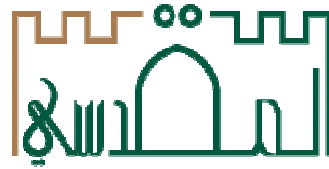


البناء و أوامر الهدم في القدس



المقدسي لتنمية المجتمع
Al-Maqdese for Society Development (MSD)

المقدسي لتنمية المجتمع



المقدسي لتنمية المجتمع
Al-Maqdese for Society Development (MSD)

AL-MAQDESE FOR SOCIETY DEVELOPMENT MSD

info@al-maqdese.org

www.al-maqdese.org

القدس (المقر الرئيسي) :

وادي الجوز، شارع المقدسي 59 ص.ب. 20735

هاتف : +972 2 6285918 / 6278997

فاكس : +972 2 6289284

فرع الرام :

الشارع الرئيسي، عمارة الجولاني، ط3

هاتف : +970 2 2347077/ 0116

فاكس : +972 2 2349149

كل جهة، بينما تنص أحكام المخطط S/15 على ضرورة أن تبلغ هذه المسافة عشرة أمتار كحد أدنى. في حالة عدم الالتزام بهذا الشرط، ترفض الإدارة المدنية منح ترخيص بناء.

ارتفاع البناء

تمنح المخططات الانتدابية فرصة إقامة منزل بارتفاع طابقين كحد أقصى: طابق أرضي وطابق آخر فوقه. لا تصادق الإدارة المدنية على عدد طوابق أكثر من هذا.

مساحة البناء

يمنح المخططان 5/RJ و 6/R فرصة إقامة بناء تبلغ مساحته 150 مترا مربعا على كل قسيمة أصلية. بينما تبلغ المساحة التي يسمح بها المخطط S /15 نحو 15% من مساحة القسيمة، على أن لا يتعدى مساحة البناء الـ 180 مترا مربعا.

و أنه بموجب المخططات الانتدابية فإنه بالإمكان بناء 180-150 مترا مربعا لكل طابق، أي 300-360 متر للمبنى بأكمله. إلا أن الإدارة المدنية تدعي أن مساحة المبنى بأكمله، بطابقه معا، يجب ألا يتعدى الـ 180-150 مترا مربعا.

مبان مساعدة

إضافة إلى المنزل ، يمنح المخططان 5/RJ و 6/R فرصة إقامة بناء مساعد واحد (مخزن أو موقف سيارات وما شابه) على القسيمة الأصلية ذاتها، على أن يتشكل من طابق واحد فقط بمساحة أقصاها 25 مترا مربعا. بموجب المخطط S/15 يمكن أن تصل مساحة المبنى المساعد إلى 30 مترا مربعا . عندما يدور الحديث حول مبان زراعية (دفيئات، أقنان لتربية الدواجن وما شابه) يمكن أن تبلغ مساحتها أكثر بكثير من ذلك، ولكن الأمر منوط بموافقة الإدارة المدنية.

كيف بالإمكان البناء من دون تلقي أمر بالهدم من الإدارة المدنية

تجدر الإشارة إلى أن المخططات الهيكلية تضع شروطاً لمنح تراخيص للبناء. ولكن ليس من شأن الالتزام بهذه الشروط ضمان إصدار الإدارة المدنية تراخيص للبناء ، ولكن يمكنه المساهمة لمنع هدم هذه المباني.

القسيمة المخطط إقامة المبنى عليها

تسمح المخططات الانتدابية بإقامة منزل واحد فقط على قسيمة أصلية (حتى وإن امتدت مساحتها على عشرات أو مئات الدونمات)، بشرط أن لا تقل مساحتها عن دونم واحد. القصد من وراء "قسيمة أصلية" هو تلك المساحة المسجلة للقسيمة في دائرة تسجيل الأراضي (الطابو) أو في المالية. تسمح هذه المخططات بتقسيم قسيمة الأرض ، إلا أن هذا الأمر منوط بإذن من الإدارة المدنية ، وإمكانية الحصول على إذن كهذا ضئيلة جداً.

حين يتم اختيار القسيمة عليها تنوون إقامة المباني، من الهام والضروري الالتزام بالأمر التالي:

◆ يتعين أن تكون مساحة القسيمة، المشار إليها في طلب الترخيص، مطابقة للمساحة المسجلة في دائرة تسجيل الأراضي (طابو) (إذا كان مثل هذا التسجيل قائماً) أو قريباً جداً من المساحة المسجلة في المالية. في تلك الحالات التي تقل مساحة القسيمة، المشار إليها في طلب الترخيص، عن المساحة المسجلة، تحتاج الإدارة المدنية بأنه قد تم تقسيم القسيمة ولهذا يرفض طلب الترخيص.

◆ يعين التأكد من أن القسيمة خالية من أي بناء آخر سوى المبنى المخطط له. في حالة وجود مثل هذا المبنى على القسيمة ترفض الإدارة المدنية طلب ترخيص لإقامة مبنى جديد إضافي.

الملكية على الأرض

في حالة وجود أكثر من مالك أو ورثة للقسيمة، تطلب الإدارة المدنية توقيع جميعهم على طلب الترخيص. على ما يبدو، فإن هذا الطلب غير قانوني لأن قانون التنظيم والمخططات الانتدابية تتيح التراخيص للبناء حتى لو قام بعض المالكين المسجلين فقط بالتوقيع على طلب الترخيص. على الرغم من ذلك، بغية تعزيز إمكانية الحصول على الترخيص، من المحبذ توقيع جميع المالكين أو الورثة المسجلين (في دائرة تسجيل الأراضي- الطابو أو المالية)، أو غالبيتهم على الأقل.

المسافة الفاصلة بين المبنى وحدود القسيمة

ينص المخططان 5/RJ و 6/R على ضرورة أن تبلغ المسافة بين المبنى وحدود القسيمة خمسة أمتار كحد أدنى في

إمكانات البناء

بموجب قانون التنظيم الأردني المعتمد في المنطقة C يجب أن يحصل كل بناء على ترخيص، بما يتلاءم والأحكام الواردة في المخطط الهيكلية المصدق عليه. هنالك نوعان أساسيان من المخططات الهيكلية تسري على البلديات الفلسطينية في المنطقة: **المخططات الهيكلية الانتدابية** التي تم التصديق عليها في فترة الانتداب ، و**المخططات الهيكلية الخاصة** التي وضعتها الإدارة المدنية الإسرائيلية.

وضعت الإدارة المدنية مخططات هيكلية خاصة لمئات القرى في الضفة الغربية ، ولكن غالبيتها تسري حالياً على أرض تابعة للمنطقة B الخاضعة لسلطة التنظيم الفلسطينية (والإدارة المدنية الإسرائيلية غير مخولة لإصدار تراخيص بناء أو أوامر الهدم لمباني تقع في المنطقة B) هنالك 150 خارطة هيكلية خاصة إلى اللحظة (تشرين الثاني 2008)، تقع غالبية أراضيها في المنطقة B ، ولكنها سارية المفعول جزئياً على أراضي تقع في منطقة C أيضاً، هنالك كذلك 15 خارطة هيكلية خاصة تقع جميعها في المنطقة C ، وتكون مساحة الأراضي الواقعة ضمن هذه المخططات في أغلب الحالات صغيرة جداً، (من عشرات وحتى مئات الدونمات تابعة لقرية بأكملها) ، وفي حالات كثيرة فإنها لا تشمل جميع البيوت القائمة في القرية لحظة التصديق عليها. بصورة عامة، نادراً ما تعمل الإدارة المدنية ضد البناء الفلسطيني الذي يتم تشييده من دون ترخيص طالما أنه يقع ضمن حدود المخططات الهيكلية الخاصة . بهدف فحص ما إذا كانت القسيمة التي تتون البناء عليها تقع ضمن حدود هيكلية خاص وفحص أحكام البناء السارية عليها، عليكم استشارة شخص مهني متخصص

المخططات الهيكلية الانتدابية

لا زالت المخططات الهيكلية الانتدابية (فيما يلي: "المخططات الانتدابية") سارية المفعول على تلك الأراضي الشاسعة الواقعة خارج حدود المخططات الهيكلية الخاصة، حيث تقوم الإدارة المدنية بتنفيذ العديد من عمليات الهدم الواسعة والجسيمة للبناء الفلسطيني. يدور الحديث حول ثلاث مخططات هيكلية تسري على غالبية أراضي الضفة الغربية وتقريباً على جميع أراضيها الزراعية:

- المخطط الموسوم بالرمز 5/RJ : تمتد حدوده من تخوم الضفة الغربية الجنوبية وتنتهي في شمال رام الله.
- المخطط الموسوم بالرمز S/15 : تمتد حدوده من منطقة سلفيت وتنتهي في الحدود الشمالية للضفة الغربية.
- المخطط الموسوم بالرمز 6/R : يسري على عدد من القرى الواقعة في المنطقة الغربية للضفة الغربية، وتمتد من أراضي بلعين وتنتهي حتى رنيس شمالاً.

تقوم الإدارة المدنية الإسرائيلية سنوياً بهدم المنازل الفلسطينية في الضفة الغربية؟ بحسب اتفاقيات أوسلو فإن كل عملية بناء في منطقة C (التي تشكل نحو 60% من مجمل مساحة الضفة الغربية) مشروطة بترخيص من طرف الإدارة المدنية الإسرائيلية، وللسلطة الإسرائيلية صلاحية بهدم المباني التي تتشأ من دون ترخيصها.

تهدف ورقة المعلومات هذه إلى استعراض إمكانات البناء في المنطقة C، وعرض القيود التي تفرضها الإدارة المدنية على الفلسطينيين الذين يودون تشييد مبانيهم هناك، وتفسير كيفية تخطيط المباني مسبقاً. بما يتلاءم والمخططات الهيكلية الموضوعة للمنطقة، بهدف تقليص إمكانية أن تصدر السلطة الإسرائيلية أوامر بهدمها.

قيود ومنوعات

يتعين الاستفسار قبل عملية تخطيط المبنى ما إذا فرضت سلطات الاحتلال قيوداً ومنوعات للبناء على القسيمة التي تنوون إقامة المبنى عليها. بغية فحص هذا الأمر يتعين استشارة مختصين (مخططين، مهندسين، معماريين أو محامين لهم خبرة في مجال الأراضي والتخطيط والبناء)..

بصورة عامة ، تفرض سلطة الاحتلال منعا على البناء الفلسطيني على الأراضي المصنفة كالاتي:

- "أراضي الدولة": حتى وإن كانت هذه الأراضي مسجلة في دوائر ضريبة الأملاك (المالية) على اسم فلسطينيين.
- "مناطق عسكرية مغلقة".
- "مناطق تقع ضمن نفوذ المستوطنات": وغالبا ما تكون هذه المناطق أكبر بأضعاف مضاعفة من المساحة التي تقوم عليها مباني المستوطنات فعليا.
- "طرق قائمة ومخطط لها": تمنع الإدارة المدنية البناء في الأماكن المعدة للطرق. بل كذلك البناء الذي يبعد عشرات الأمتار عنها أيضاً، حتى وإن لم يتم فتح الطرق فعليا.
- "الجدار الفاصل": تمنع سلطة الاحتلال البناء الفلسطيني بمسافة تبعد دون الـ 200 متراً عن الجدار الفاصل، حتى وإن كانت هذه الأراضي تابعة لمناطق A أو B الخاضعة لسلطة التنظيم الفلسطينية.
- "محميات طبيعة ومواقع أثرية".