

التخطيط والبناء

قوانين وقضايا مختارة

آذار 2008

كتابة وإعداد المحامية راجية أبو عقل

المشروع بدعم من:

التخطيط والبناء: قوانين وقضايا مختاره

أشرف على إعداد التقرير وراجعه: شركة رؤى للترجمة
تصميم: وائل واكيم

شارك في المراجعة ورصد المواد: المهندس فريد شقير، جعفر فرح، أمين فارس.

نتقدّم بشكر خاصّ إلى المركز العربيّ للتخطيط البديل
على توفيره جزءاً كبيراً من الموادّ الخاصّة بإصدار هذا الدليل.
ساهمت في إعداد الصور: حنان حداد.

يسمح المركز باقتباس ما ورد في التقرير مع ذكر مصدر الاقتباس.
نتقدّم بجزيل الشكر إلى كل من ساهم في إخراج هذا التقرير إلى حيّز النور، وقد تمّت الإشارة في
التقرير إلى مصادر الموادّ التي استعين بها لإعداده.

إدارة المركز
نبيلة إسبنيولي، أخصائية نفسية ومديرة مركز الطفولة
شادي زيدان (شويري)، محام
ألبير نحاس، محام
د. خالد فوراني، مُخصّص في علم الإنسان
د. أنور جمال، متخصص بالأمراض الجلدية والجنسية
أحمد غزاوي، محام
طارق بشير، محاسب ومحام

طاقم المركز
جعفر فرح، مدير
أمين فارس، اقتصادي، مدير الوحدة الاقتصادية - الاجتماعية
أديلا بياضي - شلون، نائبة مدير - مركزة مشروع الحقوق الاقتصادية - الاجتماعية
رائية لحام - غريب، نائبة مدير - مرافعة دولية وتجنيد أموال
تيسير خطيب، تجنيد أموال ومشاريع الشباب
راجية أبو عقل، مستشارة قانونية للحقوق الاقتصادية - الاجتماعية
رنين طبراني، إدارة مكتب
مليني زخاريان، قواعد المعلومات
سيمون جدعون، مدير حسابات داخلي
تيفاني سايمون، منسقة مكتب مساواة في بروكسل
شادي خليلية، تنظيم مجتمعي وتطوير الموقع وشبكة الإنترنت
سعيد كرام، توثيق محوسب وتسجيل
حنان حداد، منسقة البرامج الإعلامية
خليل حداد، تحرير لغوي وترجمات
تامر مصالحة، مستشار قانوني لمشروع مكافحة العنصرية وقانون الإنسان الدولي
حنان يوسف، مساعدة نائبة مدير، مركزة مشروع الحقوق الاقتصادية - الاجتماعية
ثائر أبو راس، مساعد نائبة مدير مرافعة دولية وتجنيد أموال
علاء اشقر، مساعد نائبة مدير مرافعة دولية

لجنة المراقبة
ندى نصرالله، طالبة حقوق
غسان طنوس، محام
رياض حصري، محاسب

مراقب الحسابات
عزات شلون

المحتويات

مقدمة

معطيات عامة حول وضع البناء والسكن في المجتمع العربي
القانون المحلي

١. القوانين والمراسيم المتعلقة بالتخطيط

٢. مصطلحات ذات أهمية

٣. المخططات ومؤسسات التنظيم والبناء

٤. عملية البحث والتصديق على الخارطة

٥. المعلومات

٦. تقديم الاعتراضات

٧. التماسات داخل دائرة التخطيط

٨. الترخيص

٩. الاستعمال الاستثنائي

١٠. مصادرة الأراضي

١١. التعويضات

الضرائب المفروضة على الأرض وأنواعها

إمكانيات التصدي للجان التخطيط والبناء

تغيير مناطق النفوذ

إمكانيات التوجه إلى القضاء

التمثيل المناسب في مؤسسات التخطيط والبناء

قطع المياه عن البلدات العربية

يوم الأرض الخالد

القرى غير المعترف بها في النقب

القانون الدولي

ملاحق

١. لجان التخطيط المحلية

٢. لجان التخطيط المناطقية

٣. أرقام هواتف وعناوين

٤. دليل مصطلحات

المراجع

ملاحظه:

نشدد على ان المادة الواردة في هذا الاصدار، هي بمثابة تمهيد فقط، ووضعت بهدف توفير المعلومات فقط، في كل حال من الأحوال، هي لا تشكل استشارة قانونية، عليه ننصحك دائما بالعودة الى المراجع القانونية والتشريعات القانونية التي تعنى بالمواضيع الواردة في هذا الإصدار، أو مراجعة الخبراء القانونيين.

الصياغات في هذا التقرير، في جزء منها، مأخوذة حرفياً عن القوانين الإسرائيلية التي سنت فيما يتعلق بالأراضي، التخطيط والبناء، وما الى ذلك. وهي لا تعبر عن موقف المجتمع العربي السياسي من قضية الإحتلال، المصادرة، أو التمييز بحق المواطنين العرب في إسرائيل، بكافة أشكاله، الأمر الذي اقتضى التنويه، وهي لا تعبر عن موقف المؤسسة.

مقدمة

يسعى مركز مساواة لحقوق المواطنين العرب في إسرائيل إلى تحصيل الحقوق للمجتمع العربي في إسرائيل ورفع مستوى الحياة فيه. ضمن ذلك، رأى المركز أن يضع بين أيدي أبناء شعبنا معلومات أساسية تساعد على التصدي لسياسة سلب أراضينا ومساحات قرانا ومدننا، تلك السياسة التي تشرعن هذه المصادرات بتواطؤ من المؤسسات الحكومية كلها، ومن ضمنها الجهاز القضائي.

في ظل سياسة التمييز الصارخ فيما يتعلّق بالبناء والحصول على ترخيص، وما يواجهه المواطن العربي من ماطلات، تصبح إمكانية الحصول على رخص بناء مهمّة شبه مستحيلة، حيث تطغى سياسة المنع والمخالفات من جهة، وسياسة خنق المجتمع العربي في مجال عدم إقرار الخرائط الهيكلية ومناطق النفوذ، من جهة أخرى. إن من شأن هذه السياسة أن تحاصر إمكانية تطوير الحيّز المدني والتطوّر الطبيعي في القرى العربية، وبالتالي تصبح قضية البناء بمثابة كابوس يوميّ يكاد يطرق باب كل مواطن عربي. في ظلّ هذا التمييز الصارخ الناجم عن سلسلة من التشريعات الإسرائيلية، قبل وبعد النكبة، **يشكّل قانون التخطيط والبناء جزءاً مركزياً منها**، وذلك على المستويين التشريعي والتطبيقي.

إننا نطمح من خلال هذا التقرير أن نضع بين أيديكم مرشداً أساسياً، من شأنه أن يقدّم لكم صورة مبسّطة وعملية عن موضوع التخطيط والبناء في البلاد، وذلك من أجل الإسهام في مواجهة هذه السياسة وتوسيع دائرة المعرفة لدى المواطنين العرب في مجال التخطيط والبناء، لتكون نبراساً ينيّر الطريق في مواجهة سياسة الظلم والظلام، خصوصاً وأنّ مجال التخطيط والبناء واسعٌ جداً ويعتبر من القضايا بالغة الأهميّة بالنسبة إلى المواطنين العرب. إنّ قضايا التخطيط والبناء تخضع لسياسة

الخنق التي تمارسها الحكومات المتعاقبة والتي لا تتردد في ممارسة الأحابيل المختلفة من أجل خنق كل مبادرة تهدف إلى توسيع مسطّح البناء في مدننا وقرانا. والأنكى من ذلك، أننا في كثير من الأحيان نلاحظ أن السلطات بدأت بإجراء حفريات بمحاذاة بيوتنا، داخل بلداتنا وعلى أراضيها، ونحن لا نعلم ولا ندرك كيف نتصرّف في تلك الحالات.

كذلك، فنحن نشهد ما يعانيه المواطنون العرب من ضائقة سكنية، بدءاً بمصادرة الأراضي مروراً بهدم البيوت وتجريف المنازل في القرى غير المعترف بها، وذلك نتيجة لسياسة التمييز الحكومية التي تستغلّ، في بعض الحالات، عدم معرفة المواطنين بتفاصيل قانونية تخصّ قضايا التخطيط والبناء، ثمّ تقوم بتصوير الضحية (المواطنين العرب) كما لو أنّهم كانوا هم المخالفين للقانون، ضاربة عرض الحائط بكافة المواثيق الدولية التي تلزمها بتوفير البيت والمسكن لكلّ مواطن، كما هي الحال في الوسط اليهوديّ، حيث تقوم بعمليات التخطيط والبناء وبتقديم البيوت بشروط مريحة.

على الفرد منا، حتى يتمكّن من الدفاع عن حقوقه، أن يعرف، أولاً، ماهية هذه الحقوق، حيثياتها، آلياتها، وكيفية التعامل معها أو التصديّ لها. إن قرانا العربية تعاني من أوامر هدم لا تعدّ ولا تحصى، وفي المقابل نجد أن مشاريع البناء «المشروعة»، بنظر الحكومات الإسرائيلية المتعاقبة، هي للبيوت التي يسكنها اليهود والقادمون الجدد، والتي يجري بناؤها بسرعة متناهية، فكثيراً ما نسمع عن مخطّطات جديدة لتوسيع مناطق نفوذ أو لإقامة أحياء سكنية أو بناء شقق سكنية في كافة أنحاء البلاد. أما حصّة البلدات العربية من كل هذا فتكاد تكون شبه معدومة، ما يجعلها على الدوام تواجه معضلة التخطيط، التطوير، الميزانيات وشبح الهدم، ناهيك عن العقوبات الجزائية والجنايئة وأروقة المحاكم...

إننا نطمح من خلال هذا الإصدار إلى إلقاء الضوء على الجزء الأهمّ من القضايا الحارقة في التخطيط والبناء، آمليّن أن نوفّق، مستقبلاً، في تناول قضايا أخرى ذات صلة، بقدر أكبر من التوسّع، لنساهم بدورنا في إفادة أبناء مجتمعنا، بشكل عام، والعاملين منهم في هذا المجال، بشكل خاصّ. وكان ويبقى **الحقّ في المعرفة** بمثابة آليّة أساسيّة وهامة للتصديّ لسياسة التمييز الصارخ في مجال التخطيط والبناء.

معطيات عامة حول وضع البناء والسكن في المجتمع العربي

بلغ عدد المواطنين العرب في إسرائيل نهاية العام 2005 نحو مليون وثلاثمائة وخمسين ألف مواطن، أي ما يعادل 19% من عدد السكان في إسرائيل. وتبلغ مساحة الأراضي التي يمتلكها المواطنون العرب نحو 860 ألف دونم، أي نحو 3% من مجمل مساحة أراضي الدولة، وذلك بعد سلسلة من المصادرات وسلب الأراضي التابعة للمواطنين العرب وتجريدتهم من ملكيتهم لها. ونتجت عن ذلك ضائقة سكنية واكتظاظ سكاني كبير (0.87 إنسان لكل غرفة في الدولة عامة، مقابل 1.42 إنسان لكل غرفة في البلدات العربية). وما زاد المشكلة تعقيداً هو عدم إقرار الخرائط الهيكلية التي تمكن من توفير مساحات إضافية للمجتمع العربي، ويعود سبب ذلك إلى ممانعة هيئات التخطيط في التصديق على هذه الخرائط.

ثمة إهمال بارز ومتعمد من جانب مديرية أراضي إسرائيل ووزارة الإسكان في كل ما يتعلق ببناء أحياء عربية جديدة وتوفير وحدات سكنية إضافية، فرغم اعتراف الحكومة بضرورة إضافة 10 آلاف وحدة سكنية، سنوياً، كحد أدنى في البلدات العربية، بين السنوات 2004-2000، إلا أن هذه الخطة لم تخرج إلى حيز التنفيذ. ونتج عن هذا الوضع وجود نحو 40 ألف بيت غير مرخص في المجتمع العربي، بسبب الضائقة السكنية الخانقة التي يعاني منها. يُشار هنا إلى أن البناء غير المرخص في المجتمع العربي يتميز بكونه مباني سكنية، بينما في المجتمع اليهودي هناك ما لا يقل عن 84 ألف وحدة بناء غير مرخص، وتتميز في معظمها بكونها وحدات تجارية أو إضافات غير قانونية لوحدات سكنية قائمة.

إن مشكلة البناء والسكن هي المشكلة الأشد حدة في القرى غير المعترف بها في النقب (يوجد في هذه القرى نحو 70 ألف مواطن وهم يقطنون في 46 قرية غير معترف بها) وفي المدن المختلطة التي تعاني من ظروف معيشية صعبة وتنقصها الخدمات

الأساسية للحياة. في هذه المواقع، تقوم الحكومة بهدم البيوت يومياً، وبإصدار مئات أوامر الهدم، بدلاً من توفير حلول مناسبة تلائم احتياجات هؤلاء السكّان. أما بالنسبة إلى وضع البلدات العربية من ناحية تصنيفها وفقاً لمناطق الأفضلية فهو سيئ، إذ إنّ 55% من البلدات العربية (67 بلدة من أصل 121 بلدة هي بلدات عربية) غير مصنّفة كمناطق أفضلية، وبالتالي فهي لا تحصل على أيّ مساعدات حكومية، ومن ضمن هذه المجموعة بلدات كبيرة في المثلث والجليل والنقب، وهناك 35% من البلدات العربية (42 بلدة) تصنّف كمناطق أفضلية من الدرجة «ب»، وهي قرى صغيرة بالإضافة إلى سخنين، شفاعمرو ورهط. أما البلدات العربية المصنّفة كمناطق أفضلية من الدرجة «أ» فهي القرى الصغيرة الواقعة على ما يسمّى خطّ المواجهة، وفي الجولان. مدينة الناصرة هي المدينة الوحيدة المصنّفة ضمن منطقة الأفضلية من الدرجة «أ»، وذلك بهدف تشجيع شراء وحدات سكنية في حي شنلر وشبوعير. من الجدير بالذكر أنّ هناك الكثير من البلدات العربية التي لم تصنّف كمناطق أفضلية رغم قربها الجغرافي من بلدات يهودية صنّفت كمناطق أفضلية من الدرجة «أ». وليس هناك أي بلدة عربية من البلدات التي صنّفت كمناطق أفضلية «أ» من نوع خاصّ. لم تقم الدولة، منذ عام 1948، ببناء أيّ تجمّع سكاني عربي. في المقابل، قامت ببناء أكثر من 620 بلدة يهودية. وتحاول حكومة إسرائيل جاهدةً تهويد مناطق عربية، من بينها النقب والجليل (52% فيه هم من العرب)، من خلال مخططات تهويد تتبناها الحكومة، مثل المخططات التي تهدف إلى توسيع المجمّعات اليهودية في كلّ من الجليل والنقب.

سنركّز جهدنا في هذا الدليل على موضوع التخطيط والبناء نظراً لأهمية هذا الموضوع وخطورته، كما سنتطرّق إلى أنواع المخططات، ومؤسّسات التخطيط، ومراحل تقديم المخطّط، وكلّ ما يتعلّق بموضوع البناء والتخطيط. كما سنتوقّف عند كيفية تقديم الاعتراضات، وأهميّة متابعة التخطيط في المنطقة التي تسكنها.

القانون المحلي

ما هي القوانين والمراسيم المتعلقة بالإنخراط؟

يعتبر قانون التخطيط والبناء الذي سنته السلطة التشريعية، عام 1965، العمود الفقري لقضية التخطيط والبناء في إسرائيل. إضافة إلى عشرات المراسيم التي سنت بموجبها، والعديد من القوانين الأخرى المتعلقة بشكل غير مباشر بالبناء، مثل قانون الأراضي.

إن الأنظمة المشتقة من هذا القانون شرّعت على يد وزير الداخلية، من خلال الصلاحية التي يمنحها له هذا القانون.

قام المشرّع الإسرائيلي بإنشاء نظام هرمي للتخطيط، ينتهج سياسة التمييز بحق المواطنين العرب، حيث تمّ بموجب القانون تحديد 123 منطقة تجمّع سكاني عربي، كما حدّد حدود المناطق التطويرية لهذه التجمعات، التي امتازت بصغر المساحة التي تطوّق المناطق المبنية عليها. مع سنّ هذا القانون تكون قد وُضعت حدود صارمة وخانقة تحدّ، حتى يومنا هذا، من تطوّر وتطوير البلدات العربية. في المقابل، اتسعت التجمّعات السكنية اليهودية ومناطق التطوير والصناعة اليهودية، ناهيك عن المستوطنات ومدن التطوير التي استقطبت الجاليات اليهودية على مدار سنوات، وما زالت تستقطبها حتى يومنا هذا.

لم تبادر السلطات الرسمية المعنية، منذ إقامة دولة إسرائيل، إلى إنشاء أيّ بلدة عربية جديدة، كما لم تسمح بمبادرات ذاتية في هذا الشأن، خصوصاً في المثلث والجليل. أمّا القرى التي أقيمت في مطلع الثمانينيات من القرن الماضي فقد بنيت ضمن مخطّط «تركيز البدو»، تمهيداً لسلب أرضهم ومصادرتها بعد إخلائهم منها، وكانت السلطات

تهدف من وراء هذه الخطوة إلى تهويد هذه الأرض العربية والاستيلاء عليها. لقد عمل مشرعو هذا القانون على تضييق حدود المناطق السكنية العربية، عن طريق تصنيفها كمناطق سكنية غير شرعية، حيث لم يعترف بها قانون التخطيط والبناء، سواء كانت قائمة قبل إقامة دولة إسرائيل أو لم تكن. كان المتضرر الأساسي جراء هذه السياسة هي التجمعات العربية البدوية التي لا يعترف القانون الإسرائيلي بشرعيتها، وبالتالي فهو يمنع عنها الخدمات المعيشية الأساسية كالماء والكهرباء وشبكات المجاري. وبموجب وجهة النظر التخطيطية، فإن هذه القرى غير مرئية بالنسبة للحكومة أو بالنسبة لسلطات التخطيط. ونظراً لغياب أيّ جهاز تخطيطي يمكن هذه القرى من أن تتقدم إليه بطلبات للحصول على تراخيص بناء، فإن هذه المنازل تصبح بموجب القانون الإسرائيلي «غير قانونية»، وبالتالي فهي عرضة للهدم. لم تكتفِ السلطات بذلك، بل إنّها تُلقِي بتكاليف الهدم على عاتق أصحاب المنازل المهْددة بالهدم، أو تلك التي قد تمّ هدمها.

مصطلحات هامة:

«**مبنى**» - يشمل كل أنواع المباني، سواء أكانت مبنية من حجر، إسمنت، طين، حديد، خشب، أو أيّ مادة أخرى. يعتبر القانون كل قسم من مبنى أو كل ما هو متّصل به بشكل دائم - مبنى. كما يعتبر القانون كلا من الأمور التالية مبنى، وهي: الحائط، الحاجز الترابي، الجدار أو ما شابه، الذي يحيط أو يحاذي قطعة أرض أو تجويف أو حتى المخطّط له أن يكون كذلك.

«**مبنى منحرف**» - كل مبنى لا يطابق التعليمات المُحدّدة في المخطّط أو تعليمات الأنظمة المشتقة من قانون التخطيط والبناء والسارية عليه، في كل من الحالات التالية، إذا تمّ إعطاء التعليمات لنوع معيّن من المباني، لكونه موجوداً في منطقة معيّنة أو في مساحة معيّنة، أو في حال لم تتوفر لديه تعليمات تصريح بناء تمّ إصداره بموجب كل قانون يعنى بأمور التخطيط والبناء.

«**المالك**» - يشمل «إجارة لسنوات» كما يحدده قانون الأراضي - 1969. يعرف قانون الأراضي الإجارة لسنوات على أنها إجارة أرض لمدة 25 سنة وأكثر.

«**تسجيل الأرض**» - بموجب المادة 1 من قانون الأراضي لعام 1969، حق الملكية على الأرض مشروط بتسجيلها في «سجل الأراضي»، وعليه فإن تسجيل الحقوق على الأرض في أي مكان أو مؤسسة أخرى (مثل دائرة أراضي إسرائيل) ليس له أية أهمية من الناحية القانونية، وهو غير مُلزم. في إسرائيل هناك 3 أنواع من السجلات التي تُسجل فيها الأراضي، وهي تشمل كافة الأراضي فيها: «سجل الصكوك»؛ «سجل الحقوق»؛ «سجل البيوت المشتركة». السجلات تُدار على يد «دائرة تسجيل الأراضي» وتكون مفتوحة للجمهور، حيث يحق لكل شخص الاطلاع عليها والحصول على نسخة منها مقابل دفع تكاليف رمزية. يتم تقديم الطلب إلى «مسجل الأراضي».

«**سجل الصكوك**»؛ تسجل فيه كل الأراضي التي لم تمر مراحل تسوية الحقوق في الأراضي، وذلك بموجب قانون تسوية الحقوق في الأراضي لعام 1969. يشمل سجل الصكوك نوعين من الحقوق - الأول؛ سجل الأراضي من حقبة الحكم العثماني، الذي تمّ تجديده في فترة الانتداب البريطاني. الثاني؛ مسار تسجيل أولي، وذلك حين تكون الأرض غير مسجلة في أي من السجلات الثلاثة. عندها، يحقّ لكل شخص يدعي الملكية على الأرض التوجه إلى المسؤول عن تسجيل الأراضي ويطلب منه تسجيل الأرض على اسمه بشكل أولي. لكي يتحقق ذلك، يجب على من يدعي حق الملكية على الأرض أن يُحضّر البيّنات والشهادات التي تثبت ادّعاءه.

«**سجل الحقوق**»؛ تسجل فيه كل الأراضي التي مرّت مراحل تسوية الحقوق في الأراضي، وذلك بموجب قانون تسوية الحقوق في الأراضي لعام 1969.

«**سجل المباني المشتركة**»؛ تسجل فيه كل الأراضي بعد قيام المسؤول عن تسجيل الأراضي بإصدار أمر بتسجيل هذه المباني كمبانٍ مشتركة، وذلك بموجب طلب من أصحاب قسيمة الأرض. **المبنى المشترك** هو كل مبنى يستوفي الشروط التي تمّ تحديدها في المادة 52 لقانون الأراضي - 1969، وهي: مبنى ثابت يتكون على الأقل من شقتين، واقع على قسيمة أرض منفصلة، وهو مسجل في سجل المباني المشتركة. يحدّد القانون تعريفات للشقة والممتلكات المشتركة. فمثلاً: تُعتبر شقة كل غرفة أو خلية سكنية خصّصت للاستعمال كوحدة واحدة ومنفصلة للسكن، أو للتجارة، أو لأيّ هدف آخر. وعليه فإنّ الملجأ لا يعتبر شقة كونه مخصّصاً للاستخدام

العام. بينما تعرّف الممتلكات المشتركة على أنّها كل ما هو ليس شقّة، بحيث يعتبر الدرج، الجدران الخارجية للمبنى، الملاجئ، المصعد الكهربائي، وما إلى ذلك من الممتلكات المشتركة.

تعود أهميّة تسجيل المبنى كمبنى مشترك في سجلّ المباني المشتركة إلى المادة 13 لقانون الأراضي التي تمنع إجراء صفقات في جزء من الأرض، باستثناء شقّة في بيت مشترك، في حال شكّلت جزءاً منفصلاً في أمور الملكية والصفقات، وفقاً للمادة 54 لقانون الأراضي. وعليه، ما دام المبنى غير مسجّل في سجلّ المباني المشتركة، لا يمكن تحويل حقّ الملكية في الشقّة التابعة له والواقعة فيه. تجدر الإشارة هنا إلى أنّ عملية التسجيل في سجلّ المباني المشتركة لا تعتبر بمثابة عقد صفقة أرض، وهي عبارة عن تقسيم ثانوي للقسيمة فحسب، حيث لا يرافقها منح حقوق ملكية. نوّه هنا إلى أن هناك فرقاً بين عملية «الضم والتقسيم» بموجب قانون التخطيط والبناء (والتي سوف نتناولها بتوسّع، لاحقاً) وبين التقسيم للمباني المشتركة، حيث تعتبر الأولى بمثابة «تقسيم مطلق» تنقطع فيها علاقة التبعية ما بين القسيمة الأصلية وما بين القسائم الجديدة. أمّا بعد تسجيل المبنى المشترك فإنّ علاقة التبعية ما بين قسيمة «الأم» (القسيمة الأصلية) والقسائم الجديدة، تستمرّ. عند تقديم الطلب يجب إرفاق المستندات التالية؛ صكّ تسجيل الأرض، مخطّط البيت مصدّقاً عليه من قبل لجنة التخطيط والبناء المحلية، أو مخطّط آخر يجسّد صورة حقيقية عن البيت والشقق الموجودة فيه، تعليمات البيت أو بلاغ عن تبني سجلّ التعليمات الموجود، توصية لتعيين ممثليّة مؤقتة للمبنى المشترك.

لتوسّع حول الوضع القانوني للمباني المشتركة يمكن الاطلاع على الفصل (و) من قانون الأراضي -1969 وعلى تعليمات الأراضي (إدارة وتسجيل)، 1969 .

«تسجيل تنبيه على الأرض أو منع صفقات أرض» - يعتبر القانون الإسرائيلي الحق في تسجيل تنبيه على الأرض أساساً مهماً، حيث ينتقل المتعاقدون على صفقة بيع أرض أو ما شابه من مرحلة الاتفاقيات والعقود إلى مرحلة أكثر أهمية من ناحية حقوق الملكية، وذلك للمرحلة ما قبل الحصول على الملكية التامة. الهدف من ذلك هو منع صاحب الأرض الذي ينوي بيع أرضه من إجراء صفقات بيع لعدة أشخاص في الوقت ذاته. من الممكن أن يلتزم صاحب الأرض بإتمام عقد معين أو العكس - أي الامتناع عن إجراء عقد معين بالأرض، وذلك خشية عقد صفقات متضاربة تؤدي

بالتالي إلى المسنّ بحقوق مشتري الأرض الذي لو لم تتوفر لديه إمكانية الإطلاع على نوعية الصفقات التي تم عقدها بالنسبة للأرض التي أراد شراءها، لسبب تنازعا قضائيا وتضاربت مصالح عدة أطراف حتى ولو تصرفوا بنوايا حسنة. يقوم «مسجل الأراضي» بتسجيل تنبيه على الأرض في حال توفرت ثلاثة شروط وهي: الأول؛ صاحب الحق في الأرض التزم بعقد صفقة أو بالامتناع عن عقد صفقة في الأرض. الثاني؛ أن يكون الالتزام خطياً. الثالث؛ أن يكون تسجيل تنبيه على الأرض قد قُدم على يد من التزم أو من يحق له الالتزام بذلك بموجب الاتفاقية (مثلاً: مشتر، مستأجر، صاحب الرهن). يتم تقديم الطلب إلى مسجل الأراضي بموجب استمارة معدة لذلك وترفق لها الوثيقة التي تشمل الالتزام مثل: عقد بيع، أو توكيل لا يمكن الرجوع عنه.

حقّ الإجارة يقسم إلى ثلاثة أنواع -

- «إجارة قصيرة الأمد» - وهي إجارة أرض لا تتعدى مدتها خمس سنوات.
- «إجارة» - وهي إجارة أرض لمدة 5 سنوات حتى 25 سنة.
- «الإجارة المنتهية بالتملك» - وهي إجارة أرض لمدة 25 سنة وأكثر.

أنواع حقوق الملكية على الأرض: يعترف القانون الإسرائيلي بخمسة أنواع من حقوق الملكية على الأرض، وهي: حقّ الملكية، حقّ الأجرة، الرهن الرسمي، الارتفاق، الشفعة. حقّ الملكية على الأرض يشمل عمق الأرض وما تحتها كما يشمل ما فوقها أي الفضاء. وهو يشمل أيضاً كل ما هو مبني على الأرض أو مغروس فيها أو متصل بها اتصالاً ثابتاً (ما عدا ما يمكن فصله عن الأرض)، ولا يهم إن كان صاحب الأرض هو الذي قام بالبناء أو بالزرع أو بالتوصيل أو أحد غيره.

«توريث الأرض» - على المعني بتسجيل ورثة أن يقوم بتقديم طلب لتسجيل الورثة إلى مكتب تسجيل الأراضي التابعة له قطعة الأرض المنوي تسجيلها، وذلك وفقاً للمادة 22 و- 23(أ) لتعليمات الأراضي - الإدارة والتسجيل - 1969. كذلك - يجب إرفاق «أمر التوريث أو أمر وجود وصية أو أمر إدارة الميراث» للطلب، والتي منحت من قبل المحكمة أو المحاكم الدينية (الشرعية، الكنسية..). أو من قبل مسجل شؤون التوريث. إضافة إلى ذلك، يجب إرفاق صكّ تسجيل الأرض التي بشأنها تمّ تقديم طلب التسجيل.

«**الطريق**»- أماكن لمرور السيارات، المشاة، الحيوانات، تشمل سكة حديد، حائط داعم، حائط أو بطارية لمنع الضجة، قناة/ مَصْرَف، قناة لتصريف المياه الموضوعه بجانب الطريق أو تحتها، وتشمل منشآت الطرق ذاتها.

«**الترخيص**»- يشمل «التفويض».

«**فرد من أفراد العائلة**»- أحد الوالدين، ابن، حفيد، أخ أو أخت.

«**التسهيل**»- تفويض لتنفيذ عمل مقرون بالحصول على ترخيص بموجب المادة 145 لقانون التخطيط والبناء، بالانحراف عن تعليمات المخطّط أو الأنظمة الأخرى التي تسري عليها تعليمات معيّنة خاصة في المنطقة نفسها دون غيرها، وهي ليست «استعمال أرض أو مبنى لأغراض غير مسموح بها».

«**الساحة**»- قطعة أرض تم تحديدها بموجب مخطط وذلك نتيجة لعملية تقسيم أو دمج، أو العكس، أي دمج وتقسيم، أو من خلال مخطّط تقسيم أو دمج، حتى وإن لم يتم تسجيلها بعد في سجل الأراضي، سواء كان البناء فيها مرخصاً أو لا.

«**الاستعمال الاستثنائي**»- استعمال أرض أو مبنى لأغراض أو استعمالات لم يسمح بها، سواء كان ذلك بشكل خاص أو بسبب وجودهم في منطقة أو مساحة خاصة، وذلك بناء على مخطط أو أنظمة أخرى بموجب قانون التخطيط والبناء التي تسري تعليماتها على هذه الأرض أو المبنى، أو بناءً على ترخيص بموجب قانون يعنى بشؤون التخطيط والبناء.

«**المخطّط**»- المقصود به المخططات المحدّدة في قانون التخطيط والبناء (فصل «ج» للقانون)، وهي: المخطّط القطري، اللوائي، المحلي والمفصّل. يشمل إجراء تعديلات على المخطّط، أو تعليق المخطّط، أو إلغائه.

«مخطط طريق»- مخطط طريق مُدرج في المخطط القطري للطرق، أو في مخطط قطري لسكك الحديد، أو مخطط مشتق من مخطط قطري للطرق، أو مخطط طريق يشكّل طريقاً رئيسية، بحيث قامت لجنة التخطيط المحلية، بتصديق من لجنة التخطيط اللوائية، باتخاذ قرار باعتباره بمثابة مخطط طريق في إطار قانون التخطيط والبناء. أو إذا اتخذ وزير المواصلات قراراً بعد التشاور مع وزير الداخلية ومع لجنة التخطيط المحلية المعنية بالأمر، باعتباره بمثابة مخطط طريق في إطار قانون التخطيط والبناء.

«استعراض لتأثير المخطط على البيئة»- وثيقة تعرض العلاقة بين المخطط المُقترح من جهة والمحيط الذي سوف تتم فيه الخطة من جهة أخرى. وهو يشمل تخمينات بشأن التأثيرات المتوقعة للمخطط على البيئة وتفصيل الوسائل المطلوبة لمنع هذه التأثيرات السلبية للمخطط أو تخفيفها. يجب على المخطط أن يكون موقعاً بيد صاحب مهنة تُحدّد هويته من قبل وزير جودة البيئة.

أنواع الأراضي الفلسطينية (قبل قيام دولة إسرائيل):

«المُلك»- الأراضي الملك هي الأراضي التي تعود ملكيتها للأفراد بصفة شخصية، وهم يملكون حق التصرف بها.

«ميري»- وهي الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة ويتصرف بها الإقطاع أو الأفراد والمجموعات، وغالبية هذه الأراضي الأميرية زراعية لاتساعها، ونجد أنّ أبنية كثيرة أقيمت عليها للأفراد المنتفعين منها.

«الوقف»- وهي الأراضي التي تتصرف بها السلطات الدينية، وهي ما يُعرف بالأوقاف.

«الموات»- وهي البعيدة عن البناء وليست ملكاً لأحد، ولا هي مرعى ولا محتطباً، ولكن إذا ما استغلّها أحد فأحياها انتقلت إليه بعد أن يدفع ثمنها المقدر قبل الإحياء، وعندها تنتقل من الصنف «الموات» إلى صنف الأراضي «الميري».

«المتروكة»- وهي الأراضي التي يُحتفظ بها لاستعمال عام أو لاستعمال طائفي أو عشائري كالطرق والمراعي.

في عام 1967، قام المشرع الإسرائيلي بسنّ قانون الأراضي، وألغى هذا القانون

تقسيم الأراضي الذي كان سائداً قبل قيام الدولة كما هو مفصّل أعلاه، وذلك بموجب المادة 152 لقانون الأراضي- 1967. تتحوّل الملكية على الأراضي «ميري» إلى ملكية كاملة وفقاً لهذا القانون. أمّا الأراضي «المتروكة» فتسجّل على اسم الدولة، أمّا إذا كانت الأرض عشية سنّ هذا القانون في نطاق سلطة محلية معينة، وكانت هناك طرق أو مساحات مفتوحة، كانت تستخدم من قبل سكان هذه السلطة المحلية، فعندها يتم تسجيل هذه الأراضي على اسم السلطة المحلية. ولكن إذا تمّ بعد ذلك تغيير استعمال الأرض من قبل السلطة المحلية لأهداف أخرى، يتمّ تحويل ملكية الأرض للدولة. أمّا الأراضي من نوع «موات»، فيتمّ تسجيلها أيضاً على اسم الدولة، ولكن في حال أثبت شخص أنّه يملك بيّنة الكوشان على الأرض بموجب المادة 103 من قانون الأراضي العثماني (عام 1274 للهجرة)، فعندها يحقّ له أو لمن يمثّله تسجيل الأرض على اسمه.

بموجب المادة 78 لقانون الأراضي العثماني، فإنّ كل شخص امتلك أرضاً من نوع «ميري» أو «موقوفة» لمدة 15 عاماً واستعملها لأهداف زراعية، يحقّ له امتلاك الأرض، شرط أن لا يكون قد قدّم اعتراض على حقّه هذا.

«ربط البيوت غير المرخصة في البلدة بشبكة الكهرباء» - يمنع قانون التخطيط والبناء في المادة «157أ» أن يتم مد شبكات المياه والهواتف والكهرباء للبيوت التي تم بناؤها من دون الحصول على ترخيص بناء. مع ذلك، قامت الكنيست بسن قانون التزويد بالكهرباء- 1996 (أمر مؤقت) من أجل السماح بتوصيل الكهرباء للمواطنين الذين يملكون مبنى ثابتاً هدفه المسكن حتى وإن لم يحصلوا على ترخيص بناء بموجب قانون التخطيط والبناء وذلك بشروط. جاء سنّ الأمر المؤقت بعد جهود كثيفة قام بها المجتمع العربي وممثّله، بهدف التخفيف من حدّة معاناة آلاف العائلات العربية في البلاد التي تعيش في بيوت غير مرخصة في ظلّ سياسة المصادرة وسلب الأراضي والتقليص من مسطّحات البلديات العربية وسياسة التمييز في التخطيط على مدار سنوات متواصلة، وبالتالي تنعدم فيها الخدمات الأساسية، لا سيّما الكهرباء.

يمنح الأمر المؤقت صاحب البيت الحقّ في توصيل بيته بالتيار الكهربائي في حال توفّرت الشروط التالية: أن يكون المبنى قد تمّ بناؤه حتى عام 1986 وهو ليس مُهدّداً بالهدم أو تمّ إصدار قرار من المحكمة لهدمه، كما لم تتمّ أية عملية إضافة للمبنى

بعد تاريخ 1987/1/1.

يتمّ التصديق على البيوت التي يمكن توصيلها بالتيار الكهربائي على يد وزير البنى التحتية وفقاً لقائمة بأسماء أصحاب البيوت وتفاصيلهم، يتمّ تمريرها إلى رئيس السلطة المحلية ورئيس لجنة التخطيط المحليّة (إذا كانت سلطة محلية واحدة). أو إلى رئيس السلطة المحلية ورئيس لجنة التخطيط المحليّة ورئيس لجنة التخطيط اللوائية (إذا كانت هناك عدة سلطات محلية تابعة لمنطقة تخطيط واحدة). يحقّ لهذه المؤسسات تقديم استئناف للوزير خلال 20 يوماً من يوم تسلّمها القائمة. تمّ تمديد الأمر المؤقت مرّات عدّة، وذلك حتى تاريخ 2007/5/31 (إلا إذا تمّ تقديم اقتراح قانون وتعديل بطلب تمديد الموعد مرّة أخرى).

المخططات وهيئات التنظيم والبناء

ما هو المخطّط؟

يعترف القانون الإسرائيلي بالمخططات المحدّدة في قانون التخطيط والبناء (الفصل «ج» من القانون) وهي المخطّط القطري، اللوائي، المحلي، والمفصّل. هناك من يعرف التخطيط على أنّه خطوة يتمّ اتخاذها في فترة زمنية معيّنة، لكي تحلّ المشاكل القائمة في الوقت الحاضر، مع أخذ مجريات الماضي بعين الاعتبار، بحيث تقوم بطرح تصوّر مستقبليّ.

مِمّ يتكوّن المخطّط؟

يتكوّن المخطّط من عدّة ملحقات، أهمّها:

1. الخريطة: وهي بمثابة رسم هيكلّي، هدفه تحديد الموقع من الناحية الجغرافية.
2. أوامر المخطّط: هذه الأوامر تحدّد ما هو مسموح وممنوع بناؤه على الأرض المشمولة في المخطّط المُقترح. هذه الأوامر منسّقة بلغة قانونيّة معقّدة ومركّبة.

3. ملحقات أخرى: هذه الملحقات يتم إرفاقها في حالات معينة. مثلاً، في حال تقديم مخطط لبناء محطة وقود، يجب إرفاق ملحق يتطرق إلى تأثير المخطط على البيئة.

ما هي المدة الزمنية المحددة لتنفيذ المخطط؟

لا يحدّد القانون فترة معينة، ولذلك لا يمكن إبطال مخططات حتى لو تم التصديق عليها قبل عشرات السنين. عادة يتم تجديد المخطط الأصلي وإجراء تعديلات عليه.

هل يحق للجنة الخروج عن المخطط أو تعديله؟

بوجه عام، يحقّ للجنة أن تنحرف عن المخطط الأساسي، مثلاً: قانون التخطيط والبناء يمنح الصلاحية للجنة المحلية في أن تصدّق على بيت بُنيَ بانحراف بسيط عن المخطط الأصلي.

ما هي مؤسسات التخطيط؟

هنالك العديد من مؤسسات التخطيط، ومن المهمّ جداً معرفتها جميعاً، وذلك من أجل أن نتوجه إلى المكان الصحيح. نذكر فيما يلي قسماً منها:

- حكومة إسرائيل.
- المجلس القطري للتخطيط والبناء.
- اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء.
- لجنة خاصة للتخطيط والبناء.
- لجنة مشتركة للتخطيط والبناء.
- لجنة محلية للتخطيط والبناء.
- لجنة لإكمال مخطط.
- سلطة الترخيص المحلية.
- اللجنة الفرعية للالتماسات التابعة للمجلس القطري للتنظيم والبناء.
- اللجنة الفرعية للالتماسات التابعة للجنة اللوائية.
- لجنة الالتماس اللوائية.
- وزير الداخلية.
- لجنة الحفاظ على الأراضي الزراعية والمساحات المفتوحة، بالإضافة إلى

لجنة الالتماس التابعة لها.

- لجنة المباني الأمنية، بالإضافة إلى لجنة الالتماس التابعة لها.
- لجنة مياه الشواطئ، بالإضافة إلى لجنة الالتماس التابعة لها.
- لجنة الحفاظ على الآثار، بالإضافة إلى لجنة الالتماس التابعة لها.
- اللجنة الدولية للتخطيط والبناء من أجل البنية القومية.
- اللجنة لشؤون الهدم والبناء.

حكومة إسرائيل: وهي المؤسسة العليا للتخطيط والبناء في دولة إسرائيل. صلاحية الحكومة هي التصديق على مخططات قطرية، بما في ذلك إجراء تغييرات عليها. فعلياً، الحكومة لا تقوم بالتصديق على المخططات، وإنما هنالك لجنة وزارية هي التي تصدّق عليها. قرارات اللجنة توزّع على كل الوزراء وفقط في حال وجود أي اعتراض يتمّ عقد جلسة حكومة.

المجلس القطري للتنظيم والبناء:

أهمّ صلاحيّاته:

- تقديم الاستشارة للحكومة، فيما يتعلّق بسياسة التخطيط القومية، بالإضافة إلى تشريع القوانين.
- المبادرة، البحث والتصديق على مخططات قطرية.
- إيداع، بحث الاعتراضات والتصديق على مخططات لوائية.
- بحث الاعتراضات المقدمة على المخططات المحلية والمفصلة.
- تقديم الاستشارة لوزير الداخلية في المجالات المحلية للتخطيط، إقامتها وتحديد موقعها.
- تقديم الاستشارة لوزير الداخلية في ما يتعلّق بالتنظيمات المنبثقة عن قانون التخطيط والبناء.

اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء: تقسم إسرائيل إلى سبعة أودية: القدس، تل-أبيب، حيفا، الشمال، المركز، الجنوب. لكلّ لواء لجنة لوائية للتخطيط والبناء. للاطلاع على لجان التخطيط المناطقية أنظر الملاحق.

أهمّ صلاحيّاتها:

- تقديم الملاحظات على خارطة المخطط القطرية المقترحة.
- المبادرة وتحضير خارطة المخطط اللوائية.
- صلاحية التدخل في خارطة المخطط المحلية.
- التصديق على مخطط محلي.
- تقديم الاستشارة لوزير الداخلية فيما يتعلّق بحدود مجالات التخطيط المحلية.
- استعمال استثنائي للاراضي الزراعية يتطلب تصديق اللجنة اللوائية.

اللجنة المحلية للتخطيط والبناء: يوجد في الدولة 84 لجنة محلية. اللجنة المحلية تبحث في مجال التخطيط المحلي، وغالباً ما يتطابق مع منطقة نفوذ السلطة المحليّة.

أهمّ صلاحيّاتها:

- تقديم الملاحظات على خارطة المخطّط القطريّة المقترحة.
- تقديم الملاحظات على خارطة المخطّط اللوائية المقترحة.
- بحث، فحص، استيداع وسماع الاعتراضات على المخطّط المحلي.
- صلاحية التصديق على خارطة تقسيم قسيمة أرض مقترحة.
- صلاحية التصديق على طلب ترخيص للأبنية.
- جباية ضرائب التحسين ودفع تعويضات لكل من يتضرّر من مخطّط معيّن.
- صلاحية تنفيذ قانون التخطيط والبناء، بالإضافة إلى صلاحية المراقبة على الأبنية المختلفة.

ما هي أنواع المخطّطات؟

1. مخطّط قطريّ، ويحلّ على كلّ مساحة الدولة.
2. مخطّط لوائي، ويحلّ على منطقة نفوذ اللواء.
3. مخطّط محليّ، ويحلّ على منطقة نفوذ محليّة.
4. مخطّط مفصّل، ويحلّ على حيّ أو جزء من مدينة.
5. مخطّط البناية.

من يستطيع أن يبادر إلى تقديم مخطط هيكلية؟

1. مكتب حكوميّ.
2. سلطة محليةّ.
3. مبادرة شخصية.
4. سكان الدولة.

ما هي المراحل التي يمرّ بها المخطط؟

1. تحضير المخطط بواسطة المهندسين المختصين.
2. تقديم المخطط للجنة المحلية.
3. اللجنة المحلية تقدّم المخطط للجنة اللوائية.
4. اللجنة اللوائية تقرر أن تستودع المخطط في اللجان المختلفة.
5. يتم ايداع المخطط في اللجان المختلفة، ويتمّ الإعلان عن ذلك في الصحف. في هذه المرحلة يحقّ للمواطن أن يطّلع على المخطط وأن يقدم اعتراضه عليه.
6. فترة الاعتراض محدّدة لمدة **شهرين**.
7. بعد انتهاء الفترة المحدّدة أعلاه، تقوم اللجنة اللوائية ببحث الاعتراضات التي قدّمت.
8. إذا قامت اللجنة اللوائية برفض ادّعاءات المواطن، فيحقّ له أن يلتمس للمجلس القطري للتنظيم والبناء.
9. المرحلة الأخيرة تكون التصديق على المخطط وإعلانه للجمهور.

المخطط الهيكلية القطري ("تاماً")

بموجب قانون التخطيط والبناء، يحدّد المخطط القطري أسس التخطيط والبناء في الدولة ويشمل كافة أراضيها ومسطحاتها، بحيث يحدد «تنظيم مساحة الدولة برمتها»، بما في ذلك؛ أهداف الأراضي واستعمالاتها، المناطق الصناعية، رسم شبكة الطرق الرئيسية، خطوط سكة الحديد، خطوط الإمدادات القطرية، الموانئ، محطات توليد الطاقة، شبكة الكهرباء، التعليمات بشأن مناطق الاستجمام، هدف الأراضي والمحافظة عليها، التعليمات بشأن الحفاظ على الآثار، الأماكن المقدسة، القيم الطبيعية والمناطق التي تبقى على طبيعتها، الأماكن المعدة للمصانع والأهداف الجماهيرية ذات الأهمية على المستوى القطري، الرؤية المستقبلية فيما يتعلق بالتوزيع السكاني في الدولة

ومراحل تطوره، والعامل الزمني لهذه المراحل، الحجم المتوقع للبلدات، مواقع وأحجام البلدات الجديدة ومواقع البلدات، أنواعها وحجمها، ويسمح أن تقرر فيها التعليمات بشأن المسائل التي يمكن أن تؤثر على المخطط الهيكلي اللوائي.

للمخطط الهيكلي القطري ثلاثة أنواع، وهي: مخطط هيكلي قطري عام (مثلاً: تاما 35)، مخطط هيكلي قطري يُعنى بموضوع معين (مثلاً: «تاما» لرسم شبكة الطرق الرئيسية أو الحفاظ على الطبيعة)، مخطط هيكلي قطري جزئي (شواطئ بحيرة طبريا، المطار). المجلس القطري للتنظيم والبناء هو المخوّل بتحضير المخطط اللوائي، وهو مقرون بالحصول على تصديق الحكومة. بشكل عام، لا يحقّ للمواطن تقديم ملاحظاته على مخطط هيكلي قطريّ إلا إذا كان المخطط الهيكلي القطريّ يحوي مخططاً مفصلاً، ففي هذه الحالة يتمّ نشره لتلقّي ملاحظات الجمهور.

قائمة بأسماء المخططات القطرية المُصدّق عليها:

1. المخطّط الشامل للطرقات - تاما 3.
2. المخطّط الشامل للحدائق القومية - تاما 8.
3. المخطّط الشامل لمحطّات توليد الطاقة وخطوط/ شبكات توصيل الكهرباء- تاما 10.
4. المخطّط الشامل للشواطئ - تاما 13.
5. المخطط الشامل لمحطات التزويد بالوقود - تاما 18.
6. المخطّط الشامل للمقابر - تاما 19.
7. المخطط الشامل للغابات - تاما 22.
8. المخطط الشامل للسكك الحديدية - تاما 23.
9. المخطط القطري للبناء والتطوير واستيعاب القادمين الجدد - تاما 31.
10. المخطط الشامل للغازات الهيدروكربونية - تاما 32.
11. المخطط الشامل لشبكات المياه والمجاري - تاما 34.
12. المخطط الشامل للبناء والتطوير والاستعمال - تاما 35. (انظر التفصيل عن المخطّط)
13. المخطط الشامل لمحطات البث (هوائيات الالتقاط الخاصة بالأجهزة الخلوية) - تاما 36.
14. المخطط الشامل للغاز الطبيعي (توصيل الغاز لمحطات توليد الطاقة) - تاما 37.
15. تحصين المباني من الهزّات الأرضية - تاما 38.

عيّنة من المخططات القطرية قيد التعديل:

- المخطّط الشامل لمراكز ومحطات البث الصغيرة: تعنى بتوسيع صلاحيات اللجان المحلية للتخطيط والبناء وتوسيع إعلام وإشراك الجمهور في مسار الترخيص وتشجيع إقامة مراكز بث صغيرة.
- المخطط الشامل لمراكز ومحطات البث الكبيرة.
- المخطط الشامل للنفايات الصلبة (تاما 4/16).
- المخطط الشامل لمحطات التزويد بالوقود - تعديل رقم 4 (تاما 18/4). يهدف التعديل إلى إصدار تعليمات لإقامة محطّات صغيرة للتزويد بالوقود (والتي لا يوجد بها مبانٍ إضافية غير محطة الوقود ذاتها وخزّانات الوقود) في المدن، تحديث التعليمات، دمج محطات التزويد بالوقود في المناطق المفتوحة، مع الاهتمام بخصائص كل منطقة وبالفروقات ما بين كل منطقة وأخرى، وفقاً لما تمّ تحديده في تاما 35. إصدار تعليمات بخصوص مخاطر تلويث المياه الجوفية جراء تفعيل واستعمال محطات التزوّد بالوقود، بالإضافة إلى الحدّ من مخاطر بيئية وصحيّة أخرى.
- المخطّط الشامل للشواطئ (لواء تل أبيب) (تاما 4/13)؛ والاطلاع عليه مهمّ لسكان يافا العرب.
- تعديل رقم 4 للمخطط الشامل للغابات (تاما 22).
- تعديل على المخطط الشامل لشبكات المياه والمجاري (تاما 34/ب/3).

المخطط اللوائي

تقسّم إسرائيل، رسمياً، كما ذكرنا، إلى ستة ألوية. ومع ذلك، فغالبية المكاتب الحكومية والجهات الرسميّة الأخرى تقسم البلاد إلى تشكيلة أخرى، كلّ حسب احتياجاته. وظيفة المخطّط اللوائي هي التعامل مع المواضيع ذات الأهمية للواء والتي تحدد سياسية التخطيط اللوائية والمناطقية بعيدة الأمد. هناك عدة أنواع من المخططات اللوائية، نذكر منها: مخطط شامل لكل لواء من الألوية الستة، مخططات لوائية جزئية لمواضيع ذات أهمية لوائية (تطوير على مستوى المنطقة، مساحات مفتوحة خاصة، منتجعات ومحميات طبيعيه إقليمية)، مخطّط لوائي عيني وغرضه إجراء تعديلات على المخطط اللوائي الشامل في حالات خاصة. يجب على اللجنة اللوائية التشاور مع اللجان المحلية الواقعة تحت نفوذها قبل تقديم توصياتها للمجلس القطري للتنظيم والبناء لإيداع المخطط.

المُخططات اللوائية المُصدّق عليها هي:

1. لواء القدس- «تمام 1». (أنظر/اي تمام 30/1)
2. لواء الشمال- «تمام 2». (أنظر/اي تمام 2/9)
3. لواء المركز- «تمام 3». (أنظر/اي تمام 3/21)
4. لواء الجنوب- «تمام 4». (قضاء بئر السبع: (أنظر/اي تمام 23/14/4)
5. لواء تل-أبيب- «تمام 5».
6. لواء حيفا- «تمام 6».

المخطط المحلي:

مخطط يتم بموجبه تحديد التخطيط لمدينة، أو لمجموعة قرى معاً. يقوم وزير الداخلية، بعد التشاور مع كل من المجلس القطري للتخطيط والبناء، واللجنة اللوائية للتخطيط والبناء، والسلطة المحلية ذات الشأن، بإصدار أمر يعلن فيه عن «مسطح التخطيط المحلي». يمر المخطط المحلي بمرحلتين، هما:

- «المخطط الشامل»- يحدد إستراتيجية تطوير البلدة، الرؤيا المستقبلية للبلدة وطبيعتها، بالإضافة إلى تحديد سياسة التطوير بمراحلها الثلاث (الفورية، القريبة الأمد، والبعيدة الأمد). المخطط يحدد المساحات السكنية، الصناعية، التجارية، الأماكن العامة، المساحات المفتوحة، الطرقات والبنى التحتية مع الأخذ بعين الاعتبار لكل من المخططين القطري واللوائي.
- «المخطط المحلي»- وهو عبارة عن تفصيل للمخطط الشامل، يتم بموجبه بحث سياسة التخطيط المطروحة بشكل تفصيلي مع إمكانية تنفيذها، بالإضافة إلى تحديد تعليمات وإرشادات حول أهداف الأرض، وتحدد أحيانا مراحل تطور البلدة في المجالات المختلفة. في بعض الأحيان يكون المخطط تفصيلياً، وفي هذه الحالة تحدّد تعليمات لإصدار ترخيص بناء بموجبها.

بشكل عام، تقوم الوزارات والمؤسسات الحكومية (وزارة الداخلية، وزارة الإسكان، دائرة أراضي إسرائيل) بدعم المخطط بالتنسيق وبالتعاون مع السلطة المحلية. تقوم اللجنة اللوائية ببحث المخطط المحلي بعد أن يتم إيداعه لديها من قبل السلطة المحلية، وتقوم بنشره للجمهور من أجل تقديم الملاحظات والاعتراضات عليه، بعد ذلك تقوم بالبتّ في هذه الاعتراضات واتخاذ القرار بشأنها.

فمثلاً، قامت اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء في لواء الشمال بإيداع مخطط لبلدة **ديبورية ج.16613**، حيث قامت بالإعلان عن الأهداف المركزية للمخطط، وهي كالتالي:

- تخصيص مساحات للسكن بإمكانها سد احتياجات السكان حتى عام 2020، وذلك يشمل تخصيص أراضٍ عامة لمن لا يملكون حلولاً للسكن.
 - خلق أساس لتطور البلدة بشكل متوازن، عن طريق تحديد أهداف الأرض للاستخدامات المختلفة، ومن بينها: مساحات للسكن، مساحات عامة، مساحات للتجارة، مساحات للسياسة ومساحات للتشغيل والحرف وموقف لوسائل النقل الثقيلة.
 - ضمان الجودة المعيشية وجودة البيئة في البلدة، مقروناً بتطوير مشترك، مع أخذ الطابع الحالي للبلدة بعين الاعتبار.
 - الحفاظ على قيم الطبيعة والمناظر الخلابة والمساحات المفتوحة، مع التركيز على جبل الطور وبقعات كسولوت.
 - تطوير المواصلات في البلدة، ووضع معادلة متوازنة ما بين تطوير البنى التحتية للمواصلات وما بين وسائل النقل.
- جاء هذا المخطط ليضع لقرية دبورية، التي يبلغ عدد سكانها حوالي 8,400 نسمة، مخططاً حتى عام 2020، حيث من المتوقع أن يكون عدد السكان فيها نحو 14,200 نسمة. قامت اللجنة بنشر إعلان عن الإيداع بتاريخ 17.2.2008، وبذلك فإنه يمكن تقديم اعتراضات حتى موعد أقصاه شهران من هذا التاريخ.

البلدات التي لا تملك مخططات:

إذا انعدم وجود مخطط للبلدة، أو إذا كان المخطط بحاجة إلى تعديلات، يكون المسؤول في هذه الحالة «قسم المخططات الهيكلية المحلية»، حيث يجب عليه المبادرة إلى، وتطوير مخططات لهذه البلدات.

إضافة إلى ذلك، يقوم «قسم المخططات الهيكلية المحلية» بالعمل على أمور مشتركة لعدة بلدات، نذكر منها تشجيع التعاون اللوائي المشترك في مواضيع مناطق التشغيل العربية - اليهودية المشتركة، قضايا العرب البدو في منطقة الشمال وغيرها. كما يقوم بفحص كافة المخططات التفصيلية المدرجة تحت صلاحية اللجنة اللوائية (في الحالات التي يتوجب فيها الحصول على تصديق الوزير) وإعطاء رأيها المهني وتقديمه للجلسات وللجنة الفرعية للالتماسات التابعة للمجلس القطري للتنظيم والبناء. يعمل «قسم المخططات الهيكلية المحلية»، في السنوات الأخيرة، على مشروع يشمل 70% من البلدات العربية، وقد وضع مخططات محلية لهذه البلدات وفقاً لسلسلة من قرارات الحكومة. يدّعي القسم أنه ينوي تخطيط مخططات تضمن تحسين مستوى المعيشة

في البلدات العربية، إضافة مساحات للسكن، أبنية عامة، مناطق صناعية، مناطق مفتوحة وبنى تحتية بمستوى ملائم إلخ...

يتخلل المخطّط المحلي عموماً ثلاثة مركبات:

- تقسيم مساحة الأرض إلى أهداف أساسية. (أراضي بناء، أراض صناعية، أراض زراعية...).
 - إرشادات لتحضير خرائط تخطيط مفصلة. الخريطة المفصلة تحدّد الأهداف الخاصة بكل قسيمة أرض، ومنها يمكن الحصول على رخصة بناء.
 - أوامر لكلّ نوع من الأراضي. مثلاً: المخطّط يحدّد الأراضي المعدّة للبناء، ما هي كثافة الأبنية، ارتفاع الأبنية إلخ..
- بالإضافة إلى أنواع المخططات الثلاثة المذكورة أعلاه، هناك العديد من المخططات الأخرى.

للمخطّط المحلي أهداف عدّة، منها:

- الإشراف على تطوير الأراضي في منطقة النفوذ المحلي، مع الحفاظ على الامتيازات الزراعية للأراضي الملائمة لذلك.
- تأمين ظروف مناسبة في المجالات التالية: تعزيز الصحة العامة، النظافة، الأمان، الأمن، المواصلات والراحة، بما في ذلك تخصيص مناطق للسكن، للصناعة والتجارة، للأبنية العامة، تشمل المباني الدينية، أيضاً.
- الحفاظ على الأبنية ذات الأهمية الأثرية أو التاريخية.
- الحفاظ على، وتطوير أماكن ذات قيمة طبيعية ومناظر طبيعيّة.

المخطط التفصيلي:

عادةً، يتم إعداد مخطط تفصيلي في حالتين: عندما لا يوجد تطرق لأمر معينة في المخطط، بالإمكان تحديد هذه الأمور عن طريق مخطط تفصيلي للمواضيع التي تلائم أن تكون مخطّطاً محلياً. إضافة إلى ذلك، في الإمكان إدراج مواضيع عدّة، نذكر منها المواضيع التالية:

- تقسيم أراضٍ لمساحات أو لمواقع بناء، شكل هذه المباني أو المساحات.
- تخصيص أراضٍ للطرق، مساحات مفتوحة، حدائق، مدارس، رياضة ومواقف

للسيارات، ملاجئ ومخازن عامة، وغيرها..

- هدم وترميم مبانٍ غير صالحة، وتشكل خطراً على حياة السكان، أو غير مناسبة للسكن لأسباب صحيّة.
- ترميم الأبنية الواقعة في مساحات مسكونة بكثافة، أو مبنية بكثافة عالية (مثلاً، أزقة)، ومساحات تؤدّي إضافة مبانٍ أخرى فيها إلى اكتظاظ في السكّان أو في عدد المباني، وتحديد معايير خاصة للحصول على تصاريح البناء في مثل هذه الأماكن.
- تقنين أرض بديلة لصاحب الملكية في الأرض أو لصاحب الحق في الأرض، والذي تضررت حقوقه جرّاء تنفيذ المخطط.
- عدد المباني المسوح ببنائها على مساحة معينة، عدد الشقق وعدد الغرف في المبنى.

مثلاً: تم الإعلان مؤخراً عن إيداع مخطّط تفصيلي رقم ع.ن/534 (تعديل على مخطّط ج/400) والمعنون بعنوان «مساحة عامة - وادي النسور - أم الفحم». يهدف هذا المخطّط التفصيلي إلى تغيير أهداف أراضٍ من أراضٍ زراعية إلى موقع بناء عام وطريق استكمال شارع رقم 3. وهنا نرى أن هدف هذا المخطّط التفصيلي هو تقسيم أراضٍ لمواقع بناء وتخصيص أراضٍ للطرقات.

إدراج صورة توضيحية

«نسخة من الإعلان باللغة العربية»

هل هناك أنواع أخرى من المخططات؟

تنص المواد 120 حتى 128 من قانون التخطيط على نوع آخر من المخططات، وهو «مخطط دمج وإعادة تقسيم الأرض»، والذي يعنى بترسيم حدود قطع الأرض المسجلة في سجل الأراضي (الطابو). وهو يعتبر بموجب القانون مساراً يسمح به بموجب مخطط محلي أو مخطط تفصيلي.

هل يجب أن تطابق الحدود المسجلة احتياجات التخطيط؟

ليس بالضرورة. نشهد في حياتنا اليومية تغيير استعمال الأرض من هدف إلى آخر، وفقاً للاحتياجات والتغير الزمني. فمثلاً، تحوّل أرض زراعية إلى حي سكني أو تتغير قطعة أرض معدة للبناء إلى موقع تجاري، وما إلى ذلك. في هذه الحالة، هناك حاجة إلى ملاءمة المخطط للاحتياجات أو للواقع التخطيطي، وذلك بواسطة مخطط الدمج والتقسيم الذي هدفه الانتقال من التقسيم السائد قبل التغيير وملاءمته مع الاحتياجات التخطيطية الحديثة، مع المحافظة على الحقوق في ملكية للأرض.

ما هي المراحل التي تنفذ عند تفعيل مخطط الدمج والتقسيم؟

هناك مرحلتان، وهما كما يلي:

- 1. توحيد كل القطع بقطعة أرض واحدة-** أي إذا كان هناك 20 قطعة كل واحدة منها تعود لملكية فرد آخر (لكل فرد دونم)، يتم توحيدها بحيث تصبح قطعة واحدة مساحتها 20 دونماً، لكل فرد من المالكين 20/1 من قطعة الأرض الكلية، وبهذا فتكون الملكية على القطعة الكلية مشتركة بين عدة أشخاص، وتكون حصتهم في الأرض وفقاً للملكية الأصلية ما قبل التقسيم.
- 2. التقسيم الجديد-** هنا يتلاءم التقسيم مع المخطط المراد تنفيذه في قطعة الأرض. فمثلاً: إذا كان هناك مخطط يُعنى بتحويل قطعة الأرض إلى حيّ سكني، فسيشمل المخطط منطقة مفتوحة للجمهور، الطرق وما إلى ذلك. لهذا، من الممكن أن لا يكون التقسيم مطابقاً لحقوق الملكية، حيث إذا كانت الملكية الأصلية هي 20/1، فبعد التقسيم ستقل هذه النسبة وفقاً للمخطط. يعلّل القانون ذلك بأن هناك تعويضاً لصاحب الأرض، حيث على الرغم من أن حصته في الأرض قلت، إلا أنّ قيمتها قد ازدادت.

هل يجب الحصول على موافقة كافة الأطراف أصحاب الأرض؟

يفرّق القانون بين حالتين، الضمّ والتقسيم بموافقة أصحاب الأرض، والضمّ والتقسيم من دون موافقة كافة أصحاب الأرض. في الحالة التي تنعدم فيها الموافقة، هناك جدول يعرف بـ«قائمة الموازنة» يُظهر حقوق الملكية القديمة وقيمتها مقابل حقوق الملكية الجديدة (بعد التقسيم) وقيمتها.

ما هي المعايير التي يجب الحفاظ عليها عند تنفيذ مخطط «دمج وإعادة تقسيم الأرض» في حال انعدام موافقة كافة الأطراف أصحاب الأرض؟

1. القسيمة الجديدة التي يتمّ تخصيصها تكون قريبة قدر الإمكان للمكان الأصلي الذي وجدت فيه قسيمة متلقّي التخصيص.
2. تكون القيمة النسبية للقسيمة الجديدة قياساً بقيمة القسائم الجديدة، قدر المستطاع، كقيمة القسيمة بحسب التخطيط السابق قياساً بقيمة القسائم في التخطيط السابق.
3. مع انعدام الإمكانية للحفاظ على المساواة النسبية، يتمّ إقرار دفعات موازنة عندما يكون متلقّي التخصيص الجديد الذي قيمة قسيمته عالية قياساً بالقسائم الجديدة، مقابل قيمته النسبية في المخطط السابق، يدفع دفعات موازنة للجنة المحلية. وتكون اللجنة المحلية، في موضوع دفعات الموازنة «وسيلة» فقط.

ما هي الحقوق التي يمنحها القانون لصاحب الأرض التي يراد بها تنفيذ مخطط «دمج وإعادة تقسيم الأرض»؟

أولاً: الحصول على حقلك بموجب معادلة الموازنة، وهي عملياً تكون ما بين أصحاب الأرض. أمّا مؤسّسة التخطيط فهي مسؤولة عن تمرير القيمة المالية من صاحب الأرض الذي تحسّنت قيمة أرضه إلى صاحب الأرض الذي انخفضت قيمة أرضه. يعترف القانون بحق إضافي، وهو طلب تعويضات من مؤسّسة التخطيط والبناء.

حول الفرق بين «مخصّصات الموازنة» والتعويضات علّلت القاضية شطرسبرغ كوهن، في قضية اللجنة المحلية للتخطيط ضد ساره فردلاندر، الأمر كما يلي:

«في بعض الأحيان تتشكّل وضعية ترتفع فيها قيمة الأرض النسبية (يلزم فيها صاحب الأرض بدفع مخصّصات الموازنة) بينما قيمتها الكلية

تنخفض. وفي أحيان أخرى، ترتفع قيمة الأرض الكلية بينما تنخفض قيمتها النسبية. في كلتا الحالتين، إذا انخفضت قيمة القسيمة الجديدة، عندها هناك إمكانية لتقديم دعوى لطلب تعويضات بموجب المادة 197 للقانون. تطرقت المحكمة العليا إلى هذه المسألة في قضية إيراني قائلة إن الهدف من معادلة المساواة النسبية أنت لتضمن أن يكون الضرر والفائدة التي تعود على كل أصحاب القسائم المشتركين في ملكية الأرض، متساويًا، قدر المستطاع. بهذه الطريقة يمكن ضمان العدل النسبي تجاه كافة الشركاء في ملكية الأرض. إن تجاهل تأثير تغيير استعمالات وتخصيص الأرض على القيمة النسبية للأرض تضعضع هذه المساواة».

لتفاصيل أوفى أنظر: ملف مدني رقم 2665/96، شركة الكهرباء ضد لجنة التخطيط المحلية (حيفا)؛ ملف مدني رقم 1818/93، اللجنة المحلية للتخطيط ضد ساره فردلاندر.

ثانيًا: التوجّه الى محكم موافق عليه: بموجب البند 122(4) لقانون التخطيط والبناء، 1965، مُنحت مؤسسة التخطيط المُحوّلة بالمصادقة على المخطّط صلاحية القرار ما إذا كان من الممكن، وبأيّ حجم، الحفاظ على النسبية في قيمة قطعة الأرض الجديدة التي خُصّصت، أو على قرب موقعها من القطعة السابقة، ولكن مؤسسة التخطيط مخولة بالحكم بأن القرار بشأن حقوق أصحاب قطع الأرض المشمولة في المخطّط الذي أُعدّ بموجب هذه العلامة، **يحوّل إلى محكم وافق عليه أصحاب الأرض واللجنة المحلية:** في حال لم يوافق أصحاب الأرض واللجنة المحلية على محكم متفق عليه، يعينه رئيس لجنة الاستئناف بالتشاور مع رئيس اللجنة اللوائية؛ المحكم الذي عُيّن، سواء أكان بالاتفاق أم لا، يحدّد أجره ومن هم ملزمون بدفعه؛ وهو يسوّغ قراره بخصوص الاستحقاق كما هو وارد في حال طلبت ذلك مؤسسة التخطيط أو أحد الأطراف؛ تسري على التحكيم أوامر قانون التحكيم، 1968، 10، بموجب أوامر هذا البند.

لغرض الحفاظ على حقوقك، من المهمّ جدًّا أن تدرس التخمين بواسطة مخمّن مختصّ.

من المُوَلِّ بالمصادقة على قائمة التوازن من قبل محكم بموجب قانون التخطيط والبناء؟

في قرار حكم استئناف مدني 97/5752 - فريدمان حخشوري شركة للهندسة والبناء م.ض. ضد دولة إسرائيل تقرّر أنه يجب المصادقة على قائمة التوازن من قبل محكم في محكمة ككل قرار يصدره محكم. في حال تم تعيين مخمّن تم تعيينه كمحكّك بموجب البند 122(4) من قانون التخطيط والبناء، وهو يقترح قائمة توازن، ويوجد طرف يطلب المصادقة على قرار التحكيم أو إلغاءه، يتوجّب عليه أن يستأنف إلى المحكمة المُوَلِّ، وهذا نابع من أوامر القسم الثاني في البند 122(4) من قانون التخطيط والذي قيل بموجبه إنّه «على المحكمّ تسري أوامر قانون التحكيم».

توضيح هام: بعد ايداع مخطّط لتقسيم جديد يجب تسجيل «ملاحظة تنويه»:

بموجب البند 123 من قانون التخطيط والبناء، حين يتم إيداع مخطط لتقسيم جديد يتوجّب على رئيس مؤسّسة التخطيط الذي أودع المخطّط أن يحول نسخة منها إلى مكتب تسجيل الأراضي ذي الصلة بالأمر، ويقوم مسجّل الأراضي بتسجيل ملاحظة بجانب كل قسيمة مسجلة يمكن أن تتضرّر من المخطّط. بعد ذلك، يجب القيام بالإجراءين التاليين، بموجب البند 125 من القانون:

(أ) يقوم رئيس اللجنة المحلية التي صودق على مخطّط التقسيم الجديد في منطقتها، خلال ثمانية أشهر من يوم بدء فترة التقسيم الجديد، بتقديم مخطّط لأغراض التسجيل إلى مدير قسم القياسات، بحيث يتلاءم مع مخطّط التقسيم الجديد الذي صُودق عليه؛ خلال شهرين من التاريخ الذي حُوّل فيه المخطّط إلى المدير، يصادق عليها كصالحة للتسجيل بموجب أمر القياسات وقانون الأراضي، 1969، إذا ما تبين أنّ المخطّط ملائم للتسجيل كما هو مذكور.

(ب) خلال ثمانية أشهر من اليوم الذي صودق فيه على مخطط كصالح للتسجيل بموجب البند الفرعي (أ)، يحوّل رئيس اللجنة المحلية إلى مكتب تسجيل الأراضي ذي الصلة نسخة بشأن المخطّط، وكذلك نسخة عن مخطّط التقسيم الجديد الذي صودق على مسوّدته، بعد توقيعه عليه، ويقوم مسجّل الأراضي بتسجيل التقسيم وفقاً للمخطّط خلال شهرين من اليوم الذي حُوّل إليه المخطّط والنسخة عن المخطّط كما هو مذكور.

هل يعتبر تخصيص الأراضي للمصلحة العامة ضمن مخطط لدمج وإعادة تقسيم الأرض، مصادرة؟

في قضية مدنية رقم 3273/04 قامت المحكمة المركزية في بئر السبع بالتأكيد على المبدأ القانوني بأن تخصيص أراضٍ للمصلحة العامة ضمن مخططات لدمج الأراضي وإعادة تقسيمها لا يعتبر مصادرة، خاصة إذا كان المخطط بموافقة مالكي الأراضي الواقعة ضمنه. المادة 121 لقانون التخطيط والبناء يسمح للسلطة المعنية باتباع هذه الطريقة لتخصيص الأراضي للمصلحة العامة.

أمثلة على المخططات القطرية

المخطط القطري (تاماً) 35:

يأتي مخطط تاماً 35 ليستبدل المخطط تاماً 31، وهو يتألف من ثلاثة أجزاء رئيسية، هي: (1) الأسس والتوجهات العامة، (2) الخرائط والتعليمات المتعلقة بها، (3) خطة التنمية والتطوير والوسائل المقترحة لتطبيقها.

يتوقع المخطط أن يصل تعداد سكان البلاد عام 2020 إلى 8.8 مليون مواطن منهم 2.2 مليون عربي (أي ما نسبته 25% من السكان). ولاستيعاب هذه الزيادة السكانية ستكون هناك حاجة لبناء حوالي 50 ألف وحدة سكنية جديدة كل عام، بالإضافة إلى بناء مصانع وورش ومرافق عامة وبنى تحتية. ويحدد المخطط أهم أهدافه بتقييد توسيع مسطحات البناء والتطوير، وبالحفاظ على المناطق المفتوحة وحماية الطبيعة، وانتهاج سياسة رصّ المدن وزيادة الكثافة السكانية في المناطق المأهولة وعدم إقامة بلدات جديدة.

كما ذكرنا، فإن مخطط تاماً 35 يحوي ثلاثة أجزاء. يأخذ الجزء الثاني منه - الخرائط والتعليمات - وضعية قانونية ملزمة حال إقراره في المجلس القطري للتنظيم والبناء، بينما تبقى التوجهات العامة وخطة التنمية والتطوير بمثابة توصيات غير ملزمة لمؤسسات التنظيم والحكومة. إنّ الجزء الأكبر من التقييدات ومعوقات التطوير على العرب تقع في الخرائط والتعليمات الملزمة.

يعتمد مخطط تاماً 35 على مبدأ التمايز العرقي الثقافي في الإسكان، والذي يتم تنفيذه وفقاً ل طرح مخطّطيه، بموجب مبدأ الشراكة. بهذا يستعمل المخطّط أساليب الدهاء والمكر ذاتها التي استعملتها مؤسسات الدولة وحكوماتها على مدى عصور، مفرغة بذلك المبدأ العرقي الثقافي من أي مضمون، بأن يواصل العرب حياتهم من

دون أي مظهر حقيقي من مظاهر الثروة الحضارية والثقافية على رأسها الجامعات ومعاهد الدراسات والأبحاث وغيرها.

أهم البنود التي يشملها مخطط تاما 35 والتي تميّز سلباً ضد المواطن العربي في المساواة، والخدمات التي تقدّم له من قبل الدولة ومؤسساتها، هي أن هذا المخطط جاء ليؤكد مرة أخرى أن سياسات الدولة الرسمية وغير الرسمية في تمييزها بحقّ المواطن العربي تنفّذ، أيضاً، بواسطة مخطّطات التخطيط والبناء، نذكر منها ما يلي:

1. بموجب البند 10.4 لتعليمات مخطّط تاما 35، فإنّه لن تتم إقامة بلدات جديدة في البلاد، باستثناء منطقة النقب حيث تخطّط لإقامة 3-4 قرى عربية تمهيداً لهدم حوالي 50 قرية عربية غير معترف بها ونقل سكانها. تخطّط الدولة أيضاً لإقامة 6-7 مستوطنات يهودية في المنطقة ذاتها، ولا يأتي المخطط بأي جديد حول القرى والتجمعات العربية غير المعترف بها في منطقة الجليل.
2. بموجب الفصل 8 لتعليمات مخطّط تاما 35، فسوف يتم فرض قيود صارمة على توسيع مسطحات البناء، ما يمس باحتياجات المواطنين العرب، حيث نرى أن هذه المناطق السكنية العربية هي في أمس الحاجة إلى توسيع مسطحاتها. وبالتالي فرض أنماط البناء المكثّف فيها لإظهار عدم حاجتها إلى مسطحات بناء أكثر اتساعاً. فمثلاً، تفوق الكثافة السكانية في قرية "جسر الزرقاء" التي يبلغ تعداد سكانها حوالي عشرة آلاف نسمة، الكثافة في مدينة تل-أبيب أكبر مدن البلاد وأكثرها اكتظاظاً.
3. بموجب الفصل 5 (مقارنة مع البند 9.2) لتعليمات مخطّط تاما 35، فإنه سوف يتم تغيير وضع غالبية البلدات العربية (بمعايير التخطيط والبناء فقط) من قرى إلى مدن، مقابل الاهتمام الشديد بالمحافظة على الطابع القروي للمستوطنات اليهودية كما يتبيّن لنا من تعليمات البند 9.2.
4. سياسة تحريج الأراضي المتأخمة للبلدات العربيّة: والتي أنتهجت من قبل الكيرن كيميتم وسلطة حماية الطبيعة بهدف السيطرة على الأرض وتقييد حركة المواطنين العرب. أدّت هذه السياسة إلى نسج مناطق سمّيت وعرّفت بمناطق محمية طبيعية بمحاذاة البلدان العربية، ما يحدّ من توسيع مناطق نفوذها وتطوّرها. جاء مخطّط تاما 35 ليعرّز من هذه السياسة، ويشرّع

المخطط الوسائل القانونية المتاحة لمنظمات حماية البيئة والتي تستعمل بهدف عرقلة مسطحات البناء وتوسيع مناطق النفوذ. (التعليمات، البند 9.3.1 ج) للوقوف عن كثب على أمثلة تدلّ على استعمال هذه الادعاءات للحدّ من مطالب البلدان العربية بتوسيع مناطق نفوذها أنظر/ي فصل "تغيير مناطق النفوذ".

5. بموجب تعليمات الفصل 5 يحدّد المخطط وجوب تغيير وضع غالبية البلديات العربية من قرى إلى مدن وذلك بموجب معايير التخطيط والبناء فقط، مقابل التركيز على ضرورة المحافظة على الطابع القروي للمستوطنات اليهودية وذلك بموجب تعليمات المادة 9.2. لهذه التعليمات إسقاطات جمّة منها يظهر التناقض ما بين التعريف أو التصنيف التخطيطي وما بين الواقع المعيشي، ما يحدّد من الرؤيا التخطيطية للبلدة، ويضعاف الكثافة السكانية للدونم، وبالتالي فرض أنماط البناء المكثّف في البلديات العربية مقابل تخفيض الكثافة السكانية في البلديات اليهودية أكثر فأكثر وتوسيع مسطحات نفوذها من جهة أخرى.

6. إنّ الحصول على أي تسهيل بموجب تاما 35، منوط بمصادقة من قبل المجلس القطري للتخطيط والبناء. تنصّ المادة 18.4 للتعليمات على ما يلي:

المجلس القطري مخوّل بأن يأمر بتعديل ملاحق المخطط، في حال توفّرت الشروط التالية:

- أ. اقتنع المجلس القطري بأثّه لا يوجد في هذا ما من شأنه المسّ بأهداف المخطط.
- ب. مرّت 4 سنوات منذ تاريخ المصادقة على المخطط أو منذ موعد القرار الأخير بالتعديل، وفقاً للأمر.
- ج. مكّن المجلس القطريّ اللجان اللوائية ذات الصلة بإبداء ملاحظاتها قبل اتخاذ القرار.
- د. يتخذ القرار كما ذكر من خلال نظرة عامة وبالاستناد إلى التبليغ الدوري.

لا يمكننا الحديث عن تاما 35 الذي يُعتبر مخططاً شمولياً يوجّه تطوّر البلاد حتى

انتهاء العقدين الأولين من الألفية الثالثة- أي حتى العام 2020، من دون أن نقف على معالجته لمسلسل هدم البيوت الذي تقوده مؤسسات التنظيم والبناء. إلا أنّ هذا المخطط الذي سرعان ما يتحدث عن بناء عشرات آلاف المساكن الجديدة كل عام، لا يطرح حلاً لحل مشكلة ما يزيد عن عشرة آلاف بيت عربي مهدّد بالهدم، معزّزاً بذلك سياسة الدولة في ممارسة التمييز ضد العرب في البلاد.

ليس هذا فحسب، بل إن مخطط تاما 35 يكرّس الوضع القائم المميّز بين البلدات العربية واليهودية، فيما يتعلق بإقامة مناطق صناعية وتجارية وفعاليات اقتصادية. جاء مخطط تاما 35 ليسهل إقامة مناطق صناعية وتجارية إذا كانت استمراراً وتوسيعاً لمناطق صناعية وتجارية قائمة، وبذلك يستثني احتياجات البلدات العربية لمناطق صناعية غير موجودة أصلاً ولمساحات أراضٍ كافية لاستيعاب مثل هذه المناطق الصناعية، ما يعزز حالة الفقر والبطالة في المجتمع العربي في البلاد.

تعزيزاً لسياسة سيطرة المجالس الإقليمية (اليهودية) على البلدات العربية من جهة، والحدّ من توسيع مسطحات البلدات العربية، لا يتطرّق المخطط إلى إعطاء السلطات المحلية أي حقّ في المشاركة في اتخاذ القرارات بشأن قضايا التنظيم والبناء التي تخصّها، تاركاً كامل الصلاحيات بيد السلطة المركزية، ما يتناقض مع السياسة العامة لزيادة استقلالية الحكم المحلي.

جاء هذا المخطط الذي قامت الحكومة بالتصديق عليه في أواخر عام 2005 ليؤكّد، مرة تلو الأخرى، التفاف القائمين على تنفيذ قانون التخطيط والبناء، سواء أكانوا مخططين، أو الوكالة اليهودية، أو الكيرن كيمت، أو دائرة أراضي إسرائيل، أو مؤسسات التخطيط والبناء بهرمها الثلاثي، أو العاملين ضمن نطاق "الإجماع القومي" واللوبي اليهودي بما يتوافق مع سياسة الدولة اليهودية بحكومتها ووزاراتها، مشرّعها ومحاكمها حتى يومنا هذا.

قائمة بالبلدات العربية ومرحلة تخطيطها

خلال إعدادنا لهذا الدليل، وبعد مرور عام كامل على المخططات التي قامت وزارة الداخلية بنشرها في موقعها والمذكورة أعلاه، قمنا بفحص ما إذا تطوّر في هذا السياق في ظلّ الالتزامات الرسمية لمؤسسات التخطيط والبناء التي - كما ادعت - وضعت خطة لتطوير التخطيط والبناء في البلدات العربية، ووجدنا أنه على الرغم من ذلك، إلا أن التغيير الفعلي في هذا المجال ما زال بعيداً عن مجتمعنا، وحتى في حال وجدت تغييرات في هذه البلدة أو تلك، إلا أنها تغييرات شكلية، وفي بعض الأحيان لم تتمّ بالتشاور مع السكان، ومع المهنيين في المجتمع العربي، كما سنبين لاحقاً. للاطلاع على الوضع التخطيطي للبلدات العربية حتى شهر 3.2007 (وفقاً للمخططات كما أعلنت عنها وزارة الداخلية)، نقدم الجدولين التاليين:

مخطط هيكل	مخطط شمولي		
	مخطط شمولي نهائي من دون مخطط هيكل	مخطط شمولي أولي ما قبل المخطط الهيكل	
أبو قرينات بئر هداج مكحول- دريجات قصر السر طرابين الصانع المزرعة رمة الهيب عين رافة- عين نقوبا	كفر كنا المشهد نحف نين سخنين عيلوط عين ماهر عرابة الفريديس الرامة الرينة	منشية زبدة الناعورة سولم سلامة العزير عرب العرامشة صندلة رمانة رمة الهيب شبلي أم الغنم شعب طمرة يافة الناصرة معاوية برطعة عين السهلة إكسال دبورية الدحي ام القطوف الجش فسوسة يانوخ- جت بسمة طبعون	إبطن البعينة النجيدات بئر المكسور البعنة دير الأسد دير حنا وادي الحمام الزرزير طوبا الزنجرية كابول كوكب كعبية- طباش ميسر مجد الكروم المقبيلة البيضاة مشيرفة مصمص سالم يمّه مرجه بئر السكة إبثان
المجموع 8	المجموع 60		
مجموع المخططات المصدّق عليها 68			

قائمة بالمخططات التي لم يتم التصديق عليها بعد في البلديات العربية
(قيد الإعداد):

مخطط شمولي		مخطط هيكل
مرحلة الإعداد	مرحلة المسار القانوني	
أم الفحم وادي عارة (مناطقي) كفريرا باقة- جت	إبطن البعينة النجيدات بئر المكسور دير حنا وادي الحمام الزرزير طوبا الزنجرية الطيبة (طيبة المرج) كابول كوكب كعبية ميسر المقيلة البياضة مشيرفة مصمص سالم منشية زبدة الناعورة سولم سلامة عوزير السيد أبو كف (ام ابطن)	عرب العرامشة رمانة شبلي أم الغنم جلجولية شعب طمرة يافة الناصرة معاوية برطعة عين السهلة اكسال ديورية الدحي أم القطوف الجش الطيبة دالية الكرمل الناصره رھط طمرة الزعبية صندلة قلنسوة الأطرش
المجموع 4	المجموع 9	المجموع 47
مجموع المخططات في مرحلة الإعداد 60		

للاطلاع على الوضع التخطيطي للبلدات العربية حتى شهر 3.2008، نقدّم

الجدولين التاليين:

(وفقاً للمخططات كما أعلنتها وزارة الداخلية)

مخطط هيكلية	مخطط شمولي		
	مخطط شمولي نهائي من دون مخطط هيكلية	مخطط شمولي أولي ما قبل المخطط الهيكلية	
أبو قرينات بئر هداج مكحول- دريجات قصر السر طرايين الصانع المزرعة رمة الهيب عين رافة- عين نقوبا رھط	كفر كنا المشهد نحف نين سخنين عيلوط عين ماهرل عرابة الفريديس الرامة الرينة البعنة دير الأسد مجد الكروم سلامة	منشية زبدة الناعورة سولم العزير عرب العرامشة صندلة رمانة رمة الهيب شبلية أم الغنم شعب طمرة يافاة الناصرة معاوية برطعة عين السهلة إكسال دبورية الدحي أم القطوف الجش فسوطة يانوخ- جت بسمة طبعون الطيبة (الجليل) ظمره الزعبية	إبطن البعينة النجيدات بئر المكسور دير حنا وادي الحمام الزرزير طوبا الزنجرية كابول كوكب كعبية- طباش ميسر المقبيلة البيضاة مشيرفة مصمص سالم يمه مرجه بئر السكة إبثان
المجموع 9	المجموع 60		
مجموع المخططات المصدّق عليها 68			

من هنا نرى أنّه خلال عام تمّت إضافة بلديتين عربيتين فقط لقائمة البلدات قيد إعداد مخطط شمولي أولي ما قبل المخطط الهيكلية، وهما الطيبة (الجليل) وطمرة الزعبية. بينما كل من البلدات؛ البعنة، دير الأسد، مجد الكروم، سلامة انتقلت من مرحلة التخطيط لإعداد مخطط شمولي أولي ما قبل المخطط الهيكلية إلى مرحلة

إعداد المخطط الشمولي النهائي من دون مخطط هيكل. أمّا بالنسبة للمخطط الهيكلي فقد تمّت إضافة مدينة رهط، وذلك من دون أن يلاحظ أيّ تقدّم في سائر البلديات المدرجة في هذه المرحلة من التخطيط. وبذلك، فإنّ مجمل البلديات العربية الموجودة في مرحلة التخطيط الشمولي بقيت 60 بلدة، بينما طرأ ازدياد واحد فقط على المخططات الهيكلية للبلديات العربية، كما رأينا في الجدول التوضيحيّ أعلاه، ليكون مجمل المخططات المصدّق عليه هو 69.

قائمة بالمخططات التي لم يتمّ التصديق عليها بعد في البلديات العربية (قيد الإعداد):

مخطّط شمولي		مخطّط هيكل
أم الفحم وادي عارة (مناطق) باقة- جت	مرحلة الإعداد	مرحلة المسار القانوني
	فسوطة	ابطن
	يانوح- جت	البعينة النجيدات
	الطيرة	بئر المكسور
	يما	دير حنا
	مرجه	وادي الحمام
	بئر السكة	الزرزير
	ايشان	طوبا الزنجرية
	كفر برا	الطيبة (طيبة المرج)
		كابول
		كوكب
		كعبية
		ميسر
		المقبيلة
		البياضة
		مشيرفة
		مصمص
		سالم
		منشية زبدة
		الناعورة
		سولم
		سلامة
		عوزير
		السيد
		ابو كف (ام ابطن)
المجموع 3	المجموع 8	المجموع 46
مجموع المخططات في مرحلة الإعداد 57		

وفقاً للمعطيات أعلاه، نرى أنه فيما يتعلّق بالتقدّم من المخطّط الشمولي إلى المخطّط الهيكلي، هناك قرية **كفربرا فقط** التي انتقلت إلى **مرحلة إعداد المخطّط الهيكلي**، وفيما يتعلّق بالانتقال إلى **مرحلة المسار القانوني**، فكان هذا من نصيب **بسمة طبعون فقط**، وبهذا فإنّ **المجموع الكلي للمخطّطات في مرحلة الإعداد أصبح 57 بدلاً من 60**، وبهذا نرى أنّ **التخطيط للبلدات العربيّة هو عمليّة بطيئة جداً**.

هل كلّ مخطّط تقوم مؤسّسات التخطيط والبناء بإعداده يطابق، بالضرورة، احتياجات السكّان؟

ليس بالضرورة. مثلاً: قامت مؤسّسات التخطيط والبناء مؤخّراً بتبني مخطّط لقرية **كفربرا** حيث انتقلت إلى **مرحلة إعداد المخطّط الهيكلي**. قامت الوزارة بالتباهي بهذا المخطّط معلنة بذلك عن المخطّط الهيكلي لكفربرا حتى عام 2020، وبموجبه تم تبني سياسة «التخطيط والتطوير» وإيجاد فرص لتحسين هيئته وتدعيم سكانه، وهو يشمل إضافة مسطحات للسكن غربي البلدة، تخصيص مساحات مفتوحة وأراضٍ للاحتياجات العامة. كذلك، أعلنت الوزارة عن تخصيص أراضٍ لمنطقة تشغيل. مؤخّراً، قام المركز العربي للتخطيط البديل بالكشف عن نيّة لجنة التخطيط تحويل 300 دونم من أراضي كفربرا إلى **أحراش**، بناء على قرار قامت باتخاذها بتاريخ 11.2.2008 لإيداع خريطة مفصّلة م.ح. 230/ والتي «تملي بتحويل غاية استعمال العديد من الأراضي الموجودة في مسطّح نفوذ كفربرا لمناطق أحراش، الأمر الذي سيشكّل عائقاً جدياً أمام توسّع وتطوّر القرية». ننوّه هنا إلى أنّ المخطّط يشمل **أراضي زراعية بملكيّة خاصة لأهالي القرية**، حيث ينصّ المخطّط على **مصادرة** حقّ أصحاب هذه الأراضي في استعمالها على الرّغم من إبقائها مسجّلة باسمهم في الفترة الحالية، حتى المصادرة الكاملة في المستقبل.

عملية البحث والتصديق على الخارطة

تقسم عملية التخطيط إلى عدّة مراحل:

1. المرحلة الأولى: المبادرة إلى المخطّط وإعداد اقتراح للمخطّط: يستطيع كل فرد

وكل مؤسسة أن تعدّ وتبادر إلى مخطّط، بحيث يكون المخطّط في هذه المرحلة بأكمله بيد المُبادر. يحق للمبادر اشراك الجمهور في التخطيط، ولكنه ليس ملزماً بفعل ذلك. على سبيل المثال: تنصّ المادة 77 من قانون التخطيط والبناء على حقّ مُعدّ المخطّط في التوجّه إلى مؤسسة التخطيط والبناء، المسؤولة عن إيداع المخطّط، ليطلبها بالإعلان عن البدء في تحضير المخطّط. هذا الحقّ في النشر مشروط بتصديق مؤسسة التخطيط والبناء وفقاً لاعتباراتها. من المهمّ أن نتوقّف عند هذه المادة في ظلّ تقدّم المبادئ القانونية التي تسعى جاهدةً للوصول إلى حدّ أعلى من الشفافية بين المواطنين والدولة بمختلف مؤسساتها، إلا أنّ هذه المادة لا تتوافق بشكل جذريّ مع هذه المبادئ، وهي تعتبر منقّذاً وخديعة قانونية يمكن استعمالها من أجل تمرير مخطّطات ذات أهداف سياسية وإستراتيجية تتلاءم مع سياسة الحكومة.

مع نشر الإعلان، يحقّ لمؤسسة التخطيط والبناء أن تحدّد شروطاً يتمّ بموجبها إصدار ترخيص بناء، تراخيص لاستعمال الأرض، رسم تخطيطي لقطعة الأرض الموجودة في حدود المخطّط المقترح. وذلك كي يتمّ إيداع المخطّط، رفضه، أو حتى تعديل أو تغيير الشروط أو المدة الزمنية بحيث لا تتعدى ثلاث سنوات (إلا إذا تمّ تعديل ذلك). يحقّ لكل من يرى نفسه متضرراً من هذا القرار أن يقدم اعتراضاً.

2. المرحلة الثانية: تقديم المخطّط لمؤسسة التخطيط: عملية تقديم المخطّط

لمؤسسة التخطيط هي عملية رسميه، ولكنها عمليه ذات أهمية كبرى، فمنذ تلك اللحظة، تتحوّل المسؤولية على المخطّط إلى مؤسسة التخطيط المختصة. ومنذ تلك اللحظة تنطبق على المخطّط أوامر ملزمة في كل ما يتعلق بفحص

المخطط، جلبه للبحث على جدول الأعمال. يحقّ لمؤسسة التخطيط والبناء، في هذه المرحلة وحتى موعد التصديق على المخطط، أن تحظر منح أي ترخيص للبناء أو لاستعمال أرض تقع في منطقة نفوذ المخطط، أو تحديد شروط لإصدار ترخيص. يحق لمن يرى نفسه متضرراً من قرار لجنة التخطيط تقديم اعتراض إلى لجنة الاعتراضات (الاعتراض على قرار لجنة التخطيط المحلية يقدم إلى لجنة الاعتراضات؛ الاعتراض على قرار لجنة التخطيط اللوائية يقدم إلى المجلس القطري للتخطيط والبناء).

يلزم قانون التخطيط والبناء مؤسسة التخطيط بإرسال نسخة من المخطط إلى وزير الداخلية بشكل فوري بعد أن قامت بإتخاذ قرار إيداع المخطط. يحق لوزير الداخلية إصدار قرار، خلال 60 يوماً، مفاده أن المخطط بحاجة إلى تصديق منه.

يجدر التوضيح أنه على أثر التعديل رقم 43 من قانون التخطيط والبناء للعام 1995، والذي نُظر إليه كثورة ساهمت كثيراً في ازدياد قوّة لجان التخطيط والبناء المحلية، وبطبيعة الحال زادت من تأثير السلطات المحلية... وهكذا سرّعت من ملموسية التخطيط... فإن التعديل رقم 43 بنّى بعهد التوزيع في التخطيط... فسيطرة السلطات المحلية على لجان التخطيط والبناء المحلية تمنحها قدرة على رفض مخططات لاعتبارات متعلّقة بضريبة الأرئونا إلخ...». الامتحان هو كيفة تحقيق التوازن اللائق بين تخفيف العبء على اللجان اللوائية وبين مخاوف من عائق التسييس في اعتبارات اللجان المحلية. مثلاً، عبّر القاضي أ. روبنشتاين عن مخاوف بهذه الروح في التماس 04/10104، سلام الآن ضد روت يوسف (صدر عن المحكمة العليا بتاريخ 14.5.06) من خلال إشارته إلى أنه «لا يمكنه إلا أن يعبّر عن مخاوف في هذا المجال، وهي نابعة من التركيبة السياسية للجان المحلية، ومن الخشية من الضغوط في هذا السياق (يُنظر سلطة الاستئناف الجنائية 05/1993 عبد القادر ضد دولة اسرائيل (لم ينشر بعد)). عملياً، تمّ استعمال هذا التعديل لوضع عوائق أمام المصادقة على خارطة هيكلية في البلدات العربية، وتحديد الصلاحيات بين لجان التخطيط. وتشدّد هذه الإشكالية حدّة لدى السكّان العرب نظراً إلى أنه لا توجد في معظم البلدات العربية خرائط هيكلية مصدّقة عليها، وفي حال توفّرت فهي غير ملائمة لرغبة السكّان ولنمط حياتهم وثقافتهم.

3. المرحلة الثالثة: فحص المخطط على أيدي مختصين من قبل مؤسّسة التخطيط: تهدف هذه المرحلة إلى التأكد فيما إذا كانت الخريطة جاهزة للبحث عندما توضع على طاولة اللجنة المختصة. حيث يتم فحص الخارطة من الناحية المهنية، يفحص الطاقم فيما إذا أرفقت كل الملفات اللازمة بموجب القانون. كذلك، يقوم الطاقم بإعطاء قائمة بملاحظات مسبقة، وذلك لكي يجعل عملية البحث، فيما بعد، أسهل وأنجح.

4. المرحلة الرابعة: البحث في الخارطة، واتخاذ القرار بإيداعها: تقوم مؤسّسة التخطيط ببحث الخريطة مرتين. المرة الأولى قبل الإيداع، والثانية بعد الإيداع وفقاً للاعتراضات التي تقدّم. لأول وهلة، يبدو أن المرة الأولى هي الأقل أهمية، لكن في الواقع فإنّ المرحلة الأولى هي ذات أهمية بالغة، لأنه حينها تقوم مؤسّسة التخطيط بإتخاذ قرار فيما إذا كانت الخريطة تستحق الإيداع أم لا، وتقرر أيضا فيما إذا كانت الخريطة مقبولة عليها من الناحية المبدئية. أضف إلى ذلك، كلما طال البحث في الخريطة، تستصعب مؤسّسة التخطيط تغيير مواقفها الأساسية فيما بعد. الفرق بين البحث الأوّل والثاني هو أن الأول يكون بين المبادر إلى الخريطة وبين مؤسّسة التخطيط، أما البحث الثاني فيكون بين مؤسّسة التخطيط، المبادر للمخطط وكذلك مقدّم الاعتراضات والجمهور. من الجدير بالذكر أنّ قرار إيداع المخطّط هو ليس إيداعاً، وأحيانا تمرّ فترة طويلة جداً بين قرار الإيداع والإيداع الفعليّ.

5. المرحلة الخامسة: إيداع الخريطة لاطلاع الجمهور وإعطاء فرصة لتقديم الاعتراضات: «إيداع الخريطة» يعني أن ملفّات الخريطة استودعت في مكاتب التخطيط وهي مفتوحة لاطلاع الجمهور. إنّ فترة الإيداع هي الفترة المحدّدة التي يمكن من خلالها تقديم الاعتراضات على الخريطة. إنّ القانون يُلزم بإعلان خبر الإيداع في كل من: الصحف، لائحات الإعلان في الأماكن ذات الشأن، "حقيبة الإعلانات الرسمية للدولة" ومكاتب اللجان المحلية للتخطيط والبناء.

فترة تقديم الاعتراضات محدودة لمدة شهرين من يوم الإعلان الأخير من بين الإعلانات في الصحف المختلفة.

في فترة الإيداع يكون المخطط برمته، مع كامل الملفات المرفقة به، مفتوحاً لاطلاع الجمهور، في مكاتب لجان التخطيط والبناء المحلية واللوائية.

6. المرحلة السادسة: البحث في الاعتراضات والقرار في التصديق على الخريطة:

إذا لم يتم تقديم اعتراضات بتأماً، فبصورة أوتوماتيكية يتمّ التصديق على المخطط. إذا تم تقديم اعتراضات على الخريطة تقوم المؤسسة باستدعاء المعارض للمثول أمامها. بعد البحث والاستماع للاعتراضات يقرّر فيما إذا يمكن التصديق على المخطط أو أنه سيتمّ تعديله وفقاً للاعتراضات.

.7. المرحلة السابعة: اعتراض لمؤسسة تخطيط عليا على قرار اللجنة الدنيا:

قانون التخطيط والبناء يعطي فرصة إضافية لتقديم التماس على عدم قبول الاعتراض الأول في اللجنة المحلية أو اللوائية. هنالك نوعان من الالتماسات، **الأول**، التماس غير مشروط بطلب إذن مسبق لتقديمه، فهو حق قانوني وشعري، وهذا النوع يكون على قرارات **اللجنة المحلية للتخطيط والبناء**. والثاني، هو التماس مشروط بطلب إذن مسبق لتقديمه من اللجنة اللوائية، وهذا النوع يكون على قرارات **اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء**، (هذا النوع لا يكون مشروطاً بطلب إذن، إذا قُدّم على يد ثلاثة أعضاء اللجنة اللوائية أو على يد سلطة محلية). يذكر أنه، يمكن تقديم التماس ثالث، ولكن هذا مشروط بإذن مسبق من رئيس لجنة الاعتراضات اللوائية.

.8. المرحلة الثامنة: تصديق وزير الداخلية: بعد أن تصدّق اللجنة المختصة على

الخريطة يتم نقلها إلى وزير الداخلية لكي يصدّق عليها، إذا أمر بذلك كما ذكرنا أنفاً، فهو يتمتع بحق النقض في عدم التصديق، خلال فترة 30 يوماً.

.9. المرحلة التاسعة: إعلان أمر التصديق وسريان مفعول الخريطة: طريقة الإعلان

مماثلة لتلك التي ذكرناها عند الإيداع. موعد الإعلان عن التصديق له أهمية في أمرين، أولاً، يقرّر بداية سريان مفعول المخطط، وهو بعد 15 يوماً من الإعلان الأخير في الصحف أو في سجل الإعلانات الرسمي للدولة. ثانياً، له تأثير على الموعد لتقديم طلب تعويضات. ننوه إلى أن القانون لا يُلزم بنشر مستندات المخطط والتعليمات المدرجة فيه في سجل الإعلانات الرسمي للدولة.

من المهم جداً أن نتزوّد بالمعلومات حول مخططات التخطيط والبناء من حولنا، للوقوف عن كثب على هذه المخططات، حيثياتها، أبعادها التخطيطية، المحلية والسياسية وإسقاطاتها على حقوقنا ومستوى معيشتنا. في ظلّ تهميش المواطن ومحاولة إبعاده عن دائرة اتخاذ القرار، تتطلب منك متابعة القرارات، طلب المعلومات والسعي لتحصيلها، والقيام بخطوات فعلية في أحيان أخرى كالمبادرة والمطالبة بتخطيط مخططات أو تقديم الاعتراضات، وكل ذلك من أجل تحصيل حقوقك ومنع المساس بالحق في الملكية والحق في مستوى معيشي ملائم. ومن هنا، من المهم لنا أيضاً أن نعلم من أين لنا أن نستقي المعلومات.

من أين نستقي المعلومات حول التخطيط والبناء؟

1. معلومات من اللجنة المحلية للتخطيط والبناء: وهي العنوان الرئيسي لطلب معلومات كهذه.
2. هل يمكن طلب المعلومات خطياً؟ نعم. لجنة التخطيط ملزمة بتزويد معلومات خطية. يذكر أن المعلومات الخطية مهمة جداً للتأكد من دقة المعلومات وكونها معلومات موثقة. من المهم، أيضاً، أن ندقق عند صياغتنا لطلب المعلومات، وذلك لكي نحصل على معلومات حسب هدفنا الذي نحن بصدده ومن أجله أردنا التوجه للحصول على المعلومات.
3. هل تقدّم المعلومات مجاناً؟ **حق التمعن** مجانيّ ويجري في المكان الذي تم فيه إيداع المخطّط. لكن إذا طلبنا موادّ خطية كثيرة فيجب دفع تكلفة ذلك. هناك مسار إضافي لتلقي المعلومات، خلافاً لقراءة معلومات أو مخطّط وهو **تلقّي معلومات**؛ وتوجد في هذا الشأن أوامر خاصة منصوص عليها في أنظمة التخطيط (تحويل معلومات)، 1989، وبموجبها يكون تلقي المعلومات منوطاً بدفع رسوم محددة في الأنظمة وهي تُدفع للجنة المحلية عند تحويل المعلومات. لكن، بالنسبة لمعلومات مطلوبة في منطقة تخطيط لوائي بموجب البند 12(أ) من القانون، فإنّ الرسوم المذكورة تُدفع للجنة اللوائية.

ونشدد ثانية على أنه ليس من شأن هذه الأوامر أن تنتقص من الإعفاء من الرسوم مقابل قراءة المخطط بموجب البند 96 من القانون.

4. ما هي المعلومات التي يمكن طلبها؟ يحق لكل صاحب شأن في أرض معيّنة، أن يقدم طلباً للجنة التخطيط والبناء المحلية، للحصول على معلومات بخصوص المخططات التي لها علاقة بأرضه، سواء كانت هذه المخططات سارية المفعول أو تمّ إيداعها، أو تم الإعلان عن إعداد مخطط بشأنها، وغير ذلك. يجب على لجنة التخطيط والبناء منح رد خلال 30 يوماً.

هل اللجنة المحلية مسؤولة عن المعلومات التي تعطيها؟

نعم، خاصة عندما يعتمد عليها المواطن ويسير بموجبها.

كيف تتم عملية تحويل المعلومات؟

توجد أنظمة خاصة ومحددة تنظم تحويل المعلومات بموجب قانون التخطيط والبناء وهي تسمى "أنظمة التخطيط والبناء (تحويل معلومات) 1989". وضعت هذه الأنظمة بحكم الصلاحية المعطاة لوزير الداخلية لوضع أنظمة في مجالات متنوعة مفصلة في البند 265 من القانون، وهي تشمل، أيضاً، وضع أنظمة في موضوع تحويل المعلومات. من المهم إدراك أنه بموجب الأنظمة تُمنح الحقوق المفصلة كما يلي:

1. ماهية المعلومات المطلوبة:

(أ) حول أرض في منطقة التخطيط التابعة للجنة المحلية يمكن طلب معلومات بشأن:

(1) مساحة الأرض غير المخصصة لأغراض عامة، عن طريق مصادرة أو طريق أخرى، بموجب كل مخطط، وذلك دقة الوثائق الموجودة في مكتب اللجنة المحلية؛

(2) غرض الأرض واستعمالاتها المسموح بها بموجب كل مخطط، بما في ذلك جميع تلك البدائل والاستعمالات؛

(3) حقوق البناء بموجب كل مخطط، بما في ذلك جميع البدائل التي في المخطط؛

(4) تقييدات على استعمال الأرض نابعة من أوامر المخطط بشأن مسارات طيران فيها

أو بشأن منع مكاره الضجيج أو المكاره البيئية الأخرى؛

(ب) بخصوص هذا النظام، «مخطط» - بما في ذلك مخطط تم إيداعه.
(ج) كما سبق أن أوضحنا، يجب التمييز بين الحق في القراءة وبين الحق في تلقي معلومات؛ لذلك، لا يشمل هذا النظام ما من شأنه الانتقاص من واجب اللجنة المحلية بتحويل معلومات إضافية بموجب البند 119أ من القانون والذي يعترف بالحق في القراءة.

2. وصف الأرض موضوع المعلومات: تميّز الأنظمة بين وضع الحقوق على الأرض ومراحل تسجيلها المختلفة، وهو أمر ذو تأثير وإسقاط على وصف الأرض موضوع المعلومات المطلوبة من اللجنة كالتالي:

أ. في حال كانت الأرض التي طُلبت المعلومات حولها مسجلة في سجلات الأراضي -
* بعد تنظيم الحقوق على الأرض، توصف برقم القسيمة ورقم الحوض اللذين سُجّلت بموجبهما.

* ولكن إذا لم يتمّ فيها بعد تنظيم للحقوق على الأرض، توصف برقم وحدة التسجيل التي سُجّلت بموجبهما، بطريقة تمكّن من تمييزها؛

ب. في حال لم تكن الأرض مسجلة في سجل الأراضي -
توصّف بموجب وحدة تسجيلها في السجلات المُدارة بموجب قانون ضريبة الأملاك وصندوق التعويضات، 1961، وبغياب تسجيل كهذا - كقطعة متواصلة بملكية واحدة، عبر وصف حدودها أو بطريقة تمكّن من تمييزها؛

ج. في حال كانت الأرض موصوفة في حوض ضمن مخطط هيكلية محليّ، في مخطط مفصل أو في مسوّد تقسيم الأرض أو توحيدها، يحقّ لطالب المعلومات وصفها، حسب خياره، كذلك بموجب وصفها في مخطط أو مسوّد كما هو مذكور، بدلاً من وصفها كما ورد أعلاه، سواء صودق على المخطط أم تمّ إيداعه، فقط.

د. في حال كان اسم الشارع ورقم البيت الذي تقع فيه الأرض معروفين، يتمّ وضع تفاصيلهما في الطلب، أيضاً.

ننوه انه بتاريخ 9.10.07 تمّت المصادقة على تعديلات لقانون التخطيط والبناء، حيث يعرّف بشكل تفصيلي حق معاينة مستندات مؤسسة التخطيط والبناء وواجب تسجيل بروتوكولات للجلسات ونشرها. لأهمية الموضوع ننصحك بالنظر الى تعديل رقم 80 لقانون التخطيط والبناء(عام 2007).

هل هناك مصادر معلومات أخرى؟

نعم. وزارة الداخلية، دائرة أراضي إسرائيل، إعلانات الصحف، لوائح الإعلانات في القرى والمدن، مكاتب السلطة المحلية، سجل الإعلانات الرسمي للدولة.

إعلانات بخصوص التخطيط والبناء:

ما هي المواضيع التي يجب الإعلان عنها؟

- إعلان عن تحضير مخطط؛ يمنح القانون صاحب الحق في إعداد مخطط إمكانية التوجه إلى مؤسسة التخطيط والبناء المسؤولة عن إيداع المخطط، لطلب الإعلان عن البدء في إعداد المخطط. يشمل الإعلان حدود المخطط والتعديلات المقترحة بموجب المخطط. تكاليف النشر تلقى على عاتق مقدم الطلب. يحقّ لمؤسسة التخطيط والبناء أيضاً نشر إعلان بمبادرة منها.
- إعلان عن إيداع مخطط؛ يشمل رقم الحوض والقسيمة، اسم الحي والشارع وأرقام البيوت التي يتطرق إليها المخطط، مضمون وتعليمات المخطط الأساسية، موعد ومكان تقديم الاعتراضات، بالإضافة إلى تفصيل أهمّ الفروقات بين الوضع التخطيطي الحالي والوضع التخطيطي المقترح. في هذه الحالة، أيضاً، تلقى تكاليف النشر على عاتق مقدّم الطلب.
- إعلان عن التصديق على مخطط.
- إعلان عن طلب تسهيلات في طلب الترخيص.

ما هي سبل الإعلان؟

هنالك خمسة سبل:

- الصحف - في الأماكن السكنية التي تصل فيها نسبة السكان العرب إلى 10% على الأقل؛ يجب الإعلان في إحدى الصحف العربية على الأقل، بالإضافة إلى إعلان في صحيفة عبرية ذات انتشار كبير (تتم كل سنة عملية اختيار ثلاث

صحف عبرية على يد وزير الداخلية ويتم نشر القائمة في سجل الإعلانات الرسمي للدولة، حيث يكفي النشر في إحدى هذه الصحف)، وإعلان ثالث في صحيفة محلية. من أجل إعطاء مثل هذه الإعلانات صبغة خاصة، حدد القانون ضرورة نشر هذه الإعلانات في فصل خاص من الجريدة، حاملاً الاسم «إعلانات بخصوص قضايا التخطيط والبناء».

- لوحات الإعلانات في الأماكن الخاصة.
- مكاتب السلطات (المحلية، اللوائية..).
- سجل الإعلانات الرسمي للدولة.
- بلاغ خطي شخصي. (في حالات معيّنة ومحدودة).

ننوه إلى أنه عند إيداع مخطط هيكلية تفصيلي، يجب على المبادر أن يعلّق الإعلان عن إيداع المخطط على لافتة تُنصّب في الأرض التي يشملها المخطط، وكذلك على لوحة الإعلانات في المنطقة.

ما هو فحوى الإعلان؟

- أولاً يجب ذكر هدف الإعلان، إيداع، تصديق،...
- تعيين الموقع: المدينة، الحوض والقسيمة، اسم الحي....
- ما هو المطلوب أو ما هي غاية الخريطة.
- تعليمات لقراءة المخطط.
- تعليمات لتقديم اعتراضات.

هدف الإعلان هو لفت نظر الجمهور، لكي يتوجّه إلى اللجنة المعنية وهناك يمكنه معاينة مواد دقيقة أكثر.

ماذا يحصل عندما يتضح فيما بعد أن الإعلان كان ناقصاً؟

إن المحاكم تتعامل بقسوة وبصرامة مع النقص في الإعلان. مع ذلك، ليس كل نقص يؤدي إلى إبطال المخطط. يتم فحص الضرر الذي تسبّب للمواطن، وبناء عليه يتم إجراء إبطال نسبيّ مقارنة بالضرر. مثلاً: عدم نشر إعلان في صحيفة باللغة العربية (مع ثبوت عدم معرفة الملتمس/ المتضرّر عن وجود المخطط)، في منطقة يشكّل سكّانها العرب على الأقل 10%، يُعتبر سبباً لإلغاء المخطط من الناحية القانونيّة.

(قضية 527/74 خلف ضد اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء وآخرون).

حقّ إعلام الجمهور بقرارات التخطيط والبناء، يشمل تسهيل منالية هذه القرارات وإعادة صياغة قسم «إعلانات قضايا التخطيط والبناء»، حيث يشمل ذكر اسم الحي والشوارع وعدم الاكتفاء بذكر الحوض والقسيمة، لغرض التسهيل على الجمهور في عملية التعرف على المنطقة. مثلاً،

في قضية أخرى، قضية رقم 1206/01 د.أرييه من وآخرون ضد لجنة البناء والسكن والتجارة (الصادر عام 2002)؛ وفي كلّ ما يتعلق بعدم تطبيق الواجب القانوني بشأن النشر عن إيداع مخطط، حيث شدّدت القاضية على أن الهدف الأساس من المادة 92 لقانون التخطيط والبناء هو، عملياً، ليس فقط النشر من أجل النشر، بل يجب العمل بكافة الوسائل من أجل تحقيق الهدف المراد من هذه المادة، حيث يتحتم على النشر أن يكون شاملاً لتفاصيل ومعلومات كافية لكي يستطيع السكان التعرف على العقارات أو المناطق التي يتم الحديث عنها، بما في ذلك اسم الشوارع ورقم البيوت الواردة في هذا المخطط، أيضاً!!!

على ماذا يحق لي تقديم اعتراض؟

- على خارطة تخطيط لوائية.
- على خارطة تخطيط محلية.
- على خارطة تخطيط مفصلة.

متى يجب أن يقدم الاعتراض؟

- بشكل عام، خلال فترة **شهرين** من تاريخ إيداع الاعتراض لتمعن ومعاينة الجمهور. مع ذلك، يحق للجسم المسؤول عن تخطيط الخارطة تحديد فترة زمنية أطول شريطة أن لا تتعدى **ثلاثة أشهر**، سواء لحالة معينة أو لنوع معين من الخرائط .
- في حال لم يتم تقديم أي اعتراض في الفترة المحددة يتم التصديق على المخطط خلال **30 يوماً** بعد انتهاء مدة تقديم الاعتراضات (إلا إذا قررت اللجنة غير ذلك- الموعد الذي قرره اللجنة أو إذا كان هذا المخطط مشروطاً بتصديق وزير الداخلية - بعد الحصول على تصديق الوزير).

من يحق له الاعتراض؟

كل إنسان معني بالأرض، البناء أو كل تخطيط آخر، ويجد نفسه متضرراً من المخطط اللوائي، المحلي أو المفصل يحق له تقديم اعتراض.

حق الاعتراض يمنح أيضاً للجنة التخطيط والبناء المحلية أو لمهندسيها، للسلطة المحلية، للمكاتب الحكومية، لهيئة عامة أو مهنية صدق عليها من قبل وزير الداخلية في منشور حكومي خاص، شريطة أن يكون له شأن عام بالموضوع الذي يعنى به المخطط. مثلاً: المنظمات البيئية.

من الجدير بالذكر أن **المركز العربي للتخطيط البديل** هو الهيئة العامة العربية

الوحيدة المصدّق عليها من قبل وزير الداخلية والمُعترف بها كمؤسّسة جماهيرية مخوّلة بتقديم الاعتراضات والملاحظات على المخطّطات الرسمية وعرض الرؤيا البديلة لمصالح وتطلّعات البلديات العربية وسكّانها.

نظام تقديم الاعتراض يكون وفقاً للمراحل التالية؟

1. المسار العام - فترة الاعتراض محدّدة ومدّتها بموجب القانون شهران.
2. يجب تقديم طلب اعتراض خطي ومفصل، يتم بواسطته شرح أسباب الاعتراض وإرفاق بيان خطي موفّع من قبل محامي. في المواضيع العامة، مثل الحفاظ على المواقع، الطبيعة، مناظر طبيعية وجودة الحياة والبيئة - يمكن الاكتفاء بالبيان الخطّي المقدم من قبل ممثّل مجموعة المعترضين وإرفاقه.
3. كل اعتراض يجب أن يقدّم إلى مؤسّستين، حسب نوع المخطّط:
 - الاعتراض على المخطّط اللوائي يقدّم إلى المجلس القطري للتخطيط والبناء ونسخة أخرى للجنة اللوائية المعنية بالأمر.
 - الاعتراض على مخطّط محلي ومفصّل تابع لصلاحيّة اللجنة اللوائية، يقدّم للجنة اللوائية ونسخة أخرى للجنة المحليّة المعنية بالأمر.
 - الاعتراض على مخطّط محلي ومفصّل، بصلاحيّة محلية، يقدّم للجنة المحليّة ونسخة أخرى للجنة اللوائية.

المؤسّسات واللجان المخوّلة بالبتّ في الاعتراضات:

- **المجلس القطري للتخطيط والبناء** يناقش ويبتّ في الاعتراضات على مخطّط لوائي.
- **اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء** تناقش وتبتّ في الاعتراضات على مخطّط قامت بتخطيطه.
- **اللجنة المحليّة للتخطيط والبناء** تناقش وتبتّ في اعتراضات على مخطّط مدرج ضمن صلاحيّاتها، كما ذكرنا آنفاً.

البتّ في الاعتراضات؟

- يتم بحث الاعتراض، وفقاً لنوع المخطّط كما هو مفصّل أدناه:
- الاعتراض على مخطّط لوائي: يحقّ للجنة المحليّة المعنية بالأمر تقديم موقفها

المهني للمجلس القطري للتخطيط والبناء خلال 45 يوماً بعد انتهاء مدة تقديم الاعتراضات.

- الاعتراض على مخطط اللجنة اللوائية: يحقّ للجنة المحلية المعنية بالأمر تقديم موقفها المهني للجنة اللوائية خلال 21 يوماً بعد انتهاء مدّة تقديم الاعتراضات.
- المخطّط المدرج ضمن صلاحيات اللجنة المحلية: يحقّ لمخطّط اللواء (أو من وكّله بذلك) أن يقدم موقفه المهنيّ للجنة المحلية خلال 21 يوماً بعد انتهاء مدّة تقديم الاعتراضات.

إذا وجدت اللجنة المختصة أنّ الاعتراض على المخطّط أو الاعتراض على "التسهيلات" أو على "الاستعمال الاستثنائي" قد قدّمت بنوايا غير حسنة أو قدّمت بهدف المضايقة أو الإغاطة، فهي تتمتع بصلاحيّة إلزام مقدّم الاعتراض بغرامة مالية. إذا صدّقت اللجنة المختصة على الاعتراض يحقّ لها أن تلزم المُبادِر بدفع تكاليف الاعتراض لصالح مقدّم الاعتراض.

تتمّ مناقشة الاعتراضات في جلسات علنية في مؤسسة التخطيط يدعى إليها كل من مقدّم الاعتراض ومقدّم المخطّط. هنالك حالات خاصة أخرى يتم فيها دعوة مختصّين آخرين أو تعيين "باحث" (يعين من قبل وزير الداخلية أو مؤسسة التخطيط في حال كان عدد المعترضين كبيراً أو لأهميّة الموضوع). بعد ذلك، يصدر القرار ويتمّ إرساله للمعترض خطياً، خلال 15 يوماً من موعد اتخاذ القرار. ننوه إلى أن القانون يلزم مؤسسة التخطيط بتفسير قرارها.

كيف يصاغ الاعتراض؟

- رسالة الاعتراض تتضمن تفاصيل هوية المعترض، غرضه من المخطّط، تفصيل الادعاءات.
- بيان خطي.
- ملحقات للاعتراض؛ مثلاً: آراء أشخاص مهنيين ومحترفين، اقتراح بديل، توقيعات معارضة للمخطّط، توكيل محامٍ إذا كان المعترض ممثلاً بواسطة محامٍ...

كيف يصاغ الاعتراض من ناحية الفحوى؟

- لا يوجد نصّ واحد ووحيد لرسالة الاعتراض، ولكن يجب أن يكون النصّ جيد الصياغة وبناءً ومرتبًا، لكي يكون الاعتراض واضحًا ومفهومًا أكثر.
- في بدايه الرسالة، يجب ذكر هوية المعارض، عنوانه ومن المحبذ تسجيل رقم الهاتف، أيضًا.
- بعد ذلك نذكر ما هي علاقتنا وصلتنا بالمخطّط.
- إذا كان الاعتراض معقدًا وطويلاً فيحبذ كتابة تلخيص في أوّل الرسالة، لتسهيل فهمه.
- بعد ذلك، يجب أن نشرح شكل الضرر الذي يلحق بنا جزاء المخطّط، وهذا هو الأمر المركزي في الاعتراض لذلك عليه أن يكون واضحًا ومنسقًا.

هل يحق للمواطن الاطلاع على اعتراضات أخرى؟

- يمنح القانون حقّ الاطلاع على اعتراضات أخرى قد تمّ تقديمها لكل شخص من الممكن أن يكون متضررًا جزاء التصديق على المخطّط.

صلاحيات وزير الداخلية؟

- إذا قرّرت مؤسسة التخطيط إيداع المخطّط، عليها تحويله لوزير الداخلية بشكل فوري. يحق لوزير الداخلية أن يُعلم مؤسسة التخطيط أن المخطّط خاضع لتصديقه، وذلك خلال 60 يومًا من موعد تسلّمه له. في هذه الحالة، يجب على الوزير تبليغ مؤسسة التخطيط بقراره، خلال 10 أيّام من يوم اتخاذه القرار.
- إذا اتخذ وزير الداخلية قرارًا بأنّ المخطّط خاضع لتصديقه، لا يمكن تنفيذ المخطّط إلا بعد الحصول على التصديق منه. يجب على الوزير التوصل إلى قرار خلال 30 يومًا من يوم تسلّمه المخطّط. إذا لم يقرّر الوزير باتخاذ قرار خلال هذه الفترة، يعتبر المخطّط مصدّقًا عليه.

الالتماسك داخل دائرة التخطيط

للحفاظ على حقوقك ثمّة أهميّة لمعرفة الخطوات التي يتيحها لك القانون والتي بموجبها يمكنك اتخاذ الخطوة المناسبة والملائمة لحالتك. قانون التخطيط والبناء حدّد عدة مسارات لتقديم الاعتراضات والالتماسات، قسم منها معدّ لمؤسسات التخطيط، وآخر للسلطات العامة وآخر للمعترضين.

الالتماس على مخطط محلي ومفصل بصلاحيّة لوائية

حسب القانون، إنّ الالتماس على هذا النوع من المخطّطات مشروط بطلب إذن التماس لكلّ من: المبادر إلى المخطط والمعترض على المخطط الذي رُفض اعتراضه في المرحلة الأولى. يجب تقديم طلب الإذن بالالتماس خلال 15 يوماً من يوم تسلمه قرار اللجنة. لكن هذا الالتماس غير مشروط بطلب إذن التماس، لكلّ من: سلطة محلية، ثلاثة أعضاء لجنة لوائية، لجنة تخطيط محلية. إذا منح حق الالتماس، فيجب تقديمه خلال 30 يوماً، ويجب أن نبذل قصارى الجهد بصياغته، لأنه يعتبر اعتراضاً ثانياً. إذا لم نمح حق الالتماس، فالتوجه الأخير يكون إلى المحكمة. لتفاصيل أوفى، أنظر فصل إمكانيّات التوجّه إلى القضاء.

الالتماس على مخطّط محلي ومفصلّ بصلاحيّة محلية

في هذه الحالة، حقّ الالتماس هو شرعيّ وغير مشروط بطلب إذن لتقديمه.

هل يمكن الالتماس مرّةً ثالثةً إضافيةً؟

نعم، للجنة اللوائية، لكن ذلك مشروط بطلب إذن مسبق لكلّ الأطراف المعنية.

هل هناك حالات يجب أن يسمح فيها رئيس اللجنة اللوائية بحقّ

الاستئناف؟

مبدئيًا نعم. تم الاعتراف بهذه الحالات في المحاكم. فمثلًا، في قضية رقم 1024/07 و 1011/07 قام أصحاب أراضي خاصة (بالقرب من هرتسليا) بتقديم التماس ضد قرار اللجنة اللوائية لعدم استجابتها لطلب مقدمي التماس بالسماح لهم بتقديم استئناف للجنة الاستئناف القطرية، على قرار اللجنة اللوائية. جاء هذا إثر رفض الأخيرة اعتراضات قاموا بتقديمها على مخطّط هيكلي يهدف لبناء حارة سكنية. ورفض رئيسها الاستجابة لطلب مقدمي الاعتراضات بالسماح لهم بتقديم استئناف للجنة القطرية، وفقًا للمادة 110 لقانون التخطيط والبناء.

قامت المحكمة بقبول التماس معتمدة على قرارات سابقة لمحكمة العدل العليا التي وضعت قواعد عامة للحالات التي يجب أن يسمح بها رئيس اللجنة بتقديم استئناف. تتعلّق هذه الإمكانيات بمخطّطات هامة تستوجب تدخّل المجلس القطري، كأن يكون للمخطّط تأثير واسع النطاق، أو في حال كان المخطّط يتعلّق بأمر وقضايا تخطيطية أساسية ومبدئية، أو أنه يسبّب حساسية جماهيرية، أو يخلق خلأً وجدلاً جماهيريين بشكل واسع.

هل في كل الحالات يجب دفع رسوم عند تقديم الاستئناف؟

تمّ بموجب أنظمة التخطيط والبناء (إعفاء من دفع رسوم عند تقديم استئناف للجنة الاستئناف حسب المادة 198 (أمر الساعة) لعام 2007، تحديد الشروط الخاصة بإعفاء المتقدمين باستئناف للجنة لوائية، تشمل منح إعفاء مرحليّ ومؤقتّ للمتقدمين باستئناف في حالة كونهم محتاجين (أو في حال كانوا ذي وضع اقتصادي صعب)، ولمن يستحقّون تخفيضات في ضريبة الأرنونا البلدية. إنّ تفعيل هذه الأنظمة هو لفترة محدودة مدتها 6 أشهر فقط، بدءًا من موعد نشرها في الجريدة الرسمية. تمّ نشر أمر الساعة في سجل الإعلانات الرسمي للدولة في 30.4.2007.

ما هي الأعمال التي تحتاج إلى ترخيص؟

كل عمل يؤدي إلى تغيير الأرض وما عليها بشكل ثابت، يحتاج إلى ترخيص، كإقامة مبنى، هدم مبنى وإقامته من جديد (المبنى كله أو قسم منه)، إضافة إلى بناء وكل تصليح يراد إجراؤه لا يشمل تغييرات داخل البيت (يعفي القانون طلب ترخيص لهذه الحالة فقط)، تمهيد وشق طريق أو إغلاقها...

مثال: إقامة **مشاريع الصرف الصحي** (المجاري)، بما في ذلك محطات الضخ وبرك التطهير وغيرها، لا تحتاج لرخص بناء بموجب قانون التخطيط والبناء، حيث يتم الاكتفاء بقرارات لجان التخطيط والبناء اللوائية (بموجب قانون المجاري عام 1961)، وخاصة في الحالات التي تكون فيها ضمن مشروع كامل متكامل. علّت المحكمة ذلك في إحدى القضايا، بضرورة العمل بنجاعة ودون تأجيل من أجل بناء مشاريع الصرف الصحي. بينما **شق شارع** يستدعي استصدار رخصة بناء لشقه.

لمن عليك التوجه للحصول على ترخيص؟

قبل البدء بتنفيذ التغييرات التي تنوي القيام بها، عليك التوجه أولاً إلى اللجنة المحلية للتخطيط والبناء، أو إلى دائرة الترخيص المحلية حسب الموضوع والصلاحيات، وذلك من أجل الحصول على الترخيص. الخطوة الأولى هي تقديم طلب لمهندس اللجنة للحصول على معلومات يتوجب عليك معرفتها من أجل الحصول على الترخيص بناءً على استمارة خُصّصت لهذا الهدف. إذا رأت دائرة الترخيص المحلية أن الطلب المقدم أمامها لا يتعارض مع قانون التخطيط والبناء، كما لا يتعارض مع مخططات أخرى أو مع الإضافة الثانية للتشريعات الثانوية للتخطيط والبناء (طلب ترخيص، شروطه ورسوم ماليه)-1970، تقوم بإصدار الترخيص. دائرة الترخيص المحلية مخولة بتحويل الطلب إلى اللجنة المحلية من أجل الحصول على التصديق عليها.

هناك إجراءات مالية يُطلب من مقدم الطلب القيام بها. اللجنة المحلية تقوم بإبلاغ مقدّم الطلب خلال **14 يوماً** من موعد تقديم الطلب، أن يقوم بتفصيل بالأمور التي يجب عليه تسديدها.

ما هي فترة سريان مفعول رخص البناء؟

ثلاث سنوات من يوم إصدارها. يجب البدء بالعمل خلال سنة من يوم إصدار الرخصة. فمثلاً: قام مجلس محلي باستصدار رخصة من اللجنة المحلية للتخطيط والبناء بهدف بناء مركز جماهيري في القرية، إلا أنه لم يباشِر بالبناء على الرغم من مرور أكثر من سنة على استصدار الرخصة. في حالة مماثلة، قامت المحكمة بالتوصل إلى قرار بوجوب تجديد الرخصة قبل المباشرة بالبناء، حيث يتوجب على صاحب الرخصة في هذه الحالة، بموجب قانون التخطيط والبناء، طلب تجديدها لأنها أصبحت بحكم اللاغية.

هل كل انحراف عن الخريطة يتطلب ترخيصاً جديداً؟

لا. قانون التخطيط والبناء يمنح اللجنة المحلية للتخطيط والبناء صلاحية أن تتغاضى عن أخطاء بسيطة وقعت خلال البناء الفعلي. يحق للجنة المحلية السماح باستعمال أرض أو مبنى لأغراض لم يسمح بها من قبل، وذلك بناء على تصريح بموجب قانون التخطيط والبناء أو بموجب مخطط يعترف به القانون.

الحصول على ترخيص:

يجب على اللجنة المحلية أو دائرة الترخيص المحلية استصدار قرارها خلال **45 يوماً** من يوم تقديم الطلب. في حال لم تقم اللجنة/ الدائرة بإعطاء ترخيص خلال هذه الفترة، يعتبر ذلك **رفضاً للطلب**، في هذه الحالة يحق لمقدم الطلب تقديم طلبه إلى لجنة الاستئناف. يجب على لجنة الاستئناف إعطاء قرارها خلال 30 يوماً من يوم تقديم الالتماس إليها.

هل يعتبر عدم إرفاق خريطة للوضع القائم مع طلب رخصة البناء، نقصاً جوهرياً؟

نعم. عدم إرفاق خريطة للوضع القائم على الأرض مع طلب رخصة للبناء، دون الحصول على إذن صريح لذلك من لجنة التخطيط والبناء، يعتبر نقصاً جوهرياً يقتضي إلغاء الرخصة كلياً، حتى بعد استصدارها.

هل هناك تسهيلات في الإمكان الحصول عليها؟

يمنح القانون اللجنة المحلية صلاحية إعطاء تسهيلات لمقدم الطلب. هناك نوعان من التسهيلات: **النوع الأول**؛ ترخيص لاستعمال أرض أو مبنى لأغراض لم يسمح بها من قبل بموجب مخطط. تقوم اللجنة بإصدار تصريح لفترة زمنية محددة مسبقاً. **النوع الثاني**؛ ترخيص لاستعمال أرض أو مبنى لأغراض لم يسمح بها من قبل بموجب إذن أو تسهيلات. في هذه الحالة من الممكن تحديد فترة زمنية مسبقاً (ليس إلزامياً). لا يحقّ للجنة التصديق على طلب تسهيل في حال كان هناك انحراف ملحوظ عن مخطط أرض أو بناية. أو في الحالات التي تم إجراء تعديلات على القانون فيها بعد التصديق على المخطط والتي تقضي بإضافة مساحات إضافية لأهداف أخرى نذكر منها إضافة طابق أرضي أو مساحات خدمتية لتسهيل التنقل على ذوي المحدودية الجسدية.

ما هي الشروط المطلوبة للحصول على تسهيلات؟

- قيام مقدم الطلب بنشر إعلان في الصحف (تكاليف النشر ملقاة على عاتق مقدم الطلب!) يفصل فيه فحوى طلبه.
- تعليق بيان (كما هو مفصل في البند أعلاه) على حائط المبنى أو في واجهة الأرض التي تم تقديم الطلب بشأنها، على مدار فترة تقديم الاعتراضات وكما حددت اللجنة المحلية، أو من خولته اللجنة المحلية بذلك.
- قيام اللجنة المحلية بإرسال بلاغ (تكاليفه ملقاة على عاتق مقدم الطلب!)، يشمل تفصيل فحوى الطلب وموعد تقديم الاعتراضات للجنة المحلية لكل من:
 1. أصحاب الملكية على الأرض / البناية أو من يحوز عليها.
 2. أصحاب الملكية على الأرض / البناية المجاورة أو من يحوز عليها.
 3. أصحاب الملكية على الأرض / البناية أو من يحوز عليها وترى اللجنة المحلية أنه متضرر أو أن هناك احتمال أن يتضرر من جراء التصديق على الطلب.
- إذا كان الطلب متعلقاً بموقع مخصص للحفاظ عليه ("שימור"), تقوم اللجنة المحلية بإرسال بلاغ إلى الهيئات العامة المختصة بذلك.
- قيام اللجنة المحلية بالبتّ في الاعتراضات المقدمة من قبل مالك الأرض أو المبنى، أو الحائز عليهم وتبليغ المعارضين بقرارها خطياً عبر البريد المسجّل.
- بالنسبة لطلب تسهيلات من مخطط قطري أو لوائي، يجب الحصول على تصديق المجلس القطري للتخطيط والبناء.

مثال: **طلبات ترخيص لإضافة ملاجئ بيتية**؛ بموجب أنظمة التنظيم والبناء (إعفاء بعض أنواع الطلبات من سريان المادة 149 للقانون) (تعديل) - 2007 والتي تم نشرها في سجل الإعلانات الرسمي للدولة رقم 6594 بتاريخ 4.6.2007، تم منح صلاحية لرئيس اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء أن يقرّر أن متطلبات المادة 149 غير سارية المفعول عندما يكون موضوع طلب الترخيص هو بناء ملجأ بيتي، وفقاً للشروط التالية:

1. بناء الملجأ البيتي يشكّل إضافة لمبنى قائم.
 2. تم الإعلان في المنطقة عن "وضع خاص في الجبهة الداخلية" وفقاً للمادة 9ج لقانون الدفاع المدني لعام 1951.
 3. الإعلان عن "الوضع الخاص" ساري المفعول، أو أن الحكومة أقرّت حيوية وضرورة التعجيل بإضافة ملاجئ بيتية للأبنية القائمة نظراً لدواع أمنية.
- للتذكير: المادة 149 لقانون التخطيط والبناء تحدّد ضرورة قيام المتقدم بطلب الترخيص بنشر إعلان في الصحافة أو تسليم بلاغات للشركاء في ملكية الأرض المعينة أو الأراضي المجاورة لها، وذلك في كل من الحالات التالية:
1. تقديم طلب استصدار ترخيص لتسهيلات.
 2. تقديم طلب استصدار ترخيص لاستعمال استثنائي.
 3. تقديم طلب للتصديق على تقسيم الأرض بشكل يتماشى مع المخطّط الهيكلّي الساري المفعول.

الالتماس على قرار اللجنة المحلية أو على قرار دائرة الترخيص المحلية:

- يمنح القانون حقّ تقديم الالتماس إلى عدة أطراف، نذكر منهم الآتي لأهمّيتهم:
- يحقّ لمن يرى نفسه متضرراً من قرار اللجنة المحلية أو دائرة الترخيص المحلية الراض للطلب، أو رفض اعتراض تم تقديمه، بتقديم التماس خلال **30 يوماً** من يوم تسلّمه البلاغ.
 - يحقّ لاثنين من أعضاء اللجنة المحلية أو لاثنين من الممثلين الاستشاريين للجنة، أن يقوموا معاً بتقديم التماس للجنة الالتماسات وذلك خلال 15 يوماً من يوم إصدار قرار اللجنة. ننوه إلى أن تقديم الالتماس في هذه الحالة يسري أيضاً على الحالات التي امتنعت فيها اللجنة المحلية أو دائرة الترخيص المحلية عن إصدار الترخيص، وكذلك على الحالات التي صدّقت فيها اللجنة على الترخيص.

تقوم لجنة الالتماسات بدعوة كل من مقدم الطلب، المعارض، ممثلي دائرة الترخيص المحلية أو اللجنة المحلية (حسب الموضوع) إلى الجلسة ويحقّ لهم الإدلاء بادعاءاتهم أمام اللجنة. تقوم لجنة الالتماسات بالبتّ في الالتماس خلال **30 يوماً** من يوم تقديمه. في هذه الفترة يمنع إصدار ترخيص حتى موعد البت في الالتماس عن طريق لجنة الالتماسات (أي تجميد المجريّات). قرار لجنة الالتماسات هو القرار النهائي الذي يحدد الحقوق في الطلب المقدّم. (في إطار لجان الاستئناف بموجب قانون التخطيط والبناء)

مسار أسرع للحصول على ترخيص:

يحدد قانون التخطيط والبناء شروط الحصول على ترخيص بموجب مسار خاصّ يختلف عن المسار العادي وما يميّزه أنه يختصر الوقت. تقوم دائرة الترخيص المحلية بالبتّ في الطلب وذلك خلال 60 يوماً إذا رأت أنه:

- تم إعداد الطلب عن طريق مهندس أو معماري (مؤهل). يشمل الطلب تفاصيل المهندس/المعماري، توقيعه، وترفق له المستندات المطلوبة وفق القانون.
- **الطلب هو لترخيص بناء للسكن**، سواء كان ذلك مع حوانيت أو من دون حوانيت على جانب الطريق.
- الطلب لا يتعارض مع تعليمات القانون أو مع المخططات التابعة للمساحة نفسها.

يحقّ لدائرة الترخيص المحلية أن تضيف شروطاً معينة، أو أن تقوم بإجراء تعديلات معينة، توضيحات وما إلى ذلك، وذلك خلال 30 يوماً من يوم تقديم الطلب، وعليها إعطاء قرارها النهائي خلال 30 يوماً من يوم تسلمها التعديلات/ التوضيحات وفقاً للحالة.

إذا رفضت دائرة الترخيص المحلية الطلب، أو إذا لم تقم بتقديم رد خلال الفترة المحددة لذلك، فيحقّ تقديم استئناف إلى لجنة الاستئناف وذلك خلال **30 يوماً** من يوم تسلّم رد دائرة الترخيص المحلية. على لجنة الاستئناف الوصول إلى قرار خلال 30 يوماً، ليستبدل قرارها قرار دائرة الترخيص المحلية.

يحقّ لدائرة الترخيص المحلية أن تقوم بإلغاء ترخيص قامت بمنحه سابقاً، إذا تبين لها أن المعلومات التي اعتمدت عليها في قرارها لم تكن صحيحة، ما من شأنه أن يغيّر النتيجة، ولكنها ملزمة بإعطاء مقدّم الطلب حقّ تقديم وإسماع ادعاءاته.

ما هو البناء غير المرخص؟

بموجب المادة 145 لقانون التخطيط والبناء، يحظر على كل فرد أن يقوم بعمل أو استعمال من دون أن يحصل على إذن بذلك من قبل اللجنة المحلية أو هيئة ترخيص محلية. إضافة إلى ذلك، يجب أن يكون هناك توافق ما بين العمل/الاستعمال وما بين الترخيص الذي تم منحه. في هذه الحالة، من لا يحترم القانون، يُعتبر مرتكباً لمخالفة جنائية.

هل يسري واجب التبليغ عن بناء خلافاً للقانون، وعلى من يسري هذا الواجب؟

بموجب أنظمة التخطيط والبناء (التبليغ عن بناء خلافاً للقانون)، 1987، يسري على رئيس اللجنة المحلية واجب التبليغ مرة في الشهر لرئيس اللجنة اللوائية التي تقع اللجنة في مجال صلاحيتها، عن بناء خلافاً للقانون بُني في منطقة التخطيط المحلية، في أمكنة يُمنع فيها البناء بموجب المخططات التي تسري عليها، وهو يشمل التفاصيل التالية: تحديد المكان؛ نوع البناء؛ موعد تنفيذه المقدر وموعد اكتشافه؛ حجم البناء والمرحلة التي وصلها؛ المعالجة الإدارية والقضائية للبناء والمسؤولين عنه. بعد ذلك، يسري على رئيس اللجنة اللوائية الواجب بأن ينقل مرة في الشهر التبليغات التي تلقاها من اللجان المحليّة في اللواء إلى وزير الداخلية أو إلى من خوله الوزير بذلك؛ وبالإضافة إلى واجب تبليغ الوزير حول بناء خلافاً للقانون تم في منطقة اللواء في أماكن يُمنع فيها البناء بموجب المخططات التي تسري عليها؛ فإن ذلك التبليغ يشمل التفاصيل الواردة في النظام 1(ب). في هذا الصدد، أيضاً، تُمنح صلاحيات واسعة للجان اللوائية وبموجبها هناك إمكانية لتلقي تبليغ بموجب طلب خاص، وهكذا فإن رئيس اللجنة اللوائية مُخوّل بأن يطلب من رئيس لجنة محلية تبليغاً عن بناء خلافاً للقانون تمّ في منطقة التخطيط المحليّ بخصوص أماكن ومواعيد يتمّ تفصيلها في الطلب. في حال وُجد أنّه لم يُنفذ بناء خلافاً للقانون (في اللواء أو في منطقة التخطيط المحليّة)؛ يسري واجب الإشارة إلى هذا في التبليغ بحيث يحمل الكلمات «لم يُنفذ بناء خلافاً للقانون»، ويتمّ تحريره وإرساله بموجب هذه الأنظمة حتى لو لم يُنفذ أيّ بناء بشكل مخالف للقانون.

أمر منع إداري وقضائي:

أمر منع إداري: يمنح القانون كلاً من لجنة التخطيط والبناء المحلية، لجنة التخطيط والبناء اللوائية، مخطط اللواء، مهندس المدينة أو رئيس اللجنة المحلية أو ضابط

شرطة برتبة رقيب، أن يأمر بإيقاف عملية البناء، وذلك لفترة زمنية محدّدة، وذلك قبل تقديم لائحة الاتهام، في حال كانت لدى بيّنات أولية أنه تجرى عمليات بناء بدون ترخيص أو خلال الانحراف عن رخصة البناء.

أمر منع قضائي: في حال قامت المحكمة بالمصادقة على أمر المنع الإداري، سواء قامت بإجراء تعديلات عليه أو لم تقم بذلك، يتحوّل الأمر من أمر منع إداري إلى أمر منع قضائي.

القصد من أمر المنع القضائي هو تجميد الوضع القائم وعدم السماح باستمرار البناء (أو الاستعمال) الذي تتوفر شبهة بأنه يتم بدون ترخيص قانوني. وإصدار الأمر غير مشروط بتقديم لائحة اتهام ضد المشتبه بهم بالتورّط في البناء غير القانوني. فاستصدار أمر المنع هو إجراء مؤقت إلى حين استكمال الإجراءات القانونية، ولا يجوز أن يستمرّ هذا الإجراء طويلاً دون تقديم لائحة اتهام.

أمر الهدم الإداري

عند القيام بإستعمال منحرف من دون الحصول على ترخيص لذلك، أو عند الانحراف عن الترخيص الذي تم الحصول عليه، أو عند القيام ببناء مبني لا يطابق مخطّط البناء للمدينة أو المخطط المحلي أو المخطط القطري، عندها، يحقّ لرئيس اللجنة المحلية للتخطيط والبناء إعطاء أوامره بهدم المبنى. في هذه الحالة لا يحقّ له إصدار هذا الأمر إلا إذا قَدِمَ له تصريح مصدّق عليه، موقع من قبل مهندس اللجنة المحلية أو مهندس السلطة المحلية. بموجب القانون - يبدأ سريان أمر الهدم في حالات البناء غير مرخّص، بعد إلصاق بلاغ على الحائط الخارجي للمبنى، ويمكن البدء بتنفيذه خلال 24 ساعة من ساعة إلصاقه على المبنى. أما في الحالات الأخرى، فيمكن البدء بتنفيذ أمر الهدم خلال 72 ساعة من موعد إلصاقه على المبنى. **يحقّ لكل من وجّه إليه أمر هدم إداري، أن يتوجّه للمحكمة بطلب منع أمر الهدم.**

ما هي التفاصيل التي يجب أن يتضمّنها تصريح مهندس لجنة التنظيم؟

الشروط التي يجب استيفائها من أجل إلغاء أوامر الهدم الإدارية أو تأجيل تنفيذها، إضافة إلى المعلومات الأساسية التي يجب وضعها أمام رئيس اللجنة المحلية، وفقاً للمادة 238(أ) لقانون التخطيط والبناء، تتضمن تصريحاً من مهندس اللجنة:

- أن البناء، كله أو جزءاً منه، أقيم بدون ترخيص، وأن تشييد البناء لم ينته بعد،

- أو لم يمر أكثر من 60 يوماً على الانتهاء من تشييده.
- أنه لم يتم السكن فيه بعد أو أن السكن تم قبل أقل من 30 يوماً.

يمكن أن يتضمن تصريح المهندس معلومات إضافية حول الوضع التخطيطي، مثلاً، إلا أن ذلك ليس شرطاً لقانونية التصريح ونفاذه.

هل هناك فترة زمنية محدّدة لتنفيذ أمر الهدم القضائي، أم أن لجان التخطيط والبناء تستطيع تنفيذه في كل وقت ؟

بموجب المادة 205 لقانون التخطيط والبناء، يمنح الفرد الذي يكون بيته مهدداً بالهدم، بموجب أمر هدم قضائي، أي بعد إصدار أمر من المحكمة بالهدم، أن يقوم بهدم البيت بنفسه، أو على يد لجنة التخطيط والبناء، وذلك في حال طلب إذنًا من قبل ممثل اللجنة أو ممثل المستشار القضائي للحكومة. البند 207 أ من القانون مكّن اللجنة من نقل المسؤولية لتطبيق الأمر منها إلى المتهم، وذلك بعد مرور ثلاثة أشهر من الموعد الذي أقرّ لبدء تطبيق الأمر.

وأقرّ القاضي، نوعاً، أنه في حال صدر الأمر بالهدم منذ البداية على المتهمين أو على اللجنة، إذا لم يتم تنفيذه بيد المتهمين، ولم يقدّم طلب من قبل اللجنة لنقل تنفيذ الأمر منها إلى المتهم، فلا تكون هناك محدودية الأشهر الثلاثة، وتكون اللجنة مخولة بتنفيذ الأمر في كل وقت.

أنظر إلى قرار حكم المحكمة المركزية في القدس، في قضية حمدان ضد دولة إسرائيل الصادر بتاريخ 6.6.2007 (ملف استئناف جنائي رقم 40062/07 و- 40107/07) أنظر قرار حكم المحكمة العليا، في قضية حمدان ضد دولة إسرائيل الصادر بتاريخ 8.7.2007 (ملف طلب استئناف جنائي رقم 5775/07).

هل يسري مبدأ التقادم على تنفيذ أوامر هدم قضائية؟

كلا، هناك قاعدة قانونية مفادها أن أمر الهدم ليس عقاباً ولا يسري عليه التقادم أبداً إلى حين تطبيقه أو تلقي ترخيص. مثلاً، أنظر قرار المحكمة في قضية رقم استئناف جنائي رقم 70034/00 جولدفينجر ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء (اونو) الصادر عن المحكمة المركزية في تل-أبيب يافا بتاريخ 10.6.01.

هل يمكن تأجيل تنفيذ أمر الهدم الإداري؟

قامت المحكمة بتفسير المادة 238 (أ) لقانون التخطيط والبناء، على أنها جاءت لمكافحة ما اسماه بظاهرة «البناء غير القانوني»، حيث يمكن إلغاء أوامر الهدم الإدارية في حالة تبين أن البناء أقيم وفق القانون، أو إذا كانت إقامة المبنى قد انتهت قبل 60 يوماً من إصدار التصريح من مهندس لجنة التنظيم وتسليمه لرئيس اللجنة، أو إذا تم استعمال المبنى فعلاً قبل 30 يوماً من إصدار التصريح المذكور.

ثمّة حالات أخرى يمكن إلغاء الأمر فيها في حال تبين أن الأمر منقوص ويفتقد إلى أحد الشروط الأساسية التي يجب أن تتوفر فيه.

تتمتع المحكمة بصلاحيّة **تأجيل التنفيذ** إذا تبين لها أن استصدار رخصة للمبنى وشيك وفي متناول اليد. ولكن من غير المتبع تأجيل التنفيذ من أجل إتاحة الفرصة لإعداد مخطط خاص في المبنى والمصادقة عليه.

هل يمكن إلغاء أمر الهدم الإداري؟

في حالات معيّنة يتم فيها إقناع المحكمة بأنّ هناك ضرورة لإلغائه بسبب حسابات العدل. مثلاً، في قضية توفيق عبد الكريم ضد اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء، لواء حيفا، قام قاضي محكمة الصلح في حيفا، دبيل فيش، بإلغاء أمر الهدم الإداري، الصادر لهدم شارع إسفلت، يوصل ما بين غرب قرية زبيدات، وطريق بسمّة طبعون، وذلك لأنّ هناك خلافاً يحتم إلغاء الأمر. في هذه القضية نرى أنه على الرغم من اعتراف المحكمة بعدم قانونية أمر الهدم، إلا أنها من جهة أوعزت بطرق أخرى لا تقل إجحافاً عن أمر الهدم، كاتخاذ قرار بترحيل السكان عن القرى والتجمّعات غير المعترف بها.

«قرّر القاضي فيش أنّ الحديث يدور حول الشارع الوحيد الذي يصل منازل مقدّمي الطلب الـ55 وكما يبدو غيرهم، ممّن يسكنون منذ فترة طويلة، بين شارع 972 وبسمّة طبعون... أمر الهدم مشوب بخلل يشرعن إلغاءه. لا جدال أنّ الحديث يدور حول مكان سكن غير قانوني. ومع ذلك، ورغم وجود أوامر هدم لجزء كبير، إن لم يكن لكل المباني في المكان، لم تر السلطات حاجة لإخلاء الموقع فترة طويلة جداً حتى اليوم. هدف الأمر الحالي هو واحد: تشكيل أداة للتضييق على حياة السكان في المكان، بشكل يحوّل النشاط اليومي، مثل تلقّي الخدمات البلدية الأساسية كإخلاء النفايات، ونقل الأطفال إلى المدرسة، أو خروج ودخول السكان من المكان، لعملية صعبة. ليست هذه الطريقة التي يجب أن تتبعها السلطة لتطبيق

قوانين التخطيط. من أجل تحقيق أهداف الحفاظ على مصلحة الجمهور في الاستخدام القانوني للأرض والحفاظ على سلطة القانون، يجب على تعليمات التخطيط أن تطبق بحذر. في الحالة التي نببحثها، في حال كان قصد السلطة هو إخلاء سكان المكان لكونهم مقيمين غير قانونيين، عليها أن تفعل ذلك بعملية مباشرة. إيصال البنى التحتية الأساسية في المكان، مثل الشارع مثار الجدل القائم منذ سنوات عدّة، لحالة من الانهيار بواسطة الأوامر، تضع العقبات الصعبة أمام سكان المكان، لوقت غير محدود، إلى حد المواجهة معهم».

قضية رقم ب.ش 3490/06، توفيق عبد الكريم ضد اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء، لواء حيفا الصادر بتاريخ 20.9.07.

هل يمكن تجميد تنفيذ أوامر الهدم؟

- في بعض الحالات نعم في الإمكان فعل ذلك. يجب معرفة أنه في حالات معيّنة، هناك طريقة لتأخير أمر الهدم، لا بل لإلغائه، حين يكون الحديث عن البناء من دون ترخيص.
- صحيح أنّ البناء غير المرخص هو مخالفة للقانون، إلا أنّ الهدم لا يمكن أن يكون عقاباً لهذه المخالفة، بل بكونها عملية تخطيطية مستندة إلى الموقف العقلاني لسلطات الترخيص، على قرار هدم المنزل أن يستند إلى حجج تخطيطية منفصلة عن المخالفة، منفصلة عن البناء غير المرخص.
 - في حالات معيّنة، على الرغم من وجود أمر هدم، هناك طريقة للحصول على ترخيص بناء، وبالتالي إلغاء أمر الهدم.
 - هذا ما يمكن حصوله عندما يكون أمر الهدم صادراً بسبب "البناء من دون ترخيص"، وليس بسبب "البناء بشكل معارض لترخيص".
 - البناء دون ترخيص ومع انحراف ليس انحرافاً جدياً، يمكنه أن يكون بناء مرخصاً حسب القانون، وذلك وفقاً لقرارات اللجنة المحلية للتخطيط والبناء، أو لقرار لجنة استئنافات يمكن التوجّه إليها في حال لم توافق اللجنة المحلية على المخطّط.
 - كذلك، عندما يحوي البناء انحرافاً جدياً، هناك طريقة لترخيصه، وهي تقديم تغيير خطة هيكلية، بحسب الانحراف الفعلي. وإذا أقرت الخطة الهيكلية، لن يبقى بالتالي أي انحراف وعندها يبقى أمر الهدم شبه مضمون.

انظر: قرار المحكمة العليا في قضية رقم 4357/01 يعقوب سابان ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء "أونو"، حيث كتب القاضي حيشن:

"من الظواهر المتكررة هي أنّ المحكمة تمنح تمديدًا لتنفيذ أمر هدم متوقع، حتى يستطيع مخالف قانون البناء الحصول على ترخيص بناء، ولكن ليست هذه الطريقة الوحيدة التي يعطى فيها مخالف قوانين البناء تمديدًا. هناك حالات كثيرة من هذا القبيل. تم التشديد على صلاحية المحكمة هذه في التصحيح رقم 43، عندما حصلت المحكمة بوضوح على صلاحية متكررة لتحديد مواعيد لهدم مبنى مخالف للقانون، على أساس الاعتقاد بأنّ موضوع مقدم طلب التمديد يدرس من حين لآخر بحسب وضع الأمور- ميزان المصالح، بلغتنا- الذي سيكون في وقت بحث الطلب لمنح تمديد إضافي. حاولت ولم أجد السبيل لتقليص صلاحيات المحكمة- التي لم يتطرق القانون لها- للمدة ما قبل انتهاء الفترة التي أقرت لتنفيذ أمر الهدم. بالإضافة إلى ذلك: إذا تم تنفيذ أمر الهدم، فإنّه سوف يؤدي إلى نتيجة عكسية.

الاستنتاج المطلوب من ذلك هو أنّه من المناسب تفسير القانون حول طريقة منح الرأي الواسع والعميق للمحكمة، حتى ولو من أجل منع نتائج صعبة وغير عادلة في هذه الظروف. على سبيل المثال، إذا كان هناك احتمال بأن يحصل المبنى على ترخيص خلال وقت قصير، ما العدل وما الحاجة بالتفسير الذي يقلص صلاحيات المحكمة؟".

هل القانون يحمي من يقوم بالبناء من دون ترخيص بعد أن تلقى «موافقة مبدئية» من قبل السلطة المحلية لمنحه رخصة بناء؟

لا. تطرقت المحكمة لمثل هذه الحالات في ملف قضائي استئنائي جنائي رقم 7484/03، «يتسحاق يتسحاقي ضد ضابط قوات الجيش في يهودا والسامرة»، حيث قامت المحكمة برفض ادعاءات الشخص المتهم بالقيام بعملية البناء غير المرخص، والذي أعتمد في ادعاءاته أمام المحكمة على أنه تلقى موافقة مبدئية للبناء من قبل جهات مختلفة في السلطة المحلية وعدته بمنحه رخصة بناء وتجميد المسار القائم ضده.

توصلت قضاة المحكمة إلى قرار مفاده أنه لا يوجد أي صيغة قانونية ملزمة للعودات

والمصادقات المبدئية، وهما لا يُعتَبَران بديلاً عن الترخيص، الذي يجب أن يتوافق مع المخطط الهيكلي. بموجب قرار المحكمة، حتى لو تلقى الفرد ترخيصاً من قبل لجنة التخطيط والبناء، يحظر عليه البدء بالبناء قبل أن يتسلم بيده الوثيقة الرسمية لذلك، بالإضافة إلى استيفاء الشروط الخاصة بتسليم الترخيص، ويشمل ذلك دفع الرسوم.

هل يمكن إلزام بلدية بأضرار على أثر تقديم معلومات خاطئة حول إمكانيات بناء في أرض؟

في قرار حكم استئناف مدني 93/5610 - يوسف زلسكي وآخرون ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء ريشون لتسيون [قرار حكم 51 (1) 68] الذي تناول دعوى ضد مقاولي بناء وضعوا مذكرة مع أصحاب قسيمة أرض اتفق فيها على بيع القسيمة للمقاولين مقابل مبلغ معين، تقرر أن عقد الاتفاق النهائي مشروط، أيضاً، بشرط أنه يمكن البناء على القسيمة مبنى مؤلفاً من 16 داراً. بعد ذلك، على أثر القرار المبدئي، تطوّر العقد بين المقاولين وبين أصحاب القسيمة لشراء القسيمة. حين قدّم المقاولون إلى اللجنة المحلية طلباً رسمياً لاستصدار ترخيص بناء تبين أن «القرار المبدئي» كان مخطوئاً لأنه لم يكن ممكناً في حينه بالمرّة البناء على القسيمة. بعد ذلك فقط، تم إيداع مخطط تبين بعد المصادقة عليه بمرور السنين أنه يمكن البناء في المكان 8 دور فقط.

على أثر دعوى تقدم بها المقاولون قررت المحكمة العليا أن اللجنة المحلية مسؤولة عن الأضرار تجاه المقاولين بسبب عرض مخطوئ ومقاعس. ودارت تتمة المداولات حول السؤال بخصوص طريقة احتساب حجم التعويضات. للتوسع في الموضوع يوصى بقراءة قرار الحكم نفسه.

هل هناك تأثير لسياسة لجنة التخطيط في الحصول على ترخيص بناء؟

مبدئياً نعم. كثيراً ما نشهد أنّ لجان التخطيط المحلية واللوائية تنتهج سياسة المماطلة في المصادقة على الطلبات المقدّمة من قبل الفرد. في سابقتين قضائيتين تم التطرّق إلى هذه القضية، كالتالي:

• ملفّ مدني رقم 1540/97 اللجنة المحلية للتخطيط والبناء حولون ضد أبراهام رابنштаين: تطرقت المحكمة في قرارها إلى وعودات لجنة التخطيط والبناء المحلية، حيث قامت المحكمة العليا بتبني موقف المقاول حول الضرر الذي تسبّب له بسبب التقصير في المعاملة والمماطلة التي انتهجتها لجنة التخطيط والبناء

المحلية، عند إعطائها ترخيص بناء.

• ملف قضائي رقم 80034/34، مشكنوت هدار م.ض وآخرون ضد دولة إسرائيل: في حالات نادرة جداً تعترف المحكمة بإدعاء الدفاع من منطلق العدل، وذلك عندما تكون المؤسسة الإدارية (لجنة التخطيط والبناء، السلطة المحلية وما إلى ذلك) قد تقاعصت عن القيام بواجبها ولم تقم بتفعيل صلاحياتها بشكل معقول، بأخلاق وبمسؤولية. في هذه الحالة، تصرّف المؤسسة الإدارية هو الذي أدى إلى عدم تنفيذ القانون.

علّل القاضي خالد كبوب إمكانيات تدخل المحكمة في مثل هذه الحالات، كالتالي:

”أسس نظرية الدفاع من منطلق العدل، تسمح للمحكمة بفحص ومقارنة المسار الجنائي مع أسس القضاء الإداري، بشكل يمنح الصلاحية للمحكمة للنظر في جودة رأي السلطة، في اللحظة التي قررت هذه اتخاذ خطوات قضائية ضد الفرد، وهي تحرر المحكمة من تلك الأسس الرسمية والقاسية المتبعة في المسار الجنائي، حيث لا يطلب من المحكمة العمل حسب حسابات السلطة عندما تقدّم هذه لائحة الاتهام، وإنما تفحص الأدلة، من خلال تحديد الحق في الادعاء للمتهم في ما يتعلق بالإجراءات السابقة لادّعاءات الدفاع المسبقة المثبتة في القانون.

فحص هذه النظرية يمنح المحكمة إمكانية فحص الإجراءات التي سبقت تقديم لائحة الاتهام، بمفهوم فحص التاريخ الذي سبق أعمال السلطة، وهكذا تستطيع المحكمة أن تفحص بشكل فعلي تصرّف السلطة نفسها، وإذا كان عدم تقديم لائحة الاتهام يجعل المتهم يعتقد بأنّ تصرفه لائق، أي أنّ السلطة توافق على هذه التصرفات، إن كان بشكل واضح أو بشكل غير واضح. تطبيق النظرية يفتح أمام المحكمة كمّاً كبيراً من الحسابات التي تأتي لضمان أنّه في إطار الإجراء الجنائي تشدّد المحكمة على أن تقوم السلطة بذلك بمسؤولية وبأخلاق».

هل يمكن إصدار الهدم والعدول عن التهمة الجنائية؟

المبدأ القانوني ينص على أن كل من قام ببناء غير مرخص معرض لعقوبات جنائية. إلا أن المحاكم أعترفت بحالات معينة يمكن فيها وعلى الرغم من المصادقة على أمر الهدم، ألا ترافقه عقوبات جنائية.

المادة 212 لقانون التخطيط والبناء تحدّد ما يلي:

«ارتكبت مخالفة في البناء حسب هذا الفصل، وإذا أُدين شخص بهذه

المخالفة لكانت المحكمة مخوّلة بإصدار أمر حسب البند 205، دون إدانة، بشرط توفر أحد هذه الظروف:

1. تعرّث العثور على الشخص الذي قام بارتكاب المخالفة.
2. لا يمكن ومن غير المجدي القيام بإرسال استدعاءً للحكم له.
3. من قام بارتكاب المخالفة في تلك الفترة الزمنية هو صاحب المبنى، الذي هو ليس صاحب المبنى الحالي.
4. لا يمكن إثبات من قام بارتكاب المخالفة.
5. من قام بارتكاب المخالفة توفّي، أو ليس في الإمكان معاقبته لأسباب لا يمكنها أن تجعل عمله قانونياً.

إضافة إلى ذلك، في قضية رقم ع.ف.224/91، فلاح ضد دولة إسرائيل، كتب القاضي:

”عندما يكون الحديث عن مبنى قائماً منذ سنوات طويلة دون مضايقة، هناك حاجة لحسابات متوازنة من أجل هدمه.. ويجب الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- استثمار صاحب المبنى في ترميمه، وخاصة إذا لم يكن هو من ارتكب مخالفة البناء بشكل منافي للقانون.
- إمكانية أنّ هدم المبنى ستقضي على مصدر دخل صاحب المبنى أو ستحرمه من مكان سكنه.
- قوة وثبات المبنى.
- إذا ما كان طلب إصدار أمر الهدم نابغاً من اعتبارات غريبة، وما إلى ذلك.

وكذلك، البند 212(5) أعلاه، يظهر في الأساس حالات تم فيها تنفيذ البناء غير القانوني منذ أكثر من خمس سنوات قبل موعد تقديم طلب إصدار أمر الهدم دون إدانة. في هذه الحالة، ليس في الإمكان معاقبة المخالف (إذا كانت هويته معروفة)، بسبب التقادم....“.

ما هو حكم طلبات تأجيل جلسة في الإجراءات القانونية بسبب تقديم طلب لتصريح أو مخطط؟

عموماً، لا يوجد أساس قانوني يمنع مناقشة طلب لترخيص مخطط، سوى بفعل

حقيقة أن هناك إجراءات جنائية ماثلة وعالقة بحق طالب الإجراءات القانونية بسبب البناء أو الاستخدام الذي يشكل موضوع طلبه. يحدد قانون التنظيم والبناء مواعيد للبحث في مخططات (البند 85) واللجنة غير مخولة بتجاهل أوامر القانون. تطرقت المحكمة إلى هذه المسألة في قرار حكم استئناف جنائي 90/181 ليزر ضد دولة إسرائيل (لم ينشر بعد) عبر إشارتها: «يبدو لنا أن اللجنة غير مخولة بمنع تلقي طلب تصريح أو بحث في التصريح من قبل متهم بمخالفة بناء محاكمته ماثلة وعالقة. صلاحية اللجنة مفصولة عن صلاحية المحكمة. المقصود إجراء موازيان لا يرتبط أحدهما بالآخر».

مسألة بحث طلب تصريح بناء جاء ليرخص بناء أو استخداما غير قانوني، هما موضوع الإجراءات الجنائية الماثلة والعالقة بحق مقدم الطلب، نوقشت في تعليمات من المستشار القضائي للحكومة رقم 21.900 الصادرة بتاريخ 1.12.68، وعنوانها «المصادقة على رخص في مؤسسات تخطيط حين تكون هناك محاكمات ماثلة وعالقة». بموجب هذا، لا يوجد حظر على بحث طلب لترخيص بناء بموازاة وجود إجراء جنائي ضد طالب التصريح بسبب البناء أو الاستخدام موضوع الطلب، أو حين يشكل عدم منح التصريح بشكل آخر موضوعا لمحكمة ماثلة وعالقة. تسويغ التعليمات هو أنه لا توجد نتيجة جيدة ومعقولة أكثر للقضاء الجنائي على عدم تطبيق أوامر القانون، أكثر من إصلاح ما فسد فعليا وبشكل ملموس. كما ذكر، تتطرق التعليمات المذكورة إلى طلب التصريح وليس إلى طلب المصادقة على مخطط.

بتاريخ 24.1.2001 أصدر المستشار القضائي للحكومة تعليمات إضافية (تعليمات رقم 8.1150-90.023) لغرض تقييد الوضع الذي يقدم فيه متهمون طلبات لتأجيل جلسات في إجراءات جنائية بسبب بناء أو استخدام غير قانوني، بتسويغ أنه قدم طلب للمصادقة على مخطط لترخيص مخالقات البناء موضوع لائحة الاتهام. في ضوء استجابة المحاكم إلى طلبات التأجيل ادعى المستشار القضائي للحكومة في تلك التعليمات أن الأمر يؤدي إلى وضع ينشأ فيه ضغط على مؤسسات التخطيط لعقد جلسات طارئة في تلك المخططات وإعطائها أفضلية على مخططات أخرى، قدمها من يحترم القانون.

بموجب هذه التعليمات، فليس فقط أن لجان التخطيط غير مخولة أبدا بتأخير البحث

في طلبات لتصريح أو لمخططات مقدمة إليها، بفعل إجراءات قانونية ماثلة وعالقة في الموضوع نفسه، بل أنه لا يوجد تبرير، عموماً، لتأجيل أو تأخير الأبحاث أمام المحاكم بسبب طلب المتهم أمام لجان التخطيط ترخيص البناء غير القانوني موضوع الإجراءات ضده.

تعليمات المستشار القضائي التي وُجّهت إلى المدعين في اللجان المحلية واللوائية للتخطيط هي رفض تلك الطلبات إلا إذا كانت هناك ملابسات خاصة للقيام بذلك. اشتملت التعليمات على أن وجود خطوة من قبل المتهم لترخيص البناء أو الاستخدام غير القانوني بعد أن تكون اتخذت ضده إجراءات جنائية، لا تبرر التخفيف في عقوبته على فعل المخالفة، وهذا خلافاً للتعهد بخصوص إمكانية تأجيل التنفيذ، وفقاً للقواعد بشأن تأجيل التنفيذ (سلطة الاستئناف الجنائي 00/5738 سلامة وآخرون ضد اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء في القدس، الأحكام 443 58). وحدد المستشار القضائي في تعليماته أنه يجب المطالبة بعقاب قاس وراذع، ماليّ وآخر، حتى لو تم في هذه الأثناء ترخيص البناء لاحقاً، وإلا فلن يكون أي ردع أمام مخالفات البناء.

هل تقع مسؤولية على لجنة محلية ومهندس البلدية/السلطة المحلية نحو من يشتري أرض بسبب تغيير تصنيف الأرض واستصدار ترخيص بناء حين لا يكون ذلك تم بشكل قانوني؟

في قرار حكم استئناف مدني 82/324 - بلدية بني براك وآخرون ضد باروخ روطفيلد وناؤوت بيتواح م.ض. [قرار حكم 45 (4) 102] [قرار حكم صادر عن المحكمة العليا بصفتها محكمة استئناف على القضايا المدنية بتاريخ 18.7.91] تم بحث مسائل المسؤولية المتعلقة بالأضرار للجنة محلية ومهندس المدينة نحو من يشتري أرض بسبب تغيير تصنيف الأرض واستصدار ترخيص بناء حين لا يكون ذلك تم بشكل قانوني.

يدور الحديث حول شكوى قدمتها شركة بناء استندت على مخطط كان ساري المفعول في ذلك الحين وبحسبه تم تصنيف أرض كمنطقة سكن ب مما سمح ببناء بنسبة 75% من مساحة الأرض. اعتقد مستثمر والشركة أن شراء الأرض وإقامة مشاريع بناء ستكون ربحية فقط لو تغيّر التصنيف وسُمح لهم بالبناء على القسائم بنسبة 105%. وأوضح المستثمرون للبائعة أن تغيير التصنيف هو شرط لشراء الأرض. قدمت البائعة

إلى اللجنة المحلية الطلبات والمخططات المطلوبة لإجراء ذلك التغيير. وقررت اللجنة المصادقة على الطلب والسماح بالبناء «بموجب المنطقة ج.. بشرط أن تدفع ضريبة تحسين». تم عرض مضمون القرار على الشركة، من قبل سكرتير اللجنة المحلية ومهندس المدينة. على أساس القرار قررت الشركة شراء الأرض.

قدمت الشركة طلبات للجنة المحلية لاستصدار تراخيص لبناء 4 مبان على الأرض. واستندت الطلبات إلى بناء بنسبة 105% إضافة إلى تسهيلات سكنية. صادقت اللجنة على الطلبات وجبت ضريبة التحسين. تم إصدار ترخيصي بناء عام 1966 وبني بموجبهما مبنيان، لكن تم تأجيل بناء المبنين الآخرين بسبب الأزمة التي أصابت فرع البناء. أصدر أحد التراخيص عام 1971 وتم بناء المبنى الثالث. وتم إعداد الترخيص الرابع ووقعه رئيس اللجنة المحلية وسكرتيرها. في هذه الأثناء، قبل تقديم الترخيص للشركة وضعت الشركة أسس المبنى الرابع. **وصدر في الوقت نفسه أمر قضائي بوقف البناء**، بعد أن أبلغ سكان المباني الثلاثة اللجنة اللوائية بأمر البناء. وهنا تبين أن قرار اللجنة المحلية بتغيير تصنيف الأرض كان بحاجة إلى مصادقة اللجنة اللوائية. بعد وقف البناء ورفض الشركة اللوائية منح التصريح تحول الموقع المخصص للمبنى الرابع إلى منطقة «خاصة مفتوحة».

قدمت الشركة ومديرها دعوى ضد البلدية، ضد اللجنة المحلية وضد سكرتير اللجنة وضد مهندس البلدية. كانت حجة الدعوى أنه بفعل تصريح كاذب تم تقديمه للشركة من قبل المذكورين، اشترت الشركة الأرض وصرفت مبالغ لبناء المبنى الرابع. وقررت المحكمة بخصوص مسؤولية اللجنة المحلية أنه لا يمكن قبول الادعاء بأن اللجنة المحلية تتمتع بحصانة سلطة قضائية أمام تقديم الدعوى على غبن تم خلال القيام بالوظيفة القضائية. يجب التمييز بين سلطة إدارية، حتى تلك التي يوجد لعملها مميزات شبه قضائية كاللجنة المحلية، وبين سلطة قضائية، كتعريفها الواسع في البند 8 لأمر الأضرار. يجب قبول استئناف البلدية لأنه ليس للبلدية مكانة قضائية. الأمر يخص مجال التخطيط الذي تسيطر عليه بحكم القانون اللجنة المحلية فقط بكونها سلطة تخطيط. بالنسبة لكون سكرتير اللجنة والمهندس ذوي صلاحيات قانونية قررت المحكمة أنه عمل كموظف جمهور وبذلك فهو مسؤول عن كل غبن قام به ويمكن تقديمه للمحاكمة على ذلك بشكل شخصي كما ورد في البند 7(أ) من أمر الأضرار. كذلك فالحماية المخصصة لموظف جمهور بموجب أوامر هذا البند غير محفوظة له في تلك الحالات التي تنسب إليه فيها القيام بغبن التقاعس. **بالنسبة لواجب الحذر المطلوب - فإن السلطات التي تركز وتقدم معلومات مميزة في مجال التخطيط وبناء**

المدن، عليها واجب عدم التقاعس في توفير المعلومات المطلوبة. الاستناد إلى تلك المعلومات متوقعة ومحتملة في ملابسات القضية. تبين أنه يقع على البلدية، اللجنة والمهندس واجب الحذر تجاه الجمهور الذي يتوجه إليهم لتلقي معلومات، ستشكل أساساً لاستناد وعمل متلقي المعلومات. في الحالة نفسها قررت المحكمة أنه في كل ما يتعلق بتغيير التصنيف، تقدمت الشركة وسابقتها إلى البلدية، اللجنة والمهندس لمعالجة تغيير تصنيف السكن على الأرض، وكان يمكنهم توقع أنه لو لم يتم تغيير التصنيف على الأرض فإن الشركة ستتضرر. مع ذلك تبنت المحكمة موقف البلدية، اللجنة والمهندس بان هناك ذنب على الشركة، لأن الشركة هي مقاولون متمرسون وكان يتوجب عليهم فحص معنى قرار اللجنة وقيودها. لقد انتهكت اللجنة واجبها هذا ولذلك يجدر توجيه ذنب للشركة بنسبة 50% لنشوء الأضرار.

هل يمكن إلزام لجان التخطيط المحلية واللوائية بتعويضات بسبب أضرار وقعت على أثر معاملة خلافاً للقانون في إعطاء ترخيص بناء؟

في قرار حكم استئناف مدني 90/225+217+196 - اللجنة المحلية للتخطيط والبناء واللجنة اللوائية ضد يرمياهو عيني شركة للبناء م.ض. [قرار حكم 47 (2) 111] (قرار المحكمة العليا بصفتها محكمة استئناف للقضايا المدنية بتاريخ 13.4.93): المقصود شركة لمقاولات البناء اشترت قطعة أرض كي تقيم عليه مشروع بناء. خلال الشراء سرى على القطعة مخطط لبناء المدن للبناء السكني فقط. قدمت الشركة مخطط بناء مفصل يُقام بموجبه على القطعة مبنى تجاري وثلاثة مبان سكنية. صادقت اللجنة المحلية واللجنة اللوائية على المخطط الذي دخل حيز التنفيذ. قبل أن ينال المخطط نفاذاً قانونياً تلقت اللجنة المحلية طلباً من الشركة لنيل ترخيص بناء. وقع جدل بين اللجنتين وبين الشركة بشأن تراخيص البناء حين طلبت الشركة تسهيلات. خلال بحث منح تراخيص البناء وصل اللجنة اللوائية طلب للمصادقة على مخطط يتعلق بقطعة أرض محاذية، وقررت اللجنة رفض المخطط، أيضاً، بفعل مشاكل مواصلات صعبة قد تشكل خطراً من ناحية الأمان. في ضوء حقيقة أن مخطط الشركة شمل عناصر مشابهة لتلك التي في القطعة المحاذية، أشار ممثل وزارة المواصلات في اللجنة إلى أن قرار اللجنة اللوائية بالمصادقة على مخطط الشركة كان مخطوفاً وأنه يجب تعليق المخطط. حُدِّد موعد لبحث تعليق المخطط وفي هذه الأثناء توجهت اللجنة اللوائية إلى اللجنة المحلية واقتُرحت ألا تصدر ترخيص بناء. التمسّت الشركة إلى المحكمة العليا حيث قرّرت المحكمة العليا أنه لم يكن مكان لتعليق المخطط وأمرت اللجنة

المحلية بإعطاء تراخيص البناء المطلوبة. بعد ذلك قدمت الشركة دعوى تعويضات ضد اللجنة المحلية واللوائية بسبب أضرار تكبدتها على أثر المماطلة في إصدار ترخيص البناء. قضت المحكمة المركزية بتقديم المدعى عليه تعويضات وذلك في قرار شامل للقاضي د. ليفين تم فيه تناول مسألتين أساسيتين: مسؤولية اللجنتين، وإذا ما وقعت عليهما مسؤولية فما هو حجم التعويض الملائم. بخصوص المسؤولية تم تناول غبن التقاعس، وفي إطاره هل يقع واجب الحذر على اللجان تجاه الشركة المقاول؛ هل تم انتهاك واجب الحذر وهل وقع ضرر نتيجة لعدم منح الترخيص والذي نتج عن تقاعس. بخصوص واجب المسؤولية تقرر أن **اللجنتين ملزمتان بواجب الحذر للشركة المقاوله حين تقومان ببحث منح تراخيص بناء**. وتقرر أن واجب الحذر انتهك وأن اللجنتين تقاعستا. وعليه تقرر أن اللجنة المحلية مسؤولة أيضاً، لأنها لم يكن عليها عرقلة إصدار منح ترخيص البناء على أثر توجه اللجنة اللوائية. بخصوص ادعاء اللجنة اللوائية بأن قرارها لم يعان من غياب متطرف للمعقولة وكان مسموحاً لها مناقشة المخطط مجدداً - تم رفضه لأن المحكمة العليا سبق أن قررت في حينه أن القرار يعاني من غياب متطرف للمعقولة ويجب عدم طرح ادعاءات جديدة بخصوص المعقولة، والتي لم تُطرح أمام المحكمة من قبل. كذلك، تم رفض ادعاء اللجنة اللوائية بأنه يجب عد تحميلها مسؤولية التقاعس لكون اللجنة المحلية كانت مخولة ويجب عليها إصدار ترخيص من دون الأخذ بالاعتبار لتعليمات اللجنة المحلية. **القانونية هي أن تقاعس الآخر هو من الأمور التي يجب توقعها، وفي هذه الحالة أيضاً كان على اللجنة اللوائية أن تفترض أن اللجنة المحلية ستعمل وفقاً لتوصيتها.**

من يملك الحق في الادعاء ضد أمر هدم؟

فحصت المحكمة العليا في قرار حكم استئناف مدني 3249 / - 05 **مردخاي بن يوسف ضد رئيس اللجنة المحلية للتخطيط والبناء بيتح تكفا** (الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 17.4.05) السؤال حول صاحب المكانة الذي **«يرى نفسه متضرراً من أمر هدم**

إداري» ولديه الحق في التوجه إلى المحكمة العليا بالتماس ضد الهدم!!!

قام رئيس اللجنة المحلية للتنظيم والبناء في بيتح تكفا بإصدار أمر هدم إداري ضد إضافة تمت لمبنى قيد الاستخدام. قام **مستأجر ثانوي** للبيت بتقديم طلب للمحكمة للشؤون المحلية لإلغاء أو وقف تنفيذ أمر الهدم لكن طلبه رُفض. تقرر أن المبنى، الذي هو ملكية البلدية، مؤجر بإيجار محمي لشخص آخر لا يحق له تأجيله تأجيلاً ثانوياً. المستأجر نفسه يوافق على الهدم. وقررت المحكمة العليا أنه «يصعب قبول الادعاء

بأنه توجد للمستأجر الثانوي مكانة من «يرى نفسه متضرراً من أمر هدم إداري»، ومخوّل بطلب إلغاء الأمر. تأتي الأوامر العقابية لردع مخالفين محتملين ليعرفوا أنه ليس صاحب الأرض فقط بل من يستخدمها فعلياً، من ينفذ أعمالاً وما شابه، معرّضون لعقوبات إذا ما ارتكبوا مخالفات تخطيط وبناء. فمادة أمر الهدم الإداري مختلفة. في هذا الشأن، «من يرى نفسه متضرراً» معناه صاحب حقوق قانونية يرى في نفسه متضرراً - ويمكن أن تكون حقوق كهذه لأصحاب أرض، مستأجرين، أصحاب عقار مجاور من الممكن لعقارهم أن يتضرر من الهدم وما شابه. لقد أشار المشرّع صراحة إلى أن تقديم طلب للإلغاء لا يعلّق بسريان الأمر، لأنه المنطق يقول أن المشرّع عرف أن التعليق كروتين سيحرّف أوامر الهدم الإدارية».

هل هناك واجب للتشاور مع أجسام معينة قبل إصدار أمر هدم إداري؟

نعم، يحدد قانون التخطيط والبناء أوامر صريحة لواجب التشاور كالمذكور في البند 238أ كما يلي:

« 238أ. أمر هدم إداري

(أ) إذا ما أقيم مبنى بشكل يتجاوز القانون بما في ذلك من غير ترخيص أو بشكل يتجاوز الترخيص أو المخطط، أو بدئ بإقامة مبنى كالمذكور، فإن رئيس اللجنة المحلية مخول بأن يصدر أمراً خطياً بهدم المبنى، أو ذلك الجزء الذي أقيم أو بدئ بإقامته دون ترخيص أو بما يتجاوز الترخيص أو المخطط، أو تفكيكه أو إزالته، **شريطة أن يكون قدّم له تصريح موقع من قبل مهندس اللجنة المحلية أو مهندس السلطة المحلية أو مهندس آخر، تم تحويل أحدهم بذلك، ويشير إلى أنه -**

(1) بحسب ما يعرف أقيم المبنى دون ترخيص أو أن المبنى فيه تجاوز وبماذا تجاوز؛

(2) بحسب ما يعرف لم تنته إقامة المبنى أو أنها انتهت قبل ما لا يزيد عن ستين يوماً قبل تقديم التصريح؛

(3) يوم تقديم التصريح، لم يكن المبنى الذي قدّم الطلب بشأنه مأهولاً أو أنه كان مأهولاً لفترة لا تزيد عن ثلاثة أيام؛ ويسمى الأمر «أمر هدم إداري».

(ب) إذا ما كانت اللجنة المحلية مجلس سلطة محلية كالمذكور في البند 18 وتم تعيين مستشار قضائي للسلطة نفسها، **لا يصدر أمر هدم إداري سوى بعد تشاور معه؛** وإذا ما كانت اللجنة المحلية لجنة لمنطقة تخطيط محلية كالمذكور في البند 19، لا يصدر أمر هدم إداري سوى بعد تشاور مع رئيس السلطة المحلية التي يقع فيها المبنى الذي ينطوي على تجاوز».

أي أنه يجب التشاور مع المستشار القضائي للسلطة المحلية التي عُيّن فيها مستشار قضائي.

هل يجب أن يكون واجب التشاور مع مستشار قضائي خلال إصدار أمر الهدم الإداري قبل موعد تقديم تصريح المهندس إلى رئيس لجنة التخطيط أو بعده:

استئناف جنائي 02/6027 إبراهيم درويش ضد رئيس اللجنة المحلية للتخطيط والبناء (القدس) (الصادر عن المحكمة المركزية في القدس بتاريخ 5.2.02): فحصت المحكمة ادعاء المستأنفين وهم أصحاب بيوت صدر بسببها أمر هدم إداري بادعاء أن الأمر ينطوي على خلل، بما يتعلق بأصله ويلغيه من ناحية قانونية لأن الاستشارة القضائية قُدمت لرئيس اللجنة المحلية **قبل** موعد تقديم تصريح المهندس إلى رئيس لجنة التخطيط. المحكمة رفضت الادعاء المذكور وتبنت القاعدة المنصوص عليها في استئناف مدني 99/6034 كوهين ضد رئيس اللجنة المحلية للتخطيط والبناء القدس قرار حكم 54 (1) 438, 452-453, وبموجبه:

«واجب التشاور مطلوب عبر قوانين مختلفة في سياقات مختلفة. بموجب ذلك من شأنه أن يتغيّر من قانون إلى آخر ومن سياق إلى آخر. القاسم المشترك لواجب التشاور في كل سياق هو أن السلطة المخولة التي يقع عليها واجب التشاور، يجب عليها أن تتوجه إلى الهيئة الاستشارية بشأن موضوع معيّن، والذي يجب توضيحه كما يجدر، منح الهيئة الاستشارية فرصة ملائمة لفحص الموضوع وبلورة وجهة نظرها بشأنه، وعندها يتوجب على السلطة المخولة إيلاء وزن لائق لوجهة النظر المقدمة. إضافة إلى ذلك، قد

تثور أسئلة مختلفة، كالأئلة التي يطرحها المستأنفون في هذا الاستئناف: هل هناك واجب بإجراء تشاور شفهي أم أن وجهة النظر الخطية تكفي؟ الجواب على هذه الأسئلة وغيرها من أسئلة مشروط بالسياق القانوني وبملايسات الحالة، وهو منوط بوجهة النظر، سواء لدى السلطة المخولة أو الهيئة الاستشارية. جوهر التشاور هو المهم؛ شكل التشاور أقل أهمية».

وجاء أيضاً-

”فعلا، في الاستشارة المطلوبة بموجب البند 238أ(ب)، يحتمل وجود فرق بين حالة وأخرى“. في الحالة البسيطة، اذا كان المستشار القضائي يعتقد أنه لا توجد مشكلة قانونية ولا مانع قانوني في إصدار أمر هدم، فيكفي قول هذا خطياً، باختصار وببساطة، استناداً على التصريح الموقع من قبل المهندس، حتى قبل تقديم التصريح إلى رئيس اللجنة المحلية“.

هل يوجد واجب بالتشاور مع رئيس السلطة المحلية قبل إصدار أمر هدم إداري؟

في قرار حكم سلطة الاستئناف الجنائي 1782/03 – اللجنة المحلية للتخطيط والبناء مسجاف ضد يوسف سواعد وآخرين (الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 30.12.04) تقرر أن واجب التشاور لرئيس اللجنة المناطية مع رئيس ”سلطة محلية“ قبل إصدار أمر هدم إداري، يكون مع رئيس اللجنة اللوائية وليس مع رئيس اللجنة المحلية الخاصة بالبلدة التي وقعت فيها مخالفة البناء دون ترخيص. البند 238أ من قانون التخطيط والبناء ينظم الطريقة والشروط التي يجب بموجبها اتخاذ إجراء إصدار أمر هدم إداري. مما نصّ عليه أن ”اذا كانت اللجنة المحلية لجنة لمنطقة تخطيط محلية.. لا يصدر أمر هدم إداري إلا بعد التشاور مع رئيس السلطة المحلية التي يقع المبنى الذي ينطوي على تجاوز فيها“. السؤال الذي يطرح بهذا الشأن هو – من هو ”رئيس السلطة المحلية“ الذي يسري واجب التشاور معه قبل إصدار أمر هدم إداري من قبل رئيس لجنة محلية لمنطقة تخطيط محلية تقع في مجاله أكثر من سلطة محلية واحدة. هل واجب التشاور هو مع رئيس المجلس اللوائي أم رئيس اللجنة المحلية في البلدة التي يقع فيها المبنى الذي ينطوي على تجاوز.

التفسير الحرفي والغائي للقانون يشير إلى أنه، في لجنة تخطيط مناطية، واجب التشاور قبل إصدار أمر هدم إداري هو مع رئيس المجلس اللوائي، خلافاً لرئيس

اللجنة المحلية في البلدة التي يقع فيها المبنى الذي ينطوي على تجاوز. التعريف الضيق لـ "سلطة محلية" في قانون التخطيط والبناء يتلاءم جيدا مع غايته. التعريف ضمن هذا القانون، الذي لا يضم "لجنة محلية"، يتلاءم مع غاية الترتيب طي القانون بخصوص أمر الهدم الإداري والتشاور المطلوب لإصداره. طابع أمر الهدم الإداري الخاص قاد إلى تقييده واشترطه بتقييدات قاسية، لنشاء منظومة رقابة ومراقبة لمنع مساس غير نسبي بحقوق الفرد الملكية. غاية التشاور المطلوب هي ألا ينقذ الهدم دون اعتبار ملائم، في غياب معلومات كافية بشأن معطيات ذات صلة أو قلة وعي كافية لمجمل الاعتبارات التي يجب أخذها بالحسبان. لغرض تحقيق الغاية من التشاور، حُدد أنه يجري مع رئيس السلطة المحلية التي يقع في نطاقها المبنى المعدّ للهدم، والذي بحوزته التفاصيل الهامة والمعلومات المطلوبة ذات الصلة. المحكمة أضافت أن السلطة المحلية في مجلس إقليمي تتميّز ببنية متعددة المستويات تم فيها منح جميع صلاحيات الحكم للمجلس الإقليمي، بينما تولت اللجان المحلية مسائل الإدارة الداخلية للبلدات التي تمثلها، وصلاحياتها هي فائضة عن تلك التي للجنة اللوائية. في إطار الصلاحيات العامة للمجلس الإقليمي هناك أيضاً مسائل تخطيط وبناء. **مجال التخطيط والبناء هو، بالأساس، مسألة لوائية توجب فرض سياسة تطبيق عامة وليس عينية،** كذلك، من شأن التشاور مع رئيس اللجنة المحلية أن يترافق بنواقص يجب عدم تجاهلها. فعلا، إن اللجنة المحلية ومن يتولى رئاستها قريبون من شؤون سكان البلدة التي يقع فيها المبنى الذي ينطوي على تجاوز، ويجب الافتراض أنه بحوزة رئيس اللجنة معلومات مفصلة ومعطيات مختلفة تتعلق بموضوع الهدم، ومع ذلك، هناك خشية في حالة البلدة الصغيرة من أن اعتبارات مختلفة، نتيجة لتأثيرات وضغوط، وكذلك شبكات علاقات وروابط اجتماعية وعائلية، قد تؤثر على موقف ممثل اللجنة الذي تشاور معه رئيس مؤسسة التخطيط.

إذا ما قُدم طلب لهدم بيت دون إدانة، ما هو الواجب الملقى على الدولة لتنفيذ الهدم؟

في ملف قضائي رقم - طلب استئناف جنائي 124/01 - زئيف نيكر ضد دولة إسرائيل (الصادر عن المحكمة العليا بصفتها محكمة استئناف للقضايا الجنائية بتاريخ 21.2.02)، حُدد أنه **في طلب لهدم مبنى غير قانوني بدون إدانة يجب على الدولة إثبات أنه في ملابسات الحالة هناك "شأن عام" في تنفيذ الهدم.** في الحالة نفسها تم تقديم طلب بموجب البند 212 من قانون التخطيط والبناء لهدم مبنى، دون إدانة، لأن

المبنى أقيم دون ترخيص.

تبنت المحكمة العليا القاعدة المنصوص عليها وبموجبها- يجب الإجابة على السؤال حول نقطة الانطلاق بموجب البند 212 من القانون. هل هي أنه يجب هدم مبنى حين يتبين أنه بني خلافاً للقانون، إلا اذا اظهر من يحوز عليه أو صاحبه سبباً جيداً لعدم القيام بذلك أم أن نقطة الانطلاق هي انه على الدولة، طالبة الأمر، أن تجد سبباً افتراضياً لتنفيذ الهدم. بشأن السؤال عن "نقطة الانطلاق" بخصوص أمر هدم بموجب البند 212 من القانون ورد في قضية يتسحاق {استئناف مدني 3490/97 **يتسحاق ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء، كفار سابا، قرار حكم 52 (1)، 136**} أنه طحين يدور الحديث حول هدم بحكم الصلاحية في البند 205 من قانون التخطيط، تكفي المطالبة بوجود إدانة بإقامة مبنى دون ترخيص.. ولكن حين يجري الحديث عن طلب لإصدار أمر هدم دون إدانة - بموجب البند 212 من قانون التخطيط - فإن الأمر يختلف. هنا لا يكفي الدولة إثبات وجود الشروط التي توفر صلاحية الأمر بالهدم، بل عليها إثبات أنه يوجد في ملابسات الحالة تبرير لإصدار أمر كهذا لأسباب خاصة بـ "شأن عام" مهم، بحيث تظل أمام من يعارض إصدار أمر الهدم إمكانية عرض اعتبارات تدعم معارضته". أحياناً، تنبع الاعتبارات التي تدعم إصدار أمر هدم من ملابسات الحالة ويكون العبء على كاهل الدولة خيفاً جداً. فهكذا مثلاً صدر أمر بحكم البند 212 من القانون لهدم كشك بني دون ترخيص على رصيف مخصص لاستخدام المشاة؛ وهكذا اصدر أمر هدم لمبنى أقيم خلافاً للقانون بشكل يتناقض تماماً مع مخطط البناء في المكان، حيث أن المبنى منع إقامة قاعة رياضة في مدرسة محاذية. في تلك الحالة، لم تُظهر الدولة سوى أن المبنى قديم بدون ترخيص. محاولة الادعاء أن المبنى خطير استند فقط إلى أن الحديث يدور عن مبنى غير قانوني، وليس إلى فحص عيني. المبنى لا يضر بطرف ثالث ما، ولا يشكل مكرهة لأحد.

هل يمكن القضاء في أمر هدم بإعادة الوضع إلى ما كان عليه؟

في ملف استئناف جنائي 2291/01 مثير ضد لجنة التخطيط والبناء، (قرار محكمة الصادر عن المحكمة المركزية في حيفا بتاريخ 5.3.03) تم بحث سؤال ما اذا كان من الممكن إصدار أمر هدم إداري بموجب البند 238أ من قانون التخطيط والبناء ليس فقط لهدم جدران وأقسام من مبنى بنيت دون ترخيص قانوني، بل أيضاً إعادة الوضع إلى ما كان عليه عبر إقامة مبنى أو أجزاء منه، مثل إغلاق فتحات فُتحت في جدران قائمة، تغطية قسم من الجدران مجدداً بالتراب بعد أن تم كشفها خلافاً للقانون وما

شابه من هذه الأعمال التي تبني مقابل التي تهدم.

في الحالة نفسها، تم تخويل اللجنة بإصدار أمر لهدم مبنى ينطوي على تجاوز بحكم البند 238أ. بموجب البند 145 من القانون، يشمل المبنى الذي ينطوي على تجاوز كل مبنى أو قسم منه أقيم دون ترخيص، بما في ذلك "كل تصليح فيه". من هنا، فإن كشف جدران من الأرض وبالتالي توسيع المساحة المكشوفة من الجدران الخارجية، هو "تصليح في المبنى". لا خلاف على أن إحداث فتحات في جدران خارجية لأبواب أو نوافذ، هو "تصليح فيه".

قررت المحكمة أنه لا يجدر أن يُفهم من لغة القانون نفسه أن "الهدم" "التفكيك" و "الإزالة" توجب تفسير الهدم فقط وليس إعادة الوضع إلى ما كان عليه، حتى لو وجدت، لهذا الغرض، ضرورة القيام "بعمل فاعل" للبناء. "الهدم" برأيي يحتمل بالتأكيد التفسير بإعادة الوضع إلى ما كان عليه. فمثلاً، لو تم فتح فتحات لنوافذ وأبواب، فإن هدم تلك الفتحات، التي هي بمثابة بناء ينطوي على تجاوز، يكون بإعادة الوضع إلى ما كان عليه، أي إغلاقها، وهو عمل فاعل. هكذا أيضاً إذا ما تم حفر حفر لأسس، فهدهما يكون بتعبئة الحفر بالتراب، وهي عمل فاعل. وإذا تم كشف جدران من باطن الأرض، يكون هدم قسم من مبنى ينطوي على تجاوز بتغطية الجدران بالتراب، مثلما كانت عليه قبل إجراء الحفر. كذلك الأمر إذا ما جرت إضافة بناء بواسطة توسيع مساحة غرفة، فأمر الهدم لا يسري فقط على الجدار الذي يوسع الغرفة بل أيضاً على إعادته إلى مكانه السابق. وتضيف المحكمة مشيرة إلى أنه لغرض "هدم" "تفكيك" و "إزالة" المبنى الذي ينطوي على تجاوز، في الحالة المذكورة أعلاه، هناك ضرورة في إعادة بناء السقف وإلا لما عاد الوضع إلى ما كان عليه ولما عاد المبنى إلى حالته القانونية. صحيح أن بناء السقف يتطلب عملاً فاعلاً ولكن من ناحية المبنى الذي ينطوي على مخالفة هذا هو عمل هدم لأننا نهدم المبنى الذي ينطوي على مخالفة الذي بني خلافاً للقانون. التفسير المتشدد للبند بخصوص أعمال البناء، التي يمكن الأمر بها في أمر الهدم، من خلال التمييز الحاد بين أعمال البناء الفاعلة وأعمال الهدم، ستؤدي إلى نتائج غير معقولة كما اتضح من الأمثلة الواردة أعلاه.

تلخيصاً لموضوع "بناء فاعل" مقابل "هدم" فإن اللجنة المحلية مخولة بإصدار أمر بعمليات فاعلة (تعبئة، أو إغلاق، مثلاً) بقدر ما يتطلبه ذلك لإزالة، تفكيك، أو هدم المبنى الذي ينطوي على تجاوز وذلك لغرض تطبيق غاية القانون وهي إزالة، تفكيك، أو هدم المبنى الذي ينطوي على تجاوز وإعادة المبنى إلى وضعيته السابقة، قبل البناء غير القانوني. في قرار حكم بنتو قررت المحكمة المركزية أن "لغة البند 238أ

من شأنها أن تفسر كأمر بالبناء، مثلما أنه قد يشتمل على أمر بالبناء، لكن غاية البند 238أ من القانون هي القضاء على ظاهرة البناء غير المرخص التي تحولت إلى وباء. لو أن المحكمة قبلت تفسير مقدمي الطلب لمجالات أمر الهدم الإداري، عندها ستحبط غايته بنفسها وستنزع من أيدي السلطة المخولة أداة ناجعة ولائقة لمكافحة البناء غير القانوني".

للتوسّع في الموضوع: يمكن رؤية قرار حكم سلطة الاستئناف الجنائي 03/5584 مئير بنتو وآخرون ضد بلدية حيفا وآخرين. قرار حكم 59 (3), 577, ص 578-579.

وقففة هم تقارير (الهدم)

تقرير لجنة ماركوفيتش:

تم إصدار هذا التقرير في آب 1986 وقد تناول قضية البيوت غير المرخصة، وقد تبنت الحكومة فيما بعد قراراته. لقد جاء هذا التقرير ليضيف إلى المس بالمواطنين العرب وتضييق الخناق عليهم معلناً منذ البداية أنه جاء لمنع هدم آلاف البيوت العربية غير المرخصة، إلا أنه سرعان ما تجلّت الأهداف من هذا التقرير، حيث قام بعرض توصيات لإدراج هذه البيوت في إطار ما سمّي «المناطق الرمادية» التي لا تستحقّ تلقي أية خدمات، بالإضافة إلى اتباع اليد الحديدية ضد المواطنين العرب في سبيل ردع ظاهرة البناء غير المرخص، ومنها فرض غرامات مالية باهظة على أصحاب المباني تضاعف تكلفة البناء نفسه، وفرض عقوبات بالسجن الفعلي وتغريم صاحب البيت بتكاليف هدمه. كما منحت لجنة ماركوفيتش صلاحيات واسعة لحكام الأولوية، بحيث أصبح بإمكان أي موظف في اللجنة اللوائية للتنظيم إصدار أمر هدم إداري بحق بيت معين، دون الحاجة إلى صدور أمر قضائي بهذا الشأن. ليس هذا فحسب، بل أوصت اللجنة بإقامة وحدة خاصة للاهتمام بتنفيذ أوامر الهدم، أطلق عليها اسم «الوحدة لفرض قانون البناء غير المرخص» أو «الوحدة الرمادية»، فقد قامت الحكومة بالتصديق على معظم توصيات اللجنة مع التركيز على تحقيق توصيتين أساسيتين، الأولى الهدم والثانية «البيوت الرمادية». يشير التقرير إلى أنّ هناك 578 بيتاً عربياً في لواء المركز صدرت بحقها أوامر هدم، أما في لواء الشمال فقد صدرت أوامر هدم بحق 1445 بيتاً عربياً، أمّا في لواء حيفا فهناك 2428 أمر بالهدم، وفي لواء الجنوب 5944 أمر هدم. شرعت «لجنة الأربعين»، منذ قيامها عام 1988، في نضال واسع بهدف إلغاء هذا التقرير الذي بدأ يقطف ثماره مع بداية التسعينات، حيث قررت الحكومة الاعتراف بعدد من القرى غير المعترف بها في منطقة الشمال تحديداً.

تقرير لجنة غازيت

جاء تقرير لجنة غازيت لفحص ظاهرة البناء غير المرخص في كل الدولة، باستثناء لواء الجنوب، ولم تختص اللجنة بالمجتمع العربي فحسب، وتم نشره في شهر آذار

عام 2000. بموجب التقرير، هناك على سبيل المثال في لواء الشمال 1635 مبنى خارج الخارطة الهيكلية، لواء حيفا 285، لواء المركز 21، لواء القدس 19، بذلك يكون المجمع هو 1960 مبنى يقع خارج الخارطة الهيكلية.

«الاستعمال الاستثنائي» - استعمال أرض أو مبنى لأغراض لم يسمح بها

يحق للجنة التخطيط المحلية، بموافقة لجنة التخطيط اللوائية، عند بدء سريان المخطط، أن تقوم بما يلي:

- أن تضع قائمة بمبانٍ غير مطابقة للمخطط، أو قائمة بالأراضي التي تستعمل بشكل غير مطابق للمخطط.
- تقديم توصية بالفترة الزمنية التي يحق أن يتم فيها استعمال المبنى أو الأرض بما لا يتلاءم مع المخطط، كفترة قصوى. إن الفترة الزمنية القصوى تحدّد وفقاً لاعتبارات حدّها القانون مثلاً، استمرارية تواجد المبنى في الموقع ذاته لها مردود اقتصادي ومصدر رزق مهم، مبنى عمومي، وضع المبنى، عمر المبنى، مدى عدم تطابق المبنى مع المخطط وغيرها.
- عند انتهاء الفترة الزمنية المحددة، يجب على صاحب الحق في المبنى/الأرض، أن يمتنع عن الاستعمال غير المطابق للمخطط أو إزالته. في حال لم يقيم صاحب الحق بذلك، يحق لمحكمة الصلح حسب طلب لجنة التخطيط المحلية أو المستشار القضائي للحكومة أو مثله، أن يعطي أوامر لصاحب الحق في المبنى/الأرض أن يمتنع عن ذلك.
- يحق للجنة التخطيط المحلية أن تقوم بتقصير الفترة الزمنية في حال رأت ذلك، ولكن عليها تقديم بلاغ **خطي** لصاحب الحق في المبنى/الأرض. إذا كنت متضرراً من قرار اللجنة بإمكانك تقديم استئناف إلى لجنة الاستئناف خلال 30 يوماً من يوم تسلّم قرار اللجنة. لجنة الاستئناف تعطي قرارها خلال 60 يوماً.
- **لا يمكن تقديم استئناف على قرار لجنة الاستئناف.**
- لكن في حال لم يقيم صاحب المبنى / الأرض بتنفيذ قرار المحكمة، وقد انتهت

فترة الاستئناف، يحق للمحكمة إصدار أمر التنفيذ إلى لجنة التخطيط المحلية، ويحقّ للجنة أن تطلب استرجاع التكاليف من صاحب المبنى / الأرض.

- الحقوق التي يمنحها القانون لصاحب المبنى / الأرض هي أن يحصل على تعويضات جراء تقصير الفترة الزمنية. كما يحق لصاحب المبنى / الأرض أن يحصل على مسكن بديل أو تعويضات تكفي لتوفير مسكن بديل إذا كان الحديث عن مبنى سكني.

أوضحت المحاكم أنّ الأصل في الترخيص للاستعمال الاستثنائي هو كونه إجراءً مؤقتاً ولفترة محدودة فقط من أجل إتاحة الفرصة أمام الطرف الذي يطلبه اتخاذ الخطوات وإعداد المخططات التي تتيح له الحصول على ترخيص عادي. ولا يمكن السماح بوضع يصبح فيه الترخيص باستعمال استثنائي حلاً دائماً.

أمثلة:

استخدام استثنائي لمخطط بناء المدينة - على سبيل المثال منطقة معرفة في مخطط بناء المدينة على أنّها منطقة زراعية وصاحب الأرض معني أن يقيم هناك منطقة تجارية.

استخدام منحرف عن الترخيص: مبنى يكون فيه الاستخدام الاستثنائي مطابقاً لتعليمات مخطط بناء المدينة، مثل شقة سكنية في منطقة معرفة على أنّها معدة للسكن وصاحب الشقة معني بتغيير غايتها من شقة إلى مكتب.

ما معنى «نسب بناء»؟

تُعرّف أنظمة التخطيط والبناء (احتساب أراضٍ ونسب بناء في مخططات وتراخيص)، 1992، «نسب بناء عامة» - العلاقة بين إجمالي الأرض التي يسمح بالبناء عليها في الحوض وبين البناء في الحوض حين يعبر عنه بنسب مئوية؛ «حوض» - هو وحدة أرض تم تحديدها في مخطط أو نتجت عن عملية تقسيم أو توحيد في المخطط، أو بواسطة مسودة تقسيم أو توحيد، حتى لو لم تسجل بعد كقسمة في سجلات تسجيل الأراضي، سواء كان البناء مسموحاً فيها أم لا؛ يجب الإشارة إلى أن الأنظمة المذكورة تشمل تعريفات بخصوص جميع المصطلحات المذكورة: «نتوء»، «مدخل ثابت للمبنى»، «مظلة»، «شرفة سطح»، «طابق»، «مساحة مسقوفة».

«مساحة الحوض»: لأغراض احتساب أراضٍ ونسب بناء. مساحة - هي المساحة كما هي محدّدة في مخطط أو في مسودة تقسيم أو توحيد، بعد أن يُطرح منها الجزء المُعدّ في المخطط لأغراض الجمهور، باستثناء ما إذا بقي جزء من الحوض، وتكون حقوق الجمهور بموجب المخطط عبر تسجيل رابط الاستفادة فقط. قواعد احتساب مساحة حوض ونسب البناء كما هو مذكور تسري، أيضاً، على حوض معدّ للبناء لأغراض جماهيرية معينة، بعد أن تكون طرحت منها الأقسام المعدّة لأهداف عامة أخرى، فيما لو حدّدت أهداف كهذه في المخطط.

ما هي المساحة الإجمالية المسموح بها للبناء؟ هو حاصل المساحات الأصليّة في جميع طوابقه، بالأمتار المربعة، سواء كانت على سطح الأرض أو تحتها، وكل ذلك بموجب الأوامر الأخرى الواردة في هذه الأنظمة.

قياس المساحة الإجمالية المسموح بها للبناء، ما عدا قياس السطح والطابق الأساس

- يتم بموجب احتساب المساحة الإجمالية في محيط مقطع أفقيّ بارتفاع 1.20 متر فوق المسطبة؛ قياس مساحات غير أصلية يتمّ بارتفاع مسطبتها.

يجب الإشارة إلى أنّ مساحة فتحة في المسطبة تزيد عن نصف متر مربع، لا تُعتبر في احتساب الأرض المسموح بها للبناء.

مساحة السطح تحتسب بموجب الارتداد الأفقيّ على مسطبة القسم نفسه، الذي يكون أعلى من 1.80 متر.

نوضّح أنّه بموجب الأنظمة - في حال كانت في المبنى نتوءات تتجاوز جداره الخارجي بأقلّ من 0.50 متر ولا يوجد فيها تواصل لفضاء المبنى الداخليّ، لا تعتبر في احتساب المساحة المسموح بها للبناء؛ في حال كانت نتوءات أكثر من نصف متر، تكون مساحة النتوء الزائدة على نصف متر في احتساب المساحة المسموح بها للبناء بموجب النظام 9، ولكن النتوء الخارجيّ تحت الأرض لا يُعتبر في احتساب المساحة المسموح بها للبناء.

مساحة النتوء الذي هو كوة أو قوس، تكون بارزة من الجدار الخارجي للمبنى بأقلّ من نصف متر، لا تعتبر في احتساب المساحة المسموح بها للبناء، إذا كان ارتفاعها الداخلي لا يزيد عن 1.20 متر، شريطة أن لا يزيد إجمالي الارتفاع الداخلي للنتوءات في الطابق عن 60% من ارتفاع الطابق نفسه؛ في حال كان النتوء، كما ذكر، أكثر من نصف متر تدخل مساحة النتوء التي تزيد عن نصف متر ضمن احتساب المساحة المسموح بها للبناء كمساحة خدمة.

إذا زاد سمك جدار خارجي، كلّه أو قسم منه، عن 0.25 متر، يكون حكم القسم الذي يزيد سمكه عن 0.25 متر، كحكم نتوء وهو يحتسب كمساحة خدمة؛ ولكن في المكان الذي يجب فيه بموجب كلّ مخطّط أو كلّ قانون آخر بناء جدار خارجي بسمك يزيد عن 0.25 متر، يحلّ محلّ 0.25 متر السمك الأدنى الملزم بموجب المخطّط أو القانون الآخر، حسب الموضوع.

بخصوص شرفات ناتئة من جدران المبنى الخارجيّة تسري عليها أوامر خاصة،

منصوص عليها في الأنظمة المذكورة. يجب الإشارة إلى أن الأنظمة تشمل أوامر إضافية بخصوص طابع وشكل احتساب طبقات في الطابق، الأساس، غرف الدرج، الجدران، الفاصل بين استخدامات أساسية وأقسام الخدمات (سكن؛ تجارة؛ ترفيه؛ صناعة؛ مشغل؛ احتياجات زراعية؛ مكاتب؛ فنادق وبيوت استضافة أخرى؛ نقاهة ورياضة؛ مبان عامة حتى لو كان الهدف منها ليس ما فصل أعلاه؛ استخدامات أخرى فصلت وغيرها.

من المهم معرفة أنه على الرغم مما ورد أعلاه، يحق للجنة المحلية أو لسلطة الترخيص المحليّة السماح بتغيير مساحة خدمة ما إلى مساحة خدمة تُستخدم لغاية خدمة أخرى كما ذكر، إذا ما توفّر أحد التاليين:

(1) إجماليّ المساحة المطلوب تغيير هدفها لا يزيد عن 200 متر مربع أو خمسة بالمئة من إجماليّ المساحات التي حُصّصت في المخطّط كي تكون مساحات خدمة، بموجب الأدنى من بينهما؛

(2) حُدّد في المخطّط أن مساحة الخدمة المعنية تموضّع تحت طبقة الدخول المحدّدة ولا يعني التغيير نقل مكانها فوق الطبقة المذكورة.

مصادرة الأراضي

«أرضي...! ترابي...!
كنزي المنهوب...! تاريخي
عظام أبي وجدّي
حرمت علي... فكيف أغفر؟؟»
(توفيق زياد)

تعتبر مصادرة الأراضي إحدى أكبر المشاكل والصعوبات التي يواجهها المواطن العربي في البلاد، بحيث تنتزع منه أرضه بأساليب تدعي الدولة أنها قانونية. لقد قامت الحركة الصهيونية، منذ البداية، بوضع المخططات للاستيلاء على الأراضي العربية في فلسطين، وسعت إلى استملاك أكبر عدد ممكن من الأراضي التي هي بملكية المواطنين العرب، سكان الأرض الأصليين. لتحقيق هذا الهدف قامت الحركة الصهيونية بإنشاء ما يسمّى بـ«صندوق أراضي إسرائيل»، موكلة له شراء الأراضي العربية في فلسطين. وقد استمرت محاولات الحركة الصهيونية الجادة للاستيلاء على الأراضي الفلسطينية بعد إقامة دولة إسرائيل سنة 1948، من خلال سنّ قوانين وأنظمة تمكّن سلطات الدولة المختلفة من الاستيلاء على الأراضي العربية ونقل ملكيتها إلى أيدي يهودية. كما أبقت السلطات الإسرائيلية على بعض القوانين والأنظمة الانتدابية المتعلقة بالأرض، والتي تخدم أهدافها في الاستيلاء على ما تبقى من أراض يملكها المواطنون العرب وتسخيرها من أجل هذا الهدف، ضاربة عرض الحائط بوعود حكّامها بأن تكون الدولة دولة جميع مواطنيها ودولة مساواة.

لأهمية هذا الموضوع وإسقاطاته على حقوقنا في الحفاظ على أرضنا، سنستعرض هنا أهمّ القوانين التي لها تأثير على الحقّ في الأرض، والتي قامت السلطات الإسرائيلية بسنّها، سواء أكانت القوانين التي تنطرق إلى الأرض بشكل مباشر، أو تلك التي تعتبر بمثابة أداة مساعدة لتحقيق الهدف ذاته:

القوانين الانتدابية الموروثة:

بعد الإعلان عن قيام دولة إسرائيل عام 1948، قامت السلطات الإسرائيلية باستغلال

القوانين الانتدابية من فترة الانتداب البريطاني على فلسطين، المتعلقة بالأرض، لخدمة أهدافها حسب ما تتطلبه. سنتطرق هنا إلى بعض جوانب هذه القوانين وكيفية استغلالها من قبل السلطات الإسرائيلية:

• قانون الأراضي - الاستملاك للمنفعة العامة لسنة 1943.

يهدف القانون إلى الاستيلاء على الأراضي للأغراض العامة، ومنها شق الشوارع، بناء المستشفيات، المدارس وغيرها. رغم أن القانون من ناحية نصّه لا يميز بين العرب واليهود، إلا أن تطبيقه اقتصر فقط على المفهوم الداعم للموقف اليهودي. مثلاً، مفهوم "المصلحة العامة" اقتصر على "المصلحة اليهودية" باعتبارها المصلحة العليا في الدولة اليهودية. ينصّ القانون على أنّ "المصلحة العامة" تعرّف على يد وزير المالية، بحيث يمنح القانون وزير المالية صلاحيات عدة، تتمركز في صلاحيته للإعلان عن أرض معينة كأرض عامة وتحويل ملكيتها إلى الدولة كما يمنح القانون الوزير وممثليه الحقّ في الدخول إلى الأرض، إجراء قياسات وحفريات في الأرض، وغيرها الكثير من الصلاحيات التي تمكن الدولة من تقدير أهمية الأرض وما عليها من مبانٍ وأشجار ومحاصيل وملاءمتها لهدف المصلحة العامة. يجب على وزير المالية نشر إعلان في سجل الإعلانات الرسمي للدولة وإصدار بلاغ خطّي لكل من له حقّ في الأرض. في حال رفض صاحب الأرض إعطاء الوزير الملكية على الأرض أو حق استملاكها للمنفعة العامة، يحقّ للمستشار القضائي للحكومة التوجّه إلى المحكمة لإصدار أمر من المحكمة. تعليمات القانون والصلاحيات المحدّدة بموجبه تسري على أراضي "الوقف"، أيضاً.

ما هو مصير الأرض التي تمّ بيعها للسلطة المحليّة من دون مقابل، أو تمّت مصادرتها للمصلحة العامة، إلا ان السلطة لم تستعملها للمصلحة العامة؟

تعتبر هذه القضية من سمات القضايا التي تؤثر على الحق في الأرض لمجتمعنا العربي بشكل خاص. هناك صعوبة، بوجه عام، في استعادة الأرض التي تمّت مصادرتها من أصحاب الأرض الأصليين، بادّعاء أنها تريد استعمالها للمصلحة العامة. لن ندخل في تفاصيل الدعائم القانونية في هذا الموضوع، وهو أمر يستحقّ إلقاء الضوء عليه بشكل أكبر في تقرير خاصّ، لكن نذكر

أن السلطة التشريعية تقوم في هذه الفترة ببحث الموضوع والقانون لإعادة صياغته، ولربما لإجراء تعديلات عليه. من أهم القضايا المتعلقة بهذا الموضوع التي وصلت إلى أروقة المحاكم هي:

❦ قضية صليبا سليمان ضد وزير المالية: بحثت المحكمة العليا في مطلب صاحب قطعة أرض تقع قرب مدينة عكا. قام وزير المالية بالإعلان عن مصادرة الأرض في تاريخ 19.3.76، بموجب المادة 5 لقانون الأراضي (الاستملاك للمنفعة العامة). قام صاحب الأرض بتقديم اعتراض. في تاريخ 31.5.78 توجّهت الحكومة إلى المحكمة المركزية بطلب إصدار أوامرها لصاحب الأرض بأن يسلم الأرض للوزير، حيث صادقت المحكمة على هذا الطلب. في العام 1987، قام صاحب الأرض بتقديم التماس للمحكمة العليا مطالبًا بإلغاء المصادرة، حيث لم يفسّر له ما هي «المصلحة العامة» التي بسببها تمّت مصادرة أرضه، وبسبب عدم استعمال الأرض التي تمّت مصادرتها، على مدار 12 عامًا. في تاريخ 24.5.88، قام وزير المالية بنشر إعلان عن إعطاء هذه الأرض للدولة بموجب المادة 19 للقانون. بعدها، توالى الأحداث، حيث قامت الدولة بالإعلان عن نيّتها تغيير أهداف المصادرة، وذلك بسبب الضائقة السكنية التي سبّبها القادمون الجدد في أوائل سنوات التسعينيات. قامت اللجنة المنبثقة عن اللجنة القطرية للتخطيط والبناء والمختصة بقضايا المسكن برفض هذا المخطط الذي تحدّث عن بناء حي سكني للقادمين الجدد، يتكوّن من 4900 وحدة سكنية. لهذا تمّ تحضير مخطط مفصّل، كحلّ مرحلي. قام صاحب الأرض الأصلي بالتوجّه إلى المحكمة العليا مرة أخرى مطالبًا بأن تعطي المحكمة أوامرها لإلغاء المصادرة، إلا أنّ المحكمة رفضت ذلك. أقرّت المحكمة أن مصادرة الأرض تمسّ بحقّ الملكية، المحمية بموجب المادة 3 لقانون أساس: كرامة الإنسان وحرّيته، وعليه فإنّ دفع تعويضات يقلّل من الضرر الاقتصادي الناجم عن مصادرة الأرض، إلا أنه لا يلغي الضرر المعنويّ الذي يكون من حصة كل من سلخت منه أرضه. إلا أنّ المحكمة لم تر أنّ ادّعاءات الملتمس مقنعة. أقرّت المحكمة أنّ حق الملكية الذي تمتلكه الدولة بعد عملية مصادرة

الأرض من الفرد، حتى لو تم استيفاء كافة مراحل المصادرة، هو حق «مشروط»، حيث يكون الشرط هو مدى ضرورة الأرض من أجل تحقيق مصالح عامة. عندما تزول المصلحة العامة، أو عندما ينشأ سبب آخر لإلغاء المصادرة، يجب إعادة الأرض إلى أصحابها، في حال كان الأخير معنياً بذلك. في هذه القضية المطروحة أمام هيئة المحكمة، كانت المصلحة العامة في البداية هي إقامة مبان سكنية للمجتمع العربي في عكا، وبعدها تغيرت لتصبح المصلحة العامة إقامة حيّ سكني للقادمين الجدد. وعليه، يطرح السؤال، هل يمكن تغيير الهدف العام الذي تمّ الإعلان عنه أولاً، واستبداله بهدف عام آخر، بحيث يكون الثاني بحدّ ذاته سبباً كافياً و«صادقاً» لمصادرة أرض للمصلحة العامة؟ وكان جواب هيئة المحكمة على هذا السؤال أن هذا جائز.

سابقة كارسيك - قامت المحكمة العليا ببحث طلب ورثة أصحاب الأرض الأصليين باستعادة أرضهم بعد أن قامت الدولة بمصادرتها لهدف معيّن، ومع مرور الوقت أرادت استعمالها لهدف جماهيريّ آخر، بعد زوال أسباب الهدف الأوّل؛ مثلاً، قامت الدولة بالمصادقة على استعمالها كمكان تدريب للجيش، وبعد مرور عدّة أعوام أرادت استعمالها لإقامة مبان سكنية.

بموجب قرار المحكمة، بشكل عام، لا تعتبر المصادرة قانونية إلا إذا استوفت الشروط التالية معاً:

1. ثمة مصلحة عامه محددة ومعروفة.
2. وجود علاقة ما بين المصلحة العامة والأرض المنويّ مصادرتها.
3. وجود حاجة لمصادرة هذه الأرض من أجل تحقيق المصلحة العامة.

بموجب قرارات المحاكم السابقة، في مثل هذه القضايا، فإن وجود هدف عام لا يكفي لمصادرة أرض معيّنة. ويجب على المؤسسة أن تضيف وتوضّح أن هذه الأرض بالذات "تناسب الاستعمال لهدف معيّن". إضافة إلى ذلك يجب عليها أن تبين أنّه لا يمكن تحقيق الهدف في أية آلية أخرى يكون فيها الضرر أقلّ. لذلك، على المصادرة أن تكون "معقولة". أقرّت المحكمة في قرارها أنّ العلاقة ما بين أصحاب الأرض الأصليين وما بين أرضهم التي تمّت مصادرتها، لا

تنقطع بسبب عملية المصادرة، بشروط.

مؤخراً، في تاريخ 15.7.2007، قامت محكمة الشؤون الإداريّة (تل-أبيب - يافا) بإصدار حكمها في قضية شركة الإخوان ر.ي بنحاس ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - رعنا، مطالبة بإلغاء معاملة "البيع من دون مقابل" لصالح بلدية رعنا قبل حوالي 25 سنة، معللة طلبها بأن البلدية لم تقم حتى موعد تقديم الالتماس باستعمال قطعة الأرض المخصّصة للأغراض العامة. الإدعاء المركزي الذي اعتمدت عليه الشركة، هو أن حكم معاملة البيع من دون مقابل كحكم المصادرة، ولهذا ففي حال لم يتم استعمال الأرض المصادرة للغرض العام الذي من أجله تمّت مصادرة الأرض، عندها يجب إلغاء المصادرة وإعادة الأرض إلى صاحبها الأصلي. قامت المحكمة بردّ الالتماس معللة ذلك بأنّ الشركة لم تقم بإثبات إجبارها على التنازل عن ملكية الأرض لصالح البلدية. وعليه، فلو استطاعت الشركة إثبات أنّ عملية «البيع من دون مقابل» تمّت بالإجبار، فمن الممكن أن تنظر إليها المحكمة على أنها مصادرة. أضافت المحكمة أنّ هذا الأمر متعلّق بحيثيات وملابسات كلّ قضية وأخرى، وأن واجب البيّنة ملقّى على صاحب الأرض.

• أنظمة الطوارئ لسنة 1945.

بموجب هذه الأنظمة التي تعود إلى فترة الانتداب البريطاني، قامت السلطات الإسرائيليّة بفرض الحكم العسكري على المناطق المختلفة في البلاد منذ نكبة 1948، بهدف تقييد حركة السكان الفلسطينيين، وكذلك تمّ الاعتماد عليها لتنفيذ عمليات هدم البيوت وغيرها. بموجب المادة 125 لأنظمة الطوارئ حُوّلت السلطة صلاحية إغلاق مناطق معيّنة لأهداف تتعلّق بأنظمة الطوارئ، التي تخوّل القائد العسكري إصدار أمر إعلان عن منطقة أو مكان معين "منطقة مغلقة". خلال السنوات الأولى لإقامة الدولة قامت السلطة الإسرائيليّة بالإعلان عن مناطق عدّة كمناطق مغلقة، وبالتالي ادّعت عدم وجود أصحابها بها وعدم استغلال الأراضي على يد أصحابها، ما يعطيها الشرعية بحسب إدعائها بأن تستولي عليها، حيث قامت فيما بعد بسنّ قانون

استملاك الأراضي (التصديق على الإجراءات والتعويض) لسنة 1952 والذي بموجبه تمّ استملاك ومصادرة مساحات شاسعة من الأراضي بحجّة أنّها غير مستغلّة من قبل أصحابها، وهي ليست بحيازة أصحابها فعلياً بما يتلاءم مع المادة 2 من القانون.

• قانون الغابات لسنة 1926.

بموجب هذا القانون خوّلت السلطة بالإعلان عن مناطق معيّنة كمحميات طبيعية أو غابات محمية، هادفة إلى وضع هذه الأراضي تحت سيطرتها، بهدف تسليمها في الوقت المناسب لأيدي يهودية. لقد تمّ استخدام هذا القانون في زمن الانتداب البريطاني كستار لمصادرة الأراضي لتصبح أراضي حكوميّة، ثمّ تتمكّن الحكومة من تسهيل انتقال ملكيتها لليهود.

• قانون أراضي الموات لسنة 1921.

أراضي الموات هي تلك الأراضي المهملة والميّنة بطبيعتها بحيث لا يمكن فلاحتها دون إصلاحها، والتي تشكّل قسماً كبيراً من الأراضي العامة، وتشمل معظم جبال منطقة الجليل، ومساحات شاسعة من منطقة النقب. وقد عرفها قانون أراضي الموات من عام 1921 على أنّها أراضٍ ليست في حيازة فرد أو مجموعة (سكّان القرية أو المدينة)، بناء على مقياسين: المقياس الأول؛ الأراضي المتاخمة لمناطق سكنية والتي لا يصلها صوت المؤذن أو المُنادي. المقياس الثاني؛ الأراضي التي تبعد مسافة 1.5 ميل عن طرف المنطقة السكنيّة. كلتا هاتين الحالتين يعتبران الأرض المذكورة أرض موات، إلا إذا قام الشخص بإبراز كوشان طابو الذي يعتبر بمثابة تصريح من السلطة العثمانيّة له بإحياء هذه الأرض وفلاحتها. سمح قانون الأراضي العثماني بإحياء هذه الأراضي من قبل الناس شريطة موافقة الحكومة على أن يكون إحيائها في مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، وإذا لم يستصلحها خلال هذه المدّة تؤخذ منه وتعطى لشخص آخر، أما إذا أحيا أحدهم أرضاً مواتاً بإذن من الحكومة فعليه دفع بدل الطابو.

قامت دولة إسرائيل باستغلال القانون العثماني، بمساهمة ودعم من الجهاز القضائي، بحيث رفضت المحاكم الإسرائيليّة بيّنة الكوشان في الكثير من

القضايا بادعاء عدم وضوح حدود الأراضي أو عدم دقة وصحة التفاصيل الواردة في الكوشان، ثم تم تسجيل هذه الأراضي باسم "دولة إسرائيل" وفقا للمادة 155 لقانون الأراضي لسنة 1969.

- قانون تسوية الحقوق في الأراضي لسنة 1928. أبطقت السلطة الإسرائيلية على هذا القانون ثم قامت بإقرار نصّ معدّل ومجدّد له في عام 1969 بحيث تم تسجيل ادّعائها على ملكية مساحات شاسعة من الأراضي، كونها وريثة الحكم البريطاني، بادعاء أن هذه الأراضي غير مستغلّة، أو أنها أرض موات. لم تتوان السلطات الإسرائيلية وجهاز الحكم القضائي الإسرائيلي عن استعمال قوتها مستغلة عدم التوافق في موازين القوى، وقامت بالتالي بتسجيل مئات الآلاف من الدونمات على اسم دولة إسرائيل.

القوانين الإسرائيلية:

منذ الإعلان عن قيام دولة إسرائيل، تكاتفت جهود المشرّع الإسرائيلي والسياسيين في الدولة في السعي إلى سنّ قوانين وأنظمة هدفها الاستيلاء على ما تبقى من أرض بيد المواطنين الفلسطينيين، مخوّلة بذلك سلطاتها وهيئاتها المختلفة صلاحيات جمة من أجل الوصول إلى هذا الهدف. في ما يلي قائمة بأهمّ القوانين التي سنّها المشرّع الإسرائيلي مع بعض التفاصيل:

- أنظمة الطوارئ بشأن فلاحه الأرض البور واستعمال مصادر المياه غير المستغلّة سنة 1948.
- قانون وضع اليد على الأراضي في حالات الطوارئ لسنة 1950.
- قانون أملاك الغائبين لسنة 1950.
- قانون سلطة التطوير (نقل أملاك) لسنة 1950.
- قانون استملاك الأراضي (تصديق الإجراءات والتعويضات) لسنة 1953.
- قانون صندوق أراضي إسرائيل لسنة 1953.

- قانون وضع اليد على الأراضي (تعليمات مؤقتة) لسنة 1956.
- قانون التقادم لسنة 1958.
- قانون أراضي إسرائيل لسنة 1960.
- قانون أساس أراضي إسرائيل لسنة 1960.
- قانون الأراضي - لسنة 1961.
- قانون تسوية الحقوق في الأراضي لسنة 1969.
- قانون استملاك الأراضي في النقب (اتفاقية السلام مع مصر) لسنة 1980
- قانون أملاك الغائبين لسنة 1950.

شكّل قانون أملاك الغائبين وسيلة مركزية في استيلاء دولة إسرائيل على الأراضي التي كانت ملكاً لسكان البلاد الذين اضطروا إلى تركها والنزوح إلى مناطق أخرى ودول عربية. بعد نزوح سكان البلاد الاضطراري قامت الدولة بسن قوانين تخدم الحلم الصهيوني، حيث أوجد هذا القانون نوعين من «الغائب» وهما «الغائب الحقيقي» و «الحاضر الغائب» كما سنرى في المادة رقم (1) وذلك على النحو التالي:

الغائب - هو كل شخص كان في الفترة ما بين 1947\11\29 وحتى اليوم الذي يعلن فيه عن انتهاء حالة الطوارئ التي تم الإعلان عنها بتاريخ 14\5\1948، وكان يملك أموالاً أو عقارات في داخل إسرائيل، أو كان ينتفع منها، أو كانت تحت تصرفه مباشرة، أو بواسطة آخر، وأنه كان خلال الفترة المذكورة:

أ- مواطناً يقطن في لبنان، أو مصر، أو سوريا، أو السعودية، أو الأردن، أو العراق، أو اليمن، أو-

ب- كان موجوداً في إحدى هذه الدول أو في أي جزء من «أرض إسرائيل» خارج حدود إسرائيل أو- (هذا نصّ القانون الحرفي، ولا يعبر عن موقف المواطنين العرب السياسي).

ج- كان مواطناً فلسطينياً («أرض - إسرائيلي») وانتقل من مكان سكنه العادي في إسرائيل إلى الأماكن الآتية:

1- إلى أي مكان خارج أرض إسرائيل قبل 1948/9/1.

2- إلى مكان ما في أرض إسرائيل كان يقع تحت سيطرة قوى كانت تعمل على منع إقامة دولة إسرائيل أو قوى حاربتها بعد إقامتها. (هذا هو نص القانون الحرفي، ولا يعبر عن موقف المواطنين العرب السياسي).

تنص المادة 19 من هذا القانون على منح القِيم على أملاك الغائبين صلاحية بيع هذه الأملاك أو منحها دون مقابل إلى «سلطة التطوير» أو ما يعرف بـ«دائرة الإنشاء والتعمير» التي أقيمت فيما بعد بموجب قانون دائرة الإنشاء والتعمير (قانون سلطة التطوير للعام 1950) وذلك بتاريخ 53/9/30. في العام 1973 جاء سن قانون أملاك الغائبين (تعويضات) لينهي العمل بهذه الأنظمة، مانحاً الغائبين الحق في المطالبة بالتعويضات عن أملاكهم بموجب طلب يقدم إلى لجنة أقيمت خصيصاً لهذا الغرض، وذلك إلى أن تنتهي فترة 15 عاماً منذ سنّ هذا القانون، أي حتى عام 1988. سياسة المؤسسة الإسرائيلية لم تختلف هذه المرّة، أيضاً، حيث وُوجه حقّ الغائب في تحرير أرضه بسياسة معادية ومعيقة لتحقيق هذا الحقّ بشكل فعلي، فقد تم رفض غالبية طلبات تحرير الأرض التي قدّمت للجنة.

ومع ذلك، لا بد لنا من اطلاعكم على قرار نادر للمحكمة العليا أجازت فيه استعادة ملكية عقار من أملاك الغائبين لأصحابه الأصليين، وذلك بعد 60 عاماً: كان هذا القرار إنجازاً لنضال عائلة حيفاوية تفرّق أبنائها في كندا والولايات المتحدة، وقد استطاعت بموجب قرار محكمة العليا في 16.8.2007، استعادة عقارها الذي كانت تملكه في شارع عصفور في مدينة حيفا.

لتفاصيل أوفى أنظر الملف القضائي رقم ضد (محكمة العدل العليا).

هل يحقّ لورثة «غائب» القيام بتسجيل أرضه على اسمهم بعد وفاته؟

فعلياً، تجسّد هذه القضية التمييز الصارخ الذي يلحق بالمجتمع العربي في البلاد أصحاب الأرض الأصليين. فمثلاً، في قضية ملف مدني رقم 207/04، ورثة المرحوم عطالله خليل بهيج ضد القِيم على أملاك الغائبين، بحثت المحكمة طلباً قدّم من ورثة

«غائب» (القاطنون في أحد البلدات العربية في البلاد)، لتسجيل أرضهم، وقد اعتبر «غائباً» بموجب المادة 1 لقانون أملاك الغائبين، رغم أن أرضه بقيت مسجلة على اسمه لغاية عام 1984 حيث سلخت وسجّلت على اسم «سلطة التطوير».

اعتبرت المحكمة أنّ المتوفى أصبح «غائباً» تلقائياً حينما «غادر» إسرائيل، وأصبحت أرضه وعقاراته «أملاك غائبين»، بشكل فوري، أي في العام 1948. لذلك، عند وفاته عام 1990، لم تكن الأرض ملكاً له، ولذلك ليس باستطاعته أن يورثها لأحد أو أن يرثها عنه أحد.

وعليه، منحت المحكمة الإسرائيلية القيم على أملاك الغائبين حق بيع أملاك الغائبين لسلطة التطوير. ويعتبر هذا البيع قانونياً وساري المفعول حتى لو اتضح بعد ذلك أن صاحب الأملاك لم يكن غائباً أبداً (في حالة كهذه يحقّ له الحصول على تعويض، أمّا الأرض فلا تعاد إلى صاحبها).

ما هو حكم حصّة وريث «غائب» في أرض ما؟

نتطرّق في هذه الحالة إلى حكم حصّة وريث «غائب»، بموجب قانون أملاك الغائبين، الذين نقلوا له أهله ملكية أرضهم، مع التنويه إلى أنّ صاحبي الأرض الأصليين (الوالدان) لم يكونا غائبين أبداً. تبنت المحاكم الإسرائيلية موقف القيم على أملاك الغائبين واعتبرت أنّ حصّة الوريث «الغائب» هي أملاك غائبين بموجب نصوص قانون أملاك الغائبين، ويجب تحويل ملكيتها إلى القيم على أملاك الغائبين.

• قانون استملاك الأراضي (تصديق إجراءات وتعويضات) - 1953.

جاء هذا القانون كسائر القوانين التي سنّها المشرّع الإسرائيلي ليتمّ عملية الاستيلاء على الأراضي الفلسطينية، مخولاً الوزير بإصدار أمر نقل ملكية عقار/أرض إلى "دائرة الإنشاء والتعمير"، وإعطائها صلاحيات وحقّ التصرف به. حدّد القانون في المادة (2) لقانون استملاك الأراضي بعض المواصفات، وهي كالتالي:

1. العقار/ الأرض لم يكن بتاريخ 52/4/1 في حيازة مالكه.
2. خصّص أو استعمل في الفترة ما بين 52/5/24 حتى 53/4/1

لأغراض التطوير الحيوية؛ الاستيطان أو الأمن.

3. ما زال مطلوباً لأحد الأغراض المذكورة.

منح القانون مالك العقار حقّ الحصول على تعويض ماديّ، أو على أرض بديلة، في حال تمّ إثبات أنّ هذه الأرض كانت أرضاً زراعية، وأن مالكها كان يعتاش من الزراعة. في الواقع، لم يجسّد هذا الحقّ العدالة حيث كانت قيمة التعويضات التي عرضتها الدولة على المالكين أصحاب الحقّ الأصليين زهيدة، كما رفض العديد من مالكي الأراضي التعويض لعدم ثقتهم بشرعية هذا الاستملاك من قبل المؤسسات الإسرائيلية ولكونه استملاكاً قسرياً.

على سبيل المثال، قام وزير المالية بإصدار أمر بمصادرة ما يقارب 200 دونم في العام 1953 (بموجب المادة 2) تعود ملكيتها لـ300 عائلة من مدينة أم الفحم (أرض اللجون)؛ التي كانت قائمة قبل قيام الدولة والتي تقع في مفرق منطقة مجيدو، وهي جزء من أراضي مدينة أم الفحم، وذلك من أجل احتياجات «الاستيطان والتطوير الحيويّة».

ومنذ تمّت مصادرة الأرض، ولمدّة تزيد عن خمسين عاماً، لم يتمّ استغلال الأرض المذكورة للأهداف التي تمّت المصادرة من أجلها، ولم يتمّ استخدامها حتى الآن من أجل احتياجات الاستيطان، كما ورد في بلاغ الوزير. وعليه، فإنّ عدم استغلال الأرض لتحقيق أهداف المصادرة المعلنة من قبل الوزير لمدة تزيد عن 50 عاماً يشير إلى أنّ «الحاجة العامة» لم تعد قائمة بعد، الأمر الذي يؤكّد عدم مصداقيّة قرار الوزير.

قامت المحكمة المركزية في الناصرة بإصدار قرار بتاريخ 18\3\2007 يقضي بسريان مفعول هذه المصادرة بالإضافة إلى إصدارها أمراً لموظّف التسوية بتسجيل الأرض على اسم سلطة التطوير. وبذلك رفضت ادعاءات الملتزمين مشرعة بذلك سياسة السيطرة على أراضي المواطنين العرب والمساس بحقّ الملكية لأرضهم.

ارتأى قاضي المحكمة التركيز في قراره على ماهية تفسير مصطلح «الاستيطان» ومنحه تفسيرات واسعة جداً، مشيراً إلى أنّ «الاستيطان لا يعني فقط بناء بيت، وإثماً أيّ استخدام آخر مطلوب لمواطني الدولة بشكل عام...». وعليه، قرّر القاضي أنّ الاستغلال الذي تمّ للأرض حتى اليوم، مثل زراعة حرش من قبل الإنسان، ووضع منشأة تابعة لشركة «مكوروت» يتلاءم مع تفسير المصطلح «استيطان»!! ننوّه هنا إلى أنّه تمّ تقديم استئناف على قرار المحكمة هذا، وهو ما زال قيد البحث في أروقة

المحاكم حتى موعد صدور هذا الإصدار.

(ملف 568\03، محمد محاجنة وآخرون ضد سلطة التطوير وآخرين)

• قانون التقادم - 1958.

يُعنى بقانون التقادم مرور الزمن والدعاوى العقارية بحيث جاء هذا القانون ليحددها بـ 15 سنة، وذلك في المناطق التي لم يتم تسجيل الأراضي فيها، وبموجب هذا القانون أصبح في إمكان الدوائر الإسرائيلية المختصة أن تنتزع ملكية أي شخص عن الأرض التي في حوزته، إذا لم يثبت أن هذه الأرض كانت تحت تصرفه، منذ عام 1943. جاء هذا القانون ليستغل إسقاطات الحقبة التاريخية التي عاشتها أرض فلسطين قبل انتهاء الانتداب البريطاني وخلال حرب فلسطين، إذ قامت المنظمات والدوائر الحكومية بالعبث في السجلات والقيود، مشرعة فيما بعد عملية الاستيلاء على الأراضي وأملاك الفلسطينيين العرب مع سنها هذا القانون، ومعززة بذلك سياسة سلب الأراضي.

• قانون استملاك الأراضي في النقب (اتفاقية السلام مع مصر - 1980)

جاء هذا القانون ليكمل سلسلة مصادرة الأراضي التي لم تقتصر على أراضي السكّان الفلسطينيين في شمالي البلاد، وإثما على أراضي العرب الفلسطينيين في منطقة النقب، أيضاً. حيث سنّ المشرّع الإسرائيلي قانون استملاك الأراضي في النقب على أثر اتفاقية السلام مع مصر في العام 1980، معللة ذلك باحتياجات أمنية، كإقامة مطارات عسكرية. لقد تمّت مصادرة آلاف الدونمات في منطقة النقب.

• قانون أملاك الدولة - 1951.

جاء هذا القانون ليمنّ الدولة من أن تضع يدها على جميع الأراضي التي لم تكن مملوكة من قبل أحد، أي لم يكن لها أصحاب، أو تلك التي كانت مسجلة باسم المندوب السامي البريطاني.

• قانون أساس: «أراضي إسرائيل» - 1960.

ينصّ هذا القانون على أنّ الملكية على «أراضي إسرائيل» المسجّلة باسم دولة إسرائيل أو باسم «دائرة الإنشاء والتعمير» أو «دائرة أراضي إسرائيل» لا تُنقل بالبيع أو بأيّة طريقة أخرى. يشمل قانون الأراضي: البيوت، المباني، وكل ما يتصل بالأرض. عملت دولة إسرائيل على تأجير هذه الأراضي والعقارات إلى اليهود من سكان الدولة، وذلك بواسطة دائرة أراضي إسرائيل، بينما حرم السكان العرب من هذا الحق.

• قانون الاستيطان الزراعي (تقييدات على استعمال الأراضي الزراعية والمياه) 1967.

جاء هذا القانون ليمنع تأجير الأراضي الزراعية للمزارعين العرب بعد أن برزت في أوائل الستينات ما أسمته الحكومة "ظاهرة" تأجير الأراضي للمزارعين العرب من قبل الكيبوتسات أو المستوطنات اليهودية. وهو يعتبر من التشريعات القانونية التي رسّخت أكثر التمييز الصارخ ضد العرب حتى بموجب إتفاقيات إيجار وبمقابل مادي!! تنصّ المادة 1 من القانون على تعريف ما هو "الاستعمال المنحرف" في الأراضي الزراعية، حيث تمّ تفصيلها في الإضافة الأولى للقانون، فيما يلي ما يمكن اعتباره استخداماً استثنائياً لأرضٍ زراعية:

1. نقل أو تضمين كل حقّ لدى من يملك الأرض أو جزءاً منها، أو حجز الحقوق؛ ولكن فلاحه الأرض بيد أجيرين أو بيد من تحمل مسؤولية الفلاحة بالمقولة وعلى حساب المالك لا تعتبر استخداماً استثنائياً.
2. إقرار الشراكة بالأرض أو بالمحصول، إلا إذا كانت الشراكة هي بين سكان البلدة نفسها، وكان الشركاء يعملون بنفس المستوى.
3. منح الحقّ في ضمان الأرض أو المحصول.
4. منح الحقّ في شراء المحصول الناتج (الضمان)، ما عدا الحقّ في شراء المحصول بعد نضوجه، حتى وإن مُنحت قبل النضوج، شرط أن لا يكون المشتري مخوّلاً

5. حجز المحصول، ما عدا الحجز الذي يتم بحسب تعليمات أمر القروض لفترة قصيرة برهن المحصول (رهنية)، 1935، أو حجز منعت شروطه الحاجز من الاعتناء بالمحصول.

لذلك، على كل من تسلّم قطعة أرض ومياه من دولة إسرائيل لاستعمالات زراعية أن يقوم بزراعة الأرض واستعمال المياه **بنفسه**، ويجب ألا يقوم بتحويل استعمالها إلى **آخرين**. هذا الشرط موجود أيضاً في اتفاقيات الإيجار للأراضي الزراعية. ويسري هذا المبدأ بموجب هذا القانون، إلا إذا قام بالحصول على مصادقة خطيّة من وزير الزراعة أو من وكّله بذلك، بعد أن يتمّ تقديم طلب إذن لاستعمال استثنائيّ. ما زال هذا القانون يطبّق حتى يومنا هذا، وهناك خطوات تقوم بها وزارة الزراعة لبحث كيفية «تنجيع» استعمال وتطبيق هذا القانون. ففي السابع من شهر يناير 2007 قام «الطاقم لوضع سياسة لتطبيق القانون» بتقديم توصياته إلى وزير الزراعة. وعليه، فإنّ المبدأ القانوني المتبنّى في هذا القانون يسعى إلى المحافظة على «الأراضي والزراعة القومية اليهودية» مواصلاً بذلك سياسة فرض التقييدات وسلب الحقوق من المزارع العربي، وحقّه في الأرض وحرية المهنة. ويأتي هذا بعد سلسلة مستمرّة من المصادرات للأراضي التي ملكها العرب قبل النكبة وبعدها.

• قانون التخطيط والبناء-1965.

ينصّ القانون، بموجب المادة 188 منه، على أنه يحق للجنة التخطيط المحلية أن تقوم بمصادرة أرضٍ عرّفت في المخطّط كأرضٍ للمصلحة العامة. «أراضٍ للمصلحة العامة» كما حدّدها القانون هي مثلاً: الطرقات، الحدائق، محميات طبيعية، مناطق أثرية، مواقف للسيارات، أسواق، مقابر، أبنية لاحتياجات تعليمية أو دينية أو تربية، مستشفيات، ملاجئ عامة، وغيرها الكثير كما يحدّدها وزير الداخلية.

يحقّ للجنة التخطيط المحلية، في أي لحظة بعد بداية سريان المخطّط المحلي أو المفصّل، أن تقوم بمصادرة أرض واقعة في حدود المخطّط، إذا رأت ذلك ضرورياً، بناء على تصديق اللجنة اللوائية، أو بطلب منها. عملية المصادرة تتم بموجب

التعليمات التي حددت في قانون الأراضي (الاستملاك للمصلحة العامة)-1943، مع بعض التعديلات، منها تحويل صلاحيات الدولة أو المستشار القضائي للحكومة إلى لجنة التخطيط المحلية. القانون لا يلزم الدولة بدفع تعويضات جراء المصادرة، إلا إذا أمر وزير الداخلية لجنة التخطيط المحلية بذلك. كما أن القانون يعطي لجنة التخطيط المحلية الحق في الدخول إلى قطعة الأرض وتملكها من دون دفع تعويضات، بعد أن أرسلت لصاحب الأرض بلاغاً خطياً على الأقل قبل 30 يوماً. طريقة الإبلاغ تقع ضمن صلاحيات لجنة التخطيط المحلية، ويشمل الإعلان في جريدة يومية. قانون التخطيط والبناء جاء ليكون حلقة في سلسلة قوانين مجففة بحق المواطن العربي الفلسطيني في البلاد. ليس هذا فحسب، بل إن القانون يمنح لجنة التخطيط المحلية الحق في أن تقوم بمصادرة الأرض والاستيلاء عليها، حتى من دون أن تحصل على أمر من المحكمة!!

يحق للجنة التخطيط المحلية، بتصديق لجنة التخطيط اللوائية، أن تقوم بالتوصل إلى اتفاق مع صاحب الأرض التي قامت بمصادرتها يقضي بأن يستبدل التعويض المادي بتعويض بقطعة أرض أخرى، سواء أكانت واقعة في حدود المخطط أو خارجه، من أجل إلغاء الدعوى القضائية بشكل جزئي أو كامل. أما إذا كان الحديث عن مبنى للسكن، الذي أصبح مهدداً بالهدم، بموجب وعلى أثر قرار مصادرة الأرض، فلا يمكن إخلاء السكان من المبنى حتى توفّر لهم لجنة التخطيط مسكناً بديلاً أو تعويضات مناسبة، وذلك بعد الحصول على موافقة من يقطن في المبنى.

تنصّ المادة (2)195 لقانون التخطيط والبناء أنه في حال تمّ تبديل هدف المصادرة بهدف آخر، يحق للجنة التخطيط أن تقوم ببيع الأرض/العقار، إيجاره، أو تحويله. يُلزم القانون لجنة التخطيط والبناء بإبلاغ صاحب الأرض الأصلي أو خليفه، بحقه أن يقوم بشراء أرضه (سابقاً)، وذلك خلال 30 يوماً، بحيث لا يتعدى المبلغ المعروف عليه لشراء الأرض مبلغ البيع، وهو ما يتعارف عليه بـ«حقّ الرفض الأول».

في أي حالات يمكن إلغاء مصادرة الأرض وإعادتها لأصحابها؟

- إدخال بعض التغييرات الطفيفة على استعمال الأرض المصادرة بالمقارنة مع الاستعمالات التي تضمّنها المخطط الذي تمّت المصادرة وفقه، لا يستدعي تنفيذ نصّ المادة (2)195، بل يجب أن يكون التغيير في الاستعمال جوهرياً،

ويهدف إلى جني الأرباح على نطاق واسع.

- يحقّ لأصحاب القسائم التي تغيّر استعمالها، فقط، المطالبة بإستعادة أرضهم أو بالتعويض، بينما لا يحقّ ذلك لأصحاب الأراضي الأخرى التي تقع ضمن نفس المخطّط ولم يتغيّر استعمالها.

هل يمكن مصادرة أراضٍ لأهداف عامة، بموجب تشريعات أخرى؟

نعم. مثلاً، في قضية استئناف مدني رقم 2881/07، إياهو جونين ضد ماعاتس- الشركة القومية للطرق في إسرائيل، بحثت المحكمة مدى قانونية مصادرة أراضٍ لغرض توسيع شارع بالاستعانة بقانون الطرقات والسكك الحديدية (الدفاع والتطوير) لعام 1943؛

* إثر تقديم استئناف من قبل السكان - أصحاب الأراضي - الذين ادّعوا بأنه كان من الأجدر تنفيذ المصادرة وفق قانون التخطيط والبناء، بعد الانتهاء من إقرار المخطّطات اللازمة.

* رفضت المحكمة موقف أصحاب الأراضي مُعتبرة أنّ مشروع توسيع الشارع هو عبارة عن مصلحة وطنية يستفيد منه سكان البلاد بشكل عام، وسكان منطقة المركز بشكل خاص. لذلك، فالمسّ بحقوق أصحاب الأراضي ومصادرة أراضيهم لغرض تنفيذ المشروع له ما يبرّره. ناهيك عن ذلك، فإن مصادرة الأراضي، وفق قانون الطرقات والسكك الحديدية، لا تستوجب وجود مخطّط مصادق عليه للمشروع الذي تتمّ المصادرة من أجله.

ما هو حكم التقادم على تنفيذ مخطط المصادرة؟ هل ذلك يبطل المخطط بشكل فوري؟

☞ ملف قضائي رقم 1009/00 نيتسا وميخائيل عوز ضد اللجنة المحلية للتخطيط (صادر عن المحكمة المركزية تل أبيب يافا بصفتها محكمة للشؤون الإدارية بتاريخ 31.12.01)؛ تمّ نقض القرارات التالية: القرار الأول هو قرار العمل على تنفيذ مصادرة لغرض توسيع شارع ورصيف في شارع فايربرج في كفار- سابا بعد نشر إعلان حسبّ البندين 5 و7 من أمر الأراضي (شراء لأهداف عامة)، ذ 943 وحسبّ قانون التخطيط والبناء، 1965. في حين أن الاستئناف الذي تقدّم به السكان كان مُعلقاً لم يُفصل فيه بعدُ في المحكمة، فيما يتصل بالقرار الأول، تمّ اتخاذ قرار إضافيٍّ من قِبَل اللجنة المحلية للتخطيط والبناء، حيث تقرّر حسبّه

تحويل شارع فايبرج من شارع في اتجاه واحد إلى شارع في اتجاهين. أرسل إلى أصحاب الحقوق في البيوت اللصيقة بالأرض الموجودة في شارع فايبرج بلاغ جاء فيه أن اللجنة المحلية للتخطيط والبناء تنوي تملك المساحات المعدّة للمُصادرة حسب المخطط الهيكلية المحلية ك س 1/16، التي بدأ سريانها عام 1981 (المخطط الأصلية). يتضح من المخطط الأصلية أن حصّة الطريق في شارع فايبرج، أي الشارع والرصيف، من المفروض أن تكون بعرض 15 مترًا. خلّصت المحكمة إلى أنه - «كما جاء في البند 84 من القانون، فيجب على كلّ خارطة أن تذكر تاريخًا مُخمّنًا لتنفيذها. من هنا، فإن موعد 5 سنوات ليس موعدًا مقدّسًا. لو كان قبل الادعاء، لكان من شأن ذلك أن يؤدّي، عمليًا، إلى إلغاء الكثير من الخرائط التي تمّ قبولها بسريان القانون، والتي ذُكرت فيها مواعيد للتنفيذ ولم تفِ بذلك. هذا بالإضافة إلى أن مسألة موعد التنفيذ أو تنفيذ المُصادرة متعلقة، بالضرورة، بمسألة تحديد سلّم أولويات وتخصيص موارد، وهذه مرهونة باعتبارات السلطة الإدارية ذات الصلة بالأمر. زد على ذلك أن الخُطط التي يتمّ قبولها حسب القانون، لا تأتي لتعالج وضعًا قائمًا، فقط لا غير، وحلّ مشاكل حالية، فقط. التخطيط اللائق، بما فيه التخطيط المدني، يجب أن يستشرف المستقبل. من المحتمل أنه كان من المُمكن الادعاء أمام اللجنة المحلية للتخطيط والبناء، لو أنها طلبت تنفيذ المُصادرة بعد مرور وقت قصير على قبول المخطط، حيث إنه لنا أن نفترض أنه في ذلك الوقت كان عدد السيارات التي في حيازة السكان قليلًا، وعليه فإن الطلب على تنظيم محلات وقوف للسيارات كان أقلّ ممّا هو عليه اليوم (هذا الأمر ينعكس، مثلاً، في التغيرات الحاصلة في أنظم توقيف السيارات، وهي تغييرات تفرضها الزيادة الحاصلة في عدد السيارات). ادّعاء من هذا القبيل في ما يتعلق بعدم الإيفاء بالجدول الزمني الخاصّ بالمخطط، مصيره الرفض. وقد أضاف القاضي أنه - «أنا لا أتجاهل القاعدة التي تقول إنّ «التأخير غير المعقول في تنفيذ المُصادرة من شأنه أن يكون مُبرّرًا لإلغاء المُصادرة» (الالتماس إلى محكمة العدل العليا 93/1135,456 ترايدت س.أ. ضدّ اللجنة المحلية للتخطيط والبناء هر تسليا، قرار حكم م«ح» (631, 622) (2 مقابل الحرف ب). وجوابًا عن السؤال ما هو التأخير غير المعقول متعلق، ضمن أشياء أخرى، بالضرر الذي لحق بصاحب الأرض، إذا لحق به ضرر، نتيجة للتأخير، كذلك بالضرر الذي سيلحق بالجمهور نتيجة لإلغاء المُصادرة من جرّاء التأخير. يجري الحديث في هذه الحالة، كما ذُكر، عن مُصادرة قطاع من 2.5 من داخل قطع

الأرض موضوع النقاش. ليس موضوعنا مُصادرة قطعة أرض كاملة أو مُصادرة جزء لا بأس به منها. الهدف من المُصادرة هو، كما ذكر، توسيع الرصيف حتى العَرْض القياسي وتحسين منظومة توقيف السيارات في شارع فايربرج. عند المُقارنة بين هذا وذاك، بين الضرر الذي سيلحق بالمُستأنفين وبين الضرر الذي سيلحق بالجمهور، فلا مفرّ من الإقرار أن التأخير في تنفيذ المُصادرة معقول.»

الاعتبارات الخاصة بإلغاء مُصادرة الأرض:

استئناف رقم 01/409 رفكا حونوفيتش المتزوجة في عائلة جرتن وآخرون ضدّ المجلس المحليّ برديس حتا كركور وآخرين (صادر عن المحكمة المركزية في حيفا بتاريخ 23.2.03): يجري الحديث عن استئناف لاستعادة ثلاث قطع أرض لسبب تأخير في تنفيذ وتحقيق مصالح عامّة، وكذلك في أعقاب تحويلها بلا مُقابل إلى المجلس المحليّ برديس حتا - كركور، قبل تحقيق تخصيصها حتى يوم تقديم الاستئناف. جاء في البند 7 من المخطط أن كلّ مساحات الطرقات، المواقع المُعدّة للمساكن الشعبية، المساحات العامّة المفتوحة، سُسجّل من دون مقابل، على اسم السلطة المحلية، وستكون مُهيأة للمُصادرة حسب البنود 188-190 من قانون التخطيط والبناء. وقد ادّعى أصحاب الأرض أنه قد مرّ أكثر من 50 سنة على تجميد قطع الأرض من قِبَل السلطة المحلية ولجنة التخطيط، وأنه مرّ على المُصادرة أكثر من 20 سنة لم تحقق فيها السلطة/اللجنة أهداف المُصادرة وأن قطع الأرض ظلّت متروكة ومُهملّة، وأنه لم تكن هناك حاجة، عملياً، إلى قطع أرض للمصالح العامّة التي خُصّصت لها، وأنه لا حاجة اليوم إلى قطع أرض لتخصيصها كما ذكر أعلاه. أقرّت المحكمة أن مُصادرة قطع الأرض ونقلها من دون مُقابل على اسم السلطة باطلة، من جرّاء الإهمال وعدم تحقيق الهدف من المُصادرة، وكما يستوجب ذلك، تجب إعادة قطع الأرض إلى مُلكية المُستأنفين.

661/97 أزييس إياهو ضدّ اللجنة المحلية للتخطيط والبناء قضاء تل-أبيب (صادر عن المحكمة المركزية تل-أبيب يافا بتاريخ 4.8.2004): جرى الحديث في تلك الحالة عن مصلحة تجارية (ورشة عمل لإنتاج أدوات طعام من الألومنيوم) أدارتها عائلة أزييس وعملت طوال 40 عاماً. الأرض تخضع لمُلكية سُلطة التطوير، التي أصبحت تُعرف، لاحقاً، بمديرية أراضي إسرائيل، وقد كانت في حيازة عائلة أزييس بنفاذ عقد إيجار محميّ. عملت المصلحة طوال 31 عاماً بنفاذ تصريح استثنائيّ

بالاستعمال أعطته بلدية تل أبيب-يافا واللجنة المحلية للتخطيط والبناء. هذا التصريح مطلوب لأن خارطة بناء المدينة التي تسري على قطعة الأرض تُعدّ مساحة قطعة الأرض للسكن وليس لمصنع. قامت البلدية واللجنة المحلية عام 1992 بنشر خارطة بناء مدينة أخرى. وحسبها غالبية مساحة القطعة 76 - 560 متراً مربعاً - ومساحات أخرى، مُعدّة للمُصادرة لغرض شقّ شارع. قامت

المحكمة باختبار عُنصرين **الأول هو الحقّ في الملكية في مقابل المصلحة العامة في المُصادرة**؛ البلدية واللجنة المحلية تؤسسان قرارهما مُصادرة الأرض على المصلحة العامة في شقّ شارع بنفاذ البندين 5 و7 من أمر الأراضي (شراء للمصلحة العامة) - 1943، وعلى قانون التخطيط والبناء - 1965. ويقف في مواجهة هذه الحقوق **حقّ المدّعين في الملكية** وهو مُشتقّ من البند 3 لقانون أساس كرامة الإنسان وحرّيته، 1992. حيث جاء في الحكم القضائي أن المحكمة ستؤوّل أمر قانون سنّ قبل قانون أساس كرامة الإنسان وحرّيته بشكل سيقلّص الإضرار بمُلكية إنسان. مدى الإضرار بالملكية بواسطة القانون يُختبر بواسطة فقرة التقييد، وعندما يجري الحديث عن مُصادرة مُلك بنفاذ أمر الأراضي، سيتمّ تأويل صلاحية المُصادرة على النحو التالي: **"... من المُمكن واللائق أن يتمّ تأويل صلاحية المُصادرة اليوم على أساس الموازنة بين المصالح العامة وبين الحقّ في الملكية، على أن يوافق ذلك قيم دولة إسرائيل، بصورة تُعزز الدفاع، الذي كان ضعيفاً جداً، على الحقّ في الملكية..."**

الثاني، واجبات السلطة الإدارية تجاه المواطن؛ من المعروف أنه على السلطة الإدارية واجبات زائدة تجاه المواطن، وأن عليها التعامل بإنصاف وبمعقولية مع الأفراد في منطقة نفوذها. وفي إطار واجباتها الزائدة، يجب على السلطة الإدارية أن تأخذ بالحسبان مصالح المواطن، من خلال التطرق إلى التأثيرات السلبية لخطتها: **"الضرر المرافق لأية خطة هو اعتبار ذو صلة، في إطار مُجمل الاعتبارات التي يجب على سلطات التخطيط أخذها بالحسبان. هكذا، مثلاً، إذا كان الضرر المرافق لخطة ما أكبر من الفائدة التي ستأتي بها، كان من المُفضل، عادة، عدم إخراج الخطة إلى حيّز التنفيذ. أينما هو واضح لسلطات التخطيط، أنه في موازاة الضرر الذي تنطوي عليه الخطة ستكون ملزمة بتعويض المتضرّرات، فإن حجم الضرر الذي تنطوي عليه الخطة سينعكس، بصورة مباشرة، في ميزانية سلطات التخطيط. في هذه الحال، من الضروري أن تأخذ السلطة في الحسبان، في إطار اعتباراتها، الاعتبار ذا الصلة المذكور الخاص بالتأثير السلبي للخطة."**

استئناف مدني الشركة لتوزيع بُري هآرتس م.ض. ضدّ اللجنة المحلية للتخطيط
والبناء كفار - سابا وآخرين، قرار حُكم 46(4) 627). وانظروا، أيضاً، 8434/00
ديك شركة الوقود الإسرائيلية م.ض. ضدّ جزييت شاحم شركة للبناء، قرار حكم
51(3) 693):

“كما هو معروف، فإن القاعدة هي أن السلطة الإدارية يجب ألا تتخذ قراراً إلا بعد
أن تكون كلّ الحقائق والمُعطيات قد وُضعت أمامها، فإنه من دون ذلك كلّه
لا تملك السلطة أدوات للوصول إلى قرار صائب ومرتزن، يأخذ بالحسبان مُجمل
المصالح التي تلعب دوراً في الميدان”.

أمر الأراضي وقانون التخطيط والبناء، تمّ سئهما قبل سنّ قانون أساس كرامة
الإنسان وحرّيته. وعليه، يجب تأويل صلاحية المُصادرة المُشتقة من القانونين
المُبكرين على نحو يُقلّص الضرر اللاحق بملكية المُدّعين. في هذه الحالة، ما من
شكّ في أن المُصادرة تُلحق ضرراً جسيماً بملكية أصحاب الأرض، حيث إنها تمسّ
الحقّ في الإيجار المحميّ إلى درجة إلغائه، الذي مُنحوا إياه طوال أكثر من 20 سنة،
كما تُلحق ضرراً برزقهم وبرزق عمّال آخرين في المصلحة التجارية. وفي مقابل
حقّ أصحاب المُلك في الملكية، حسَب ادّعاء البلدية واللجنة المحلية، تقف المصلحة
العامّة في شقّ شارع يصل بين محوريّ سير رئيسيّين - شارع كدم وشارع الميناء في
يافا. فتدّعيان أن عدم تنفيذ المُصادرة سيمنع فتح المنطقة وشقّ الشارع، وستنخلق
نتيجة لذلك مشاكل في حركة السير الداخلة والخارجة من حيّ العجمي في يافا. في
مثل هذه الحالة، تقوم المحكمة باختبار ما إذا كان شقّ الشارع هو الهدف الحصريّ
من المُصادرة، وهل عملت البلدية واللجنة المحلية من أجل تقليص الضرر اللاحق
بمالكات الأرض، واجب التعويض، والمحكمة تتعامل بصرامة في الحالات التي يثبت
فيها أنه كان هناك تجاهل لمسألة التعويض، حيث يقف في المقابل مواطنون تُعتبَر
المُصادرة بالنسبة إليهم فقدان ملك وفقدان وجود وكرامة.
وبعد اختبار كلّ الاعتبارات المذكورة أعلاه، تصل المحكمة في الحالة نفسها إلى نتيجة
وتقرّر أنه تُمنع مصادرة الأرض ويُمنع نقل الملكية عليها إلى بلدية تل أبيب.

المُصادرة المُعادة:

﴿ إجراء جنائيّ 04/3051 - اللجنة المحلية للتخطيط والبناء القدس ضدّ عزّ الدين
سعيد أسعد عبد الجليل. سابقة-مركزية 2004(4)، 5114 (صادر عن المحكمة

المركزية القدس بتاريخ 14.12.2004): اللجنة المحلية للتخطيط والبناء القدس نشرات إعلاناً في شأن أراضٍ مطلوبة «تماماً للمصالح العامة». نُشر الإعلان يوم 23.8.01 وقد جاء فيه أن اللجنة تنوي، فوراً، شراء حقاً في تملك هذه الأراضي. تمّت مُصادرة الأراضي لغرض شقّ شارع رقم 20 في خارطتي بناء المدينة رقم 3457أ و3458أ، خارطتا بناء المدينة هاتان هما من سنة 1996. في يوم 18.12.1984 تمّ نشر إعلان مُصادرة بالنسبة إلى هذه الأراضي. أي أن الحديث عن نشر إعلانين عن مُصادرة الأرض، الأول من سنة 1984، والثاني من سنة 2001. لجنة التخطيط سجّلت ملاحظة تحذير في شأن المُصادرة الأولى، ولم تعمل على تنفيذ هذه المُصادرة عدا تسجيل ملاحظة التحذير. من الجدير بالذكر أنه لا يجري الحديث عن المُصادرة نفسها، ذلك بما أن المساحة التي صوّرت في الإعلان الثاني أكبر من المساحة التي صوّرت في الإعلان الأول. لذا فإن السؤال الذي يستدعي الحسم: هل من المُمكن العودة على مُصادرة أرض قد تمّت مُصادرتها فعلاً؟ حسبّ البند 8 من أمر الأراضي (الشراء للمصالح العامة)، 1943 تقرّ أنّه -

8. الإجراء الذي يجب اتخاذه في حال عدم الموافقة على تسليم مُلكية [التعديل]:
[1946]

إذا كان أصحاب الأرض المرشحة للشراء أو أحاب الحق فيها يرفضون السماح لوزير المالية بشراء حق تملك فيها، فمن شأن المستشار القضائي للحكومة أن يتوجّه إلى المحكمة، وإذا تبين للمحكمة أنه يُسمح لوزير المالية بشراء حق في الملكية على الأرض حسبّ البند 7، فسُتصدر أمراً ستأمر بمقتضاه بنقل الملية على الأرض.

في هذه الحالة إعلانات المُصادرة صدرت عن السلطة نفسها، هي اللجنة المحلية للتخطيط والبناء القدس. إعلانا المُصادرة يتماشيان معاً، يُحرّكان للهدف نفسه، ويجيبان لتحقيق شقّ الشارع 20. في مثل هذه الحال، لا حاجة إلى مناقشة مسألة سرين مفعول إعلانات مُصادرة عن سلطات مختلفة (استئناف مدني 261/84 رفئيلي ضدّ حنانيا، قرار حكم 40(4) 561)، حتى إنه لا حاجة إلى التطرق إلى مسألة تسجيل مُصادرات مُتناقضة. يُمكن أن تُقرّر أنه عندما يجري الحديث عن مُصادرة مُعادة تقوم بها السلطة نفسها، للهدف نفسه، لم يُرتكب خطأ جوهري يمنع تفعيل

البند 8. معنى ذلك بسيط. عملية أخرى للسلطة بالتوجّه نفسه وللمصالح نفسها، لا تعني التحدّث بصوتين، ولا تشوبها شائبة من ناحية إدارية. حتى إذا افترضنا أنه من شأن عملية مُصادرة واحدة استنفاد قوّة السلطة، وهذا الادعاء ليس بسيطاً، فإن عملية مُعادة على القاعدة نفسها لا تمسّ مبدأ الاستنفاد، حتى إذا كان موجوداً. من الواضح أن هذا المبدأ، أيضاً، يخضع لقاعدة "النتيجة النسبية" ولمبدأ التناسب اللذين أصرت عليهما جناب القاضية نؤور في الاستئناف المدني 119/01 أكونس ضدّ دولة إسرائيل، قرار حكم (1)57 (817).

يدّعي عزّ الدين أن هذا هو الحكم في حالته. فحسب ادّعاءه، "إعلان المُصادرة مرّة تلو الأخرى بالنسبة إلى الأرض نفسها، يُغيّر مرّ تلو الأخرى، وبصورة جوهرية جدّاً، منظومة حقوق الأطراف... وضمن أشياء أخرى، يتغيّر الموعد المُقرّر لتخمين التعويض، تتغيّر المُعطيات التي تؤثر على قيمة الأرض، كما يتغيّر موعد نقل المُلكية". يؤكّد عزّ الدين أنه بهذه الطريقة تستحوذ السلطة على القدرة على تحديد قيمة الأرض.

قرّرت المحكمة أنه - لو كان الأمر كذلك، لكان من المُمكن إلغاء إجراءات السلطة. ولكن، في الأساس، موعد وضع اليد على المُلك ليس الموعد المُقرّر في شأن تعويض صاحب الأرض. "الموعد المُقرّر لغرض حسم مسألة من يستحقّ التعويض، يجب أن يكون... موعد نشر الإعلان حسب البند 5"، حضرة القاضي شمجار نوّه بأن هذا الموعد المُقرّر يؤدّي إلى نتيجة مُنصفة، وهو يندرج في توجّه الأمر، لتقليص فترة عدم اليقين، من خلال تحديد هوية مُستحقّ التعويض وتحديد حجم الضرر الماليّ الذي لحق به. هذه هي القاعدة المنتشرة. **من المُحتمل أن تكون هناك حالات شاذة سيكون من المُمكن فيها الإشراف على المُصادرة الأولى كمُصادرة تمّ إهمالها، وتحديد التعويض حسب مواعيد المُصادرة الإضافية.** هذا هو خلاف حول حقائق، يجب الفصل فيه باعتبار جوهر كلّ حالة وحالة، وعادة ما يكون ذلك لصالح صاحب الحقوق. من الواضح أن السلطة المُصادرة لا يُمكنها الادعاء أن الملك لا قيمة له، لأنه صوّر قبل ذلك، من دون تعويض أصحابه عن المُصادرة السابقة.

تلخيص هذه النقطة في شأن الحالة موضوع النقاش: إعلان المُصادرة الأخير لا يتعلّق لسبب إعلان مُصادرة سابق نقلته اللجنة. الإعلانان يتطرّقان في الأساس إلى الأرض نفسها، وقد جاء للهدف نفسه.

إجراء جنائيّ (القدس) 5025/06 - اللجنة المحلية للتخطيط والبناء القدس ضدّ أورن شمشون وآخرين. سابقة-مركزية 2006(2)، 7439; (صادر عن المحكمة المركزية القدس بتاريخ 12.6.2006): كجزء من الإجراءات لإنشاء قطار خفيف في مدينة القدس، تمّ التصديق على خارطة هيكلية محلية، تمّ في إطارها، من جديد، تحديد التخصيص التخطيطي لجزء كبير من المساحات المشمولة في المخطط، بنية مصادرتها ونقلها على اسم بلدية القدس. واحدة من قطع الأرض التي صادرتها لجنة التخطيط المحلية هي قطعة تخصيصها أصلاً، الذي كان «مساحة عامّة مفتوحة»، تمّ تغييره إلى وضع «طريق». بما أن الطلب الذي تمّ وجيهة إلى أصحاب الأرض بتسليم ملكية الأرض المصادرة ووجه بالرفض، تمّ تقديم طلب وجّه إلى المحكمة بنفاذ صلاحيتها حسب البند 8 من أمر الأراضي (الشراء لمصالح عامّة)، حيث يُطلب فيه من المحكمة أن تأمر أصحاب الأرض بتسليم ملكية قطة الأرض المصادرة للجنة، وذلك بسريان قانون التخطيط والبناء، 1965. وقد ادّعى أصحاب المُلْكِيَّة على الأرض أن الضرر الذي يلحق بهم نتيجة المصادرة ليس تناسبياً بصورة متطرفة، وذلك في حين أن هناك بديلاً أفضل بكثير، من الجهة الأخرى للشارع، فهناك أرض عامّة، أنسب لإنشاء محطة قطار خفيف، من دون مسّ روتين الحياة. وقد ادّعي كذلك أن هناك ما يشوب إجراء المصادرة.

وقد قرّرت المحكمة الآتي -

أ. صلاحية المصادرة المُعطاة للجنة محلية للتخطيط والبناء لمصادرة أرض، مرسخة في البنديْن 189-190 من قانون التخطيط والبناء. قانون التخطيط والبناء لا يُحدّد تعليمات مُفصّلة تنظّم الطريقة التي من المفروض أن تنفّذ بها اللجنة المحلية المصادرة، فعلياً، إنّما هو يُوجّه إلى أمر الأراضي ويُحدّد أن المصادرة يجب أن تتمّ وفق النظام الوارد في هذا الأمر. البند 90 من قانون التخطيط والبناء يُحدّد أنه في أمر الأراضي التي من صلاحية اللجنة المحلية مصادرتها، سيُرى إلى اللجنة المحلية كمن حوّل بممارسة صلاحيات والقيام بأعمال وزير المالية.

ب. المصادرة نفسها تتمّ على مرحلتين، حيث يجب على اللجنة المحلية في المرحلة الأولى أن تقوم بنشر إعلان في المحاضر، يشتمل على التفاصيل المُفصّلة في البند 5 من قانون الأراضي، عن نيّتها مصادرة

أرض. أمّا في المرحلة الثانية فاللجنة مُطالبَة بنشر إعلان آخر في المحاضر، حسبَ البند 17(1) من الأمر، الذي يأمر من في حيازته الأرض موضوع المصادرة تسليم المُلكية على الأرض في موعد مُعيّن.

ج. بعد انتهاء إجراء المصادرة المذكور أعلاه، يُطلب من صاحب الأرض المصادرة أو من هي في حيازته، تسليم حيازة الأرض للسلطة المصادرة. في حال واجهت السلطة رفضًا بتسليم حيازة الأرض، يجب أن تتوجّه إلى المحكمة بطلب الأمر بتسليمها حيازة الأرض، وذلك حسبَ البند 8 من الأمر. يجب أن تثبت السلطة أنه تمّ نشر إعلان في المحاضر عن نيّتها مصادرة الأرض، أنه نُشر في المحاضر إعلان عن تسليم حيازة الأرض، أنه جاء الموعد الذي حُدّد في الإعلان لتسليم المُلكية، وأن المالكين أو أصحاب الحيازة يفضون السماح للسلطة المصادرة بحيازة الأرض. يكفي إثبات هذه الشروط الأربعة، لتكون السلطة المصادرة مُستحقة الحصول من المحكمة على أمر بتسليم حيازة الأرض التي صودرت.

د. في هذه الحالة، رُفِضت ادّعاءات المُدعى عليهم في ما يتعلق بأخطاء تمّ ارتكابها في إجراء المصادرة حيث جاء في إعلانه أنه تمّ حسبَ القانون. وبناءً عليه، أُصدر أمر يأمر ذوي الحيازة في الأرض أن يسلموا حيازة الأرض موضوع الخلاف، خالية من أيّ شيء أو بشر.

الاعتبارات من وراء تفضيل خارطة التوحيد والتقسيم على المصادرة -

استئناف اداري (تل أبيب- يافا) 05/1934 - كومسكو م.ض. وآخرون ضد المجلس القطري للتخطيط والبناء وآخرين. سابقة-مركزية 2006(1)، 4446 (صادر عن المحكمة المركزية تل أبيب يافا بصفتها محكمة للشؤون الإدارية بتاريخ 13.2.2006): في هذه الحالة، ادّعي أن الهدف العامّ من المخطط هو إخراج المكاره الموجودة داخل مناطق مُعدّة للسكن في شما مدينة بيتح-تكفا، وتحديد مناطق خضراء لتندمج في بستان عامّ واسع الأطراف. وفقًا لتغييرات المخطط الهيكلية، فإن المنطقة الشمالية بمُعظمها مُعدّة للزراعة، وسيتمّ حسبَ المخطط تغيير تخصيصه بمعظمه للعمل وكذلك لطرقات ولمساحات خاصّة مفتوحة. وحسبَ المخطط، في نهاية تنفيذ إجراء التوحيد والتقسيم، سيتشكل في المنطقتين 4 قطع أرض. ويدّعي المُستأنفون أن الهدف من المخطط، مثلما هي مُعلنة في النظام الداخلي،

ليس إجراء موازنة عادلة ومُنصفة بين أصحاب الأرض المشمولة في إطار التوحيد والتقسيم المُقترحين في المخطط مثلما هو مطلوب في البندين 121-122 من قانون التخطيط البناء، 1965، إنما، تكريس التعويض لشركة كرسو، حيث قطعها الصناعية موجودة في مركز منطقة سكنية (مُخصّصة) من أجل إتاحة إخلاء وبناء مساحة المصنع، على حساب أصحاب الأرض التي شملت المخطط قطعها. كما يدّعي المُستأنفون، أيضًا، أن اللجنة المحلية تُصادر، عمليًا، 56% و58% من أرضهم من دون مقابل، ومن دون أن تكون المساحة المُصادرة مُعدّة للمصلحة العامة، إنّما هي مُعدّة لأصحاب الأرض كرسو. وفي ظلّ حيويّة تحقيق المخطط بالنسبة إلى المنطقة كلّها مثلما أقرّ المجلس - ولم يعترض المُستأنفون على ذلك - يُطرح السؤال هل الوسيلة التي اختارتها مؤسّسات التخطيط لتحقيق نيّتها هي الطريقة اللائقة لتحقيق أهداف المخطط، وهل اختيار الوسيلة تشوبه اعتبارات غريبة. في التماس 91/4914/5063 ق م إيراني وآخرون ضدّ وزير الداخلية وآخرين قرار الحكم م(4) 749 أقرّ من قبل القاضي ماتسا أن **وسيلة التوحيد والتقسيم من دون موافقة المالكين هي وسيلة مطلوبة «في المكان الذي لا يُتيح فيه التقسيم القائم تطوير المساحة واستغلالها المعقول لصالح أصحاب الأرض ولصالح الجمهور»**. هذا ما تقرّر، أيضًا في الاستئناف المدني 99/6805 تلمود تورا هكلي والمدرسة الدينية الكبيرة عيتس حايم في القدس ضدّ اللجنة المحلية للتخطيط والبناء، القدس قرار الحكم ن(5) 493: **«خارطة التوحيد والتقسيم هي وسيلة مهمّة في يد سلطة التخطيط لاستفاد الفائدة القصوى من مساحات أراضٍ موجودة في منطقتها لصالح الفرد والمجتمع»**.

قررت المحكمة أنه - "عندما يكون نصب أعين السلطة غاية وحيوية المخطط، فهي مُخوّلة أن تختار الوسيلة الأنجع والأسرع، بل حتى مقارنة حجم الاستثمار بالبديل، وخصوصًا، عندما يكون في الإمكان تعويض أصحاب الأراضي الأخرى، إذا تطلّب الأمر ذلك، سواء أكان ذلك بدفعات موازنة أو بحقوق بناء. وعليه، فإن الاستنتاج الواضح ضمناً هو أن الحديث عن خارطة معقولة وفورية توازن بين حقوق أصحاب الأملاك في الملكية".

ما هي "الحاجة الملحة للمصلحة العامة"؟

هـ ملف مدني رقم 2186/99 اللجنة المحلية للتخطيط والبناء (تل-أبيب) ضد ديك (صادر عن المحكمة المركزية تل-أبيب يافا بتاريخ 18/10/2001):

يجري الحديث عن دعوى ضدّ مالكي دكان حيث الأرض التي عليها الدكان بمُلكية سلطة التطوير. وحسب خارطة هيكلية محلية (تغيير لخارطة مفصلة رقم 447، 1285 و666، لخارطة هيكلية محلية رقم 479) فإنّ قسمًا من المساحة الممسوكة من قبل مالكي الدكان مُعدّ لتوسيع الشارع الموجود. حسب النظام الداخلي للخارطة، ستتمّ مُصادرة المساحات العامّة الموجودة في نطاق المخطط. وفي هذه الحالة نشرت اللجنة المحليّة للتخطيط والبناء في سجلّ النشرات إعلانًا حسب البندين 5 و7 من أمر الأراضي (الشراء للمصلحة العامّة)، 1943 وحسب قانون التخطيط والبناء، 1965، حيث جاء -

”إنه يُعلن بهذا، أن البلدية تنوي القيام، فورًا، بشراء حيازة الأرض المذكورة، لأنها مطلوبة بصورة ملحة للمصلحة العامّة، حيث سيتمّ شراؤها من أجلها، وإن اللجنة تأمر بهذا أيّ شخص له حيازة في الأرض المذكورة أن يقوم بتسليم حيازته فيها فورًا.“

وبما أن من لهم الحيازة في الأرض لم يُسلموا حيازتهم في المساحة المُصادرة، رُفعت ضدّهم دعوى لشراء ملكية على الأرض التي تمّت مُصادرتها للمصلحة العامّة. تمّت مُصادرة الأرض بنفاد خارطة هيكلية محلية، كما هو مذكور في البند 189 من قانون التخطيط والبناء، 1965. وقد حُدّد في البند 190 من القانون نفسه، أن المُصادرة ستُجرى حسب أمر الأراضي (الشراء للمصلحة العامّة)، 1943. وقد اتُخذ الإجراء في تلك الحالة بنفاد البند (1)7 من الأمر، حيث جاء:

”7.(1) وزير المالية مخوّل بإصدار أمر - في بلاغ يحوّل بموجب البند 5 أو كل بلاغ بعده يحوّل بشكل مشابه - إلى كل شخص لديه حيازة على أرض سيتمّ شراؤها، بأن يحوّل حيازته على الأرض مع انتهاء موعد الفترة المحددة في البلاغ أو قبله، ولا تقل الفترة نفسها عن شهرين من تاريخ نشر البلاغ نفسه في المحاضر، إلا إذا كانت الأرض مطلوبة بشكل طارئ لحاجة عامة سيتمّ شراؤها لأجلها، والإشارة في هذا البلاغ إلى أن الأرض مطلوبة بشكل طارئ للحاجة العامة، التي سيتمّ شراؤها لأجلها، تشكل دليلًا حاسمًا على تلك الحقيقة.“

إذا لم يحوّل أصحاب الحيازة الأرض، يمكن التوجه إلى المحكمة كالمنصوص عليه في البند 8 من الأمر.

جاء في البلاغ الذي نشر في حقيبة المنشورات أن المطالبة بالحيازة جاءت لأن الأرض مطلوبة بشكل طارئ لحاجات الجمهور. لغة البلاغ هذه تكرر ما جاء في البند 7 من الأمر.

تبين للمحكمة في الشأن نفسه أن الادعاء بأن الأرض مطلوبة بشكل فوري لحاجات الجمهور ليس دقيقاً. كما ذكر، فالأرض التي صودرت مخصصة لشق شارع. حتى يتسنى شق شارع أو جزء منه يجب العمل بموجب المذكور في البند 3 من القانون المساعد لتل أبيب يافا (شق شوارع) 1975.

حتى لو قيل أنه حتى الآن لم تشدد المحاكم في هذا الشأن وأصدرت أوامر بتحويل الحيازة، دون أن تبحث ما إذا كانت هناك حاجة طارئة فعلا، فيجب تغيير هذه الطريق في عهد الدفاع عن الملكية في قانون أساس: كرامة الإنسان وحرية. بموجب البند 8 من قانون الأساس يمكن المساس بالحق في الملكية فقط، "بقدر لا يتجاوز المطلوب".

أولاً، **توقيت الحيازة:** في إطار الواجب بوضع المساس بالحق في الملكية ضمن المطلوب فقط، يتوجب على اللجنة المحلية للتخطيط والبناء حيازة العقار **أقرب ما يمكن من الموعد الذي سيتم فيه استخدامه لغرض المصادرة.**

ثانياً، **المساحة التي ستؤخذ:** "شارع" يشمل شارعاً وأرصعة. من الضروري أن يسبق الحيازة قرار من مجلس البلدية بشق الشارع والرصيف، يأخذ في الحسبان تقليل الضرر اللاحق بالمدعى عليهم.

ثالثاً، لغرض استيفاء شروط فقرة التقييد، يجب فحص هذا مقابل ذاك، حاجات الجمهور بشأن عرض الشارع والرصيف مقابل المساس بممتلكات ذوي الحيازة على الأرض. لهذا الغرض، يجب أن تتوفر جميع المعلومات المطلوبة أمام اللجنة لغرض فحص القدر المعقول من المساس بممتلكات اللجنة المحلية وكذلك لفحص تكلفة المساس بالمبنى مقابل الفائدة التي يعود بها.

إجراءات تحويل أرض إلى سلطة محلية ليس عن طريق المصادرة وسريان مفعول

اتفاقية تنازل عن تعويضات بدل المصادرة حتى لو تم تغيير تخصيص الأرض إلى تخصيص الآخر – إجراء جنائي (تل أبيب-يافا) 770/00 – يوأش شبيرا ضد المجلس. سابقة-مركزية 2002(3), 4708 (صادر عن المحكمة المركزية تل-أبيب يافا بتاريخ 15.10.02):

وقع مالكون خصوصيون لأرض، تخصيصها زراعي، على اتفاقية مع سلطة محلية، تكون السلطة مخولة بموجبها أن تصدر منهم، في إطار مخطط يغيّر تخصيص الأرض إلى سكني، مساحات عامة بحجم يصل حتى 55٪، دون تعويض مالي. وُحِد في الاتفاقية نفسها أيضاً أنه حتى لو تغيّر تخصيص الأرض المصادرة للتجارة مستقبلاً، لا يحق للمالكين مردود الأرض و/أو تعويضات بفعل تغيير التخصيص، كالمذكور، ولا يطالبون بشيء في هذا السياق. السؤال هو: ما هو سرّيان مفعول هذه الاتفاقية، وما هو سرّيان مفعول ذلك البند في مخطط بناء المدن المذكور، الذي يحدد أن قطع أرض معينة، يشملها المخطط كمساحات تجارية – "تحوّل للمجلس المحلي بموجب اتفاقية توفّق بينه وبين مالكي الأرض"؟

إحدى طرق تحويل أراضٍ إلى السلطة المحلية، عبر إجراءات بموجب قانون التخطيط والبناء، هي المصادرة والتي يحق للجنة محلية القيام بها بحكم البند 188(أ) من قانون التخطيط والبناء. هذا البند يشترط صلاحية المصادرة المعطاة للجنة بكون الأرض المعدة للمصادرة مخصصة في المخطط **لحاجات الجمهور**، مثلما يعرف مصطلح «حاجات جمهور» في البند 188(ب) من قانون التخطيط والبناء.

مسار المصادرة المذكور أعلاه غير ذي صلة في الحالة قيد البحث، لسبب بسيط هو أن المساحات التجارية موضوع إجراءات هنا، مخصصة بموجب المخطط **للتجارة** وليس لحاجات الجمهور، مثلما هي معرفة في البند 188(ب) من قانون التخطيط والبناء.

فيما عدا المصادرة، يتحدث البند 26 من قانون التخطيط والبناء أيضاً عن تحويل لمجلس «بطريقة أخرى بحكم هذا القانون». إحدى الإمكانيات لهذا التحويل بحكم قانون التخطيط والبناء هو مكان يجري فيه إجراء توحيد وتقسيم بموجب الإشارة ز

في الفصل ج من القانون، ووفقاً لحقائق هذه الحالة تم رفض هذه الإمكانية من قبل المحكمة.

وعليه، فحصت المحكمة سؤال ما اذا كان بالإمكان ضم اتفاقية، كتحويل بموجب البند 26 من قانون التخطيط والبناء، بين سلطة محلية وبين أصحاب أرض، يحوّل أصحاب الأرض قسمًا من الأرض التي يملكونها للسلطة المحلية، دون مقابل مادي، ويحظون بالمقابل بتعاون تام ووثيق من قبل السلطة المحلية في دفع مخطط تغيير تخصيص الأرض، بما في ذلك دعمها في بناء مكثف، ذي نسب بناء عالية في الأرض نفسها.

يتحدث البند 195 من قانون التخطيط والبناء، أيضًا، عن أرض تم شراؤها خلال تطبيق مخطط بموجب اتفاقية تقرر بشأنها في إجراء جنائي (القدس) 96/186 بنياني ميدوت م.ض. ضد بلدية القدس وآخرين (لم يُنشر)، على لسان حضرة القاضية بروكاتشا، أن الاتفاقية، التي حولت المستأنفة بموجبها أرضا لبلدية القدس لغرض تطبيق مخطط بناء مدن، وتلقت بالمقابل نسب بناء مكثرة بموجب المخطط، تشكل اتفاقية لتحويل أرض بالمقابل، لغرض البند 195 المذكور أعلاه.

بكلمات أخرى، يحتمل وجود حالات ترتبط فيها السلطة المحلية باتفاقية يعترف بها قانون التخطيط والبناء، لغرض تطبيق مخطط، وتحول إليها أرض بموجبها.

ولكن، يفهم من البند 195 الذي يتطرق لهذه الاتفاقية أن الحديث يدور حول اتفاقية يجب أن يتوفر فيها، أيضًا، شرطان مركزيان:

أولاً، يجب أن يكون الشراء مقابل مردود من قبل السلطة المحلية، ويمكن تقديم المردود أيضًا بما يعادل المال، مثل **نسب بناء مكثرة**، وليس بواسطة **دفعة مالية** بالتحديد.

ثانيًا، حق السلطة المحلية في شراء أرض عبر اتفاقية كالمذكور، لغرض تطبيق مخطط، **يقتصر فقط على أرض ذات تخصيص لحاجات الجمهور فقط**، وهذا يتبين بوضوح من نص البند 195 الذي يحدّد أنه لو تغيّر هذا التخصيص، يكون للمالكين

الأصليين الحق بشرائها من السلطة بسعر لا يزيد عن السعر الذي تم شراؤها به منهم، إضافة إلى قيمة تحسينها الناجم عن المخطط (ينظر البند 2)195 من قانون التخطيط والبناء).

بكلمات أخرى، إن اتفاقية بين السلطة المحلية وبين مالك أرض أبرمت لغرض تطبيق مخطط، وستتلقى السلطة بموجبه من المالك المذكور تحويلًا للأرض، تخصيصها بموجب المخطط ليس لحاجات الجمهور، لا تشكل أصلاً اتفاقية تحويل، يعترف بها قانون التخطيط والبناء أو يتطرق إليها في البند 195 أو في البند 26، لأن التحويل الذي ليس لحاجات الجمهور لا يبرر المساس بحق الملكية. والحكم نفسه حين لا يتسنى الإشارة إلى أي مردود حقيقي بالمال أو ما يعادل المال، تلقاه صاحب الأرض مقابل التحويل المذكور، وليس من قبيل الصدفة أنه لا يوجد ذكر للتحويل بواسطة اتفاقية في البند 196 من قانون التخطيط والبناء، الذي يتناول التحويل بواسطة المصادرة، من دون دفع تعويضات.

هل يحق للجنة المحلية للتخطيط والبناء مصادرة ارض التابعة لملكية الدولة (مثل صندوق أراضي إسرائيل) من اجل «أهداف عامه»؟

التماس إداري (حيفا) 97/30354 - دائرة أراضي إسرائيل ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء هشومرون (سابقة-مركزية 2003(1)، 22479، ص 22484) (صادر عن المحكمة المركزية تل-أبيب يافا بتاريخ 10.3.03): توصلت المحكمة في الحالة نفسها إلى استنتاج أنه في ظروف القضية يجب إصدار أمر بإلغاء قرار اللجنة المحلية، وذلك أيضًا على فرض أن هناك صلاحية لمصادرة أراضي دولة، وحتى لو كان الاستنتاج أن هذه الصلاحية تشمل أيضًا مصادرة ملكية. بما أن..... في الحالة نفسها، المخطط الذي يسري على قطعة الأرض، وكان بالإمكان بحكمه اتخاذ قرار بالمصادرة، هو مخطط مصادق عليه، وبموجب دستور المخطط نفسه جاء أن المساحات المخصصة لموقع مبنى عام، معدة للمصادرة بموجب قانون التخطيط والبناء. إلى جانب هذا، يجب قراءة البند نفسه أسوة مع بند إضافي في الدستور، وهو يشترط بناء مبنى عام بوجود مخطط بناء مصادق عليه. ما ورد أعلاه يلزم اللجنة المحلية بمصادرة قطعة الأرض المحسوبة على تلك المساحات المخصصة لمصادرة، دون حاجة إلى تكرار فحص ما اذا كان هناك مجال لتنفيذ المصادرة. في

هذا الشأن، تطرقت المحكمة إلى البند 189 من قانون التخطيط والبناء الذي يميّز ما بين حالة يدور الحديث فيها عن خارطة هيكلية محلية تحدد أن أراضي معينة مخصصة لهدف عام، دون الإشارة إلى تلك المخصصة للمصادرة. في مثل هذه الحالة بإمكان اللجنة العمل

1. بشرط أنه سبق إجراء المصادرة قرار من اللجنة اللوائية يحدد بأن المصادرة مطلوبة؛

2. الإمكانية الأخرى هي ليس فقط أن اللجنة اللوائية أقرت الحاجة في المصادرة، مثلما هو مفصّل أعلاه، بل أيضًا طالبت، بعد التشاور مع اللجنة المحلية، بتنفيذ إجراء المصادرة. في مثل هذه الحالة اللجنة المحلية ملزمة بالعمل بموجب قرار اللجنة اللوائية؛

3. الإمكانية الإضافية – وهي ذات الصلة في سياقنا، حين لا يفصّل المخطط الذي يحدد تخصيص الأراضي لهدف عام فقط، بل يضيف ويحدد أن الأراضي نفسها مخصصة للمصادرة. في مثل هذه الحالة اللجنة المحلية مخولة بالبدء بإجراء المصادرة، من دون أن يكون القرار بذلك منوطًا بموافقة اللجنة اللوائية. توصلت المحكمة إلى استنتاج أنه على اللجنة المحلية، مثلما يتوجب على كل سلطة إدارية، تفعيل اعتبار، أيضًا حين يدور الحديث حول مرحلة "تطبيق" القرار الذي تم اتخاذه، وحتى على فرض أنه في موعد اتخاذ القرار تم فحص المواضيع المطلوبة لهذا الغرض. في مثل هذه الحالة يختلف الاعتبار عن ذلك الذي يجب على سلطة تخطيطية أن تفعله، في إجراءات المصادقة على مخطط. الحديث يدور عن اعتبار مقلّص أكثر، ولا مجال للعودة إلى فحص مسائل سبق أن بُحثت، وكل هذا بما يخضع لعدم وجود تغيير في الظروف التي تبرر تغييرا في تفعيل الصلاحية، بالنسبة لإجراءات المصادرة. المخطط المصادق عليه، على سبيل المقارنة، يمكن اعتباره "قرارا إداريا" قد اتخذ. البند 119(أ) من قانون التخطيط والبناء يحدد بدء موعد سريان المخطط كمصادق عليه، من خلال إقراره أن الموعد الذي يقرّر هو في ختام 15 يومًا من تاريخ نشر البلاغ الأخير. فعلا، فمع النشر يبدأ موعد نفاذ ذلك "القرار"، من ناحية تطبيقية، حيث أن القرار الإداري الذي اتخذ هو، عمليًا، القرار الذي يمكن اعتباره مبدئيًا قرارا نهائيًا، لغرض البدء بتطبيقه، ولكن ليس بشكل مطلق.

على السلطة المخولة باتخاذ قرار حول مصادرة أن تأخذ بالاعتبار المميزات المفصلة أعلاه، حين يبدأ تنفيذ إجراءات المصادرة بموجب مخطط مصادق عليه، سواء اتخذ القرار من قبل اللجنة اللوائية أو أن اللجنة المحلية هي المخولة باتخاذ هذا الإجراء. حتى لو أن الحديث يدور حول مرحلة تطبيق القرار الذي اتخذ، فالسلطة الإدارية غير مخولة بالعمل "تلقائياً". طرق العمل هذه، وهي عموماً صحيحة بالنسبة لتنفيذ كل قرار إداري، تزداد صحةً بالنسبة لقرار حول مصادرة حق في الأرض، وخصوصاً حين يدور الحديث حول مصادرة حق كهذا من الدولة.

من دون التطرق في هذه المرحلة إلى تغيير جوهر الدفاع عن الحق المرسخ في كل واحد من قوانين الأساس المذكورة إلى جانب حجم كل حق وجوهره - (منها، كون الأول حق الفرد- «الإنسان» مقابل «الحق» الآخر وهو ربما «واجب» الدولة)، فاستعمال هذه الوسيلة يجب أن يتم فقط لو كان واضحاً أن هذه هي الطريق التي تقود إلى تحقيق هدف عام، وأنه لا توجد وسائل ذات ضرر أقل، لتحقيق الهدف نفسه.

يجب أن تستوفي المصادرة امتحان النسبية بما يشمل المركبات الثلاثة لهذا الامتحان - تلاؤم عقلائي بين الوسيلة والهدف، أي أن الأرض يجب أن تلائم تحقيق الحاجة العامة المعرفة، والتي تقرر بسببها الحاجة في المصادرة؛ المركب الثاني - اختيار الوسيلة ذات الضرر الأقل أي أنه يحظر المساس بحق الملكية إلا بالقدر الأدنى المطلوب لغرض تحقيق الحاجة العامة، ومركب الضرر، أي إيجاد النسبية الملائمة بين الفائدة-الضرر، أي علاقة ملائمة بين الفائدة الناتجة للجمهور من الأرض مقابل الضرر الذي سيقع لصاحب الأرض على أثر المصادرة.

حين تتوفر الحاجة العامة أيضاً - لا يزال مطلوباً تفعيل الصلاحية والمحكمة في إطار الرقابة القضائية لفحص السؤال حول ما "إذا كان ممكناً التوصل إلى نفس نتيجة تلبية الحاجة العامة بغير طريقة المصادرة".

تتوصل المحكمة إلى نتيجة أنه - بخصوص نفس الاستثناءات على الحظر الذي في قانون الأساس، والتي يسمح بشأنها تحويل ملكية، يجب عدم القيام بذلك في أراضي الصندوق القومي الإسرائيلي، حتى لو مُنحت موافقة مديرية أراضي إسرائيل، ويجب نيل موافقة الصندوق أيضاً. كما ذكر، فإن هذا المبدأ سبق أن ظهر أيضاً

في قانون سلطة التطوير (تحويل عقارات)، 1950.، إذا لم تُعط موافقة الصندوق القومي، فيجب فحص معقوليتها، أشبه برقابة قضائية بخصوص قرار سلطة عامة. في سياقنا، يدور الحديث حول أراضي الصندوق القومي الإسرائيلي. الاستنتاج مما سلف هو أن قانون أساس: أراضي إسرائيل يحظر تحويل ملكية في أراضي إسرائيل ليس بالبيع فقط - تحويل إلزامي، بل أيضًا "بكل طريقة أخرى"، وتلك "الطريقة الأخرى" يمكن أن تشمل أيضًا خطوة سلطوية بموجب صلاحية دستورية، أي مصادرة. إن هذا التفسير ممكن بموجب نص الأمر، وهو يندرج أيضًا مع غايته. إلى جانب هذا، فإن حظر المصادرة ليس مطلقًا، والأجدر أن يُفحص عبر المقارنة مع وسائل أخرى يمكن اتخاذها، لتحقيق الغايات نفسها.

كذلك - كيف يجب التطرق إلى قانون التخطيط والبناء كقانون يسمح بحظر تحويل حقوق في أراضي الدولة.

تتوصل المحكمة إلى استنتاج أن - موضوع إجراء المصادرة عمومًا، أراضي الدولة، صدر فيه قرار حكم يصرح بأن-

- (1) حظر تحويل حقوق في أراضي دولة، بموجب البند 1 من قانون أساس: أراضي إسرائيل، يسري أيضًا على إجراء المصادرة. لكن الحظر ليس مطلقًا. من هنا، فعلى الرغم من الحظر، يمكن إجراء المصادرة أن يسري أيضًا على أراضي الدولة.
- (2) إجراءات المصادرة وفقًا لقانون التخطيط والبناء وأمر الأراضي - يمكن اعتبارها كقانون يسمح بهذا الخصوص، لكن هذا من خلال تطبيق امتحان النسبية، بما يتلاءم مع فقرة التقييد.
- (3) لا مجال للتوجه إلى إجراء المصادرة بموجب تلك القوانين المذكورة التي تسمح بشأن أراضي الدولة، عمومًا، وأراضي الصندوق القومي الإسرائيلي، خصوصًا، إلا بعد استيفاء الإجراءات القائمة على اتفاقيات أو اتخاذ الوسائل الأخرى، التي تكون نسبة مساسها بحق ملكية الدولة على أراضيها أقل من مساس المصادرة بهذا الحق. عقد تحويل الحيازة يشبه حتى برموزه تلك الخاصة بتحويل حق الملكية، يستوفي الامتحان المذكور، وهو لذلك سابق لجراء المصادرة وله أفضلية عليه، خصوصًا لكون الأول يقوم على عنصر الموافقة، مقابل عنصر الفرض القائم في إجراء المصادرة.

التعويضات

بعد التصديق على المخطّط يحق لكل من تضرّر من المخطّط أن يطالب بتعويضات.

ما معنى «الضرر»؟

الضرر هو انخفاض قيمة الأرض والعقارات جرّاء المخطّط.

هل فترة طلب التعويض محدودة؟

نعم. يجب تقديم طلب التعويض خلال ثلاث سنوات من يوم المصادقه على المخطّط.

لمن يجب تقديم الطلب؟

يتم تقديم طلب للحصول على تعويضات إلى لجنة التخطيط والبناء المحليّة.

ما هي الفترة الزمنية للردّ على طلب التعويض:

خلال 90 يومًا من يوم تقديم الطلب.

حق الالتماس:

في حال رفضت لجنة التخطيط والبناء المحليّة طلب الحصول على تعويضات، يحقّ لمقدم الطلب تقديم التماس للجنة الاستئناف اللوائية، خلال 30 يومًا من يوم تسلّم قرار اللجنة.

أمّا في حال كان الخلاف على المبلغ نفسه، فيحقّ للطرفين تعيين مُخمّن أراضٍ.

هل هناك فرق ما بين قرار مرحلي وقرار نهائي، من أجل تقديم التماس؟
نعم. مبدئيًا يمكن تقديم استئناف ضد قرارات نهائية، تتخذها لجنة الاستئناف اللوائية، لطلب دفع تعويضات بموجب المادة 197 لقانون التخطيط والبناء، بينما لا يمكن تقديم استئناف على قرارات مرحلية تتخذها اللجنة.

على ضوء رفض طلب التعويض من قبل لجنة التخطيط والبناء المحلية، تم تقديم وقبول استئناف إلى اللجنة اللوائية للاستئنافات، أيهما ملزم؟
في هذه الحالة يكون قرار لجنة الاستئناف اللوائية هو الملزم. المحكمة عادة لا تقوم بالتدخل في قرارات لجان التخطيط والبناء في حال كانت قراراتها وفق القانون وضمن مجال صلاحياتها، خاصة في الحالات التي تعتمد فيها على تقرير خبير مختص (مخمن).

الحالات التي لا يحق فيها طلب التعويض:

لا يمنح القانون حق الحصول على تعويضات، إذا تمت إقامة مبنى، أو تم شق طريق، أو أي أمر آخر تمّ تغييره أو إضافته بعد أن تمّ الإعلان عن إيداع المخطط في سجلّ الإعلانات الرسميّ للدولة.

ما هو التعويض المستحق عند مصادرة قطعة أرض بكاملها؟

عندما تتم مصادرة قطعة أرض بكاملها، يجب دفع تعويض بشكل كامل، من دون خصم نسبة 40% من قيمتها.
أمثلة من أروقة المحاكم:

☞ قضية استئناف مدني رقم 97/5546 اللجنة المحلية للتخطيط والبناء كريات آتا ضد حانا هولتسمان وآخرين (قرار محكمة الصادر بتاريخ 12.6.01): قامت اللجنة المحلية عام 1987 بمصادرة قطعتي أرض في بات - جليم، كانتا بالملكية نفسها. تمّت مصادرة إحدى القطعتين بكاملها لغرض إقامة منشآت رياضية واستجمام، وصوردر من القطعة الثانية، لغرض شقّ الطرق، ثلث المساحة المسجلة في سجلّ الأراضي بعد تسوية الأراضي. وقد دفعت اللجنة للمالكين تعويضات بنسبة 60% من قيمة قطعة الأرض التي صودرت بكاملها، أما عن المصادرة الجزئية فلم

تدفع تعويضات بتأثاً، بادّعاء أن المساحة التي تمّت مصادرتها لا تزيد عن 40% - نسبة تُمكن مصادرتها من دون مقابل.

المحكمة العليا ذكرت أنه في سنة 1992 تمّ التصديق على القانون الأساس: كرامة الإنسان وحرّيته، الذي حدّد في البند 3 منه: يُمنع الإضرار بممتلكات أيّ شخص. وقد أدّى سنّ القانون الأساس إلى تغييرات كبيرة في التفسير الذي أعطته المحاكم لأمر الشراء. ولغرض أن يكون الضرر اللاحق بالممتلكات من جرّاء مصادرة الأراضي بحجم لا يزيد عن المطلوب، هناك حاجة إلى تعويض مُنصف ومساوٍ في القيمة. ومن دون مثل هذا التعويض ستسيء المصادرة إلى المساواة. دفع التعويضات بنسبة أقلّ من قيمة الأراضي التي تمّت مصادرتها سيكون مُسوّغاً، فقط في حال ارتفاع قيمة الملك المُتبقّي في حيازة المالكين في أعقاب المصادرة، أو في حال أنهم يحظون بتعويض آخر مساوٍ في القيمة. من الواضح أنه في أعقاب مصادرة الأراضي بكاملها لا يتوقع حصول أصحابها على أيّ تعويض يُذكر، وليس هناك ما يُسوّغ خصم التعويضات المُجدية بالنسبة إلى هؤلاء المالكين.

حدّد أنه يجب رفض ادّعاءات أصحاب قطعّي الأرض في بات - جليم التي تتطرق إلى استحقاق التعويضات عن المصادرة الجزئية. يُقرّر البند 2 من قانون تعديل قوانين الشراء للأغراض العامّة - 1964، أن المساحة التي من الممكن مصادرتها من دون مقابل من قطعة أرض يتمّ حسابها حسب المساحة الإجمالية لمُجمّل المصادرات من القطعة نفسها. ولهذا الغرض، عرّف القانون «القطعة»: «المساحة التي أُجري فيها ترتيب حقوق الملكية حسب أمر الأراضي... قطعة تسجيل مُسجلة حسب الأمر نفسه»، أي بعد تسوية الأراضي. في حين أن «القطعة الأصلية» عرّفت بأنها «قطعة مثلما كانت عشية الشراء الأول»، أي مثلما سُجّلت حسب تسوية الأراضي عشية الشراء الأول. المصادرات ذات الصلة هي تلك التي أُجريت بعد تسوية الأراضي. وبما أنه لا اختلاف على أنه منذ تسوية الأراضي لم تُنفذ مصادرات من القطعة، رُفض ادّعاء المالكين قانونياً.

التعويض الكامل عن مصادرة تزيد عن 70% من قطعة أرض حسب أمر الطرقات وسكة الحديد (الحماية والتطوير) - 1943 - قضية رقم 00/442 إقبال حبيب وآخرون ضد دولة إسرائيل ووزارة المواصلات وماغتس: (قرار المحكمة المركزية في حيفا الصادر بتاريخ 8.11.2001 وبتاريخ 30.12.2001): يطلب أصحاب

الأرض إلزام ماعتس بدفع التعويضات حسب أمر الطرقات، وفقاً لتقييم قيمة قطعة الأرض في بلاغ المصادرة، في موعد نشر الإعلان. الحقائق: 1. حسب نص التسجيل من سنة 1992، يتضح أن قطعة الأرض مقسمة بين أبناء عائلة بالنسب التالية: لـ 4/12 أجزاء، لـ 5/12 أجزاء ولـ 3/12. تقع القطعة على الطريق 6400، حيث هي الشارع المؤدي إلى حيّ هار - يونا في الناصرة العليا. 3. تمت مصادرة القطعة أو جزء منها حسب أمر الطرقات، وليس هناك خلاف بين الأطراف على اليوم المقرر لتقييم قيمة التعويضات، حيث هو تاريخ نشر إعلان المصادرة. تقف نسبة المصادرة في القطعة على 83.4%. المساحة المتبقية هي عبارة عن قسمين منفصلين واحداً عن الآخر. 4. في يوم 2.3.99 بعث مهندس اللواء في ماعتس برسالة إلى ب، يُبلّغه فيها بشراء الملكية على الأرض من يوم 20.1.98، بمساحة 4.620 دونمات. وقد وُجّه ب في الرسالة إلى نائب مدير عامّ ماعتس للتطوير، لغرض تقديم دعوى تعويضات.

مبلغ التعويضات مُشتقّ، إلى حدّ كبير، من الفصل في الأسئلة الخلفية التالية:

1. حجم المساحة المُعلّنة: يجب تقييم الأرض حسب قيمتها في يوم النشر في ملف الأنظمة، ويظلّ اليوم المُقرّر بلا تغيير. ومع ذلك، يجب إجراء تقييم حسب المساحات التي تمّ وضع اليد عليها بشكل فعليّ، وليس حسب المساحات المشمولة في الإعلان.
2. قيمة قطعة الأرض حتى اليوم المُقرّر.
3. مسألة الحاجة إلى خصم 25% من التعويض، كما جاء في أمر الطرقات. السؤال المطروح هو هل القاعدة التي حُدّدت في قرار الحكم هولتسمان، والتي تنصّ أنه في حال المصادرة الكاملة يُمنع خصم أية نسب من التعويضات المُستحقة عن قطة الأرض المصادرة بكاملها، تعني أن المصادرة التي تتجاوز الـ 55% ستسري في هذه الحالة، أيضاً، التي صودرَ حسبها 97% و3% غير صالحة للاستعمال. يبدو أنه تجب مناقشة السؤال بمرحلتين: في المرحلة الأولى، هل كمبدأ، تسري قاعدة هولتسمان، أيضاً، على المصادرة حسب أمر الطرقات. وفي المرحلة الثانية، ماذا تعني قاعدة هولتسمان وكيف يجب تطبيقها على حقائق الحالة الحالية. أقر القاضي أنه، في المستوى المبدئيّ، يجب ألاّ يُتوصّل إلى نتائج تختلف عن النتيجة التي وصلت إليها المحكمة في قرار الحكم هولتسمان في أمر تأويل البند

20 من أمر الشراء والبند 190 من قانون التنظيم والبناء لسبب هذه الاختلافات وغيرها في الصيغة، ليست هناك فروق مبدئية بين هذه الأوامر وبين تعليمات أمر الطرقات، والاعتبارات الدستورية، بالطبع، هي الاعتبارات نفسها. وبالعودة إلى صُلب الموضوع نقول، إنه تجب قراءة البند (1)8 من أمر الطرقات مع البند 7 من الأمر نفسه. تمّ في البند 7 منح وزيرِ العمل والمواصلات صلاحية منح تعويضات إذا لحقت بصاحب الأرض "معاناة". يبدو، أنه بعد سنّ القانون الأساس: كرامة الإنسان وحرية، تُصبح هذه الصلاحية بتفعيل التروّي إلزاماً، بمعنى أنّ عدم العمل بتروّ لدفع التعويض، لن يكون مقبولاً على الإطلاق، على الأقلّ في الحالات التي يكون من الواضح فيها أن صاحب الأرض لا يجني أية فائدة من المصادرة.

وبناء عليه، الحاصل هو أن المساحة التي تبقت في يد عائلة نواطحة بعد المصادرة، لم تُحسن إطلاقاً بواسطة المصادرة. لا يُمكن استعمالها استعمالاً اقتصادياً حقيقياً، حتى باعتبار أنها مُخصّصة للزراعة. **في رأيي، قانون هولتسمان يسري على هذه الوضعية، أيضاً، حيث لم تُصادر فيها القطعة بكاملها، لكن تمّت مصادرة جزء منها يزيد عن 70% منها والقسم المتبقي لا يُمكن استعماله استعمالاً اقتصادياً حقيقياً.** وعليه، لا معنى لخصم 25% من نسبة من مقدار التعويضات الذي يستحقه المدّعون عن المساحة التي تملكها المدّعى عليه.

4. هل يجب لدى إعداد التخمين أن يؤخّذ بعين الاعتبار أنه في الوسط العربي يتمّ تحديد المقابل بمبلغ "صافٍ"، وذلك يعني أنه بالإضافة إلى السعر الموثق في العقد يأخذ الشاري على عاتقه دفع كلّ الضرائب.

في هذه المسألة توصلت المحكمة إلى الاستنتاج أنّها لا تعتقد أنّ هناك مجالاً للتدخل في ما يُقرّر المُخمّن المؤهّل الذي عينته المحكمة للنظر في الأمر نفسه. من الواضح أنّه وسلطات ضريبة التحسين على معرفة بما يعرفه موكل المدّعين (سلطات الدولة) في أمر ما هو مُتبع في الوسط العربي.

هل يجب أن تُضمّن تعويضات المصادرة مُركّب ضريبة لشراء سكن بديل وضريبة تحسين تسري على الملاكين عن المصادرة؟

قضية استئناف مدني رقم 7957/01 يوسف كلفا وآخرون ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء لواء حيفا (الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 12.12.02)-
الحقائق:

للمُستأنفين قطعة أرض وعليها شقة وورشة حدادة (فيما يلي - المُلك). سنة 1978 تمّ نشر إعلان بنية شراء المُلك لأغراض عامّة حسب البندين 5 و7 من أمر الأراضي (شراء للأهداف العامّة). واصل المُستأنفون حيازته حتى سنة 2000، حيث تمّ حينها التوصل إلى اتفاق مرحليّ أعطي مفعول قرار حكم جزئيّ، وحسبّه، على المُستأنفين إخلاء المُلك خلال خمسة أشهر، في مقابل تلقي مبلغ أدنى قدره 525,000 دولار، على أن تقوم المحكمة بتحديد مبلغ التعويض النهائيّ.

غياب الحقّ في الحصول على "مأوى" بديل للمصلحة التجارية: طرح المُستأنفون الادعاء في أمر حق من يملك مصلحة تجارية في الحصول على مأوى بديل زد على ذلك ضريبة الشراء، لغرض شراء مصلحة تجارية بديلة. حُكم للمُستأنفين، عملياً، بتعويض عن مسكن بديل لورشة الحدادة. حظي المُستأنفون مجاناً، إلى حدّ ما، بتلقيهم تعويضاً عن مصلحة بديلة، لأنه حسب قانون التخطيط والبناء، يجب على السلطة المُصادرة أن توفر مأوى بديلاً لمن يسكن بيتاً، فقط، وتمّ إخلاؤه منه. صحيح أن المُستأنفين لم يحصلوا على تعويض عن ضريبة الشراء التي ستسري لدى شراء مصلحة تجارية بديلة، إلا أنهم لا يستحقون تعويضاً كهذا.

ليس هناك إلزام بالتعويض عن دفع ضريبة تحسين في المُصادرة: قرّرت المحكمة المركزية أن السلطة المُصادرة غير ملزمة بدفع ضريبة تحسين مفروضة على الملاكين، ولذا لم تُضمّنه في التعويض. وقد صدّقت المحكمة العليا على قرار المحكمة المركزية؛ أولاً، البند 12 من أمر الأراضي (الشراء للأهداف العامّة)، وفيه قواعد لتقييم التعويضات، يُحدّد أنه يجب تقييم مبلغ التعويض حسب قيمة الاستحقاق فقط؛ ثانياً، البند 48 ج من قانون ضريبة الأراضي (التحسين، البيع والشراء)، يُحدّد نسبة ضريبة تحسين أقلّ بـ 50% من نسبة الضريبة العادية، في "بيع الحقّ في الأرض أي المُصادرة". تحديد نسبة ضريبة مُخفّضة، يُشير إلى أنه في إطار المُصادرة، أيضاً، المالك ملزم بدفع ضريبة تحسين، إلا أن الضريبة ستُدفع نسبة مُخفّضة.

أمّا بالنسبة إلى ادعاء المُستأنفين أنهم يستحقون تعويضاً عن مُصادرة حقّ المُلكية بالإضافة إلى التعويضات كقابضين - قرّرت المحكمة أنه "في أية حال

لا يُمكن أن يزيد التعويض عن قيمة مُلكية قطعة الأرض والمباني التي عليها وهي فارغة". وقد قرّر المُخْمَن في تقييمه التعويض على أساس تحصيل مأوَى بديل للمسكن ولورشة الحدادة، وكذلك النفقات المتعلقة بالنقل والإضرار بالاسم التجاري، ووصل إلى مبلغ 510,000 دولار. فلا سبب يدعو المستأنفين بعدُ للتعويل بعد أن حصلوا على 000,525 دولار.

التعويضات المستحقة لصاحب قطعة أرض الذي تمت مصادرة قسم من أرضه لأهداف عامة- حول العلاقة بين المادة 197(أ) والمادة 190(أ)(1) لقانون التخطيط والبناء:

قضية استئناف مدني رقم 00/7959 يحزكئيل عازر ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء حيفا (قرار محكمة صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 24.12.01)- في هذه القضية تم بحث هذا الاستئناف في شأن حقوق ومكانة صاحب حقّ في قطعة أرض تضررت نتيجة لمصادرة قسم منها لأهداف عامّة لغرض شقّ شارع. في صُلب الاستئناف سؤال في شأن النسبة بين أمرين موجودين في قانون التخطيط والبناء، البند 197(أ) والذي ينصّ «إذا تضررت بواسطة خارطة، ليس عن طريق المصادرة، أرض موجودة في مجال المخطط، أو على الحدود معها، وكان صاحب الأرض أو صاحب حقّ فيها، في يوم بدء المخطط، مُستحقاً لتعويضات من اللجنة المحلية، بالخضوع إلى ما هو منصوص في البند 200». والبند 190(أ)(1) من القانون و-190(أ)(1) من القانون والذي ينصّ «لا يُصادر قسم من قطعة أرض، بمُقابل أو من دون مُقابل، إذا كانت، من جرّاء ذلك، ستخفّض قيمة بقية قطعة الأرض».

القاضي أنجلرد (قرار الأغلبية) يُحلّل بتوسّع البندين المذكورين أعلاه والقرار المتعلق بهما والذي خضع لتعديلات مختلفة، ويصل إلى الاستنتاج أنه حسب كلّ الاختبارات **يجب تعطيل سريان مفعول البند 190(أ)(1) من القانون بمراعاة ظروف الحالة.** الرئيس براك والقاضي ريبلين، في قرارات حكم قصيرة، يُقرّران أنه يُمكن السماح، إلى حين التوصل إلى حسم في شأن التأويل اللائق لهذا البند، حيث إنه حسب المُعطيات في هذه الحالة، لم يلحق، عملياً، ضرر حقيقيّ ببقية المساحة التي تمّت مُصادرتها.

تقديم دعوى طلب تعويضات إثر مصادرة أرض؟

ملف قضائي رقم 1125/99 صندوق أراضي إسرائيل ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء بات يام (صادر عن المحكمة المركزية تل-أبيب يافا بتاريخ 25.3.2002) قامت المحكمة بالبحث في قضية التقادم في دعاوى طلب تعويضات إثر مصادرة أرض

للمصلحة العامّة بموجب المادّة 190 والمادّة 191 لقانون التخطيط والبناء أو بالنسبة إلى «إضرار» بالأرض نتيجة لخارطة بناء مدنية، بموجب المادّة 197 لقانون التخطيط والبناء.

جاء-

* التقادم في دعاوى طلب تعويضات إثر مصادرة أرض للمصلحة العامّة بموجب المادّة 190 والمادّة 191 لقانون التخطيط والبناء: «قرّرت المحكمة العليا في عام 1966، أن دعوى طلب دفع تعويضات ماليّ عن مصادرة أرض، هي في جوهرها دعوى لدفع دين (وليسست دعوى خاصّة بالأرض)، وعليه تسري عليها أحكام التقادم المنصوصة في قانون التقادم بالنسبة إلى دعاوى من هذا النوع، أي حسبّ البند (1)5 من قانون التقادم 1958: «حيث هو ليس أرضاً - 7 سنوات». صحيح أن المحكمة العليا في قضية أبو دية قرّرت أنه حسبّ الحكم الذي كان قائماً قبل سنّ قانون التقادم (البند 1660 من قانون المجلّة التركيّ) لم يكن هناك تقادم قطّ بالنسبة إلى دعاوى من هذا النوع، أي دعاوى تعويضات عن مصادرة أرض تمّت لمصلحة عامّة، إلّا أنه عند سنّ قانون التقادم عام 1958، وحتى ذلك في المحكمة العليا، تمّ تغيير الحكم على نحو جعل كلّ دعوى مالية، بما في ذلك دعوى التعويضات عن مصادرة أرض، تخضع أو تنطوي تحت جناحي أوامر البند (1)5 من قانون التقادم.

منذ عام 1958 «المُسيطر» هو قانون التقادم. فترة التقادم تُحدّد حسبّ أوامره، إلّا إذا وُجدت أوامر قانون عينيّة أخرى تُحدّد فترات تقادم أخرى. سريانه يُعطى، إذاً، أيضاً، دعاوى عينيّة بالنسبة إلى مصادرات أراضي.

* قضية التقادم في دعاوى طلب تعويضات إثر مصادرة أرض للمصلحة العامّة في شأن «الإضرار» بالأرض نتيجة لخارطة بناء مدنية، بموجب المادّة 197 لقانون التخطيط والبناء: ادّعي في الشأن نفسه أن الدعاوى التي قدّمتها المدّعيات لا تُعتبر دعاوى تعويضات عن مصادرة. هي بطبيعتها وجوهرها دعاوى تعويض «عن إضرار بالأرض» حسبّ البند 197 من قانون التخطيط والبناء. وبما أن الأمر كذلك، فإن فترة التقادم بالنسبة إليها هي **ثلاث سنوات فقط** (في السابق سنة واحدة)، حسبّ ما ينصّه البند 197 (ب) من القانون المذكور أعلاه، وعليه تكون قد تقادمت منذ زمن بعيد.

أقرت المحكمة أن-هذا الادعاء الصادر عن لجنة التخطيط المحلية، والذي لم تتطرق إليه المدّعيات قط، مثير وحقيقيّ في جوهره، ولكن بعدما توصلت إلى الاستنتاج أنّ الدعاوى، في كلّ الأحوال، تقادمت بسريان أوامر قانون التقادم، حتى لو كانت، في جوهرها، دعاوى تعويضات من جرّاء المصادرة (وليس من جرّاء الإضرار بالأرض بالذات، كما ذكر)، تُصبح مناقشتها غير ضرورية.

ملف قضائي رقم 03/5694 ورثة المرحوم إدوارد أريدور ضد بلدية بيتج تكفا:

قامت المحكمة العليا باختبار مسألة موعد بدء سريان التقادم في دعوى تعويضات مُصدّرة، وأقرت أن أحكام التقادم العامة تسري على دعوى تعويضات عن مُصدّرة، إلّا أنها اختلفت في مسألة موعد بدء سريان التقادم في دعوى من هذا النوع. وعليه، تقرّر إجراء نقاش إضافي لتداول الأمر. لكن رغم مرور أكثر من سنتين على اليوم الذي أُعطي فيه قرار الحكم هذا، لم يُعطَ بعدُ قرارُ حكم في المناقشة الإضافية (مناقشة إضافية جنائية 06/1595). ومع ذلك، فقد تقرّر في قرار الحكم ذاته أن قانون التقادم يسري على كلّ دعاوى طلب دفع تعويضات عن مُصدّرة، وأن البند 16 من أمر الأراضي لا يمنع سريانه. نائب رئيس المحكمة العليا، حيشن، قرّر أن سريان التقادم يبدأ من موعد رفض السلطة دفع تعويضات لصاحب الحقّ. وهكذا، أيضًا، إذا كانت السلطة التي تحتفظ بتعويضات المُصدّرة بأمانة لصاحب الحقّ، «مائة عام»، لا تزال تحتفظ بها له. مثلاً، في حالة تمّ فيها تنفيذ المُصدّرة عام 1970، في حين أن رفض إعطاء التعويضات كان عام 2005، هذا يعني أن الدعوى لم تتقادم بعد. ولكن، حسب توجّه القاضية أربيل، سريان التقادم لا يبدأ طالما أن المصلحة العامة التي كانت في صلب المُصدّرة لم يتمّ تحقيقها. يتماشى هذا الموعد مع مضامين أحكام التقادم وأحكام المُصدّرات ومع الواجب العامّ من النية الحسنة التي تسري على أحكام التقادم. وحسب نهج القاضي جرونيس، فالسبب توفر على الأكثر في اللحظة التي تملّكت فيها الأرض. تأويل آخر من المُمكن أن يؤدّي إلى وضع من المُمكن أن تطالب فيه السلطات المُصدّرة بدفع تعويضات مُصدّرة بعد مرور سنوات طويلة على تنفيذ المُصدّرة والملكية، الأمر الذي من المُمكن أن يخلق مشاكل عويصة في ما يتعلق بالميزانية.

في ضوء أهمية هذه المسألة، من المُفضّل متابعة إعطاء قرار الحكم والقرار النهائيّ في المناقشة الإضافية.

مبلغ الرسوم في دعوى تعويض عن مُصادرة:

ملف قضائي رقم 03/3040 صالح داوود وآخرون ضد وزير الأمن وآخرون (صادر عن المحكمة المركزية تل-أبيب يافا بتاريخ 17.3.04) أقرت المحكمة أن دعوى صاحب أرض يُطالب بتعويضات مُصادرة من الدولة، تُعتبر إجراء لا يُمكن تقييم قيمته مادياً، ولذا يتم دفع رسوم دُنيا. وقد جاء ذلك للتسهيل على المواطن الذي تمّ النيل من حقه في الملكية في أعقاب إجراء سُلطوي. وفي الحالة نفسها أقرت القاضية سارة دوتان أنه ينشأ هناك تخوّف من أن صراع الدولة بشأن مبلغ الرسوم جاء لسدّ الطريق أمام المدّعين بطلبات للمحاكم، وليس، فقط، لغرض الحفاظ على المال العام. **ونذكر أن القاعدة 3(أ) من قواعد المحكمة (رسوم) تُحدّد رسوماً مُحفّضة في إجراء العلاج المطلوب فيه هي «تحديد سقف التعويضات أو دفعات الموازنة من جزاء ملك تمّت مُصادرته أو تعرّض للضرر ليس عن طريق المُصادرة للمصلحة العامة أو لمصلحة الجمهور حسب أيّ قانون».**

ملف قضائي رقم طلب استئناف مدني رقم 3899/04 دولة إسرائيل ضد شموئيل ابن زوهر وآخرون (صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1.5.06): أقرت المحكمة العليا أن القاعدة 3(أ) تسري على إجراء يفى بشروط البند سواء أكان الحقّ في التعويضات مُعطى أم لا، وسواء أكان الضرر لاحقاً بالأملك غير المنقولة أم المنقولة أو بأيّ متاع آخر. أقرّ القاضي سليم جبران أنه لا يُمكن القبول بتأويل الدولة حيث إن القاعدة حسبته تسري، فقط، عندما يكون الحديث عن إجراء لا اختلاف فيه على مجرد الحقّ في التعويض، وعندما يكون الملك المتضرر أرضاً فقط. وقد تقرّر، أيضاً، أن الحديث عن وضع فيه إضرار بملك شخص للصالح العام. مكانة الحقّ في الملكية كحقّ أساس مُثبت في البند 3 من قانون أساس كرامة الإنسان وحرّيته، تُلزم، بحدّة أكبر، تأويل القوانين على أساس الافتراض أن التشريع جاء لتحقيق الحقّ في الملكية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن تأويل القاعدة يجب أن يُحقق الحقّ التوجّه إلى الصُعد القضائية، حيث هو جوهر هذه القاعدة.

الضرائب المفروضة على الأرض وأنواعها

متى تفرض الضرائب؟

- عندما تتم صفقة بيع حقّ في أرض، واقعة في نفوذ إسرائيل، يكون البائع ملزمًا بدفع ضريبة التحسين، أمّا المشتري فيكون ملزمًا بدفع ضريبة الشراء، وفقًا للمادة 6 و 9 من قانون ضريبة الأراضي (تحسين، بيع، وشراء) - 1963.
- عند تنفيذ عملية في «تجمّع الأراضي» يلزم منفذ هذه الخطوة (ويكون البائع، عادةً)، بدفع ضريبة التحسين، بينما يدفع المشتري ضريبة الشراء، وذلك وفقًا للمادة 7 و 9 لقانون ضريبة الأراضي (تحسين، بيع، وشراء) - 1963.
- عند بيع أراض تم شراؤها حتى تاريخ 6.11.2001، في هذه الحالة يتم فرض ضريبة البيع، وفقًا للمادة 72 د من قانون ضريبة الأراضي (تحسين، بيع، وشراء) - 1963.

ضريبة التحسين:

هي رسوم تدفع للسلطة المحلية مقابل ارتفاع قيمة الأرض في أعقاب إقرار خارطة مفصّلة (خرائط بناء مدينة) أو تغيير الخارطة الأصلية. الملزم بدفع هذه الضريبة هو البائع. يتمّ تحديد حجم ضريبة التحسين بنصف قيمة التحسين، أي نصف الفرق بين قيمة الأرض باستعمالها الجديد وقيمتها باستعمالها القديم.

ما هي نسبة ضريبة التحسين؟

التحسين في بيع الحقّ في أرض أو في عملية تجمّع أراض، منقسمة إلى قسمين:

التحسين الفعلي (وهي الربح الفعلي، ما بعد ارتفاع جدول غلاء المعيشة) والتحسين التضخمي (الربح النابع من ارتفاع جدول غلاء المعيشة).

1. بسبب التحسين الفعلي يدفع البائع الضرائب التالية:

- بالنسبة لتحسين الأرض التي جُمعت حتى يوم 7.11.2001-

أ. إذا كان البائع مؤسسة- 36%.

ب. إذا كان البائع فردًا - 50% (كعربون في ضريبة

الفائدة)، إلا إذا أقرع مدير ضريبة التحسين أنه يجب دفع

مبلغ منخفض أكثر.

- بالنسبة لتحسين الأرض التي جمعت منذ يوم 7.11.2001 - 25%. يجب

التشديد على أنّ هذه النسبة تنطبق أيضًا على الأفراد وعلى الشركات، إن

كان على المستوى المهني (عدا احتياطي الأرض) وإن كان على المستوى

الشخصي. لتفاصيل أوفى: أنظر المادة 48(أ) والمادة 48(ب)(1) لقانون

ضريبة الأراضي.

مثال: يتم تقسيم التحسين لمن قام بشراء أرض بتاريخ 1.1.1995

لفترتين زمنيّتين كالتالي:

• بشأن التحسين الفعلي المنسوب للفترة بين 1.1.1995 حتى تاريخ

6.11.2001، يقوم المدين بدفع ضريبة هامشية (الفرد- حتى

50%؛ شركة - 36%).

• بشأن التحسين الفعلي ابتداء من تاريخ 7.11.2001 وما بعد، يقوم

المدين بدفع ضريبة قصوى بنسبة 25%.

2. بسبب التحسين التضخمي يدفع البائع الضريبة على الشكل

التالي:

1. بسبب التحسين التضخمي الذي تجمّع من يوم الشراء وحتى يوم

31.12.1993 - 10%.

2. بسبب التحسين التضخمي الذي تجمّع من يوم 1.1.1994 وحتى

يوم البيع - لا ضريبة مفروضة.

ضريبة البيع:

• عند بيع أرض تم شراؤها حتى تاريخ 6.11.2001 - تكون نسبة ضريبة البيع

المفروضة هي 2.5%. هذه الضريبة بعد إنقاصها تحسب كمصروف لدى حساب المدخول المفروضة عليه الضريبة، وذلك بموجب المادة 72 و من قانون ضريبة الأراضي.

• عند بيع أرض تم شراؤها ابتداء من تاريخ 7.11.2001، لا يتم فرض ضريبة البيع.

• عند بيع مبنى سكني هو فائض عملي، وعند بيع مبنى سكني، يعطى الحق من قبل من يستحقّ الأفضليات بحسب البند السابع لقانون تشجيع استثمار المال، بغض النظر عن موعد الشراء، يتم فرض ضريبة البيع وقيمتها 0%. من هنا، إن ضريبة البيع التي تُفرض في هذه الأيام هي فقط على أرض، وهي ليست شققاً سكنية، تمّ شراؤها حتى تاريخ 6.11.2001.

ضريبة الشراء:

مشتري الحق في الأرض، أو مشتري الحق بتجمّع أرض، ملزم بدفع ضريبة الشراء وفقاً لنسبة معيّنة من قيمة الشراء المحددة بموجب قانون ضريبة الأراضي، وأنظمة ضريبة التحسين (ضريبة الشراء) - 1974. هناك تشابه وتوافق من حيث المبدأ القانوني ما بين ضريبة الشراء وضريبة التحسين باستثناء مسألة الإعفاءات المحددة في الفصل الخامس (1) حتى الفصل السادس من قانون ضريبة الأراضي (تحسين، بيع، وشراء) - 1963، والذي يتحدث عن الإعفاءات للمباني السكنية. وتكون نسبتها كما هو مفصّل أدناه:

1. **شراء بيت سكني واحد** - وهي التي تستوفي الشروط التالية: بيت سكني تمّ شراؤه في إسرائيل أو في «المناطق» (يهودا والسامرة وقطاع غزة)، تمّ شراؤه عن طريق فرد وهو من سكان إسرائيل، وهو بيته الوحيد. في هذه الحالة تكون الضريبة وفقاً للتدرج التالي: 0.5%، 3.5%، 5%، وذلك بموجب المادة 9(ج1أ)(2) لقانون ضريبة الأراضي. في هذه الحالة تؤخذ بعين الاعتبار، أيضاً، بيوت سكنية تعود إلى ملكية الخلية العائلية، التابعة للمشتري. بموجب ملفّ قضائيّ مدنيّ رقم 3185/03، مدير ضريبة التحسين للأراضي ضد بيلم (لم ينشر بعد)؛ يجب النظر إلى الخلية العائلية كوحدة واحدة فقط منذ تكون الخلية العائلية وليس قبل ذلك. هناك حالات إضافية ينظر فيها القانون على أنها «بيت سكني واحد»، في حال:

• امتلك المشتري بيتاً سكنياً إضافياً إلا أنّ نسبته منه أقلّ من 25%.

- إذا امتلك المشتري بيتاً سكنياً إضافياً، إلا أنه قام بتأجيره في إيجار محميّ بموجب قانون السكن المحميّ، قبل تاريخ 1.1.1997.
- إذا كان تم بيع الشقّة القديمة حتى 18 شهراً من يوم شراء الشقّة الجديدة.

2. شراء بيت سكني إضافي- عند شراء بيت سكني إضافي، شريطة أن لا يكون «بيتاً سكنياً واحداً»، ففي هذه الحالة تكون الضريبة وفقاً للتدرج التالي: 3.5%، 5% وفقاً للمادة 9 (ج1أ) (1) لقانون ضريبة الأراضي.

3. شراء حق في الأرض أو النشاط كتجمع أراض- عند اقتناء أي حق آخر في الأرض (مبنى، أرض، حانوت وما إلى ذلك) أو عند القيام بنشاط في تجمع أراضٍ مثل اقتناء أسهم، تفرض على المشتري ضريبة شراء نسبتها 5%، وذلك وفقاً للمادة 2(1) لقانون ضريبة الأراضي.

الإعفاءات

متى يحق الحصول على إعفاءات من دفع الضرائب؟

إعفاءات عن دفع ضريبة التحسين:

1. إعفاءات عامة من دفع ضريبة التحسين

أ. بيع للدولة، لسلطات محلية ولـمؤسّسات وطينية

(1) بيع للدولة

بيع حقّ في أرض بدون مقابل للدولة، لسلطة محلية، لكيرن كيمت ليسرائيل أو كيرن هيسود - معفى من ضريبة التحسين [البند 60 من قانون ضريبة الأراضي].

(2) بيع من قبل سلطة محلية ومؤسّسات وطينية

بيع حقّ في أرض من قبل سلطة محلية، سلطة التطوير والكيرن كيمت ليسرائيل - معفى من ضريبة التحسين.

ب. مؤسّسات عامة

(1) بيع لمؤسّسات عامة

بيع حقّ في أرض من دون مقابل لمؤسّسات عامة - معفى من ضريبة التحسين [البند 61 (أ) من قانون ضريبة الأراضي].

تكون المؤسّسة ملزمة بضريبة شراء بنسبة 0.5% إذا كانت الأرض مستخدمة أو ستستخدم من قبل المؤسّسة بشكل مباشر فقط [قاعدة 9 من أنظمة ضريبة الشراء].

(2) بيع من قبل مؤسّسات عامة

بيع حقّ في الأرض من قبل مؤسّسة عامة معفى من ضريبة التحسين، في حال توفّرت الشروط التالية [البند 61 (ب)(1) من قانون ضريبة الأراضي].

(أ) إذا كانت الأرض في ملكيّة المؤسّسة لمدة سنة على الأقل.
(ب) إذا استخدمت الأرض مباشرة من قبل المؤسّسة خلال 80% من الفترة التي كان خلالها الحق في الأرض بيديها، على الأقل.

في حالات أخرى (مُفصّلة في البند 61) يعطى إعفاء نسبيّ من الضريبة أو إعفاء بقيمة نصف مبلغ الضريبة.

(3) وراثّة دار سكنيّة تمنح استحقاقًا لمؤسّسات عامة

ج. هدايا لأقارب

(1) هديّة من فرد لقريبه

بيع حقّ في الأرض وشراء حقّ في جمعية من دون مقابل من فرد لقريبه - معفى من ضريبة التحسين [البند 62 (أ) من قانون ضريبة الأراضي].
ضريبة الشراء التي تسري تكون 1/3 قيمة الضريبة العادية [المادة 20 من أنظمة ضريبة الشراء] ولكن، في حال كان الحديث عن هدية شقة سكنية بين زوجين يسكنان معًا في الشقة السكنية، تكون معفاة من ضريبة الشراء [المادة 21 من أنظمة ضريبة الشراء]

د. التنازل

التنازل عن حقّ من دون مقابل - معفى من ضريبة التحسين [البند 63 من قانون ضريبة الأراضي].

هـ. المصادرة

مصادرة الحقّ في أرض تمّ منح مقابلها كتعويض فقط للحقّ في الأرض - معفاة من ضريبة التحسين وضريبة الشراء [البند 64 من قانون ضريبة الأراضي، المادة 27 (أ) من أنظمة ضريبة الشراء].

و. مبادلة أراض

مبادلة أراضٍ بفعل أمر من سلطة مخولة صدر بموجب القانون (ولا تعتبر توحيد أراضٍ أو تقسيمًا لها)، في حين لم يُدفع مبلغ الفارق بالنقود أو ما يعادلها - معفيّة من ضريبة التحسين ومن ضريبة الشراء [البند 65 من قانون ضريبة الأراضي، المادة 27(أ) من أنظمة ضريبة الشراء].

إذا تلقى البائع إضافة للأرض البديلة مبلغًا ماليًا، أيضًا، يعتبر كأنه باع قسمًا نسبيًا من الأرض التي كانت لديه، ويلزم بفعل هذا القانون النسبيّ بضريبة تحسين. ولكن، نسبة ضريبة التحسين تكون نصف النسبة العامة [البند 65 والبند 48 ج من قانون ضريبة الأراضي].

ز. توحيد أراضٍ وتقسيمها

توحيد أراضٍ بموجب قانون التخطيط والبناء أو صفقة دمج في أراضٍ تحدّ إحداها الأخرى، وتعتبر كحق إحداهما، وكذلك تقسيم أراضٍ بين المالكين المشتركين، بموجب حصصهم في الحق - معفيان من ضريبة التحسين، ضريبة الشراء وضريبة البيع [البند 67(أ)1 و-ب من قانون ضريبة الأراضي، المادة 27(أ) من أنظمة ضريبة الشراء والمادة 2(1) من أنظمة ضريبة الأراضي (تحسين، بيع وشراء) (إعفاء من ضريبة الشراء)، 2000].

إذا دُفعت في إطار التوحيد أو التقسيم فروقات بالمال أو بما يعادله - فإن هذه الفوارق فقط، تُلزم بضريبة تحسين وبضريبة بيع بنسبتها العادية [البند 67(أ)2 من قانون ضريبة الأراضي].

ح. إعطاء تفويض لتنفيذ البيع

إعطاء تفويض بيع لشخص آخر يخوّله أن يبيع لطرف ثالث حقًا على الأرض يكون معفى من الضريبة، أيضًا، في كل واحدة من الحالات التالية [البند 53 من قانون ضريبة الأراضي].

- (1) يمكن للموكل إلغاء التفويض في أي وقت.
- (2) التفويض ساري المفعول لفترة لا تزيد عن ستة أشهر.
- (3) يعطى التفويض الى محكّم لغرض ضمان تطبيق قراره.

ط. إعفاء من ضريبة التحسين في تغيير غرض حين تم تلقي ترخيص لمبنى للإيجار

تحويل حق في أراضٍ أو حق في شراكة في أراضٍ الى مخزون تجاري، حين تكون مرت 4 سنوات منذ تاريخ شراء الحق وحتى يوم تغيير الغرض، يعتبر بيعاً معفى من الضريبة، في حال تم فيما بعد تلقي ترخيص لمبنى للإيجار بشأن الحق [البند 5(ب)(أ1) من قانون ضريبة الأراضي].

2. إعفاء من ضريبة التحسين على بيع دار سكنية تمنح استحقاقاً

أ. ما هي «الدار السكنية»؟

الدار السكنية هي دار أو قسم من دار، إنتهى بناؤها وهيب ملكية أو بحوزة فرد، وتستخدم أو أنها مخصصة للسكن بموجب جودتها، ما عدا الدار التي تشكل مخزوناً تجارياً [البند 1 من قانون ضريبة الأراضي]. بموجب ذلك، الدار السكنية التي تُبنى من قبل مقاول في إطار عمله ليست مشمولة في تعريف الدار السكنية، لأنها تشكل مخزوناً تجارياً، ولذلك فالإعفاءات على بيع دار سكنية لا تسري عليها، ويكون المقاول ملزماً بدفع ضريبة دخل على بيع الدار.

ب. ما هي «دار سكنية تمنح استحقاقاً»؟

دار سكنية تمنح استحقاقاً هي دار سكنية استخدمت بالأساس للسكن في إحدى الفترات التالية على الأقل [البند 49 من قانون ضريبة الأراضي].

1. أربعة أخماس الفترة التي يُحتسب التحسين بفعلها، بعد تاريخ 1.1.1998 (يجب تجاهل الفترة السابقة للتاريخ المذكور).
2. السنوات الأربع السابقة لبيعها.

ما الذي يعتبر استخدام دار للسكن في هذا السياق؟

لهذا الغرض تعتبر الفترة التي لم يجر فيها استخدام للدار أو الفترة التي استخدمت فيها الدار لنشاطات تربية (روضة أطفال، حضانة، مدرسة، يشيفا) أو دين - كفترة استخدمت فيها الدار للسكن.

كذلك، يستعمل المشرع هذا التعريف بالكلمات « استخدمت بالأساس للسكن»، أما تفسير سلطة الضرائب للمصطلح «بالأساس» فهو أن 50% فقط من مساحة الدار استخدمت للسكن.

هكذا، مثلاً، إذا كانت هناك غرفة واحدة، في دار مؤلفة من 4 غرف، يستخدمها محام

لعمله - فيمكن للدار أن تعتبر دارًا سكنية تمنح استحقاقًا.

ج. شروط الإعفاء

الشخص (بما يشمل أسرته) الذي يبيع جميع حقوق الأرض التي بحوزته في دار سكنية تمنح استحقاقًا يكون معفيًا من دفع ضريبة تحسين، إذا ما طلب ذلك خلال التصريح عن البيع، في كل واحدة من الحالات التالية [البند 49ب من قانون ضريبة الأراضي]:

1. بيع دار سكنية واحدة لأربع سنوات

إذا لم يبع البائع في السنوات الأربع التي سبقت بيع دار سكنية أخرى بإعفاء ضريبي - يكون البيع معفيًا من ضريبة التحسين [البند 49ب(أ) من قانون ضريبة الأراضي].

في احتساب الاعفاءات التي استغلها البائع، لغرض هذا البديل، لا تؤخذ بالاعتبار حالات البيع المعفية التالية:

(أ) هدية لولد أو لزوج معفية من الضريبة بموجب البند 62 من قانون ضريبة الأراضي (هدية لقريب).

(ب) بيع دون مقابل للدولة أو لسلطة محلية أو لمؤسسات عامة معفى من الضريبة.

(ج) صادرة حق في أرض معفية من الضريبة.

(د) مبادلة أرض بفعل أمر من سلطة مخولة معفية من الضريبة.

(هـ) تقسيم أرض بين مالكين مشتركين معفى من الضريبة.

(و) بيع حق في أرض من مؤتمن الى مستحق معفية من الضريبة.

(ز) بيع حق في أرض لشركة من قبل أصحاب حقوق فيها معفى من الضرائب.

(ح) بيع دار تم تلقيها بالوراثة وبيعها معفى من الضريبة بموجب البند 49ب(أ) من قانون بيع دور تابعة لزوج اشتراها قبل الزواج.

عمومًا، فحص ما اذا جرى استخدام للاعفاء خلال السنوات الأربع الأخيرة بخصوص الزوجين معًا. لكن الفحص بشأن بيع تم قبل أن يتزوج الزوجان يتم بخصوص كل واحد من الزوجين على حدة.

يجب تمييز الدور التي اشترت من قبل أي من الزوجين قبل الزواج، بحيث انه اذا ما باع أحدهم دارا معفية قبل الزواج، يحق للزوج الثاني التمتع هو أيضًا من الاعفاء ولا يُظلم لكون الزوج سبق أن تمتع بالاعفاء.

بالمقابل، لو أن شخصاً باع بعد زواجه داراً كانت بملكته منذ وقت، فإنه لا يمكن لزوجته بيع دار كانت هي أيضاً بملكيتها منذ وقت بهذا الاعفاء، خلال اربع سنوات منذ بيع دار الرجل. لهذا الغرض، يعتبر الشخص وزوجه ك «بائع واحد».

2. دار سكنية وحيدة

يكون البيع معفى من ضريبة التحسين اذا ما توافرت جميع الشروط التالية [البند 49ب(2) من قانون ضريبة الأراضي]:

- (أ) الدار التي تباع هي دار البائع الوحيدة في اسرائيل والمنطقة.
- (ب) لم يبع البائع خلال الأشهر الـ 18 التي سبقت البيع داراً سكنية أخرى معفية من الضريبة بموجب هذا البديل (اعفاء لدار سكنية وحيدة).
- (ج) لم تكن في السنوات الأربع التي سبقت البيع لدى البائع أكثر من دار سكنية واحدة في الوقت نفسه.

- بديل الاعفاء هذا لا يسري على دار سكنية يوجد للبائع فيها أقل من 25% وكذلك بخصوص دار تم تأجيرها بتأجير محمي قبل تاريخ 1.1.1997.

للتمييز بين تعريف حيازة دار سكنية وحيدة خلافاً لحيازة دار سكنية اضافية يُنظر البنود 49ج و 49د قانون ضريبة الأراضي (على التوالي).

3. بيع دار تم تلقيها بالوراثة

أ. ورثة من فرد في العائلة

بيع دار سكنية تمنح استحقاقاً تلقاها البائع بالوراثة تكون معفية من دفع ضريبة التحسين بوجود جميع الشروط التالية [البند 49ب(5) من قانون ضريبة الأراضي]:

- (1) البائع هو زوج المورث أو من ذريته أو زوج من هو من ذرية المورث.
- (2) كان المورث قبل وفاته يملك داراً سكنية واحدة فقط.
- (3) لو كان المورث على قيد الحياة وباع الدار – لكان معفياً من الضريبة بفعل البيع.

ب. ورثة لمؤسسة عامة

بيع دار سكنية تمنح استحقاقاً تلقاها بائع بالوراثة وهو مؤسسة عامة يكون

معفى من دفع ضريبة تحسين بوجود جميع الشروط [البند 49ب(6) من قانون ضريبة الأراضي]

4. إعفاء لمرة واحدة

من هو أحد سكان إسرائيل الذي يبيع داراً سكنية تمنح استحقاقاً يكون معفياً من الضريبة، لمرة واحدة، اذا توفرت الشروط التالية [البند 49هـ من قانون ضريبة الأراضي]:

أ. البائع باع بإعفاء من الضريبة داراً واحدة بموجب هذه المادة خلال الأشهر الـ 12 التي سبقت بيع الدار موضوع الإعفاء.

ب. مبلغ قيمة الدارين معاً لا يزيد عن 1500000 ش.ج.

ج. البائع امتلك داراً أخرى، في إسرائيل او المنطقة، بمبلغ يعادل ثلاثة أرباع قيمة الدارين التي تم بيعهما على الأقل، وذلك في السنة التي سبقت بيع الدار الثانية أو في السنة التالية للبيع.

د. يمنح هذا الاعفاء لبائع واحد لمرة واحدة فقط.

اذا تجاوز بائع الدارين قيمة الدارين المشار إليها في الشرط الثاني، لكن قيمة الدارين اللتين باعهما لا يزيد عن 2500000 ش.ج. فيحق للبائع «إعفاء جزئي». مبلغ الاعفاء الجزئي في بيع الدار الثانية يكون نفس المبلغ الذي يكمل قيمة بيع الدار الأولى الى 1500000 ش.ج.

5. مدفوعات موازنة

مدفوعات موازنة على توسيع دار في بيت مشترك عبر ربط أقسام من الملك المشترك، والتي دُفعت لصاحب دار أخرى من قبل صاحب دار تم توسيع داره، معفية من ضريبة التحسين اذا لم يزد مبلغها عن نصف قيمة السوق الخاصة بالدار [البند 1ز49 من قانون ضريبة الأراضي].

د. قيود على الاعفاء في بيع دار سكنية تمنح استحقاقاً

1. دار تم تلقيها كهدية

على الرغم مما ورد أعلاه، لا يعطى اعفاء في بيع دار سكنية تم تلقيها كهدية، اذا لم ينتظر متلقي الدار «فترة تفتير» كما هو مفصّل فيما يلي [البند 49و من

قانون ضريبة الأراضي]:

- (أ) حين لا تكون الدار استخدمت بشكل دائم كسكن للبائع - يعطى الاعفاء بعد مرور اربع سنوات منذ تاريخ تحوله الى صاحب الدار.
- (ب) حين لا تكون الدار استخدمت بشكل دائم كسكن للبائع ومانح الهدية هو والد - يعطى الاعفاء بعد مرور ثلاث سنوات منذ تاريخ تحوله الى صاحب الدار.
- (ج) حين تكون الدار استخدمت بشكل دائم كسكن للبائع- يعطى الاعفاء بعد مرور ثلاث سنوات منذ تاريخ تحوله الى صاحب الدار وبدء سكنه فيها.
- (د) حين لا تكون الدار استخدمت بشكل دائم كسكن للبائع ومانح الهدية هو والد - يعطى الاعفاء فقط بعد مرور سنتين منذ تاريخ تحوله الى صاحب الدار وبدء سكنه فيها، واذ كان متزوجاً فبعد سنة.

- البائع الذي تلقى الدار قبل أن يبلغ 18 عاماً - يبدأ عد السنوات بشأنه منذ بلوغه 18 عاماً.
- ولكن اذا كانت الشراكة في الدار التي بيعت مشتركة للزوجين - يبدأ عد السنوات بموجب جيل الأكثر بلوغاً من بينهما.
- لغرض هذا البند، يعتبر من تلقى 50% على الأقل من سعر الدار كهدية خلال السنوات الثلاث التي سبقت شراءها - كمن تلقاها هدية.

2. منح اعفاء حين يكون مقابل الدار تأثر بحقوق بناء إضافية

القاعدة

في بيع دار سكنية تمنح استحقاقاً، يكون المقابل الذي تم تلقيه عنها تأثر بحقوق بناء إضافية (مثلاً: نسب بناء إضافية قائمة بموجب مخطط بناء مدن)، يستحق البائع اعفاء فقط على مبلغ قيمة البيع الذي يجب توقعه في بيع الدار في السوق بدون حقوق بناء إضافية [البند 49ز(أ)(1) من قانون ضريبة الأراضي].

تعتبر بقية مبلغ قيمة البيع كرسوم بيع لحق آخر في الأرض ويلزم البائع بسببه بدفع ضريبة تحسين [البند 49ز(أ)(4) من قانون ضريبة الأراضي].

هناك تقييدات على هذه القاعدة منصوص عليها في البند 49ز(أ)(2) من قانون ضريبة الأراضي.

إعفاءات من ضريبة البيع

أ. بيع «دار سكنية تمنح استحقاقاً»

بيع دار سكنية تمنح استحقاقاً يعطي الحق بإعفائها من ضريبة البيع [البند 72 هـ من قانون ضريبة الأراضي].

ب. بيع بدون مقابل من فرد لقريبه

بيع أرض بدون مقابل من فرد لقريبه معفي من ضريبة البيع [المادة 2(2) من أنظمة ضريبة الأراضي].

«قريب» لهذا الغرض هو:

1. زوج؛
2. والد، والوالد، ذرية، ذرية الزوج وزوج كل واحد منهم؛
3. أخ أو أخت، فقط حين يتلقى شخص الحق في أرض من والد أو من والد والد، كهدية أو ورثة.

ج. توحيد وتقسيم أراض

البيع الذي يكون توحيد قسائم متجاورة أو متواصلة، لغرض تقسيم أو تخطيط من جديد، أو تقسيم أراض بين جميع أصحابها المشتركين - معفي من ضريبة البيع [المادة 2(1) و (3) من أنظمة ضريبة الأراضي].

إذا دُفعت في إطار التوحيد أو التقسيم مبالغ فارق بالمال أو ما يعادله - تدفع ضريبة بيع على هذه الفوارق.

د. بيع دار سكنية تشكل مخزونا تجاريا

بيع دار سكنية تشكل مخزونا تجاريا (لدى مقاول) تكون معفية من ضريبة البيع بوجود جميع الشروط المنصوص عليها في المادة 2(4) من أنظمة ضريبة الأراضي].

هـ. كذلك، هناك شروط لمنح إعفاء تام أو جزئي من ضريبة البيع حيث يمكن منح إعفاء من ضريبة التحسين، وهي شروط منصوص عليها في المادة 2(1) من أنظمة ضريبة الأراضي

و. حالات لا تشكّل «بيعاً» بموجب قانون ضريبة الأراضي

لا تشكل النشاطات التالية «بيعاً» بموجب قانون ضريبة الأراضي، ولذلك فهي لا تلزم بضريبة شراء:

1. توريث [البند 4 من قانون ضريبة الأراضي].
2. نقل أراض بين زوجين أو من والدين الى اولادهما، بموجب قرار بالطلاق [البند 4 من قانون ضريبة الأراضي].
3. التقسيم الأول لممتلكات التركة بين الورثة بعد التوريث، سواء جرى قبل تسجيل أمر التوريث أو أمر وجود وصية أم بعدهما [البند 5(ج)4 من قانون ضريبة الأراضي].

جديد:

في العام 2007 تمت المصادقة على اقتراح قانون تم تقديمه من قبل عضوي الكنيسة محمد بركة وحنا سويد، لإجراء تعديل على قانون ضريبة الأراضي (تحسين، بيع، وشراء) - 1963 يهدف الى إجراء تخفيض على ضريبة الشراء بما يتلائم مع قيمة البيت المراد شراؤه. التخفيض يسري على بيع حق في أرض التي تمت بتاريخ 1.11.2007، وما بعد، كالتالي:

1. حتى 925,000 ش.ج - اعفاء من دفع ضريبه.
2. أكثر من 925,000 ش.ج وحتى 1,300,000 ش.ج - 3.5%.
3. أكثر من 1,300,000 ش.ج - 5%.

أنظر/ي: قانون ضريبة الأراضي (تحسين، بيع، وشراء) (تعديل رقم 59) - 2007.

إمكانيات التصدي للجان التخطيط والبناء

يُعتبر إشراك المواطنين في صياغة وتحديد سياسة التخطيط من مميزات الحكم الديمقراطي المتنوّر. يعرف هذا الحق في المشاركة بتحديد سياسة التخطيط العامة من دون التطرق إلى تفاصيل المخططات وحذافيرها بل يكتفي بالقرارات الأساسية والمبدئية.

كما بيّنا في هذا الدليل، فإن التخطيط في دولة إسرائيل يمر بمراحل كثيرة ومركّبة. إلا أن القانون يلزم مؤسسات التخطيط بإشراك المواطن فقط في المراحل الأخيرة بواسطة منحه الحق في تقديم الاعتراضات لمخطّط قد أصبح كاملاً (أو قد أكتمل).

هناك أهمية لتوسيع إشراك الجمهور في المراحل الأولية للتخطيط. تجسيداً لهذا المبدأ نرى أن هناك سلطات محلية تعمل على عقد لقاءات وجلسات مفتوحة مع الجمهور تعرض فيها الأعمال التي يقوم بها قسم التخطيط والبناء في البلدة، حيث يعرض أمام المواطنين المخططات المستقبلية ويتلقى ردود الفعل والملاحظات من المواطنين. هذا الأمر من شأنه أن يخفف من حدة عدم توافق المخططات مع احتياجات وحقوق السكان على حد سواء، وكل ذلك مشروط بمدى شفافية عمل القائمين على المخططات من مهندسين وممثلي لجان تخطيط محلية وغيرها.

إن هذه الخطوة، رغم أهميتها، تعتبر «عادة» تتبعها بعض السلطات المحلية ولجان التخطيط، وهي ليست محددة في مواد القانون بشكل واضح، ما يمس بالمواطن

وحقوقه في هذا المجال.

رغم ضبابية التعليمات ومحاولة المشرع الإسرائيلي الحد من مشاركة المواطن وإشراكه في قضايا التخطيط، فمن أجل الحفاظ على حقوقك ومحاولة تقليل الضرر والمسّ بحقوق ملكيتك وتطوّر بلدتك ومحيط معيشتك، هناك أهمية لمعرفة واستعمال الأساليب التي يتيحها لك القانون، على وجه التحديد، في ظل محاولة تمرير مخططات تمس بمجتمعنا العربي من مصادرة أراضٍ أو هدم بيوت وعدم منح ترخيص للبيوت، مروراً بتغيير أهداف استعمال الأرض وغيرها الكثير، كالحقّ في طلب معلومات بموجب قانون التخطيط والبناء وبموجب قانون حرية المعلومات-1998، والحق في تقديم الاعتراضات ودراسة المخططات وتفعيل الضغط الجماهيري إذا رأيت أن هذا المخطط أو ذاك يمس بحقوقك وحقوق أهل بلدك ومستقبل أولادك.

تغيير مناطق النفوذ

تعتبر قضية توسيع الحدود المحلية للبلدات العربية أحد أهم العراقيل التي تواجه المجالس المحلية العربية، وبالتالي المواطن العربي، وهي تمثل التمييز الصارخ في التنظيم تجاه البلدات العربية. نظراً للأبعاد المباشرة وغير مباشرة لقضية توسيع نفوذ السلطات المحلية على القضايا التخطيطية وعلى حياة المجتمع العربي سنقوم بتخصيص هذا الفصل لهذه القضية. إن إجراء تغييرات في مناطق النفوذ يؤثر على البناء السكني وعلى الكثافة السكانية، إضافة إلى تأثيره على موقع المناطق التجارية والصناعية، المحافظة على مناطق مفتوحة، المحافظة على قوة اقتصادية للسلطات المحلية وبالتالي على مستوى الخدمات المقدمة للسكان. وزارة الداخلية تعنى بالبت في طلبات توسيع مناطق النفوذ، بواسطة لجان تحقيق من واجبها البت في إسقاطات التغيير المطلوب، الاستماع إلى أصحاب مصالح وذوي شأن في الموضوع، وبالتالي إعطاء توصية للمصادقة على الطلب أو رفضه.

على الرغم من عمل السلطات المحليه ومطالبتها بتوسيع حدودها المحلية، إلا أنها غالباً ما ووجهت بالرفض، الذي لم تحظ به، غالباً، مجالس محلية وبلديات يهودية. حاولنا في هذا الدليل التطرق إلى أهم الوقفات على قضايا حية من مطالب توسيع مناطق النفوذ في السلطات المحلية هادفين أن نوسّع المنالية لهذه المعلومات، وتطوير الآليات فيها لدى كل فرد منا، ليساهم في تعامل كل فرد منا مع الصعاب والعراقيل التي تضعها وزارة الداخلية، مؤسسات التخطيط، وهيئات أخرى عادة ما تكون طرفاً مؤثراً على قرارات الوزير مثل دائرة أراضي إسرائيل، الكيرن كيمت، شركة حماية الطبيعة، وما إلى ذلك. البحث في توسيع مناطق النفوذ من الممكن أن يكون نابغاً عن مبادرة ومن الممكن أن يكون رد فعل. مثال على ذلك: سلطة محلية عربية تقوم بتقديم طلب لتوسيع مناطق نفوذها (مبادرة)، مقارنة بوضعية فيها تم تقديم طلب لتوسيع مناطق نفوذ أو إجراء تغييرات في حدود بلدة يهودية حيث تؤثر على حدود

ومناطق نفوذ بلدة عربية. في هذه الحالة من الممكن أن تتحول السلطة المحلية العربية إلى طرف ذي شأن، وفي بعض الأحيان يتحتم عليها ذلك كونها ستتضرر من القرار الذي يمكن اتخاذه في اللجنة أو وزارة الداخلية في نهاية المطاف.

أنظمة وزارة الداخلية لتغيير الحدود المحلية:

قامت وزارة الداخلية في العام 2001 بنشر تعليمات ونظم جديدة تعنى بتغيير الحدود المحلية للسلطات المحلية. القواعد القانونية التي يركز عليها مطلب تغيير الحدود المحلية للبلديات منصوص عليها في البنود 8 و 9 لأنظمة البلديات (النص الجديد)، بينما تشكّل أنظمة السلطات المحلية وأمر السلطات المحلية (السلطات المنطقية)- 1958 النص القانوني المعتمد بما يتعلق بالسلطات المحلية واللوائية. بموجب القانون الإسرائيلي، منحت لوزير الداخلية صلاحية البت في قرار منح/عدم منح المصادقة على طلب تغيير الحدود المحلية ومناطق النفوذ. كما يحق لوزير الداخلية الإعلان عن إقامة لجنة تحقيق وقراراتها بمثابة توصية لوزير الداخلية في هذا السياق، وهو المخوّل بإصدار أوامر لتغيير وتوسيع مناطق النفوذ.

إن الحقّ في تقديم الطلب لتغيير مناطق النفوذ ممنوح للمكاتب الحكومية المختلفة وللسلطة المحلية. على السلطة المحلية تقديم طلب «تغيير مناطق النفوذ» المخصص لذلك وتقديمه لمديرية الحكم المحلي في وزارة الداخلية (المكتب الرئيسي في القدس)، مع نسخة إضافية يتم تقديمها إلى المسؤول عن اللواء الذي يقترح فيه التعديل المطلوب. تشترط الوزارة أن تكون هناك مفاوضات بين الطرفين قبل تقديم الطلب. ناهيك عن ذلك، يجب إرفاق مستندات أخرى للطلب مثل قرار مخوّل بموجب القانون، مذكرة تشمل: التفسيرات التي من وجهة نظر مقدّم الطلب تشرعن إجراء التغييرات المقترحة (مثلاً: وجود حاجة إلى أراضٍ للتطوير، ضم مصانع و/أو مؤسسات لمنطقة نفوذ مقدّم الطلب، استمرارية من حيث المنطقة الجغرافية وما إلى ذلك). بالإضافة إلى ذلك تفصيل للإسقاطات المتوقعة على السلطة المحلية جراء التغيير المنشود مثل الإسقاطات الاقتصادية، التنظيمية، الديمغرافية، الاجتماعية وما إلى ذلك). ليس هذا فحسب، بل على مقدّم الطلب إرفاق نتائج المفاوضات ما بين مقدّم الطلب (الذي يطلب توسيع مناطق نفوذه) وما بين سلطة أخرى من المتوقع، نتيجة لذلك، أن تتضرر منطقة نفوذها. بالإضافة إلى معطيات أخرى مثل خريطة محتلنة للمنطقة. يجب إيضاح منطقة النفوذ الحالية والمساحة المطلوب إضافتها/توسيعها بواسطة الإشارة إليها، بشكل واضح، على الخارطة ذاتها، وغيرها من التفاصيل

الإضافية. ننصحكم في هذا الخصوص بمراجعة أنظمة الوزارة (باللغة العبرية). ناهيك عن تفصيل للوضع التخطيطي والديمغرافي للسلطات المعنية وفقاً لخمس معايير هي: عدد السكان، وجود أراضٍ احتياطية، التطور المستقبلي من حيث عدد السكان، المسكن، السياحة، التجارة والصناعة، توسيع مناطق النفوذ في السنوات الخمس الأخيرة من موعد تقديم الطلب، وتخصيص المساحة المطلوبة بموجب مخططات قطرية، لوائية، محلية سارية المفعول أو مقترحة.

المرحلة الآتية هي، عملياً، البحث في الطلب وتشكيل لجنة مختصة كما يلي: بعد تسلّم الطلب مع كافة الملاحق المطلوبة، وبعد تسلّم الردّ الخطّي من قبل اللواء، المجالس المحلية المجاورة ومديرية التخطيط، تقوم مديرية الحكم المحلي التابعة لوزارة الداخلية، بتحويل توصياتها لوزير الداخلية. في هذه المرحلة على التوصية أن تتطرق فقط إلى إقامة لجنة تحقيق أو عدم إقامتها. مع ذلك، ليست هناك ضرورة لتوصية من هذا القبيل إذا كانت وزارة الداخلية هي التي قد بادرت إلى تغيير مناطق النفوذ. بعد تشكيل اللجنة، وفي حال كان هناك سلطة محلية عربية ذات شأن، يجب على مركز اللجنة أن يقوم ليس فقط بالتأكد من نشر الإعلان على لوحة الإعلانات في السلطة المحلية، وكذلك من نشر إعلان باللغة العربية في الصحف العربية ذات الانتشار المحلي والقطري.

وهنا علينا التنويه إلى أن على جلسات اللجنة أن تكون مفتوحة أمام الجمهور إلا إذا طلب أحد الشهود الإداء بشهادته في جلسة مغلقة وصدّق مدير اللجنة على الطلب، وتعدّد الجلسات إما في مكتب وزارة الداخلية اللوائي، أو في مكاتب أعضاء اللجنة. و فقط بعد الاستماع إلى الشهادات تكون جلسات اللجنة مغلقة أمام الجمهور. أما بالنسبة لتقرير اللجنة وتوصياتها فيجب أن تقدّم خلال وقت قصير قدر المستطاع لا يتعدى ستة أشهر من يوم التوقيع على تشكيل اللجنة وتعيين أعضائها وتحويل الميزانيات لتفعيلها، ويعود الهدف من وراء ذلك إلى ضرورة الملاءمة ما بين توصيات اللجنة وما بين الوضع التخطيطي والديمغرافي للمنطقة المعروضة قيد البحث. إلا إذا صادق مدير عام وزارة الداخلية على تمديد هذه الفترة. بعد الوصول إلى توصيات، يقوم رئيس اللجنة بتقديم التقرير لمدير عام وزارة الداخلية، ثم يقوم مدير عام الوزارة بتقديم توصية أخرى يوضّح فيها دعمه أو رفضه لتوصيات اللجنة أو لقسم منها. إنّ الصلاحية النهائية للبت في الموضوع منحت لوزير الداخلية الذي سيكون عليه اتخاذ القرار بشأن المصادقة على توصيات اللجنة، سواء بشكل كامل أو بشكل جزئي.

مسار تقديم طلب لتغيير مسطح النفوذ

رسم توضيحي

1. توجّه من قبل رئيس السلطة المحلية إلى المسؤول عن اللواء أو إلى وزير الداخلية، أو مبادرة من قبل الوزير لتغيير مناطق النفوذ.
2. توجه من قبل مديرية الحكم المحلي إلى مديرية التخطيط، للمسؤول عن اللواء وللسلطات المحلية المجاورة من أجل الحصول على ورقة موقف من أجل متابعة البحث في الطلب.
3. صياغة توصيات للعمل من قبل مديرية الحكم المحلي.
4. قرار من قبل وزير الداخلية أو مدير عام الوزارة بشأن إقامة لجنة أو رفض الطلب.
5. مشاورات ما بين مديرية الحكم المحلي ووزير الداخلية (أو مدير عام الوزارة) حول صلاحيات اللجنة.
6. تحضير صك التعيين من أجل التصديق عليه وختمه من قبل مدير عام الوزارة.
7. التوجه للجنة المناقصات من أجل المصادقة على أعضاء اللجنة.
8. تحضير اتفاقيات لرئيس اللجنة وأعضائها.
9. توزيع التعيينات وتوقيع رئيس اللجنة على الإعلان المتعلق بتوكيل اللجنة.
10. نشر الإعلان في الصحف اليومية والمحلية وفي السجلات، أيضاً.
11. بدء عمل اللجنة: الاستماع إلى شهادات، القيام بجولات ميدانية، تشكيل مستخلصات وتحضير التقرير.
12. إبلاغ من قبل رئيس اللجنة لمديرية الحكم المحلي حول انتهاء عمل اللجنة.
13. قيام أعضاء اللجنة بتقديم التقرير إلى مدير عام وزارة الداخلية.
14. توصيات مدير عام الوزارة إلى وزير الداخلية.
15. العمل بموجب البند 228 لأمر البلديات اللوائية.
16. قرار الوزير.
17. تسليم قرار الوزير لذوي الشأن.
18. توجيه مديرية الحكم المحلي من أجل إعداد خرائط وقائمة بالقسائم.
19. إعداد خرائط وقائمة بالقسائم والأحواض من قبل قسم المعلومات الجغرافية (mm).
(mm).
20. فحص الخرائط وقائمة القسائم وتحضير الأوامر من قبل اللواء ومديرية الحكم المحلي.
21. تقديم الأوامر والخرائط لتوقيع الوزير.
22. النشر في سجل التعليمات من أجل منح الأوامر صيغة قانونية.

هل تمت إقامة لجان فحص الحدود المحلية للبلدات العربية؟

نعم. إلا أنه يجب الفصل في هذا الخصوص بين مراحل زمنية مختلفة، فمثلاً في سنوات الخمسينات حتى السبعينات، لم يتم تقديم الكثير من الالتماسات في هذا الخصوص، إلا أنه في سنوات الثمسينات والتسعينات حيث كان التمييز بحق المجتمع العربي أيضاً على المستوى الرسمي، عادة كانت هناك حاجة لتقديم الالتماسات للمحاكم من أجل إلزام الوزير بإقامة لجنة تحقيق على الرغم من أنه يعتبر أحد الأمور البديهية. لإهمية هذا الموضوع سنقدم هنا عينة مفصلة من تقارير لجان التخطيط التي أقيمت لبلدات عربية، ثم أهم الطلبات التي تم تقديمها لتوسيع مناطق نفوذ بعض البلدات العربية.

نماذج لتقارير لجان فحص الحدود المحلية في وزارة الداخلية:

النموذج الأول: الناصرة

في تاريخ 21.1.2004 تم تشكيل لجنة تحقيق للبحث في حدود مناطق النفوذ لمدينة الناصرة وتنسيرت عيليت في المناطق المحاذية بينهما، بناء على طلب تم تقديمه من قبل بلدية الناصرة، مطالبة فيه ضم منطقة «حدائق الناصرة» («شبرينتسك») التي تشكّل جزيرة ضمن حدود بلدية الناصرة، إلا أنه تم سلبها من الناصرة وضمها في سنوات الستين إلى تنسيرت عيليت، وبالتالي فهي تتبع اليوم لمنطقة نفوذ تنسيرت عيليت. جاء تشكيل هذه اللجنة بعد تقديم التماس من قبل بلدية الناصرة لمحكمة العدل العليا واستصدار أمر احترازي، وبعد ماطلة من قبل محكمة العدل العليا

استمرت أكثر من ثلاث سنوات، صدر أمر احترازي يلزم وزارة الداخلية بتعيين لجنة تحقيق وبحث في الطلب.

لجنة التحقيق في توصياتها تبنت موقف نتسيرت عيليت، رافضة بذلك طلب بلدية الناصرة، بموافقة ثلاثة من أعضاء اللجنة الذين شكّلوا موقف الأغلبية. اثنان من أعضاء اللجنة (بمن فيهم رئيس اللجنة) شكّلوا رأي الأقلية، حيث أوصيا بإبقاء مساحة "معسكر جبهة الأمن الداخلية" تابعاً لمنطقة نفوذ نتسيرت عيليت، وتحويل سائر المساحة إلى الناصرة والتي تشمل أرض "مفتاحيم" التابعة لملكية خاصة، حدائق الناصرة، الأرض التابعة ملكيتها لطائفة الروم الملكيين الكاثوليك.

المسار القضائي-

قامت بلدية الناصرة بالتوجّه إلى محكمة العدل العليا في تاريخ 20.2.2001 بمطلب إلزام وزير الداخلية بتعيين لجنة وتحويلها البحث في مطلب بلدية الناصرة لضم هذه المساحة إلى منطقة نفوذها. وقد جاءت هذه الخطوة بعد رفض وزارة الداخلية المستمر تشكيل مثل هذه اللجنة، التي تعتبر مسألة تشكيلها أمراً عادياً، بشكل عام، إلا أن هذا الأمر لم يكن «أمراً عادياً» بالنسبة لوزارة الداخلية عندما يكون مقدّم الطلب يمثل المجتمع العربي!!!

بعد تقديم الالتماس وبشكل مفاجئ وغير معلّل، قام مدير عام وزارة الداخلية بإبلاغ قضاة المحكمة عن موافقته على تشكيل هذه اللجنة وتعيينها. على ضوء ذلك، قامت بلدية نتسيرت عيليت بتقديم التماس لمحكمة العدل العليا مطالبة بوزارة الداخلية بتفسير التغيير الذي طرأ على موقفها وبإصدار أمر يمنع تعيين اللجنة. إلا أن المحكمة امتنعت عن إصدار أمر احترازي لصالح نتسيرت عيليت، وقام وزير الداخلية بإبلاغ البلديتين بقراره تعيين هذه اللجنة بتاريخ 8.5.2003.

الركائز والادعاءات التي اعتمدت عليها بلدية الناصرة:

1. الموقع يشكّل جزيرة في مناطق نفوذ الناصرة ولا يملك استمرارية جغرافية مع الأراضي التابعة للناصره العليا. إنّ استمرار الوضع الحالي يعرقل بشكل جذّي على بلدية الناصرة أن تقوم بتحضير بنى تحتية تحت أرضية.
2. تعاني مدينة الناصرة نقصاً حقيقياً في الأراضي والمساحات التي يمكن استعمالها أو استخدامها للمصلحة العامة مثل: التعليم، الصحة، الرفاه، الثقافة، الرياضة وما إلى ذلك. من الواضح أن هذه المساحة ليس بإمكانها حلّ قضية

- النقص في هذه الخدمات، إلا أنها من الممكن أن تساهم في التخفيف من حدة الأزمة، على الأقل بالنسبة للأحياء المجاورة لهذه القسيمة من الأرض.
3. نظراً لموقع قسيمة الأرض المرتفع، فهي من شأنها أن تساهم، أيضاً، في تشجيع السياحة في الناصرة.
4. نظراً للموضع القانوني الحالي للأراضي في الناصرة التي تعود ملكية 40% منها لأفراد (ملكية فردية) وحوالي 22.5% منها ملكية الكنائس، مع الأخذ بعين الاعتبار أن هذه الأراضي غالباً لا تُعرض للبيع، فإنّ هناك نقصاً في الأراضي للصالح العام.
5. ضم هذه المنطقة للناصره من شأنه أن يشكّل تصحيح غبن تاريخي، إذ إنّ هذه الأرض كانت تابعة للناصره، إلا أنه تم سلخها من الناصرة مع بداية سنوات الستينات لادعاءات أمنية.
6. المسّ الاقتصادي بالناصره: وهنا في إمكاننا أن نذكر على سبيل المثال إسقاطات نقل المحاكم التي كانت موجودة في الناصرة، إلى الناصرة العليا، في ظلّ ضمّ مساحات كبيره أخرى إلى الناصرة العليا، على الرغم من عدم احتياجها لذلك، وعلى الرغم من الفارق السكاني ما بين المدينتين، وكل هذا من شأنه أن يشكّل مساساً كبيراً بالجانب الاقتصادي لمدينة الناصرة.

الركائز والإدعاءات التي اعتمدت عليها نتسيرت عيليت:

1. اعتبارات وادعاءات أمنية حول حيوية هذا الموقع لأمن الدولة خاصة في حالات الطوارئ.
2. العامل الاقتصادي - يتمركز هذا الادعاء في الأساس على نسبة جباية الأرنونا بين البلديتين، حيث ادّعت نتسيرت عيليت أن نسبة الجباية لديها عالية مقارنة مع الناصرة وأنه في حال تم نقل هذه المساحة لمنطقة نفوذ الناصرة فإنّ هذا سوف يلحق بها الضرر الاقتصادي، حيث تقوم نتسيرت عيليت باستعمال هذه المدخولات لاستقبال واستيعاب القادمين الجدد!!!
3. ليس هذا فحسب، بل قام ممثلو نتسيرت عيليت بدحض الادعاء حول الملكية التاريخية لهذه المنطقة حيث قاموا بإنكار تبعيَّتها لأهالي الناصرة!!!
4. ادعاءات إضافية كحيوية المحافظة على مناطق خضراء، ادعاءات تخطيطية كحجم وأهداف هذه المساحة التي هي بحسب ادعاء نتسيرت عيليت لا يمكن أن تكون بديلاً وحلاً لقضية النقص في المناطق العامة، كما ادّعت بلدية الناصرة.

كما تبنت نتسيرت عيليت "مواقف خلاقة" وأخذت دور الواعظ موجّهة "نصائحها" إلى بلدية الناصرة بأن تقوم بمصادرة أراض تابعة للكنائس وتخصيصها للصالح العام، مدعية أن البحث عن أراضٍ للصالح العام لا يجب أن يكون منحصرًا فقط في الأراضي التابعة لدائرة أراضي إسرائيل - المنهال. العامل الديمغرافي وازدياد عدد سكان نتسيرت عيليت، وجود تقارير سابقة للجنّتي "جالزرن" و"برزيلاي".

5. الادعاء القومي - محاولة استرجاع هذه الأراضي ليس سوى رمز لنضال قومي شامل ومرفوض ضد كيان ووجود نتسيرت عيليت!!!- كل هذا بموجب ادعاءات نتسيرت عيليت في اللجنة.

وزارة الداخلية متمثلة بالمسؤول عن لواء الشمال (هرتسل غيدج) ووزارة الأمن تجتدًا لدعم ادعاءات نتسيرت عيليت، معتمدين في الأساس على التعليل الأمني. من جهة أخرى، قام المسؤول عن لواء الشمال الأسبق (يجال شاحر) بدعم موقف بلدية الناصرة.

توصيات لجنة التحقيق:

موقف الأغلبية (3 من 5 أعضاء):

1. دُجِضَ ادعاء بلدية الناصرة حول عودة هذه الحوض ملكاً لأهالي الناصرة، وجزءاً من مناطق نفوذها سابقاً، وتم تعليل ذلك أنه حتى عام 1976 كانت هذه المنطقة غير تابعة وغير مصنفة من حيث مناطق النفوذ. منذ العام 1976 تم إدراج هذه المنطقة ضمن نفوذ نتسيرت عيليت بموجب أمر من وزير الداخلية صادر بتاريخ 18.7.76، وبذلك فهذه المساحة لم تكن مطلقاً - حسب ادعاء اللجنة - تابعة للناصرة.

2. توصيات سابقة من قبل جنّتي "جالزرن" و"برزيلاي" بعدم إعادة هذه المنطقة لنفوذ الناصرة والتي حازت على مصادقة وزير الداخلية. اللجنة الحالية ادّعت أن بلدية الناصرة لم تُظهِر بالبيّنات أن هناك معطيات جديدة من شأنها أن تعزّز مطالبها وأن تمنحها المحفّز لأن تقوم باتخاذ قرار استثنائي عن قرار اللجان السابقة.

3. "تقوم هذه المساحة بتوفير أماكن عمل لسكان نتسيرت عيليت كما أنه يدرّ عليها بالمدخولات من جباية الأرئونا والتي تضاف إلى ميزانية نتسيرت عيليت. لذلك، هناك ضرورة لإبقائه في منطقة نفوذ نتسيرت عيليت المحتاجة لمثل هذه المدخولات".

4. التواصل والامتداد الجغرافي لا يشكّل شرطاً أساسياً من أجل تحديد مساحة النفوذ.
5. يجب أخذ موقف الجهاز الأمني بعين الاعتبار والذي تمثّل آنذاك بشاؤول موفاز، وهو كما ذكرت آنفاً موقفاً رافضاً لمطلب الناصرة ويرتكز بطبيعة الحال على الادعاءات الأمنية.
6. ازدياد ملحوظ ومضاعف في عدد سكان نتسيرت عيليت. في المقابل، الازدياد السكاني للناصره لم يكن بنفس الحجم. لم تكتف اللجنة برفض مطلب بلدية الناصرة وتبني موقف الجهات الأمنية، بل إنّها أوّصت بضمّ بلدية الناصرة مع مجلس عيلوط المحلي، الذي بموجب ادعائها يملك أراضي بإمكانها سدّ الحاجة التخطيطية لكنتا البلديتين. إضافة إلى تشكيكها بنوايا بلدية الناصرة وتبنيها لموقف نتسيرت عيليت في هذا السياق، أيضاً.

موقف الأقلية (2 من 5 أعضاء):

1. تم رفض الادعاء بشأن تأثير تشكيل لجان سابقة وتقديم توصيات على المبحث المناقش أمامها، معللة ذلك بأن تشكيل لجنة جديدة مخوّلة من قبل مدير عام وزارة الداخلية، يلزمها بأن تقوم ببحث الطلب من جديد، وتقديم توصياتها له.
 2. وجود «جزر» لا يشكّل بالضرورة، سبباً لإجراء تغيير في مناطق النفوذ.
 3. يجب الفصل ما بين المساحة التابعة لوزارة الأمن وما بين المساحة التابعة لشركة "مفتاحيم"، ويشمل الجزء التابع لطائفة الروم الملكيين الكاثوليك. وفي كل ما يتعلق بـ "حدائق الناصرة" (التابعة لشركة مفتاحيم) فإنّ الإعتبارات التخطيطية تُلزم ضم هذه المنطقة لمنطقة نفوذ الناصرة.
- هناك استعمالات أراضٍ يلزم تطويرها بشكل قطعي، ضم هذه المساحة للناصره، مثلاً، استعمالها لأهداف سكنية أو كمبان عامة. بينما هناك استعمالات أخرى لا تلزم، بالضرورة، ضم هذه المساحة للناصره، ولكن حتى في مثل هذه الحالة هناك منطوق ما في ضم هذه المساحة للناصره، وذلك بهدف المحافظة على "النسيج المدني" للناصره.
- بالنسبة لملكية الأرض، فهي اعتبار ثانوي، إلا أنه في هذه الحالة فإن أصحاب الأرض دعموا ضم المساحة للناصره. أمّا بالنسبة للادعاءات الأمنية، وفي كل ما يتعلق بالمساحات غير التابعة لمنطقة الأمن الداخلي، فهي تبدو في أحسن الحالات ثانوية. وفي هذه الحالة، لا يرجّحون الكفة، مقارنة بالاعتبارات

التخطيطية والمدينيّة ناهيك عن ذلك، فإنّ المساس بالناصرّة العليا هو قليل، إن وُجدَ أصلاً، مقارنةً بإمكانية تطوير الناصرّة في حال تم ضمّ المنطقة لنفوذها.

النموذج الثاني: يافّة الناصرّة

في تاريخ 31.1.2005 قامت لجنة «عميعاد نبف» بإصدار توصياتها بخصوص مناطق النفوذ لكل من المجلس الإقليمي يزراعي (مرج ابن عامر)، بلدية مجدال هعيمق (المجيدل)، المجلس المحلي يافّة الناصرّة. جاء تعيين هذه اللجنة في تاريخ 10.3.2003 بعد تقديم طلب ملائم لذلك فقط للمجلس الإقليمي يزراعي وبلدية مجدال هعيمق. أما إدراج يافّة الناصرّة فقد جاء بناء على طلب قدّم خلال شهرين من موعد توكيل اللجنة، والتي لاقت معارضة من قبل المجلس الإقليمي يزراعي وبلدية همجدال، ما أدّى بوزير الداخلية إلى إصدار كتاب تعيين جديد وذلك في تاريخ 10.11.2003 أي بعد مرور حوالي ثمانية أشهر.

الفرضيات الأساسية للجنة:

1. العمل على التوصل لتفاهم متبادل ما بين الأطراف الثلاثة.
2. إنّ بلدية مجدال هعيمق بحاجة إلى توسيع منطقة نفوذها بهدف إقامة حي سكني إضافي والذي من المقدّر أن يقوم بإستيعاب حوالي 17,750 من القادمين الجدد، حيث يجب توفير المساحة الكافية لبناء حوالي 4,500 وحدة سكنية.
3. من المفضّل حفظ قطاع منطقة خضراء في الحد الواقع ما بين عيمق يزراعي في منطقة كيبوتس كفار هحوريش وما بين مجلس يافّة الناصرّة المحلي.
4. محاولة منع الضرر الاقتصادي قدر المستطاع وذلك في أمرين؛ الأول، قضايا الضرائب الملقاة على الأراضي الزراعية لكفار هحوريش. الثاني، جباية بسبب تغيير أهداف استعمال الأرض الناجمة عن تغييرات من الممكن أن تطرأ بسبب توصيات هذه اللجنة.
5. إدراج توصية ضمن هذا التقرير، وذلك بناء على طلب من دائرة أراضي

إسرائيل ومكتب رئيس الحكومة، حيث تطرح حلاً للمشكلة الكامنة حالياً والنابعة من "تسجيل تنبيه" في سجلات الأراضي التابعة لدائرة أراضي إسرائيل، بموجبها تم تسجيل "أراضي تابعة لملكية المندوب السامي لصالح سكان..." أو "أراضي تابعة لملكية المندوب السامي لصالح قرية...".

6. المحافظة قدر الإمكان على غابات ومساحات مفتوحة لصالح عموم الجمهور.

موقف مجلس يافة الناصرة المحلي:

بلغ عدد سكان يافة الناصرة عند بحث الطلب حوالي 15,400 نسمة، حيث قدر أن يصل عدد السكان في العام 2020 إلى حوالي 30,000 نسمة. مساحة نفوذ يافة الناصرة حتى ذلك الحين كانت 4,000 دونم، فقط 2,100 دونم منها مدرجة في خرائط هيكلية. قامت اللجنة بالبحث في توسيع منطقة نفوذ يافة الناصرة بـ **2,270 دونماً**، حيث شملت مساحات في شمالي البلدة وجنوبها وذلك وفقاً للتفصيل الآتي:

1. مساحة قدرها **1,620 دونم** موجودة ضمن منطقة نفوذ المجلس الاقليمي عيمق يزرايل، وذلك في قسمين: الأول، محاذ لـ كيبوتس كفار هحوريش. والثاني، يقع جنوبي القرية في منطقة حرجية (محمية طبيعية وفقاً لتاما 8، وغابة طبيعية وفقاً لتاما 22).
2. مساحة قدرها **650 دونماً تقع** وسط مناطق نفوذ بلدية مجدال هعيمق.

من الجدير بالذكر أن طلب توسيع منطقة النفوذ المقدم من قبل يافة الناصرة يلائم، ويتوافق مع، وجهات التخطيط، والتي حددت في خريطة هيكلية ليافة الناصرة وضعتها لجنة توجيه تابعة لكل من وزارة الداخلية، وزارة البناء والإسكان، دائرة أراضي إسرائيل، وتمت المصادقة عليها من قبل اللجنة اللوائية في لواء الشمال.

الركائز والادعاءات التي اعتمدت عليها يافة الناصرة:

1. ضم مساحات لاستكمال احتياجات التخطيط والتطوير المستقبلية للعام 2020 وفقاً لما تمّ تحديده.
2. التوسيع بهدف إقامة مناطق سكنية للأزواج الشابة ولسكان غير مالكي للأراضي.
3. وجود عوائق لتطوير احتياطي الأراضي الموجودة في المنطقة التابعة للقرية ويعود ذلك إلى تضاريس صعبة جداً، نقص في البنى التحتية، نقص في

أماكن وقوف السيارات يتلاءم مع المعايير المسموح بها.

موقف وزارة الداخلية:

أوصت وزارة الداخلية بتوسيع منطقة نفوذ يافة الناصرة في قسم من المساحات رقم «أ» و«ج»، بما يتلاءم مع اتجاهات التطور التي تمّ تعريفها في كل من الخريطة الهيكلية ليافة الناصرة، وذلك في كل من الاتجاه الشمالي والغربي.

«المساحة أ»- يجب ملاءمة حدود النفوذ بما يتوافق مع مسار الطريق الرئيسية المقترحة في شمالي يافة الناصرة حيث تمّ مسبقاً تحضير خريطة مفصلة مع تقاطع طول وعرض، والتي هي موجودة في مراحل الفحص في مؤسسات التخطيط.

«المساحة ج»- يجب ملاءمة الحد المقترح بما يتلاءم مع «مخطّط التشغيل» رقم 7/13753 ومع مسار طريق رقم 75.

في المقابل، ليس هناك تصديق، بنظر وزارة الداخلية، لضمّ المساحات رقم «ب» و«د» وذلك للأسباب التالية:

«المساحة ب»- علّت وزارة الداخلية رفضها لضمّ هذه المنطقة ليافة الناصرة كونها منطقة متميّزة بالثروات الطبيعية والمناظر الخلابة، حيث تمّ تعريف جزء من هذه المساحة على أنها «محمية من أي عملية تطوير عن طريق مخطّطات قطرية»، إضافة إلى أنه لم يتمّ شمل هذه المساحة في إطار المخطّطات الهيكلية لتطوير يافة الناصرة.

«المساحة د»- وزارة الداخلية رأت أن هذه المساحة من حيث التخطيط الجغرافي لها، معرّفه كوحدة مدينيّة وتشكّل جزءاً لا يتجزأ من تطوير مدينة مجدال هعيمق. هذه المساحة محدودة بطرقات - من الشمال طريق رقم 75 ومن الشرق طريق بلدية تابعة لمجدال هعيمق.

موقف وزارة الزراعة:

1. التوسّع الذي طلبته يافة الناصرة يشكّل إضافة نسبتها حوالي 55% لمنطقة النفوذ المصادق عليها حتى اليوم.
2. هناك اراضٍ ومساحات موجودة في اطار منطقة النفوذ الموجودة اليوم والتي لم تستغل بعد من أجل تطوير البلدة.
3. في ما يتعلق بالمقطع الشمالي المحاذي لكفار هحوريش:
 - وزارة الزراعة مصرّة على إبقاء مساحات مفتوحة في محيط كفار

هحوريش حيث يكون في الإمكان تطويره والمحافظة على طابعه القروي والكيبوتسي.

- المساحات التي تظهر وكأنها "مساحات تابعة للمندوب السامي" هي مساحات محاذية بشكل عام للمساحات المعرّفة ك"غابات محمية". بموجب قانون الغابات لا يمكن إجراء أي تغيير أو خطوات من دون الحصول على تصريح من وزير الزراعة. بالنسبة لجزء من المحميات الطبيعية هناك محاذاة للمخطط القطري رقم 22 (المخطط القطري للغابات). ناهيك عن ذلك فإن الخريطة الهيكلية ليافة الناصرة تنتشر في أغلبيتها على هذه المساحات. إضافة إلى اعتبارات وتعليقات أخرى قامت وزارة الزراعة بالتوصل إلى توصية مفادها تعديل منطقة النفوذ بشكل يتلاءم مع المخطط الهيكلية، ويشمل الشارع الداخلي والتطوير المقترح في الجهة الجنوبية له. هذا التعديل يُخرج من الاقتراح الذي قامت بتقديمه يافة الناصرة كل المساحات الشمالية، التي تشمل منطقة للتشغيل (في المرحلة "ب") والمنطقة السكنية، ويبقى الغابة المحمية خارج منطقة نفوذ التطوير. أمّا بالنسبة للتعديل المطلوب في الجهة الجنوبية فإنّ موقف وزارة الزراعة كان رافضاً لمطلب يافة الناصرة.

توصيات لجنة التحقيق:

- لقد تفرّعت توصيات اللجنة إلى ثلاثة فروع مركزية، نذكر منها فرعين أساسيين متعلّقين بيافة الناصرة، وهما كما يلي:
- توصيات بالنسبة لحدود المجلس الإقليمي عيمق يزراويل ومجلس يافة الناصرة المحلي.
 - توصيات بالنسبة لحدود بلدية مجدال هعيمق ومجلس يافة الناصرة المحلي.

توصيات بالنسبة لحدود المجلس الإقليمي عيمق يزراويل ومجلس يافة الناصرة المحلي

أوصت اللجنة بتخصيص قسم كافٍ من الأراضي المذكورة لمجلس يافة الناصرة المحلي بهدف التطوير لصالح سكانها، أمّا بالنسبة للقسم الآخر فتوصي اللجنة بمحو «ملاحظة التنبيه»؛ «لصالح القرية»، وأن تستعمل هذه الأراضي لصالح

الدولة لأهداف التطوير، بما يتلاءم مع المخططات المصادق عليها أو تلك التي سوف تتم المصادقة عليها وفقاً لقرارات الدولة ومؤسساتها. شددت اللجنة على أن الوضع الحالي الذي يتيح وجود «شلل» في إمكانية استعمال الأراضي لأي طرف من الأطراف بموجب «ملاحظة التنبيه»، ليس في مصلحة أيّ كان، وهو يحد من تطوير هذه الأراضي. أما بالنسبة للأراضي التي توصي اللجنة بضمها لمنطقة نفوذ يافة الناصرة فهي كالآتي:

ضم حوالي 400 دونم (مشار إليها بالحرف «أ» واللون الأخضر في خريطة توصيات اللجنة) وهي بمثابة أقسام من الحوض رقم 3-2-16881، من المساحة التابعة للمجلس الإقليمي عيمق يزراغيل. وضم حوالي 350 دونماً (مشار إليها بالحرف «ب» واللون الأخضر في خريطة توصيات اللجنة) وهي بمثابة أقسام من القسائم رقم 16888، 16885، 16883، من المساحة التابعة لبلدية مجدال هعيمق. من جهة أخرى أوصت اللجنة بضمّ مساحة مقدرة بـ 55 دونم تابعة ليافة الناصرة وضمّها للمجلس الإقليمي عيمق يزراغيل لصالح كيبوتس كفار هحوريش. وهذا فقد شددت اللجنة في توصياتها على أن محو «ملاحظة التنبيه» مقرونة بموافقة السلطة المحلية يافة الناصرة. إضافة إلى ذلك فإنّ اللجنة توصي بمدّ الشارع الجنوبي ليافة الناصرة حيث يكون المس في الغابة في حدّه الأدنى. وقد قامت اللجنة برفض مطلب يافة الناصرة حيث أوصت بالإبقاء على سَوط من غابة «بلفور» في حدود صلاحيات ونفوذ المجلس الإقليمي عيمق يزراغيل.

توصيات بالنسبة لحدود بلدية مجدال هعيمق ومجلس يافة الناصرة المحلي

- ملعب كرة القدم ومركز الرياضة: توصي اللجنة بالإبقاء على هذه المساحة في منطقة نفوذ مجدال هعيمق حيث قامت السلطات المحلية بإبلاغ اللجنة أنها سوف تقوم ببناء مشروع عام يشتمل على مركز رياضي من المخطط، أن يوفّر الخدمات لسكان السلطاتين المحليتين معاً.
- الغابة الواقعة جنوبي شارع رقم 75: تبقى هذه المساحة تابعة لسلطة نفوذ مجدال هعيمق.
- المساحة المقدّرة بـ 350 دونماً: توصي اللجنة بضمّ هذه المساحة التابعة لمجدال هعيمق إلى يافة الناصرة (التابعة للقسائم 1688، 16885، 16883).

النموذج الثالث: أم الفحم

«منطقة إطلاق نار 107»، والسلطات المحلية المجاورة: كفر قرع، عارة-عرعر، طلعة عارة، بسمة، مجيدو ومنشه (تقرير رقم 2- «لجنة غينات»): تم تفويض لجنة لبحث التغييرات في حدود ومناطق نفوذ السلطات المحلية العربية في منطقة وادي عارة، وذلك في تاريخ 22.2.2001 حيث ترأسها بروفيسور يوسي غينات، وذلك في قضيتين:

1. حدود مناطق نفوذ أم الفحم مع المجلس الإقليمي مجيدو في منطقة "إطلاق نار 107".

2. حدود منطقة "إطلاق نار 107" مع المجلس الإقليمي بسمة، كفر قرع، طلعة عارة، عرعر، منشه، وذلك بموجب وثيقة التفاهم التي تم توقيعها ما بين دولة إسرائيل من جهة، وبين اللجنة الشعبية للدفاع عن أراضي الروحة، الموقّعة بتاريخ 31.12.2000.

بتاريخ 19.11.03 قامت "لجنة غينات" بتقديم توصياتها النهائية، حيث قامت بالبحث والتطرق إلى ثلاث إمكانيات، وهي كالآتي:

1. ضم كل المنطقة إلى السلطات المحلية العربية بما يشتمل على قسم من منطقة "إطلاق النار" غير مفعلة في غالبية أيام السنة.
2. فحص إمكانية إضافة مساحات إضافية لاقتراح اللجنة الأول.
3. إعادة المواد (التقرير الأصلي) للوزير من خلال عدم الانحراف عن المبادئ التي حددها أعضاء اللجنة لأنفسهم على مدار كافة جلسات اللجنة وصولاً إلى القرارات التي قاموا بتسليمها في التقرير الأصلي.

خلال جلسات اللجنة تم رفض الإمكانية الثالثة كلياً، وأعيدت صياغة الإمكانية الأولى صياغة جزئية حيث طرح البحث في إمكانية "إضافة المساحات الواقعة ما بين البلدات حتى الحد الجنوبي لمنطقة إطلاق النار"، وقد صادق غالبية أعضاء اللجنة (3 من 5 أعضاء) على هذا الاقتراح الأخير، على أن يتم إجراء تعديلات إضافية للسلطات المحلية في مناطق أخرى. على الرغم من وجود "اتفاقية مبادئ" موقّعة ما بين الدولة وما بين سكان المنطقة الممثلين باللجنة الشعبية للدفاع عن أراضي الروحة إلا أن اللجنة لم تعتبرها اتفاقية ملزمة، واكتفت فقط بأخذها بعين الاعتبار. وعليه فإن اللجنة لم

تصادق على ضم منطقة إطلاق النار التي يتم تفعيلها بشكل جزئي لمنطقة نفوذ البلديات المذكورة واكتفت بالتشديد والتذكير أنّ قرارها الأساسي في قضية إقامة منطقة تشغيل ومنتزه مشتركين لكافة هذه البلديات هو ساري المفعول حيث رأّت فيه اللجنة أهمية فعليّة.

أمّا موقف الأقلية فقد كان كما يلي:

الدخول إلى مناطق من أجل فلاحتها هو جزء جوهري من اتفاقية الروحة، وهي لا تتأثر من مناطق النفوذ تلك أو غيرها. لهذا، فإنّ الاعتبارات يجب أن تكون بكاملها اعتبارات تخطيطية وهي تعني الدمج ما بين احتياجات التطوير للبلديات والمدن من جهة، وبين النقص في الأراضي والمساحات المفتوحة، من جهة أخرى. ناهيك عن خصوصية المنطقة المتميّزة بتناسج مختلط من المساحات المبنية مع مساحات مفتوحة ذات تلال، أو زراعية أو مليئة بالأشجار. اللجنة أخذت بعين الاعتبار التخطيط المحلي واللوائي بناء على مخطط محلي رقم 6 للواء حيفا، ومخطط رقم 2/9 للواء الشمال ومخططات محلية أخرى في مراحل مختلفة من التحضير لكل من طلعة عارة، أم الفحم، كفر قرع، بسمّة.

معلومات ذات صلة:

قرار اللجنة الوزارية لشؤون العرب (رقم 176/55):

في ملخص قرار اللجنة الوزارية لشؤون العرب الصادر بتاريخ 20.11.2000، تمّ التوصل إلى الملخص التالي:

أولاً، تسجيل التوجه من اللجنة الشعبية وكل من المجالس المحلية في البيضاء، مشيرفة، عين إبراهيم، أم الفحم، معاوية، عارة-عرعة وكفر قرع، وذلك باسم سكان منطقة وادي عارة، إلى وزير الداخليّة مطالبين إياه بإقامة لجنة تحقيق من أجل فحص توسيع مناطق نفوذ السلطات المحلية المذكورة أعلاه، بالإضافة إلى تسجيل رد وزير الداخليّة، الذي أبلغ أنه يعمل من أجل تحقيق هذا المطلب الأخير.

كما قامت اللجنة بتسجيل قرار وزارة الداخليّة لتوفير ميزانيات من أجل إعداد خرائط هيكلية مفصّلة لهذه البلديات بحيث ستنتطرق هذه الخرائط إلى المناطق التي يجب ضمها لمناطق نفوذ هذه البلدان، وإعطاء حق الأسبقية للبحث والمصادقة على هذه الخرائط. إضافة إلى ذلك، فإنّ الوزارات الحكومية ستساعد في تطوير هذه البلديات عن طريق تخصيص ميزانيات لهذا الهدف بموجب الأنظمة المتبعة. وأنّ سياسة الحكومة في قضية عدم مصادرة الأراضي بهدف إقامة بلدات جديدة ما زالت قائمة.

اتفاقية المبادئ بخصوص أراضي الروحة:

بناء على قرار اللجنة الوزارية لشؤون العرب (رقم 55/17) الصادر بتاريخ 20.11.2000 تم توقيع اتفاقية مبادئ ما بين دولة إسرائيل واللجنة الشعبية للدفاع عن أراضي الروحة والسلطات المحلية العربية في وادي عارة ممتثلةً ببلدية أم الفحم ومجلس كفر قرع المحلي، وذلك بتاريخ 31.12.2000. جاء التوقيع على هذه الاتفاقية بعد تكاتف نضالي لسكان منطقة وادي عارة ومثابرة مستمرة من أجل إحقاق حقوقهم في هذا السياق. تعلل الاتفاقية في القسم التمهيدي منها الهدف منها كضمان لحياة طبيعية للسكان الذين يسكنون بمحاذاة منطقة التدريبات، منع الاحتكاك مع وحدات جيش الاحتلال التي قامت بالاستيلاء على الأراضي، ضمان سلامة وأمن السكان، الحفاظ على ممتلكات السكان والبلدات والسلطات المحلية.

المساحات الجديدة هي:

مساحات تُضم إلى السلطة المحلية طلعة عارة: إضافة إلى الاقتراح الأول، إضافة مساحة رقم 21 «أ»، 21 «ب»، 22 «أ»، 24، 25، 134. مجمل الإضافه هي 826 دونماً، أضف إلى ذلك 761 بموجب الإقتراح الأول. أي 1,587 دونماً مجمل الإضافة الكلي. مساحات تُضم إلى السلطة المحلية بسمة: إضافة وملاءمة مساحات لمساحة رقم 12 بما يتوافق مع مساحات التطوير في مخطط محلي رقم 6- أي إضافة 149 دونماً. هذا إضافة إلى الاقتراح الأول الذي ينص على إضافة 727 دونماً. أي 876 دونماً هي مجمل الإضافة الكلي.

مساحات تُضم إلى السلطة المحلية عارة عرعة مساحة رقم 23- إضافة 441 دونماً. هذا إضافة إلى الاقتراح الأول الذي ينص على إضافة 596 دونماً. أي 1,037 دونماً هي مجمل الإضافة الكلي. السلطة المحلية مجيدو: إجراء تغيير محلي في حدود المساحات المقترح ضمها للسلطة المحلية مجيدو وذلك عن طريق دمج المساحة رقم 126 و 127 وإلغاء الجزيرة بينهما. إضافة إلى ذلك، وبالنسبة إلى بلدية أم الفحم، فكان موقف اللجنة أن مدينة ام الفحم تملك بموجب مناطق النفوذ الحالية أراضي كافية ومعدّة للتطوير وعلى الأخص في المساحة الواقعة جنوبي شارع رقم 65. لذلك، كان موقف الأقلية أن يبقى الاقتراح الأول على حاله، وهو ينص على إضافة مساحة 1,177 دونماً حيث لم ير أعضاء اللجنة الممثلين موقف الأقلية أن هناك قيمة تخطيطية لضم مساحات في القسم الشمالي لشارع رقم 65. أما بالنسبة لكفر قرع، مجلس إقليمي منشه ومجلس إقليمي مجيدو، فرأى أقلية أعضاء اللجنة أنه من الواجب إبقاء الاقتراح

الأول على ما هو عليه. أما بالنسبة لمنطقة التشغيل والمتنزه المشتركين فقد دعم الأقلية موقف الأغلبية في هذا الصدد مع التركيز على أهمية هذه الخطوة.

في تاريخ 25.5.2005 قام وزير الداخلية آنذاك، أوفير بينيس، بالتوقيع على خرائط تصحيحية وأوامر لإعادة آلاف الدونمات من أراضي الروحة إلى مناطق نفوذ السلطات المحلية العربية المذكورة أعلاه. وقد رأى البعض أن الإتفاقية تعتبر سابقة في الدولة حيث حققت سابقة من حيث قيام الدولة بمفاوضة لجنة شعبية والتوصل معها إلى اتفاق، وهي حصاد جهود وتكاتف شعبي ونضالي من أجل توسيع مناطق النفوذ. حسب أوامر وزير الداخلية والخرائط التصحيحية التي تم توقيعها تم ضم الأراضي للسلطات حسب الترتيب التالي: لمدينة أم الفحم : 3635 دونماً، مجلس كفر قرع المحلي: 1336 دونماً، ومجلس عارة المحلي: 1037 دونماً، ومجلس بسمة: 2178 دونماً، ومجلس طلعة عارة المحلي: 3112 دونمات، وتصل المساحة الإجمالية إلى 11500 دونم. إضافة لضم الأراضي لمناطق النفوذ فقد صدّق الوزير أيضاً على توصيات اللجنة لتخصيص أراضٍ لإقامة منطقة صناعية مشتركة لتكون عبارة عن متربولين لكل البلدات في منطقة وادي عارة المحاذية لمنطقة خط النار 107 بمساحة تبلغ خمسة آلاف دونم.

أما بالنسبة للبنود التي لم يتم تنفيذها حتى الآن فهي ضم المنطقة «ب» ومساحتها 6,000 دونم.

النموذج الرابع: باقة جت

في تاريخ 18.12.00 قام مدير عام وزارة الداخلية بتفويض لجنة تحقيق للبحث في مناطق نفوذ باقة-جت والمجلس الاقليمي- منشه وتم تجديد تفويضها بتاريخ 3.10.02.

موقف بلدية باقة الغربية:

طالبت بلدية باقة بتوسيع مناطق نفوذها من الجهة الشمالية، الشمالية-الغربية، الغربية، بواسطة ضم مساحة **3,951 دونماً** تابعة اليوم لنفوذ المجلس الاقليمي منشه، حيث تعود ملكية غالبية هذه الأراضي لأفراد من سكان باقة الغربية. كما طالبت البلدية ضم **170 دونماً** تتبع لمنطقة نفوذ جت، في المقابل تحويل **156 دونماً**

لجت. جاء هذا المطلب بعد الإختناق الذي وصلت اليه باقة جراء سلسلة من مصادرات الاراضي التي قامت بها الدولة تحت أغطية مختلفة، منها شق شارع عابر إسرائيل «شارع رقم 6» و«شارع رقم 61»، ومن الجهة الشمالية بسبب محاذاتها ل«الخط الأخضر» سابقاً. على الرغم من الإزدیاد السكاني الطبيعي، إلا أن مؤسسات التخطيط لم تضع حلولاً مناسبة لتطور البلدة، وذلك على الرغم من الإعلان عن باقة ك«مدينة» في العام 1996.

موقف مجلس جت:

على الرغم من مرور أكثر من أربعين عاماً، وعلى الرغم من التزايد السكاني الطبيعي في القرية، وعلى الرغم من حصولها على مكانة «مجلس محلي» في العام 1959، حيث كان عدد سكانها 2130 نسمة في العام 1961 ووصل إلى 8500 نسمة في العام 2000، إلا أن الدولة ومؤسسات التخطيط لم تقم بالمصادقة على أي توسيع لمناطق نفوذها. ولذلك، فقد قامت جت بالمطالبة بضم مساحات غير تابعة من حيث مناطق النفوذ، تقع جنوب-شرق وجنوب منطقة نفوذ القرية وتبلغ نحو **1095.2 دونم**. كما طالبت بضم مساحة قدرها **145 دونماً** من المجلس الإقليمي منشه، ومساحة قدرها **128 دونماً** من بلدية باقة الغربية حيث تعود ملكية هذه الأراضي إلى أفراد سكان جت.

موقف المجلس الإقليمي منشه:

طالب المجلس الإقليمي منشه بضم مساحات منزوعة المكانة الموجودة بمحاذاة «مجال» وجت. كما طالبت بضم المساحات الموجودة بمحاذاتها وبمحاذاة باقة الغربية لها. وهي مساحات تقع بجانب كيبوتس ميتسار، الذي يدعي أن هذه الأراضي مزروعة بأيدي سكان ميتسار.

موقف الكيرن كيمت:

أبدت الكيرن كيمت مطلبها بالمحافظة على الغابات والمساحات المعدّة لذلك، والموجودة بمحاذاة بلدية باقة الغربية وكيبوتس ميتسار. لذلك، فإنّ الكيرن كيمت تطالب بعدم تغيير الوضع الراهن والإبقاء على هذه المساحات تحت سيطرة المجلس الإقليمي منشه. وفي هذا السياق، كان موقف شركة حماية الطبيعة ماثلاً لموقف الكيرن كيمت.

موقف مخطط لواء الشمال:

أوصى بعدم تجزئة المساحة غير التابعة لجهة من حيث مناطق النفوذ (حوض رقم 8840)، والمحاذية للخط الأخضر، حتى تتبين الخارطة النهائية لإسرائيل في هذه المنطقة. وأقترح أن تتم تجزئة المساحة غير التابعة من حيث مناطق النفوذ، الواقعة بين جت وميتسار على طول خط الطريق القديم، حيث ينجم عنه مساحة بمثابة خط زراعي من دون بناء بين جت وميتسار. كما أوصى بتحويل كل المساحات شرقي شارع رقم 6 من المجلس الإقليمي منشه لبلدية باقة الغربية، من دون إجراء تغيير على الحد الشمالي الواقع بين باقة الغربية وميتسار.

توصيات لجنة التحقيق:

1. تغيير الحدود الواقعة بين المجلس المحلي جت والمجلس الاقليمي منشه وفقا للآتي:
 - حوض رقم 8840- أي المساحة غير التابعة من حيث مناطق النفوذ، توصي اللجنة بتقسيمها. القسم الشمالي (وهو الأكبر حجماً) ويشمل القسيمة رقم 1، 10، و- 11 يتمّ ضمها للمجلس المحلي جت. أما القسم الجنوبي- ويشمل القسيمة رقم 41 فيتمّ ضمها للمجلس الاقليمي منشه. يعود هذا القرار لموقف اللجنة الذي يرى أن من غير المقبول أن تبقى هناك مساحات غير تابعة من حيث مناطق النفوذ وذلك على الرغم من توصية مخطط اللواء الذي أوصى بعدم التطرّق إلى هذه القسيمة بسبب محاذاتها لمناطق "أمنية". رأّت اللجنة أن ضمّ هذه المنطقة لجت يَمكّن التطوير المدني لديها. بينما يتم تحويل المساحة التابعة اليوم لكيبوتس مجال والمغروس بأشجار الزيتون، إلى منطقة نفوذ المجلس الاقليمي منشه.
 - المساحة غير التابعة من حيث مناطق النفوذ، الواقعة في الحد ما بين جت وكيبوتس مجال، والتي يوجد فيها بناء غير مرخص (بموجب القانون الإسرائيلي)، توصي اللجنة بتقسيمها على الشكل التالي: القطع 12-23، 38-40، 46، 49-55، 64، 65، 67-69، 70-78 في الحوض رقم 8817 تضم إلى المجلس الاقليمي منشه، أمّا باقي القطع فتضم إلى جت. القطع 55-60، 79-82، 88 تضم في الحوض رقم 8816 ويتم ضمها إلى المجلس الاقليمي منشه، وباقي القطع فيها تضم إلى جت. أما في الحوض رقم 8841 فيتم ضم القطع 13-17 و-49 إلى المجلس الاقليمي منشه. وبهذا يتم تحويل

القسم الشمالي من هذه الوحدة لجت من أجل الاستمرار في تطورها المدني. أما الجهة الجنوبية منها فتشكّل بهذا فاصلاً زراعياً ما بين جت والمجال. حيث رأّت اللجنة أن المنطق الذي يجب تفعيله هو المحافظة على مناطق نفوذ وقطع شاملة للسلطات المحلية وعدم تجزئتها، قدر الإمكان، بين سلطة محلية وأخرى.

- الحوض رقم 8813: القطع رقم 1-8، 17-19، 86، 88-89 والتي تصل إلى 145 دونماً، يتمّ تحويلها من المجلس الاقليمي منشه، إلى مجلس جت المحلي. الحديث هنا عن أراض زراعية واقعة غرب شارع رقم 6 وبين طريق رقم 444. من المفترض أن تبقى هذه الأراضي اراضي زراعية، ومع هذا ونظراً لأنّ الأراضي الواقعة من الجهة الجنوبية والشرقية لجت هي أراض زراعية، فإنّ ضم هذه المساحة لجت يُعتبر إكمالاً وتوصلاً للإراضي التابعة لها، ناهيك عن أن ملكيتها تعود لسكان جت.

2. تغيير الحدود الواقعة بين بلدية باقة الغربية والمجلس الإقليمي منشه وفقاً للآتي:

- المساحة غير التابعة من حيث مناطق النفوذ، أي القطع رقم 44-63 في حوض رقم 8870، القطع 69-73 و 21-23 في حوض رقم 8767، وقطع رقم 9-10 في الحوض رقم 8766، يتم تحويلها إلى منطقة نفوذ باقة الغربية.

- يتم تحويل كل المساحة الواقعة غربي منطقة نفوذ باقة الغربية، وشرقي شارع رقم 6، وجنوبي الطريق المؤدي لباقّة الغربية، من المجلس الاقليمي باقة الغربية إلى مناطق نفوذ باقة الغربية.

- يتم تحويل القسائم من الجهة الشمالية الواقعة في منطقة نفوذ باقة الغربية (حوض رقم 8712 قسيمة رقم 2، حوض رقم 8173 قسيمة رقم 12، وحوض رقم 8714 قطع رقم 22، 23، 30، 31)، ولكنها مزروعة بشكل فعلي عن طريق كيبوتس ميتسار وقسم منه عبارة عن غابات بموجب الخريطة القطرية رقم 22، إلى المجلس الاقليمي منشه.

- عدم إجراء أي تغييرات في الحد الواقع بين شمالي باقة الغربية والمجلس الإقليمي منشه، وبهذا يتم منع الضرر عن المنطقة المخصصة لزراعتها بالغابات، والمحافظة على فاصل أخضر ما بين مدينة باقة الغربية وكيبوتس ميتسار.

3. قامت اللجنة بالبحث وبشكل مطوّل حول الحد ما بين باقة وجت وتم التوصل إلى قرار يوصي بضمّ البلديتين الأمر الذي منعها من تحديد الحد بينهما!

النموذج الخامس: كوكب أبو الهيجاء - المجلس الإقليمي مسجاف

بتاريخ 11.10.2005 تم إصدار كتاب تعيين لفحص حدود مناطق نفوذ كوكب أبو الهيجاء مع المجلس الإقليمي مسجاف، بناء على طلب الأولى.

الركائز والادعاءات التي اعتمدت عليها كوكب أبو الهيجاء:

يصل عدد سكان كوكب أبو الهيجاء إلى نحو 2,900 نسمة و 260 عائلة تقريباً. التوقع لنسبة السكان حتى عام 2020 بموجب المخطط الهيكلية هو حوالي 5,000 نسمة و 1160 عائلة تقريباً. عند النظر في الطلب كانت مساحة منطقة النفوذ المصادق عليها والتابعة لكوكب أبو الهيجاء هي 2,560 دونماً منها 1,051 دونماً تسري عليها مخططات محلية (7 مخططات محلية مصادق عليها ومخططان في مراحل التخطيط المختلفة). أما سائر المساحة المتبقية والمقدرة بـ 900 دونم فهي محميات طبيعية ومناظر خلابة. لا يوجد في كوكب مصالح تجارية من شأنها أن ترفع المستوى الاقتصادي بشكل ملحوظ. أما بالنسبة للوضع التخطيطي، فإن المخطط الذي تم اعادته لكوكب كان في اطار مشروع لوضع تخطيط لـ 34 بلدة عربية، حيث تمت المصادقة على المخطط من قبل اللجنة اللوائية، أمّا وضعها التخطيطي فهو في مرحلة الإيداع ما بعد التعديلات. وذلك إضافة إلى مخططات مصادق عليها حيث تصل مساحتها إلى 1044 دونماً، منها نحو 905 دونمات مصادق عليها. إضافة إلى ذلك هناك ثلاثة مخططات مفصلة لشمالي البلدة في مراحل التخطيط المتقدّمة وتصل مساحتها الكلية إلى 139 دونماً.

رسم توضيحي:

المنطقة الشمالية لكوكب (ثلاثة مخططات موجودة في مراحل التخطيط)	مخططات مصادق عليها							الاستعمال المخطط له
	مجمّل المخططات المصادق عليها	كوكب محطة الصّخّ مخطط رقم /10904 ج	المقبرة /7867 ج	محطة الوقود /6597 ج	جزء من المخطط رقم /6270 ج	كوكب- المنطقة الجنوبية الغربية مخطط رقم /9779 ج	كوكب- منطقة المركز مخطط رقم /11158 ج	
139.13	904.88	3.90	59.00	3.50	32.27	187.5	618.71	مجمّل المساحة (بالدونمات)

المساحة المطلوبة من قبل كوكب أبو الهيجاء والمقدرة بـ 1,325 دونماً، تنقسم إلى قسمين: الاول، يشمل مساحة قدرها 602 دونمات والتي هي في أغلبيتها (حوالي 70% منها) تعود ملكيتها لملكية فردية لأشخاص من سكان كوكب بما في ذلك قسم من الأراضي المشاع الواقعة شمالي وجنوبي طريق لوائية رقم 784، وتعود الملكية الحالية لقسم من الأراضي الواقعة في الحوض رقم 17693 للدولة!! من المخطط تخصيص هذه الأراضي لتطوير مشاريع اقتصادية وجماهيرية ذات ميزة لوائية حيث من المقترح تخصيص القطع التي تعود ملكيتها للدولة لإقامة مشاريع تجذب مبادرين من خارج القرية أيضاً، حيث ستكون المساحة وفقاً للتفصيل الآتي:

الحوض	قطع كاملة	قطع جزئية	مجمل المساحة (بالدونمات)
17677	2,7,8,9	3,6	602
17679	15-8	4,6	
17693	7-3	8,9	

أما القسم الثاني فهو عبارة عن 723 دونماً. تعود ملكية ثلثي هذه المساحة إلى أفراد، وهي مغروسة بأشجار الزيتون وتستخدم لتربية المواشي، ويرغب سكان القرية بتركيز منطقة تربية المواشي في منطقة واحدة، بما يتلاءم مع المخطط الهيكلي. أما بالنسبة للجهة الجنوبية - الشرقية من هذه القطع، فهناك الأبار التاريخية للقرية التي من المخطط تطويرها لتشمل مشروعاً سياحياً يتناغم مع الطبيعة المحيطة بها، وذلك وفقاً للتفصيل الآتي:

الحوض	قطع كاملة	قطع جزئية	مجمل المساحة (بالدونمات)
17680	6	2	723
17682	7,11,12,28 50-54, 43-30	1,6,8,10,13	
17687	21, 20, 17, 15-10	32	

قام المسؤولون في كوكب أبو الهيجاء بتعليق طلب توسيع مناطق النفوذ، بناء على اعتبارات تخطيطية، اعتبارات تتعلق بملكية أراضي سكان كوكب أبو الهيجاء، إضافة إلى اعتبارات إدارية وعاطفية، وذلك بما يلي:

1. ضمان مناطق وأراض للبناء للأجيال القادمة خصوصاً، نظراً للنوايا القائمة للاستمرار في سياسة التطوير المحلية والبناء بنسبة اكتظاظ منخفضة.
2. شمل وضم الأراضي التي تعود ملكيتها لسكان كوكب أبو الهيجاء إلى منطقة نفوذ كوكب أبو الهيجاء (إضافة إلى ذلك- فإن لجنة فحص الحدود التي اقيمت في العام 1988 برئاسة يعقوب يعقوب قامت بتقديم توصية لوزير الداخلية

- بضم الأراضي ذات الملكية الفردية لمنطقة نفوذ كوكب ابو الهيجاء).
3. منح فرصة تطوير مشاريع اقتصادية شكّل رافعة لتطوير البلدة وذلك في شمالي طريق رقم 784 الذي يمر عبر الأراضي ذات الملكية الفردية لسكان كوكب ابو الهيجاء، حيث يزيد من الإيرادات والمدخولات للسلطة المحلية.
 4. ضم أبار القرية إلى منطقة نفوذها، مع التركيز على الجانب السياحي لها، إضافة إلى العلاقة والقيمة التاريخية التي يكتها اهالي البلدة لهذه الأبار.
 5. ضم مساحات معدة لتربية المواشي التابعة لملكية أفراد من كوكب ابو الهيجاء لمنطقة نفوذ كوكب ابو الهيجاء.

توصيات لجنة التحقيق:

ادّعت لجنة التحقيق أنها لم تقتنع ببناء على المعطيات المطروحة أمامها، أن هناك حاجة تخطيطية لتوسيع منطقة نفوذ كوكب ابو الهيجاء. مع ذلك، في الإمكان إعادة النظر في المخطط، ومناطق النفوذ بعد استيضاح قضية الملكية الفردية على الأراضي والتوصل إلى سياسة عامة وواضحة في هذه القضية. وكانت توصياتها كالآتي:

1. رفض طلب كوكب ابو الهيجاء ضم مساحات ليست بقليلة كما هو مفصل في طلبها، إلا أن اللجنة قامت بتوصية لإجراء تعديلات بسيطة، سنفصلها أدناه.

2. التغييرات الطفيفة التي توصي اللجنة بإجرائها هي:

- يتم توسيع منطقة نفوذ كوكب أبو الهيجاء من المنطقة الشمالية حتى جنوبي حافة شارع رقم 784. كل المناطق معدومة النفوذ، المناطق المتلاصقة والمناطق التابعة لمسجاف، يشمل القسيمة رقم 7 الموجودة جنوبي حافة الشارع، تدرج داخل نفوذ كوكب ابو الهيجاء. حد منطقة نفوذ مجلس اقليمي مسجاف مع هذا المقطع، يقع في نقطة تماس مع منطقة نفوذ كوكب ابو الهيجاء، وبهذا يتم التغلب على المشكلة القائمة في هذا المقطع، ويكون شارع رقم 784 من حافة الطريق الجنوبية إلى الشمال في منطقة نفوذ مسجاف.
- توصي اللجنة بتحويل المقطع منعدم النفوذ الواقع غربي كوكب ابو الهيجاء المتلاصق مع المقطع الغربي للمخطط التخطيطي لكوكب الموجود في مرحلة الإيداع، وأدرجه في مناطق نفوذ كوكب ابو

الهيحاء. أما المساحة الواقعة جنوبي هذا المقطع والتابعة لمنطقة نفوذ مسجاف وكوكب ابو الهيحاء، الواقعة بمحاذاة كيبوتس موريشت، فتوصي اللجنة بضمّها إلى منطقة نفوذ المجلس الاقليمي مسجاف.

- ضم منطقة الأبار والقسائم المحاذية لها إلى سلطة نفوذ كوكب ابو الهيحاء.
- ضم المنطقة الواقعة شمالي منطقة الأبار والتي تمّ تعريفها بمنطقة زراعية تابعة لملكية سكان كوكب ابو الهيحاء، إلى مناطق نفوذ كوكب ابو الهيحاء وهذا بهدف تركيز المناطق المخصّصة لتربية المواشي والحيوانات. إضافة إلى ذلك فتري اللجنة أنّه في الإمكان استعمال المساحة المحاذية لمنطقة الأبار والتي تشكّل طريقاً مؤدية إليها، كمنطقة تخصّص لإقامة مشروع سياحي.
- توصي اللجنة المجلس المحلي كوكب ابو الهيحاء والقائمين على المخططات بتغيير استعمال الأرض المخطط اقامة كلية عليها، من أجل ايجاد حلول لمتطلبات واحتياجات ماسة أكثر للسكان.

3. توصية لعقد مداورات في إدارة وزارة الداخلية بهدف التوصل إلى سياسة واضحة واصدار تعليمات موجهة للجان تحقيق مستقبلية بقضية الملكية الفردية للأراضي وهي قضية تتكرّر تقريباً في كل لجنة تحقيق، وبالذات عندما يكون أحد الأطراف بلدة عربية.

النموذج السادس: كفر قاسم- رأس العين:

تعتبر قضية توسيع منطقة نفوذ كفر قاسم قضية نضال متواصل على مدار سنوات عدة، إلا أن التصميم على احراز النجاح في هذا السياق، وعدم التسليم بالقرارات الصادرة والمماطلات كنهاية المطاف، والبحث الدائم عن امكانيات التصدي لها، قادت إلى النجاح وتحقيق مطلب كفر قاسم، وإن جاءت متأخرة. عزيزي/تي القارئ/ة، من المهمّ اطلاعك على حيثيات وتفاصيل هذه القضية لأهميّتها بهدف استخلاص العبر في هذا المجال، مؤكّدين على أنّ الوقوف والإصرار على المطالب هما أمر في غاية الأهمية، من أجل تحقيق المطالب، رغم العراقيل التي تتم مواجهتها.

وقفه تاريخية:

بلغت أراضي كفر قاسم قبل النكبة حوالي 13,153 دونماً، حيث تم احتكار حوالي 2000 دونم منها بعد النكبة لصالح كيبوتس «جفعات هشلوشا» (גבעת השלושה)، ثم تلتها مصادرات اضافية وعمليات ضم للمزيد من الأراضي في سنوات الخمسينات وتحويلها لمنطقة نفوذ رأس العين اليهودية حيث قُدّرت الأراضي التي تم اقتصاصها من كفر قاسم بـ 2,600 دونم، وبهذا تقلّصت مساحة منطقة نفوذ كفر قاسم لتصل إلى 8,473 دونماً.

سيرورة النضال:

قامت كفر قاسم بالمطالبة بلجنة تحقيق لضم الاراضي الواقعة في الجهة الجنوبية من القرية إلى منطقة نفوذها وحتى شارع عابر السامرة، الواقع في منطقة نفوذ رأس العين حيث تم تعيين اللجنة في العام 1987. قامت اللجنة بإصدار توصياتها في العام 1989 موصية بضم مساحة صغيرة مقدرة بـ 200 دونم لكفر قاسم. من الجدير بالذكر أنه في ذلك الحين كان هناك حي سكني مقام على قسم من هذه الأراضي وقسم منها معدة للبناء. لم تكن اللجنة والوزارة على استعداد للاستجابة لمطلب كفر قاسم واكتفت بإعادة جزء بسيط جداً من الأرض لها (في العام 1993 تمت إعادة 200 دونم فقط للبلدة)، ما حدا برئيس مجلسها أن يقوم مرة أخرى بالتوجه والمطالبة بتوسيع منطقة النفوذ، حيث بدأت رأس العين في تلك الفترة بإقامة منطقة تجارية بمحاذاة بيوت الحي الذي يقطنه سكان كفر قاسم ويبعد عنهم حوالي 20 متراً فقط. تمركز طلب كفر قاسم في هذه المرحلة على شمل نصف المنطقة الصناعية في المنطقة التي طالبت بضمّها إليها، إضافة إلى الأراضي التي قامت بطلب ضمها إليها في العام 1987 والتي كما ذكرت آنفاً لم تنل الموافقة عليها. في العام 1995، تم تعيين لجنة أخرى لبحث مطلب كفر قاسم، وأصدرت توصياتها في العام 1997، لضمّ كل المنطقة التي طالبت بها كفر قاسم، باستثناء المنطقة الصناعية، وذلك بموافقة كافة أعضاء اللجنة. في العام 2000، قرّر وزير الداخلية آنذاك، نتان شيرانسكي، المصادقة على توصيات اللجنة (أن تستردّ كفر قاسم «أرض الشعب» من جديد)، باستثناء المساحة التي من المخصّص استعمالها كمقبرة، إلا أنه لم يتم تنفيذ هذه التوصية. بلدية رأس العين قامت في كافة المراحل بتفعيل الضغط السياسي والجماهيري على متخذي القرارات، وحاولت أن تصعدّ خطواتها بواسطة مطالباتها بتشكيل لجنة تحقيق إضافية مطالبة بضم حوالي 200 دونم من كفر قاسم (وهي أراض تابعة لسكان كفر قاسم وتستعمل بغالبيتها للزراعة)، إلى

منطقة نفوذها، وهي المساحة الواقعة جنوبي شارع «عابر السامرة». في المقابل قامت كفر قاسم بمعارضة مطلب رأس العين. في العام 2005 (5.6.2005) تم التوقيع على «اتفاقية مبادئ» بين مجلس كفر قاسم (آنذاك) وبلدية رأس العين، لاسترداد الأرض المسلوقة التابعة في الأصل لكفر قاسم، وبموجبها سيتم استرجاع حوالي 800 دونم إلى منطقة نفوذ كفر قاسم. أما باقي المساحات التي تم الاتفاق على إعادتها، ووجهت بسياسة المماثلة وعدم تطبيق القرارات من جهة مؤسسات التخطيط والبناء ووزارة الداخلية والدولة على مدار سنوات حتى إلى أواخر العام 2007، فقد تمّت إعادتها، فعلاً، وتلاها الإعلان عن كفر قاسم «مدينة» في مطلع العام 2008.

طلبات جديدة لتوسيع مناطق النفوذ: تمركزت الطلبات لتوسيع مناطق النفوذ لكل من قريتي البعينة - النجيدات بـ 2880 دونم، قرية عرابة بـ 3218 دونماً، قرية عيلبون بـ 145 دونماً.

الأطراف المؤثرة على تحديد مناطق النفوذ

رسم توضيحي

يحق للسكان أن يكونوا جسمًا مؤثرًا على قرارات تغيير مناطق النفوذ

يستطيع السكان أن يؤثروا على قرارات تغيير مناطق النفوذ

إمكانيات التوجه إلى القضاء:

• هل يمكن التوجه إلى القضاء بخصوص توسيع مناطق النفوذ؟

نعم. بموجب القانون الإسرائيلي يوجد صلاحية شبه مطلقة لوزير الداخلية لإجراء تغييرات في مناطق النفوذ، إلا أنه في السنوات الأخيرة نشهد تغييرًا ملموسًا في تدخل المحاكم في مجرى ومسار اتخاذ القرار. قامت سلطات محلية عربية كثيرة وأفراد باستعمال الأروقة القضائية، إلا أن المعضلة الأساسية التي بقيت قائمة أمام المجتمع العربي هي امتناع المحاكم عن وضع سياسة لوزير الداخلية بالنسبة للسلطات المحلية العربية، تحت غطاء امتناع المحاكم، بشكل عام، عن التدخل في قرارات الحكومة. إلا أن هذه التوجهات ساهمت بإلزام وزير الداخلية بفحص مطالب المجتمع العربي في هذا الخصوص، حيث انتهج على مدار سنوات طويلة سياسة الممطالة وعدم البحث في الطلبات التي كانت تقدّم، وعدم تشكيل وتعيين لجان

تحقيق!! وبهذا ما زالت المحاكم هي هيئة المراقبة العليا على قرارات وزير الداخلية في هذه القضية.

• **ما هي المعايير التي قامت المحكمة بتحديدتها:**

- دعوة إلى أن يكون مجرى اتخاذ القرار مهنيًا وموزونًا. وذلك في الحيز الضيق الذي يتيح القانون وذلك على ضوء الصلاحية شبه المطلقة الممنوحة لوزير الداخلية.
- إعطاء ذوي مصالح مركزيين فرصة لعرض موقفهم قبل تشكيل وصياغة توصيات لجنة التحقيق في حدود مناطق النفوذ.
- يجب على لجنة التحقيق فحص **كافة** حيثيات الطلب الموضوع أمامها والمحدّد في كتاب التعيين وتعليل توصياتها.
- منح الصلاحية لوزير الداخلية لتعليل وتفسير قراره أمام المحكمة، في حال لم يتوافق قراره هذا مع توصيات لجنة التحقيق، على أن يكون التعليل معقولاً.
- أوصت المحكمة بأن تقوم الوزارة بإصدار أنظمة مكتوبة تعنى بعمل لجان التحقيق.

أمثلة من أروقة المحاكم:

الملف القضائي الأول الذي عالج مطلب مواطن عربي حول مناطق النفوذ:

- ملف قضائي رقم 108/55، محمد صالح حسن خليل ضد وزير الداخلية (محكمة العدل العليا):

بعد أن قام مواطن من مجد الكروم بتلقي طلبات دفع رسوم جباية الأرنونا من دون الحصول على خدمات، إثر قرار شمل أرضه في منطقة نفوذ المجلس الاقليمي "نعمان" (اليوم هي جزء من المجلس الاقليمي "ماطيه أشر")، قام بالتوجه للمحكمة مطالباً إياها بأن تُلزم وزير الداخلية بأن يفسّر لماذا لا يخرج أرض الملتمس من مناطق نفوذ المجلس الاقليمي المذكور. توصلت المحكمة إلى قرار في العام 1955 دحضت فيه مطلب المواطن من مجد الكروم معللة ذلك بأن المحكمة لا تتدخل في الإعتبارات التي يتخذها وزير الداخلية، حيث يقوم الوزير بتحديد مناطق النفوذ، وكل ذلك مقرون بأن الوزير لم يقيم

بتجاوز وخرق صلاحياته، ولم يعمل بشكل اعتباطي أو بنوايا سيئة، وليس هناك خلل في قراراته. إضافة إلى ذلك، قامت المحكمة بطرح تساؤل حول إمكانية تدخلها بناءً على توجه من قبل فرد يملك جزءاً صغيراً من المساحة التي يطلب إخراجها من منطقة النفوذ.

السابقة القضائية الأولى في قضايا مناطق النفوذ التي كان أطرافها عرباً:

- ملف قضائي رقم 504/83 (محكمة العدل العليا): وهي معروفة بسابقة الناصرة، حيث قامت بلدية الناصرة بتقديم التماس ضد وزارة الداخلية في عام 1983، بعد تشكيل لجنة فحص مناطق نفوذ، ترأسها يسرائيل كينج الذي شغل آنذاك منصب المسؤول عن اللواء، بالإضافة إلى عضوين اثنين من موظفي وزارة الداخلية، أحدهما شغل منصب مخطط اللواء، وبهذا فإن اللجنة في تركيبها الحالية تحمل آراء مسبقة، مطابقة على الأغلب لموقف المسؤول عن اللواء بسبب اقتران سائر الموظفين بقراراته بشكل طبيعي. أدى لهذا الالتماس على الرغم من انعدام قرار حكم في القضية إثر عدول الوزير بعد تقديم الالتماس عن المبنى الحالي للجنة والقيام بتغييره، إلى المساهمة في تشكيل وصياغة أنظمة جديدة في هذا المجال أصبحت تحدّد أنه يمنع تعيين المسؤول عن اللواء رئيساً للجان تحديد أو بحث في مناطق النفوذ، كما يمنع أن تكون أغلبية مسبقة للموظفين الخاضعين في وظائفهم وعملهم لوزير الداخلية، في هذه اللجان.

من الممكن الوصول إلى القضاء كرد فعل وليس مبادرة:

- ملف قضائي رقم 6225/96 (محكمة العدل العليا): قامت شركة (صناعات إيفن فسيد م.ض.) بالتوجه إلى المحكمة ضد تشكيل وتعيين لجنة تحقيق لتوسيع منطقة نفوذ المجلس الاقليمي طرعان، التي بموجبها تم اقتراح ضم منطقة كسارة «إيفن فسيد» الواقعة آنذاك في منطقة مجردة من التعريف من حيث صلاحيات النفوذ، وضمّها إلى منطقة نفوذ طرعان حيث صادقت اللجنة على ضم هذه المنطقة إلى طرعان. في بداية عام 1998 عندما تمّت مناقشة الالتماس في المحكمة، أمرت المحكمة

بتشكيل مسار تحقيق إضافي داخلي ما بين وزير الداخلية وممثليه وهو ما يعرف بمسار الاستماع، إضافة إلى لجنة التحقيق. في هذه المرة أيضًا، وعلى الرغم من عدم إصدار قرار حكم من قبل المحكمة، إلا أنه في نهاية المطاف قامت طرعان بتحقيق نجاح في هذا السياق، حيث تمت المصادقة على مطلبها بضم منطقة الكسارة إلى مناطق نفوذها، حيث أخذ بعين الاعتبار أن الكسارة هي عبارة عن «جيب» واقع داخل منطقة نفوذ طرعان والطريق المؤدية إلى الكسارة واقعة في منطقة نفوذ طرعان. إضافة إلى كون سكان طرعان هم المتضررين المركزيين من الكسارة المحاذية لأماكن سكنهم، الأمر الذي يستدعي منح الصلاحية لطرعان في أن تقوم بمراقبة المحافظة على جودة البيئة في هذه المنطقة وضمانها.

أمثلة على مساندة المحاكم لموقف وزير الداخلية:

- **ملف قضائي رقم 709/87، مجلس دير الأسد المحلي ضد وزير الداخلية (محكمة العدل العليا) وملف قضائي رقم 7064/98 مجلس دير الأسد المحلي ضد وزير الداخلية (محكمة العدل العليا):**

إقامة المجلس الاقليمي مسجاف ومدينة كرمئيل جاءت على حساب أراضي أهالي مجد الكروم ودير الأسد، حيث تمت مصادرة آلاف الدونمات من أصحابها وضم مساحات واسعة لمنطقة نفوذ مسجاف وكرمئيل. قام مجلس دير الأسد المحلي، منذ العام 1982، بالمطالبة بتغيير منطقة النفوذ إلا أن مطالبه ووجهت بالرفض، ما أدى به إلى التوجه للقضاء، وذلك في العام 1987 (**ملف قضائي رقم 709/87**). بموجب هذا الالتماس تم تشكيل وتعيين لجنة تحقيق أصدرت توصيات لم تنل استحسان المجلس المحلي في دير الأسد، ما حدا به إلى التوجه للقضاء مرة أخرى في العام 1998 (**ملف قضائي رقم 7064/98**). على ضوء بلاغ وزارة الداخلية فإن العمل على إعداد مخطط هيكل لدير الأسد ساري المفعول هذه الأيام، ومن المتوقع أنهاؤه خلال نصف عام، وافق المستأنفون على العدول عن الدعوى، مع المحافظة على حقهم في التوجه إلى المحكمة في حال لم يجر أي تقدم في القضية، وبهذا تم إغلاق الملف في المحكمة بتاريخ 10.1.2000. أما بالنسبة لمجد الكروم، فقد عانت كسائر البلدات العربية من مطرقة المصادرة واقتصاص الأراضي، حيث قام المجلس المحلي بالمطالبة بتوسيع مناطق نفوذها أيضا في

العام 1967، إلا أن هذه المطالب ووجهت بالرفض، أيضاً، وليس هذا فحسب بل تم اجتثاث أراضٍ إضافية من أهالي مجد الكروم لصالح مسجاف، في عام 1982، إلا أن النضال الجماهيري أدى في نهاية المطاف إلى توسيع منطقة نفوذ مجد الكروم قليلاً، وذلك في العام 1986.

• **ملف قضائي رقم 6215/92، مجلس كفر ياسيف المحلي ضد لجنة الحدود ووزير الداخلية (محكمة العدل العليا):**

قامت محكمة العدل العليا برفض التماس مجلس كفر ياسيف المحلي ضد لجنة الحدود ووزير الداخلية، حيث قدّم الالتماس على ضوء رفضهما لضم 4245 دونماً إليها، حيث كانت هذه المناطق تعود لمليّة كفر ياسيف في العام 1925-1951، والتي تمّ سلبها منها وتعريفها كمناطق معدومة الملكية. قامت كفر ياسيف بتقديم عدة التماسات في هذا السياق كان أولها في العام 1982 (ملف قضائي رقم 684/82 محكمة العدل العليا)، حيث أصدرت المحكمة قراراً بإلزام وزير الداخلية بالبحث في مطلب كفر ياسيف والوصول إلى قرار في هذا السياق، إلا أن سياسة المماثلة استمرّت مدة سبعة أعوام إضافية حيث امتنع وزير الداخلية عن التوصل إلى قرار، ما اضطرّ كفر ياسيف إلى التوجه للمحافل القضائية مرة أخرى، مقدّمة التماساً في العام 1990 (ملف قضائي رقم 2657/90)، وفي العام 1991 قامت لجنة التحقيق بوضع توصياتها إلا أنها كانت رافضة لمطلب كفر ياسيف وحازت هذه التوصيات على مصادقة وزير الداخلية. في نهاية المطاف، قامت المحكمة العليا برفض الالتماس الأخير الذي قام بتقديمه مجلس كفر ياسيف (في العام 1992)، الذي ادعى فيه أن قرار الوزارة نبع عن اعتبارات مرفوضة وغير صادقة، حيث علّلت المحكمة قرارها بأنه لم يكن هناك أي خلل في مسار فحص القضية من قبل لجنة التحقيق ووزير الداخلية.

قضية كفاح ونجاح:

• **ملف قضائي رقم 1239/93، ملف قضائي رقم 2522/94، ملف قضائي رقم 2522/95 (محكمة العدل العليا):**

قام سكان منطقة وادي عارة بالتوجه إلى المحافل القضائية (ملف قضائي رقم 1239/93) مطالبين بإلغاء الإعلان عن المجلس القروي «ناحال-عIRON»،

الذي أقيم في العام 1992 وشمل سبع قرى، معلّين ذلك بأنه لم تتم مشاركة السكان، كما لم يتم أخذ موقفهم بعين الإعتبار، وأن غالبية الأراضي الزراعية التي يملكها السكان لم تدرج في مناطق نفوذ هذا المجلس، إضافة إلى مطالبة هذه القرى، سابقاً، بالحصول على استقلالية في الحكم المحلي وإقامة مجالس محلية، إلا أنّ هذه المطالب ووجهت بالرفض، إضافة إلى الاسم العبري الذي اختير للمجلس القروي وكون كافة أعضائه من اليهود. أدّى تقديم هذا الاستئناف إلى تغيير موقف النيابة العامة، حيث قامت بالإعلان عن إلغاء «المجلس القروي» وإقامة «مجلس إقليمي» بدلاً منه، حيث يكون لكل قرية من القرى السبع لجنة محلية منتخبة. كان لهذا الإلتماس تأثير مباشر على الأمر الذي سمح بإقامة مثل هذه المجالس القروية حيث أدّى إلى عدم استعمال هذه الوسيلة، إلا أنّ السكان رفضوا، أيضاً، إقامة مجلس إقليمي، واستمرّوا بالمطالبة بإقامة مجالس محلية منفردة ومستقلة، وتوجّهوا مرة أخرى إلى المحكمة التي قامت برفض الاستئناف (ملف قضائي رقم 2522/94). على الرغم من ذلك، لم ينته نضال السكان عند هذا الحد، حيث قام سكان من بلدة مصمص، إحدى القرى السبع، ثم سكان من قرية برطعة، كل واحدة على حدة، بتقديم التماسين إضافيين مطالبين بهما المحكمة بإلغاء المجلس الإقليمي «ناحال-عيرون» وإقامة مجلس محليّ لهما- كل واحدة على حدة (بالإضافة إلى المطالبة بإستقلالية الجهاز التعليمي للقرية)، الأمر الذي حداً بوزير الداخلية إلى تشكيل لجنة لفحص الموضوع، وبالتالي رضخت الوزارة لمطالب السكان وقامت بفصل المجلس الإقليمي لمجسسين محليين وهما؛ مجلس «بسمة» ومجلس «طلعة عارة».

إمكانيات التوجه إلى القضاء

دعاوى قضائية

من يمكنه التوجه إلى القضاء؟

- المتضرر من قرار مؤسسات التخطيط والبناء.
- ملتزمون من كافة الجمهور - من الجدير بالذكر أنه على مدار سنوات لم تكن المحاكم تسمح لكل ملتمس بأن يقوم بتقديم التماس إليها، وأُشترطت أن يكون ذلك الملتمس متضرراً هو **بنفسه** من قرار الهيئات (مؤسسات التخطيط، وزارة الداخلية وما إلى ذلك) أو في حال كان امتناع هذه الهيئات عن فعل معيّن وتقاعسها به، يسبّب له ضرراً. غير أن هذا الوضع القانوني تغيّر مع مرور الزمن، حيث تسمح اليوم المحاكم للملتمسين الذين يمثلون الجمهور بأن يقدموا التماسات، شريطة أن يستطيع هذا الملتمس أن يبيّن للمحكمة أنه تمّ وقوع خلل إداري يوجب، بجوهره، تدخل المحكمة في أعمال مؤسسات التخطيط والبناء. كما عليه أن يبيّن للمحكمة ما هي صلته بالإلتماس وأنه يستطيع تمثيل القضية المطروحة في الإلتماس، حيث يُخشى أن لا يكون هذا الملتمس قادراً على تمثيل الجمهور، وبالتالي من الممكن أن يسبّب ضرراً لكافة الجمهور.

للقوف على قرارات محاكم في هذا السياق انظر: استئناف إداري رقم 2167/96، ننتييل جزي ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء ريشون لتسيون (تل-أبيب). في هذا القرار أقرت المحكمة بحق الملتمس العام أن يقدم التماسه في حال استوفى الشروط المذكورة أعلاه، إلا أنها أبقت السؤال التالي، كسؤال مفتوح: هل أبواب المحكمة للشؤون الإدارية مفتوحة لكل من يريد أن يلتمس إليها أم أنّ حق الإلتماس مقرون ومقتصر فقط على "ذوي الشأن" في القضية

المطروحة أمام المحكمة؟

- الهيئات العامة: المقصود هو هيئات تعنى بالموضوع المطروح في القضية، خصيصاً في المواضيع التي تحمل سمات جماهيرية عامة، وهي مهمة من أجل تحقيق سيادة القانون. المحاكم اعترفت بمكانة الهيئات العامة وبمنحها حقّ الالتماس، مثلاً في قضية رقم 30012/97 آدم تيفاع ودين ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء في نهاريا، حيث أقرّ القاضي أنّه لا يعتقد أنّ حقّ الالتماس يعطى فقط لمن تمّ منحه هذا الحقّ بموجب المادة 100 من قانون التخطيط والبناء. وبهذا، فهناك إمكانيّتان؛ الأولى: تقديم التماس مباشرة عن طريق هيئات عامة. الثانية، في إطارها نطرح السؤال هل يحقّ الإنضمام إلى التماس قد قدّم؟ مبدئياً، الجواب هو نعم، في هذه الحالة على من يدّعي أنّه مدّع عام ("עותר ציבורי")، أن يقدّم طلباً للمحكمة شريطة أن يبيّن للمحكمة أن لديه معلومات إضافية من شأنها أن تؤثر على مسار القضية أو تضيف لها، وبهذا فلا يكفي التعبير عن دعم ما ذكر بالقضية.

صلاحيات المحاكم:

للإجابة عن السؤال **إلى أي محكمة يمكن التوجّه**، علينا أولاً الإشارة إلى أن هناك فترتين زمنيّتين:

1. **ما قبل عام 1993**: حتى عام 1993 كانت صلاحية البت في قضايا التخطيط والبناء ممنوحة بشكل استثنائي لمحكمة العدل العليا والتي كانت مخوّلة بالتدخل قضائياً في أعمال مؤسسات الحكم، ويشمل ذلك التماسات ضد مؤسسات التخطيط في قضايا التخطيط والبناء.
2. **ابتداء من عام 1993**: تم منح المحاكم الإدارية، كالمحكمة اللوائية، صلاحية البت في قضايا التخطيط والبناء، لتصبح ذات صلاحية **موازية** لصلاحية المحكمة العليا.

وهنا يطرح السؤال: **إلى أي محكمة منهما يجب التوجّه أولاً؟**

- **ملفّ قضائي 4306/93**، **حلفون ضد اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء لواء تل-أبيب**: أقرّت المحكمة أن هناك صلاحية للمحاكم المدنية (المحكمة اللوائية) للبت في قضايا التخطيط والبناء، وهي صلاحية موازية لصلاحية المحكمة العليا. في تلك الفترة، عملت المحكمة على توجيه الملتسمين بتقديم دعواهم

إلى المحكمة اللوائية أولاً.

- **تعديل رقم 43 لقانون التخطيط والبناء:** وهو ساري المفعول ابتداء من عام 1995، تم تبني الوضع القانوني السابق وشملته، حيث أصبح ملزماً بموجب القانون، وليس فقط كقرار محكمة.
- **قانون المحاكم للشؤون الإدارية - 2000:** وهو القانون الملزم حتى يومنا هذا، والذي يمنح المحاكم اللوائية صلاحية البت في التماسات تقدّم ضد مؤسسات التخطيط والبناء، في كل ما يتعلّق بتفعيل صلاحيات مُنحت لها بموجب قانون التخطيط والبناء، وذلك بصفتها محكمة للشؤون الإدارية. وهنا تكون لهذه المحاكم الصلاحية الممنوحة للمحكمة العليا. (أنظر البند رقم 8 من قانون المحاكم للشؤون الإدارية).

في أي حالات يمكنك التوجّه إلى المحكمة العليا؟

1. قضايا متعلّقة بمخطّط شمولي.
 2. قضايا متعلّقة بمخطّط لوائي.
 3. التماسات ضد وزير الداخلية والموجّهة أساساً ضد تحكيم الرأي الذي اتّخذه.
- يعتبر التوجّه إلى المحكمة العليا مساراً استثنائياً، حيث تقوم المحكمة عادة بالبت في الإلتماسات التي تنقض بشكل جوهري مخطّطاً شمولياً أو لوائياً، أو ضد تحكيم رأي وزير الداخلية.

هل هناك حالات خاصة يسمح بها للمحكمة العليا بأن تبت في قضايا هي من صلاحية المحاكم اللوائية؟

نعم. في حالات خاصة ونادرة جداً يسمح قانون المحاكم للشؤون الإدارية للمحكمة العليا بالبت في مثل هذه القضايا وذلك إذا رأت المحكمة للشؤون الإدارية، بناء على طلب أحد الأطراف أو المستشار القضائي للحكومة، أو بمبادرة من المحكمة ذاتها، أن القضية المطروحة أمامه تثير أمراً ذي أهمية أو حساسية مميّزة. في هذه الحالة يحقّ للمحكمة أن تأمر بتحويل القضية إلى محكمة العدل العليا. (أنظر البند رقم 6 من قانون المحاكم للشؤون الإدارية).

كيف، وإلى من يتمّ تقديم الاستئناف؟

- يحقّ تقديم الاستئناف على قرار حكم صادر عن المحكمة للشؤون الإدارية،

- من دون الحاجة للحصول على إذن، ويمكن تقديمه إلى المحكمة العليا.
- الاستئناف على قرار حكم المحكمة الإدارية إزاء "طلب أمر احترازي" (١٧١٣ د.١١١١١١١)، يمكن تقديمه إلى المحكمة العليا، فقط بعد الحصول على موافقة قاضي المحكمة العليا.

هل هناك فرضيات قانونية في قضايا التخطيط والبناء؟؟

مبدئياً، نعم. يوجد في محاكم الشؤون الإدارية فرضية «صحة العمل الإداري» حيث تعمل المحاكم من منطلق أن المؤسسة الإدارية قامت بعملها كما يجب، وأنها قامت بتحكيم رأيها، وأنها عملت في حدود المعقول، إضافة إلى أن أفعالها وقراراتها صحيحة. لذلك- إذا أردت عند تقديمك التماساً للمحكمة ادعاء غير ذلك، فعليك بالبيّنة. فعلياً، تبين هذه الفرضية الموقف المتدني الذي يوضع به الملتمس حيث غالباً ما تكون المعلومات تحت سيطرة مؤسّسات التخطيط والوزارة وليست في متناول الفرد بينما يطلب منه تقديم البيّنة.

متى يتم تقديم الالتماس؟

- من أجل تحسين فرص نجاح الدعوى والقضية التي ترغب في تقديمها للمحكمة، عليك الانتباه إلى توقيت تقديم الدعوى، حيث من الممكن أن يعتبر التوجّه إلى المحكمة سابقاً لتوقيته، ومن الممكن أن يكون متأخراً. سوف نعرض أمامك أهم الأسس القانونية في هذا السياق لتساعدك في حياتك اليومية.
- أولاً، عليك التوجّه بتقديم اعتراضات، استئناف (للجان ومؤسّسات التخطيط)، أو طلب لتقديم استئناف، بمقتضى الحالة، ووفقاً لما ذكرناه في فصل الاعتراضات وفصل الإلتماسات داخل دائرة التخطيط والبناء.
- ثانياً، عليك عدم التأخّر في تقديم الدعوى في الموعد المطلوب، حيث تم تحديد بعض المواعيد في القانون. في هذه الحالة، وإذا تمّ التأخر في تقديم الدعوى، يحقّ للقاضي تمديد هذه المواعيد، بعد أن بيّن له الملتمس أن هناك سبباً معقولاً سبّب له التأخير. هذه المواعيد حدّد جزء منها في قانون المحاكم للشؤون الإدارية - 2000 وفي مراسيم المحاكم للشؤون الإدارية - 2000. فمثلاً، يجب تقديم الدعوى بلا تأخير، حسب حيثيات القضية، وليس بعد أكثر من 45 يوماً من يوم نشر القرار أو من اليوم الذي تسلّم فيه الملتمس قرار مؤسّسة التخطيط، أو من اليوم الذي علم فيه بالقرار، حسب الموعد الأسبق

بينها».

- ثالثاً، عليك عدم الانتظار طويلاً قبل تقديم الدعوى. هنا لا يقصد حالات تم التأخر بها عن مواعيد حدّدت مسبقاً بموجب القانون مثلاً، إنّما الانتظار المطول قد يفقد الالتماس فاعليّته. ويطرح السؤال كيف يقاس الانتظار؟ في هذه الحالة، على المحكمة أن تنظر إلى الوقائع ذاتها، آخذة بعين الاعتبار مصلحة الملتمس بإلغاء الموضوع أو نشاط السلطة، مصلحة الطرف المدعى عليه بالإبقاء على الموضوع وعدم إلغائه، وكذلك مصلحة الجمهور بسيادة القانون. للاطلاع بتوسّع على هذه القضية من الناحية القانونية يمكنك النظر إلى ملفّ قضائي رقم 30012/97، آدم تيفاع ودين ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء في نهاريا. وقضية رقم 15/98 حيرم ضد اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء لواء تل-أبيب.

في أي الحالات لست مضطراً إلى التوجّه لمؤسّسات التخطيط، أولاً؟

تُعرّف هذه الحالات بالمسارات الثانوية والمقصود بها، مثلاً، تحويل نقاش للهيئة العامة بموجب المادة 11د من قانون التخطيط والبناء، أو التوجّه لوزير الداخلية بموجب المادة 109 من القانون، أو التوجّه إلى اللجنة اللوائية من أجل تفعيل صلاحياتها أمام اللجنة المحلية، وذلك بموجب المادة 28 من القانون.

هل هناك أهمية قضائية لتوفّر النوايا الحسنة لدى الأطراف؟

مبدئياً، نعم. على كل من يطرق باب المحكمة أن تكون لديه نوايا حسنة، بما يشمل واجبه في تقديم كافة الوقائع المتعلقة بالقضية أمام المحكمة. إلا أنّ الإشكالية في هذا السياق أنه عادةً ما تشدّد المحاكم على تطبيق هذا المبدأ على الملتمس بينما لا تقوم بتطبيقه بذات الشدّة على مؤسّسات التخطيط. مثلاً، أنظر قرار المحكمة في القضية رقم 2054/96 جينزبورغ ضد اللجنة المحلية للتخطيط والبناء في ساحل الشارون.

هل يمكنك الاستعانة بوجهة نظر مختص؟

مبدئياً، نعم. لكن انتهجت المحاكم سياسة تفضيل وجهة نظر المختص التي تقوم بتقديمها مؤسّسات التخطيط على وجهة نظر المختص المقدّمة من قبل الفرد. مثلاً، في قضية رقم 4157/95 (محكمة العدل العليا) لادرر ضد وزير الصحة، صرّح القضاة

بأنه «من المعلوم أنّ المحكمة لا تأخذ على عاتقها أن تبتّ في الخلاف القائم بين المختصين، الذين يقدّمون استشارة للهيئات المختصة، وما بين المختصين الداعمين للملتمسين. فرضية صحّة العمل الإداري تنص على أن الهيئة، التي تعتمد على رأي ووجهة نظر المختصين، يكون قرارها قانونياً. واجب إظهار البيّنة ملقاة، كما هي الحال دائماً، على مقدّمّي الإلتماس، فعليهم أن يبيّنوا أنّ هناك خللاً قانونياً في وجهة نظر المختصين». وبموجب قرار المحكمة (استئناف إداري رقم 30010/97) يجب على المستأنف أن يبرهن أنّ الاستعمال الذي حصل في وجهة نظر المختص التي قامت الهيئة بالإعتماد عليها، كان اعتماداً مبنياً على خلل **قانوني** وهو ليس **خللاً مهنيّاً**، حيث تمتنع المحاكم عن التدخّل في القرارات المهنية للهيئات المختلفة، بما في ذلك مؤسّسات التخطيط والبناء، بينما يأتي تدخّلها فقط في حال تبين لها وقوع خلل قانوني. وبهذا، لا يكفي الادعاء بأنّ هناك وجهة نظر مختص آخر توصل إلى استنتاجات أخرى ومختلفة.

في أيّ الحالات تستجيب المحكمة العليا لطلب استئناف على قرار المحكمة المركزية في مجال التخطيط والبناء؟

منح الإذن بالاستئناف للمرّة الثالثة مقصور على القضايا التي يتضمّن فيها الاستئناف مسائل قضائية أو مواضيع ذات أهميّة، ولا تقتصر أهميّتها على أطراف القضية فحسب بل على الجمهور الواسع.

التمثيل المناسب في مؤسسات التخطيط والبناء

يعترف القانون الإسرائيلي المحلي بحق التمثيل المناسب للمجتمع العربي في الهيئات المختلفة كالقطاع العام، المكاتب الحكومية والوزارات، أو في الهيئات التي تم تشكيلها وفقاً لتشريعات خاصة، إلا أنّ هذا الاعتراف ما زال يمر بأزمة حقيقية مصدرها عدم التزام الحكومة بقراراتها في هذا السياق، لا سيما خرقها القوانين التي تمنح هذا الحق من جهة، وواجب الدولة ومؤسساتها ضمان هذا الحق وتطبيقه، من جهة أخرى. وهي مستمرة في سياسة التمييز بحق مجتمعنا العربي، خصوصاً في قضايا جوهرية، لتحديد مصيره وظروف معيشته كقضايا التخطيط، الأرض والمسكن. يعتبر تهيمش العرب الفلسطينيين في إسرائيل ومنع تمثّلهم وإقصاؤهم عن مؤسسات ومواقع اتخاذ القرار، أحد المركّبات الأساسية لسياسة الأراضي والتخطيط الإسرائيلية.

حتى يومنا هذا، لم يحظَ مجتمعنا العربي بحقه في التمثيل المناسب في لجان التخطيط والبناء. تأتي أهمية هذا الموضوع نظراً لصلاحيات هذه اللجان في تحديد وتشكيل وتوزيع المورد الأساسي في حياة كلّ مجتمع، ألا وهو- الأرض. ليس هذا فحسب، بل إنّ القانون الإسرائيلي ينظر إلى «المخططات» بموجب قانون التخطيط والبناء كتشريعات ثانوية يجب الالتزام بنصوصها.

في الفصول السابقة عرضنا المبنى الهرمي لمؤسسات التخطيط والبناء واللجان المنبثقة عنها، وتناولنا صلاحياتها. إن مؤسسات التخطيط تشكّل أجساماً إدارية خاصة، وتملك صلاحيات البتّ في المخططات واتخاذ القرارات بصددها. هذه الهيئات مكونة من ممثلين معيّنين، إلى جانب ممثلي جمهور.

يفتقر قانون التخطيط والبناء إلى بند قانوني يضمن الحق في تمثيل المجتمع العربي

في كافة مؤسسات ولجان التخطيط والبناء المختلفة. وعملياً، فإن التمثيل المناسب للمجتمع العربي هو قضية تتعدى الرمزية، حيث ينعهد هذا التمثيل على أرض الواقع، ولذلك فإن قرارات اللجان تعتبر بالنسبة للمواطن العربي «إملاءات»، ومن هنا فإن سياسة اتخاذ قرارات التخطيط والبناء في إسرائيل تطبق مبدأ العلوية في اتخاذ القرارات، وهو مبدأ يدور حوله جدل قانوني ونقدي حاد. أما في ما يتعلق بالمجتمع العربي فإن المشاركة في تشكيل الحيز المدني والتخطيطي فتكاد تنعدم، وإن وجدت فهي غالباً ما تكون «رد فعل»، كتقديم اعتراضات وما شابه ذلك.

قانون التخطيط، بنصه الحالي، يضمن غالبية تمثيلية لممثلي السلطة المركزية وذلك في ظل غياب تام لتمثيل الجمهور العربي في كافة هذه المؤسسات. قانون الشركات الحكومية في البند 60(أ) يلزم كل جسم أقيم بموجب القانون وتم تعيين أعضائه من قبل وزراء، بالتمثيل المناسب للمواطنين العرب. بموجب الملحق الرابع للقانون، فإن هذا الأمر يسري على اللجنة القطرية للتخطيط والبناء، واللجنة القطرية للتخطيط والبناء للبنى التحتية الوطنية. على الرغم من عدم وجود بند قانوني واضح يلزم بتوفير التمثيل الملائم للعرب في اللجان اللوائية، إلا أنه يمكن تفسير المبدأ القانوني المتبني في قانون الشركات الحكومية بالنسبة لسائر اللجان وسريانه على اللجان اللوائية، أيضاً.

وفقاً للمعطيات التي نشرها «المركز العربي للتخطيط البديل» وجمعية «بمكوم»- مخطّطون من أجل حقوق التخطيط، فإن المواطنين العرب مُقَصَّون بشكل شبه تام عن مواقع اتخاذ القرار، سواء أكان ذلك في اللجان القطرية أو في اللجان اللوائية، كما هو مفصّل أدناه:

عدد أعضاء اللجنة القطرية للتخطيط والبناء هو 32 عضواً، عدد الأعضاء العرب 2، يجدر التنويه إلى أن الأعضاء العرب هم ممثلو الحكم المحلي وليس الحكم المركزي! نسبة المواطنين العرب في اللجنة القطرية للتخطيط والبناء هي 6.3% مقابل 19.7% نسبتهم من المجتمع. أمّا في اللجنة القطرية للتخطيط والبناء للبنى التحتية الوطنية فهناك 15 عضواً، إلا أنه لا يوجد بينهم أي عضو عربي. كما ذكرنا أنفاً، ثمة 6 لجان لوائية وفقاً للألوية، عدد الأعضاء الكلي في اللجان الست هو 18 عضواً. في لواء الشمال هناك عضوان عربيان. في لواء حيفا، لواء المركز ولواء الجنوب عضو واحد في كل واحد منها. أما في لواء تل-أبيب ولواء القدس فلا يوجد أيّ عضو عربي في هذه اللجان. وهو ما يعني أن من بين 18 عضواً هناك فقط 5 أعضاء عرب حيث يمكن الوقوف على الخلل وعدم التوازن في التمثيل وفقاً للنسبة السكانية. على سبيل

المثال فإن نسبة تمثيل العرب في لواء الشمال هي 11.1% بينما تصل نسبة السكان العرب في هذا اللواء إلى 52.8%. في كل من لواء حيفا والمركز والجنوب نسبة تمثيل المواطنين العرب هي 5.5% فقط. ليس هذا فحسب، فمثلاً، إذا نظرنا إلى التعيينات في اللجان اللوائية نجد أنها تعيينات سياسية وليست مهنية، وفقاً لهوية/سياسة الوزير وليس بموجب اعتبارات مهنية.

أمّا إذا نظرنا إلى اللجان المحلية، فنجد أن عددها منخفض، أيضاً. وفقاً للتقرير الذي تم إعداده من قبل جمعية «بمكوم»، فإنه في 6% فقط من السلطات المحلية العربية (4 مدن) توجد لجان تنظيم محلية، مقابل 55% في السلطات المحلية اليهودية، رغم أن السلطات المحلية العربية تشكل نسبة 60% من مجمل السلطات المحلية في البلاد. نظراً لأهمية المعطيات التي وردت في هذا التقرير، رأينا أنه من الضروري التطرق إليها، وهي تتمثل بالمقارنة الآتية:

* مدينة أم الفحم البالغ عدد سكانها 38,000 نسمة تفتقر إلى لجنة تنظيم محلية. عند إجراء مقارنة بسيطة مع مدن يهودية أخرى كراس العين (ذات عدد سكان مشابه) أو بسمطة طبعون (ثلث عدد سكان أم الفحم)، نرى أن كلاً منها تحظى بلجان تنظيم محلية.

لهذا الواقع تأثير كبير على الحق في التخطيط والحق في التمثيل، بالإضافة إلى المسّ بالمبادرة إلى تقديم مخططات بلدية، لا سيما منح تصاريح البناء للسكان.

إن لهذه المعطيات أهمية كبرى، في ظل تغييب المجتمع العربي عن التأثير على محيطه ومسكنه، حيث نشهد انعداماً شبه كلي لمخططات، مشاريع سكنية وغيرها في البلدات العربية وفي الأحياء العربية في المدن المختلطة. وفي الوقت نفسه تشتدّ حدة مطرقة هدم البيوت، الغرامات المادية والعقوبات القانونية التي تكاد تهدد كل بيت عربي، محوّل الفرد منا إلى مرتكب جنحة بناء ملاحق، «بموجب القانون»، بسبب إصراره على حقّه في المسكن. ويمكن النظر إلى قانون التخطيط والبناء كأحد أكثر القوانين إجحافاً بحق المواطنين العرب في البلاد، إذ إنه يمنع تطور البنية التحتية في البلدات العربية، ويتزامن هذا مع قرارات حكومية، وزارية وبرلمانية تنتهج سياسة المماثلة ووضع العراقيل في طريق المصادقة على مخططات سكنية فردية وعامة، وعلى مخططات التطوير.

لا يقتصر تغييب المواطن العربي عن لجان التخطيط والبناء فقط، بل يتعدّى ذلك إلى هيئات ذات أهمية أكبر ك«مجلس أراضي إسرائيل»، المخوّل بتحديد السياسة الإسرائيلية الرسمية العامة في مجال الأراضي والتخطيط، حيث يسيطر على نصف

أعضائه ممثلون عن «الكيرن كيمت»، التي تسيطر على 13٪ من الأراضي في البلاد، وهي معروفة بنهجها المميّز سلباً ضد المواطنين العرب في البلاد، وهو تمييز رسميّ مستمرّ منذ ما قبل النكبة عام 1948 حتى يومنا هذا، وآخره محاولة تمرير اقتراح قانون يمنع تأجير أو بيع الأراضي للعرب. كما أن الحال لن تختلف كثيراً إذا فحصنا نسبة الموظفين في هيئات التخطيط المهنية مثل أقسام التخطيط اللوائية ومديرية التخطيط، حيث نجد أن في أقسام التخطيط اللوائية موظفين عربيين اثنين فقط، من أصل 12 إلى 25 موظفاً. أمّا في مديرية التخطيط فلا يوجد أي موظف عربي من أصل 42 موظفاً. وهنا نجد أن قانون التعيينات لا يطبّق، على الرّغم من وجود اعتراف وواجب قانوني بذلك.

في السنوات الأخيرة، فقط، وعلى الرغم من التمييز في الحقّ في التمثيل المناسب تجاه المواطنين العرب على مدار سنوات طويلة، على يد حكومات متعاقبة، وعلى ضوء تقرير قدّمه «المركز العربي للتخطيط البديل» وجمعية «بمكوم»، واقترح قانون تمّ تقديمه من قبل عضو الكنيست د. حنا سويد، قام البرلمان ببحث هذه القضية، بعد أن تمّ بحثها للمرة الأولى في العام 1999 في إطار اقتراح قانون لتعديل قانون التخطيط والبناء (تعديل رقم 52) (تمثيل المجتمع العربيّ في لجان التخطيط والبناء) - 2000 (اقتراح قانون رقم: 130). ففي يوم 31.10.2007، أي بعد مضي نحو ثمانية أعوام، تمّ بحث هذه القضية مرة أخرى في الكنيست، من قبل لجنة الداخلية البرلمانية، لكن لم تتغيّر هذه الجلسة الوضع القائم في شيء!

هل هناك محاولات لتغيير الوضع القائم؟

نعم. مثلاً، في العام 2007 قام عضو الكنيست د. حنا سويد وأوفير بينيس بتقديم اقتراح قانون لتعديل قانون التخطيط والبناء (تعديل - تمثيل مناسب للمجتمع العربي في مؤسسات التخطيط) - 2007، إلا أن الحكومة واللجنة الوزارية رفضتا هذا الاقتراح، وحتى اليوم ما زال يواجه عقبات لوضعه على جدول الأعمال لبحثه في الكنيست. ينصّ هذا الاقتراح على تعديل قانون التخطيط والبناء ذاته، ليضمن التمثيل المناسب للعرب من بين كافة الأعضاء الذين يتمّ تعيينهم في كافة مؤسسات التخطيط، بواسطة إلزام الوزراء الذين يقومون بالتعيينات بالعمل بموجب مبدأ التمثيل المناسب. من جهة أخرى، في ما يتعلق بالتمثيل المناسب لممثلي الحكم المحلي الأعضاء في مؤسسات التخطيط والبناء وبما يتلاءم مع نسبة المجتمع العربي في البلاد أو في اللواء ذاته. لتفاصيل أشمل، يمكن مراجعة نص اقتراح القانون.

إنّ الجدل القانوني والتطبيقي حول اقتراح القانون المقدم ما زال قائماً، وهناك ضرورة لمتابعة جماهيرية برلمانية قضائية لهذه القضية التي ما زالت تواجه سياسة التمييز السياسي والتطبيقي المستمرة حتى يومنا هذا.

إرشادات عامة:

- اللجنة القطرية للتخطيط والبناء للبنى التحتية الوطنية- انظر الملاحق.
- اللجان اللوائية للتخطيط والبناء- انظر الملاحق.
- اللجان المحلية للتخطيط والبناء- انظر الملاحق.
- أقسام التخطيط اللوائية- انظر الملاحق.
- مديرية التخطيط- انظر الملاحق.

قطع المياه عن البلدات العربية

الحق في المياه يقع ضمن فئة الحقوق الأساسية لتأمين مستوى معيشي كافٍ، نظراً إلى أنه واحد من أهم الركائز الأساسية للبقاء، وهو شرط أساس لتحقيق حقوق الإنسان الأخرى، كالحق في أعلى مستوى من الصحة والحق في مأوى وغذاء مناسب وكافٍ والحق في الحياة والحق في العيش بكرامة، بشكل لا يقبل التأويل. يعبر الوضع المستمر على مدار سنوات في القرى والمدن العربية عن اختلال في التوازن ما بين الحق في المياه وممارسة هذا الحق، حيث لا يمكن النظر إلى هذا الحق بعين مجردة، من دون التطرق إلى العلاقة ما بين الوضع التخطيطي في البلدات العربية من بنى تحية وشبكات صرف المياه وما بين الوضع الاجتماعي والاقتصادي لمجتمعنا العربي في البلاد، حيث شهدنا على مدار سنوات ظاهرة قطع المياه عن البلدان العربية، وقد ازدادت حدة في الآونة الأخيرة في بلدة الرامة الجليلية، وعلى الرغم من العمل البرلماني، القضائي والشعبي في هذا السياق، إلا أن انعدام جزم قانوني في هذا السياق يحول دون المحافظة على الحق في المياه ومنع سياسة العقاب الجماعي في الحالات التي يتم دفع رسوم المياه من قبل السكان للسلطة المحلية، إلا أن وجود ديون متراكمة يشكّل ذريعة بيد شركة تزويد وصرف المياه - مكوروت - لقطع المياه عن جميع سكان البلدة. نظراً لأهمية هذا الموضوع، سوف نتطرق إلى أهم القضايا المتعلقة بهذا الموضوع من تعليمات وزارية داخلية، مروراً بالمحاولات البرلمانية المطالبة بإجراء تعديل على القانون، ونجمل بوقفة مع قرارات أروقة المحاكم، لنستعرض باختصار أهم المحطات المعلوماتية في هذا السياق.

قانون مجموعة شركات المياه والمجاري (تعديل رقم 3) - 2004 يمكن السلطة المحلية

من أن تقيم شركة لإدارة اقتصاد المياه والمجاري في منطقة نفوذها. بموجب هذا التعديل، يتم فتح حساب بنكي خاص ومنفرد لميزانية المياه، حيث لا يمكن الحجز عليه من أجل ضمان تحويل الدفعات المستحقة لشركة «مكوروت».

بموجب هذا القانون، على «السلطة المحلية ألا تشغل بنفسها خدمات المياه والمجاري في منطقة نفوذها إلا بواسطة شركة، وذلك ابتداء من مرور 6 أعوام من يوم بداية سريان مفعول هذا القانون». أي ابتداء من العام 2010.

في حال تعدى مبلغ الدين 120% من متوسط الحساب الشهري للأشهر الثلاثة الأخيرة، ونسبة العجز المتراكم بلغت 17.5% أو أكثر، فعلى السلطة المحلية أن تقوم بإدارة خدمات المياه والمجاري بنفسها، كما أن عليها أن تقوم بفتح حساب بنكي خاص ومنفصل، يُستعمل فقط لإيداع رسوم المياه والمجاري. يحقّ لمزوّد المياه أن يقوم بالتوجّه إلى وزير الداخلية ليطلبه بالإعلان عن سلطة محلية ك«سلطة محلية خاصة»، وذلك خلال أسبوعين. يجدر التنويه إلى أنّ الفترة الزمنية المحدّدة في القانون هي شكلية حيث يمكن الإعلان عن السلطة المحلية ك«سلطة محلية خاصة» حتى في الحالات التي لم يقدّم الوزير فيها بإصدار إعلانه، كما هو مفصّل أعلاه.

إنّ مزوّد المياه الذي دفعت السلطة المحلية له 80% أو أكثر من الدفعات المالية المستحقة، لا يحقّ له قطع المياه عن هذه السلطة بسبب عدم تسديد بقية المبلغ.

ما هي شركة «مكوروت»؟

تعتبر شركة «مكوروت» شركة المياه «الوطنية» لدولة إسرائيل وتعود ملكيتها لحكومة إسرائيل. تزوّد شركة «مكوروت» ما يقارب 80% من مياه الشرب في إسرائيل، وحوالي 70% من مجمل استهلاك المياه في إسرائيل. تعمل شركة مكوروت كشركة حكومية وهي خاضعة لرقابة سلطة الشركات الحكومية. والوزراء المسؤولون عنها هم وزير البنى التحتية ووزير المالية.

تعليمات وزارة الداخلية:

في أعقاب التماسات تم تقديمها لمحكمة العدل العليا حول إلغاء البنود في القوانين المساعدة للبلديات والمجالس المحلية والتي تمنحها صلاحية قطع المياه عن السكان الذين تأخروا في دفع رسوم المياه، حيث كان الجدل القانوني يتعلق في الأساس بربط قضية دفع المياه بدفع الأرنونا، ولم يكن بالإمكان الفصل بينهما. في هذه القضايا قامت وزارة الداخلية بتبني الاتفاق الذي طرحه الملتمسون، وقامت الوزارة بإصدار

- تعليمات جديدة مطلقةً عليها حملت عنوان «تعليمات ممارسة صلاحية قطع المياه»، بدءاً من تاريخ 30.11.2003 والذي أعاد صياغة إمكانية قطع المياه عن مبنى لم يقم أصحابه بتسديد المستحقات المالية، كما يلي:
- يجب على السلطة المحلية أن تقوم بإرسال «بلاغ» حول الدفعات المستحقة، تذكر فيه المبلغ المستحق وموعد دفعه.
 - في حال مضي 15 يوماً على الموعد المذكور، ولم يقم صاحب الدين بتسديده، تقوم السلطة المحلية بإرسال "تنبيه"، تطالبه فيه بدفع المبلغ خلال 15 يوماً مع تحذير بشأن صلاحية السلطة المحلية لقطع المياه في حال لم يقم بتسديد الدين.
 - في حال مضي 15 يوماً على الموعد المذكور، تقوم السلطة المحلية بإرسال "بلاغ إضافي" ويسمى "بلاغ ما قبل قطع المياه" ويتضمن توضيحاً بشأن مبلغ الدين **وتحذيراً من أنه في حال لم يتم دفع المبلغ خلال 15 يوماً، ستقوم السلطة المحلية بقطع المياه.**
 - إذا لم يتم دفع الدين خلال 30 يوماً من يوم تسليم البلاغ الثاني لصاحب الدين، يحق للسلطة المحلية قطع المياه عن أصحاب المبنى الذي لم يسددوا مستحقات المياه.
 - لا يحق للسلطة المحلية قطع المياه إلا إذا تعدى مبلغ الدين 300 ش. ج.

إذا كنت تمرُّ بظروف مادية صعبة، هل يمكنك طلب تسهيلات في الدفع؟

نعم. يحق لمن يمر بظروف مادية صعبة التوجه إلى السلطة المحلية للحصول على تسهيلات في الدفع تتمثل، عادة، بتقسيم الدفعات، وتكون السلطة المحلية مخولة بذلك في حال رأت أن الوضع المادي يوجب ذلك.

إذا كنت تمرُّ بضائقة شخصية، هل يمكنك طلب تسهيلات في الدفع؟

في حال اقتنعت السلطة المحلية أن المستهلك يمر بضائقة شخصية على ضوء حيثيات خاصة، يحق لها ألا تقوم بقطع المياه حتى لو كان هناك دين، وكذلك بعد تنفيذ كل التعليمات المذكورة أعلاه، لكن في هذه الحالة يجب استيفاء الشروط الإضافية التالية:

* الحصول على "وجهة نظر" من قبل قسم الخدمات الاجتماعية في السلطة المحلية، بخصوص وضع المدان الشاذ والخاص، وحول الأزمة التي يمر بها.

* أن تقتنع السلطة بأنّ المستهلك لا يقوم باستغلال هذه الظروف بشكل سلبي، وأنه يقوم بجهود لتسديد الدين.

* الاستهلاك العادي للمستهلك لا يتعدى 3 كوب للفرد خلال الشهر الواحد.

في حال قامت السلطة المحلية بتبني قرار عدم قطع المياه بعد استيفاء الشروط المذكورة، تعاود فحص قرارها بعد كل أربعة شهور. يتم اتخاذ مثل هذا القرار بعد تشكيل لجنة داخلية من موظفي السلطة المحلية، بموجب قرار رئيس السلطة المحلية.

- في حال تم دفع الدين، يجب على السلطة المحلية تجديد صرف المياه للمبنى فوراً بعد دفع الدين، وخلال 12 ساعة لا أكثر.

هل يمكن فصل فاتورة المياه عن فاتورة الأرئونا؟

في الكثير من الأحيان تقوم السلطة المحلية بإرسال فاتورة المياه والأرئونا موحدة في فاتورة واحدة. هذا الأمر يؤدي في الكثير من الأحيان إلى عدم قدرة المواطن دفع هذه الفاتورة بسبب الظروف المادية والمبلغ الكلي. في أعقاب التماس قَدَم ضد بلدية بني براك طلب فيه استصدار أمر من المحكمة يلزم البلدية بفصل فاتورة المياه عن فاتورة الأرئونا تبنت المحكمة موقف البلدية التي ادّعت أنها لا تقوم بفصل الفواتير لاعتبارات مفادها المحافظة على المال العام، إلا أنه في الوقت ذاته تمكّن المواطن من دفع الحساب بشكل منفصل حتى وإن لم يكن فصل فعلي بين الفواتير بموجب تعليمات داخلية لموظفي البلدية.

من أروقة المحاكم:

مركز العدل البيئي للفلسطينيين في إسرائيل:

على أثر قطع المياه عن البلدات العربية خلال العامين 2003 و 2004 من قبل شركة مكوروت كإجراء لتسوية ديون هذه البلدات للشركة، وبعد رفض شركة مكوروت العدول عن موقفها المتعنت، قامت جمعية الجليل بتقديم التماس إلى محكمة العدل العليا ضد هذه الإجراءات، مدّعية أن قيام مكوروت بقطع المياه عن بلدة هو بمثابة **عقاب جماعي** يجرّم سكان البلدة جميعاً من حاجة أساسية وضرورية، ومن بينهم حتى السكان الذين يدفعون مستحقات المياه بشكل منتظم. كما أنها تؤثر على أفراد المجتمع المستضعفين مثل الأطفال والمسنين. بموجب المعلومات التي وفّرتها

الجمعية على موقعها الإلكتروني، فإنها قامت بسحب هذا الالتماس من المحكمة في أعقاب التوصل إلى تسوية بين «مكوروت» والسلطة المحلية في قرية الرامة في عام 2003. في شباط عام 2004 تقدمت جمعية الجليل بالتماس ثانٍ ضد مكوروت أصدرت في أعقابه محكمة العدل العليا قراراً يحظر على مكوروت قطع المياه عن القرى العربية حتى انتهاء الإجراءات.

قرية الرامة الجليلية

قرار المحكمة العليا في قضية مجلس الرامة المحلي ضد شركة مكوروت (الصادر بتاريخ 19.11.07):

في تاريخ 7.11 وبعد انقطاع المياه بشكل تام عن البلدة لمدة أسابيع، التمس سكان بلدة الرامة إلى محكمة العدل العليا بطلب استصدار أمر من المحكمة يمنع شركة «مكوروت» من قطع المياه عن السكان بسبب الديون المستحقة من مجلس الرامة المحلي والمقدرة بستة ملايين شاقل (ديون متراكمة).

في تاريخ 12.11.2007 عقدت لجنة الداخلية البرلمانية جلسة طارئة على ضوء قطع المياه المتكرر والمتواصل عن سكان القرى العربية. قامت اللجنة في ختام جلساتها بإصدار توصية لإعادة المياه إلى قرية الرامة، التي كان قطع المياه عنها في ذلك الوقت مستمراً لعدة أسابيع، وكذلك إلى طوبا الزنغرية فوراً، واعتبرت اللجنة موقف سلطة المياه ومكوروت مرفوضاً، كما أوصت بالبدء بترتيب وتنظيم قانون حق الفرد في المياه وتقديم تعديلات لقانون المياه الحالي.

بعد التوجه إلى المحكمة تم التوصل إلى اتفاق بين الأطراف (بتاريخ 19.11.2007) بموجبه: على مجلس الرامة المحلي دفع كل المستحقات المالية لشركة المياه «مكوروت» بالإضافة إلى الأقساط الثابتة مقابل استخدام واستهلاك المياه من قبل سكان البلدة. في المقابل، يجب على شركة «مكوروت» إعادة المياه إلى مجاريها وتزويد السكان بها.

النقب والحق في المياه - سياسة تمييز وتحدٍ مستمر:

ما زالت القرى غير المعترف بها في النقب تعاني من سياسة التمييز وتكافح للحصول

على الحق الأساسي لكل فرد - **المياه.**

قام سكان كل من القرى أم بطين، أبو تلول، وادي النعم، الشهبي، دريجات، أم تنان

والغرا بتقديم التماس إلى المحكمة العليا بواسطة مركز «عداله» وجمعيات أخرى، مطالبين بوصول هذه القرى بشبكة المياه القطرية وتزويدها للسكان بشكل منتظم. ادّعى الملتمسون أنّ عدم وصل هذه القرى بالمياه يمس بحقّ السكان بهذا المورد، كما يمسّ بكرامتهم وحقّهم في التمتع بصحة جيّدة. ناهيك عن سياسة التمييز ما بين سكّان هذه القرى وسكان الكيبوتسات المجاورة، حيث تتمتع الأخيرة بتزويد المياه ليس للاستهلاك الشخصي فحسب، بل للإستهلاك الزراعي والصناعي!! أثمر هذا الإلتماس عن تشكيل لجنة «لتخصيص المياه للبدو في النقب» يكون على عاتقها، في الأساس، فحص إمكانيات تزويد القرى السبع بالمياه. لكن، في العام 2003 قامت المحكمة برّد الإلتماس بعد أن قامت النيابة بإبلاغ المحكمة أنها قامت بوصول 5 قرى من القرى السبع، بنقاط لتزويد المياه. إن هذه الخطوة لا تعتبر سداً لاحتياجات السكان، وهي لا تلبّي، بأيّ حال من الأحوال، المطلب الأساسي في **الحقّ في المياه**.

أنظر: م.ع 3586/01، المجلس الإقليمي للقرى غير المعترف بها في النقب وآخرون ضد وزارة البنى التحتية وآخرين.

على ضوء هذا الإلتماس، وعلى ضوء قرار المحكمة العليا في هذه القضية التي كانت قد قرّرت إحالة الملتمسين إلى لجنة المياه، لتقديم طلبات إليها، عبر مجموعات من العائلات على أن لا يقل عدد كل مجموعة عن 10 عائلات. وفي قضية أخرى أعقبتها، تم تقديم التماس إلى المحكمة المركزية بصفتها محكمة شؤون المياه، وذلك في العام 2005، باسم سكان كل من القرى تل الملح، الجاطامات، الأطرش، أم الحيران، تل عراد وتلاع رشيد، وهي قرى غير معترف بها في النقب. تمحور المطلب الأساسي في الإلتماس حول الحق الأساسي في التزوّد بالمياه، المسّ في الحقّ بالتمتع بصحة جيّدة، والمسّ بالحق في الكرامة الذي ينبع عن الحقّ في التمتع **بحدّ أدنى من مستوى معيشي مقبول**. ركن إضافي في ادعاءات الملتمسين تمحور حول الادعاء بأنّه لا يمكن اعتبار مكان سكنهم تبريراً لمنعهم من التزوّد بالمياه، وأن مفوّض المياه و«مديرية النهوض بالبدو» (وهي الجسم الذي يدير لجنة المياه) خرّقا القانون عندما وضعا هذا الاعتبار وحده نصب أعينهما. يُشار إلى أن تزويد هؤلاء السكان بالمياه يتم عبر أنابيب بلاستيكية أو خزّانات مياه غير نظيفة ومصنوعة من المعدن، تنقل فيها المياه من نقاط قريبة لشوارع رئيسي يقع بعيداً عن البيوت!!!

قامت المحكمة بردّ الإلتماس في شهر أيلول 2006 معللة ذلك بما يلي:

« أن من وراء الدعوى لتزويد السكان بمياه الشرب مسألة شائكة وهي مسألة تنظيم الاستيطان البدوي في النقب، وعليه فإن مفوض المياه والمحكمة غير مخولين بالتدخل في هذه المسألة. توصيل المياه هو مسار مرتبط ومكمل لمسار معقد أكثر لإقامة بلدات، والذي يجب أن يدرس في إطار أطراف حكومية مختلفة وقراراتها، بما يشمل لجان التخطيط والبناء والمسؤولين عن التخطيط في وزارة الداخلية».

وأضاف القاضي شبيرا:

«أذكر هنا أنّ المشاكل المختلفة المتعلقة بادّعاءات التمييز ضد المستأنفين والوسط البدوي، تمّت مناقشتها، من ضمن أمور أخرى، في تقرير لجنة أور، وفي أعقابها أقامت الحكومة في حينه لجنة وزارية برئاسة من كان وزير الداخلية ومدير أراضي إسرائيل، من أجل العمل على تخطيط خطط هيكلية لبلدات الأقليات وترتيب مسائل السكن والإقامة المذكورة أعلاه. تجدر الإشارة إلى أنّه بالإضافة إلى توصيات اللجنة، أشارت اللجنة، أيضاً، إلى ظاهرة البناء غير القانوني. يبدو إذا أنّ الموضوع الذي يريد المستأنفون أن يرتبوه عن طريق التوجّه إلى المحكمة في شؤون المياه، هو بالفعل جزء من موضوع واسع يجدر ترتيبه، في الأماكن الصحيحة وعن طريق الهيئات الحكومية المختلفة القيّمة، ولكن ليس الأمر من صلاحيات مفوض المياه أن يرتب كل المواضيع المتعلقة بهذا الاستئناف وليس من صلاحية المحكمة لشؤون المياه أن تصدر أوامر تتجاوز عملياً مواضيع تهتم بتزويد المياه ليس إلا».

يمكن النظر إلى قرار القاضي شبيرا على أنه جاء ليعرّز موقف المحكمة الداعم للهيئات الرسمية الأخرى في إسرائيل حول قضية الحق في السكن للبدو في النقب، بعد أن تبناه في كل ما يتعلق في الحق في الحياة وتوصيل الكهرباء (قضية إيناس الأطرش) واليوم، في قضية الحق في المياه، مستعملاً مبدأ «الموازنة»، حيث صرّح القاضي في أقواله:

«يجب الموازنة بين حقّ المستأنفين بالمياه، وبين المصالح العامة لضمان النظام العام والحفاظ على قوانين دولة إسرائيل. المستأنفون، بمجرد

إقامتهم المباني والبلدات غير المعترف بها في النقب، بلدات تقام دون تراخيص بناء كما ينص القانون، يخسرون الأرض بسبب ادعاءاتهم. لا يمكن البناء بشكل مخالف للقانون، ومن ثم عن طريق إيصال المياه للبيوت، تتم عملياً شرعنة البناء غير القانوني. لذا، لا يمكن قبول كل طلباتهم دون الأخذ بعين الاعتبار الصالح العام بالحفاظ على القانون ومن ضمنه المنظومة التخطيطية للسلطات المحلية».

وحول العلاقة ما بين قضايا التخطيط والبناء وما بين وصل المياه، تطرّق القاضي بأقواله مضيفاً أنّ كل استيطان غير قانوني يفقد الحقّ في توصيل المياه والبنى التحتية الأخرى، وذلك بموجب **المادة 157 لقانون التخطيط والبناء**. لكن لا يمكن الإكتفاء بهذا الأمر من أجل التنصّل من المسؤولية ومنح المستأنفين حقهم في التزوّد بالمياه، ففي هذه الحالات هناك واجب يقع على مفوض المياه ولجنة المياه أن يقوموا بالبحث عن حلول بديلة كإقامة مراكز مياه وإيجاد حلول سكن بديلة!!!

أنظر: أقوال القاضي رون شبيرا في قرار الحكم.

يشار إلى أنه تم تقديم التماس إلى المحكمة العليا على قرار الحكم الصادر عن المحكمة المركزية بصفتها محكمة لشؤون المياه، وما زالت القضية قيد البحث في أروقة المحاكم.

لتفاصيل أوفى أنظر: استئناف مدني 9535/06، عبد الله أبو مساعد وآخرون ضد مفوض المياه ودائرة أراضي إسرائيل؛ و.ع 609/05 عبد الله أبو مساعد وآخرون ضد مفوض المياه (قرار حكم صادر بتاريخ 13.9.2006).

يوم الأرض الخالد

يُعتبر يوم الأرض للجماهير العربية الفلسطينية التي رسّخت جذورها في ما تبقى من أرضها يوم هوية وطنية ويومًا لتجسيدها. ولكي لا ننسى يوم الأرض الخالد، علينا أن نتذكّر أن الحركة الصهيونية وكيانها منذ نشأتها في بناء وطن قومي لليهود في فلسطين، وضعت نصب أعينها في أن تسيطر على الأرض حتى يتحقّق الحلم الصهيوني ببناء الوطن القومي لليهود في فلسطين.

كان يوم الثلاثين من شهر آذار عام 1976 يوم مقاومة جماهيريًا وشعبيًا لمخططات تهويد منطقة الجليل ومصادرة الأراضي على يد الحكومة الإسرائيلية التي واظبت عشية قيامها وحتى يومنا هذا على مصادرة أراضي المواطن العربي الفلسطيني الأصل صاحب الملكية في أرضه ووطنه، ما أدى إلى استشهاد 6 أشخاص، هم: خير ياسين (عرابة البطوف)، خديجة شواهنة (سخنين)، رجا أبو ريا (سخنين)، خضر خلايلة (سخنين)، محسن طه (كفر كنا)، رأفت زهيري (نور شمس)، ووقوع مئات الجرحى واعتقال المئات.

يعود السبب المباشر لأحداث يوم الأرض إلى إقدام السلطات الإسرائيلية يوم 1976/2/29 على مصادرة نحو 21 ألف دونم من أراضي عرّابه وسخنين ودير حتّا وعرب السواعد وغيرها في منطقة الجليل لتخصيصها للمزيد من التجمّعات اليهودية في نطاق مخطّط تهويد الجليل، وكانت حكومات إسرائيل قد صادرت بين 1948-1972 أكثر من مليون دونم من أراضي القرى العربيّة في الجليل والمثلث، بالإضافة إلى ملايين الدونمات الأخرى من الأراضي العربيّة التي أضطرّ أصحابها للهجرة في العام 1948.

عقدت لجنة الدفاع عن الأراضي بتاريخ 1976/3/6 اجتماعاً موسعاً لها في مدينة الناصرة، دعت فيه إلى إعلان الإضراب العام يوم الثلاثاء 1976/3/30، احتجاجاً على سياسة مصادرة الأراضي. تلاه اجتماع رؤساء السلطات المحلية العربية في مدينة شفاعمرو الذي عُقد يوم الخميس 1976/3/25.

كان يوم الثلاثاء 1976/3/30 يوم إضرابٍ شاملٍ في المدن والقرى العربية والمدن المختلطة حاولت فيه السلطات الإسرائيلية جاهدة كسر الإضراب مستعملة القوة، ما أدّى إلى صدام بين المواطنين العرب والشرطة، وكانت أعنف المواجهات في قرى سخنين وعرابة ودير حنا.

قرارات سبقت إعلان الإضراب:

- صدور **قرار بإغلاق منطقة المل** (منطقه رقم 9) ومنع السكان العرب من دخول هذه المنطقة وذلك في تاريخ 1976\2\13. تقع هذه الأرض ضمن مساحات القرى، سخنين وعرابه ودير حنا، وتبلغ مساحتها 60 ألف دونم. تم استخدام هذه المنطقة بين السنوات 1942-1944 كممنطقة تدريبات عسكرية للجيش البريطاني أثناء الحرب العالمية الثانية، إذ كان يسمح للمواطنين الوصول إلى أراضيهم لفلاحتها بموجب تصريح خاص بذلك. في عام 1956، قامت السلطة بإغلاق المنطقة بهدف إقامة مخططات لبناء مستوطنات يهودية ضمن مشروع تهويد الجليل. أقرّ المشروع في 1976\3\19 وكان يهدف إلى بناء عشرات المستوطنات اليهودية في المنطقة حتى "لا يبقى الجليل للغرباء إنما لليهود"، وتمثّل بمصادرة مئات آلاف الدونمات من الأراضي العربية لصالح بناء وإقامة المستوطنات اليهودية.

- صدور **وثيقة متصرف لواء الشمال في وزارة الداخلية يسرائيل كينغ (وثيقة كينغ)** (أو كما سمّتها الحكومة- «مشروع مذكرة معاملة عرب إسرائيل») وذلك في تاريخ 1976\3\1 كاقترح لتهويد الجليل واتخاذ إجراءات سياسية إزاء معاملة الأقلية العربية في إسرائيل، دعا فيها كينغ إلى تقليل نسبة الفلسطينيين في منطقتي الجليل والنقب، وذلك بالاستيلاء على ما تبقى لديهم من أراضي زراعية، وبمحاصرتهم اقتصادياً واجتماعياً، وبتوجيه المهاجرين اليهود الجدد للاستيطان

في منطقتي الجليل والنقب. شملت هذه الوثيقة العديد من الاقتراحات العنصرية، نذكر منها ما يلي:

- تكثيف الاستيطان اليهودي في الشمال (الجليل).
- رفع التنسيق بين الجهات الحكومية في معالجة الأمور العربية.
- إيجاد إجماع قومي يهودي داخل الأحزاب الصهيونية حول موضوع العرب في إسرائيل.
- التضييق الاقتصادي على العائلة العربية عبر ملاحقتها بالضرائب وإعطاء الأولوية لليهود في فرص العمل وكذلك تخفيض نسبة العرب في التحصيل العلمي وتشجيع التوجهات المهنية (عوضاً عن التوجهات العلميّة) لدى التلاميذ.
- تسهيل هجرة الشباب والطلاب العرب إلى خارج البلاد ومنع عودتهم إليها.

يعتبر يوم الأرض نقطة تحوّل في قضايا دفاع المواطنين العرب عن أرضهم ومسكنهم، حيث امتاز بالتكاتف الجماهيري والشعبي الرفض لسياسة الخنق ومصادرة الأراضي، متخذاً مسار النضال الشعبي الواعي لحقوقه وسيلةً لمنع أيّ مساس يفرض عليه من قبل السلطات الإسرائيلية، التي كما رأينا استعملت شتى الوسائل الإستراتيجية والأيدلوجية وحتى القهر والعنف الجسدي. إلا أن هذه الأساليب لم تكن لتردع أصحاب الحق في الأرض أو تثنيهم عن الدفاع عن حقوقهم.

لتفاصيل أوفى عن يوم الأرض: أنظر كتاب «يوم الأرض: تاريخ ونضال ونصب تذكاري» الصادر عن مركز مساواة.

القرى غير المعترف بها في النقب

كان العرب البدو، حتى إقامة دولة إسرائيل في العام 1948، بغالبيتهم، السكّان الوحيدين في النقب. في العام 1947، عاش أكثر من 90,000 من البدو، أبناء 96 عشيرة مختلفة، على مساحة تمتدّ جنوباً من كريات جات وأشدود. ووفقاً لمصادر عديدة، فإنّ هؤلاء البدو كانوا يمتلكون نحو مليوني دونم من الأراضي، وهم يحتفظون بها بموجب نظام متفق عليه وواضح يتعلّق بحقوق الملكية. اليوم، يوجد في النقب 46 قرية بدوية، 36 منها هي قرى غير معترف بها من قبل إسرائيل. هذه القرى يطلق عليها اسم "القرى غير المعترف بها"، وهي لا تظهر على الخارطة الرسمية لإسرائيل وتتعرض منذ قيام الدولة (النكبة)، وبشكل خاص منذ سن **قانون التخطيط والبناء- 1965**، إلى مخطط يسعى إلى هدمها واقتلاع سكانها من المحيط الذي تواجدوا فيه قبل قيام دولة إسرائيل، بعشرات وبمئات السنوات.

يعاني المواطنون العرب في منطقة النقب، وبعض قرى الشمال، من استمرارية سياسة التمييز بهدف الترحيل منذ قيام دولة إسرائيل حتى يومنا هذا. من الصعب أن نعرض كافة المشاكل والعوائق في مجال التخطيط والبناء المرتكز على صراع حق الملكية على الأرض والصراع القومي والسياسي في عدة سطور، إلا أننا نسعى إلى إعطاء لمحة حول أهمّ هذه الصعوبات من جهة، والنجاحات التي تحققت، من جهة أخرى، في التصدي لسياسة التمييز في التخطيط والبناء والتي تنزلق، أيضاً، إلى منحى أكبر، ألا وهو النزاع على الأرض.

رغم قيام الحكومة الإسرائيلية بالاعتراف الرسمي ببعض القرى في النقب، إلا أن سكان هذه القرى ما زالوا يعانون من النقص في الخدمات الحياتية الأساسية كالماء والكهرباء والبنى التحتية، ناهيك عن التهديد المستمر بهدم بيوتهم وإبادة محاصيلهم الزراعية.

يعتبر «مخطّط شارون» الأكثر خطورة بالنسبة للقرى غير المعترف بها. ويأتي في مركزه ترتيب مسألة الأراضي الذي سيتمّ تحقيقه من خلال ادّعاءات ملكيّة تقوم بها الحكومة. هدم البيوت وتطبيق قوانين البناء بشكل أكبر. «طرد الغزاة» (حيث تعاملت الدولة مع العرب في النقب على أنّهم «غزاة» يسعون لاحتلال الأرض والسيطرة عليها). استثمار طويل المدى في البلدات البدوية القائمة والاعتراف بعدد من القرى غير المعترف بها. وقد خصّصت الحكومة ميزانية قدرها 1.25 مليار ش.ج لهذا المخطّط على مدى 6 سنوات. أمّا في أواخر أيار 2003، فقد قرّرت لجنة التخطيط والبناء في لواء الجنوب تقديم توصية للمجلس القطري للتخطيط والبناء بالمصادقة على الخطة المسماة «طريق النبيذ في هضبة النقب».

بموجب هذا المخطّط تمّ الاعتراف بتسع قرى غير معترف بها في النقب وهي: قصر السّر، ملادة، مخول، دريجات، أبو قرينات، أم بطين، بئر هداج، طرابين والسيد.

في الإمكان القول إنّ تم تحديد مهمّة أساسية مركزية لكل من قانون التخطيط والبناء ولمؤسّسات التخطيط القائمة على أساسه، وهي: إضفاء شرعية قانونية على تضييق الخناق حول القرى العربية المعترف بها، وترسيخ وضع الشتات والقرى غير المعترف بها كفاقدين لحقّ امتلاك الأراضي، وكمسلوب في الانتخاب وفي الخدمات البلديّة، أيضًا.

إذا قمنا بفحص المخطّطات الهيكلية التي أعدت لهذه القرى نجد أنّها لا تتناسب مع حاجات السكان ورغباتهم، بل تفرض عليهم تخطيطًا قسريًا. على سبيل المثال، كان الاعتراف بقرية الكمانه في الشمال تحديًا لسياسة الدولة التي ميّزت بين المواطن العربي والمواطن اليهودي في البلاد. قامت الحكومة باتخاذ قرار الاعتراف بقرية الكمانه بتاريخ 24\12\1995 (قرار رقم 206) حيث تم منح القرية الرمز البلدي رقم 989. خلال عام 2000 تم إقرار مخطط هيكلية للقرية تمّ إعداده من قبل اللجنة القطرية، وتم تحويله إلى اللجنة اللوائية لإيداعه وتلته مرحلة تصديقه للتنفيذ. إنّ

أهمّ المشاكل الجوهرية التي نجمت عن هذا المخطّط كانت إبقاء حيين من البلدة خارج نفوذ المخطّط، والكثافة العالية. الأمر الذي جعل السكان يتوجهون إلى محكمة العدل العليا مطالبين بالزام ضمّ الأحياء التي تقع خارج المخطّط. أصدرت المحكمة بتاريخ 5\9\2001 قراراً يلزم أجهزة التخطيط بإعداد مخطّط جديد يشمل الأحياء التي تقع خارج المخطّط كمانة الغربية وحي الجلسة، كما أمرت المحكمة لجنة التخطيط والبناء الإقليمية في الشمال بضمّ حي الجلسة وأحياء أخرى إلى منطقة نفوذ الكمانة خلال ثمانية عشر شهراً. وأمرتها أيضاً بعدم هدم البيوت في حي الجلسة وبعدم إخلاء مبانٍ من سكّانها حتى يتمّ ضمّ حيّ الجلسة إلى منطقة نفوذ الكمانة فعلياً. إلا أن مؤسّسات التخطيط والبناء لم تلتزم بقرار المحكمة إلا بعد مرور أربعة أعوام، ما أدّى إلى توجّه أهالي الحي إلى المحكمة مرة أخرى، وعندها فقط قامت سلطات التخطيط بإيداع خارطة هيكلية لحي الجلسة في قرية الكمانة، بتاريخ 19.12.2005. (م.ع 7960\99 هاشم سواعد وآخرون ضد المجلس الإقليمي مسغاف وآخريين)

وإذا تحدثنا عن القرى غير المعترف بها في النقب، فلا بد لنا أن نذكر المخطّط الهيكلية اللوائي 14\4 (تمام 14\4) الذي تجاهل وجود 45 قرية غير معترف بها يعيش فيها أكثر من 70,000 مواطن.

سياسة المسّ بحقوق المواطنين العرب في النقب تحمل بعداً سياسياً إستراتيجياً لدولة إسرائيل ونرى المفارقات الكثيرة عندما يتمّ الحديث عن إقامة مستوطنات فردية في النقب وصل عددها إلى نحو 59 مستوطنة، وهي تمتدّ على أكثر من 81000 دونم، حيث تتوفر فيها البنى التحتية الضرورية كالمياه، الكهرباء، الهواتف والطرق المؤدية إليها، وذلك على الرغم من عدم حصولها على رخص كما يتطلب القانون وخلافاً لقوانين التخطيط والبناء. على سبيل المثال، الخارطة الهيكلية اللوائية 4\14\4 التابعة للمجلس الإقليمي رمات هنيجف في لواء الجنوب والتي تدعى «طريق النبيذ». قضية الاعتراف أو عدم الاعتراف بهذه القرى هي ذات إسقاطات مباشرة على الوضع التخطيطي فيها، حيث أدّى عدم الاعتراف هذا إلى عدم تحضير خرائط هيكلية لهذه القرى، ويأتي ذلك بشكل متناغم مع سياسة الدولة تجاه كافة القرى العربية، حتى في ظل الاعتراف بها. ثمة معضلة أخرى تتعلق بالقرى غير المعترف بها، وهي تكمن في تعريف الدولة لقسم كبير من المناطق التي يعيش فيها المجتمع البدوي في النقب، في المخطّطات الهيكلية اللوائية والقطرية، كأراضٍ احتياطية للمدى البعيد، متعمدين

بذلك على تجاهل السكان البدو في النقب وتجاهل وجودهم في هذه الأراضي. في ظل عدم الاعتراف هذا، ترفض لجان التخطيط إصدار تراخيص بناء للسكان، وبهذا تبقى سياسة هدم البيوت أو الخيام التي يسكن فيها بدو النقب تهدد آلاف السكان بهدم مأويهم وبسلب حقهم في التخطيط المناسب. ننوّه إلى أن عدم الاعتراف بهذه القرى يأتي على الرغم من أن هذه القرى تستوفي كافة الشروط المطلوبة للمصادقة عليها، ولإدراجها في مرحلة التخطيط من حيث حجم البلدة وفقاً لما تم تحديده من قبل دائرة الإحصاء المركزية، والتوزيع السكاني، الانتماء إلى المكان، إضافة إلى التركيبة المجتمعية الخاصة بهم.

وبهذا، فإن عملية السيطرة على الأرض وتهويد الحيّز كانت وما زالت همّ المؤسسات الإسرائيلية السياسية منها والتخطيطية. لم تجر عملية تسوية شاملة للأراضي في النقب، لأن السلطات الإسرائيلية تحاول نهبا من أهلها بأساليب أقل تعقيداً من التسوية وبتكلفة أقل. وعلى الرغم من إلحاح العرب في النقب بشكل مستمرّ لتسوية قضية الملكية على الأرض، إلا أنه لم تتم تسوية سوى جزء بسيط من أراضي النقب.

مخطّط لوائي جزئي لمتروبولين بئر السبع (تعديل رقم 23 على مخطّط لوائي جزئي 4/14): صرّحت وزارة الداخلية عن أهداف هذا المخطّط الذي جاء ليضاعف عدد السكان في قضاء بئر السبع من نصف مليون إلى أكثر من مليون شخص في عام 2020 (والهدف منه هو أن تصل نسبة السكان فيه إلى 12% بدلاً من 7%) بالإضافة إلى مضاعفة الاستثمار في البنى التحتية. وأوضحت الوزارة أن أحد أسس هذا المخطّط هو تنظيم «استيطان» البدو ودمجهم بشكل تام ضمن قضاء بئر السبع، وتطوير التشغيل، والخدمات وجهاز التعليم. وأضافت الوزارة في وثيقة «الرؤيا الجديدة للنقب» أنه «سوف يتم تنفيذ كل ذلك بواسطة إشراك الجمهور البدوي لتحديد مستقبله ونمط حياته»!

هذه المرّة، أيضاً، لم تقم مؤسسة التخطيط والبناء بوضع مخططات تضمن حقوق البدو في النقب، بل بالعكس، ففي هذا المخطّط تجلّى هدف تركيز البدو في النقب على أقل مساحة أرض ممكنة، متجاهلاً الوضع القائم اليوم.

قام سكان هذه القرى، متمثلين بجمعية «بمكوم»، بتقديم اعتراض على هذا التعديل، في شهر 10.2007، ونذكر هنا أهمّ الإدعاءات التي تم الاعتماد عليها في الاعتراض، وهي: عدم احترام ما التزمت به مؤسسات التخطيط للمحكمة العليا في كل ما يتعلق

بإشراك الجمهور والبحث عن بدائل تخطيطية؛ أي التماس رقم 1991/00 أبو حماد وآخرون ضد المؤسسة القطرية للتخطيط والبناء، في إطار هذه القضية طُلب من مؤسسات التخطيط أن تقوم بإجراء تعديل على المخطط، بحيث يكون ملائماً للقيام بعمليات تخطيط للقرى القروية تخدم السكان البدو في قضاء الجنوب، كما يجب أن تشمل تعليمات لتخطيط هذه البلدات، حيث تأخذ بعين الاعتبار، وبشكل كبير، عدد هذه البلدات ومواقعها. بالإضافة إلى احتياجات ونمط حياة المجتمع البدوي في النقب. قامت المحكمة بإصدار أمر احترازي يلزم مؤسسات التخطيط بإجراء تعديلات على المخطط اللوائي للواء الجنوب (رقم ت/م/م/4/14) بحيث يشمل المخطط تعليمات ملزمة تشمل كل ما ذكر آنفاً. على الرغم من انعقاد عدة جلسات ما بين مؤسسات التخطيط وممثلي السكان، إلا أن هذه المؤسسات رفضت فحص اقتراحات عينية قدّمت إليها، وادّعت أن هناك «ضروريات» تمنعها من القيام بذلك. فعلياً، قامت مؤسسات التخطيط بانتهاك الالتزامات التي كانت قد قدّمت من قبلها أمام المحكمة، حيث لم يتم إشراك الجمهور بشكل فعلي. للاطلاع على كافة الادعاءات التي أعتمد عليها السكان يمكنكم مراجعة الاعتراض الذي تم تقديمه من قبل جمعية «بمكوم»، والموجود على موقع الجمعية الإلكتروني.

تلخيص التمييز التخطيطي للبدو في النقب، إليكم أهم المميزات البارزة لهذه المشكلة:

1. يطلب من العرب البدو في النقب التمركز في عدد مصغر من البلدات ذات الطابع المدني، حيث يسلب منهم حق اختيار مكان ونمط السكن المفضل عليهم، ألا وهو السكن القروي. على الرغم من وجود العديد من البلدات ذات الطابع القروي والمخصصة للمجتمع اليهودي، حيث يوجد في قضاء بئر السبع أكثر من 113 بلدة كهذه، فإن عملية التخطيط تنبع عن اعتبارات غير موضوعية، حيث تفرض حلول مميّزة ضد العرب وحلول أخرى غير مميزة ضد اليهود.
2. يمس التخطيط بالحق في اختيار نمط المسكن والحيز، بحيث تكون ملائمة وتتناسب مع نمط الحياة المحافظ. وبهذا يكون هناك مس مباشر بكرامة الإنسان وبحق الاختيار الديمقراطي.
3. التخطيط يُجبر السكان على اختيار إحدى إماكنيتين: الأولى، العيش في مدينة أو في أماكن ذات طابع مدني، لا يتناسب مع احتياجاتهم ونمط حياتهم.

الثانية، العيش في ظروف صعبة جداً في قرية غير منظمه، ومنقطعة بشكل تام عن البنى التحتية والخدمات الأساسية مثل المياه، والكهرباء. والأنكى من ذلك، فبحكم كون هذه القرى غير مدرجة في مخططات مؤسسات التخطيط والبناء، **يضطر** السكان إلى القيام بإيجاد مسكن لأنفسهم منتهكين بذلك القانون الإسرائيلي، فيعرضون أنفسهم بشكل دائم إلى سلطة وقوة ورقابة مؤسسات القانون!!

4. سياسة التخطيط المُميّزة هي أيضاً غير صحيحة إدارياً ومهنياً، حيث تحاول أن تفرض على السكان حلولاً من دون أن تقوم بإشراكهم بشكل فعلي وصادق في تخطيط مستقبلهم. نتيجة لذلك نرى أن الحلول التي تتوصل إليها هذه المؤسسات لا تطابق ولا تعطي أي وزن وأهمية لاحتياجات ورغبات المجتمع العربيّ في النقب.

5. هناك نزاع على الأرض ما بين الدولة والعرب البدو في النقب، حيث امتنعت الدولة على مدار عشرات السنوات عن بحث طلبات الملكية الخاصة بالبدو، واستمرت في التخطيط والتطوير في هذه الأراضي المتنازع عليها، وبهذا ولدت بؤر نزاع جديدة، ليس هذا فحسب، بل قامت الدولة باستغلال نزاع الملكية على الأرض كذريعة لمنع أي تقدّم ملموس في عملية الاعتراف بهذه القرى وتزويدها بالخدمات الأساسية والحيوية للسكان.

لجنة غولدرغ:

قامت الحكومة مؤخراً بتشكيل لجنة جماهيرية تهدف، وفق ما أعلن عنه، إلى الاعتراف بالبدو في النقب، ويترأسها القاضي المتقاعد ألعزر غولدرغ. حدّدت الحكومة أنه يجب على اللجنة أن تقوم بتقديم توصياتها للوزير بهدف تحضير اقتراح قانون بخصوص تنظيم السكن للبدو في النقب، بما في ذلك قضايا التعويض، توفير أراض بديلة، تطبيق القانون، وتحديد جدول زمنيّ للمشروع. ننوه إلى أن هناك جدلاً بشأن هذه اللجنة وتخوفات من أن تمسّ بشكل أكبر بحقوق البدو في النقب، وأن تكون محاولة أخرى من قبل الحكومة لسلب وتجريد أهالي النقب من حقوقهم، لا سيّما حقوق الملكية على الأرض.

** ملاحظة: الصياغات في هذا التقرير، في جزء منها، مأخوذة حرفياً عن القوانين الإسرائيلية التي سنت فيما يتعلق بالأراضي، وهي لا تعبّر عن موقف المجتمع العربي السياسي من قضية الاحتلال، أو التمييز بحقّ المواطنين العرب في إسرائيل، الأمر الذي اقتضى التنويه.

القانون الدولي

صادقت دولة إسرائيل على المواثيق الدولية التي تعنى بالحقّ في السكن، وهذا الالتزام يعني أن تحترم الدولة الاتفاقيات على أنها جزء من القانون المحلي. ومن أهم هذه المواثيق هو **الإعلان العالمي لحقوق الإنسان – المادة 25**: «لكل شخص حقّ في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن والعناية الطبية وصعيد الخدمات الاجتماعية...»

أما الميثاق الثاني والذي لا يقلّ أهمية فهو **العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية** – المادتان 2 و 11. وقد اعترفت به 142 دولة والتزمت «بحق كل شخص في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجاتهم من الغذاء والكساء والمأوى» و «باتخاذ خطوات لضمان التمتع التدريجي بهذا الحق والتحسين المتواصل للظروف المعيشية بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة...».

مركبات الحقّ في السكن الملائم، المتعارف عليها دوليًا، تشمل ما يلي:

1. **الضمان القانوني للحيازة والتحرّر من نزع الملكية**: يشمل حق الضمان القانوني للحيازة والحماية من الإخلاء القسري، التحرّش وأي تهديدات أخرى. كما تضمن الحصول على، استخدام والسيطرة على الأرض، والممتلكات والموارد السكنية.

2. **توافر السلع والخدمات العامة**: وتشمل المياه، الرعاية الصحية، النقل والمواصلات، الوقود، الإضاءة والكهرباء، الصرف الصحي والتخلص من النفايات. ويجب أن تتميز تلك الخدمات بالملاءمة، بمعنى أن تقوم على احتياجات المجتمع كما يجب أن تقوم الحكومة بتنظيم توزيع تلك الخدمات بفعالية، وأن تضمن وجود بنية تحتية كافية.

3 توافر السلع والخدمات البيئية

- **الموارد الطبيعية:** الوقود، المياه ومواد البناء، ضمن موارد أخرى.
- **الأرض:** تعد الأرض مورداً أساسياً للبقاء وكسب الرزق والسكن الملائم. ومن أجل تحقيق هذا الهدف، يجب أن تضمن الدولة الحصول على الأرض بشكل مقبول ولا سيّما التوزيع العادل مع التأكيد على توفير الموارد الضرورية للفقراء والجماعات المهمشة والأكثر ضعفاً من الأخرى.
- **المياه الصالحة للشرب** تعد حيوية وضرورية للحق في الحياة، الصحة والسكن الملائم. ولا بد أن تضمن الدولة حصول الأفراد، الأسر والمجتمعات على قدر ملائم وكافٍ من المياه الآمنة النظيفة. بالإضافة إلى ضمان تواجد بنية تحتية ملائمة للحصول الكافي على المياه والقدرة على تحمّل تكلفتها.

4. **القدرة على تحمّل الأعباء (مالياً):** ينبغي أن تتوافر للأفراد والمجتمعات إمكانية الحصول على سكن معقول التكلفة وأن يتوافر لديهم كذلك الحق الموازي لكسب العيش حتى يتمكنوا من تحمل تكلفة سكن لائق. ولأجل ذلك يجب أن تضمن الحكومة ألا تزيد تكلفة السكن عن ثلث الدخل كحد أقصى.

5. **الصلاحية للسكن:** يجب أن يوفر السكن الملائم المساحة المطلوبة للحياة بكرامة وسلام، بالإضافة إلى الحماية من العناصر الطبيعية، المخاطر الهيكلية والأمراض التي تهدد الرفاهية الجسمانية.

6. **إمكانية الحصول على السكن:** يجب أن تتمكن الجماعات المتضررة من الحصول الكامل والمستدام على الموارد والسكن الملائم التي تشمل الأرض، البنية التحتية وموارد كسب العيش ولا بد أن تضع الدولة في الاعتبار احتياجات السكن الخاصة. كذلك يجب ضمان المساواة بين تلك الجماعات وغيرها فيما يتعلق بالشروط والظروف المحيطة بالسكن الملائم وأن تضمن الدولة المساواة في الحق والحصول عليه.

7. **الموقع:** لا بد من توافر السكن الملائم بمكان يسمح بالحصول على الوظائف، الرعاية الصحية الأولية، التعليم، والخدمات الاجتماعية والمدنية الأخرى. ويجب

ألا تمثل تكاليف المواصلات المالية والبدنية عبئاً على الأفراد.

8. الملاءمة الثقافية: ينبغي أن يتم تحديد تصميم وشكل السكن بالإضافة إلى تنظيم الموقع محلياً بالتناسق مع تفضيلات المجتمع الثقافية. كما يجب أن تتيح الدولة وتسمح بالتنوع والتعبير الثقافي وضمان المشاركة لكافة المجموعات الثقافية/الدينية في التخطيط.

9. المعلومات، التعليم، التمكين، بناء القدرات: يجب أن يتمكن الأفراد والجماعات من الحصول على البيانات السليمة، الوثائق، الموارد الفكرية التي تؤثر على حقهم في الحصول على سكن ملائم.

10. المشاركة والتعبير عن الذات: تعد المشاركة الفعالة في صنع القرار بمثابة أمر ضروري لتنفيذ كافة الحقوق الأخرى وعناصر الحق في السكن، ويجب أن تتاح الفرصة للأفراد والمجتمعات للتعبير عن ومشاركة آرائهم على كافة مستويات ومراحل عملية صنع القرار فيما يتعلق بتوفير الحق في السكن الملائم. كما يجب أن تتم استشارتهم وأن يتمكنوا من المساهمة في تلك العملية.

11. التنقل، إعادة التوطين، عدم الإرجاع الجبري، العودة والتعويض: قد يكون إعادة التوطين أمراً ضرورياً للبقاء في حالة الكوارث الطبيعية أو الكوارث التي من صنع الإنسان، ومن ثم يصبح الحق الموازي في حرية الحركة ضرورياً لتحقيق وتنفيذ كافة الحقوق الأخرى.

12. الأمن البدني والخصوصية: لكل رجل، امرأة، شاب وطفل الحق في أن يعيش ويمارس حياته الخاصة في مكان آمن وأن يضمن الحماية من التهديدات أو الأفعال التي تعرض صحتهم العقلية والبدنية للخطر. يجب على الدولة أن تهتم بالاحتياجات الأمنية للمجتمع بمجرد تحديدها، خاصة احتياجات النساء، كبار السن، الأطفال والأفراد والجماعات الأخرى الأكثر ضعفاً.

للتوسع في القانون الدولي وللحصول على معلومات تفصيلية، يمكنك زيارة موقع «التحالف الدولي للموئل شبكة حقوق الأرض والسكن» على شبكة الإنترنت www.hic-mena.org

ملاحقہ

لجان التخطيط المحلية

حتى عام 2008 كان هناك 84 لجنة تخطيط محلية. فقط 6 لجان منها تابعة لبلدات عربية (لا يشمل المدن المختلطة)، وفقا للتفصيل التالي:

لواء المركز

لجنة تخطيط محلية - الطيبة:

العنوان: ص.ب 1 الطيبة، بدالة 40400

هاتف: 09-7991131 أو 09-7991132 فاكس: 09-7993399

لجنة تخطيط محلية - الطيرة:

العنوان: بلدية الطيرة بدالة 44915

هاتف: 09-7751455 فاكس: 09-7751448

لجنة تخطيط محلية - كفر قاسم:

العنوان: كفر قاسم بدالة 49940

هاتف: 03-9370492 فاكس: 03-9370078

لواء الشمال

لجنة تخطيط محلية - الناصرة:

العنوان: بلدية الناصرة ص.ب 367 بداله 16000

هاتف: 04-6459200 فاكس: 04-6554502

لواء الجنوب

لجنة تخطيط محلية - رهط:

العنوان: المركز التجاري رهط، ص.ب 8 بداله 85357

هاتف: 08-9914805 فاكس: 08-9919513

لجنة تخطيط محلية - أبو بسمة:

يترأسها: عمرام قلعجي

العنوان: شارع هتكفاه 4، بئر السبع بداله 84100

هاتف: 08-6263750 فاكس: 08-6231951

لجان التخطيط للمناطقية

حتى عام 2008 كان هناك 31 لجنة تخطيط مناطقية، نعرض لكم منها، اللجان
المناطقية التي تتبع لها بلدات عربية، وهي كالتالي:

وزارة الداخلية - القسم الإداري

تفاصيل إضافية	العنوان	البلد	الاسم
	شارع كبلان 2 هاتف 02-6701412 02-6701585 ناسوخ بريد إلكتروني mankal@moin.gov.il	القدس	الإدارة العامة
	شارع كبلان 2 هاتف 02-6701411 02-5666376 ناسوخ بريد إلكتروني SAR@moin.gov.il	القدس	وزير الداخلية

أقسام الوزارة

تفاصيل إضافية	العنوان	البلد	الاسم
	شارع كبلان 2 هاتف 02-6701501 02-6701572 ناسوخ بريد إلكتروني astrategy@moin.gov.il	القدس	المسؤول عن قانون حرية المعلومات
	شارع هلل 24 هاتف 02-6294871 02-6245547 ناسوخ بريد إلكتروني point@moin.gov.il	القدس	وحدة شكاوى الجمهور
	شارع كبلان 2 هاتف 02-6701432 02-6701693 ناسوخ بريد إلكتروني mishpatit@moin.gov.il	القدس	المستشار القضائي

فروع التخطيط والبناء

تفاصيل إضافية	العنوان	البلد	الاسم
	طريق مجمع الحكومة أيام الأحد، الاثنين والأربعاء من الساعة 14:00 - 09:00 هاتف 04-6508503 04-6554188 ناسوخ بريد إلكتروني zaf-tichnun@moin.gov.il	الناصرة العليا	المكتب اللوائي للتخطيط والبناء - منطقة الشمال

العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02-6701451 02-6701633 بريد إلكتروني ti-takanot@moin.gov.il	القسم التخطيط التوجيهي	القدس
العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02-6703719 02-5670325 بريد إلكتروني Ti-takanot@moin.gov.il	ملاءمة مراسم البناء	القدس
العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02-6701596 02-5670325 بريد إلكتروني Ti-arzi@moin.gov.il	المجلس القطري للتخطيط والبناء	القدس
العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02 - 6701452 02 - 5670617 بريد إلكتروني tichnun@moin.gov.il	مدير مديرية التخطيط	القدس
العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02 - 6701550 02 - 6701633 بريد إلكتروني Ti-valkach@moin.gov.il	اللجنة للمحافظة على الأرض الزراعية والأراضي المفتوحة قسم التنفيع	القدس
العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02 - 6701464 02-6701633 بريد إلكتروني Ti-tiful@moin.gov.il	قسم المخططات القطرية	القدس
العنوان شارع يافا 232 طابق 4 ص.ب 36078 القدس هاتف 02-5312666 02-5697997 بريد إلكتروني Ti-tashtiyot@moin.gov.il	اللجنة القطرية للتخطيط والبناء للبنى التحتية الوطنية	القدس
العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02-6701673 02-6701633 بريد إلكتروني Ti-meforat@moin.gov.il	قسم المخططات المحلية والمفصلة	القدس

لجان الاستئناف اللوائية - مديرية التخطيط

تفاصيل إضافية	العنوان	البلد القدس	الاسم لجنة الاستئناف اللوائية - القدس
الحديقة التكنولوجية المالحة - القدس المبنى 1 المدخل الأول. أيام الأحد الإثنين الثلاثاء الخميس من الساعة 08:00 - 14:00 يوم الأربعاء من الساعة 08:00 - 13:00 ، 16:00 - 18:00 02-6782725 02-6783074	العنوان ساعات الدوام هاتف ناسوخ		
شارع شزار 21 - الطابق الرابع أيام الأحد الإثنين الثلاثاء الخميس من الساعة 08:00 - 14:00 يوم الأربعاء من الساعة 08:00 - 13:00 ، 16:00 - 18:00 08-6270057 08-6270129	العنوان ساعات الدوام هاتف ناسوخ	بئر السبع	لجنة الإستئناف اللوائية - الجنوب
شارع موتسكين 19 - طابق أرضي . أيام الأحد الإثنين الثلاثاء الخميس من الساعة 08:00 - 14:00 يوم الأربعاء من الساعة 08:00 - 13:00 ، 16:00 - 18:00 08-9216466 08-9216467	العنوان ساعات الدوام هاتف ناسوخ	الرملة	لجنة الإستئناف اللوائية - المركز
شارع مناحيم بيجن 116 الطابق الأول. ص.ب 67013 بداله 67013. أيام الأحد الإثنين الثلاثاء الخميس من الساعة 08:00 - 14:00 يوم الأربعاء من الساعة 08:00 - 13:00 ، 16:00 - 18:00 03-7515084 03-7515086	العنوان ساعات الدوام هاتف ناسوخ	تل-أبيب	لجنة الإستئناف اللوائية - تل أبيب
شارع هملنخا 3 - «مركز الأعمال» - إلطاق 2 أيام الأحد الإثنين الثلاثاء الخميس من الساعة 08:00 - 14:00 يوم الأربعاء من الساعة 08:00 - 13:00 ، 16:00 - 18:00 04-6453392 04-6453393	العنوان ساعات الدوام هاتف ناسوخ	الناصره العليا	لجنة الإستئناف اللوائية - الشمال
جادة بن جريون 6 الطابق 8 ص . ب 9100 أيام الأحد الإثنين الثلاثاء الخميس من الساعة 08:00 - 14:00 يوم الأربعاء من الساعة 08:00 - 13:00 ، 16:00 - 18:00 04-8512345 04-8522111	العنوان ساعات الدوام هاتف ناسوخ	حيفا	لجنة الإستئناف اللوائية - حيفا

قسم رقابة البناء

تفاصيل إضافية	العنوان	البلد	الاسم
طريق مناحيم بيجن 125 ، الطابق 1 03-7632624 03-7632625 Tlv-pikbniya@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	تل أبيب - يافا	قسم الرقابة على البناء - لواء تل أبيب
طريق مناحيم بيجن 125 الطابق 13 03-7632613 03-6732613	العنوان هاتف ناسوخ	تل أبيب - يافا	قسم الوحدة القطرية للرقابة على البناء
شارع بل - يام 15 04-8616246 04-8616208 Hai-pikbniya@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	حيفا	قسم الرقابة على البناء - لواء حيفا
شارع هرتسل 91 08-9788484 08-9788486 Mer-pikbniya@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	الرملة	قسم الرقابة على البناء لواء المركز
مجمع الحكومة 02-6508508 04-6508545 Zaf-pikbniya@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	الناصرة العليا	قسم الرقابة على البناء - لواء الشمال
شارع شلومتسيون هملا 1 02-6290206 02-6290264 Jer-pikBniya@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	القدس	قسم الرقابة على البناء - لواء القدس
شارع هتكفا 4 08-6272373 08-6273020 Dar-pikbniya@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	بئر السبع	قسم الرقابة على البناء - لواء الجنوب

الحكم المحلي

تفاصيل إضافية	العنوان	البلد	الاسم
شارع كبلان 2 6701699-02 6701491-02 mekomi@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	القدس	مدير مديرية الحكم المحلي
جادة روطشيلد 8 . 03-1/7954330 03-5164955 Min-mayim@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	تل أبيب - يافا	مديرية المياه والمسؤول عن شركات المياه والمجاري:

العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02-6701455 ناسوخ 02-6703704 بريد إلكتروني me-gvulot@moin.gov.il	القدس	مناطق النفوذ
العنوان شارع كبلان 2 هاتف 02-6701462 ناسوخ 02-6701572 بريد إلكتروني Me-municip@moin.gov.il	القدس	الوحدة للإدارة البلدية خليل

مديرية الألوية

تفاصيل إضافية	العنوان	البلد	الاسم المسؤول عن لواء تل-أبيب
طريق منحيم بيجن 125 طابق 13 ميكود 67012 هاتف 03-7632666 ناسوخ 03-7632563 بريد إلكتروني Tlv-memunem@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	تل أبيب - يافا	تل-أبيب
مجمع الحكومة أيام الأحد - أجمعه حسب تنسيق مسبق. هاتف 04-6508501 ناسوخ 04-6508560 بريد إلكتروني Zaf-memunem@moin.gov.il	العنوان ساعات الدوام هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	الناصره العليا	المسؤول عن لواء الشمال
شارع بل يام 15 هاتف 04-8616203 ناسوخ 04-8645833 بريد إلكتروني Hi-amarkalut@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	حيفا	المسؤول عن لواء حيفا
شارع شلومتسين هملا 1 هاتف 02-6290200 ناسوخ 02-6241986 بريد إلكتروني Jer-memunem@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	القدس	المسؤول عن لواء القدس
هتكفا 4 المبنى (ج) ص.ب 68 بئر السبع 84100 هاتف 08-6263888 ناسوخ 08-6231951 بريد إلكتروني Dar-memunem@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	بئر السبع	المسؤول عن لواء الجنوب
شارع هرتسل 91 هاتف 08-9788406 ناسوخ 08-9788410 بريد إلكتروني Mer-memunem@moin.gov.il	العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني	الرملة	المسؤول عن لواء المركز

<p>هتكفا 4 المبنى (ج) ص.ب 68 بئر السبع 84100 08-6263888 08-6263782 Dar-shiltonm@moin.gov.il شارع هرتسل 91 08-9788449 08-9788410</p>	<p>العنوان هاتف ناسوخ بريد إلكتروني العنوان هاتف ناسوخ</p>	<p>بئر السبع الرملة</p>	<p>نائب المسؤول عن لواء الجنوب نائب المسؤول عن لواء المركز</p>
---	--	----------------------------------	---

מסמך המבטאלים

חוק התכנון והבניה **قانون التخطيط والبناء**
רישום המקרקעין **تسجيل الأراضي**
מרשם הבתים המשותפים **سجل المباني المشتركة**
הערת אזהרה **تنبيه بشأن الأرض**
שימוש חורג **استعمال استثنائي**
תכנית מخطط **تכנית مخطط**
תכנית מתאר מקומית **مخطط هيكلی محلي**
תכנית מתאר מחוזית **مخطط هيكلی لوائي**
תכנית מתאר ארצית **مخطط هيكلی قطري**
תכנית מתאר מפורטת **مخطط هيكلی مفصل**
תכנית מבנה **مخطط المبنى**
איחוד וחלוקה **دمج وتقسيم**
הפקדת תכנית **إيداع المخطط**
התנגדות **اعتراض**
ערר **استئناف**
רישיון/היתר **ترخيص**
צו הריסה **أمر هدم**
צו מניעה **أمر منع إداري**
צו מניעה שיפוטי **أمر منع قضائي**
צו הריסה מנהלי **أمر هدم إداري**
צו הריסה שיפוטי **أمر هدم قضائي**
שימוש חורג **استعمال استثنائي**
הפקעה **مصادرة**
נכסי נפקדים **أموال الغائبين**
פיצויים **تعويضات**
היטל השבחה **ضريبة تحسين**
היטל מכירה **ضريبة بيع**
היטל רכישה **ضريبة شراء**
שטחי שיפוט **مناطق نفوذ**

المراجع باللغة العربية:

- د.حنا سويد، **المخطط القطري (تاما) 35 والعرب- كلام كالعسل وفعل كالأسل**.
- د. يوسف جبارين، **المخطط الميكلي الموحد- تاما 35 وتأثيره على الأقلية الفلسطينية في إسرائيل**، إذار 2005.
- اللجنة القطرية للدفاع عن الأراضي العربية في إسرائيل، **الكتاب الأسود عن يوم الأرض- 30 إذار 1976**، أيلول 1976.
- سليم واكيم، **قوانين المصادرة الإسرائيلية للأراضي العربية**، مجلة كنعان، العدد الخامس، ايلول 1991.
- غازي فلاح، «الجيل ومخططات التهويد»، مؤسسة الدراسات الفلسطينية، 1993.
- «**القرى غير المعترف بها، صراع البقاء أم تخطيط الواقع**»، د.راسم خمائسي، ملخص محاضرة يوم 25\3\2002 في الناصرة.
- «**القرى غير المعترف بها في النقب بين التخطيط المؤسساتي والتخطيط البديل**»، د.عامر الهزيل (أذار 2002).
- «**النزاعات حول الأراضي في إسرائيل: قضية بدو النقب**» د.ثابت أبو راس، نيسان 2006.
- سياسة «التنظيم والبناء» كارثة على المواطنين العرب**، الاتحاد، 13.7.2007.
- د. عبد الرحمن مرعي، «**عبرنة أسماء البلدات والمواقع الفلسطينية: انعكاس وامتداد للصراع الإسرائيلي- الفلسطيني**»، سلسلة ابن خلدون المجتمع الفلسطيني في إسرائيل، رقم 2 شباط-فبراير 2006.
- «**المجتمع العربي في الداخل الفلسطيني**»، مركز الدراسات المعاصرة 2006.
- بلال إبراهيم، «**أمننا الأرض: نشرة بمناسبة الذكرى الثلاثين ليوم الأرض الخالد**»، إصدار المؤسسة العربية لحقوق الإنسان ومؤسّسات أخرى، 2006.

المراجع باللغة العبرية:

- בן עזרא א', **סוגיות בתכנון וברישוי בניה**, הוצאת לאור בלא"מ, יוני 2001.
- ברזילי ב', **יסודות התכנון והבניה**, הוצאת אתיקה, 1997.
- רזין, ע' וא' חזן (1999). **ייעול זיכרון הליכי שינוי תחומי שיפוט מוניציפליים**; מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות, ירושלים.
- רזין, ע' וא' חזן (2000). **הליכים לשינוי תחומי שיפוט מוניציפליים**; דמוקרטיה מקומית לעומת "שילוט מלמעלה"; מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות, ירושלים.

ח'מאסי ר' (2002). לקראת הרחבת תחומי השיפוט של יישובים ערביים בישראל; מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות, ירושלים.

«הבדווים בנגב ומערכת התכנון», המועצה האזורית לכפרים הבלתי מוכרים בנגב- אל עונה.

התנגדות עמותת במקום לתכנית מתאר מחוזית חלקית ת/מ/מ/4/14 שינוי 23; אוקטובר 2007.

יהודקין ס'. «הכפרים הבדואים הלא מוכרים בנגב: הכרה ושוויון זכויות», אתר עמותת במקום.

הימן בנ' (2002). חוק התכנון והבניה מדריך לציבור, הוצאת שתיל.

אדמות אל-רוחה מסמך הבנות, 31.12.2000. (وثيقة المبادئ في قضية اراضي الروحة بتاريخ 31.12.2000).

مواقع إلكترونية:

موقع وزارة الداخلية www.moin.gov.il

موقع وزارة العدل www.justice.gov.il

موقع الكنيست www.knesset.gov.il

موقع مركز مساواة لحقوق المواطنين العرب في إسرائيل www.mossawacenter.org

موقع المركز العربي للتخطيط البديل <http://www.ac-ap.org>

موقع مركز عدالة www.adalah.org

موقع جمعية بمكوم: www.bimkom.org

موقع جمعية الجليل <http://www.gal-soc.org>

http://www.pls48.net/default.php?show_topic=12

