



حوكمة وحقوق الأراضي في فلسطين

تحليل وتوصيات

تأمين حقوق الأراضي و الملكية للجميع



حوكمة وحقوق الأراضي في فلسطين: تحليل وتوصيات

حقوق النشر © برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (موئل الأمم المتحدة)، 2022

يمكن نسخ هذا الإصدار كلياً أو جزئياً وبأي صورة من الصور للخدمات التعليمية أو غير الهادفة للربح دون تصريح خاص من مالك حقوق الطبع، بشرط الإشارة إلى المصدر. ولا يجوز استخدام هذا المنشور في إعادة بيعه أو في عرض تجاري آخر أياً كان دون الحصول على الإذن الخطي من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (موئل الأمم المتحدة)

صندوق بريدي: 30030، نيروبي 00100، كينيا

تليفون: +254 20 762 3120

فاكس: +254 20 762 3477

www.unhabitat.org

إخلاء مسؤولية

لا تعبر التسميات المستخدمة أو طريقة عرض المعلومات في هذا الدليل، بأي شكل من الأشكال عن أي رأي للأمانة العامة للأمم المتحدة في المركز القانوني لأي بلد أو إقليم أو مدينة أو منطقة أو لسلطاتها، أو فيما يتعلق بتعيين خطوط حدودها أو تخومها أو نظامها الاقتصادي أو درجة نموها. كما أن التحليلات والتوصيات الواردة في هذا الدليل لا تعكس بالضرورة آراء برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية أو مجلس إدارته.

شكر وتقدير

المؤلف: رازي دياب

المراجعون: أحمد الأطرش، هبة فكري، إليونورا فرانسيسكا سربي، أمبريتا تيمبرا، وويلي زيمرمان

مدير مهام: أومبريتا تمبرا

تحرير: نيكولا ستاليفسكي

تصميم: أمينة موسى

صور الغلاف: تيد سويدنبرج/ موئل الأمم المتحدة/ اتحاد لجان العمل الزراعي/ عبدالله الحاج

الشركاء الاستراتيجيون: الوزارة الاتحادية للتعاون الاقتصادي والتنمية (BMZ) بجمهورية ألمانيا الاتحادية

حول هذه النشرة

تعد هذه النشرة جزءاً من الأعمال البحثية التي أجرتها المبادرة العربية للأراضي ضمن برنامج المنطقة العربية للحكومة الجيدة للأراضي دعماً للتنمية الشاملة والسلام والاستقرار والذي يتم تمويله من قبل الوزارة الاتحادية للتعاون الاقتصادي والتنمية بألمانيا (BMZ) بإدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) والشبكة العالمية لأدوات الأراضي (GLTN)

الآراء المقدمة في هذه الورقة هي آراء المؤلف ولا تعكس وجهات نظر الشبكة العالمية لأدوات الأراضي أو برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية أو هيئاته الحاكمة أو الدول الأعضاء.

تعد الشبكة العالمية لأدوات الأراضي - تحالف متعدد القطاعات من الشركاء الدوليين الملتزمين بزيادة الوصول إلى الأراضي واحراز أمان الحياة للجميع مع التركيز على الفقراء والنساء والشباب. شركاء الشبكة يشملون المنظمات المدنية الدولية الريفية والحضرية ومؤسسات البحث والتدريب والمنظمات الثنائية ومتعددة الأطراف والهيئات المهنية الدولية.

المبادرة العربية للأراضي - في عام 2016، قاد شركاء من الشبكة العالمية لأدوات الأراضي بقيادة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والبنك الدولي إطلاق المبادرة العربية للأراضي لتعزيز المساواة في الوصول إلى الأراضي والسلام والاستقرار والنمو الاقتصادي في المنطقة العربية من خلال الحوكمة الجيدة للأراضي وأنظمة إدارة الأراضي الشفافة والفعالة وبأسعار معقولة. تهدف المبادرة إلى تمكين المساهمين الرئيسيين في قطاع الأراضي في المنطقة من خلال تطوير القدرات وزيادة التعاون وتعزيز الابتكار والتعلم ومشاركة أفضل الممارسات. كما تدعم تنفيذ أدوات ومناهج الأراضي التي تراعي النوع الاجتماعي والمناسبة للغرض على المستوى الوطني والمحلي.

لمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى الوثائق المذكورة وزيارة www.glt.net أو arablandinitiative.glt.net.



المسجد الأقصى، القدس
المصدر: فليكر/ تد سويدنبرج

الذي يحد من قدرة سلطة الأراضي الفلسطينية على تنفيذ واجباتها بفعالية.

يعتبر هذا التقرير جزءاً من جهد إقليمي يسعى لتوفير نظرة عامة على السياسات والقوانين والنظم ذات الصلة بمختلف جوانب حوكمة الأراضي وعمليات صنع القرار في المنطقة العربية. كما يحل الإطار المؤسسي والجهات المعنية الرئيسية في قطاع الأراضي في فلسطين. ويتناول أربع وظائف لإدارة الأراضي (جباة الأراضي، وقيمة الأراضي، واستخدامات الأراضي، وتطوير الأراضي)، بالإضافة إلى المكون الخاص بتسوية النزاعات على الأراضي. يقدم التقرير نظرة عامة على الأطر القانونية والإدارية الحالية للأراضي والممتلكات. كما يقدم توصيات حول كيفية تحسين إدارة الأراضي في فلسطين.

تعمل إدارة الأراضي في فلسطين ضمن سياق فريد نتيجة التحديات العديدة التي فرضها الاحتلال الإسرائيلي المستمر منذ عام 1948. من أبرز التحديات التي تواجه الإدارة المستدامة للأراضي في الأراضي الفلسطينية المحتلة هي: الاستيلاء المستمر على الأراضي، وهدم المنازل، وفرض الإغلاقات، وحصار المناطق الحضرية، والسيطرة على الموارد اللازمة للتنمية المستدامة، وتقسيم الضفة الغربية وقطاع غزة إلى ثلاث مناطق (أ، ب، ج) بعد اتفاق أوسلو المؤقت عام 1995. علاوة على ذلك، فإن مجموعة الأطر القانونية والإدارية المعقدة، والمكونة من العديد من القوانين العثمانية والبريطانية والأردنية والمصرية، بالإضافة إلى الأوامر العسكرية الإسرائيلية (بعضها ينطبق حصرياً إما على قطاع غزة أو على الضفة الغربية)، والإطار القانوني القديم



بستان زيتون، الجبع، دولة فلسطين
المصدر: فليكر/ تيد سويدنبرج

حيازة الأراضي

المناطق (مثل الملكية الجماعية لسهول صانور في جنين)

يشمل النظام غير الرسمي لحيازة الأراضي مخيمات اللاجئين في الضفة الغربية وقطاع غزة، حيث لا يملك اللاجئون الأرض ولكن لديهم الحق في "استخدامها" لبناء مساكن للإقامة. تستمر عقود الإيجار لمدة 99 عاماً، وبعد انتهائها تعود الأرض إلى المالك الأصلي. الأمر نفسه ينطبق على بعض تجمعات البدو في مختلف أنحاء الضفة الغربية.

بالنسبة للملكية، يحدد قانون الأراضي العثماني لعام 1858 (الذي يزال يُطبق في الضفة الغربية وقطاع غزة) خمسة أنواع منها ثلاثة أنواع رئيسية - الفلك (الخاصة)، والميري (أراضي

يشمل نظام حيازة الأراضي المتنوع في فلسطين أنظمة الحيازة القانونية، والدينية، والمجتمعية (المشاع)، بالإضافة إلى الحقوق غير الرسمية. الجزء القانوني يتضمن الأراضي الخاصة (الفلك) أو أراضي الدولة والمسجلة في دائرة التسجيل العقاري (الطابو) التابعة لسلطة الأراضي الفلسطينية. فيما يتضمن نظام حيازة الأراضي الدينية (الوقف) أراضي الأوقاف الدينية، أو الأراضي الخاصة التي تخصص لأغراض دينية. أما حيازة الأراضي المجتمعية، أو المشاع، فهي أراضي تمتلكها التجمعات وتستخدم في الزراعة بدون ملكية، وتتميز بإعادة توزيع دوري للقطع الزراعية بين المزارعين الفلاحين. هذا الأمر لا يزال يستخدم حتى الآن في بعض

يمكن أن يحقق التسجيل النظامي للأراضي العديد من الفوائد، مثل توفير ضمانات للقروض، وتحسين سوق الإسكان وقطاع البناء، وزيادة تدريجية في الإيرادات الضريبية من خلال ضريبة الأملاك، وتقليل النزاعات على الأرض، وعدم الوضوح في المسائل القانونية.

تشمل المبادرات الجارية في مجال تسجيل الأراضي استراتيجية قطاع الأراضي في فلسطين (2021-2023)، استنادًا إلى خارطة الطريق لإصلاح قطاع الأراضي الفلسطيني، التي تهدف إلى تحقيق الأهداف الرئيسية التالية: توحيد وحماية حقوق الملكية، ورفع الكفاءة والقدرة الإنتاجية لمعاملات الأراضي، وإجراء تقدير شامل للممتلكات المسجلة، وتوحيد المرجع الجيوسياسي، وحماية وتطوير الأراضي الحكومية. علاوة على ذلك، بدعم من الشركاء الدوليين، تعمل سلطة الأراضي الفلسطينية وهيئة تسوية الأراضي والمياه على مسح وتسجيل الأراضي في الضفة الغربية وتحديث خدمات تسجيل الأراضي. وعلاوة على ذلك، تتعاون سلطة الأراضي الفلسطينية وهيئة تسوية الأراضي والمياه مع البنك الدولي في مشروع التسجيل العقاري، الذي يهدف إلى تعزيز أمن الحيازة وتحسين خدمات تسجيل العقارات، مع التركيز على المناطق الحضرية في المناطق أ و ب. هذا ويقوم مؤئل الأمم المتحدة وهيئة تسوية الأراضي والمياه بتنفيذ مشروع "دعم الحق في التخطيط والارض في المنطقة ج"، الضفة الغربية، فلسطين" (2019-2023)، الذي يركز على المناطق الريفية، في المقام الأول في المناطق المسماة ج، بدعم مالي من الاتحاد الأوروبي.

يحدد القانون المدني الفلسطيني رقم 4 لسنة 2012 الوسائل الرئيسية التالية لاكتساب الحق في الملكية وتسجيل الأراضي: الاستخدام المصرح به (المواد 989-998)، والفيارات (المواد 998-999)، والوصية (المواد 1038-1042)، ونقل الملكية بين الأحياء (المواد 1043-1053)، والعقود (المادة 1055)، والشراء المسبق أو حق الشراء المسبق (المواد 1056-1071)، والاستخدام (المواد 1072-1106)

النوعان الجديدان لتصنيف الأراضي الذين ظهرا خلال الصراع: الأراضي التي كانت مقامة عليها المستوطنات الإسرائيلية والأراضي في مخيمات اللاجئين - لا يزالان غير مستقرين، وبالتالي يشكلان تحديات وتعقيدات إضافية لإدارة الأراضي في قطاع غزة.

الدولة)، والموات (الأراضي الميتة) - حيث يتم تحديدها بواسطة عدة من الميزات المكانية (الموقع الجغرافي) والخصائص الوظيفية (نوع الأرض واستخدامها)، والأنواع الثانوية - الوقف والمتروكة - فيصنّفان فقط حسب استخدام الأرض.

هناك نوعان من الأراضي الخاصة في فلسطين: الأراضي الخاصة المسجلة في دائرة التسجيل العقاري والأراضي الخاصة غير المسجلة، المعروفة أيضًا باسم "أراضي المأوى"، وهي الأراضي غير المسجلة التي تتعامل معها الإدارة العامة لضريبة الأملاك التابعة لوزارة المالية. تقتصر الأراضي العامة، أو أراضي الدولة، على الأراضي التي تخضع لسيطرة الحكومة وتستخدم في تنفيذ اختصاصاتها (مثل إقامة المباني الحكومية)

تشمل أنظمة تسجيل الأراضي في فلسطين نوعين: التسجيل الإجباري (تسجيل الأراضي النظامي)، والتسجيل الاختياري (التسجيل الجديد) تشير البيانات من هيئة تسوية الأراضي والمياه إلى أن 62 في المئة فقط من الأراضي في الضفة الغربية مسجلة، مع تركيز الممتلكات غير المسجلة في المراكز الحضرية. في قطاع غزة، وصلت نسبة التسجيل فيها إلى 98 في المئة.

يتحكم قانونان أردنيان بعملية تسجيل الأراضي والممتلكات في فلسطين: قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (4) لعام 1952 الخاص بتسجيل الممتلكات إلزاميًا من قبل هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، وقانون تسجيل الأصول العقارية للأصول غير المسجلة أبدًا رقم 6 لعام 1964 وتعديلاته (التسجيل الاختياري). تتولى الإدارة العامة للمساحة في سلطة الأراضي المسؤولية عن التسجيل الأولي للممتلكات وتفحص أيضًا الخرائط والمخططات المعدة لعملية تسوية الأراضي، والتقسيم، والتجزئة، وغيرها من المعاملات العقارية. يختلف التسجيل عن التسوية في أنه يتعامل مع الأراضي التي تمت تسويتها بالفعل.

تواجه فلسطين عدة تحديات ملحة في تسجيل الأراضي: إجراءات تسجيل معقدة؛ عملية يدوية في الغالب؛ قدرة مؤسسية ضعيفة لسلطة الأراضي؛ نقص في قضاة التسوية؛ تقديم محدود للخدمات الإلكترونية للجهات الحكومية والمؤسسات والشركات والمواطنين؛ ووعي مجتمعي ضعيف بأهمية تسجيل الأراضي وإجراءاتها.



مسجد، ساحة المهدي، بيت لحم
المصدر: فليكر/ تيد سويدنبرج

قيمة الأراضي

تُحدد قيمة الإيجار (للمباني) وقيمة السوق (للأرض) لتقييم الممتلكات في التشريعات. تُحدد قيمة الإيجار لوحدة في مبنى من قبل المؤجر والمستأجر على حد سواء؛ بالتالي، يمكن إدخال القيمة الفعلية للإيجار مباشرة إلى قاعدة البيانات. تعتبر القيمة السوقية الرقم المقدر الذي ينبغي أن تنتقل به الممتلكات من بائع مستعد إلى مشتري مستعد في تاريخ التقييم، مع تصرف كل من الطرفين بمعرفة وحكمة ودون إكراه.

يعاني تقييم الممتلكات من محدودية التطور ومن العديد من التحديات: نقص في النظام الموحد، وفي المعايير المعتمدة للتقييم؛ حيث هناك غياب لوجود مؤسسة معتمدة واحدة للتعامل مع هذه المسألة؛ فيتم إجراء إعادة التقييم كل خمس

تشمل وظائف قيمة الأراضي تقييم قيمة الأراضي والممتلكات، وحساب وتجميع الإيرادات من خلال الضرائب، وإدارة وتسوية النزاعات المتعلقة بتقييم الأراضي والضرائب. يستند تقييم الممتلكات إلى قوانين مختلفة في الضفة الغربية مقارنة بقطاع غزة. في الضفة الغربية، تشمل القوانين التي تُطبق حالياً القانون الأردني رقم 11 لعام 1954، "قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات"، وتعديلاته، وقانون ضريبة الأراضي رقم 30 لعام 1955، الذي يفرض الضرائب على الأراضي خارج حدود البلديات. فيما ينظم قانون رقم 42 لعام 1940، "ضرائب الممتلكات داخل المدن"، تقييم الممتلكات في قطاع غزة.

سنوات وليس سنوياً؛ ولا يتم استخدام المعايير الدولية للتقييم، ولا يوجد رقابة جودة أو الامتثال للمعايير الدولية للتقييم؛ مما يؤدي إلى أن تكون عملية التقييم عرضة للفساد وغالباً ما تؤدي إلى تسجيل قيم أقل من قيم السوق؛ وأخيراً لا يوجد قانون ينظم منح تراخيص المئمين.

تعمل سلطة الأراضي على تطوير نظام تقييم لزيادة شفافية السوق، ولتقليل مخاطر القطاع المصرفي/الرهن العقاري، وتحسين البنية التحتية لضريبة الأملاك المتكررة، وتحقيق الهدف الاستراتيجي الثالث لقطاع الأراضي، وهو التقييم الشامل لجميع الممتلكات العقارية المسجلة. علاوة على ذلك، طورت الإدارة العامة لضريبة الأملاك في وزارة المالية، بالتعاون مع وكالة التعاون الدولي اليابانية، معايير تقييم الممتلكات، ودليل فني، وكتيب للمئمين (لم يتم اعتماده رسمياً بعد).

فيما يتعلق بالضرائب العقارية والأراضي، يتكون الإطار القانوني بالضرائب العقارية والأراضي في المناطق تحت ولاية السلطة الفلسطينية بشكل رئيسي من التشريعات التالية: قانون ضريبة المباني والأراضي في منطقة البلديات والهيئات المحلية رقم 11 لعام 1954، وقانون ضريبة الأراضي رقم 30 لعام 1955، والتعديلات الأردنية حتى عام 1967، بالإضافة إلى الأوامر العسكرية الإسرائيلية (سارية المفعول في الضفة الغربية بالأخص المنطقة ج). تطبق القوانين البريطانية المتعلقة بضريبة الممتلكات، بما في ذلك قانون الضرائب على الممتلكات البريطانية رقم 42 لعام 1940، "قانون ضريبة الممتلكات داخل المدن"، في قطاع غزة.

تساوي ضريبة المباني والأراضي (ضريبة المسقفات) في فلسطين 17 في المائة من القيمة الإيجارية المعلنة في العقد (المباني)، بعد خصم 20 في المائة كاستهلاك، أو من القيمة المقدرة للدخل الإيجاري وحصة ستة على الألف من قيمة البيع (الأراضي غير المبنية). يتم توزيع هذه الإيرادات بين الخزنة العامة والهيئات المحلية بنسبة 10 في المائة للأولى و90 في المائة للثانية. تعتبر عائدات الضرائب العقارية في فلسطين منخفضة، مما يمكن تفسيره، من جهة، بالإطار التشريعي القديم الذي يحكم ضريبة الممتلكات، ومن جهة أخرى، بنقص المعايير التقييمية لتقييم الممتلكات العقارية بشكل موضوعي. لتحسين عائدات الضرائب العقارية في فلسطين، وقعت الإدارة العامة لضريبة الأملاك التابعة لوزارة المالية اتفاقية تعاون مع وكالة التعاون الدولي اليابانية في عام 2016. يوفر مشروع "تحسين نظام التمويل المحلي في فلسطين" المساعدة الفنية للإدارة العامة لضريبة الأملاك لتحسين قدرتها على التقييم والتحصيل، من خلال استخدام معايير تقييم الضرائب العقارية الموثوقة وتعزيز قدرات موظفي الضرائب العقارية.

من المهم التنويه أنه لا توجد ضريبة ميراث أو ضريبة الطوابع أو ضريبة النقل في فلسطين. الأرباح الرأسمالية للأفراد من بيع الاستثمارات (مثل الأصول الملموسة والعقارات) غير خاضعة للضريبة عندما لا تكون مخصصة للتداول. الأرباح الرأسمالية للشركات من بيع الاستثمارات في الأوراق المالية والسندات غير خاضعة للضريبة. تُخضع الأرباح الرأسمالية للضريبة بنسبة 15 في المائة، وهي الضريبة الشركة المعتادة، عندما تنشأ من بيع الأصول الملموسة والعقارات.



البلدة القديمة، القدس
المصدر: فليكر/ تيد سويدنبرج

استخدامات الأراضي

الزراعية بسبب التنافس بين الورثة. تم تقسيم الضفة الغربية إلى (أ، ب، ج) كجزء من اتفاقيات أوسلو. نتيجة لذلك، يمكن لإسرائيل الحفاظ على السيطرة الكاملة على المنطقة ج (61%) من المساحة و فقط (4%) من السكان الفلسطينيين) تم منح الفلسطينيين السيطرة على المنطقة أ وجزئياً على المنطقة ب، وهي المناطق الحضرية الرئيسية. هذه القيود أثرت سلباً على البيئة الفلسطينية وأدت إلى تطور حضري غير متوازن. تسيطر إسرائيل على المياه والخرمان الممنهج من المياه يخلق الزراعة الفلسطينية عن طريق إجبار الفلاحين على ترك أراضيهم والبحث عن سبل معيشية بديلة. أكثر من (70%) من التجمعات بشكل رئيسي في المناطق المسماة ج غير متصلة بشبكة المياه ويجب

تم تطوير نظام تصنيف استخدام الأراضي الفلسطيني، الذي يتضمن سبع فئات تتفرع إلى فئات فرعية، استناداً إلى نظام تصنيف الأراضي للجنة الاقتصاد والمجتمع للأمم المتحدة. وهو مناسب للحالة الفلسطينية لأنه يعتمد على الأساليب والمصادر لإنتاج بيانات استخدام الأراضي، مثل السجلات الإدارية وتحليل الصور الجوية وصور الأقمار الصناعية. تصنيفات الأراضي التي يستخدمها النظام تقريباً هي نفسها المتاحة في الأراضي الفلسطينية المحتلة.

يواجه استخدام الأراضي في فلسطين تحديات بسبب التحضر السريع، ومعدلات النمو السكاني العالية، وندرة الأراضي وتفتت الأراضي تحت الاحتلال المستمر، بالإضافة إلى تفتت الأراضي

القيمة الزراعية؛ و 5) تطوير إطارات مؤسسية وقانونية فعّالة.

الخطة الوطنية للتكيف مع التغيرات المناخية 2016: تم تحديد اثني عشر قطاعًا معرضًا بشكل محتمل للتغيرات المناخية، وقد قامت الخطة الوطنية بتقييم درجة الضعف لمساعدة تحديد وترتيب الخيارات للتكيف.

الاستراتيجية الوطنية وبرنامج العمل والاستراتيجية العالية المتكاملة لمكافحة التصحر في الأراضي الفلسطينية: قامت بصياغتها سلطة جودة البيئة، وهدفها منع التصحر ووقفه، وحيثما أمكن عكس تأثيره، ومنع تدهور الأرض. ستسهم هذه الجهود في تخفيف الفقر وتحسين سبل العيش ودعم التنمية المستدامة.

استراتيجية البيئة القطاعية متعددة القطاعات في فلسطين (2020-2023): تهدف إلى تحقيق خمسة أهداف (1) مستويات منخفضة ومضبوطة من التلوث البيئي؛ (2) الحفاظ على البيئة الطبيعية والتنوع الحيوي؛ (3) اتخاذ التدابير اللازمة للتكيف مع التغيرات المناخية؛ (4) تحديث النظام التشريعي البيئي؛ و (5) تعزيز الوعي البيئي والمعرفي والسلوك.

عليها الاعتماد على المياه القادمة بالصحاري والتي تكون غالية الثمن.

- يعود تشتت الأراضي الزراعية في المقام الأول إلى تعدد الورثة والقيم المختلفة للأراضي استنادًا إلى موقعها الجغرافي (المياه، والكهرباء، والطرق، وشبكات الصرف الصحي، والقرب من التجمعات السكانية والمستوطنات الإسرائيلية)، وإلى خصوبتها (وما إذا كانت مستغلة حاليًا)، فضلًا عن وضعها القانوني (ما إذا كان يُسمح بالبناء عليها)

لتحسين استخدام الأراضي، اعتمدت السلطة الوطنية الفلسطينية الاستراتيجيات الوطنية التالية لاستخدام الأراضي:

- استراتيجية القطاع الزراعي الوطني لوزارة الزراعة 2017-2022 والتي تحتوي على خمسة أهداف استراتيجية: (1) تعزيز مرونة وصمود المزارعين الذكور والإناث على أراضيهم؛ (2) التكيف المستدام للموارد الطبيعية والزراعية مع تغير المناخ؛ (3) زيادة الإنتاج الزراعي والإنتاجية؛ (4) تحسين الوصول إلى خدمات الزراعة ذات الجودة للمزارعين ورجال الأعمال، لزيادة القيمة على طول سلاسل

تطوير الأراضي

الآليات الحماية ضد التهجير والهدم، وتعزز مرونة المجتمع. تتماشى الخطط والبنية الاجتماعية مع الاحتياجات الحقيقية للسكان المحليين ويتم تأييدها رسميًا من قبل التجمعات المحلية ووزارة الحكم المحلي.

اتخذت السلطة الوطنية الفلسطينية، ممثلة بوزارة الحكم المحلي ووزارة المالية، على عاتقها وضع خطط تنموية استراتيجية لجميع المحافظات، حيث تم الانتهاء من تلك الخطط لمحافظة جنين (2008)، ونابلس (2010)، وسلفيت (2012)، وطولكرم (2014). تم دمج الخطط مع الاستثمار في البنية التحتية الاجتماعية استنادًا إلى خطط العمل المدعومة من المجتمع. توفر هذه



غزة، دولة فلسطين
المصدر: كانفا/ عبدالله الحاج

التخطيط المكاني الوطني (2050):

مع الاستفادة القصوى من الموارد والإمكانيات المتاحة. تتخذ إطاراً متعدد الجوانب للرؤى الرئيسية والفرعية في سبعة قطاعات: التنمية الاقتصادية، وإدارة الموارد، والتنمية الحضرية والريفية، والبنية التحتية، والتعداد السكاني والمجتمع، والعلاقات الدولية والسياسة، وقطاع الخدمات.

في عام 2015، أنشأت الحكومة الفلسطينية المخطط الوطني المكاني "رؤية فلسطين 2025 - 2050"، بدعم من مؤل الأمم المتحدة، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وشركاء آخرين. تحدد هذه الخطة رؤية طويلة الأمد للتنمية الشاملة التي تمكن من ضمان الأمن البيئي والتنمية المستدامة،



قرية الجبع، دولة فلسطين
المصدر: فليكر/ تيد سويدنبرج

الإطار الاستراتيجي للتنمية المكانية لمحافظة القدس، ورام الله والبيرة، والخليل (2030):

تحديد المشاريع والبرامج التنموية ذات الأولوية وتحديد مواقعها مكانيًا.

وضع خطة تنفيذ متكاملة مع إطار زمني وميزانية تقديرية.

تطوير منهجية لمراقبة تنفيذ الخطة وتقديمها.

ربط الإطار الاستراتيجي للتنمية المكانية بالسياسات والخطط التنموية للخطة المكانية الوطنية والخطط القطاعية والمتعددة القطاعات.

ربط ودمج الإطار الاستراتيجي للتنمية المكانية بالخطط السابقة على مستوى المدينة والمحافظة.

- تم وضع هذه الوثائق في إطار مشروع "تعزيز حيازة المسكن والمنعة للتجمعات الفلسطينية من خلال تدخلات اقتصادية ومكانية تخطيطية في المنطقة ج (2017-2020)" بهدف:

- التشخيص الحالي وتحسين الإدارة والحكم الرشيد، والبنية التحتية، والبيئة، والتنمية الاجتماعية والاقتصادية.

- تحديد العقبات والفرص لعملية التنمية، وصياغة رؤية تنموية شاملة حتى عام 2030.

- تحديد أهداف التنمية المكانية المتكاملة مع التركيز الخاص على القطاعات الأولية المحددة.

جميع الهيئات المحلية الـ 25 في قطاع غزة بوضع مخططات هيكلية محلية ومخططات تفصيلية.

فيما يلي أهم التشريعات المتعلقة بالتخطيط الحضري والبناء في فلسطين:

- مرسوم التخطيط البلدي/القانون رقم 28 لعام 1936 وتعديلاته. صدر عن المفوض السامي البريطاني في 4 مايو 1936 لإلغاء مرسوم التخطيط لعام 1921 وتعديلاته، ولا يزال ساريًا في قطاع غزة. تم تعديله خلال الانتداب البريطاني وعدة مرات من قبل الأوامر العسكرية الإسرائيلية. تغطي المواد رقم 41 قضية مهمة، من بينها توزيع التخطيط على المستوى المحلي والإقليمي والوطني.

- قانون التخطيط والبناء المؤقت رقم 79 لعام 1966 وتعديلاته (القانون الأردني للتخطيط). يحكم هذا القانون عمليات التخطيط وهو ساري المفعول في الضفة الغربية، وخاصة في المنطقة ج. بالإضافة إلى ذلك، تم تطوير وإقرار العديد من الأنظمة التخطيطية منذ عام 1996.

- قانون تنظيم البناء والتخطيط رقم 6 لعام 2011. أصدره مجلس الوزراء الفلسطيني في 17 مايو 2011، استنادًا إلى المادة 67 من قانون التخطيط رقم 79 لعام 1966 ومرسوم التخطيط البلدي رقم 28 لعام 1936. ينطبق هذا القانون على الأراضي والمباني ومشاريع البناء الموجودة داخل الحدود التخطيطية لمحافظة فلسطين (المادة 2).

- قانون تنظيم المباني والتخطيط رقم 31 لعام 1996 يحكم البناء والتخطيط خارج المناطق المخططة، وهو ساري المفعول في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة.

- قانون البيئة رقم 7 لعام 1999، وتعديلاته، يهدف إلى حماية البيئة من جميع أنواع التلوث، وتكامل حماية البيئة في خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتعزيز التنمية المستدامة للموارد الحيوية. يتناول هذا القانون قضايا تغير المناخ من خلال هدفه والمبادئ العامة والشروط الخاصة للبيئة الهوائية والتقييم التأثير البيئي، والمراجعات إلى الاتفاقيات الدولية ذات الصلة.

بالنسبة للتخطيط الحضري، يتبع النظام التخطيطي الفلسطيني نهجًا تسلسليًا من أعلى إلى أسفل. يحدد القانون الأردني لعام 1966 ثلاثة مستويات للتخطيط المكاني: التخطيط الوطني، الذي يتم من قبل المجلس التنظيم الأعلى، والتخطيط الإقليمي، الذي يتم من قبل المحافظات، والتخطيط المحلي، الذي يتم من قبل البلديات ومجالس القرى. تملك ما يقارب 58 في المائة من الهيئات المحلية في فلسطين مخططات هيكلية محلية. يتم حاليًا إعداد أكثر من 93 مخطط هيكلية محلي لتغطية الـ 40 في المائة المتبقية من الهيئات المحلية.

عمل البنك الدولي مع خمسة مراكز حضرية رئيسية - الخليل، نابلس، بيت لحم، رام الله والبييرة، ومدينة غزة - من خلال مشروع المدن المتكاملة والتنمية الحضرية. يركز هذا الجهد على تحسين فعالية أنظمة إدارة المدن، بما في ذلك التخطيط الحضري والمكاني، واستخدامات الأراضي. قدم موئل الأمم المتحدة ووزارة الحكم المحلي السياسة الحضرية الوطنية لفلسطين، بدعم من الاتحاد الأوروبي ضمن مشروع "دعم الحق في التخطيط والأرض في المنطقة ج"، الضفة الغربية، فلسطين التي أقرها مجلس الوزراء الفلسطيني في عام 2023.

- المخطط الهيكلي الحالي لمدينة القدس 2000، التي تم تشكيله في عام 1999 ونُشر في 13 سبتمبر 2004 باسم مخطط بلدية القدس الموحدة لعام 2000، توفر خريطة إلزامية لاستخدام الأراضي وأساس لتخطيط المدينة حتى عام 2020. كانت الهيكلية التخطيطية الأولى التي تضم كل من القدس الشرقية والغربية كوحدة حضرية واحدة تحت سيادة إسرائيلية. كانت مقررًا لتحل محل تلك المعمول بها منذ عام 1959 (المخطط الهيكلي 62)، والتي تُطبق فقط على الجزء الغربي من المدينة.

- بدأ التخطيط الحضري في قطاع غزة في عام 1995 من خلال مشروع تجريبي لبناء القدرات تم تمويله من قبل النرويج من خلال وضع مخطط هيكلية لمدينة غزة. اليوم، يتم ممارسة التخطيط على ثلاث مستويات. على المستوى الوطني، يتم رسم مخططات تنمية قطاعية. على المستوى الإقليمي، حيث لم يتم تصديق المخطط الإقليمي الموضوع في عام 1998 قانونيًا؛ ومع ذلك، تمت الموافقة على نسخة أخرى، وهي المخطط الإقليمي لقطاع غزة 2005-2015. يركز كلا المخططين على التنمية الحضرية واستخدام الأراضي وحماية الموارد الطبيعية. على المستوى المحلي، فقد قامت



سيلوان، دولة فلسطين
المصدر: فليكر/ تيد سويدنبرج

الإسكان

على بناء الشقق، لا سيما في مراكز المدن. ونتيجة لذلك، انخفض مؤشر الأسعار للشقق من 105.4 في الربع الثالث من عام 2021 إلى 103.7 في الربع الرابع، بينما ارتفع مؤشر الأسعار للمنازل من 107.9 في الربع الثالث من عام 2021 إلى 108.0 في الربع الرابع من عام 2021 حسب أرقام الهيئة الفلسطينية للنقد والتمويل.

بالنظر إلى الإسكان والمستوطنات غير الرسمية، لا يوجد إسكان عام أو اجتماعي في فلسطين، على الرغم من أن القانون الفلسطيني الأساسي يضمن الحق في الإسكان الملائم للجميع. وتمثل التحديات الرئيسية لقطاع الإسكان والـ "إسكان الملائم" في فلسطين في نقص السيطرة الكافية على الأراضي المحدودة المتاحة للفلسطينيين؛ ونقص الأمن الوظيفي

بشكل عدم قابلية السكن في 40 في المئة من أراضي الضفة الغربية و 10 في المئة من قطاع غزة عائقاً رئيسياً أمام تطوير سوق العقارات والإسكان. تعترض عقبات أخرى سوق الإسكان، مثل: عدم تنفيذ الأوامر الصادرة من المحاكم بشأن الإخلاءات والمطالبات الأخرى من قبل مالكي العقارات؛ إمداد محدود بالأراضي للبناء الجديد؛ نظام غير كاف لإصدار ملكيات الأراضي وتصاريح البناء؛ وعدم قدرة البلديات على فرض تنظيمات التخطيط بسبب السيطرة المحدودة للغاية على الأراضي.

ويعتبر بيع وشراء المنازل في فلسطين نادراً نسبياً مقارنة بالشقق السكنية وذلك لأسباب عدة: ارتفاع الأسعار بسبب ندرة الأراضي القابلة للبناء. وعلى هذا النحو، يركز مطورو العقارات

تهدف الخطة الاستراتيجية لوزارة الأشغال العامة والإسكان (2019-2023) إلى تحقيق الأهداف الرئيسية التالية:

- تطوير وتحديث بيئة السكن في فلسطين وتمكين العائلات الفلسطينية من الوصول إلى سكن كاف؛
- المساهمة في توفير وتطوير الخدمات العامة والمباني العامة والطرق الإقليمية بكفاءة عالية وعائد عالي؛
- المساهمة في تنظيم وتطوير قطاع البناء في فلسطين.

تحدد خطة التنمية الوطنية (2021-2023) الأولويات التي تتضح في استراتيجيات القطاعات للحكومة الفلسطينية والإسكان والأشغال العامة والنقل والبيئة والأرض والثقافة والشباب والمساواة بين الجنسين. تلتزم الخطة برؤية ممتدة في:

- إنهاء الاحتلال؛
- توفير خدمات عامة ممتازة؛
- التنمية المستدامة.

تنص المادة 21 من القانون الأساسي الفلسطيني على أن الاستخدام العام للأراضي مسموح به فقط في المصلحة العامة ومقابل تعويض عادل، بموجب القانون أو قرار المحكمة. يحكم قانون إخضاع الأراضي للمشاريع العامة رقم 2 لعام 1952، كما تم تعديله بموجب المرسوم الرئاسي رقم 3 لعام 2011، النطاق العام لاستخدام السلطة المطلقة في فترة الطوارئ للاستيلاء على الأراضي الخاصة بمصلحة عامة (سواء في الضفة الغربية أو قطاع غزة). ينطبق قانون الاستحواذ على الأراضي رقم 24 لعام 1943 وتعديلاته في قطاع غزة. في حالة انتهاك أي شروط من شروط قانون الاستيلاء، يمكن تقديم استئناف للمحكمة العليا الفلسطينية. ومع ذلك، يتم تقييم المصلحة العامة بتقدير حصري لمجلس الوزراء، دون إشراف قضائي. وبرزت المحكمة العليا للعدالة باستخدام غير المقيد لتقدير مجلس الوزراء بأن "الإدارة (أي الحكومة) هي الأكثر معرفة وقدرة على تقدير ملائمة الموقع والممتلكات المراد استحواذها والتي تناسب تنفيذ المشاريع العامة، وتقييم المنطقة المناسبة المطلوبة للاستيلاء عليها لتنفيذ المشروع" (المرجع نفسه). يحتوي القانون رقم 2 لعام 1952 على ثغرات كبيرة؛ على سبيل المثال، لا يحدد فترة قانونية تلزم الطرف المستولي بتقديم مشروع الاستحواذ إلى مجلس الوزراء بعد نشر الإعلان في الصحف اليومية، ولا يعرض أصحاب حقوق الأراضي التقليدية.

والتهديدات المستمرة بالهدم المفروضة على أكثر من 500 تجمع فلسطيني في المنطقة ج وعلى حدود المنطقة أ وب من قبل الاحتلال الإسرائيلي؛ ونقص الإسكان في مخيمات اللاجئين بسبب قيود التوسع وفجوة السلطة في توفير الخدمات بين السلطة الفلسطينية (بما في ذلك البلديات) والأونروا؛ ونقص خطة قطاع الإسكان، على الرغم من إعداد السياسة السكنية الجديدة؛ والإطار القانوني غير الملائم الذي يحكم الإسكان والبناء في قطاع غزة والضفة الغربية؛ وانخفاض إنتاج الإسكان بسبب العجز المالي وآليات التمويل غير الكافية؛ والأداء الضعيف للقضاء في تسوية النزاعات العقارية والإسكانية.

قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان بالعمل على مشاريع وبرامج سكنية تعود بالفائدة على الأسر من الدخل المنخفض. قدمت وزارة الأشغال العامة والإسكان أراضي حكومية بأسعار رمزية لأكثر من 5800 أسرة، بالإضافة إلى استضافة أكثر من 4000 أسرة في 16 مشروعاً سكنياً في قطاع غزة. أكملت أربعة مشاريع سكنية في الضفة الغربية وأعدت بناء وتأهيل آلاف المنازل كلياً أو جزئياً التي دمرتها القوات الإسرائيلية. ومنذ عام 1991، قام المجلس الفلسطيني للإسكان بتوزيع 210 مليون دولار أمريكي في استثمارات مباشرة، وتوفير السكن عبر الأرض: 1178 شقة في قطاع غزة، 408 منزل في مدن الضفة الغربية، 1325 منزلاً في المناطق الريفية و 1956 شقة في القدس. وعلاوة على ذلك، تم تأهيل 1200 مأوى، بما في ذلك 343 منزلاً في القدس، من بينها 70 في البلدة القديمة، بالإضافة إلى 442 وحدة في قطاع غزة.

تستند الخطط الوطنية للتنمية وإعادة الإعمار في فلسطين على عدة وثائق:

ترتكز الخطة الوطنية للتعافي المبكر وإعادة الإعمار لقطاع غزة 2014 على هذه المبادئ التوجيهية:

- ربط خطط التعافي بخطة التنمية الوطنية لفلسطين؛
- قيادة حكومية بمشاركة واسعة النطاق؛
- استخدام الخطة لإحياء الاقتصاد والقطاع الخاص؛
- الأولوية للمساءلة والكفاءة في التنفيذ؛
- التركيز على الفئات الديموغرافية الأكثر ضعفاً.



تآكل التربة الشديد والرعي المفرط على المنحدرات الشرقية
المصدر: وكالة فرانس برس - غيتي إيماجز/أحمد الغرابي

حل النزاعات على الأراضي

دونم من الأراضي الحكومية في قطاع غزة (11 في المئة من إجمالي الأراضي الحكومية).

عادةً ما يتم حل النزاعات على الأرض بوسائل رسمية، من خلال الدعاوى القضائية والقرارات الإدارية أو بواسطة آليات الحل البديل للنزاعات الرسمية. العدالة غير الرسمية، وهي تسوية النزاعات بين الخصوم خارج العدالة الرسمية أو النظام الرسمي لحل النزاعات البديل، يسيطر عليها "التوافق العشائري"

الصراع للسيطرة على الأراضي هو السبب الجذري للصراع الإسرائيلي - الفلسطيني. تتميز النزاعات على الأرض بمصادر عدة: توجد أنواع مختلفة من الأراضي وتُحكم بقوانين الأراضي متعددة الطبقات؛ وتسجيل الأراضي الفلسطينية غير المكتمل؛ وبسبب صعوبة إثبات سلسلة الملكية المتواصلة، فإن الملكية المعترف بها رسميًا محدودة؛ وحقوق الميراث للنساء وحقوق المسكن والأرض والممتلكات لم يتم الاعتراف بها وحمايتها بشكل مناسب.

الاعتداء على الأراضي الحكومية هو سبب رئيسي آخر للنزاعات على الأرض، حيث يشمل ذلك 12000

والوساطة والتحكيم، والتقييم المبكر المحايد، وتقدير الخبراء، والمحاكمات المصغرة، والوساطة والتحكيم المتزامن.

التحكيم

قانون التحكيم الفلسطيني رقم 3 لعام 2000 (الساوي في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة) يستند إلى حد كبير إلى القانون النموذجي للأمم المتحدة للتجارة الدولية. النزاعات على الأرض قابلة للتحكيم ومن المسموح للخصوم بالاتفاق على حلها من خلال التحكيم.

الوساطة

في 13 أكتوبر 2021، أصدر الرئيس الفلسطيني المرسوم الرئاسي رقم 32 لعام 2021 بشأن "الوساطة في تسوية النزاعات المدنية". مع صدور هذا القانون، أصبحت الوساطة رسميًا جزءًا من النظام القضائي.

الآلية غير الرسمية أو آلية حل النزاعات العشائرية

يصف التوافق العشائري كلاً من عملية حل النزاع ونتائج عمل القضاة العشائريين، الذين يعدون الشخصيات الرئيسية في العدالة العشائرية غير الرسمية، أو لجان الإصلاح التي أنشأتها السلطة الفلسطينية. يلعب القضاة العشائريون دورًا هامًا جدًا ويهيمنون على عملية حل النزاعات التقليدية في قطاع غزة من خلال إدارة "العرف" العشائري، الذي يمكن مقارنته بالتوافق بالقانون الإسلامي أو العرفي. ومع ذلك، فإن أهميتهم قد انحسرت في العقود الأخيرة. وعلاوة على ذلك، فإن الظروف السياسية الحالية تفضل تعزيز العدالة الرسمية وآليات الحل البديل للنزاعات والتخلي عن العدالة العشائرية. في 30 مايو 2019، ألغى الرئيس عباس القرار الذي اتخذ في عام 2012 والذي شكل المفوضية العليا للشؤون العشائرية.

آليات حل النزاعات الأرضية الرسمية

نظام المحكمة

النظام القضائي الرسمي للسلطة الفلسطينية هو الأداة الأساسية لحل المشكلات المتعلقة بالأراضي. طورت الحكومة الفلسطينية البنية التحتية اللازمة لتوسيع قدرات النظام القضائي (على سبيل المثال، تحسين الكفاءة والوصول من خلال استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات)

يشرف المجلس القضائي الأعلى على النظام القضائي وينظمه، الذي يُرشح القضاة للموافقة عليهم من قبل الرئيس للسلطة الفلسطينية. هذا ويحدد الفصل الثاني من قانون السلطة القضائية رقم 1 لعام 2002 أنواع ومستويات المحاكم:

- المحاكم الدينية؛
 - المحكمة الدستورية العليا؛
 - المحاكم العادية وتتكون مما يلي:
- « المحكمة العليا، التي تضم: (أ) محكمة النقض (ب) المحكمة العدل العليا؛
 - « محاكم الاستئناف؛
 - « محاكم الدرجة الأولى؛
 - « محاكم القضاة؛
 - « المحاكم الخاصة (مثل المحاكم العسكرية).

الحل البديل للنزاعات، الذي يستخدم بشكل رسمي وغير رسمي في فلسطين، يوفر عدة مزايا على أشكال أخرى من حل النزاعات: التكلفة المنخفضة، المرونة الإجرائية، الكفاءة، السرية والحسم. لكن له عدد من العيوب: ارتفاع مخاطر انتهاك حقوق النساء، عدم الرسمية، عدم العدالة، الإجراءات غير الشفافة، وعدم الحساسية بالنسبة للعمر والجنس. تبرز هذه النقصات بشكل كبير في العدالة العشائرية. يوفر حل النزاعات البديل مجموعة واسعة من الأدوات: التفاوض، والتوفيق،



قبة الصخرة، القدس
المصدر: فليكر / تيد سويدنبرج

الإطار القانوني المتعلق بالأراضي

الملكية من الاستيلاء والمصادرة غير العادلة، وحق السكن الملائم. كما يضمن أيضاً حق البيئة النظيفة (المادة 33) لضمان المساواة بين جميع الفلسطينيين أمام القانون والسلطة القضائية، بغض النظر عن العرق أو الجنس أو اللون أو الدين أو الآراء السياسية أو الإعاقة (المادة 9). ومع ذلك، تقدم الشريعة الإسلامية عموماً للنساء نصف المبلغ المعطى للأخ الذكر. علاوة على ذلك، فإن الفجوات في بعض التشريعات الفلسطينية غير متسقة مع مبدأ عدم التمييز المنصوص عليه في القانون الأساسي والتزامات فلسطين تحت اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة (سيداو)، التي تم تصديقها بمرسوم رئاسي في عام 2009.

تشكل الإطار القانوني المتعلق بالأراضي في فلسطين من عدة أنظمة قانونية، مما أدى إلى تجميع مجموعة من القوانين الفرعية والقديمة وغير المتسقة في مجال الأراضي. تُطبق قوانين مختلفة على الضفة الغربية وقطاع غزة. هذا التجزؤ هو السبب الجذري في العديد من التناقضات والثغرات التشريعية. هناك أكثر من 26 قانوناً قابلاً للتطبيق على تسوية الأراضي وتسجيلها في فلسطين. حيث تتكون التشريعات من قوانين عثمانية وبريطانية وأردنية ومصرية متداخلة ومتضاربة، بالإضافة إلى الأوامر العسكرية الإسرائيلية.

يضمن القانون الأساسي الفلسطيني حق الملكية الخاصة، وقدسيتها السكن، وحماية



منتزه حياة، خان يونس
المصدر: مؤئل الأمم المتحدة

الإطار المؤسسي وأصحاب المصلحة

تشمل أهم الجهات الخاصة الفاعلة: المجلس الفلسطيني للإسكان، والبنوك الخاصة مثل الشركة الفلسطينية للرهن العقاري والإسكان، ومراكز حل النزاعات البديلة مثل نقابة المهندسين، ومركز التحكيم الهندسي، والمنظمات المهنية مثل اتحاد مطوري الأراضي - فلسطين، ونقابة المساحين، والمنظمات المجتمعية مثل جمعية الإغاثة الزراعية الفلسطينية والمعهد الفلسطيني للبحوث التطبيقية - جمعية القدس، والمؤسسات الأكاديمية مثل جامعة بيرزيت وجامعة النجاح الوطنية. الكنائس المسيحية والأوقاف الإسلامية هي أطراف أساسية أيضاً في ملكية الأراضي في فلسطين، لكن التنسيق بينهما ضعيف. من ناحية أخرى، فإن التعاون بين القطاعين العام والخاص غير نشط جداً في تطوير الأراضي وتسجيلها ولكن يمكن أن يوفر مساعدة قيمة في تنفيذ الخطط والاستراتيجيات الوطنية المتعلقة بالأراضي.

تنفذ تسع وزارات المهام المتعلقة بالأراضي وهي: وزارة الأشغال العامة والإسكان، ووزارة الحكم المحلي، ووزارة الزراعة، ووزارة المالية، ووزارة السياحة والآثار، ووزارة الأوقاف والشؤون الدينية، ووزارة العدل، ووزارة شؤون القدس، ووزارة الداخلية.

وتشمل المؤسسات الحكومية غير الوزارية الأخرى المعنية بإدارة الأراضي: سلطة الأراضي، وهيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، وسلطة المياه الفلسطينية، وسلطة جودة البيئة، وسلطة الطاقة والموارد الطبيعية، ومجلس القضاء الأعلى، والجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، والهيئات المحلية، وصندوق تطوير وإقراض الهيئات المحلية، وهيئة السوق المالية الفلسطينية، والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار.



امرأة فلسطينية تقطف الزيتون، بسنان الزيتون
المصدر: اتحاد لجان العمل الزراعي

الاستنتاجات

الإلكتروني لإصدار الشهادات على منصة الدفع الإلكتروني، والأرشفة (بدء الأرشفة الإلكترونية) للمسوحات المكتملة من عام 1950 إلى 2011، بمجموع 700,000 عملية، وزيادة إجمالي عدد المكاتب إلى 15، وإنشاء قاعدة بيانات عقارية سحابية عالية الجودة وتم توثيق جميع خدماتها وإجراءاتها، ومسح ورسم القطع الفلسطينية على قاعدة البيانات، ومسح ورقمنة الممتلكات الحكومية في جميع أنحاء الوطن، وتطوير وحدات النوع الاجتماعي وخطط لتعزيز حساسية النوع الاجتماعي لخدماتها، وغير ذلك. وتشمل الإنجازات الرئيسية لهيئة تسوية الأراضي والمياه منذ إنشائها في عام 2016، وحتى نهاية عام 2023، وتسريع عملية تسوية الأراضي من خلال إكمال تسوية الأراضي لحوالي 1.54 مليون دونم (أو 27.3 في المئة من المساحة الإجمالية للضفة الغربية). منها، تم تسوية حوالي 212,937 دونماً في المنطقة أ (حوالي 14 في المئة)، و382,060 دونماً في المنطقة ب (حوالي 25 في المئة)،

على الرغم من الظروف الصعبة التي تعيق قدرة السلطة الوطنية الفلسطينية على تحقيق إدارة مستدامة للأراضي في المناطق التابعة لها - والتي لا تزال تتقلص تحت الاحتلال الإسرائيلي - فقد حققت فلسطين تقدماً هاماً في قطاع الأراضي.

تحسنت حيازة الملكية وخدمات تسجيل الأراضي من خلال توحيد مهام إدارة الأراضي في سلطة الأراضي الفلسطينية، التي أنشئت بموجب المرسوم الرئاسي رقم 10 الصادر في 5 يونيو 2002. وتشمل الإنجازات الرئيسية للهيئة تطوير وإنشاء البوابة الإلكترونية الداخلية لتسهيل عمل الخبراء في إدارات التسجيل، ورفع مستوى الأمانة المعلوماتية، وتنظيم الحماية على قواعد البيانات، وإنشاء سجل خاص بحركات الدخول.

في عام 2022، حققت سلطة الأراضي الفلسطينية عدة إنجازات، بما في ذلك: إطلاق خدمة الدفع

على الرغم من وجود نظام تصنيف استخدام الأراضي في فلسطين، إلا أنه قديم ويحتاج إلى تحديث وتنفيذ أفضل. لا يزال التخطيط الحضري في فلسطين يعتمد على قوانين أردنية قديمة لا تصلح لتخطيط القرى والمدن الفلسطينية. كما أن الهيئات المحلية لا تشارك بشكل فعال في التخطيط الحضري كما ينص عليه القانون. بدلاً من ذلك، تحتكر وزارة الحكم المحلي دور لجان التخطيط المحلية للبلديات والقرى، التي تعاني من نقص الموارد المالية والقدرة التقنية لأداء مهامها في التخطيط الحضري لعام 1966 وقانون السلطات المحلية لعام 1997. أيضاً، لا يتم استشارة الجمهور أو إشراكه في التحضير للتخطيط بشكل وافي؛ دورهم يقتصر على التعليق على المخططات المنشورة خلال مرحلة الاعتراض. في النهاية، يقيد الاحتلال الإسرائيلي بشدة التخطيط الحضري والتوسع.

يجب تسليط الضوء على العديد من الممارسات الخاطئة في نظام إدارة الأراضي: لا يتم توثيق وتسجيل كل الأراضي الحكومية؛ كما وتُخصص الأراضي الحكومية لشخصيات نافذة في منظمة التحرير الفلسطينية/ السلطة الوطنية الفلسطينية؛ لا يتم دفع الرسوم إلى الخزينة؛ وعدم وجود إفصاح مالي عن معاملات الأراضي الحكومية؛ وتبادل الأراضي بين الدولة والأفراد والمؤسسات؛ واعتداء واستغلال غير قانوني للأراضي الحكومية للبناء أو الزراعة. وقد تم توثيق هذه النقائص في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة.

جميع الأشخاص متاح لهم الوصول إلى آليات تسوية نزاعات الأراضي؛ ومع ذلك، لا توجد محاكم أو قضاة متخصصين في النزاعات العقارية. من المحتمل أن يزداد عدد القضايا المعقدة مع تفعيل برنامج التسجيل الأرضي النظامي، حيث تفتقر المحاكم المستقرة أيضاً إلى القضاة. بينما يُستخدم التحكيم بالتوافق مع القوانين وأيضاً بشكل غير رسمي في فلسطين، فإن قانون التحكيم رقم 3 لعام 2000 قديم. تُمارس التسوية العشائرية على نطاق واسع وهي لا تزال الآلية الرئيسية لتسوية النزاعات غير الرسمية أو التقليدية. وفقاً لاستطلاع للرأي الذي أجراه الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني عام 2018، اعتمد 33.55 في المئة من المشاركين (18.62 في المئة ذكوراً و 14.93 في المئة إناثاً) على العدالة العشائرية لحل قضايا الأراضي. ومع ذلك، تسعى السلطة الوطنية الفلسطينية لتعزيز العدالة الرسمية وآليات التسوية البديلة على حساب العدالة العشائرية.

767,127 و 178,821 دونماً منها في المنطقة ج (حوالي 50 في المئة)، و 178,821 دونماً تم تسويتها في البحر الميت (حوالي 11 في المئة). يُقدر إجمالي المتبقي ليتم تسويته حوالي 2.37 مليون دونم (42 في المئة من المساحة الإجمالية في الضفة الغربية)، بما في ذلك 11 في المئة في المنطقة أ، و 15 في المئة في المنطقة ب، و 75 في المئة في المنطقة ج.

تحسنت إدارة الأراضي الحكومية وحمايتها من خلال إنشاء إدارة الممتلكات الحكومية في سلطة الأراضي الفلسطينية، التي تدير وتحمي الممتلكات الحكومية، والمرسوم القانوني رقم 22 لعام 2018، المتعلق بـ "حفظ الأراضي والممتلكات الحكومية". وعلى الرغم من هذه التحسينات التي قامت بها سلطة الأراضي الفلسطينية في نظام تسجيل الأراضي، لا تزال هناك تحديات عدة موجودة: التداخل في المسؤوليات في نظام تسجيل الأراضي يؤدي إلى تكرار تسجيل البيانات؛ ومهارات الموظفين لم تتطور بما فيه الكفاية؛ كما وتفتقر سلطة الأراضي الفلسطينية إلى مشغلين مدربين وفنيين؛ كما أن خدمة العملاء لم تتطور، والتنظيم غير جاهز تشغيلياً لمواجهة زيادة كبيرة في عدد الملكيات المسجلة.

يتمثل الإطار القانوني المتعلق بالأراضي في فلسطين - وهو مزيج من القوانين الأردنية والمصرية والفلسطينية والعثمانية والبريطانية، بالإضافة إلى الأوامر العسكرية الإسرائيلية - في تجزؤه وتطبيق قوانين مختلفة على الضفة الغربية وقطاع غزة. ومع ذلك، يحمي الملكية الخاصة لأن المصادرة لا تسمح سوى للمصلحة العامة ومع تعويض عادل. وبينما يوفر نظام تسجيل الأراضي حماية للأراضي المسجلة، فإن معظم الأراضي الفلسطينية ليست كذلك ويواجه أصحابها تهديداً مستمراً لحيازة الملكية. تعترف التشريعات الفلسطينية بحق المرأة غير المعقود في الملكية وتحمي تسجيل الأراضي أو الممتلكات وبناء المساكن. ومع ذلك، تنتج الثغرات التشريعية، بالاقتران مع الضغط الاجتماعي الأبوي، عن عدم المساواة في الميراث والممتلكات الزوجية.

تضمن المادة 23 من القانون الأساسي الفلسطيني الحق في السكن الملائم لجميع المواطنين؛ ومع ذلك، لا يعكس الواقع الميداني هذا المبدأ. في عام 2018، عاش 41 في المئة من الفلسطينيين في دولة فلسطين في ظروف صعبة في مخيمات اللاجئين (26 في المئة من إجمالي سكان الضفة الغربية و 64 في المئة من إجمالي سكان قطاع غزة). كما لا تزال سياسة الإسكان الوطنية تحتاج إلى تحديث.



قبة الصخرة، القدس
المصدر: فليكر/ تيد سويدنبرج

التوصيات

تسجيل الأراضي

خلال فتح سجلات الدائرة للوصول العام دون قيود غير مبررة.

تسريع عمليات المسح والتسجيل لجميع أنواع الأراضي، لحمايتها من الاستيلاء غير المشروع من قبل السلطات الإسرائيلية المحتلة. تخزين جميع بيانات الأراضي في وكالة حكومية واحدة، لضمان سهولة الوصول إلى بيانات الأراضي، وتوفير أمان لحقوق الملكية لجميع أصحاب الأراضي - المسجلين والممولين - والسماح باستخدام جميع الأراضي كضمان للقروض.

إصدار قانون فلسطيني جديد لتسجيل الأراضي ليحل محل قانون التسجيل الأردني

- بناء إطار قوي وشامل لإدارة تسجيل الأراضي ومؤسسات مسؤولة عن تسجيل الأراضي والحوكمة لتعزيز أمن الملكية، خصوصاً بالنسبة لأصحاب الأراضي الأكثر ضعفاً.
- تبسيط إجراءات كل من تسجيل الأراضي النظامي والتسجيل الجديد عن طريق إزالة القيود البيروقراطية، وتحسين الإطار التشريعي والمؤسسي، وتسريع العملية. بالإضافة إلى ذلك، تحسين القدرة الفنية لموظفي دائرة تسجيل الأراضي للتعامل مع المزيد من معاملات تسجيل الأراضي، وتحديد رسوم التسجيل بشكل معقول، وتعزيز الشفافية من

ملكية حصته باستقلاله عن الآخرين) إلى مزيد من تجزئة الأراضي عند بيع حصة الإرث المنفصلة.

إدارة الأراضي الحكومية

إتمام تسجيل جميع الأراضي الحكومية في فلسطين في أقرب وقت ممكن.

تكليف السلطة الوطنية الفلسطينية - قسم الأملاك الحكومية بمسؤولية كاملة عن إدارة الأراضي الحكومية، لتسهيل الوصول إلى معلومات بشأن الأراضي الحكومية وتبسيط حمايتها ضد الانتهاكات.

مكافحة الفساد في قطاع الأراضي وضمان الاستثمار الأمثل والعائد من الأراضي الحكومية.

تقييم الأراضي

اعتماد منهجية وقواعد موحدة وقياسية لتقييم العقارات تحدد بوضوح المعايير والأسس. يجب أن تكون القواعد متماشية مع المعايير الدولية للتقييم، مثل المعايير الوحيدة للتقييم المهني والممارسة المتبعة في الولايات المتحدة أو المعايير الأوروبية للتقييم التي وضعتها جمعية مجموعات المقيمين الأوروبية.

يجب أن تكون مسؤولية جميع جوانب تقييم الأراضي مكلفة بجهة واحدة، لأن ذلك سيسهل تخزين المعلومات والوصول إلى بيانات تقييم الأراضي.

اعتماد تقنيات تقييم أكثر كفاءة تمكن السلطات المختصة من تقييم العقارات كل عام بدلاً من الخمس سنوات كما هو محدد حالياً في القانون رقم 11 لعام 1954. إذا لم تُحدث القيم بانتظام، فإن أهمية ضريبة الأراضي والعقارات مع مرور الوقت ستتناقص بالضرورة، سواء لأن العائد الفعلي لن يتواكب مع النمو الاقتصادي أو لأن الضريبة ستظهر بشكل متزايد على أنها غير عادلة.

يجب تكليف جهة واحدة بترخيص ومراقبة عمل مقيمي الأراضي، الذي يتم تقاسمه

القديم وقانون تسجيل الأصول العقارية غير المتحركة رقم 40 لسنة 1952 (التسجيل الإلزامي للعقارات) وقانون تسجيل الأصول غير المسجلة رقم 6 لسنة 1964 وتعديلاته (التسجيل الاختياري). يجب أن يتضمن القانون الجديد أحكاماً مناسبة لكل من الأنواع الاختيارية والإلزامية والسماح بتقييم الأراضي بشكل رقمي، بما في ذلك تسجيل الأراضي عبر الإنترنت من دون الحاجة للذهاب إلى دائرة تسجيل الأراضي. علاوة على ذلك، يجب أن يمنح القانون الجديد لتسجيل الأراضي القيمة المثبتة الكاملة للسجلات الرقمية.

الانتهاء من عملية تطبيق نموذج نطاق الحياة المجتمعية في منطقة ج من الضفة الغربية بالتعاون مع مؤهل الأمم المتحدة والشبكة الدولية لأدوات الأراضي، وتوسيعها إلى المناطق الفلسطينية الأخرى (المنطقة أ وب وقطاع غزة)، لتحسين حقوق حياة الملكية وتخفيض تكاليف التخطيط والخدمات.

تصنيف وإدارة استخدام الأراضي

تحديث تصنيف استخدام الأراضي في فلسطين وإعادة تعريف استخدام الأراضي وفقاً لقدراتها وملاءمتها للأنشطة المختلفة، لضمان استخدامها الأمثل والمستدام.

استخدام نظام جيومولج وقواعد البيانات القائمة على نظم المعلومات الجغرافية المتاحة لتطوير مخططات استخدام الأراضي.

ضمان أن جميع أعمال التخطيط الحضري، واختيار مواقع الأولوية لاستصلاح الأراضي والتطوير، ومخططات التنمية الوطنية والاستراتيجية، ومختلف استخدامات الأراضي المرخص بها تتماشى مع تصنيف استخدام الأراضي المحدث.

مكافحة أي انتهاك لتصنيف استخدام الأراضي المحدث، الذي يجب أن يصدر بقانون، ووقف التدهور والانتهاك وسوء الاستخدام في المناطق المخصصة للأراضي الزراعية.

معالجة مشكلة تجزئة الأراضي بسبب قوانين الإرث وضمان ألا يؤدي الأسلوب الجديد الذي قدمته السلطة الوطنية الفلسطينية للحد من النزاعات على الأرض (السماح للوريث بنقل

إدماج سياسات المشاركة العامة في التخطيط على مستوى محلي ووطني وفي الحوكمة المحلية، لزيادة مشاركة المواطنين في عمليات اتخاذ القرار وتحسين الظروف للمساءلة والحوكمة الجيدة.

إتمام المخطط الوطني المكاني لفلسطين (2050)، الذي تصوّر رؤية دولة تعتمد على الأصول المشتركة وفقاً لخطة السياسة الوطنية 2017-2022.

إدخال أدوات ومنهجيات جديدة في مجال التخطيط الحضري في فلسطين، من خلال الابتعاد عن التخطيط التقليدي للاستخدام الأرضي والتخطيط الهيكلي نحو تطبيق سيناريوهات النمو الحضري وتقنيات النمذجة، من أجل تحقيق الاستدامة من حيث التدخلات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

اعتماد استراتيجيات وبرامج عمل حضري واضح لبناء مدن وأحياء جديدة تتماشى مع السياسة الحضرية الوطنية. دمج التخطيط المحلي مع التخطيط الإقليمي والوطني.

تشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص لتنشيط المدن القديمة وتحسين التحضر غير الرسمي الذي يحدث في مخيمات اللاجئين والمناطق الجائبة، مثل الأحياء الواقعة خلف الجدار الفاصل.

السماح بمشاركة الهيئات المحلية الفعّالة في التخطيط المحلي من خلال تحسين مواردها وصلاحياتها لإدارة مواردها، وذلك من خلال بناء القدرات التقنية للموظفين، وتوضيح السلطات والواجبات فيما يتعلق بحدود المناطق. يساهم التفويض للهيئات المحلية والمشاركة المحلية في اتخاذ القرارات من خلال نهج أسفل إلى أعلى في إدارة الموارد الطبيعية بشكل مستدام.

إشراك الجمهور في إعداد المخططات الحضرية وتعزيز دورهم، الذي لا ينبغي أن يقتصر على تقديم اعتراضات فقط بعد نشر المخططات الحضرية.

يجب أن تُراعى حماية البيئة والموارد الطبيعية والمواقع الطبيعية والتراث الثقافي وأن تُعكس بشكل كاف في أي مشروع أو أعمال تخطيط حضري.

- حالياً بين سلطة الأراضي والسلطة الوطنية الفلسطينية.

- يجب أن يكون لمقيمي الأراضي في فلسطين جمعيتهم الخاصة التي يمكن أن تدافع عن حقوقهم، وتعزز قدراتهم الأكاديمية والتقنية، وتراقب أدائهم، وتنسق العمل نيابة عنهم مع الجهات الحكومية المعنية (السلطة الوطنية الفلسطينية، وهيئة تسوية الأراضي والمياه، ووزارة المالية، ووزارة الحكم المحلي، وسلطة الأراضي وغيرها).

ضريبة العقارات

- إصلاح النظام الضريبي في فلسطين لزيادة العائدات من ضريبة الأراضي والعقارات وتحسين مساهمة الضريبة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي. سيستفيد النظام الضريبي الحالي من مراجعة للتشريعات الضريبية الحالية واعتماد تشريعات ضريبية حديثة لتحل محل القوانين الأردنية والبريطانية، والأوامر العسكرية الإسرائيلية.

- بناء قدرات وموارد موظفي الضرائب العقارية لتحسين جمع الضرائب لخدمة احتياجات البلديات المتزايدة، والسماح للبلديات بالاستفادة الكاملة من عائدات ضريبة الأراضي والعقارات في تنفيذ مهامها المتعلقة بالأراضي.

- اعتماد أسعار ضرائب عقارية تدريجية أو فئات لضريبة العقارات بدلاً من النسبة الثابتة الحالية، لتحسين عائدات ضريبة الأراضي والعقارات (مشابهة لقانون الضرائب على الدخل رقم 8 لعام 2011، بما تم تعديله).

التخطيط الحضري

- إصدار قانون جديد للتخطيط الحضري لجميع فلسطين، ليحل محل قانون التخطيط الأردني القديم وقانون التخطيط البريطاني، التي لا تتناسب مع المدن والبلدات الفلسطينية المتحضرة تماماً.

- مراجعة جميع التشريعات ذات الصلة بالتخطيط الحضري، مثل قانون ملكية الشقق واللوائح المتعلقة بالمباني العالية، كجزء من مراجعة شاملة للإطار التنظيمي العام، لضمان التناسق والتوافق مع قانون التخطيط الحضري الجديد.

تحسين ظروف السكن للفلسطينيين الذين يعيشون في مخيمات اللاجئين، بالتعاون مع الأونروا والنظر في تنظيم المخيمات.

زيادة المشاركة الحكومية في مشاريع الإسكان في فلسطين وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

توفير الخدمات العامة والاستثمار في البنية التحتية لخفض أسعار الإسكان وتقليل الفجوة بين احتياجات السكن والعرض المتاح بأسعار معقولة. بالإضافة إلى ذلك، توفير التخطيط والإطار التنظيمي والقانوني اللازم لتحديد ظروف الإسكان المعقولة والمناسبة.

تقييم سوق الإسكان الحالي، مع الاهتمام الخاص بالمعايير الصحية والسلامة، والتكيف مع التغيرات المناخية، وإعادة استخدام الفراغات والمباني المهجورة أو غير المستخدمة بشكل مستدام، والوصول إلى المياه والصرف الصحي، ومقاومة الكوارث، وسلامة الحرائق والزلازل، والتواصل.

دعم تطوير وتمويل وتنظيم قطاع الإسكان، لتمكين جميع المواطنين من الوصول إلى الإسكان بأسعار معقولة - خاصة أولئك الذين يعيشون في ظروف ضعف محددة.

إصلاح وتحديث السياسات والإطار القانوني والشروط البنائية، وتضمين نهج قائم على حقوق الإنسان، وتغير المناخ، والاستجابة للجائحة.

تحسين القدرة على تقييم العقارات للجهات الحكومية ذات الصلة في جمع البيانات والتحليل.

تشجيع الهيئات المحلية، خاصة البلديات، على دمج استراتيجيات الإسكان الوطنية في خطط واستراتيجيات التنمية (مثل خطط الاستثمار التنموي الاستراتيجي) والسعي لشراكات لتنفيذ هذه الاستراتيجيات، خاصة مع صندوق تطوير وإقراض الهيئات المحلية.

توسيع الجهود المتعددة الأطراف لتجنب التدمير الشامل الكبير للمخزون السكني خلال العمليات العسكرية الدورية والأزمات الإنسانية المتعلقة بها وتشريد السكان، خاصة في قطاع غزة.

- الترويج لحقوق التخطيط والوصول إلى الموارد الطبيعية وزيادة معدل إصدار تصاريح البناء في المنطقة ج والقدس الشرقية للتأكد من عدم استبعاد الفلسطينيين من المشاركة في عمليات التخطيط والهيئات المعنية.

حقوق المرأة في الممتلكات

- تعديل أو إلغاء التشريعات الحالية التي تميز ضد حقوق المرأة في الممتلكات، لحماية حقوقهن في الممتلكات وتعزيز مشاركتهن الاقتصادية في البلاد. بالإضافة إلى ذلك، العمل على تقليل النمط الأبوي للسلطة الذي يهيمن على الإرث والممتلكات في البلاد وزيادة الوعي بأهمية حقوق المرأة في الممتلكات والإرث لتمكينهن ولتحقيق التنمية الاقتصادية والسلام والاستقرار في البلاد.

الإسكان الملائم

- تحديث الإطار الاستراتيجي لقطاع الإسكان لعام 2009 واستراتيجية القطاع الوطني للإسكان لعام 2010 لمعالجة الاكتظاظ والكثافات العالية، وتنظيم وترشيد استخدام الأراضي، ومعالجة حقوق ملكية الأراضي، وحقوق الإيجار، والتمويل العقاري.

إصدار قانون حديث للإسكان لتنظيم قطاع الإسكان وتعزيزه.

- إصدار قانون لتمويل الإسكان لتوجيه قطاع التمويل العقاري، وتوحيد قواعد تمويل الإسكان في جميع فلسطين، واستبدال التعليمات ذات الصلة من قبل هيئة الإسكان الفلسطينية، بما في ذلك القوانين القديمة المتعلقة بتمويل الإسكان في الضفة الغربية (القانون رقم 46 لعام 1953) وقطاع غزة (القانون العثماني). تحسين شروط التمويل لصالح عدد كبير من الفلسطينيين وتطوير قطاع الإسكان.
- تحديث أو استبدال قانون الملاك والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لتوفير توازن بين مصالح المستأجرين وأصحاب العقارات.
- توفير آلية لتسوية الممتلكات المشتركة للسماح باستخدامها للسكن.

آلية حل النزاعات العقارية

- إنشاء محاكم متخصصة في النزاعات العقارية وتحسين إدارة الحالات (للحد من الاكتظاظ في معالجة القضايا)، وتوفير بناء القدرات في النزاعات العقارية للقضاة الجدد، لتعزيز ثقة المواطنين في النظام القضائي الرسمي وسيادة القانون في البلاد.
- إصدار قانون حديث للتحكيم أو تحديث القانون الحالي الصادر عام 2000.
- دعم العدالة العشائرية كآلية بديلة موثوق بها لحل النزاعات العقارية لدى الكثير من الأشخاص.

الإطار التشريعي المتعلق بالأراضي

- إصلاح الإطار التشريعي المتعلق بالأراضي، الذي يعتبر قديماً ومتجزأً ويعيق إدارة الأراضي بشكل فعال ومستدام. لا يزال أكثر من 26 مادة تشريعية تُطبق على تسوية الأراضي وتسجيلها في فلسطين (الضفة الغربية وقطاع غزة). لا تزال المحاكم تصدر الأحكام استناداً إلى قوانين الأراضي القديمة، مثل قانون الأراضي العثماني لعام 1858

وقانون الأحوال المدنية العثماني لعام 1876. علاوة على ذلك، تُطبق قوانين مختلفة في الضفة الغربية وقطاع غزة. يجب ضمان تنفيذ قوانين وسياسات الأراضي من قبل السلطات المختصة.

تحسين دور مؤسسات الأراضي الحكومية من خلال إصلاح الإطار التشريعي المتعلق بالأراضي، لتحديد الدور ودرجة السلطة التنفيذية الممنوحة لكل جهة بوضوح. هناك حاجة إلى التوضيح لضمان التنسيق الأمثل بين السلطات المختصة وتجنب التداخل في المسؤوليات.

السماح للمجلس التشريعي الفلسطيني باستئناف عمله لإصدار قوانين الأراضي اللازمة. حيث إنها السلطة الشرعية المخولة بموجب القانون الأساسي الفلسطيني لإصدار التشريعات لكل من الضفة الغربية وقطاع غزة. ينبغي أن تظل سلطة الرئيس في التشريع استثنائية وتطبق فقط في حالات الضرورة.

تمكين البلديات والمجالس القروية من فرض قوانين وسياسات التخطيط العمراني ضمن اختصاصها لحماية الأراضي من التدهور.



حول هذه النشرة

تُعد هذه النشرة جزءًا من الأعمال البحثية التي أجرتها المبادرة العربية للأراضي ضمن برنامج المنطقة العربية للحكومة الجيدة للأراضي دعمًا للتنمية الشاملة والسلام والاستقرار والذي يتم تمويله من قبل الوزارة الاتحادية للتعاون الاقتصادي والتنمية بألمانيا (BMZ) بإدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) والشبكة العالمية لأدوات الأراضي (GLTN).

الآراء المقدمة في هذه الورقة هي آراء المؤلف ولا تعكس وجهات نظر الشبكة العالمية لأدوات الأراضي أو برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية أو هيئاته الحاكمة أو الدول الأعضاء.

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية
موئل الأمم المتحدة
صندوق بريد: 30030، نيروبي 00100، كينيا
تليفون: +254 20 762 3120
فاكس: +254 20 762 3477

www.unhabitat.org

للمزيد من المعلومات يرجى الاتصال بنا:
الأمانة العامة للشبكة الدولية لأدوات الأراضي
بتيسير من موئل الأمم المتحدة
صندوق بريد: 30030، نيروبي 00100، كينيا
هاتف: +254 20 762 5199
فاكس: +254 20 762 4256
البريد الإلكتروني: unhabitat-gltn@un.org
www.gltn.net



مبادرة الأراضي العربية
Arab Land Initiative

