### خلاصة:

من الممكن القول بأن تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين بعد إنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه ستتم بأسرع بكثير من الأسلوب الأول والمتبع من قبل سلطة الأراضي عندما كان الأمر منوط بها، مع الأخذ بعين الاعتبار أن هيئة التسوية بحاجة لأعداد كبيرة من الموظفين لتغطية المساحات التي تم إعلانها للتسوية، وأن عدم قدره الهيئة على إتمام أعمال التسوية خلال الفترة المحددة لها سيدخل قطاع الأراضي في مزيد من المشاكل والتي كان يعاني منها مسبقاً.

الجدول رقم ( 8.3 ) يبين الفارق الكبير في سرعة الإنجاز بين سلطة الأراضي وهيئة تسوية الأراضي .

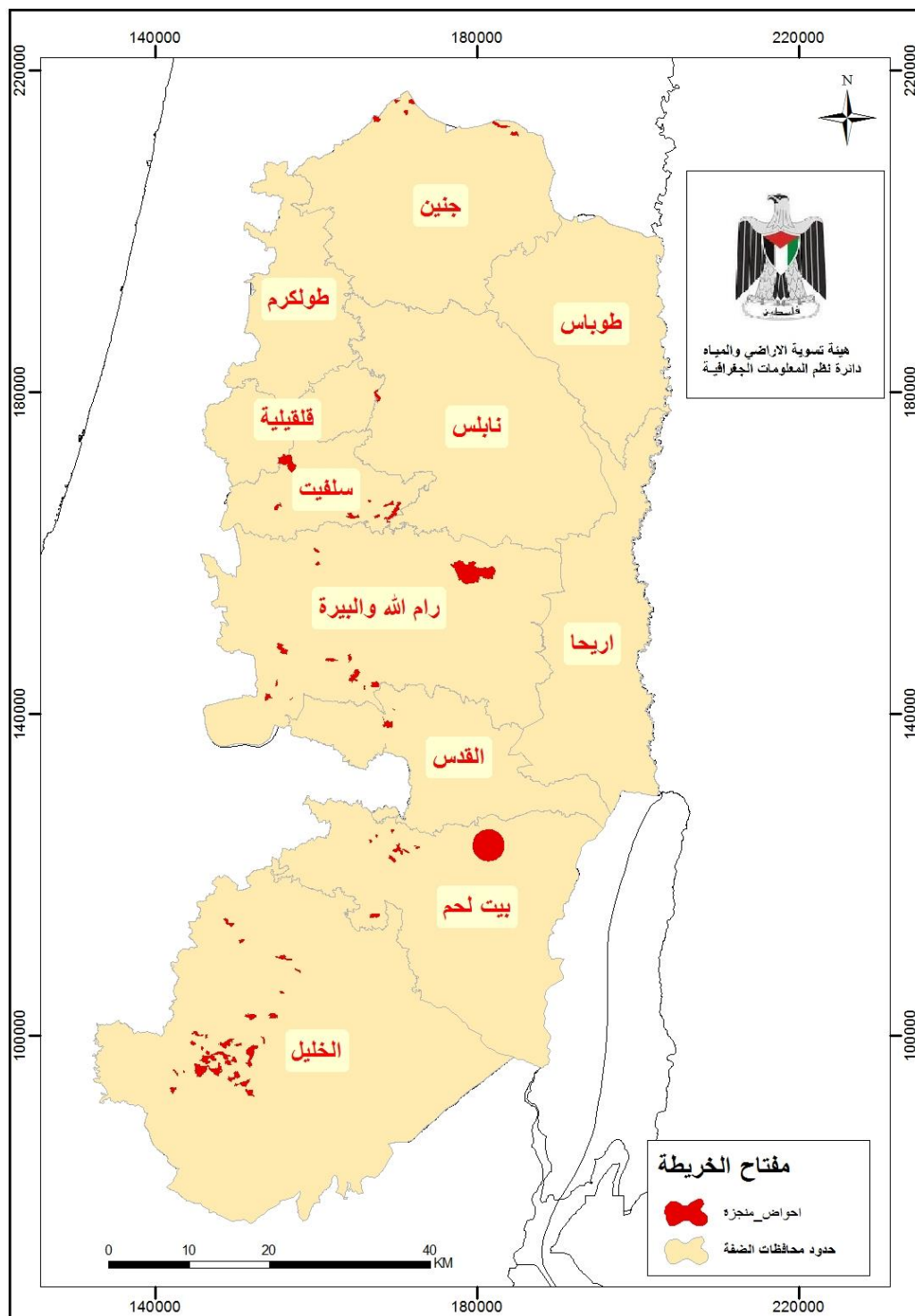
جدول رقم: 8.3 يظهر المساحة التي تم تسويتها حسب جهة العمل.

المساحة/م	التاريخ	الجهة التي قامت بالعمل
57943	2015-2006	سلطة الاراضي
56285	2017-2016	هيئة تسوية الأراضي
<b>114228</b>		<b>المجموع</b>

المصدر: إعداد الباحث

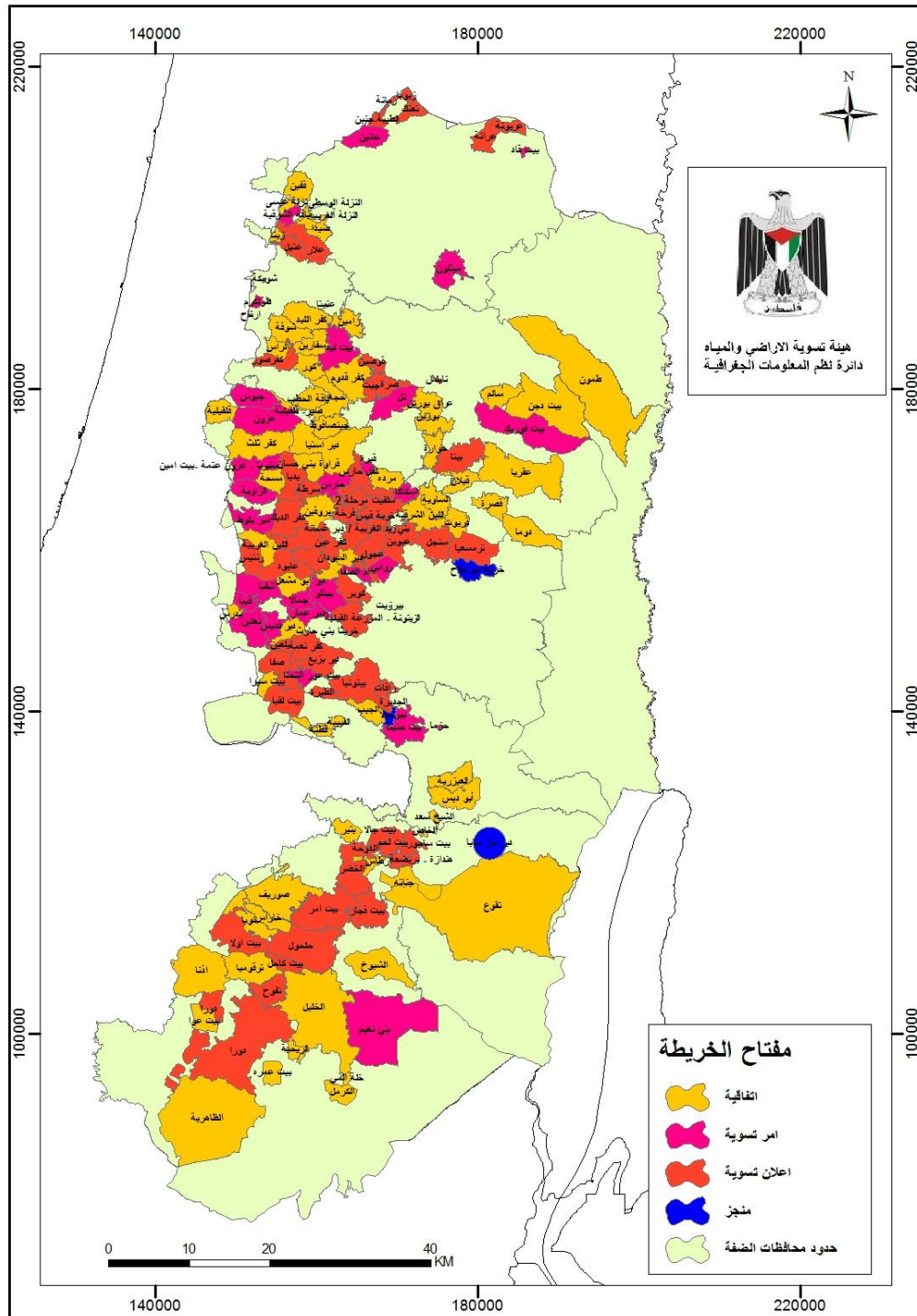
كما أن الخارطة رقم (3.3) توضح مراحل التسوية حيث يظر على الخارطة المناطق التي تمت تسويتها فلسطينياً والمناطق الجاري العمل فيها. بينما توضح الخارطة رقم (4.3) إنجازات هيئة تسوية الأراضي والمياه خلال أقل من عامين من نشأتها.

خارطة رقم: 3.3 تبين المناطق التي تم تسويتها من خلال هيئة تسوية الأراضي



المصدر: دائرة نظم المعلومات الجغرافية، هيئة تسوية الأراضي والمياه، فلسطين، 2017

### خارطة رقم 4.3: تبين إجراءات تسوية الأراضي الجارية على أرض الواقع



المصدر: دائرة نظم المعلومات الجغرافية، هيئة تسوية الاراضي والمياه، فلسطين، 2017

## الفصل الرابع:

### مدينة دورا كحالة دراسية

1.4- نبذة تاريخية

2.4-الموقع والتضاريس

1.2.4 - الموقع

2.2.4 - التضاريس

3.4- الخصائص الاجتماعية والديمغرافية لمدينة دورا

1.3.4- تقسيمات العشائر في دورا

2.3.4 - التركيب العمري للسكان

3.3.4 - حجم الأسرة وعدد أفرادها في مدينة دورا

4.3.4 - حجم الأسرة وعددها في باقي التجمعات السكانية التابعة لمدينة دورا

5.3.4 - الحالة الزوجية

4.4 - الخصائص الاقتصادية

1.4.4 - العمالة

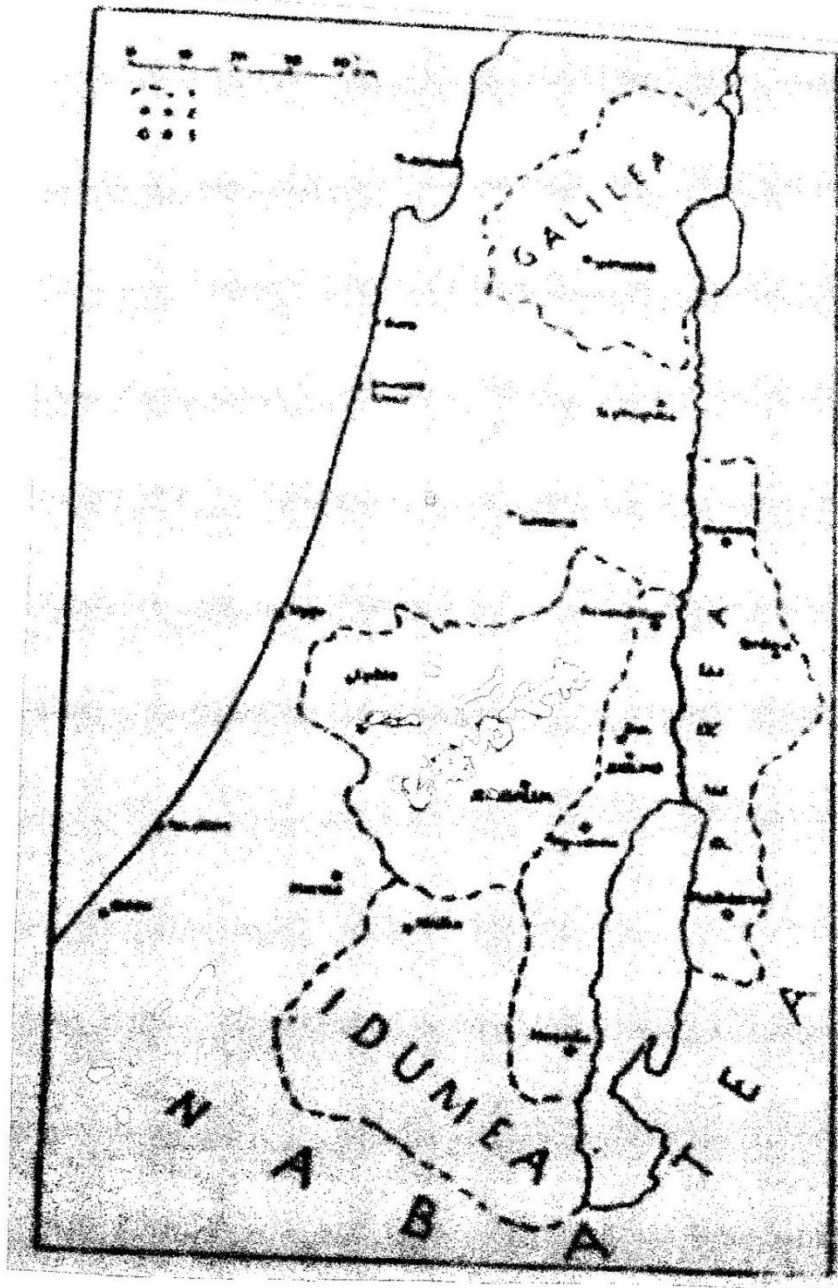
### مدينة دورا كحالة دراسية:

#### 1.4 نبذه تاريخية

دورا هي مدينة قديمة سكن فيها الكنعانيون العرب قبل خمسة آلاف سنة وقد اشتهرت دورا بشدة مقاومتها للعبرانيين وقد امتاز سكان دورا في ذلك الوقت بشدتهم وطول قاماتهم وقد عرفوا بعمالقة الشام وقد دمر نبوخذ نصر الكلداني مدينة دورا وبيت مرسم وهي خربة من خرب دورا اليوم وكانت دورا من المدن الأدموية المهمة. (الكتاب القدس، سفر التكوين)

خضعت فلسطين للحكم اليوناني من عام 332 قبل الميلاد حتى عام 63 قبل الميلاد وكان أول من سكن فلسطين هم الكنعانيون العرب والآراميين وفي ذلك العهد أعيد بناء مدن كان من ضمنها دورا والتي كانت تعرف باسم أدورا. وقد كان للملك اليوناني عده إقطاعات كانت دورا إحدى تلك الإقطاعات. وقد حكم الرومان فلسطين من عام 63 قبل الميلاد حتى عام 395 ميلادي حيث ذكرت دورا في ذلك العهد باسم ادورا وقد قسم الرومان فلسطين الى وحدتين منفصلتين ضم القسم الجنوبي منها ادوميا والتي كان عاصمتها دورا. والخارطة رقم 1.4 تبين وقوع دورا في القسم المسمى أدوميا (المنورة، محمود، 2011).

خارطة رقم 1.4: موقع دورا في الجزء المسمى أدوميا



المصدر: (النمورة، محمود، 2011، ص 72)

في العهد الإسلامي عام 612 هـ أوقفها الملك عيسى الأيوبي على الحرم الإبراهيمي الشريف وقد

إشتهرت بكرومها وعنبها المسمى (الدوري). (الدباغ، مصطفى، 1990)

أما فيفترة الخلافةالإسلامية العثمانية تمرد إبراهيم باشا على السلطان العثماني الشرعي بتحريض من فرنسا حيث أكدت الوثائق أن دورا قد وقفت ضد إبراهيم باشا في ذلك الوقت معلنة تأييدها للسلطان

الشرعي. (أبو حسان، صالح، 2004)

#### 2.4 الموقع والتضاريس

##### 1.2.4 الموقع:

ترتفع مدينة دورا عن سطح البحر بمعدل (898)م وتبعد عن مدينة الخليل جنوباً حوالي (11كم) (الدباغ،

مصطفى، 1990)

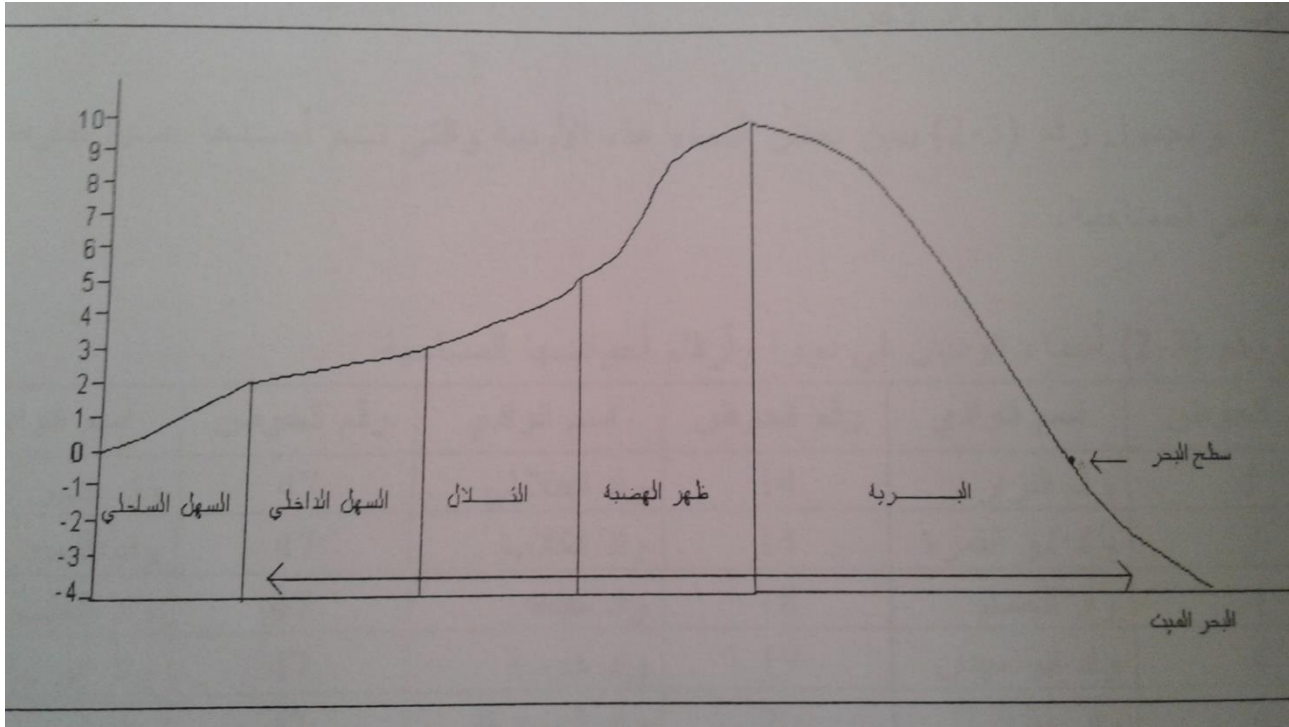
ويحدها من الشمال مدينة الخليل وبلدة تفوح وترقوميا وقرية الدوايمة المهجره ومن الجنوب أراضي مدينه الظاهريه والسموع وتصل جنوباً حتى أراضي قضاء بئر السبع ومن الناحيه الغربيه قضاء بئر السبع ومن الشرق أراضي يطا والسموع ومدينة الخليل وقرية الريحية.(النمورة، محمود1997). حيث

تشير الخارطة رقم(2.4) الى تلك الحدود المذكورة.



#### 2.2.4 التضاريس:

تعتبر دورا نهاية الامتداد الجنوبي لجبال الخليل وهي تمتد جنوباً حتى بداية النقب وتتحدراً غرباً تدريجياً عبر هضاب غير مرتفعة لتصل الى السهل الساحلي الفلسطيني. ولعل الشكل الموضح أدناه رقم (1.4) يوضح تلك الامتدادات والانحدارات



الشكل رقم 1.4 الإمتدادات وإنحدارات الأراضي لمنطقة دورا

المصدر: (النمورة، طلب، 1997)

وتشتمل أراضي دورا على التضاريس التالية:

اولا: المرتفعات الجبلية وهي تتكون من:

1- ظهر الهضبة

2- المنحدرات الغربية والجنوبية

ثانيا: المنطقة المنخفضة

1- التلال وسفل الهضبة

2- السهل الداخلي

3- المنطقة المحاذية للنقب

ثالثاً: الأودية: وحيث أن مدينه دورا تقع على أرضٍ هضبية فإن الأودية التي تعبر أراضيها تمد الى

الجهة الغربية والشرقية والجدول رقم(1.3) يبين تلك الودية والواقعة ضمن أراضي دورا وذلك وفق

خارطة الأحواض الطبيعية المعدة زمن الانتداب البريطاني.

جدول رقم: 1.4 اسماء الأودية وكذلك أرقام الأحواض الطبيعية المارة بها.

رقم الحوض	اسم الوادي	رقم الحوض	اسم الوادي	رقم الحوض	اسم الوادي
1	واد النزار	14	واد الخلايلة	47	واد جيمر
3	واد ابو القمره	14	واد الكلاب	47	واد القمح
4	واد الحمام	18	واد عبده	47	واد الخلب
4	واد ابو ميدان	19	واد خرسة	47	واد ابو لبة
4	واد خازن	20	واد الخوازقة	47	واد ابو رخيرم
4	واد سود	27	واد ادغيم	47	واد حجة
4	واد كنانز	30	واد القرام	47	واد الشقاق

4	واد السويطي	32	واد خراش	48	واد ام خشرم
5	واد المغير	42	واد العجل	48	واد القمح
5	واد الفوار	34	واد قيس	51	واد النفاخ
11	واد الشاجنة	43	واد البطم	52	واد البرارة
12	واد الحر	44	واد اللوييدة	53	واد ابو رشيد
12	واد الرخم	45	واد حلال	54	واد أبو إجويعد
12	واد ابو ثور	45	واد العبد		
13	واد النار	46	واد البيارة		

المصدر: خارطة الأحواض الطبيعية 1932. دائرة المساحة، سلطة الأراضي، فلسطين

### 3.4 الخصائص الاجتماعية والديمغرافية لمدينة دورا

#### 1.3.4 تقسيمات العشائر

تتكون دورا من عشيرتين هما عشيرة العرجان وعشيرة العمامرة، وكان التنافس على الزعامة بين العشيرتين شديداً. ومع مرور الزمن أنقسمت عشيرة العرجان الى قسمين، العرجان العليا والعرجان التحتا، وكذلك الأمر بالنسبة لعشيرة العمامرة فأصبحت هناك عشيرة العمامرة العليا وعشيرة العمامرة التحتا، وأصبح كل قسم يدعى بالربع، وأصبح كل ربع يضم عدة عائلات فرعية كما هم مبين في الجدول رقم (2.4).

جدول رقم 2.4: تقسيم العائلات حسب الأرباع المذكورة.

-1	العرجان العليا الرباعية	السويطي، المسالمة، الشراونة، الحروب، الشرحة، العواودة، الرجوب،
-2	العرجان التحتا	دودين والدرابيع وتوابعهم، اولاد صالح وتوابعهم، الحريبات، الدراويش، البستنجية والجوادة والنشوية والسمره.
-3	العمامرة العليا	العمامرة (حجة، الحاج، بريوش، كتلو، شندی، سيداحمد) الفقيات، التلاحمة، أولاد حمدان، الحناتة، عواودة (حماد)، المشاركة والجنادية، الشحاتيت، العواودة، القيامة.

4-	العمارة التحاتا	عبد الرحمن عمرو، عمرو(عائلة سلمة عيسى وعلي عيسى) والتلاويش، عمرو (عائلة عثمان وعبيد وأبو الطبول)، عمرو (أولاد محمد عيسى) الحريبات والجواعة، أولاد محمد الشوامرة، العراقية، عائلة الصوص.
----	-----------------	---

المصدر: (دودين، فؤاد، 2004)

#### 2.3.4 التركيب العمري للسكان:

وفق ما ورد في الإحصائيات العثمانية والسجلات البريطانية والإحصاء الأردني لعام 1961 وكذلك الإحصائيات المعطاة في تقرير السكان الواردة في التعداد العام للسكان والمساكن والابنية الصادرة عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني عام 1997 والعام 2007 فقد تم إعداد الجدول (3.4) ليوضح الزيادة في عدد السكان والجدول (4.4) يبين التركيبة العمرية لمنطقة الدراسة من حيث الفئة العمرية والعدد والجنس.

جدول رقم 3.4: تطور عدد السكان في إقليم دورا.

السنة	1923	1945	1961	1997	2007	2016
سجلات الإنتداب	سجلات الإنتداب	سجلات الإنتداب	إحصاء الاردن	مركز الإحصاء الفلسطيني	الإحصاء الفلسطيني	مركز الإحصاء الفلسطيني
سكان دورا	5834	9700	12619	41571	66491	90275

المصدر: 1- (دودين، فؤاد، 2004)،

2- (جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني. 2016، 2007)

3- Source:( Hadawi، Sami، 1976)

لإحتساب معدل النمو السكاني فإنه يمكن تطبيق المعادلة

$$\delta = \frac{\log pn}{n \log e}$$

حيث أن  $\delta$  = معدل النمو السنوي للسكان.

$pn$  = عدد السكان في انتهاء الفترة.

$P_0$  = عدد السكان في بداية الفترة.

$n$  = عدد السنوات الفاصلة بين بداية ونهاية الفترة.

$$2.71828 = e$$

عند تطبيق هذه المعادلة على الفترات الزمنية المسجلة في الجدول السابق فإن النتائج كانت

كما يلي:

- معدل النمو السكاني في الفترة 1923-1961 = 2.03%
- معدل النمو السكاني في الفترة 1961-1997 = 3.30%
- معدل النمو السكاني في الفترة 1997-2007 = 4.68%
- معدل النمو السكاني في الفترة 2007 - 2016 = 3.39%

إن نسبة الزيادة في السكان في السنوات الأخيرة اصبحت تزيد عن 4%، وهذا يعني أنه يوجد إزدياد

كبير في عدد السكان وبالتالي هناك حاجة لتوفير السكن وخدمات البنية التحتية لهذه الزيادة مما يزيد

من أهمية عملية التخطيط.

جدول رقم 4.4: التركيبة العمرية لمدينة دورا لسنة 2007 م.

النسبة المئوية	المجموع	الفئة العمرية
44.04 %	29281	أقل من 15
52.90 %	35167	15-64
3.06 %	2043	أكثر من 64
100 %	66491	المجموع

المصدر: التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت -2007،(الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، النتائج النهائية / محافظة الخليل).

إن ما يظهره هذا الجدول هو أن نسبة الذين تقل أعمارهم عن 14 سنة تبلغ 44.04% من مجموع السكان. أما نسبة السكان الذين يقعون ضمن فئة سن العمل أي 15-64 سنة فتبلغ 52.90%. أن هذه الأرقام تظهر أن المجتمع في منطقة الدراسة هو مجتمع شاب لإرتفاع نسبة صغار السن، لذلك فإن له متطلبات كثيرة في مجالات فرص العمل والبناء. كما ويتضح أيضاً مما سبق أن منطقة دورا تحتاج للعديد من المشاريع من أجل تلبية إحتياجات الأعداد المتزايدة من السكان وتشغيل العاطلين عن العمل وأحداث تنمية تتوافق مع حجم الزيادة السكانية الواضحة من الأرقام السابقة.

#### 3.3.4 حجم الاسرة وعدد أفرادها في مدينة دورا.

إستناداً الى أرقام دائرة الاحصاء المركزي تم إعداد الجدول (5.4) والذي يظهر حجم الأسر وعدد أفرادها في مدينة دورا.

جدول رقم 7.4: حجم الأسرة وعدد أفرادها في مدينة دورا

النسبة المئوية	عدد الافراد	عدد الاسر	حجم الاسرة
%4.05	191	191	1
%9.61	906	453	2
%9.936	1404	468	3
%10.95	2064	516	4
%11.33	2670	534	5
%13.24	3744	624	6
%12.31	4060	580	7
%28.53	10752	1344	8+
%100	23121	4710	المجموع

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007،

تقرير السكان، محافظة الخليل.

يظهر من الجدول السابق أن متوسط حجم الاسرة في منطقة مدينة دورا يبلغ 4.90 فرد. إن هذه الارقام تعني تنامي الرغبة في العيش بأسر منفصلة مما يؤدي الى زيادة الطلب على وحدات السكنية الجديدة لتلبية إحتياجات تلك الأسر.

كما يظهر الجدول أيضاً أن حوالي (40.84%) من سكان دورا يعيشون في عائلات يزيد عدد أفرادها عن 6 أفراد وهذا يعني أن الجزء الأكبر من العائلات تتكون من أكثر من 6 أفراد وهذا يظهر الحاجة لمضاعفة الجهد في عملية بناء وتجهيز الابنية السكنية لايجاد المساكن المطلوبة لهذه الاعداد المتزايدة.

#### 4.3.4 حجم الأسر وعدد أفرادها في باقي التجمعات السكانية في إقليم دورا:

إستناداً الى أرقام دائرة الإحصاء المركزي تم إعداد الجدول (6.4) والذي يظهر حجم الاسر وعدد

إفرادها في باقي تجمعات وقرى مدينة دورا.

جدول رقم 6.4: حجم الأسرة وعدد أفرادها لباقي قرى دورا.

النسبة المئوية	عدد الافراد	عدد الاسر	حجم الاسرة
4.09%	239	239	1
11.21%	1316	658	2
9.46%	1659	553	3
8.62%	2016	504	4
10.12%	2955	591	5
11.12%	3924	654	6
9.71%	3976	568	7
35.58%	16648	2081	8+
100%	32733	5848	المجموع

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت -2007،

تقرير السكان، محافظة الخليل.

يظهر الجدول (8.4) أن 45.29% من سكان باقي إقليم دورا يعيشون في عائلات يزيد عدد أفرادها أسرها عن 6 وهذا يعني ضرورة توفير المساكن والبنية التحتية لهذه الاعداد المتزايدة سنوياً.

#### 5.3.4 الحالة الزوجية:

إن مجتمع دورا مجتمع ريفي أساساً يعتمد على العائلة الممتدة حيث يعيش الجد والجددة والأولاد والأحفاد في أبنية متجاورة، وإن لم يكن في بناء واحد وتبلغ نسبة العائلات الممتدة حسب إحصائيات بلدية دورا 52%. ومع أن هذا الوضع بدأ في التغيير في العشرين سنة الأخيرة حيث أصبحت العائلات المكونة من الزوج والزوجة والأولاد أقل إرتباطاً بالعائلة الممتدة سواء في مكان السكن أو طبيعته وكذلك فإن نسبة كبيرة من السكان يتزوجون في سن مبكرة. وتظهر أرقام دائرة الاحصاء المركزي أن عدد سكان دورا في سن الزواج يبلغ 17989 وهم يشكلون نسبة 45% من السكان الذي تزيد أعمارهم

عن 15 عاماً واستناداً الى أرقام دائرة الاحصاء المركزية فقد تم عمل الجدول (7.4) والذي يظهر التوزيع السكاني لمدينة دورا من حيث أعداد المتزوجون حسب الفئة العمرية عند الزواج.

جدول رقم 7.4: أعداد المتزوجون في مدينة دورا حسب الفئات العمرية

العمر عند الزواج	الذكور		الاناث	
	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية
أقل من 15	6	%0.08	1115	%10.13
19-15	207	%2.9	3488	%31.71
24-20	1830	%26.72	4493	%40.75
29-25	3529	%50.57	1482	%13.48
أكثر من 30 سنة	1407	%20.16	432	%3.93
المجموع	6979	%100	11010	%100

المصدر: التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، 2007م.

إن هذا الجدول يدل على أن أعلى نسبة للزواج بالنسبة للذكور تقع في الفئة العمرية 25-29 سنة بينما تكون للإناث في الفئة العمرية من 20-24.

#### 6.4 الخصائص الإقتصادية

##### 1.6.4 العمالة

تظهر من خلال أرقام دائرة الإحصاء المركزية لعام 2007 أن مجموع أعداد القوى العاملة في دورا هو (16012) فرد منقسمين الى (2883) أنثى و (13129) ذكر أما حجم البطالة فتبلغ نسبة (8.5%) من الأيدي العاملة. ومجالات العمل فهي أساساً في قطاعات الزراعة والتجارة والخدمات وبعض الصناعات. إن نسبة عمالة المرأة تبلغ 18% وهي أعلى من النسبة العامة في الضفة الغربية والسبب في ذلك هو إنتشار صناعة الاثواب التقليدية في منطقة دورا بشكل واسع وعلى أساس دائم، حيث يتم تصدير الكثير من هذه الاثواب الى أسواق الضفة الغربية والاسواق الخارجية. كذلك فإن نسبة عالية من النساء يعملن في قطاع التعليم

وبنسبة أعلى من باقي مناطق الضفة الغربية. ويمكن توزيع القوى العاملة حسب قطاعات العمل كما في الجدول (8.4).

الجدول رقم 8.4: توزيع القوى العاملة حسب القطاعات.

القطاع	عدد العمال	النسبة المئوية
الزراعة	3282	%20.5
التعدين والمحاجر	1009	%6.3
الانشاءات والبناء	1282	%8
التجارة والمطاعم	3683	%23
النقل والمواصلات	1633	%10.2
متفرقات (أخرى)	5124	%32
<b>المجموع</b>	<b>16012</b>	<b>%100</b>

المصدر: التعداد العام للسكن والمساكن والمنشآت، جهاز الإحصاء الفلسطيني، 2007م.

## الفصل الخامس:

### تجربة مدينة دورا في التسوية والتخطيط

1.5 مساحة وتقسيمات أراضي دورا.

1.1.5 تقسيم أراضي دورا

2.1.5 مساحة أراضي دورا

2.5 التطور العمراني في مدينة دورا

3.5 المخططات الهيكلية وتنظيم مدينة دورا

1.3.5 المخططات الهيكلية في مدينة دورا

2.3.5 المخططات الهيكلية للمراكز الحضرية في إقليم دورا

4.5 إستعمالات الأراضي في مدينة دورا

5.5 دور تسوية الأراضي في التخطيط

1.5.5 مبررات تصحيح أشكال القطع

2.5.5 تجربة بلدية دورا للتخطيط أثناء أعمال التسوية

### تجربة مدينة دورا في التسوية والتخطيط

1.5 مساحة وتقسيمات أراضي دورا.

#### 1.1.5 تقسيم أراضي دورا:

قبل العام 1877 كانت أراضي دورا في غالبيتها تخضع لنظام المشاع وقد تتغير حصة الفرد بزيادة عدد للسكان فلم تكن حصة الفرد ثابتة وكانت القسمة تجري فقط على الذكور من عمر يوم فما فوق ولم تعطى المرأة حقها في القسمة ولم تحسب حصص للنساء في ذلك الوقت ولا يعطى كذلك للقادمين أي حصة إلا اذا أستقر في القرية وشارك أهلها بمناسباتهم في السراء والضراء وقد كانت هذه القسمة تجري في فصل الخريف في كل عام استعداداً لفصل الزراعة الشتوية ويراعى حين القسمة خصوصية المنطقة المقسومة ونوع تربتها حيث كانت بعض المواقع تشتهر بالخصوبة كما أن مصادر الماء من عيون وغيرها كانت تؤخذ بعين الإعتبار وتجري القسمة بالقرعة حيث يجتمع ذكور القرية البالغين في ساحة القرية أو في بيت من بيوت شيوخ القرية .وقد أستمر هذا النهج عند أهالي دورا رغم صدور القانون العثماني عام 1858 م لغاية العام 1877م حيث جرت قسمة أراضي دورا الى قسمين وهما القسمين الذي تم ذكرهما في تقسم عشائر دورا وهم العرجان والعمايه وقد جرت القرعه بينهما وكانت بشكل تقريبي ولم تجرى مساحة للأرض وإنما تم الإعتماد على معرفتهم وخبرتهم بأراضيهم التي ملكوها عن أجدادهم وقد ثبتت وثقة قسمة أراضي دورا في الدوائر الحكومية الرسمية منها دائرة تسجيل الأراضي في الخليل ومجلس إدارة القضاء والملحق رقم (1.5) يبين تلك القسمة المذكوره . ( النمورة،

طلب، 1997)

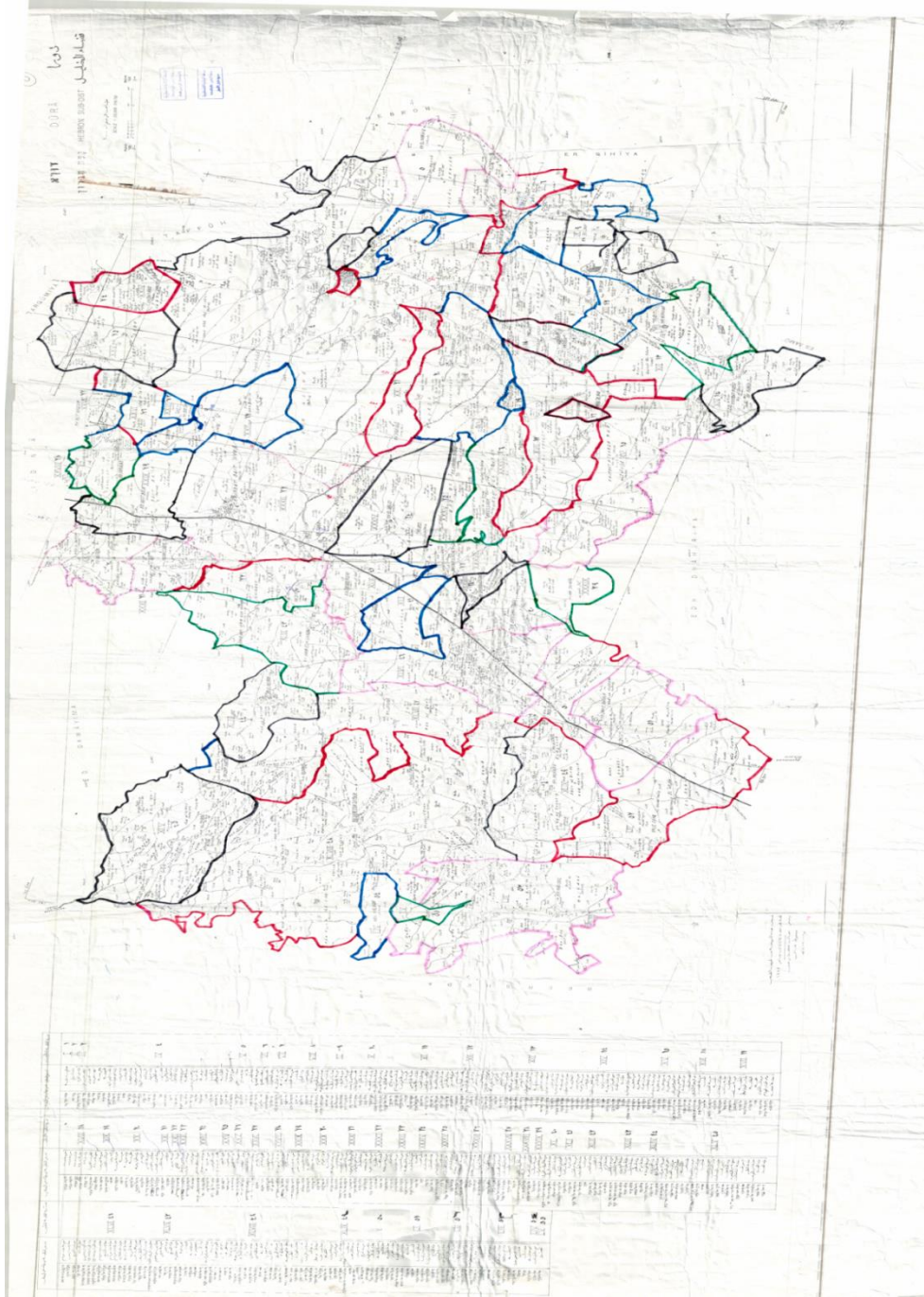
## 2.1.5 مساحة أراضي دورا:

بلغت مساحة أراضي دورا قبل الإحتلال الاسرائيلي عام 1948 (240704) دنم (الدباغ، مصطفى، 1990) إلا ان تلك المساحة قد تراجعت بفعل الإحتلال الاسرائيلي حيث بلغت مساحة الأرض التي وقعت داخل خط الهدنة عام 1948 الى (88330) دنم. أن الخارطة رقم (1.5) تبين أراضي دورا كاملة قبل الإحتلال الاسرائيلي عام 1948 موضحاً عليه خط الهدنة. (حسابات الباحث بواسطة GIS) كما أن الجدول رقم(1.5) يبين أرقام وأسماء الأحواض لأراضي دورا وأسماء المواقع التي تحتويها تلك الأحواض ويشير الجدول رقم (2.5) الى الأحواض التي أُحتلت عام 1948 موضحاً عليه المساحة لكل حوض.

أما الأحواض التي أُحتلت بشكل جزئي فهي كلاتي:

ام بغلة، عراقيب واد فطاس، فرجاس، خرب، البرج، الدير، بيت مرسم، ديرسامت، المجد، بيت باعر، بيت مقدم، بيت الروش الفوقا والتحتا، دير العسل الفوقا والتحتا، سكه. (النمورة، طلب 1997، ص71). وقد بلغت مساحة الاجزاء المحتلة من تلك الاحواض 12561 دنم. (حسابات الباحث).

## خارطة رقم 1.5 الاحواض الطبيعية لأراضي دورا



المصدر: هيئة تسوية الاراضي والمياه الفلسطينية، دائرة تسوية أراضي دورا

جدول رقم 1.5 أحواض أراضي دورا وفق خارطة الأحواض الطبيعية

رقم الحوض	اسم الحوض	أسماء المواقع
1	مسطح القرية	
2	ناقة نوح	
3	واد أبو القمره	عيون عمران
4	شعب النسور	أرض عوة ، كريسة ، طميسرة ، شعب النصارى ، واد ابو ميدان ، واد خازن ، طاروسة ، عرقان عوض ، عين ست الروم ، الرفادة ، واد سود ، أبو الظهور ، كنار ، مناقرة لوزة ، وادي الشقاق ، مراح الاعجم ، خلة حجة ، الفريديس ، الجامد ، ابو هلال ، إحنينة ، الزليف ، وادي السويطي ، الطبقة ، ام حذوة .
5	الحرايق	خلال سنجر ، خلة مناخ ، وادي المغير
6	الهجرة	سهل الهجرة ، شعب الخطف ، وعر الهجرة .
7	الدلبة	المجنونة .
8	حدب الدلبة	واد الفوار ، الطواحين ، ابو قديد ، جورة الحارمية ، قنان ارقبطة
9	الجوف	
10	دير رازح	خلة قطينة ، قنان نجمة ، خلة العقايلة ، واد ابو زناخ .
11	طرامه	عقبة التاجر ، القنان الابيض ، بير قيس ، العلمية ، الحفاير .
12	بسم	شعب العقايلة ، واد الحر ، مراح الارنب ، مرجان الشاعر .
13	كرمه	المرج ، واد الرخيم ، قنان رياش ، خلة ابو فشة ، خلة الصقيع ، واد ابو ثور ، عروض واد الحر ، قنانات ابو عيشرة ، ابو العسجه .

14	رابود	ابو الغزلان ، سهلة كرزنا التحتا ، واد النار ، واد الخاليلة ، ابو العرقان ، الجلد .
15	كرزه	خلال حماد ، واد الكلاب ، وعر خلة ريسان ، ابو الرجوم ، ابو العسجه ، بين السيلين .
16	حذب العلقة	
17	العلقة	خلة ناتل ، المسخطين ، قرنة بسلان ، البطينة ، شعاب الوطاويط ، خلة حجة ، فروش الثور ، وعر ثور الهرم .
18	عبده	سهلة عبده ، الطيران الغرابا ( الغربية )
19	الصري	عرقان الشعب
20	خرسه	واد الخوازقة ، المراجم ، خربة الدير ، خلايل العدس
21	افقيقيس	
22	السيميا	فروش القلع
23	دير سامت	
24	عين فارس	ابو الزلف ، فرش مقطعات النمر ، خلة بنات حاتم ، فرعة ، شعب العرايس ، عين فارس .
25	صوبر	
26	الدير	جبل السعدي
27	بيت مقدم	واد ادغيم ، ظهر ادغيم
28	الكوم	خربة فرجاس ، خلة ابليس ، القصتين ، الزيتونة .
29	بيت باعر	خلة عشبور
30	ابرقه	خربة التوت ، واد القرام .
31	ام الميس	خلة ابو شرار ، خلة قطيط .
32	بيت عوا	ام فطيره، خرة سكه ، المحامي ، واد خراش
33	عيطون	
34	المجد	طاواس ، قديحات ، واد العجل .
35	مراح البقار	واد قيس ، احمر دير العسل .
36	السكك	خلة العقد ، خلة وحشه، مغيان واد قيس

احمر دير العسل ، كتف عطيف ، النقب.	دير العسل	37
الحواوير الشامية .	بيت الروش التحتا	38
	جوال	39
خلة الشلش ، الحواوير القبلية .	بيت الروش الفوقا	40
	بنايا	41
خلة البيطاوي ، حوران ، خلة الزاغ .	أم العقف	42
خلة الزعرور ، خلة عطايا ، خلة عايش ، واد البطم	أم الشقف	43
حبله مطاوع	اللويده	44
حبله مطاوع،احمر بير الجبارت،خيران العبد،مطلع الشمس،اللينة،الهندكي،احمر مغارة المجرذمة،خيران البنات،بيحيس،جورة رجب،واد الحلال، سهلة بير شجرة، خلة الشقاق، خلة الطير، خلة دير الموس، واد العبد.	أم حارتين	45
خلايل الرمم، جباب الضبع، مبط العكه، واد البيارة، خلايل الملح، عراق السكاره، خلة الدرايع، خلة المزرة، جورة محمد علي، كتف القطاوي، بيت الروش، خلايل ابو ملصمة.	بيت مرسم	46
واد القمح.	جيمر	47
حمره ابو عمرو، العرجان، ام كلخة، واد الخل، واد حجه، ابو ليه، خيران السمسم، ظهر ابو حميد، واد الشقاق، خلة البركة، خلة المقطع، خلة السدرات، خلة الغدير، ام نخلة، شعاب التبن، مراح البل، خلة المغربي، كتف الهواري، خلايل الزين، خلة الفول،خلايل ابو عطار .	أم خشرم	48
شعا الزقازيق، خور البركة، مدغش، خلة الشريف، خلة جريان	مران	49
وقف ابو الطوق، قطاع الجبالي، خلة الحملة، خلة قطينة، خلال الهزار، خلة البرج.	البرج	50

51	أم بجلة	ام الرجوم، السبطي، سطح الباشا، خور مارتينا، واد النفاخ.
52	الزرق	خلايل ابو قناص، كتف الزريقي، بير الزرق، واد البرارة، خور المطامير، عراقيب واد فطاس.
53	مجادل	الحكور، ام سعيده، ابو دبوس، خلايل ابو سلمان ، واد ابو رشيد، ام قطيفة، واد جويعد، بحيبس.
54	أبو حلقة	ابو غليان
55	المقعد	
المصدر: خريطة الاحواض الطبيعية لاراضي دورا التي اعدتها دائرة المساحة في عهد الانتداب الريطاني (1932)		

جدول رقم 2.5 أسماء ومساحة الأحواض المحتلة عام 1948 من أراضي دورا

رقم الحوض	اسمه	مساحة
43	أم الشقف	6132
44	اللويده	3152
45	أم حارتين	13520
47	جيمر	3840
48	أم خشرم	24728
49	مران	6232
51	السبطي	1345
52	الزرق	4996
53	مجادل	9816
54	أبو حلقة وعليان	1444
55	المقعد	564

المصدر: (حسابات الباحث من خلال برنامج GIS)

## 2.5 التطور العمراني في مدينة دورا:

إن قرى فلسطين في معظمها على درجة عالية من التشابه في تركيبها المادية والوظيفية، حيث تتركز الأبنية في مركز القرية أو ما يسمى اليوم بجذر البلد ويكون هذا المركز مكتظ بالأبنية والازقة والتي تغلب عليها صفة الأحواش حيث يدخلها النور والهواء من خلال النوافذ والفتحات الصغيرة، هذه التركيبة للمباني يمكن تسميتها بالتركيبة الحمائية فالحمولة الواحدة يسكنون في حي أو حارة نفسها حيث تكون بيوتهم متلاصقة وذلك لأن حصص الأرض لكل حمولة تكون عادة متلاصقة ومتصلة.

لقد حرص الفلسطينيون على بناء تجمعاتهم السكنية وقراهم على مرتفعات جبلية وبعيداً عن طرق المواصلات الرئيسية وذلك لأسباب أمنية فكلما كانت القرية أبعد عن الطريق كلما إزداد أمنها ويبدو ذلك واضحاً في قرى دورا ويطا والسموع والسعير والشيوخ.

أقيمت دورا على هضبتين مرتفعتين وبعيدة عن خط المواصلات القدس-الخليل-بئر السبع. ولكن كان لها خاصية هامة وهي أنها تمتلك مساحات شاسعة من الأراضي ولأن سكانها كانوا يقيمون في مدينة دورا بعيداً عن أملاكهم الواسعة من الأراضي الزراعية فقد أسست الخرب الصغيرة والتي كان يقيم بها المزارعون بشكل موسمي في مواسم الزراعة ومع مرور الزمن أصبحت هذه المواقع مأهولة بالسكان بشكل دائم وأصبحت تشكل قرى حالياً.

بقيت دورا كقرية مع وجود تلك التجمعات والخرب التابعة لها في فترة الحكم العثماني، وفي عهد الإنتداب البريطاني بدأت تتشكل ملامحها العمرانية حيث أخذت بالتطور والنمو وقد تم إنشاء أول المدارس في القرية وبناء بيوت سكنية متواضعة، وفي فترة الحكم الأردني أستمر التطور العمراني والتمدد السكاني والبناء ولكن بوتيرة بطيئة أيضاً. وقد تم تشكيل أول مجلس بلدي وكان ذلك فترة الحكم الأردني عام 1966م (سجلات بلدية دورا).

لم تقم السلطات الأردنية عمل مخطط هيكلية للبلدة في بداية السبعينات من القرن العشرين، شهدت دورا طفرة كبيرة في عملية التطور العمراني والتوسع في البناء، ولقد كان لهذا التوسع أسباب عدة أهمها:

1- العمالة داخل الخط الاخضر

2- العمالة في خارج الوطن وخاصة في دول الخليج

2- إرتفاع مستوى المعيشة الإقتصادي بسبب توفر فرص العمل في الداخل والخارج

3.5 المخططات الهيكلية وتنظيم مدينة دورا

1.3.5 المخططات الهيكلية لمدينة دورا:

في عام 1966م تم تأسيس بلدية دورا ولم ينظم لها أي مخطط هيكلية حتى عام 1974م وحيث إن المخطط الهيكلية هو أساس في عملية التنظيم إتفق المجلس البلدي على عمل مخطط هيكلية لمدينة دورا وقد قام بإعداد أول مخطط هيكلية المهندس الفلسطيني علي عرفات وقد بلغت مساحة ذلك المخطط 3200م<sup>2</sup>. (بلدية دورا، دائرة التخطيط) ويشير المخطط رقم (2.5) الى ذلك المخطط.

خارطة رقم 2.5: المخطط الهيكلى لمدينة دورا عام 1974م



المصدر: بلدية دورا، دائرة التخطيط

بقي هذا المخطط ساري المفعول حتى عام 1978 حيث قامت البلدية بتوسيع حدودها لتصبح مساحتها 4800 دونم، إلا أن المخطط الهيكلى القديم بقي ساري المفعول حتى عام 1992م.

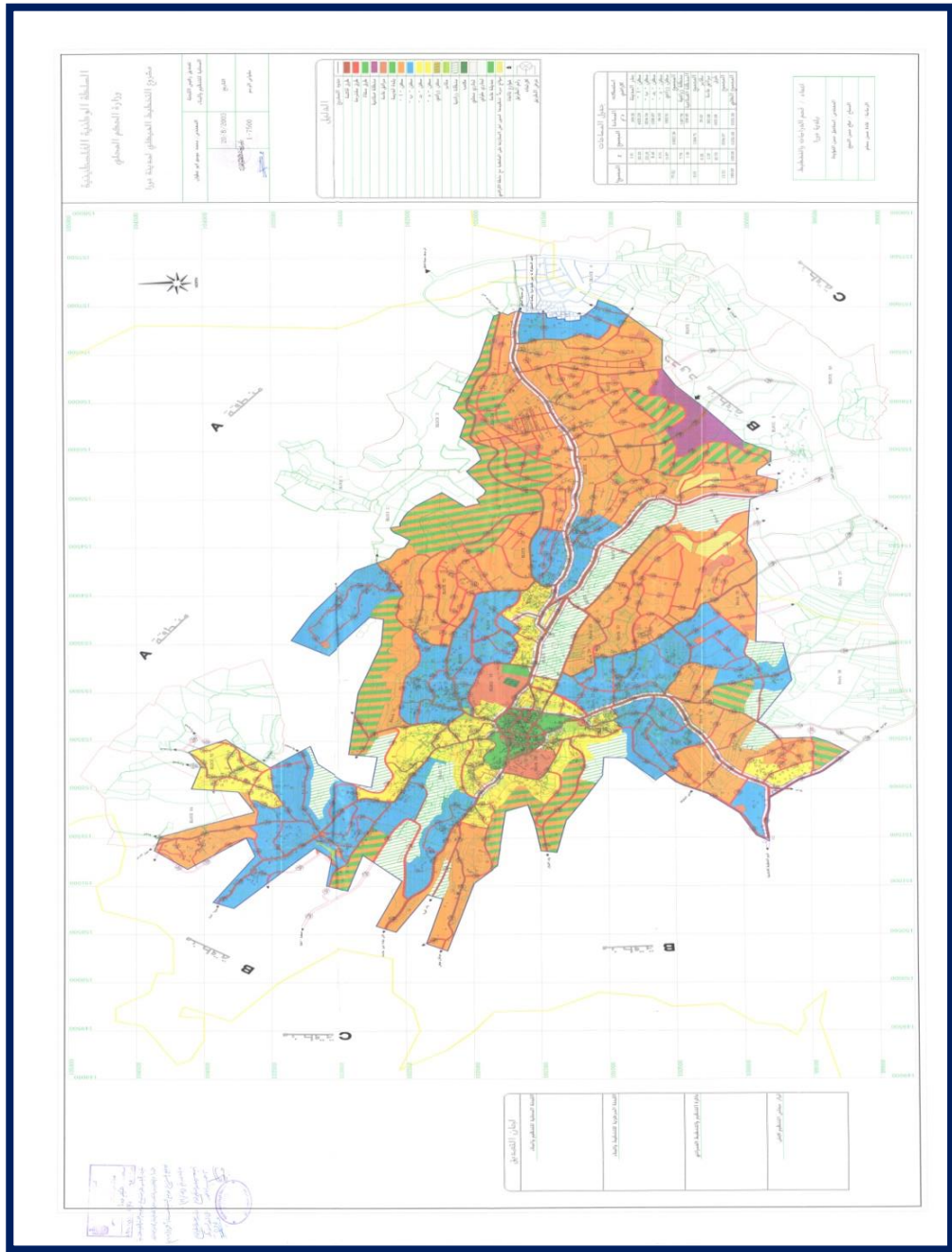
وللحاجة الملحة للمخطط الهيكلى قامت سلطات الاحتلال بعمل مخطط هيكلى تحت إشراف سلطتها، حيث قام مهندسو الإحتلال بإعداد ذلك لمخطط والذي حاولوا جادين تقليص مساحته حيث بلغت 7363 دنم إلا أن هذا المخطط لم يحصل على المصادقة النهائية وفق القانون. والخرطه رقم (3.5)

تشير الى ذلك المخطط. (بلدية دورا، دائرة التخطيط)



بعد دخول السلطة الفلسطينية تم الإتفاق مع مهندس فلسطيني لتخطيط وتنظيم المخطط الهيكلي الجديد مبنياً على أساس علمي وأسس تنظيمية صحيحة وسبب سوء المخطط السابق لم يتكلم بالنجاح وفي عام 2002 بدأ القسم الهندسي في بلدية دورا بإعداد مخطط هيكلي جديد بعد حصول البلدية على موافقة وزارة الحكم المحلي وقد قام القسم الهندسي بالإستفادة من المخطط السابق وقد قام بما يلزم من مسح ميداني وأخذ بعين الإعتبار أعداد السكان. حصل المخطط على المصادقة النهائية من مجلس التنظيم الأعلى الفلسطيني وأعلن للتنفيذ بتاريخ 2003/12/7 (دودين فؤاد، 2004) وهومبين في المخطط رقم (4.5).

## خارطة رقم 4.5 المخطط الهيكلي للمصادق لمدينة دورا سنة 2003 م



المصدر: بلدية دورا، قسم التخطيط

### 2.3.5 المخططات الهيكلية للمراكز الحضرية والخرب في إقليم دورا:

بالنسبة للمراكز الحضرية الثانوية القريبة والخرب دورا فيوجد لها مخططات مختلفة كان أولها مخططات الإحتلال لعام 1982 والتي سميت في حينها "مخططات شمشوني" نسبة للمهندس

الإسرائيلي شمشوني الذي قام بإعدادها بتكليف من إدارة الإحتلال وبإشراف مهندس التنظيم الإسرائيلي موسكوفيتش وقد كانت هذه المخططات على درجة كبيرة من سوء لم تف بالحد الأدنى من حاجة البلدات والقرى في المنطقة وقوبلت هذه المخططات برفض شعبي كبير مما أدى الى إلغائها وعليه بقيت قرى محافظة الخليل دون أية مخططات هيكلية حتى عام 1992 (دودين فواد، 2004). قامت دائرة التنظيم الإسرائيلية بعمل مخططات جزئية لبعض القرى في المحافظة ولكنها كانت مثل سابقتها تم عملها حسب المعايير والتوجيهات وسياسة الإحتلال.

#### 4.5 إستعمالات الأراضي في مدينة دورا:

تميزت دورا بملكية شاسعة للأرض ولقد أثرت هذه الملكية الكبيرة على مجالات إستعمال الأرض وكذلك فان حصر الملكيات الكبيرة ضمن عائلات معينة كان له أثر كبير على طريقة إستعمال هذه الأراضي حيث أن للأرض في هذه المنطقة أبعاد كبيرة وتتعدى البعد الإقتصادي الى البعد الإجتماعي وكذلك السياسي. ويمكن تقسيم إستعمالات الأرض في منطقة دورا وقرائها كما يلي:

#### 1-الإستعمال السكني

تعرف البلدة القديمة على أنها الموقع الرئيسي للسكن في دورا حيث كانت العائلات تقيم في أحياء وأحواش متقاربة إلا أنه بعد توسع المدينة فقدت البلدة القديمة أهميتها إلا أنها بقيت مركز المدينة ومع زيادة الأبنية السكنية إنخفض عدد السكان في البلدة القديمة وأصبح هنالك تمدد سكاني على أطراف ومحيط البلدة القديمة مما سهل إندماج أحياء سكنية أخرى مجاوره لمدينة دورا شكلت جزءاً من المدينة فأصبح هنالك إتصال عمراني بين هذه التجمعات والأحياء مشكلة مراكز جذب للسكان وقد أقيم على أثر ذلك الضواحي السكنية التي ضمت عشرات الوحدات السكنية مثل ضاحية سنجر وضاحية سكان الهجره مما ساعد في تطور شبكات الطرق بين هذه التجمعات ومدينة دورا.

## 2- الإستعمال الزراعي:

نظراً لكبر مساحة أراضي دورا فان جزءاً كبيراً لا يزال يستعمل كأراضي زراعية وهي تنقسم الى ثلاثة أنواع، الزراعة البعلية، وكروم العنب، وبساتين الزيتون.

## 3- الإستعمال التجاري:

نظراً لتطور مدينة دورا وإمتدادها الذي وصل الى حدود مدينة الخليل زادت المساحات المخصصة للإستعمال التجاري فأصبح هناك العديد من المواقع التجارية.

وتبلغ الأطوال الممتدة على طول الشوارع المخصصة للإستعمال التجاري المحلي 2م10400 لكل جانب أما التجاري الطولي فلقد بلغ 8200 م2 في الجانبين (دودين، فؤاد 2007).

## 4- الإستعمال العام

يوجد في مدينة دورا حوض مسمى السمقة وهو مخصص في معظمه كأماكن حكومية منذ العهد الأردني وتبلغ مساحته 150 دونم ساعد وجود هذه المساحة على إنشاء العديد من المباني العامة حيث تم بناء مدرستين ومركز لجمعية التعليم العالي وملعب رياضي ذو مقاييس أولمبية ومنتزه عام. الملحق رقم (2.5) يظهر الحوض موضحاً المرافق العامة المذكورة. (سجلات بلدية دورا)

إن الزيادة السكانية في مدينة دورا ستؤدي الى الحاجة الى توفير مساحات أخرى للإستعمال العام موزعة على كافة أنحاء المدينة لذا فإنه من خلال تسوية الأراضي سيتم قطاع ما نسبته 30% للصالح العام في حالة إجراء افراز قطع أراضي أصبحت مسجلة وفق القانون.

## 5- الإستعمال الصناعي:

من المشاكل التي تواجهها مدينة دورا عدم وجود منطقة صناعية أدى ذلك الى تبعثر الصناعات والحرف، وقد أصبح وجودها يؤثر على الأحياء السكنية والأراضي الزراعية. وبالنظر الى المخطط الهيكلي المصدق نجد أنه لم يشمل مناطق صناعية، بل تم تحديد منطقة حرفية بلغت مساحتها

280دونم، ولم تكن هذه المنطقة ملائمة لإقامة منطقة صناعية مركزية في دورا وضواحيها إن الوضع القائم حالياً يحتم إعطاء توجه وأولوية في توفير منطقة صناعية ذات مواصفات تتسجم مع مساحة دورا ومحيطها، وتوفير البنية التحتية اللازمة لإقامة تلك المنطقة من أجل حل المشاكل البيئية والصناعية والاجتماعية.

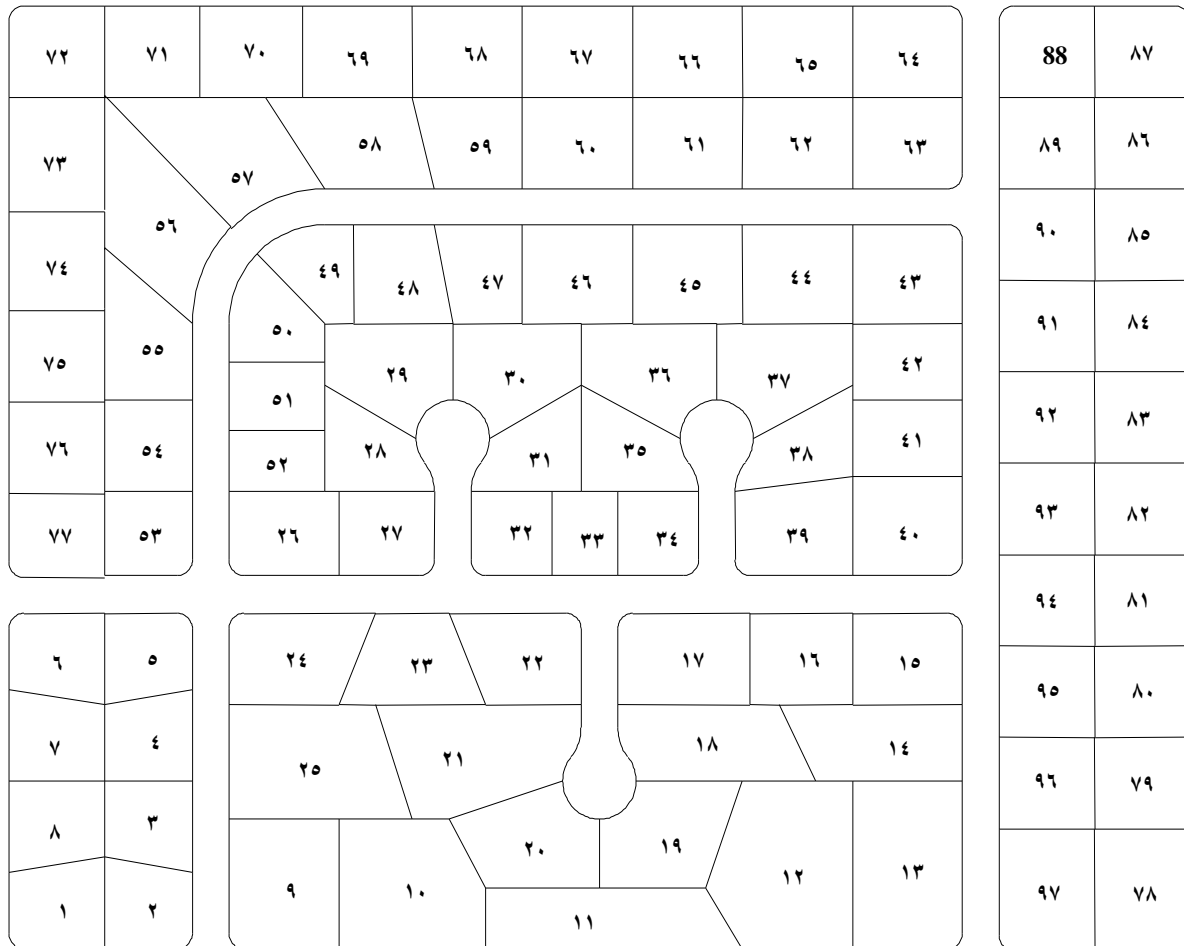
### 5.5 دور التسوية في عملية التخطيط

بالنظر لأشكال قطع الأراضي المسواة قديماً في فلسطين سواء المخصصة منها للأغراض العمرانية أو الزراعية، يلاحظ أن هذه القطع تأخذ في معظمها أشكالاً غير منتظمة تحد بشكل كبير من قابليتها للإستخدامات المختلفة في وقت يتزايد فيه الطلب على الأرض، وتتعاظم أهميتها.

من هنا فإن هناك حاجة ماسة لإعادة النظر في تقسيمات تلك الأراضي بحيث يتم سن تشريعات وقوانين أو تعليمات تلزم وتشجع أصحابها على تصحيح أشكالها ما أمكن ذلك، كأن يتم دمج قطعتين متجاورتين من الأرض، وإعادة تقسيمها بحيث يكون شكل القطعة أكثر انتظاماً وقبولاً من الناحية الهندسية أو تعديل الحدود بينهما، مما يسهم في تحسين إمكانية إستخدامهما.

ولو إستعرضنا خرائط قطع الأراضي في الدول الغربية مثلاً، لوجدنا أن هذه الأراضي غالباً تأخذ شكلاً منتظماً في غالب الأحيان، وأن الحدود المصطنعة فيما بينهما قد نشأت عن عملية تقسيم هندسية تكون ذات شكل منتظم، ولا ترتبط بالضرورة أو تتأثر بطبوغرافية الأرض الفاصلة بين هذه القطع، ونورد مثلاً في الولايات المتحدة الأمريكية التي تمّ تقسيمها في العام 1785 إلى نظام شبكي منتظم من الأراضي المربعة الشكل، بمساحة ميل مربع لكل منها، ثم تم تقسيم القطع الكبيرة إلى قطع أصغر مساحةً وذلك وفق تخطيط هندسي جميل.

شكل (1.5) يبين التقسيمات لمنطقة واقعة في مدينة كولومبوس . أوهايو / الولايات المتحدة الأمريكية



شكل رقم 1.5: التقسيمات لمنطقة واقعة في مدينة كولومبوس . أوهايو / الولايات المتحدة الأمريكية

Source: (Tamim, Najeh, 2002) "Shapes of Land Parcels in Palestine and Obstacles They Impose on Land Use". Beit Lahem University Research Journal, Vol.21, pp: 60–73.

أما في فلسطين، فمن الواضح أن عملية تقسيم الأراضي بين المالكين لم تعتمد توزيعاً هندسياً وإنما ساهم في تشكيلها عدة ظروف أهمها:

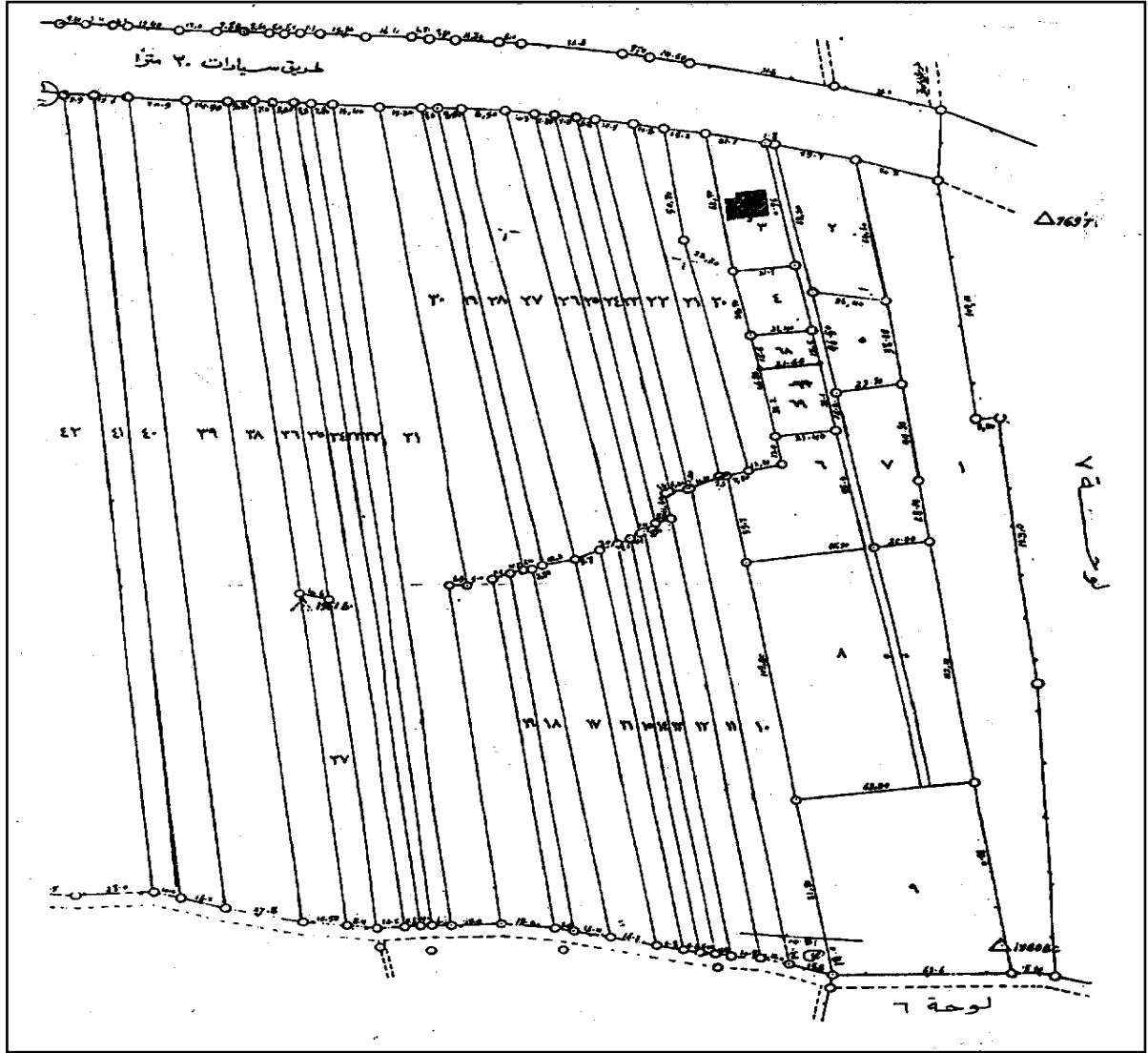
1- طبيعة تضاريس الأرض، حيث كان أصحاب الأراضي يأخذون من السلاسل الحجرية والحدود الطبيعية حداً بين قطعهم المتجاورة بغض النظر عن الطبيعة غير المنتظمة ، كذلك فإن العديد من قطع الأراضي الواقعة بمحاذاة الطرق قد تأثر شكلها بهذه الطرق المتعرجة والتي تم إختيارها تمشياً مع إستخدامها من قبل المشاة والحيوانات حيث يتم إختيار المسلك الأسهل، ولم يراعى في حينه أن تكون هندسية قابلة للإستخدام لاحقاً من قبل الآليات، ولم تراعى أعمال تسوية للأراضي في حينه تلك الأمور ، حيث تمّ إعتقاد هذه الطرق والحدود كما هي دون النظر إلى الإحتياجات المستقبلية ولم تقم فرق المساحة بإعادة التخطيط لتلك الطرق بشكل تخطيطي مناسب.

3- الحاجة للقرب من آبار المياه لإستخدامها للشرب وريّ المزروعات، لذا سعى أصحاب الأراضي وخاصة الزراعية منها أن يكون لهم حدوداً تصلهم بآبار المياه والجداول أو عيون الماء إن وجدت بغض النظر عن شكل هذه الحدود.

3- رغبة الأفراد للتوسع والسيطرة على أكبر مساحة ممكنة من الأراضي من خلال الزحف حتى الوصول إلى حد طبيعي مثل وادي أو حافة جبل أو شاطئ نهر.

كل ذلك، أدّى إلى ظهور قطع أراضي "ميتة" بالكامل أو بشكل جزئي، وهي غير صالحة من الناحية العمرانية أو حتى الزراعية، ولتوضيح هذا الأمر، أورد الباحث ثلاث عينات لأحواض تمت تسويتها وذلك لبيان سوء التخطيط في بعضها ونجاح محاولات إعادة تنظيم القطع بشكل مناسب. وبالإطلاع على الشكل رقم (2.5) والذي يشكل جزءاً من حوض (4) التابع لقرية عسكر ضمن أراضي مدينة نابلس والمسمى بـ " الدوجانية " وهو حوض تم تسويته زمن الحكومة الأردنية فهذه المنطقة في الأصل من المناطق السهلية الزراعية ، وقد ظهرت على شكل قطع شريطية وطويلة ضيقة

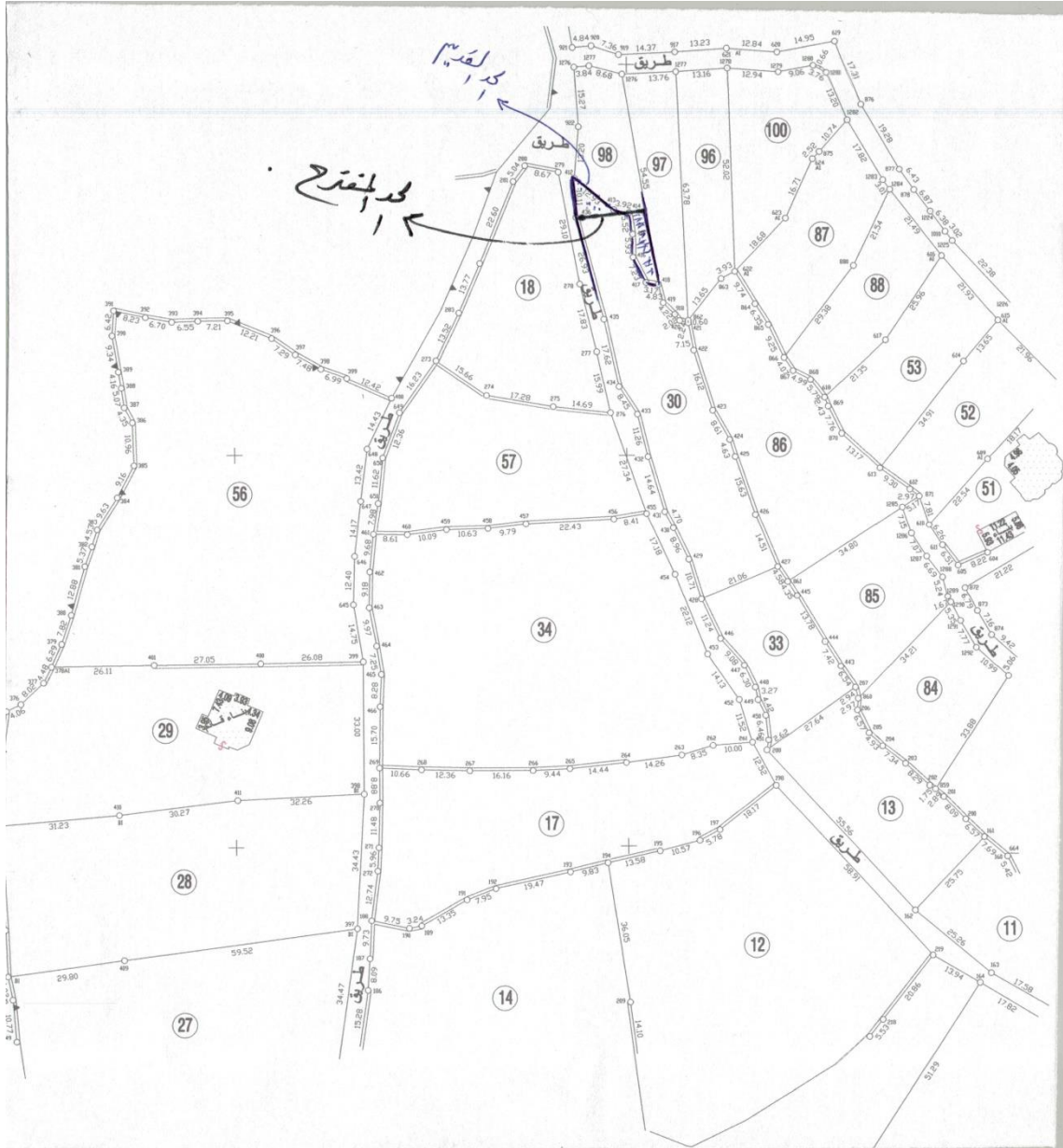
يصل طولها إلى مئات الأمتار، مما يجعلها صالحة للزراعة فقط، ولكن نظراً لتوسع العمراني ووصوله إلى هذه المنطقة، وبسبب وقوعها على شارع رئيسي، فإننا نلاحظ أنه من الصعب إستغلالها للبناء نتيجة ضيق العرض المتوفر على واجهة الشارع، وكذلك بسبب عدم توفر الإرتداد الكافي حسب قانون التنظيم والبناء وخصوصاً الإرتداد الجانبي ويظهر ذلك مثلاً في القطع رقم (22،40،41)، ولو تمّ تقسيمها بطريقة عرضية هندسية مع وجود شبكة طرق تصل لجميع القطع، بدلاً من هذا التقسيم ، لوجدنا أن شكلها أصبح مناسباً وذلك من أجل إستغلالها بشكل أفضل مما هي عليه.



شكل 5.3: جزء من الحوض 4 قرية عسكر - نابلس والمسمى بـ"الداجونية".  
المصدر: دائرة المساحة، سلطة الأراضي الفلسطينية.

ويظهر في الشكل رقم (3.5) أن الحد الفاصل بين بعض القطع غير منتظم، ومثال ذلك الحد بين القطعتين 98، 30 وهذا يؤدي إلى العديد من السلبيات وعلى رأسها التعامل مع مشاكل الحدود بين المتجاورين وكذلك تكلفة بناء الجدران الإسمنتية تكون باهظة وغير منتظمة إذا أراد أصحابها إحاطتها بأسوار إسمنتية. ولو قمنا بإستبدال الحد المتعرج بين القطعتين 98 و30 بحد مستقيم لكان شكل القطعة

أكثر إنتظاماً وبالإضافة الى الإستفادة من الجزء الضيق الواقع في القطعة رقم 98 والذي لا يصلح لأي غرض.



شكل رقم 3.5 جزء من الحوض رقم 161 مرحان الشعير - دورا

المصدر: دائرة المساحة، سلطة الأراضي الفلسطينية. فلسطين

هذه المشاكل تتكرر بأشكال عديدة في الأحواض التي تمت تسويتها وقد أصبحت بعض القطع مية أو ضعيفة من الناحية العمرانية بسبب صغر مساحاتها أو شكلها الشريطي مع أن تلك القطع تتمتع بموقع إستراتيجي لقربها من الشوارع الرئيسية فأصبح هناك صعوبة بإستغلال بعض أجزائها نظراً لشكلها الشريطي الضيق أو لفصلها إلى جزأين أو أكثر بفعل الطرق المقترحة.

#### 1.5.5 مبررات تصحيح أشكال القطع:

إن أهمية الأرض كمورد ومأوى للإنسان تزداد يوماً بعد يوم وتحديداً في ظل التزايد في عدد السكان وزيادة الضغط على الأرض، ومن هنا تأتي ضرورة تخطيط الأرض والتعامل معها وفق أساليب وإجراءات عملية مدروسة بعيداً عن العشوائية والاعتباط (غنيم، عثمان، 2001).

والتي من شأنها إحداث تنمية حقيقية وهنا يبرز دور إعداد خرائط الأساس الذي يبنى عليه أمر التسوية وإعلانها بحيث تكون منتظمة الشكل ذات تقسيمات منتظمة تأخذ بعين الإعتبار النواحي الهندسية والناحية التسجيلية بحيث لا تغفل أعمال المساحة المخططات القديمة والتي من شأنها تسهيل مهام فرق المساحة لتظهر قطع الأراضي بالشكل الهندسي المنتظم قدر الإمكان.

في السابق تبعت أشكال قطع الأراضي طبوغرافية الأرض ولم تكن هندسية منتظمة، ولكن توفر الآليات اللازمة لحفر وإستصلاح الأراضي قلل أو ألغى إلى حد ما طبوغرافية الأرض كعمق في طريق الإستخدام الأفضل للأرض وإعادة تصحيح حدودها أو تقسيمها إلى أشكال هندسية أكثر قابلية للتطوير والإستخدام لذا برزت لدينا المبررات التالية:

(1 تخفيف الضغط عن الأرض وذلك بتقليل مساحات الأرض الضائعة، وذلك في ظل التزايد الكبير في عدد السكان وزيادة الطلب على الأرض، وهذا من شأنه أن يخفف من تآكل الأرض الزراعية نتيجة إستخدامها لأغراض البناء.

(2 تقليل مشاكل الحدود بين المتجاورين.

3) تحفيز وتنشيط سوق الأراضي من بيع وشراء، حيث أنّ الأرض ذات الشكل الهندسي المطلوبة أكثر من غيرها وسعرها عادة أفضل من الأرض غير المنتظمة.

4) تخفيض تكلفة بناء الجدران الفاصلة بين المتجاورين، حيث أنّ كلفة بناء جدار مستقيم أقل من كلفة بناء جدار طويل ومتعرج.

5) تسهيل التعامل مع المعلومات المكانية الخاصة بالأراضي على الحاسوب من حيث تقليل حجم المعلومات المخزنة، وتسريع العمليات الحسابية والبحثية.

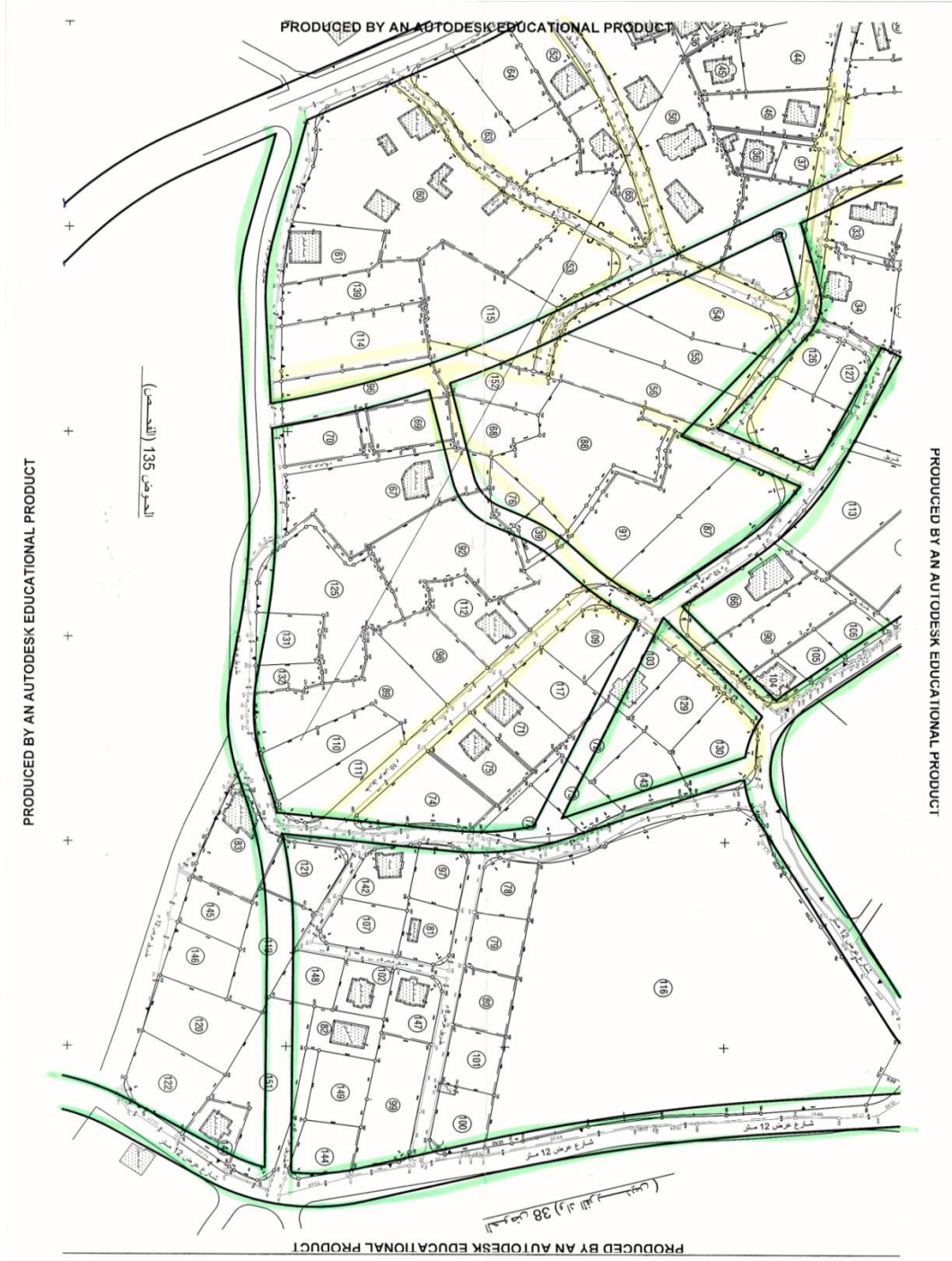
مما ذكر نجد أنّ نتيجة للعوامل السياسية التي مرت بها فلسطين، وبسبب طبيعتها الجغرافية المتنوعة التي بدورها أثّرت في ملكية وتوزيع الأراضي، فقد نشأت في فلسطين قطع أراضي ذات مظهر متعرج، الأمر الذي ساهم في محدودية استخدام هذه الأراضي بالطريقة الأمثل.

إنّ نجاح كثير من الشعوب في تحقيق مستويات عالية من المعيشة، يرتبط بدرجة كبيرة بقدرة هذه الشعوب ونجاحها في التعامل مع الأرض وفق أحدث الأسس العلمية تنظيمياً وتخطيطاً وإستغلالاً، ومن هنا برزت ضرورة إعادة النظر في أشكال قطع الأراضي، وتعديل ما يمكن تعديله منها لتصبح أكثر ملائمة للإستغلال الجيد وبالذات في النواحي العمرانية.

### 6.5 تجربة بلدية دورا للتخطيط أثناء أعمال التسوية

لعل تجربة بلدية دورا في أعمال التخطيط وتسوية الأراضي تجربة تعتبر تجربة حديثة حيث أنّ مدينة دورا هي المنطقة الأولى التي بدأت فيها أعمال التسوية من محافظة الخليل ولعل وجود قسم للتخطيط في البلدية كان له الاثر الكبير في إعادة صياغة تقسيم القطع وتنظيمها أثناء أعمال التسوية وقد كان من الملاحظ أنّ هناك تخطيط واضح ومنظم لقطع الأراضي داخل حدود البلدية وقد قام قسم التخطيط في البلدية بتنظيم وتخطيط الطرق والمناطق التي من المتوقع دخولها في المخطط الهيكلي لبلدية دورا

حسب الرؤية المستقبلية. إلا أن المشكلة الأكبر هي إجراء وتنظيم مخططات هيكلية دون الإلتفات الى ملكية الأراضي ودون إعداد مخططات مساحية تبين تلك الملكيات وحدود القطع والتفاصيل الرئيسية في الأحواض، لذلك أورد الباحث شكلاً تحت الرقم (5.5) يمثل جزء من الحوض رقم 155 والمسمى خلة السنابل من أراضي مدينة دورا، والواقع خارج حدود بلدية دورا ويتبع بالأساس الى مناطق تحت تخطيط مجلس الخدمات المشترك في دورا، حيث جرى عمل المخطط الهيكلية لتلك المنطقة قبل إجراء تسوية الأراضي. يظهر في ذلك الحوض قصور تخطيط الطرق والشوارع المقترحة على المخطط الهيكلية المصدق، وما رافق ذلك التخطيط من أخطاء كبير، نورد منها على سبيل المثال في القطعة رقم 103 والذي يظهر أن هناك شارع مقترح فصل القطعة الى جزئين، أحدهما لايمكن إستغلاله، كما ذكرنا في الأمثلة السابقة، علاوة على ذلك مروره ضمن بناء قائم. وبالنظر كذلك الى القطعة 79، و77 نجد أنها قد تأثرت بشكل بل أصبحت واضحة أنها مية بشكل كامل تقريباً، أضف الى ذلك أن القطع ذوات الارقام 143،130 قد خسرت مساحة دون سبب لوجود طريق قائم أصلاً، ولو تم تعديل مسار الطريق المقترح مع الطريق القائم لم تخسر مساحة كبيرة كما هو عليه الحال في الشكل المذكور. بالإضافة الى قطع أخرى تظهر في الشكل المذكور وتتأثر بنفس السبب. هذا يدفعنا الى أن المخطط الهيكلية الوارد قبل إعداد حوض التسوية لا يمكن تطبيقه على أرض الواقع.

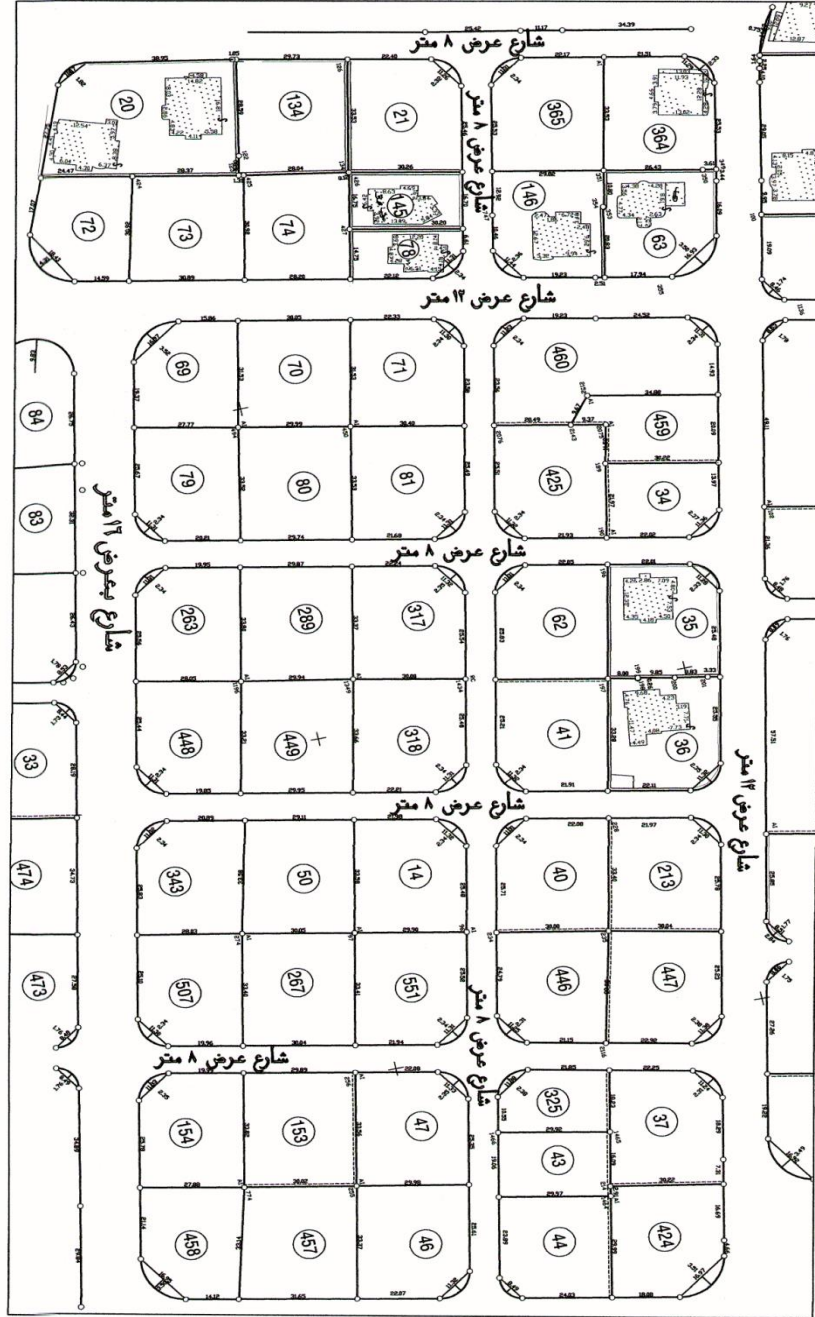


شكل رقم 5.5 جزء من الحوض رقم 155 أراضي مدينة دورا

المصدر: 1- دائرة تسوية الاراضي، دورا، هيئة تسوية الأراضي والمياه، فلسطين

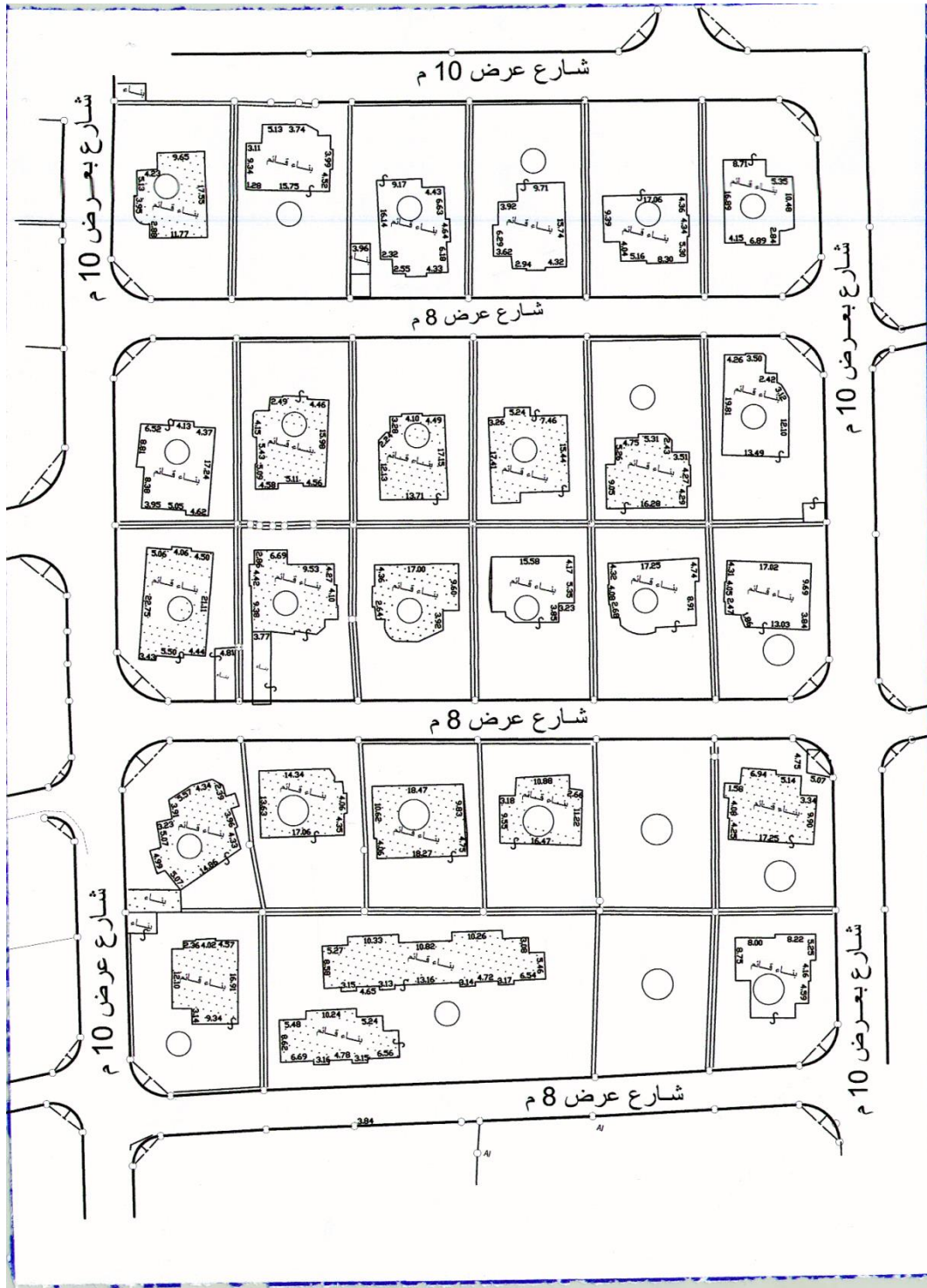
2- مجلس الخدمات المشترك/ ريف دورا، فلسطين

في المقابل نورد مثلاً آخرًا حيث يظهر في الشكل رقم (6.5) والذي يمثل جزء من الحوض رقم 35 والمسمى رجم أبو إهلال من أراضي مدينة دورا والتي جرت فيه أعمال التسوية. حيث جرت محاولة إعادة تخطيط الحوض بشكل مناسب وتظهر القطع منسجمة مع التخطيط المكاني للقطع وقد ساعد في ذلك أن أصل الحوض في معظمه قطعة واحدة لمالك واحد مما سهل تلك العملية على مأمور التسوية والمساحين وبمساعدة قسم التخطيط في بلدية دورا حيث أن عملية المسح والإفراز تمت قبل تصديق المخطط. كما أورد الباحث شكل آخرًا لأحد الأحواض الواقعة ضمن حدود البلدية جرى تخطيط ذلك الحوض مساحياً قبل إعداد المخطط الهيكلي، وقد جاء ذلك التخطيط مسهلاً ميسراً لعملية التسوية الجارية للأحواض. أما الحوض رقم 155 والواقع خارج حدود البلدية والذي كان واضحاً أن سوء التخطيط فيه ناتجاً عن إجراء عمليات التخطيط الهيكلي قبل عملية المسح والتسوية.



الشكل رقم 6.5 تقسيم هندسي لحوض تسوية رقم 35 رجم أبو هلال

المصدر: دائرة تسوية الأراضي، دورا، هيئة تسوية الأراضي والمياه. فلسطين



شكل رقم 4.5 يوضح تقسيم القطع بشكل هندسي

المصدر: هيئة تسوية الاراضي والمياه

## الفصل السادس

### نتائج الدراسة وتوصياتها

1.6 نتائج الدراسة

2.1.6 النتائج العامة:

2.2.5 توصيات عامة:

1.1.6 النتائج المتعلقة بمنطقة الدراسة:

2.5 التوصيات

1.2.5 توصيات بخصوص منطقة الدراسة:

## نتائج الدراسة وتوصياتها

### 1.6 نتائج الدراسة

#### 1.1.6 النتائج المتعلقة بمنطقة الدراسة:

- 1- تأثرت منطقة دورا كباقي المدن والتجمعات السكانية الفلسطينية بالقوانين والأنظمة العثمانية وذلك بما يخص ملكيات الأراضي.
- 2 - أثر على تخطيط مدينة دورا وقرائها وجود المستعمرات الإحتلالية ومصادرة الأراضي مما حد من التوسع العمراني في إتجاهات عديدة.
- 3 - ساعدت مخططات التسوية الأردنية غير المنهية بلدية دورا (دائرة التخطيط) في عمليات التخطيط وخاصة في المخططات الهيكلية.
- 4 - خضعت عمليات الفرز والمساحة داخل حدود بلدية دورا الى تخطيط وتنظيم مما ساعد البلدية في إعداد مخططات هيكلية قابلة للتطبيق.
- 5 - المخططات الهيكلية الواقعة خارج حدود بلدية دورا واجهت تحديات كبيرة بسبب عدم وجود مخططات مساحية لتلك التجمعات.

#### 2.1.6 النتائج العامة:

- 1- أثبتت الدراسة أن تقسيم الأرض الفلسطينية إلى خمسة أنواع (ملك، ميرى، وقف، متروكة، موات) لعبت دوراً في إستغلال العدو تلك التقسيمات وفق مصالحه الإحتلالية.

- 2- أظهرت الدراسة إن التسجيل بدون مخططات واضحة ودقيقة هو سبب رئيسي في إحداث خلافات على الحدود وبالتالي يكون لها الدور السلبي في السلم الأهلي.
- 3- أثبتت الدراسة أن المساحات المسجلة في السجلات القديمة هي مساحات تقديرية وأن الحدود الموصوفة هي نهاية المساحة للقطعة.
- 4- أثبتت الدراسة أن عملية تسجيل الأراضي في العهد البريطاني ما هي إلا وسيلة لتسهيل عملية شراء الأراضي من قبل الصهاينة وتثبيت حقوق ملكية لهم في الأراضي الفلسطينية.
- 5- أثبتت الدراسة أن تسجيل الأراضي في الضفة الغربية زمن العهد الأردني ساعد في حماية الأرض من المصادرة والإستيغان.
- 6- أثبتت الدراسة أن التخطيط بجميع أنواعه ومستوياته يتطلب وضوح تام لمكليات الأراضي وتصنيفاتها.
- 7- بينت الدراسة أن أي مخطط يجب أن يكون مرتبط بمرجع إحدائي دقيق تسهيلاً للوصول لأي نقطه أو مسار تخطيطي.
- 8- بينت الدراسة أن تسوية الأراضي توفر القاعدة السليمة للتخطيط.
- 9- بينت الدراسة أن تسوية الأراضي تعطي معلومات تامة وكافية عن أي قطعة أرض وتكون قاعدة بيانات عريضة لجميع الأراضي في الدولة.
- 10- بينت الدراسة أن تسوية الأراضي وتسجيلها تزيد من مساحة الأراضي الخاضعة لنظام ضريبة الأملاك مشكلة رافداً مالياً للهيئات المحلية الفلسطينية.
- 11- أثبتت الدراسة أن تسوية الأراضي هي الطريقة الوحيدة التي تعطي أماناً لأصحاب رؤوس الأموال في إستثماراتهم في سوق العقارات والأراضي.

12- أثبتت الدراسة أن تسوية الأراضي وإعداد مخططاتها هي المصدر الأساسي لإعادة تشكيل القطع بشكل هندسي يقلل من المساحات غير المستثمرة.

## 2.6 التوصيات

### 1.2.5 توصيات بخصوص منطقة الدراسة:

- 1- منح بلدية دورا الفرصة لإعداد التوسعة لحدود البلدية بالمساحات القادرة على تنظيمها وعدم ربط ذلك بتعداد السكان أو القدرة على تقديم الخدمات وذلك في ظل عدم وجود تنظيم لمناطق خارج حدود البلدية.
- 2- العمل على توسعة حدود البلدية بالإتجاهات التي يكون فيها مستوطنات مجاورة لتكون التوسعة مع نهاية حدود مناطق (B).
- 3- الأخذ بالاعتبار أثناء إعداد المخططات الهيكلية الأبعاد الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والسياسية بحيث يصبح المخطط الهيكلية قابلاً للتطبيق ومحققاً للأهداف ضمن السقف الممكن، إستناداً بما ورد في دليل التخطيط العمراني.
- 4- العزم على مواصلة مسح وتسوية أراضي مدينة دورا قبل الشروع في إعداد المخططات الهيكلية.
- 5- العمل مع وزارة الحكم المحلي على تعديل المخططات الهيكلية وخاصة في قرى دورا بما يتوافق مع مخططات التسوية.
- 6- عدم مصادقة مخططات الإفراز المقدمة للبلدية في الأحواض التي تم تسويتها دون إقتطاع نسبة للصالح العام.

7-مراجعة المخطط الوطني المكاني بخصوص حدود البلديات لتمتد إلى مناطق محميات طبيعية في

ظل وجود هذه المحميات بالقرب من مستوطنات قائمة، وحتى لا تكون هذه المناطق مستهدفة

بالاستيطان مستقبلاً.

8- العمل على إيجاد مناطق صناعية مشتركة بين الهيئات المحلية لتابعة لمدينة دورا، دون الحاجة

لمنطقة صناعية خاصة لكل هيئة محلية على مخططها الهيكلي.

9- المتابعة مع وزارة الحكم المحلي حول الإجراءات اللازمة لضم التجمعات السكانية الواقعة ضمن

مناطق (C).

10- العمل أثناء إعداد تسوية الأراضي داخل حدود البلدية والهيئات المحلية على تثبيت حدود

الشوارع على أحواض التسوية إستناداً إلى المخططات الهيكلية المصدقة واسترشاداً بعروض الشوارع

لمخططات الإفراز للمواقع خارج حدود البلديات وذلك كما ورد في نظام الأبنية والتنظيم للهيئات

المحلية رقم (5) عام (2011).

#### 2.2.5 توصيات عامة:

من أجل تصحيح المشاكل التي ذكرت في الدراسة والمتعلقة في شكل القطع، وللتقليل من الأراضي

الضائعة وجعلها أكثر قابلية للإستخدامات المختلفة ومن أجل وضع تخطيط شامل للأراضي ما يترتب

على ذلك من نتائج يمكن عمل الآتي:

(1)- الأسراع في عملية تسوية الأراضي بحيث تكون شاملة لكل الأراضي الفلسطينية غير المسجلة.

(2)- على الحكومة الفلسطينية دعم هيئة تسوية الأراضي مالياً ورفدهم بالكوادر البشرية المطلوبة

لإتمام تسوية الأراضي بأسرع وقت.

(3)- دعم سلطة الأراضي الفلسطينية بالبرامج الألكترونية وحوسبة الخرائط لتسهيل الوصول للمعلومات المكانية في أي عملية تخطيطية وخاصة خرائط التسوية الأردنية.

(4)- تشجيع الهيئات المحلية الفلسطينية وتقديم دعم مالي لتكون شريكاً لهيئة التسوية في عمليات المسح وإعداد الخرائط.

(5)- تزويد البلديات ووزارة الحكم المحلي ووزارة الأشغال العامة والإسكان بجميع خرائط التسوية قبل إعلانها للإعتراض وذلك من أجل تنظيم وتخطيط الطرق المحلية والاقليمية لتظهر عند إكمال تسويه الأراضي في فلسطين مكمله لبعضها البعض دون وجود إختلاف في مستوياتها التنظيمية.

(6) - تلتزم هيئة تسويه الأراضي والمياه بتقسيمات الأحواض على أشكال هندسية مقبولة على خرائط الأساس قبل البدء في عمليه تسويه الأراضي.

(7)- إعداد كوادر بشرية مدربة للقيام بعملية التسوية حيث أنها عملية نهائية للتسجيل.

(8)- لا تنظم المخططات الهيكلية إلا بعد إتمام إجراءات التسوي وخاصة ضمن حدود الهيئات المحلية.

(9)- إجراء تعديلات على الحدود بين المتجاورين من أجل إستبدال الحدود المتعرجة بأخرى مستقيمة وذلك دون خلال مساحة قطع الأراضي الواقعة على جانبي الحد في الارض المسواه. أمافي الأراضي التي تجري بها أعمال التسوية فيمكن إعادة تخطيطها بشكل آخر دون إحداث تغييرات كبيره مع المحافظة على نفس المساحة تماماًلتصبح الحدود أكثر إستقامة، بمعنى آخر ضرورة عدم التعامل مع الحدود على الأرض على أنها تقسيمات ملزمة وإنما يتم الأخذ بعين الإعتبار إنتظام شكل القطعة بحيث يظهر قريباً للشكل الهندسي المنظم.

(10)- في الأحواض التي تم تسويتها توحيد القطع المتجاورة والتي يصعب إستخدامها على حده بسبب شكلها الهندسي غير المقبول وإعادة تقسيمها بنفس المساحات والحصص، ولو تركت بدون

ذلك التعديل لوجدنا أن أيًا منهما يصعب البناء عليه بسبب العرض الضيق لهما وعدم توفر الإرتداد الكافي حسب قوانين دائرة التنظيم، ولكن لو تمّ ضمها وإعادة تقسيمها من جديد لأصبحت صالحة للبناء.

(11)- تشجيع المتجاورين على تبادل الأراضي، فمثلاً يمكن لمالك قطعة أرض غير مناسبة أو صالحة للإستخدام بمفردها أن يتنازل عنها لجاره الذي سيقوم بضمها لأرضه، مقابل أن يقوم هذا الجار بتعويض الأول إمّا مالياً أو بقطعة أرض منتظمة بديلة في مكان آخر.

(12) - سن قوانين تجبر المواطن التنازل عن الأراضي ضيقة محاذية لطريق عام لإستخدامها كمناطق خضراء أو الاستفادّة منها في توسعة الطرق، وتعويضهم بدلاً منها من أراضي حكومية تقع في مناطق أخرى، وهذا الأسلوب تمّ إعتماده في كثير من البلدان المتقدمة لإنهاء هذه المشكلة.

(13) - سن قوانين وتشريعات تلزم المواطنين بالتعديلات الضرورية، وإعتماد تسهيلات المعاملات في دوائر المساحة ودوائر التسجيل في حاله إجراء إعادة التشكيل للقطع.

(14)- التوعية المجتمعية بضرورة القيام بهذه التغييرات، وبيان الفوائد التي ستعود عليهم من جراء هذه التغييرات دون الإنتقاص من حقوق ملكيتهم أو مساحات أرضهم.

(15)- عدم قبول أي مخطط إفراز في سلطه الأراضي لا تنطبق عليه شروط التعديل سالفه الذكر.

(16)- إعفاء معاملات تصحيح الحدود وتوحيد القطع الصغيرة من الرسوم المترتبة على تلك المعاملات في سلطه الأراضي كنتشجيع لأصحابها للقيام بهذا الإجراء.

## قائمة المصادر والمراجع:

### الكتب والمؤلفات

- 1- القرآن الكريم.
- 2- غنيم، محمد.(2001): تخطيط إستخدام الأرض الريفي والحضري، ط1. دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان
- 3- أبو بكر، محمد. (1999): موسوعة القوانين المتعلقة بالأراضي والمساحة، ط1. مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- 4- دواس، أمين.(2013): قانون الأراضي، ط1. المعهد القضائي الفلسطيني.
- 5- بديري، هند. (1998): أراضي فلسطين بين مزاعم الصهاينة وحقائق التاريخ، ط1. مطابع جامعة الدول العربية، القاهرة.
- 6- سليمان، سلمى.(2015): الأراضي قوانين وإجراءات، ط1. الكلية العصرية الجامعية، رامالله. فلسطين.
- 7- خمائسي، راسم.(2003): أجهزة السيطرة على الأرض وتهويد الحيز، مركز التخطيط والدراسات، كفر كنا.
- 8- حزاموي، محمد. (1998): ملكية الأراضي في فلسطين 1918-1948، مؤسسة الأسوار، عكا
- 10- حتى، فلب. (1958): تاريخ سوريا ولبنان وفلسطين الأول ترجمة جورج حداد وعبد المنعم رافق دار الثقافة، بيروت.
- 11- النمره، محمود.(2011): موسوعة ناحية دورا في جبل الخليل، ط1، ج2
- 12- الدباغ، مصطفى. (1990): بلادنا فلسطين، دار الهدى، كفر قرع. ج5

13- بكري، علاء، وريان، حنان. (1982): الاوضاع القانونيه لملكية الاراضي في الضفة الغربية، جمعية الدراسات العربية، القدس.

الكتاب المقدس، سفر التكوين.14-

15- النمره، محمود. (1997): موسوعه ناحية دورا، الأرض والتاريخ والإنسان والتراث، ط1، ج1

16- المر، إدعيبس. (1923): أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية، مطبعة بيت المقدس، القدس، ج 1

29- ابو بكر، أمين. (1994): قضاء الخليل، مطبعة الجامعة الأردنية عمان.

30- ربايعه، إبراهيم. (ب.ت): تاريخ القدس الشريف في ضوء الوثائق العثمانية خلال القرن السابع عشر (1600-1700م) الناشر مكتبة كل شئ.

31- أوزمير. حسين. (2013): فلسطين في العهد العثماني، ترجمه وليد عبد الله لقط، دار النيل للطباعة والنشر، القاهرة.

32- مجلة الوقائع الفلسطينية، (2014): العدد 203.

33- الموسوعة الفلسطينية المجلد الاول طبعة 1984.

34- محمد، بهجت. (2014): المنظومة المساحية والكاتوغرافية في سوريا والعالم، مجلة جامعة دمشق المجلد (30) العدد (1+2).

35- العناتي، محمد. (2006): الأقاليم والتخطيط الإقليمي، ط1، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان.

36- حيدر، فاروق. (1994): تخطيط المدن والقرى، ط1، منشآت المعارف، الإسكندرية.

37- صباغ، كارل. (2015): فلسطين تاريخ شخصي، ط1 ترجمة محمد سعيد الدين زيدان، المركز القومي للترجمة والنشر، القاهرة.

38- إشتية، محمد، وحباس، أسامه.(2004): البلديات وهيئات الحكم المحلي في فلسطين، ط1. المجلس الفلسطيني للتنمية والإعمار (بكدار).

39- مورس، إنجرس.(2004): منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية، القاهرة.

40- السيد، أحمد، ومصطفى، عمر. (2002): البحث العلمي إجراءاته ومناهجه، مكتبه الفلاح، القاهرة.

41- السيد، أحمد، ومحمد، المرسي، ومحمود، أمجد. (2015): المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية، القاهرة.

42- الوكيل، شفيق. (2006): التخطيط العمراني، مبادئ- أسس - تطبيقات، ط1، ج1، القاهرة.

43- داوود، جمعة. (2010): مدخل الى النظام العالمي لتحديد المواقع: الجي بي اس، ط1، مكة المكرمة.

#### رسائل الماجستير والدكتوراه

1- سلامه، عامر. (2016): أثر الملكيات الخاصة على تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين (رسالة ماجستير غير منشورة)

2- عجوة، نسرین. (2011): آلية إنتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين، جامعة النجاح، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة)

3- بسايطه، نايف. (2007): أداة التخطيط العمراني في مدينة الخليل، جامعة القدس، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة)

- 4- أبو حسان، صالح.(2004): المخططات التنظيمية وواقع إستعمالات الاراضي في مدينة دورا، جامعة النجاح، فلسطين، (رسالة ماجستير غير منشورة).
- 5-عواد، قصي. (2003): وضع اليد كسبب من أسباب التملك في الأراضي التي لم تتم تسويتها، جامعة القدس، فلسطين، (رسالة ماجستير غير منشورة).
- 6- دودين، فؤاد.(2004): إتجاهات التطور العمراني لمدينة دورا في ضوء العلاقة الإقليمية. بالتجمعات المحيطة، جامعة النجاح، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).

#### الوزارات والمؤسسات:

- 1- مركز البحوث التطبيقية (أريج)، القدس، فلسطين
- 2- دائرة المساحة، سلطة الأراضي، رام الله، فلسطين
- 3- الاردن، عمان، دائرة الاراضي والمساحة (1991)، الموجز في أعمال التسوية والمساحة واجراءات تسجيل معاملات الأراضي.

- 4- الاردن، عمان، دائرة الاراضي والمساحة. (2007)، مجلة المواصفات الفنية المساحية الاصدار الثالث.

#### 5- مركز الأحصاء الفلسطيني

- 6- بلدية رام الله، فلسطين
- 7- بلدية دورا، دائرة التخطيط، فلسطين
- 8- مجلس الخدمات دورا، الخليل، فلسطين
- 9- دائره ضريبة الاملاك، وزارة المالية، فلسطين
- 10- دائرة تسجيل الأراضي، سلطة الأراضي، فلسطين

11- دائرة تسوية الأراضي والمياه، هيئة تسوية الاراضي والمياه، فلسطين

12- دائرة املاك الحكومة، سلطة الأراضي، فلسطين.

13- مركز أبحاث الاراضي(2010):ملائمة الاراضي الفلسطينية للإستصلاح والتطوير في الضفة الغربية ، دراسة تقنية ، فلسطين.

13- الجمعية الأكاديمية الفلسطينية للشؤون الدولية.

14- مجلس قروي الجديرة، القدس، فلسطين

15- مجلس الوزراء الفلسطيني ، رام الله، فلسطين

### الدراسات والابحاث والتقارير وأوراق العمل

1- البديري، توفيق. (2013) سياسات وزارة الحكم المحلي في مجال التخطيط.

2- ورشات عمل الحكم المحلي - واقع وتحديات (2013)، بيت لحم، فلسطين.

3- مؤتمر العمل الهندسي الثاني(2005)، فلسطين.

6- مؤتمر إطلاق وثيقة الرؤية - 2025-2050. (2015) رام الله. فلسطين.

### صفحات الأنترنت

1- بتسليم - مركز المعلومات الإسرائيلي لحقوق الإنسان في الأراضي المحتلة تقرير منشور على

صفحات الانترنت 12/9/2006 متوفر حتى تاريخ 2016/9/12

[http://www.btselem.org/arabic/publications/summaries/200205\\_land\\_grab](http://www.btselem.org/arabic/publications/summaries/200205_land_grab)

2- الموقع الرسمي لبلدية رام الله، فلسطين متوفر لغاية 2016/12/1

[http://www.ramallah.ps/ar\\_page.aspx?id=1G26CEa1583716992a1G26CE](http://www.ramallah.ps/ar_page.aspx?id=1G26CEa1583716992a1G26CE)

3- مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا. المخطط الوطني المكاني. متوفر حتى تاريخ

<http://info.wafa.ps/atemplate.aspx?id=9024> :2017/5/28

## القوانين والأنظمة

- 1- قانون تسوية الأراضي والمياة 40 لسنة 1952
- 2- قانون الأراضي العثماني.
- 3- وزارة الحكم المحلي، رام الله، فلسطين، نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم 2011/5.
- 7- قانون الأراضي الموات لسنة 1921

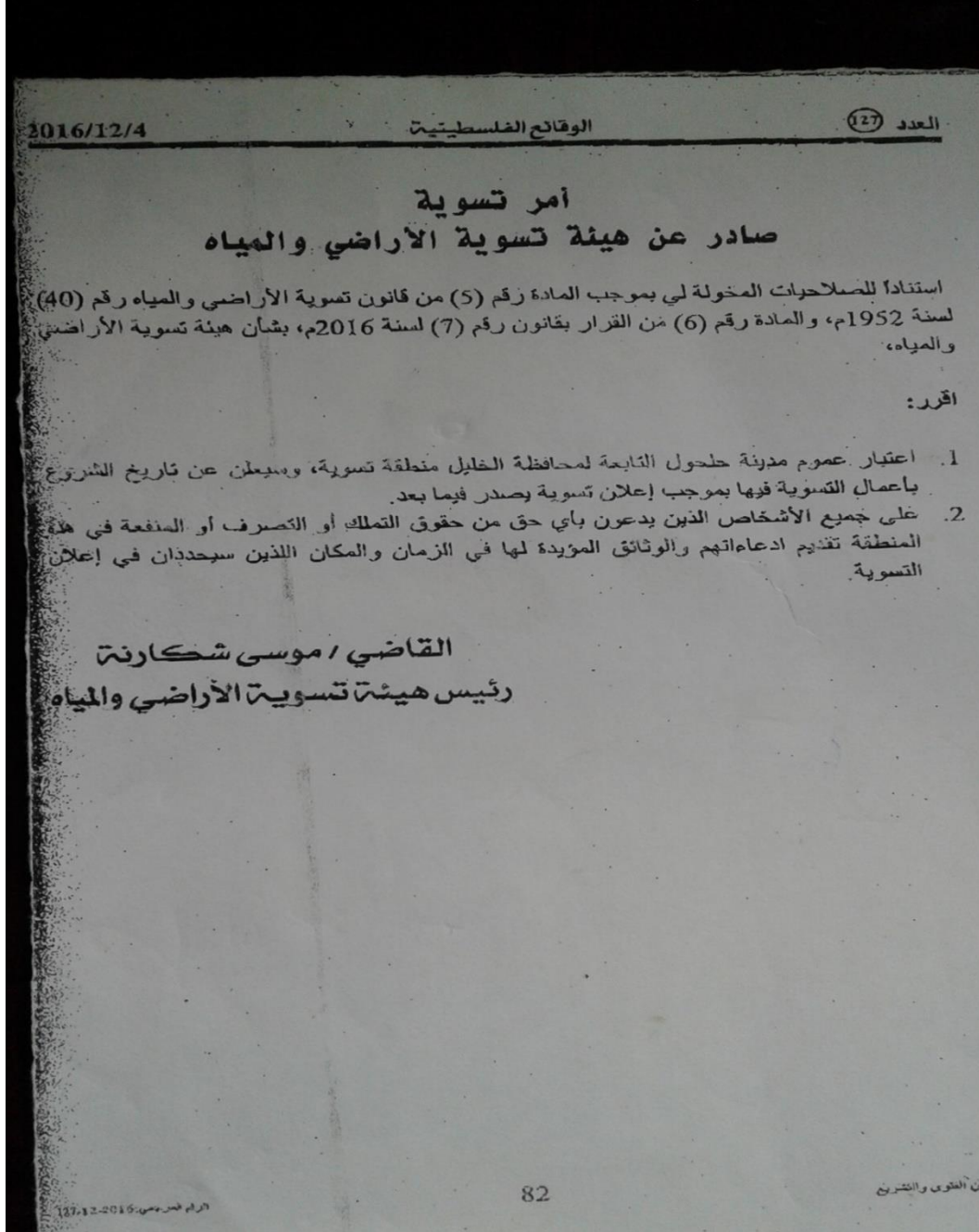
## المراجع باللغة الانجليزية

- 1-Hadawi, S.: Bitter Harvest, Palestine between (1914-1967), New York 1967.
- 2-Tamim, Najeh (2002), "Shapes of Land Parcels in Palestine and Obstacles They Impose on Land Use". Beit Lahem University Research Journal, Vol.21, pp: 60-73.
- 3- Dov, Gavish, A survey of palestine under the british mandate, 1920-1948
- 4-Journal of Engineering Sciences, Assiud University, Vol.37, pp789-812, may 2009
- 5-Hallag, Maher, The Islamice University of Gaza PP,20

## ملاحق الدراسة

ملحق رقم 1.2

أمر التسوية الذي ينشر في الجريدة الرسمية



المصدر: مجلة الوقائع الفلسطينية عدد 127 ص 82

## ملحق رقم 2.2

إعلان التسوية الذي يصدر بعد صدور أمر التسوية

02 13:20 FROM- 02-2415903 T-030 P0002/0002 F-0  
01-02-2017 13:19

دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه  
مكتب رئيس الهيئة

State of Palestine  
Land & Water Settlement Commission  
Office of the Commission Chairman

الرقم: ٥ / ١٧ / ١٤  
التاريخ: ٢٠١٧ / ١ / ٤

اعلان تسوية  
صادر بموجب المادة (6) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952  
و المادة رقم (6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016م بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه

يعلم للعموم أنه وبتاريخ 2017/1/3 ستبدأ أعمال تسوية عموم اراضي مدينة حلحول التابعة لمحافظة  
على جميع الاشخاص الذين يدعون باي حق من حقوق التملك أو التصرف أو المنفعة في هذه المنطقة تقديم  
عمااتهم و الوثائق المؤيدة لها الى هيئة التسوية في موقع التسوية .  
ان أعمال تسوية الأراضي تتناول جميع الأشخاص الذين لهم أي حق تصرف ارحق تملك أو حق منفعة سواء  
ذلك الحق معترفا به أو منازعا فيه .

القاضي / موسى شكارنة  
رئيس هيئة تسوية الاراضي والمياه

رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه

مكتب رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه / رام الله تلفون : / فاكس

المصدر: هيئة تسوية الأراضي الفلسطينية - دائرة التسوية لحلحول

## تعليق أحواض التسوية حسب الأصول

<p>State of Palestine Land &amp; Water Settlement Commission Office of the Commission Chairman</p>		<p>دولة فلسطين هيئة تسوية الأراضي والمياه مكتب رئيس الهيئة</p>
NO:..... Date:.....		الرقم:..... التاريخ:.....
<p>معالي الأخ / موسى شكارنة حفظه الله رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه تحية طيبة ....</p>		
<p><b>الموضوع : تعليق جداول الحقوق</b></p>		
<p>يرجى العلم أنه في هذا اليوم <b>الجمعة ١٩ / ١٠ / ٢٠١٦</b> تم تعليق جداول حقوق الأحواض المبينة في الجدول أدناه من أراضي دورا / محافظة الخليل مع نسخة مصدقة عن لوحات المساحة الأصلية إضافة إلى نص المادة ( ١٢ ) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ( ٤٠ ) لسنة ١٩٥٢ في دائرة تسوية الأراضي والمياه وتسليم نسخته عنها لرئيس بلدية دورا ورئيس المجلس القروي.</p>		
المسمى	الحوض	
مراح العقاب	حوض رقم ٢٠٦	
خلة العقد / خلايل حماد الشمالية	حوض رقم ٣٧٠	
سهلة كرزا	حوض رقم ٣٨٢	
واقبلوا فانق الإحترام		
<p>حسن بسايطة مأمور تسوية أراضي دورا</p> 		
<p>مكتب رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه / رام الله تلفون : / فاكس</p>		

المصدر : دائرة تسوية الأراضي دورا، هيئة تسوية الأراضي والمياه، فلسطين



شهادة دفع ضريبة الأملاك زمن الإنتداب البريطاني.

LR. 124.

Land Registry No. (To be filled in by Registrar)

**GOVERNMENT OF PALESTINE.**  
**حكومة فلسطين** **مמשלת فلسطين (א"י).**

**REVENUE CERTIFICATE**  
**in connection with a Land Registry transaction.**

**PART 'A'.**

تعودت הכנסה בקשר עם העברת קרקע במשרד ספרי האחוזה. شهادة بدفع الضرائب فيما يتعلق بعمليات تسجيل الأراضي

Sub-District الخليل Town or Village الخليل

Quarter or Locality حارة اليهود والفازة والسلا والحصبة

Registration or Fiscal Reference:

Block No. رقم القطعة 3333 Parcel No. رقم القسيمة 3333

Volume No. مسفر الحوض Folio No. مسفر الحوض

Area of Property: Dunums دونمات 3333 Sq. Metres 3333

Description of Property نحو دور ودكانه ودرمه ودفنه

---

Shares owned by transferor أحمد الخصص التي يملكها الناقل

Shares being transferred أحمد الخصص المنقولة

Name of owner transferring وقف اليهود الفارين (الولكون فخاريم مائير ادوت جبره) اسم المالك الك نقل

Declared Value (if possible trees & buildings separately) تقريباً 1000 البدل (يفصل بدل الاشجار والابنية عن الارض ان امكن)

Value of Shares being transferred 1000 قيمة الخصص المنقولة

DISTRICT OFFICER أخضر حضره قمتقام

I, the registered owner of the above described property desire to register a transaction of \_\_\_\_\_ and request that the necessary certificate be issued.

انا المالك المسجل للملك الموصوف اعلاه ارجب في تسجيل معاملة \_\_\_\_\_

אני, הבעל הרשום של הנכס המתואר לעיל רוצה ברשום \_\_\_\_\_ ומבקש שתוצא התעודה הנחוצה. פרגו אصدאר الشهادة المتضادة.

Place المكان القدس Signature الحاضرم حاتم حياجو

Date 27/9/21 التاريخ (P.T.O.)

G.P.P. 14158-10.000-18-1-42 2090/5.

المصدر : دائرة تسجيل الأراضي ،الخليل ، سلطة الأراضي . فلسطين

نموذج دفع الضرائب على قطع الأراضي زمن الإنتداب البريطاني

**GOVERNMENT OF PALESTINE.**  
حكومة فلسطين، مملكة فلسطين (1948)

**TAX COLLECTOR'S SCHEDULE.**  
جدول حصيل الضرائب للاح اوبه اامام

No 494641

Sub-District: 11

Name الام	Date of Collection امم اامم	Receipt No. امم اامم	Village or Quarter امم اامم	House and Land Tax امم اامم		Rural Property Tax امم اامم		Urban Property Tax امم اامم		Animal Tax امم اامم		Total امم	Signature of Posting Clerk امم اامم
				Amn امم	Cur. Year امم	Amn امم	Cur. Year امم	Amn امم	Cur. Year امم	Amn امم	Cur. Year امم		

I certify that the above are the correct details of all the Taxes collected by me during the period from \_\_\_\_\_ to \_\_\_\_\_ inclusive.

Tax Collector  
امم اامم

I that the contents of this schedule have been checked with the counterfoils of the receipts issued by the Tax Collector.

Sub-Accountant  
امم اامم

under Receipts Number No. \_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_

المصدر: دائرة تسجيل الأراضي، الخليل، سلطة الاراضي. فلسطين

صوره عن صحيفة سجل صادرة عن أعمال التسوية

### سجل الأموال غير المنقولة

الخليل      القورة      لوزا      الخليل

رقم المخطط	رقم الوحدة	مطروحات	تاريخ	رقم المخطط	رقم الوحدة
102850	1	تاريخ	180	10	127
أرض بناء ضمنها بناء					
أرض خايل الرجس					
أرض المساحة رقم					
رقم المخطط رقم					
رقم الوحدة رقم					

رقم الوحدة	رقم المخطط	اسم المالك	التسجيل التاريخي	المساحة	القيمة	القيمة
1	102850	مهندس محمد الرجس	180	1	1000	1000
2	102850	أبو محمد الرجس	180	1	1000	1000
3	102850	أبو محمد الرجس	180	1	1000	1000




**دولة فلسطين**  
سلطة الأراضي  
دائرة تسجيل الأراضي الخليل

صورة طبق الأصل من سجل الأموال غير المنقولة

أعطيت بناء على طلب السيد محمد الرجس بتاريخ 180 لسنة 1398 هـ الموافق 18/10/2017 م.

ملاحظات: لا توجد ملاحظات

استوفيت الرسوم ومقتضىها 1000 فقط.

ويجوز لها إصدار الرقم 102850

دولة فلسطين  
سلطة الأراضي  
مأمور تسجيل الأراضي الخليل

*[Signature]*

دولة فلسطين  
سلطة الأراضي  
مأمور تسجيل الأراضي الخليل

*[Signature]*

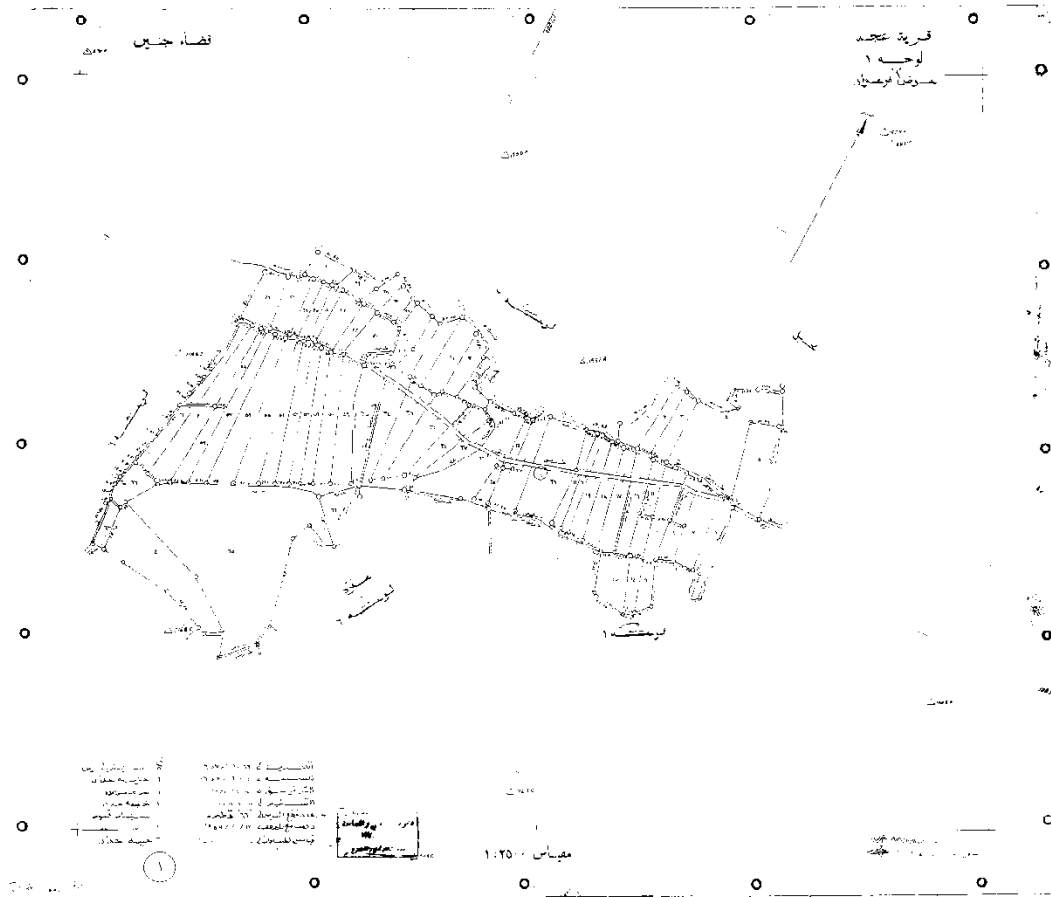
دولة فلسطين  
سلطة الأراضي  
مأمور تسجيل الأراضي الخليل

*[Signature]*

المصدر : دائرة تسجيل الأراضي ، الخليل ، سلطة الارازاضي . فلسطين

ملحق رقم: 5.3

صوره لحوض التسوية الاردنيه جنين عجه حوض رقم 1 والمسمى ابو عواد



المصدر: دائرة المساحة، رام الله، سلطة الاراضي. فلسطين

ملحق رقم 6.3

شهادة وفق النظام القديم (التسجيل جديد)

حكومة فلسطين

شهادة تسجيل دائرة تسجيل الأراضي في الخيبر

١٩٩٩  
١٩٩٩

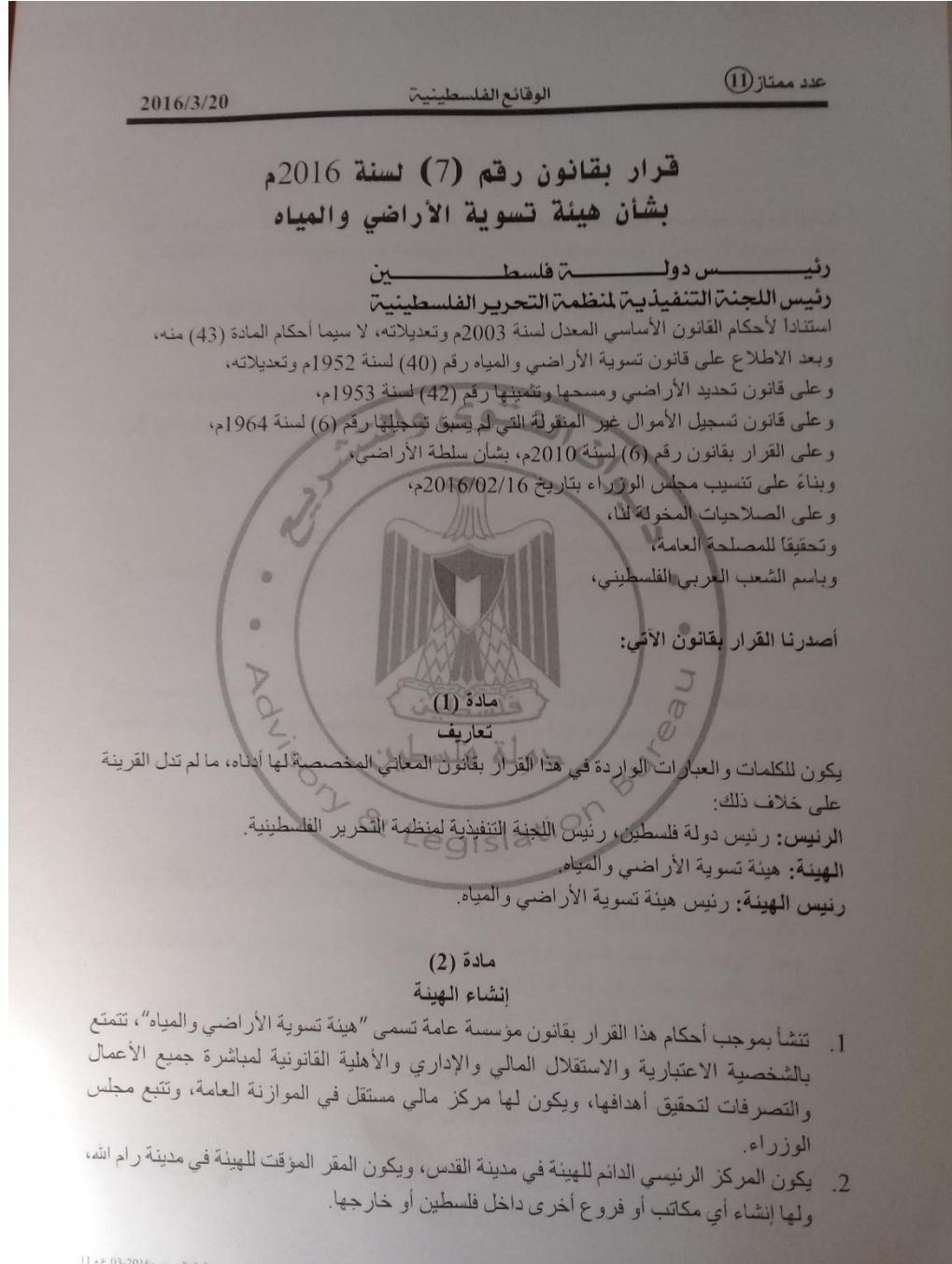
الرقم	الحيبر	البلدية أو القرية	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
١	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
٢	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
٣	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
٤	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
٥	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
٦	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
٧	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
٨	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
٩	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك
١٠	عنه قبل ذلك	الخيبر	الموقع أو الجهة	عنه قبل ذلك

ان القرار المذكور اعلاه مسجل باسم السيد **شكريه الكبيسيه** في الخيبر في الخيبر  
 اعطيت له هذه الشهادة الشعار بالتسجيل المذكور.  
 ان شهادة التسجيل هذه قد اعطيت طبقاً لنصوص :-  
 (اولاً) المادة ٣ من « قانون التصرف بالاموال الغير المنقولة للزوج في ٥ جانفي الاول سنة ١٩٣٩ وقران ٣٠ ملرت سنة ١٩٣٩ »  
 (ثانياً) المادة ٩ من « قانون ابدال الاراضي لسنة ١٩٤٠ »  
 والنصوص المشار اليها من كل آي :-  
 (اولاً) « ان السندات العقارية معتزة ومعمول بها ويحكم ويعدل بتسميتها وتعديلها في المحاكم الشرعية والنظامية بلا بد ولا يمكن ابطال سند حقاني الا بحكم محكمة ونسب قاضي »  
 (ثانياً) « لا يثبت حق ائتماني الا بالاعتراف والتسجيل عند حيا للملك او حيا لصحة العامة »

الختم دائرة  
 سجل الأراضي

التاريخ  
 امضاء مسجل الاراضي





المصدر: مجلس الوزراء الفلسطيني، الوقائع الفلسطينية، رام الله . فلسطين

### ملحق 9.3

### صورة إتفاقية تعاون بين الهيئة والهيئات المحلية

State of Palestine  
Land & Water Settlement Commission  
Office of the Commission Chairman

دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه  
مكتب رئيس الهيئة

الرقم: .....  
التاريخ: .....

NO: .....  
Date: .....

دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه  
مكتب رئيس الهيئة  
وارة (صدور)  
الرقم: ١٤٤/٤٤  
التاريخ: ٢٠١٧/١١/٣٠

**اتفاقية تعاون  
فيما بين**

الفريق الأول: هيئة تسوية الأراضي والمياه ويمثلها رئيس الهيئة.  
الفريق الثاني: مجلس الجديدة ويمثلها السيد نزار توفيق ابراهيم قاسم .

حيث ان الفريق الأول مؤسسة رسمية تابعة للسلطة الوطنية الفلسطينية تعنى بتسوية الأراضي والمياه الفلسطينية وذلك من خلال حل جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف او تملك او منفعة او اية حقوق أخرى قابلة للتسجيل وتثبيت هذه الحقوق وحيث ان الفريق الثاني وبصفته الجسم القانوني الذي يمثل سكان منطقته والمكلف بتوفير كافة الخدمات لهم بما في ذلك حفظ حقوقهم وبتخطيط وتنظيم منطقة اشرافه فقد اتفق الفريقان على ما يلي:

أولاً: تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزء لا يتجزأ منها وتقرأ معها.

ثانياً: يقر الطرفان ان التزاماتهما بموجب هذه الاتفاقية هي تبادلية وتقاوس او تأخير أحدهما في تنفيذ التزاماته يجعل من حق الطرف الاخر ان يتعامل بالمثل.

ثالثاً: يلتزم الفريق الأول بالقيام بجميع الخطوات القانونية والاجرائية والفنية المطلوبة للبدء في اعمال التسوية في منطقة اختصاص الفريق الثاني، كما يلتزم الفريق الأول على الاشراف والمراقبة لكافة مراحل عملية التسوية حسبما ينص على ذلك قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته وقانون انشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه رقم 7 لسنة 2016.

رابعاً: يلتزم الفريق الثاني بتأمين وتوفير كافة الموارد البشرية والمادية واللوجستية للفريق الأول طيلة مراحل التسوية من اجل اتمام الفريق الأول لأعماله بما في ذلك المكاتب والأجهزة المساحية وغيرها.

خامساً: لا يحق للفريق الثاني التدخل في عمل الفريق الأول الفني والقانوني وفي تسجيل الحقوق الا بموجب القانون.

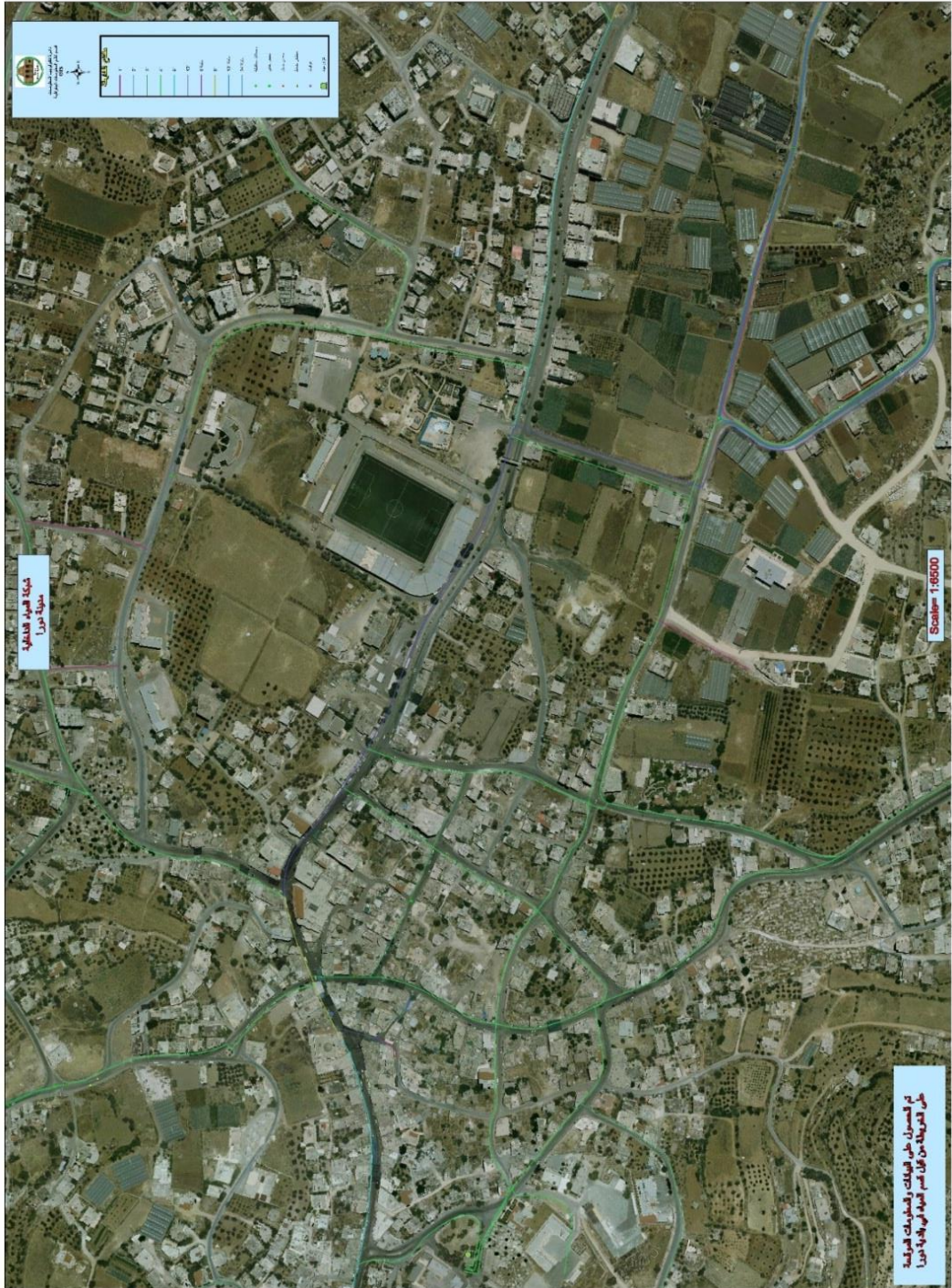
دولة فلسطين  
مجلس الجديدة  
نزار توفيق ابراهيم قاسم

دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه  
مكتب رئيس الهيئة  
وارة (صدور)

المصدر: مجلس قروي الجديدة، القدس، فلسطين



ملحق رقم 2.5 حوض السمقة بعض المرافق العامة في المدينة



المصدر: بلدية دورا، قسم المعلومات الجغرافية

أراء الخبراء في مجال التخطيط وتسوية الأراضي وعمليات التخطيط المكانية.

ملخص مقابلة الأستاذ سعادة القاضي موسى شكارنه رئيس هيئه تسويه الأراضي والمياه:

أكد سعادة القاضي أن تعدد قوانين الأراضي والبالغة 149 قانون وبالإضافة الى الأوامر العسكرية الصادرة بشأن الأراضي الفلسطينية ومرجعيات الملكية المتنوعة للأراضي في فلسطين يؤثر ويبطئ من أعمال تسوية الأراضي كما أن تقسيم الأراضي الفلسطينية وفق قانون الأراضي العثماني الى خمسة أنواع جعل الاحتلال الصهيوني يستغل تلك الأنواع وخاصة المتروكة والتي كانت تستخدم كمناطق إقامة مشاريع تطويرية لأهالي المدن والقرى أو كانت تستغل للرعي أو الإنتفاع بها من قبل الأهالي كما أن بعض المواد في قانون الأراضي العثماني وخاصة المادة رقم 68 ساعدة في تسهيل عمليات المصادرة وحرمان الأهالي من الانتفاع بتلك الأراضي . لقد أكد سعادة القاضي ان التسوية هي بالأساس تثبيت الحقوق بشكل نهائي لأصحاب الحقوق وتنتهي الخلافات بشكل نهائي وأن ما نسبته الان 24.7 من القضايا المنظورة أمام المحاكم تتعلق في نزاعات حقوقه على ملكيات الأراضي كما ان إرتباط تسوية الأراضي بموجب مخططات سهل عمليه تثبيت الحدود وأن إرتباط تلك المخططات بالإحداثيات سيهل تثبيت تلك الحقوق، وشار بأن التسوية هي عمليه تخطيطية للأراضي فهي تشمل تخطيط الشوارع وتعديل الحدود وإستقامتها، وتعمل على إعادة هيكليه الأراضي بشكل مناسب اكثر . كما أضاف بأن التسوية هي الضمان الحقيقي التي يمكن الإعتماد عليه من قبل مؤسسات الإقراض وبالتالي يستطيع صاحب أي قطعه أرض مسجله بالتسوية أن يستغل ذلك التسجيل لتسهيل عمليات الاقتراض والرهن العقاري ولإستفادة من تلك القروض لإقامه مشاريع إقتصادية تطويريه، كما أن تسويه الأراضي تستوجب تسجيل حقوق الإنتفاع والتصرف والإيجار . حيث أن القانون لا يعترف بأي حق من تلك الحقوق لم يوثق ويسجل في السجلات العقارية الرسمية .

في دور تسوية الأراضي في عملية التخطيط أشار بأن تسوية الأراضي عملية تخطيطية أصلاً ، فهي تشمل الأراضي داخل المخططات الهيكلية للمن والقرى الفلسطينية والأراضي خارج تلك المخططات فهي عملية عمومية تشمل جميع الأراضي، كما أنها تحافظ على أملاك الدولة وتنتهي موضوع الاعتداء عليها وتؤدي إلى دخول هذه الأراضي في عجلة الإقتصاد.

وأخيراً أكد سعادة القاضي أن التسوية تستند إلى قانون فهي عملية قانونية ولا يمكن أن تكون التقسيمات السياسية وفق إتفاقية اسلو عام (1994 أ، ب، ج) عائناً أمام التسوية.

**في الإجتماع المنعقد في بلدية دورا وبحضور الخبراء من المؤسسات والبلديات المهمة في موضوع التخطيط جرى نقاش حول الأسئلة التي طرحتها الدراسة فكان الملخص التالي:**

لقد إتفق الجميع على أن تعدد المرجعيات لملكية الأراضي في فلسطين من سجلات أردنية غير منتهية وأحواض طبيعية وسجلات تخمينية للعقارات أدى إلى إشكاليات واضحة وصعوبة في إنجاز أعمال التسوية وأن وجود قوانين متعددة من زمن العهد العثماني إلى اليوم أدى إلى خلق تباين شديد في عملية التسجيل النهائي للأراضي وقد أجمع الحضور أن تقسيم الأراضي الفلسطينية وفق القانون العثماني وخاص المسماة أميريه أدى إلى إستغلال الإحتلال تلك الثغرة لصالح الاستيطان.

وقد أكد الحضور بالأجماع أن الحل الوحيد والنهائي لمشاكل الملكية هي تسوية الأراضي التي تنظم عمليات إنتقال الملكية وخاص في حال الميراث وأنها هي الوسيلة الوحيدة لتثبيت حقوق القاصرين والمستضعفين ولقد أكد الحضور أن وضوح الملكية لا يتم بشكل نهائي إلا من خلال تسوية الأراضي وأنها تنتهي النظام القديم الذي يعتمد على الحجج والعقود والوكالات ولا يعتمد أساساً على مخططات لقطع الأراضي ،مما يشكل صعوبة بالغة في أي عملية إحصاءة حول الحيازات العقارية، ولقد بين الحاضرون أن تسوية الأراضي لها دور كبير في تسهيل وتوضيح إمكانيه تحديد الاستعمالات

الأراضي وأن التسوية هي مخططات تفصيليه للأراضي وبالتالي تساهم بشكل أساسي الى عدم ظلم المواطن حيث أنها تبين الحدود والقطع والمواقع التي على أساسها يمكن إجراء تخطيط مكاني سليم ولقد لخص الحضور أهمية التسوية من الناحية الاقتصادية في أنها تجلب عمليات الإستثمار الداخلية والخارجية كما أنها تسهل على المالك ذاته الحصول على الخدمات من قبل مزود الخدمة لوضوح ملكيته للعقار وبالتالي تشجيع الإستثمار المحلي كما أنها تزيد بشكل أساسي أسعار الأراضي والعقارات المسجلة كون عمليات البيع والشراء تسير بيسر وسهولة ووضوح، في إجراءات إنتقال الملكية بطرق موثقة في الدوائر الرسمية ، وهي وسيلة ضمان للمؤسسات الإقراضية دون الحاجة الى كفلاء ولأراضي المسجلة رسمياً تعد أفضل وأسهل وأسرع ضمان حقيقي لأي عملية إقراض.

وقد عاد وأكد من كان حاضراً أن تثبيت الحقوق لا يمكن أن تتم بشكل قانوني ونهائي إلا من خلال تسوية الأراضي لأرتباطها بمخططات موثقة بإحداثيات خلافاً للتسجيل العثماني القدم الذي يشير فقط لحدود بغض النظر عن المساحة والتي كان الهدف الأساسي من عملية التسجيل هي جمع الضرائب فكانت مساحاتها تقديرية وغير دقيقة، مما زاد الاشكاليات بين الملاكين ،وذلك حسب وجهة نظر المجتمعين كما ، أفاد الحضور أن الأحواض التي تقع داخل حدود البلديات يمكن أن تستخدم لأغراض التخمين ( ضريبة الأملاك ) وفي حال توسع حدود البلدية ينظم تلقائي أحوض جديد فلا يعد حاجة الى إجراء أحواض تخمين جديد وإنما فقط إخضاع هذه الاحواض لنظام ضريبه الأملاك .

وقد كان هناك تطابق في الآراء حول موضوع التجربة العملية لتنظيم المخططات هيكلية على الأحواض المسواة حيث أكدوا بدون خلاف أنها كانت عمليات ناجحة جداً حيث تصبح تلك المخططات المرجعية الوحدة وخاصة في الطرق فتصبح تلك المخططات تلقائياً مخططات تنفيذية لا يجوز الإعتراض عليها حال تخطيطها ضمن المخططات الهيكلية حيث أن الإعتراض قد سبق تنظيم المخطط الهيكلية وذلك أثناء أعمال التسوية.

نعم إن الهيئات المحلية تواجه صعوبة في إقامة مشاريع عامه من تلك الأسباب عدم توفر قطع أراضي لإنشاء مشاريع للصالح العام. من خلال التسوية ستوضح الملكيات العامة وأراضي الأوقاف والأراضي الخاصة فيصبح من السهل جداً اختيار القطع المناسبة لإقام مشاريع إنمائية.

لقد إختلف المجتمعون أن تقسيم المناطق الفلسطينية وفق إتفاقيه اسلو الى (أ،ب،ج) له تأثير على عمليه التسوية حيث أن الإحتلال يعيق ويمنع أحيانا أعمال التسوية في المناطق المسماة(ج) إلا أن البعض لم يوافق هذا الرأي معللاً ذلك بأن ما يحدث من تسجيل للأراضي لا يغير من طبيعتها وإنما هي سجلات تثبت للمواطن حيازته العقارية وأن قانون التسوية سبق هذه التقسيمات فالتسوية تعتمد على القانون الأردني رقم 40 لعام 1952.