

سلسلة النشرات التوعوية

العدد (1) ، كانون الثاني 2010

المحتويات :

◆ المقدمة

◆ ملكية الأراضي في القدس وتوزيع الملكيات

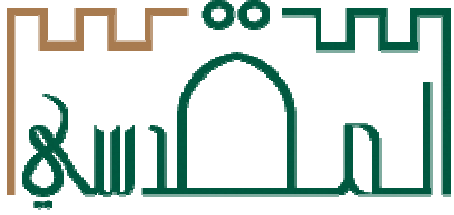
◆ اثبات الملكية وانواعها

◆ قانون أملاك الغائبين وتسجيل العقارات

◆ المخططات الهيكلية وسياسة الضبط المقتن

◆ البعد السكاني

◆ الجدار واثاره



الماقدسي للتنمية المجتمع
Al-Maqdese for Society Development (MSD)

البناء في القدس

إجراءات وتعقيدات



فرع الرام

هاتف : 2340116 970 2

970 2 2347077

فاكس : 2349149 970 2

القدس (المقر الرئيس)

هاتف : 6285918 972 2

972 2 6278997

فاكس : 26285918 972 2

info@al-maqdese.org

www.al-maqdese.org

مقدمة :

تفرض القوانين الإسرائيلية المطبقة في القدس، وكذلك الإجراءات التي تنتهجها بلدية القدس قيوداً صارمة تحول دون حصول الفلسطينيين على تراخيص البناء، وتجعلها شبه مستحيلة مما يضطرهم للبناء دون ترخيص تلبية لاحتياجاتهم في السكن وإيواء الأسر التي أضحت تعيش في حالة اكتظاظ. ترفض سلطات الاحتلال المصادقة على طلبات ترخيص البناء بذريعة عدم وجود إثباتات تقر بملكية مقدمي الطلبات للأرض المنوي البناء عليها. وفي حال تم إثبات ملكية الأرض، يتعين على الفلسطينيين الشروع بإجراءات معقدة، وباهظة التكاليف، وفي غالبية الأحيان يتم رفض طلب الترخيص بدعوى أن الأرض ضرورية للمنفعة العامة، أو للمشاريع الحيوية، أو أنها مصنفة ضمن منطقة خضراء¹. هذه الظروف المأساوية تجبر عشرات آلاف الفلسطينيين إلى مغادرة المدينة والانتقال إلى الضواحي القريبة منها، أو الهجرة إلى الخارج. وتصبح المنازل المبنية بدون تراخيص عرضة لأعمال الهدم من قبل سلطات الاحتلال والتي تطبق على نطاق واسع .

أن الخطوات الإسرائيلية اتجاه تهويد القدس وفصلها عن واقعها الفلسطيني، واستخدام الأدوات والوسائل الكثيرة والتي تكفل تهجير السكان الفلسطينيين وتهويد الأرض ومصادرة للعقارات المختلفة من أراضي ومنازل فلسطينية وغيرها، وتشترك جهات إسرائيلية رسمية وجمعيات استيطانية عدة في ممارسة هذا الدور التطهيري للمقدسين الفلسطينيين .

وتستمر هذه الخطوات بخطة منظمة من قبل الاحتلال الاسرائيلي، وضمن استراتيجيات وفلسفة وليس عبثاً، وما يلاحظ هو البعد الصامت للإجراءات الإسرائيلية بعيداً عن إثارة الرأي العام الدولي، وبعيداً عن القرارات المعارضة بحيث تختار الوقت المناسب والفعل المناسب ضد الانسان في حقوقه في أرضه ووطنه أو اتجاه الأرض الذي يملكها هذا الانسان سواء كانت منزلاً أو أرضاً.

وبعد الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية عام 1967 وضم أرضها ودمجها في إطار بلدية القدس الغربية والتي بلغت 70.5 كم²، والتي تتعارض مع مبادئ القانون الدولي، ولم يعترف بها مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة . تم إعداد مخطط هيكل رئيسي لاستعمالات الأراضي يشمل حدود القدس الموسعة عام 1967 وعرف هذا المخطط باسم مخطط هيكل رئيسي للقدس 1968 والذي ما زال تبعاته خطيرة على الفلسطينيين نظراً للتمييز والظلم الذي تلحقه بهم. فمصادرة الأرض الفلسطينية هي بمثابة أداة لحرمان أصحابها منها وتخصيصها للاستيطان اليهودي، والمعايير المتبعة في التخطيط هي بمثابة أداة أخرى للتمييز ضد الفلسطينيين وحرمانهم من حقوقهم الأساسية المتمثلة في الحق بالسكن اللائق والملائم ، وفي النماء والتطور، وفي بيئة سليمة ونظيفة. ويشهد التمايز الهائل بين الأحياء والمستوطنات اليهودية التي يتم تشييدها على الأرض الفلسطينية التي تم الاستيلاء عليها بالمصادرة، وبين الأحياء الفلسطينية. فالأولى مبنية وفقاً لأرقى وأحدث معايير التخطيط والبناء المعمول بها عالمياً، في حين أن الثانية تعاني من الإهمال، والبناء العشوائي، وانعدام معايير التخطيط، وغياب المرافق الحيوية والعامة، وذلك بسبب سياسة التخطيط المنتهجة من قبل السلطات الإسرائيلية، والتي تضع المعوقات في وجه تطور الفلسطينيين ونمائهم، وتستهدف المساس بتواجدهم في المدينة ، وحيث أوقمت أكثر من 18 مستوطنة، ووطن فيها 201000 الف نسمة .

1. المنطقة الخضراء هي عبارة عن المناطق تقوم بتحديد سلطات البلدية الاسرائيلية للمساحات المفتوحة، بحيث لا يسمح للبناء فيها من أجل الحفاظ على حد أدنى من المناطق الخضراء في المدينة. لكن في حالة القدس الشرقية وبالرغم من "عدم زراعة اي من المناطق التي صنفت خضراء" ويستخدم مصطلح "المناطق الخضراء" بشكل استراتيجي غالباً من أجل منع واعاقة النمو الطبيعي والتطور الفلسطيني في مدينة القدس وبالقرب من المستوطنات. وتأتي هذه الخطوة لتقييد البناء الفلسطيني في المدينة المحتلة، ويمكن لاحقاً الاستيلاء على الأراضي لتوسيع المستوطنات اذا قضت الحاجة. ومن الأمثلة الواضحة على المناطق الخضراء التي تحولت الى مستوطنات: جبل ابو غنيم "هار حوما" و "شعفاط" و "رمات شلومو" وتشير التقديرات الى ما يقارب 44% بما يتضمن 6% مخصصة للبنية التحتية والخدمات التي تبقى تحت السيطرة البلدية من الأراضي الفلسطينية بالقدس الشرقية المحتلة مصنفة في اطار مخططات التخطيط والتنظيم على انها أراضي خضراء ومناطق مفتوحة.

ملكية الأراضي في القدس وأثرها على تخطيط استعمالات الأراضي

إن ملكية الأراضي لها اثر مباشر على إمكانية التطوير وحجمها وكيفيتها وتوقعاتها فالأراضي المملوكة لشخص هو الذي يحدد كيفية تطويرها رغم أن التخطيط يمكن أن يحدد استعمالها أو استخدامها المستقبلي وبالمقارنة فإن الأرض التي تملكها الدولة والبلدية أو أي مؤسسة عامة أو دينية تكون عملية تطورها مرتبطة بسياسة هذه المؤسسة وأهدافها. من المتعارف عليه أن الأرض التي تملكها مؤسسة عامة هي أسهل وأسرع من الأراضي الخاصة التي أدت عملية التفكيك والتجزئة الناتجة عن ارث وتقسيمات لاختلاف المصالح بين الأفراد أدى إلى وقف عملية استغلالها والاستفادة منها ، وبما أن النسبة الكبرى من أراضي القدس هي خاصة فإننا نلاحظ أن مساحات كبيرة من الأراضي القابلة للتطور مجمدة لاختلاف الورثة أو أن جزء من الورثة خارج البلاد يضاف إلى ذلك المساحة الميكروسكوبية التي تخص كل مواريث ونظرا للعلاقة الهامة بين ملكية الأراضي وبين استخدامها وتخطيطها وإدارتها فإن رأينا ومن واجبا استعراض موجز لنوعية ملكية الأراضي في القدس وأثرها على عملية التخطيط .

تسجيل العقارات في الطابو

إن العديد من قطع الأراضي المتاحة استصدار رخص بناء عليها تواجه مشاكل في الملكية ، حيث تكون مملوكة لعدد كبير من الأفراد غير المتواجدين أو من الصعب أن يتم اتفاهم على بيعها لبعضهم أو وضع آلية للبناء عليها ، بالإضافة إلى عدم وجود طابو (أوراق ملكية) لمعظم ارضي القدس .

الجدير ذكره هنا أن الحكومة الأردنية بدأت بالعمل على تسجيل الأراضي والعقارات في الطابو في العام 1965 ، ومع احتلال المدينة في 1967 جمدت الحكومة الإسرائيلية تسجيل العقارات والأراضي بالطابو ، وخلال هذه الفترة صادرت 57 ألف دونما من أصل 76 ألف دونما ، أي لم يتبقى لسكان الفلسطينيين سوى ربع مساحة الأرض التي تم ضمها لحدود البلدية². إما تسجيل العقارات تم التعامل معها بنفس الطريقة .

قانون التخطيط والبناء لعام 1965، استصدار رخص بناء :

يستخدم قانون التخطيط والبناء كأداة لفرض سيطرة المحتل على الأرض واستملاكها "للمنفعة العامة"، إذ يضع المعوقات الكثيرة أمام العرب الراغبين بالحصول على رخص بناء. وبحكم ضم القدس الشرقية وتطبيق القوانين الإسرائيلية عليها، بات يتعين على الفلسطينيين الحصول على رخصة بناء وفقاً لمقتضيات قانون التخطيط والبناء لعام 1965. لكن سلطة التنظيم والبناء واللجان المنبثقة عنها تستخدم صلاحياتها الواسعة في التمييز ضدهم، وذلك بالعمل قدر الإمكان على عدم إصدار رخصة بناء مما يفرض لتقييد النمو العمراني والسكاني الفلسطيني في القدس

2 مقابلة المحامي سامي ارشيد بتاريخ 29/08/2006 الملتقى الفكري

وذلك في ضوء اتخاذ سلطات التنظيم والبناء إجراءات تنظيم وتخطيط تقضي بتطوير المشاريع الاستيطانية وتهميش الفلسطينيين .

إن تطبيق قانون التخطيط والبناء على القدس الشرقية غير مشروع، ومخالف للقانون الدولي، ويستهدف المساس بالوضع الذي كان قائماً في المدينة قبل احتلالها، ويسعى إلى تغييره. يضاف إلى ذلك، أن السياسة المتبعة في استصدار رخص البناء تقوم على ممارسة التمييز العنصري بحق الفلسطينيين، علماً بأن قانون التخطيط والبناء لا يميز بين المواطن والمقيم الدائم بهذا الخصوص. ونتيجة للمعوقات التي يواجهها سكان القدس في استصدار رخص البناء، فإنهم يضطرون للهجرة القصرية ومغادرة القدس للسكن في القرى والضواحي المحيطة بها.

كما أعلن عن العديد من المساحات في القدس الشرقية والمناطق المحيطة بها مناطق خضراء، لا يجوز استخدامها لأغراض البناء. وتدل المعطيات على أن حوالي 37% من مساحة القدس الشرقية اعتبرت مناطق خضراء، يحظر على الفلسطينيين البناء فيها بشكل قاطع. أما الغرض الحقيقي لهذه الإجراءات هو جعل هذه الأراضي بمثابة احتياطي استراتيجي لأغراض الاستيطان، حيث بنيت على هذه الأراضي مستوطنات هار حوماه (جبل أبو غنيم)، ريخيس شغافط (منطقة الراس في قرية شغافط). وحددت نسبة البناء المسموح بها، وذلك بمعدل 75% من مساحة الأرض بالنسبة للفلسطينيين، و 300% بالنسبة للمستوطنين.

توزيع الملكيات

في عام 1998 بدأت دائرة الخرائط ونظم المعلومات الجغرافية بإجراء مسح كامل لملكية الأراضي في القدس ضمن نظام G.I.S. بعد أن تم الحصول على البيانات من الأردن التي كانت مسؤولة على الضفة الغربية وتم حوسبة هذه الخرائط وإدخال البيانات ضمن نظام المعلومات الجغرافية و الصور الجوية التي أدت إلى معرفة كاملة لنوعية الأراضي وأصحابها والتي على ضوءها يتم عمل المخططات الهيكلية ضمن الأصول المرعية لهذا الموضوع ، إما في المناطق لم يجرى عليها تسوية فقد تم الحصول على قيود الضرائب من المخاتير أو دوائر المالية ومن الفحص تبين أن الملكيات تتوزع كما يلي:

1. ملكية خاصة مسجلة على اسم المالك أو المستفيد يجوز له نقل رقبته وتوريثها أو بيعها لمن يشاء ومتى يشاء وتقسيم الملكية الخاصة إلى :
 - أ . ملكية مسجلة رسمياً مع كوشان طابو يكون المسجل في كوشان الطابو هو نفسه المستفيد والمستعمل للأرض حالياً .
 - ب. ملكية حق الاستعمال والاستفادة دون تسجيل رسمي.
2. أملاك وقفية: تنقسم إلى أملاك وقفية إسلامية ومسيحية وهذه تنقسم أيضاً إلى وقف عام ووقف ذري.... الخ
3. أملاك بلدية، وهي الأراضي العامة أو الطرق ، ويدخل في ذلك أراضي أمانة القدس الشرقية الفلسطينية التي احتلت عام 1967 ونقلت أملاكها لبلدية القدس الغربية .

إثبات الملكية يتم بواسطة :

1. كوشان طابوا رسمي في الأرض التي تم إنهاء إجراء التسوية الكاملة بها .
2. اخراجات قيد في الأحواض الطبيعية .
3. إثبات الملكية اعتماد على جدول مسجل على اسم المالك الأصلي أو ورثته بعد أن توفوا.
4. في المناطق الغير مسواة (هي المناطق التي لم تقسم الى احواض) بحاجة إلى شهادة من المختار إخراج قيد من دفاتر الضرائب المستحقة للبلدية .

وعند تقديم طلب للحصول على رخصة بناء وتطور في الأراضي لا بد من تقديم

إثبات ملكية على الأرض . وعند طلب ترخيص يجب تقديم :

- مخطط مساحة مصدق من قبل مساح مرخص.
- توقيع على الخارطة من الجيران المحاذين للقطعة في حال عدم وجود تسوية كاملة.
- إعداد وثيقة بشأن جدول ادعاءات من دائرة الطابو الإسرائيلية اعتماد على رقم الحوض والقطعة غير المنتهية من جدول الادعاءات.
- شهادة من مختار القرية تؤكد أن مقدم الرخصة هو صاحب علاقة ملكية أو مالك أو وارث للقطعة.
- رغم أن رخصة البناء من ناحية قانونية لا تملك صاحبها إلبدية القدس الإسرائيلية تطلب وثائق بشأن ملكية ولا تصدر أي رخصة إذا لم يتوفر إثبات ملكية .

أنواع الملكيات

* أنواع الملكيات العامة :

إضافة إلى الملكية الخاصة فان جزء كبيراً من أراضي القدس هي ملكية عامة. وفي ما يلي توضيح الأراضي العامة في القدس :

1. ملك بلدية القدس الإسرائيلية حالياً وهذا تحول لها كورثة بعد ضمها بالقوة عام 1967 مثل ملعب الروضة وعدد كبير من الدكاكين داخل البلدية القديمة والمسلك البلدي في عناتا وملعب الشيخ جراح وحديقة بالإضافة إلى المدارس والمكاتب العائدة للبلدية الأردنية آنذاك .
2. استملاك بلدية القدس للطرق العامة اعتماد على التخطيط
3. أراضي خزينة المملكة الأردنية الهاشمية (خربة طبايه) والرام .
4. الأراضي المتروكة حسب القانون العثماني (المعطلة) الحراج
5. الأراضي التي استمكت من قبل حارس أملاك الغائبين (شعفاط) وتشمل ارضي ومنازل داخل البلدة القديمة وخارجها .

2. أملاك دولة (التي آلت للدولة) أي دائرة أراضي إسرائيل أو خزينة المملكة الأردنية الهاشمية بحكم التسجيل حسب قانون الأراضي العثماني سنة 1858 أو تسوية أراضي الانتداب سنة 1928 او إن هذه الأراضي تمت مصادرتها من الملاكين لصالح الدولة .

3. أراضي مختلف أو متنازع عليها بين الدولة والأفراد حيث يدعون ملكيتها ولكنهم لم يستطيعوا إثبات هذه الملكية رسمياً .

4. أراضي مشاع قرية / مسجلة باسم مختار القرية لصالح الأهالي ولاكن دون وجود تسوية أو إثباتات ملكية (كما هو الأمر في قرية الطور ، صور باهر ، سلوان) .

أنواع الأراضي السابقة يجب تحديدها على الأرض بشكل عيني وبموجب خارطة تبين حدود كل قطعة ومساحتها ، ومن فحص واقعي لتحديد أو إثبات موقع الملكية بالقدس ومنطقتها نجد إشكاليات وتناقضات كثيرة ومن هذه الإشكاليات والصعوبات تعود إلى عدم إنهاء تسوية أراضي القدس من حيث التسوية إلى أربعة أصناف :

- أراضي تمت تسويتها جزئياً حيث تمت عملية تسويتها ومسحها وصدر جدول ادعاءات بها ولم تصدق نهائياً ، نتيجة لحرب عام 1967 والتي على ضوئها قامت إسرائيل بوقف أعمال التسوية .
- أراضي ما زالت بدون تسوية ومسجلة كأحواض طبيعية (تخمين)
- أراضي تمت تسويتها نهائياً، الأراضي المقسمة إلى أحواض وقطع مع حدود رسمية مسجلة حسب المالكين.
- أراضي مستثناة من التسوية وتشمل المناطق المبنية في أطراف القرى أو داخل البلدة القديمة والتي استنتيت من التسوية ، حيث قامت الحكومة الانجليزية بتقسيم البلدة القديمة إلى 59 حوض وقسمت الأحواض إلى قطع وتم تسجيل الأراضي والأبنية باسم أصحابها حسب دفاتر الضريبة واستمر الوضع كذلك في الفترة الأردنية ، حيث تبين الدفاتر بان هنالك تسجيل كامل للبلدة القديمة كل حسب التصنيف المتعارف عليه ، الأوقاف ، الخاص ، السجل العقاري ونوع التسوية ، حيث أن مدينة القدس داخل حدود البلدية الموسعة بعد عام 1967 ضمت إليها قرى ومناطق عدة وضعها من حيث التسوية مختلف ومتنوع .

إثبات الملكيات:

أن تحديد موقع الملكية حسب الحوض والقطعة لها اثر مباشر في إثبات الملكية ، كما أن مواقع أخرى من المدينة بحاجة إلى أوراق رسمية لإثبات الملكية حتى يتم استصدار رخص البناء أو إجراءات البيع .

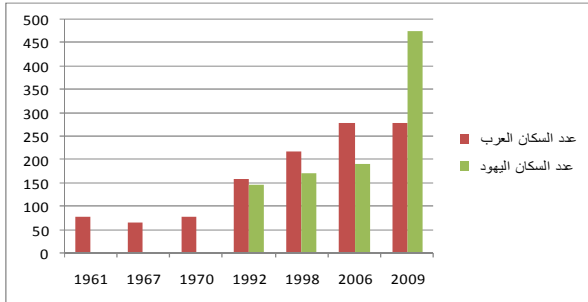
البعد السكاني

يشير الإحصاء الذي أجرته إسرائيل بعد الاحتلال مباشرة وتحديدًا في 18/06/1967 أن عدد السكان العرب بلغ نحو 70 ألف نسمة ، وبعد إن تم الإعلان عن توسيع حدود بلدية القدس 6.5 كم مربع إلى 72 كم مربع حيث ضمت أراضي 28 قرية ومدينة وأخرجت التجمعات العربية (السكان) لتبدأ بعد ذلك سياسة الضبط السكاني التي وضعت ضمن إستراتيجية واضحة وأعلن عنها في اللجنة الوزارية لشؤون القدس الإسرائيلية عام 1973 .

التغير الديمغرافي بالقدس الشرقية

السنة	عدد السكان العرب	عدد السكان اليهود
1961	78.800
1967	65.857
1970	79.200
1992	159.300	147.100
1998	218.100	170.423
2006	280.000	192.000
2009	280.000	475.00

المصدر ICAHA



الجدار وأثرة على البناء

على الرغم من السياسة الإسرائيلية التي جرى الحديث عنها ، إلا أن الزيادة السكانية بالمدينة زادت عن ما هو مسموح به، وقد أظهرت الدراسات الإسرائيلية الصادرة عن مركز الأبحاث الإسرائيلية بأن السكان العرب سيبلغون عام 2020 حوالي 45% من المجموع العام للسكان وفي عام 2040 سيبلغون 55% من السكان وهذا يعني بأن المدينة أصبحت ثنائية القومية ورئيسها عربي الأمر الذي يهدم ركنا أساسيا من السياسة الإسرائيلية التي تعتبر أن القدس عاصمة أبدية لدولة العبرية بأكثر يهود وأقلية عربية ، والتي رسمت وما زالت ذات أغلبية يهودية ، وعلى ضوء هذه الدراسة استغلت إسرائيل قضية الجدار في إخراج أحياء عربية وقعت ضمن حدود بلدية القدس التي تم توسيعها بعد عام 1967 . حيث تم إخراج أحياء مثل كفر عقب ، ضاحية السلام ، ومخيم شعفاط بحجم وصل إلى 125 ألف فلسطيني ودون أن يكون هنالك ردود فعل دولية على هذا القرار ودون أن تتحرك مراكز حقوق الإنسان.

5. الأراضي التي استمكت بموجب المصلحة العامة لسنة 1943 تقدر هذه المساحة بحوالي 23.548 دونما منذ عام 1967-1995

6. أملاك جمعيات عثمانية مثل جمعية المقاصد الخيرية وجمعية الموظفين الحكوميين (حوالي 50 دونما بيت حنينا) وجمعية المعلمين الحكوميين (بيت حنينا)

7. الأوقاف عامة وتشمل أراضي وبيوت، ومؤسسات وهي تابعة إما للأوقاف الإسلامية أو المسيحية. أما الأوقاف الذرية فهي إما أن تكون أراضي أو بيوت موقوفة للعائلات أو أوقفت من أصحابها ويتم إدارتها من قبل متولي الوقف.

قانون أملاك الغائبين

بموجب قانون ممتلكات الغائب (الذي سن في إسرائيل في عام 1950) تمت مصادرة الأراضي والمنازل والممتلكات الأخرى العائدة للفلسطينيين الذين اعتبروا غائبين وأعلنت أرضا للدولة . ويعرف القانون جميع الفلسطينيين الذين كانوا خارج البلاد او بعيدين عن مكان أقامتهم بعد 29 نوفمبر / تشرين الثاني 1947 بأنهم غائبون . وأكثر من 37.500 فلسطيني تهجروا من البلاد في الحرب انتزعت منهم أراضيهم وممتلكاتهم بموجب هذا القانون ، كذلك كان حال حوالي ربع ال 150.000 فلسطيني الذين بقوا في البلاد ، لكنهم أصبحوا مهجرين داخليا بسبب الحرب .

إضافة إلي ما أفرزته حرب عام 1967 من هجرة أخرى للفلسطينيين بمن فيهم فلسطيني القدس وعلية تم وضع اغلب ممتلكاتهم تحت حراسة حارس أملاك الغائبين ليبدأ فصلا آخر من التصرف بعقارات الفلسطينيين في القدس ونقل ملكيتها تدريجيا لصالح جمعيات استيطانية إسرائيلية.

المخططات الهيكلية وسياسة الضبط المقنن

شكلت المخططات الهيكلية التي تم المصادقة عليها ضمن سياسة ضابطة في الضبط السكاني لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها سياسة تقليص النمو السكاني . لقد كان للهدف الذي وضعته اللجنة الوزارية لشؤون القدس الإسرائيلية عام 1973 .سياسة موجهة في تقليص النمو السكان الذي حدد آنذاك 22% من مجموع العام للسكان فكانت سياسة التخطيط إحدى هذه الضوابط في تقليص مساحات الأراضي المخصصة للتطور السكني ، كما جاءت بسبب البناء التي تزيد في أقصى حالتها عن 75% من مساحة الأراضي عاملا مكملا في الحد من البناء ، وإذا نظرنا إلى المخططات المقترحة للأحياء الفلسطينية والتي تزيد مساحتها عن 9 آلاف دونما تشكل فقط 7% من مساحة القدس التي تم توسيعها عام 1967 بعد أن تم مصادرة 35% من مساحة القدس الشرقية للمصلحة العامة ، وتم إقامة 18 مستوطنة إسرائيلية عليها ، وبعد أن تم مصادرة 37% من باقي المساحات بإعلانها مناطق خضراء . ومناطق غير منظمة ، وفتح الشوارع والإنفاق ، فإننا نلاحظ أن الهدف من هذه المخططات قد وضع من أجل أهداف ديموغرافية وحدود سياسية لمنع الفلسطينيين من تشكيل أغلبية أو زيادة نسبتهم عن ثلث سكان القدس .

في نفس الوقت إضافة إسرائيلي إلى حدودها مناطق فارغة من أجل البناء الاستيطاني الإسرائيلي مما يشكل مرحلة أخرى من مرحلة الصراع الديمغرافي بالقدس وعلى ضوء ذلك بدأت موجة الهجرة من خلف الجدار إلى أماكن داخلية للمحافظة على حقوقهم وهويتهم المقدسية على اعتبار أن القانون الإسرائيلي ينص صراحة على أن من يسكن خارج حدود إسرائيل أكثر من 7 سنوات تسحب هويته ، وأدت هذه الهجرة إلى ارتفاع الكثافة السكانية على الوحدات السكنية بالإضافة إلى ارتفاع أجور المساكن والبناء غير المرخص مما زاد من عمليات الهدم وتشريد عدد كبير من المواطنين والأطفال وبالتالي انعكس سلبا على الوضع الصحي والتعليمي والاجتماعي للسكان الفلسطينيين وكما أدى إلى قيام جزء كبير من الفلسطينيين بالبناء الغير مرخص ليوافقوا بأشد العقوبات .

السنة	عدد البيوت المهذمة
1994	24
1995	25
1996	17
1997	16
1998	30
1999	31
2000	18
2001	41
2002	43
2003	99
2004	152
2005	120
2006	83
2007	78
2008	89
2009	104
المجموع	936

المصدر مؤسسة المقدسي

وتوضح الإحصائيات أن الفترة التي تقع بين 1994-2008 تم هدم 866 منزل بنفس الحجة وهي عدم الترخيص مع حجج أمنية أخرى ، وشهد عام 2009 ارتفاع ملحوظا بهدم منازل الفلسطينيين بالقدس حيث تم هدم 104 وحدات سكنية مأهولة من ضمنهم 24 عملية " هدم ذاتي " وأسفر ذلك عن تشريد 579 مواطن فلسطيني من بينهم 285 طفل . مقارنة مع العام السابق 2008 تم هدم 89 منزل فلسطيني، حيث تركزت عمليات الهدم في منطقة العيسوية وجبل المكبر والطور وشعفاط وبيت حنينا .

التعقيدات والمعوقات التي تواجه المقدسيين

في الحصول على رخصة بناء:

• تراخيص البناء

نشرح من خلال هذه الفقرة كيفية استصدار رخصة بناء من بلدية القدس، وذلك عن طريق التقدم إلى الموظف المسؤول في دائرة تراخيص الأبنية لدى بلدية القدس ، ويجب الإيفاء بالمتطلبات التالية :

أولاً: إثبات ملكية الأرض المراد البناء عليها بإبراز الوثائق التالية :

أ. كوشان طابوا (لا يحتاج إلى تصريح من ضريبة الأملاك أو غيرها ، إلا في حالة بيعها للغير ، فعندها يتوجب إحضار جميع المستندات المذكورة أدناه والخاصة بإخراج القيد) .

ب. إخراج القيد - إضافة إلى ما يلي :

◆ تصريح ضريبة الأملاك بتاريخ حديث .

◆ تصريح من مختار المنطقة عن طريق محام.

◆ تصريح شخصي من صاحب قطعة الأرض عن طريق محام، وفي حالة كون مقدم الطلب غير المالك للقطعة، فإنه يجب تقديم تصريح موقع من المالك عن طريق محام، يسمح به لمقدم الطلب بالبناء.

◆ تصريح من محام يفيد بأنه قام بفحص قطعة الأرض في دائرة أراضي إسرائيل، وأنه ليس للأخير أي اعتراض على البناء.

◆ مخطط مساحة ، ملصق عليه ختم وتوقيع دائرة أراضي إسرائيل وبتاريخ ساري المفعول .

ملاحظات :

◆ في حالة كون القطعة تابعة لدائرة أراضي إسرائيل، يطلب موافقة وختم الدائرة المذكورة بالإضافة إلى الاتفاقية الموقعة مع المستفيد من القطعة.

◆ في حالة أن القطعة تم بيعها أو وكل بها مشتري أو وكيل، يجب إرفاق المستندات التي تثبت ذلك، كالكالات بأنواعها من موقعة من كاتب العدل أو حصر ارث في حالة وفاة المالك. في حالة تعدد الوكالات أو عدم وضوح الملكية، يطلب التوجه إلى المستشار القضائي للبلدية، للبت في موضوع الملكية قبل فتح الملف.

◆ الحصول عليه من قسم الاستعلامات بعد تقديم 4 نسخ من خارطة المساحة الموقعة من المساح المرخص

◆ في حالة الأراضي التي لا يوجد فيها حوض أو قطعة ، بمعنى آخر غير محددة المعالم يرجى من الجمهور عدم التوقيع على أية قطعة يطلب المجاورون استعارة مساحة من أراضيهم لغاية تكبير المساحة وبالتالي كثافة البناء ، لان من شأن هذا إن يوقع بين المجاورين مستقبلا ، ويكونون عرضة للتزوير والمساءلة القانونية .

ثانياً : مخطط لمساحة الارض - خط بناء ساري المفعول (لمدة ستة أشهر) .

ثالثاً : في حالة وجود بناء قائم ويراد إضافة بناء إليه أو عليه

يجب إحضار صور فوتوغرافية لواجهات البناء الأربع تكون واضحة المعالم.

رابعاً : تقديم 4 نسخ من المخطط المطلوب ، موقعة ومعبأة بجميع التفاصيل والتوقيعات والمساحات التي تخص البناء ، صاحب الطلب ، مقدم

خامسا : تقديم ملف طلب باللون الوردي .

سادسا : الموافقات المطلوبة عند فتح ملف الطلب:

- قبل فتح ملف الطلب يتوجب إحضار الموافقات التالية :
- أ. موافقة قسم الملاحي على ملجا يخدم كامل البناية أو الغرف المحكمة لكل شقة. (كل إضافة أيا كانت، مساحتها 12متر مربع فما فوق، يجب إحضار موافقة قسم الملاجي).
 - ب. موافقة قسم السير البلدي على مواقف السيارات. (كل إضافة شقق لأي بناء قائم، يجب إحضار موافقة السير البلدي).
 - ج. موافقة شركة كهرباء محافظة القدس على مخطط المساحة ، للتأكد من عدم وجود خطوط ضغط عال معيقة ، هوائية أو أرضية .
 - د. موافقة المجاورين لقطعة الأرض على خارطة المساحة وتوقيعهم عليها بأنه ليس لديهم أية اعتراضات على حدودها ومساحتها والبناء الذي يراد إقامته عليها ، ومصادقة مختار المنطقة على ذلك أو عن طريق تصديق محام .

بعد إنجاز هذه المتطلبات ، يستطيع المواطن التوجه إلى البلدية لتقديم طلب الحصول على رخصة بناء وفق الترتيب التالي :

- 1- الحصول على موعد مسبق مع المسؤول عن قسم الترخيص.
- 2- بعد الحصول على الموعد وتحضير المتطلبات أنفة الذكر ، والحضور في الموعد المحدد ، يفتح الملف ويعطى رقما معيناً ، كما يعطى للمواطن إيصال لدفع رسوم فتح الملف بالبريد

المعوقات في الحصول على رخصة بناء:

1. الجدير بالذكر إن هناك واحد يتكلم العربية وتقع على كاهله أعباء تقديم الإجابات عن منطقة شرقي القدس لاستفسارات المراجعين وإعداد خطوط البناء في المقابل أكثر موظفين يعملون عن منطقة غربي القدس.
2. تقع مسؤولية الموافقة على المخططات الغرف المحكمة لجزئي القدس الشرقية على مهندس واحد يتم تحديد الموعد مسبقا معه هاتفيا.
- وبذلك فإن اقرب موعد يمكن حجزه يكون في الأغلب بعد شهر من تاريخ الاتصال وفي حالة عدم حصول المخططات على موافقته النهائية فإنه من الممكن الحصول على موافقة مؤقتة تستعمل في تعامله افتتاح ملف الترخيص ويتم تسليم أخرى ونهائية لاحقا.
3. تحدد دائرة تنظيم السير عدد السيارات الواجب توفرها لكل شقة سكنية بناء على جداول وبيانات عن الكثافة السكانية واعتبارات البنية التحتية في المنطقة.
4. هناك موظف واحد فقط يتكلم العربية ويتابع شؤون شرقي القدس في دائرة الترخيص في مقابل حوالي عشرة موظفين مهمتهم متابعة الترخيص في غربي المدينة وبذلك فإن ضغوط العمل وعدد الملفات المقدمة يؤدي إلى إطالة الفترة الزمنية الفاصلة بين منح رقم ملف للمعاملة وبين عرضها على اللجنة يصل أحيانا إلى أربعة أشهر.

5. تصر دائرة ضريبية التحسين على تسليم ملف الترخيص الكرتوني كاملا ومن ثم تسليمه إلى مخمن عقارات من طرفها ليقيم تقديره على مقدار الضريبة الواجب دفعها، ومن ثم تعتمد من قبل رئيس الدائرة ويتم استصدار كتاب يوضح طريقة حسابها مرفق بفاتورة عن قيمتها تمنح الدائرة لكل معاملة يوقع صاحبها بالتنازل عن حقه في الاعتراض على قيمة التخمين خصم 10% على أن يسددها.

من يرغب في الاعتراض على التقديرات الجرافية عليه تقديم تخمين موقع من مخمن معتمد يقدر فيه ما يظنه الصواب، وهنا يقوم بتسديد مبلغ المخمن الخاص به. وإيداع الفارق المالي عن فاتورة تخمين الدائرة في ودیعة بنكية حتى يتم البت النهائي في الملف. أما عن المدة الزمنية التي تحتاجها المعاملة من بداية تقديمها إلى دائرة التحسين حتى استلام الفاتورة فتتراوح بين ثلاثة أشهر وستة أشهر وفي حالة الرغبة في الاعتراض كما ورد أعلاه يضاف عدة شهر إلى العامل الزمني المهم جدا.

6. تقديرات شركة جيحون للرسوم المالية ، وذلك لإيصال المبنى المراد إنشائه بشبكة المياه والمجاري.

7. هنالك موظفين فقط بهم مسؤولية متابعة الترخيص من قبل دائرة الطرق، أحدهما تتسلم المنطقة الشمالية للمدينة والأخرى المنطقة الجنوبية منها وكلتاهما تتعمدان إلى تأخير المعاملات بقدر استطاعتهما، الجدير بالذكر أن الدائرة عهدت بالمنطقة العربية إلى مطلق وحملته أعباء إضافية مما زاد من المدة الزمنية اللازمة لإنهاء المعاملة في الدائرة وبذلك أعيد التعامل إلى الموظفين السابقين.

الخلاصة

على الرغم من الدور المركزي للسياسة الإسرائيلية في عملية حصر التنمية والتطوير الفلسطينية في القدس ، إلا إن هنالك عوائق اجتماعية بنيوية داخلية في المجتمع الفلسطيني المقدسي لا تقل أهمية عن السياسة الإسرائيلية في إعاقه التنمية الفلسطينية ، وان هذه المعوقات الداخلية تتركز في ملكية الأرض حيث أن ذهنية استعمالاتها واستغلالها ما زالت قروية وتسمى للحفاظ عليها . مما يزيد دور الملكية الخاصة في عملية التنمية هو عدم توفر الأراضي عامة ، والتي حولت أيضا إلى مناطق تم السيطرة عليها للبناء اليهودي. إما الأوقاف الإسلامية فان لها سياساتها الخاصة بالتطوير والتي انعكست على تطوير وتنمية الجانب الفلسطيني وهكذا فان الاحتلال ونقصان السيادة على المناطق الفلسطينية شكلت عائق وحاجز إمام البناء وسببا في أزمة السكن التي يعاني منها سكان القدس وارتباط المواطن بالقوانين والسياسات التي تحددها البلدية.