



كلية الآداب - الدراسات العليا
دائرة الجغرافيا - برنامج الماجستير

أثر التسوية على استعمالات الأراضي (2009-2018)
(دورا كحالة دراسية)

The impact of land settlement on land use (2009 – 2018)

(Dura as a case study)

إعداد:

يحيى محمد علي أبو عواد 1185198

إشراف:

الدكتور أحمد النوباني

"قُدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الجغرافيا
من دائرة الجغرافيا - كلية الآداب / الدراسات العليا - جامعة بيرزيت - فلسطين"

أثر التسوية على استعمالات الأراضي (2009-2018)
(دورا كحالة دراسية)

The impact of land settlement on land use (2009- 2018)
(Dura as a case study)

إعداد:

يحيى محمد علي ابو عواد

نُوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ:

التوقيع

أعضاء لجنة المناقشة:

..... د. احمد النوباني رئيساً ومشرفاً

..... د. أحمد أبو حماد (ممتحناً)

..... د. محمد كتانة (ممتحناً)

الإقرار:

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل عنوان:

أثر التسوية على استعمالات الأراضي (2009-2018)

(دورا كحالة دراسية)

The Impact of the land settlement on land use (2009-2018)

(Dura as a case study)

"أقرُّ بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتائج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة له حيثما ورد، إن هذه الرسالة ككل، أو أي جزءٍ منها لم يقدم من قبل لنيل أي درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى".

Declaration

The work in this thesis, unless otherwise referenced, is the researchers own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

Student Name:

اسم الطالب: يحيى محمد علي ابوعواد

Signature:

التوقيع:

Date:

التاريخ:

الإهداء

الى المعلم الأول وسيد الخلق
رسولنا الأعظم محمد صل الله عليه وسلم

الى الاكرم منا جميعا
الى الذين رووا بدمائهم ثرى فلسطين الطاهر
شهداءنا الأبطال

الى أرواح كنت وما زلت استمد منها قوتي
أمي وأبي
رحمكم الله وأسكنكم فسيح جناته

الى الشموع التي تنير لي الطريق
اخوتي وأخواتي

الى من سهرت وتعبت وتحملت معي عناء المشقة
رفيقة الدرب زوجتي الغالية أمل

الى مهجة قلبي وفؤادي الى من أرى الحياة في وجوههم
ابنائي: براء. سراج. مهند

الى كل من تنفس عبير الحرية في الدفاع عن فلسطين
الى كل من قاوم المحتل

الى الأسرى الأبطال

الى اللاجئين في مخيمات العز والصمود

الى كل من حافظ على تراب الوطن

الى مصدر ضحكتي وسندي

أصدقائي الأعزاء

الى الشموع المضيئة

اساتذتي الأفاضل

يحيى ابو عواد

الشكر والتقدير:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم النبيين محمد صلى الله عليه وسلم، الشكر والثناء لله عز وجل الذي وفقني وأعانني على إنجاز هذا العمل.

أتقدم بالشكر الجزيل للدكتور الفاضل أحمد النوباني الذي تفضل بالإشراف على هذه الدراسة، ولكل ما قدمه لي من دعم وتوجيه، وملاحظاته القيمة التي أمدني بها خلال فترة إعداد هذه الدراسة، وعلى عطاءه وإنسانيته وأسلوبه في التعامل.

كما أتقدم بالشكر إلى أستاذي عضوي لجنة المناقشة الأفاضل:

الدكتور الفاضل أحمد أبو حماد

الدكتور الفاضل محمد كتانة

الذان تكرما عليّ بقبول مناقشة هذه الرسالة ووضع بصماتهما القيّمة عليها، مما كان له الأثر الواضح في إثرائها وزيادة جودتها.

والشكر موصول لرفيقة دربي وشريكة حياتي أمل على صبرها وتحملها ألم المشقة أثناء العمل في إعداد هذه الدراسة. ولا أنسى فضل زملائي وزميلاتي وأخص بالذكر الزميلة ياسمين شماسنة وكل من ساعدني خلال فترة إعداد هذه الدراسة.

وبالنهاية أتقدم بالشكر لـ "البرنامج النرويجي لتطوير التعليم العالي والأبحاث-NORHED" على المنح المقدمة إلى طلاب الدراسات العليا.

يحيى ابو عواد

المحتويات

الصفحة	العنوان	
ب	الإقرار	
ت	الإهداء	
ث	الشكر والتقدير	
ج	المحتويات	
خ	قائمة الأشكال	
د	قائمة الجداول	
د	قائمة الصور	
د	قائمة الملاحق	
ذ	ملخص الدراسة	
ز	Abstract	
الفصل الأول: منهجية ومنطقة الدراسة		
1	المقدمة	1.1
2	الحدود المكانية والزمانية لمنطقة الدراسة	2.1
2	الحدود المكانية	1.2.1
3	الحدود الزمانية	2.2.1
4	مشكلة الدراسة	3.1
4	أهمية الدراسة وأهدافها	4.1
4	أسئلة الدراسة	5.1
5	فرضيات الدراسة	6.1
5	المناهج وأدوات الدراسة	7.1
6	طريقة العمل	8.1
الفصل الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة		
12	الفصل الثاني	2
12	بداية أعمال المساحة في فلسطين	1.2
14	مفهوم التسوية	2.2
14	أنواع التسوية	3.2
15	أهمية تسوية الأراضي	4.2
16	أثر تسوية الأراضي على تفتت ملكيتها	5.2
16	عوامل تفتت ملكية الأراضي	1.5.2
16	الجانب القانوني في تقسيم الأراضي	2.5.2
18	أثر تفتت الملكية على الأراضي الزراعية	3.5.2
19	مفهوم وأهمية استعمالات الأراضي	6.2
20	مفهوم تخطيط استعمالات الأراضي	7.2
21	العوامل التي تؤثر على استعمالات الأراضي	1.7.2
23	أثر التسوية على استعمالات الأراضي	2.7.2
23	تاريخ التسوية وتسجيل الأراضي والقوانين في فلسطين	8.2
23	التسوية وملكية الأراضي في العهد العثماني	1.8.2
28	التسوية وملكية الأراضي زمن الانتداب البريطاني	2.8.2
30	قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928	3.8.2
32	تسوية الأراضي فترة الحكم الأردني	4.8.2
35	تسوية الأراضي وملكيتها زمن الاحتلال الإسرائيلي	5.8.2
43	تسوية الأراضي وملكيتها ما بعد قيام السلطة الفلسطينية	6.8.2
45	سلبيات التسوية ومخاطرها	9.2
46	دراسات سابقة	10.2
الفصل الثالث: الضوابط الجغرافية (الطبيعية والبشرية)		
52	الخصائص الطبيعية لدورا	1.3
52	الموقع	1.1.3
53	التضاريس	2.1.3

55	المناخ	3.1.3
56	المياه	4.1.3
56	التربة	5.1.3
57	الخصائص البشرية لدورا	2.3
57	السكان في دورا وقراها	1.2.3
59	الحياة الاجتماعية	2.2.3
60	الحياة الاقتصادية	3.2.3
62	استعمالات الأراضي في دورا	3.3
63	الاستعمال السكني	1.3.3
63	الاستعمال الزراعي	2.3.3
64	الاستعمال الصناعي	3.3.3
65	الاستعمال التجاري	4.3.3
66	الخدمات	5.3.3
الفصل الرابع: النتائج والتحليل		
67	مرحلة ما قبل أعمال التسوية	1.4
67	استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عامي 2009 و 2014	1.1.4
74	استعمالات الأراضي في ريف دورا ما بين عامي 2009 و 2014	2.1.4
76	مرحلة ما بعد أعمال التسوية	2.4
77	استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عامي 2014 و 2018	1.2.4
81	استعمالات الأراضي في ريف دورا ما بين عامي 2014 و 2018	2.2.4
88	تحليل النتائج	3.4
88	التغير في استعمالات الأراضي في مدينة دورا	1.3.4
90	التغير في استعمالات الأراضي في ريف دورا	2.3.4
94	أثر تسوية الأراضي الفلسطينية على تفتت أراضيها	4.4
96	سلبات التسوية	5.4
الفصل الخامس: النتائج والتوصيات		
98	النتائج	1.5
99	التوصيات	2.5
100	الخاتمة	3.5
102	المراجع	6
109	الملاحق	7

قائمة الأشكال

- شكل رقم (1): موقع ومنطقة الدراسة 3
- شكل رقم (2): حدود منطقة الدراسة 7
- شكل رقم (3): اختيار عينة الدراسة 9
- شكل رقم (4): الشبكة الجيوديسية التي أنشأها البريطانيون في فلسطين عام 1923 م 13
- شكل رقم (5): تقسيم أراضي دورا بين عائلاتها عام 1874م 28
- شكل رقم (6): الأحواض الطبيعية في دورا 30
- شكل رقم (7): حدود دورا التي تم احتلالها إبان حرب 1948 33
- شكل رقم (8): أعمال التسوية الأردنية لأراضي دورا 34
- شكل رقم (9): التصنيف الجيوسياسي لأراضي دورا 38
- شكل رقم (10): نسب التقسيم الجيوسياسي لأراضي دورا 39
- شكل رقم (11): المستوطنات الإسرائيلية على أراضي دورا والمناطق المجاورة لها 43
- شكل رقم (12): المحميات الطبيعية على أراضي دورا 44
- شكل رقم (13): أحواض التسوية الفلسطينية لأراضي دورا 45
- شكل رقم (14) موقع ومنطقة الدراسة 53
- شكل رقم (15): نموذج الارتفاعات الرقمية لمنطقة الدراسة 54
- شكل رقم (16): كمية الأمطار في دورا ما بين عامي 2008 و2020 56
- شكل رقم (17) أنواع التربة في دورا 57
- شكل رقم (18): النمو السكاني لمدينة دورا قبل عام 1961 ودورا وريفها حتى عام 2017 58
- شكل رقم (19): توزيع القوى العاملة داخل تجمع دورا 61
- شكل رقم (20): القطاعات الإنتاجية في دورا 62
- شكل رقم (21): الأراضي الصخرية (البور) في منطقة الدراسة 68
- شكل رقم (22): استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عام 2009 و2014 و2018 71
- شكل رقم (23): يظهر التغير الحاصل على استعمالات الأراضي في عينة من منطقة الدراسة 80
- شكل رقم (24) التغير الحاصل على استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة 83
- شكل رقم (25): استصلاح الأراضي الصخرية في ريف دورا 85
- شكل رقم (26): استعمالات الأراضي في ريف دورا ما بين عام 2009 و2014 و2018 86
- شكل رقم (27): قطع الأراضي ما بين التسوية الأردنية والتسوية الفلسطينية 95

قائمة الجداول

- جدول رقم (1): التصنيف الجيوسياسي لأراضي الضفة الغربية..... 39
- جدول رقم (2): عدد السكان المقدر في منتصف العام للتجمعات في دورا حسب التجمع 2017-2021..... 59
- جدول رقم (3): تقسيم عائلات دورا حسب الأرباع 60
- جدول رقم (4): استعمالات أراضي مدينة دورا بيت عامي 2009 و2014..... 69
- جدول رقم (5): طبيعة التغير في استخدامات الأراضي في مدينة دورا بين عامي 2009 و2014..... 70
- جدول رقم (6) استعمالات الأراضي في ريف دورا بين عامي 2009 و2014..... 74
- جدول رقم (7): طبيعة التغير في استخدامات أراضي ريف دورا بين عامي 2009 و2014..... 75
- جدول رقم (8): استعمالات أراضي مدينة دورا بيت عامي 2014 و2018..... 77
- جدول رقم (9): طبيعة التغير في استعمالات الأراضي في مدينة دورا بين عامي 2014 و2018..... 79
- جدول رقم (10): استعمالات أراضي ريف دورا بين عامي 2014 و2018..... 81
- جدول رقم (11): طبيعة التغير في استعمالات الأراضي في ريف دورا بين عامي 2014 و2018..... 84
- جدول رقم (12): مساحة ونسبة التغير الحاصل على استعمالات الأراضي في مدينة دورا..... 88
- جدول رقم (13): مساحة ونسبة التغير الحاصل على استعمالات الأراضي في ريف دورا..... 91

قائمة الصور

- صورة رقم (1): برج عسكري احتلالي أقيم على مناطق مصنفة (أ) وهي مناطق خاضعة للسيطرة الفلسطينية..... 41
- صورة رقم (2): استصلاح الأراضي الصخرية في دورا..... 73

قائمة الملاحق

- ملحق رقم (1): الأشكال..... 109
- ملحق رقم (2): الصور..... 109
- ملحق رقم (3): قسمة عائلات دورا في العهد العثماني..... 110
- ملحق رقم (4): حوض تسوية اردنية في منطقة الدراسة..... 111
- ملحق رقم (5): حوض تسوية فلسطينية في منطقة الدراسة..... 111

ملخص الدراسة

تبحث هذه الرسالة في أثر التسوية على استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها كحالة دراسية، وتقدم وصفا لتلك الاستعمالات في المنطقة خلال الفترة الزمنية 2009-2018، وذلك بالاستعانة بالصور الجوية للأعوام 2009، و2014، و2018 وبالاعتماد على أدوات نظم المعلومات الجغرافية.

وقد تم اختيار مدينة دورا وريفها المجاور لكونها من المناطق التي بدأت بها أعمال التسوية في مرحلة مبكرة (2013) مقارنة ببقية مناطق الضفة الغربية. وبالرغم من أن الفترة الزمنية التي مرت على أعمال التسوية قصيرة نسبياً إلا أن الدراسة تعطي صورة واضحة لتأثير التسوية على استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها من خلال مقارنة طبيعة استعمالات الأراضي ما قبل التسوية بما بعدها.

تم الإجابة على أسئلة الدراسة من خلال التحليل البصري للصور الجوية، حيث قسمت منطقة الدراسة الى قسمين: مناطق داخل حدود البلدية وأخرى ريفية تقع خارج حدود البلدية كي يتسنى دراسة التغير في استعمالات الأراضي ومقارنته، مع الأخذ بعين الاعتبار اختلاف المؤثرات ما بين الفترة الأولى والتي تمثل مرحلة ما قبل التسوية (2009-2014) والمرحلة الثانية التي تجسد مرحلة ما بعد التسوية (2014-2018).

تمت عملية الرقمنة (Digitizing) للاستعمالات المختلفة للأراضي بالاعتماد على الصور الجوية داخل حدود المربعات التي تم اختيارها كعينات مساحية عشوائية منتظمة للدراسة، وقسمت استعمالات الأراضي إلى الأصناف التالية: محاصيل حقلية وخضار، أشجار مثمرة، أراضي صخرية، ساحات فارغة، مباني، طرق ترابية، طرق معبدة، بيوت بلاستيكية.

خلصت الدراسة إلى أنه من الممكن أن تكون التسوية قد أثرت على استعمالات الأراضي وذلك نتيجة الفروقات الحاصلة في التغير على استعمالات الأراضي التي ظهرت جلياً في منطقة الدراسة بشكل عام وريف دورا بشكل خاص.

يظهر أثر التسوية جلياً على استعمالات الأراضي في ريف دورا ويتجلى ذلك في زيادة استصلاح الأراضي الصخرية إذ قفزت نسبة الاستصلاح من 3.5% ما قبل أعمال التسوية الى 11% ما بعد أعمال التسوية وذلك من مجمل الأراضي الصخرية. كما شهدت أراضي ريف دورا ما بعد أعمال التسوية ازدياداً في عمليات شق الطرق إذ بلغت مساحتها 39 دونم وهو ما

يكافئ 35.5% من مجمل التغيير الحاصل على الطرق الترابية مقارنةً بـ 2.5 دونم والتي تعادل 2% من مجموع التغيير الحاصل قبل أعمال التسوية.

في المقابل توصل الباحث من خلال تحليل الصور الجوية إلى أن لعملية التسوية أثراً واضحاً على استعمالات الأراضي، فعلى سبيل المثال تراجع استصلاح الأراضي الصخرية في مدينة دورا من 53% إلى ما يقارب 23% من مجمل التغيير الحاصل في الأراضي الصخرية، أما الساحات الفارغة فقد تراجعت نسبة التغيير فيها من 39% ما قبل أعمال التسوية إلى 9.57% ما بعد أعمال التسوية. وبالنظر الى الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية فقد ازدادت مساحتها من 15.22% ما قبل أعمال التسوية إلى ما نسبته 50.27% ما بعد أعمال التسوية.

كما توصل الباحث إلى أن التسوية الفلسطينية قد ساهمت في تفتت ملكية الأراضي في منطقة الدراسة مقارنةً بما كان عليه الحال ما بعد إجراء أعمال التسوية الأردنية عام 1967، فمن خلال عينة عشوائية اختيرت لمنطقة الدراسة تم إجراء مقارنة ما بين أثر التسوية الأردنية والتسوية الفلسطينية على مساحة القطع وعددها في نفس العينة، إذ وجد الباحث أن عدد القطع في العينة بلغ 60 قطعة تتراوح مساحتها ما بين 0.5 دونم و 281 دونم ، في حين بلغ عدد هذه القطع 997 قطعة تتراوح مساحتها ما بين 0.2 دونم و 35 دونم وذلك بعد إجراء أعمال التسوية الفلسطينية لنفس العينة ، وهذا يظهر الأثر الكبير للتسوية الفلسطينية على تفتت ملكية الأراضي نتيجة تقسيمها بين الورثة.

Abstract

This thesis investigates the effect of land settlement on land use in Dura City and its countryside. The study examines land use changes from 2009 to 2018. Using Geographic Information Systems (GIS), the researcher analyzed three aerial coverages dating 2009, 2014, and 2018.

Selecting Dura and vicinity as a case study is related to relatively early start of land settlement works in that area (2013) in comparison with the remaining parts of the occupied West Bank. Despite the relatively short period that had passed since the start of land settlement, the study came to give a clear idea of the effect of land settlement on land use through comparing the nature of land use before and after implementing the settlement process.

The researcher answered the study questions through visual analysis of aerial photographs. He divided the area into two parts; areas, which are located within the borders of Dura municipality and others, that are located outside these borders and designated as rural areas. Taking in consideration the variable and different drivers of land use change, the timetable of the study is divided into two periods; the pre-land settlement phase (2009-2014) and post-land settlement phase (2014-2018).

After designation of systematic random samples of land plots, the researcher carried out determination of land use classes for sample plots for the two time phases. The land use classes are field crops and vegetables, fruit trees, rocky terrains, buildings, dirt roads, paved roads and green houses.

Through analyzing the aerial photographs, the researcher concluded that land settlement process had a clear impact on land use, particularly in Dura countryside. For instance, the percentage of land reclamation of

rocky terrain was approximately 3.5% before the start of the land settlement process, but it amounted to 11% of the total area of the rocky terrain after the implementation of land settlement process. Moreover, building roads in the countryside had witnessed an increase. The area of the dirt roads before land settlement marginally increased by 2.5 Dunums, which equals to 2% of the total area of this land use class. On the other hand, this land use category increased by 39 Dunums, which amounts to 35.5% of total area of land designated as dirt area.

On the other hand, within municipal borders of Dura, land reclamation of rocky terrain decreased, from 53% in the pre-settlement period into approximately 23% after land settlement works. In addition to that, the percentage of empty yards decreased from 39% before land settlement works to 9.57% after land settlement works. As for the lands occupied by greenhouses, they increased from 15.22% before land settlement works to 50.27% after the land settlement works.

Furthermore, in comparison with the incomplete Jordanian land settlement, the Palestinian land settlement contributed to more fragmentation of land ownership. Using random sample from Jordanian land settlement, the researcher counted 60 plots of land with an area ranging from 0.5 to 281 Dunums. Using the same sample for the Palestinian land settlement, the number of plots amounted to approximately 997 plots with an area ranging from 0.2 to 35 Dunums. This shows the large effect of the Palestinian land settlement on land fragmentation due to inheritance in comparison with the Jordanian land settlement of the same area.

الفصل الأول

1 الفصل الأول

1.1 المقدمة

تعتبر الأرض قاعدة الأساس التي من خلالها يستطيع الانسان ممارسة حياته وكافة نشاطاته، ففيها يبني بيت يأويه ويحصل على غذاءه من خلالها، ويستخرج من باطنها موارد مختلفة، وسطحها يوفر له الفراغ الذي يمكنه من ممارسه حياته، وحيث أن الانسان بطبيعته يحب السيطرة التي يسعى لها منذ القدم لتحقيق القوة والعزة والنفوذ، فان الأرض تعتبر المصدر الحيوي الأول والرئيسي للإنسان الذي لولاه لكان أمر وجوده واستمراره متعزراً (تميم، 2021).

حاز موضوع الاستخدام الأمثل للأرض على اهتمام العديد من المختصين في مجالات التخطيط التنموي والتنظيم والبيئة والاقتصاد وغيرها من المجالات، وذلك لأهمية هذا الاستخدام سواء على المستوى القومي أو على المستوى الفردي، وتزداد أهمية هذا الموضوع مع زيادة القيود المفروضة على فرص الاستخدام المتاحة للأرض، كما هو الحال في الأرض الفلسطينية التي فرض عليها الاحتلال الإسرائيلي الاستيطاني مجموعة من الإجراءات الإدارية والقانونية والإجرائية التي أقصت المواطنين الفلسطينيين عن الجزء الأكبر من أراضيهم وحدت من قدرتهم على الاستخدام الأمثل لما تبقى لهم منها، إن استخدام الأرض ينحصر في أربعة استخدامات رئيسية، هي: الزراعة، التوسع العمراني بشقيه السكني والتجاري، الصناعة وما يتبعه من استغلال الموارد الطبيعية الكامنة في الأرض، ويشمل مفهوم الاستخدام الأمثل للأرض جميع هذه الاستخدامات (عدوان، 2009).

خضعت فلسطين لحكم السلطات المختلفة التي تعاقبت عليها عبر الفترات الزمنية المختلفة، وكان لهذه الفترات أثر على ملكية الأراضي من حيث التسجيل والتقسيم، ومن أبرزها خضوع الضفة الغربية لحكم المملكة الأردنية الهاشمية، التي عملت على إجراء أعمال التسوية على جزء من أراضيها حتى قيام حرب عام 1967 التي أدت إلى إيقاف أعمال التسوية، فيما تبقى جزء من مناطق الضفة الغربية دون أن تكتمل فيها إجراءات التسوية فأطلق عليها مصطلح "تسوية غير منتهية" والتي تعني أن عملية البدء بأعمال التسوية وأعمال المساحة قد تمت في تلك المناطق ولكن لم يتم اعتماد تسجيلها بصيغة قانونية، أما باقي انحاء الضفة لم يتم عليها أي أعمال للتسوية الأردنية، بعد توقيع اتفاق أوسلو عام 1994 والذي نتج عنه قيام السلطة الوطنية الفلسطينية، تم منح الفلسطينيين بعض الحقوق لإدارة أراضيهم، فبدأت السلطة الفلسطينية بإجراء أعمال التسوية في بعض مناطق الضفة الغربية من خلال سلطة الأراضي منذ عام 2006، وكانت المناطق التي أطلق عليها مصطلح "تسوية غير منتهية" من ضمن أعمال التسوية الفلسطينية.

أما منطقة الدراسة وهي مدينة دورا وريفها فهي من المدن الفلسطينية التي تأثرت بعشوائية الاستخدام التي نتجت عن الأوضاع السياسيّة التي توالى على حكم المناطق الفلسطينية عامة، وكانت مدينة دورا جزءاً من هذه المناطق التي تم تسجيل الأراضي فيها وتنظيم استعمالاتها؛ لهذا السبب جاءت هذه الدراسة لإعطاء صورة واضحة عن استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها منذ عام 2009 حتى عام 2018، ومن ثم بيان أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التغيير في استعمالاتها.

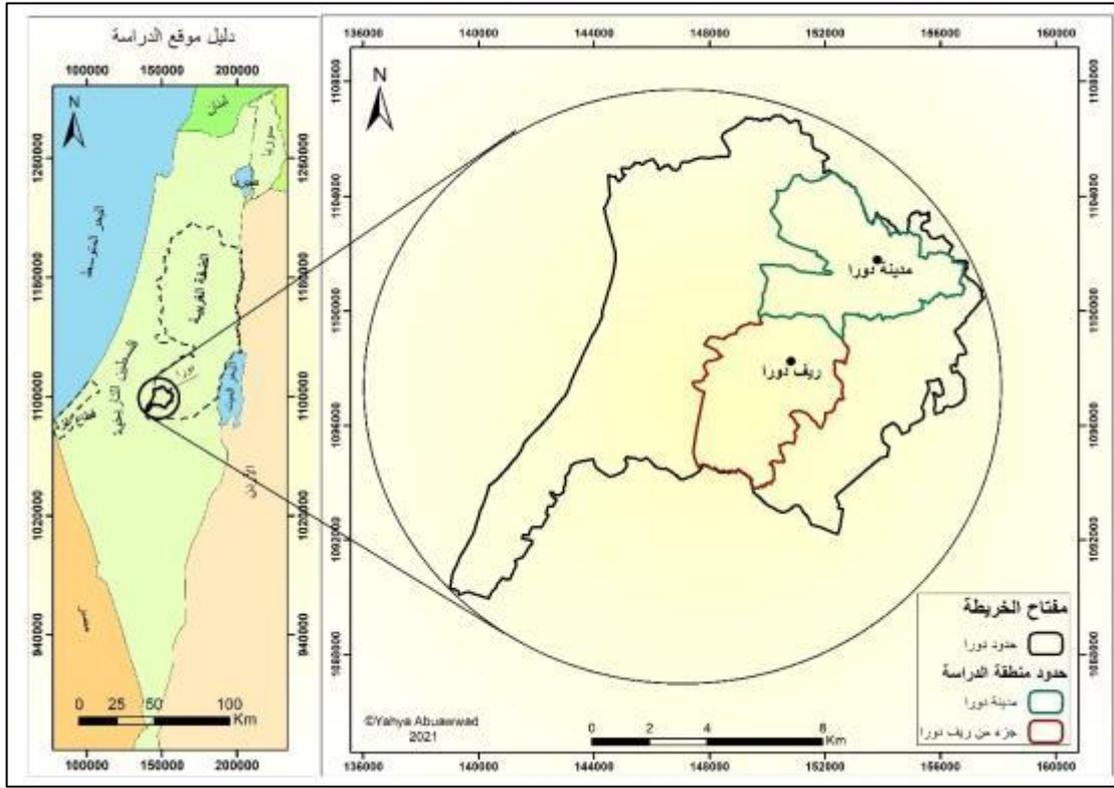
2.1 الحدود المكانية والزمانية لمنطقة الدراسة

1.2.1 الحدود المكانية

تم اختيار دورا كحالة دراسية لمعرفة أثر التسوية على استعمالات الأراضي باعتبارها من أوائل المدن التي بدأت بها أعمال التسوية وذلك عام 2013 الأمر الذي يتيح فترة زمنية كافية لرصد تأثير التسوية على استعمالات الأراضي.

تقع دورا في الجزء الجنوبي الغربي من الضفة الغربية، وفي الجزء الغربي من محافظة الخليل حيث تبعد عن مدينة الخليل ما يقارب (6.7) كم، يحدّها من الشمال بلدة إذنا وبلدة تفوح وبلدة ترقوميا، ومن الجنوب بلدة الظاهرية وبلدة السموع، ومن الشرق مدينة الخليل ومدينة يطا وقرية الريحية، ومن الغرب الدوايمة.

تعدّ مدينة دورا مركزاً للقرى والبلدات التابعة لها، حيث تبلغ المساحة الإجمالية لدورا وقرائها بما فيها القرى التي احتلت عام 1948 ما يقارب 241 كيلو متر مربع، ويتبعها ما يقارب 100 بلدة وقرية وخرية، بينما تقلصت مساحة دورا نتيجة الاحتلال الإسرائيلي لأراضيها عام 1967 الى ما يقارب 145 كيلو متر مربع (انظر شكل رقم 1).



شكل رقم (1): موقع ومنطقة الدراسة

المصدر: الحكم المحلي 2020، بتصريف الباحث

تقتصر حدود منطقة الدراسة على جزء من أراضي دورا وهي المناطق التي انتهت فيها أعمال التسوية، وتنقسم إلى منطقتين الأولى داخل حدود مدينة دورا (داخل حدود البلدية)، أما المنطقة الثانية فتتمثل في أراضي ريف دورا الواقعة خارج حدود البلدية والتابعة لمجلس الخدمات المشترك، وقد تم اختيار منطقة داخل حدود البلدية كونها تخضع لأنظمة وقوانين ودوافع تغيرات استعمالات الأراضي تختلف عما تخضع له منطقة ريف دورا، إذ أن المناطق الريفية تسود فيها ثقافة الارتباط بالزراعة التي تعتبر كموروث ينتقل عبر الأجيال، بينما مناطق المدينة تنتشر فيها ثقافة التحضر والاتجاه نحو العمل بالتجارة والصناعة والخدمات على حساب الأراضي الزراعية مما يؤدي إلى تباين في استعمالات الأراضي بين المنطقتين.

2.2.1 الحدود الزمانية

تتناول الدراسة أثر التسوية على استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها من حيث طبيعة ومساحة التغير في الفترة الواقعة ما بين 2009 و2018 وهي مقسمة إلى فترتين الأولى تمتد ما بين عامي 2009 و2014 وهي الفترة التي سبقت أعمال التسوية، أما الفترة الزمنية الثانية فتمتد ما بين عامي 2014 و2018 وهي فترة ما بعد الانتهاء من أعمال التسوية؛ وبذلك يمكننا قياس أثر التسوية على استعمالات الأراضي في المنطقتين من خلال مقارنة تلك الاستعمالات في الفترتين الزميتين.

3.1 مشكلة الدراسة

لاحظ الباحث من خلال العمل الميداني في هيئة تسوية الأراضي والمياه زيادة في النمو العمراني على حساب الأراضي الزراعية وتسارعاً في عمليات استصلاح الأراضي الصخرية وتحديداً في المناطق التي تمت بها أعمال التسوية، وبناء على ملاحظة الباحث لأحواض التسوية الأردنية تبين أن معظم الأراضي في منطقة الدراسة كانت ملكيتها تعود لعدد قليل من الأفراد على النقيض من ذلك بعد خضوع تلك الأراضي لأعمال التسوية الفلسطينية حيث أضحت قطع الأراضي ذات مساحات اقل ومفتتة وتعود ملكيتها لعدد أكبر من الأفراد؛ مما ترك أثراً على الاستعمالات المختلفة للأراضي.

4.1 أهمية الدراسة وأهدافها

هنالك العديد من العوامل التي تؤثر على استعمالات الأراضي في أي منطقة جغرافية، إلا أن العامل البشري يعد من أكثرها تأثيراً، وبما أن دراسة استعمالات الأراضي مهمة من أجل الوصول إلى الطرق المثلى لاستخدام تلك الأراضي، جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على مدى تأثير التسوية كعامل بشري على استعمالات الأراضي في دورا والجوار. كما تهدف الدراسة إلى توضيح أثر تفتت ملكية الأراضي في دورا على استعمالاتها، وبذلك سيتم إنتاج قاعدة بيانات متكاملة عن الأراضي ومساحاتها واستعمالاتها في منطقة الدراسة، مما يساعد في زيادة المقدرة على التخطيط السليم لاستعمالات الأراضي وتصنيفاتها. كما تتميز هذه الدراسة في كونها الأولى من نوعها التي تناولت موضوع أثر التسوية على استعمالات الأراضي في الضفة الغربية بشكل عام وفي منطقة الدراسة بشكل خاص، وبذلك ستشكل قاعدة بيانات أساسية لمزيد من الدراسات والبحوث ذات العلاقة، وتكتسب أهمية للمخططين وبلدية دورا والمؤسسات ذات الصلة بموضوع الدراسة.

5.1 أسئلة الدراسة

تحاول الدراسة من خلال مناهج وأدوات عديدة الإجابة عن الأسئلة التالية:

1. هل أثرت التسوية على استعمالات الأراضي؟

ويتفرع منه الأسئلة التالية:

أ. ما مساحة التغير في استعمالات الأراضي؟

ب. ما طبيعة التغير في استعمالات الأراضي؟

2. هل أدت التسوية إلى تفتت الملكية؟

6.1 فرضيات الدراسة

- تفترض الدراسة بأنّ للتسوية أثراً كبيراً على تغيير استعمالات الأراضي ومساحاتها.
- تفترض الدراسة أنّ للتسوية أثراً واضحاً على التحوّل في طبيعة استعمالات الأراضي من حيث الاستصلاح في الأراضي المتروكة.
- تفترض الدراسة أنّ للتسوية الفلسطينية في المناطق الريفية أثراً أكبر مما هو عليه في المناطق الحضرية.
- تفترض الدراسة أنّ للتسوية الفلسطينية أثراً على تفتت الملكية.

7.1 المناهج وأدوات الدراسة

تم اتباع عدّة مناهج لتحقيق النتائج المرجوة من هدف الدراسة:

المنهج التاريخي: حيث تم دراسة كل فترة زمنية أثرت على تسجيل الأراضي وما أنتجته كل فترة على منطقة الدراسة، وتم تحقيق ذلك من خلال الكتب والمقالات ومراجعة الدراسات والأدبيات والأبحاث التي تناولت موضوع استعمالات الأراضي في فلسطين بشكل عام ومنطقة الدراسة بشكل خاص في ظل الأنظمة السياسية والإدارات المختلفة التي توالفت عليها عبر الزمن، بدءاً بفترة الحكم العثماني، مروراً بفترة الاحتلال البريطاني، من ثم الحكم الأردني يليه الاحتلال الإسرائيلي، وأخيراً فترة السلطة الفلسطينية.

المنهج الوصفي: وذلك من خلال الحديث عن منطقة الدراسة ووصف خصائصها الجغرافية الطبيعية والبشرية، ووصف استعمالات الأراضي فيها عبر الفترة الزمنية للدراسة.

المنهج المقارن والعمل الميداني: من خلال المقارنة بين استعمالات الأراضي في دورا ما قبل وما بعد إجراء أعمال التسوية وعمل مقارنة ما بين استعمالات الأراضي في الأراضي الواقعة في ريف دورا وتلك الواقعة ضمن حدود البلدية، ومن ثم بيان مدى تأثير التسوية على استعمالات الأراضي. كما تم استخدام المنهج المقارن عند مقارنة مساحات وعدد قطع الأراضي ما بعد التسوية الأردنية غير المنتهية ومساحات وعدد قطع الأراضي ما بعد التسوية الفلسطينية المنتهية؛ وذلك لبيان أثر التسوية على تفتت الملكية في منطقة الدراسة. وتم إجراء مقابلات عديدة مع بعض المسؤولين في هيئة تسوية الأراضي والمياه وبلدية دورا من أجل الحصول على معلومات توضح أثر التسوية على استعمالات الأراضي والتغير في أسعارها. بالإضافة إلى قيام الباحث بزيارات ميدانية والتقاط الصور الفوتوغرافية التي تظهر عمليات الاستصلاح للأراضي الصخرية، وصور أخرى توضح الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية وغيرها.

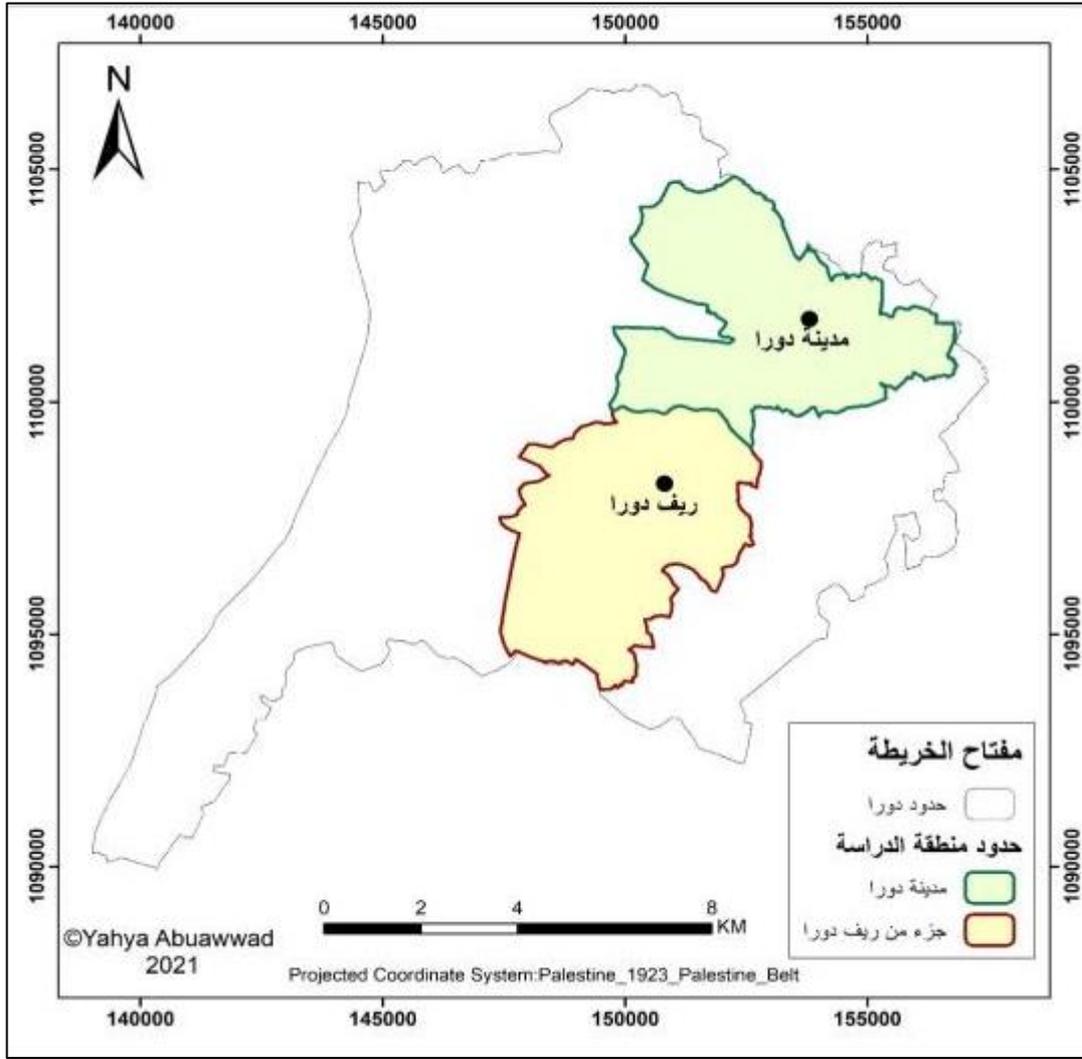
المنهج التحليلي: وذلك من خلال دراسة وتحليل الصور الجوية باستخدام برنامج Arc Map 10.6 واستخراج مساحات استعمالات الأراضي من الخرائط المعالجة، ومن ثم إنشاء جداول المساحات ونسبة التغير لاستعمالات الأراضي، وتحليل بيانات إحصاءات الأراضي وفهم العوامل التي أدت إلى التغير في أنماط استعمالات الأراضي الحالية في منطقة الدراسة، وهل هنالك أثر لتسوية الأراضي على استعمالاتها.

8.1 طريقة العمل

أولاً: تم تحديد الأراضي التي تم الانتهاء من إجراء أعمال التسوية فيها لتكون منطقة الدراسة وذلك من أجل بحث وتحليل التغير في استعمالات الأراضي، حيث بلغت مساحة منطقة الدراسة ما يقارب 43,466 دونم، حيث قسمت المنطقة الى مناطق داخل وأخرى خارج حدود البلدية مع الأخذ بعين الاعتبار اختلاف المؤثرات الدافعة للتغير في استعمالات الاراضي في كلا الجزئين وهي:

الأول: مدينة دورا (داخل حدود البلدية) بمساحة 21,483 دونم.

الثاني: ريف دورا (خارج حدود دورا تابع لمجلس الخدمات المشترك) وتبلغ مساحتها ما يقارب 21,983 دونما كما في الشكل رقم (2).



شكل رقم (2): حدود منطقة الدراسة

المصدر: الحكم المحلي؛ هيئة تسوية الأراضي والمياه 2021، بتصريف الباحث

ونظراً لكبر مساحة منطقة الدراسة والتي تحتاج إلى وقت وجهد كبيرين باعتبار أن الدراسة تتم على مستوى القطعة الواحدة؛ تم اختيار عينة من منطقة الدراسة لتسهيل الدراسة والتحليل ومن ثم تعميمها على المنطقة بأكملها، وذلك بالاعتماد على العينة المساحية (Area sample) أو بما يسمى العينة العشوائية المنتظمة: وهو أحد أساليب المعاينة العشوائية التي تمتاز بالسهولة والبساطة في تطبيق انتشار العينة على أكبر مساحة من مجتمع الدراسة؛ حيث أن أسلوب الاختيار يتم بشكل منتظم ومتسلسل، وتعد هذه الطريقة ذات أهمية كبيرة؛ فهي لا تحتاج إلى دراسة منطقة البحث كاملة وإنما تقوم على اختيار عينات مساحية تمثيلية بطريقة عشوائية (إبراهيم، 2000).

إن العينة العشوائية المنتظمة تمثل تمثيلاً جيداً ومنتظماً لمختلف مناطق مجتمع الدراسة، كما أن استخراجها سهلاً لا يتطلب استخدام جداول الأرقام العشوائية إلا عند اختيار العينة الأولى، أما العينات الأخرى فيتم اختيارها بعد تحديد طول الفترة (فاصل ثابت) يفصل بين كل عينة والعينة

التي تليها، ويحدد ذلك الفاصل بقسم مجتمع الدراسة تبعاً لحجم العينة المراد اختيارها، وذلك باتباع الخطوات التالية:

1- تقسيم منطقة الدراسة إلى 94 مربع بأبعاد 700م X 700م؛ وذلك لكبر مساحة منطقة الدراسة والتي تحتاج إلى وقت وجهد كبيرين، فقد تم اختيار مربعات العينة بهذه الأبعاد لتسهيل الدراسة والتحليل ومن ثم تعميمها على المنطقة بأكملها، وهي مقسمة الى قسمين قسم داخل حدود مدينة دورا ويحتوي على 47 مربع، والقسم الأخر في ريف دورا ويحتوي على 47 مربع.

2- ترقيم المربعات في كل منطقة من مناطق الدراسة بأرقام متسلسلة من 1-47.

3- إيجاد طول الفترة وهي الفاصل الثابت (التي تمثل التباعد ما بين عدد المربعات التي تمثل العينات)

من خلال المعادلة التالية: طول الفترة (فاصل ثابت) = $\frac{\text{حجم المجتمع}}{\text{حجم العينة}}$

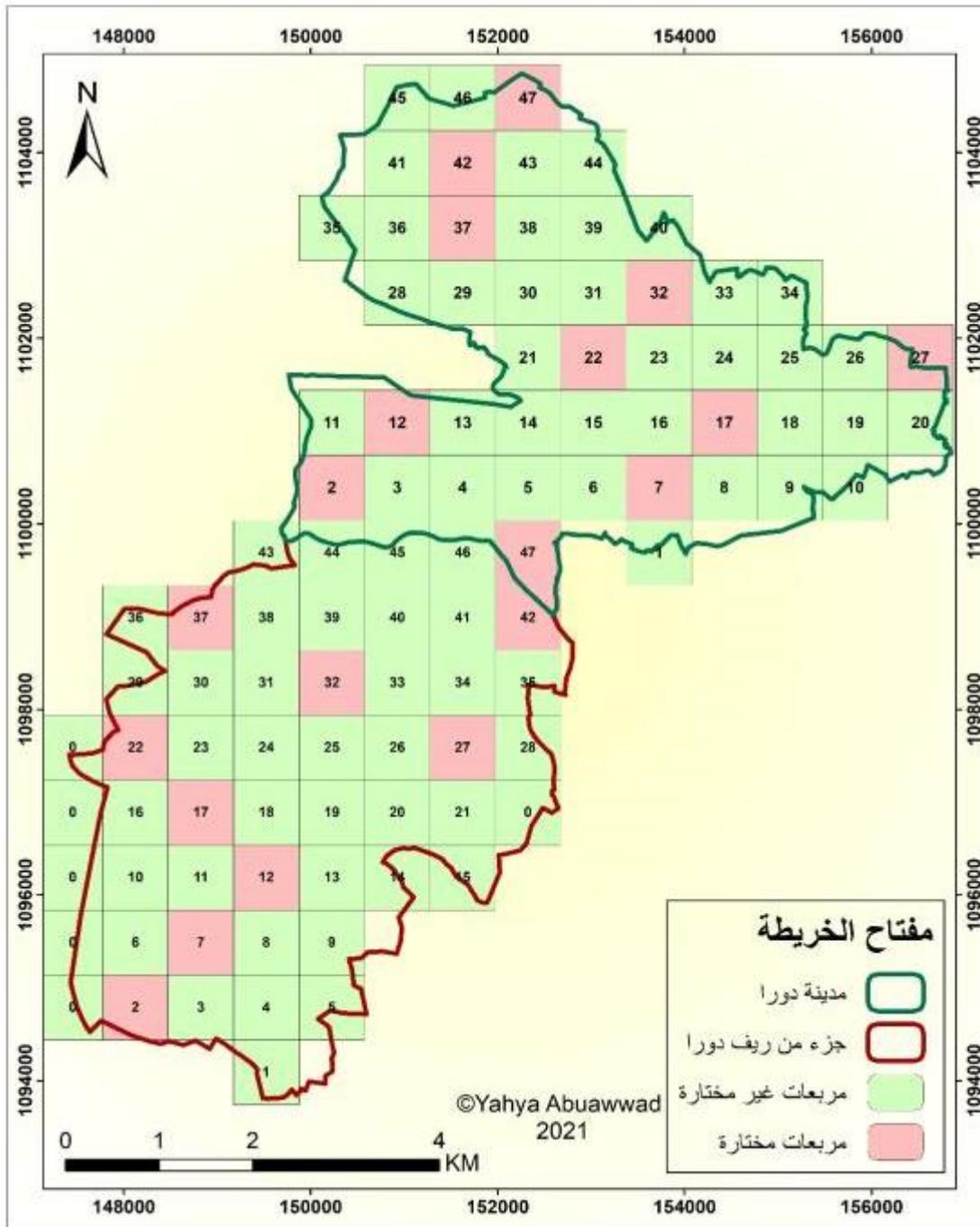
$$\text{طول الفترة} = \frac{47}{10} = 4.7 = 5$$

4- نختار عشوائياً رقم المربع الأول (العينة الأولى) بحيث تكون أقل من طول الفترة (5).

5- نضيف طول الفترة إلى رقم المربع (العينة) الذي تم اختياره.

حيث أن حجم العينة يمثل عدد المربعات التي تم اختيارها وهي المربعات التي تحمل الأرقام

التالية: 17، 12، 7، 2، 47، 42، 37، 32، 27، 22 من كل منطقة كما هو موضح بالشكل رقم (3).



شكل رقم (3): اختيار عينة الدراسة

المصدر: اعداد الباحث 2021

ثانياً: تحليل الصور الجوية لفترة الدراسة، من خلال الترسيم والتفسير البصري لاستعمالات الأراضي بواسطة برنامج Arc Map 10.6، من العام 2009 حتى عام 2018، بواقع 3 صور للأعوام 2009 و2014 و2018 مقسمة إلى قسمين ليتسنى دراسة التغير ومقارنته مع مراعاة اختلاف المؤثرات في الفترتين وهما:

القسم الأول: الفترة الزمنية (2009-2014) وهي الفترة التي سبقت أعمال التسوية، مع العلم بأنه تم البدء بإجراء أعمال التسوية بتاريخ 2013/3/1، ولكن تم استبعاد أول 9 شهور لكونها بداية العمل ويعتقد انها لم تكن كافية للتأثير على استعمالات الأراضي (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2021).

القسم الثاني: الفترة الزمنية (2014-2018) وهي ما بعد إجراء أعمال التسوية. ووجب التنويه إلى أن الحدود الزمنية كانت لغاية عام 2018 نظراً لعدم توفر صور جوية أحدث.

قام الباحث بعملية الرقمنة (Digitizing) للاستعمالات المختلفة للصور الجوية داخل حدود المربعات (العينات) التي تم اختيارها كعينات للدراسة، وقسمت استعمالات الأراضي إلى ما يلي من الاصناف:

- 1- أراضي مزروعة بمحاصيل حقلية وخضار¹
- 2- أراضي مزروعة بأشجار مثمرة²
- 3- أراضي صخرية³
- 4- ساحات فارغة⁴
- 5- الطرق
- 6- أراضي تشغلها المباني⁵
- 7- أراضي مقام عليها بيوت بلاستيكية⁶

وبعد الانتهاء من عملية الرقمنة وللحصول على إحصاءات دقيقة لاستعمالات الأراضي في منطقة الدراسة؛ تم إجراء تدقيق من خلال خاصية (Topology) في برنامج Arc Map. وبعد الانتهاء من ذلك تم استخراج الإحصاءات وتفرغها في برنامج ال (Excel)، وبعد معالجتها تم حساب مساحة ونوع التغير في استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة في الفترتين الزمنيتين 2009-2014 و2014-2018.

ثم عمل الباحث على مقارنة مواصفات استعمالات الأراضي من حيث نوع ومساحة التغير في كلا المرحلتين للخروج باستنتاجات حول تأثير التسوية على استعمالات الأراضي باعتبارها المتغير الأساسي في المرحلة الثانية.

¹ محاصيل حقلية وخضار: هي الأراضي التي يتم استعمالها للزراعة الحقلية والخضار وتشمل الزراعات المروية وغير المروية.
² أشجار مثمرة: هي الأراضي التي يتم زراعة الأشجار المثمرة فيها وتشمل الزيتون والعنب واللوزيات وغيرها من الأشجار المثمرة.
³ أراضي صخرية: هي الأراضي التي لم يتم استعمالها وهي ذات طبيعة صخرية.
⁴ ساحات فارغة: هي المناطق المحيطة بالمباني في المناطق السكنية والمنزهات وساحات المنازل والمناطق المعدة للبناء.
⁵ مباني: هي المساحات التي تم إقامة عليها منشآت باختلاف ارتفاعاتها واستخداماتها.
⁶ بيوت بلاستيكية: هي الأراضي التي تمت فيها إقامة بيوت بلاستيكية زراعية.

لبيان أثر التسوية على تفتت الملكية في منطقة الدراسة، فقد أجريت مقارنة ما بين عدد قطع الأراضي في أحواض التسوية الأردنية وما يقابلها في أحواض التسوية الفلسطينية، وذلك بالاعتماد على مخططات أحواض التسوية في كلتا الفترتين.

الفصل الثاني

الإطار النظري والدراسات السابقة

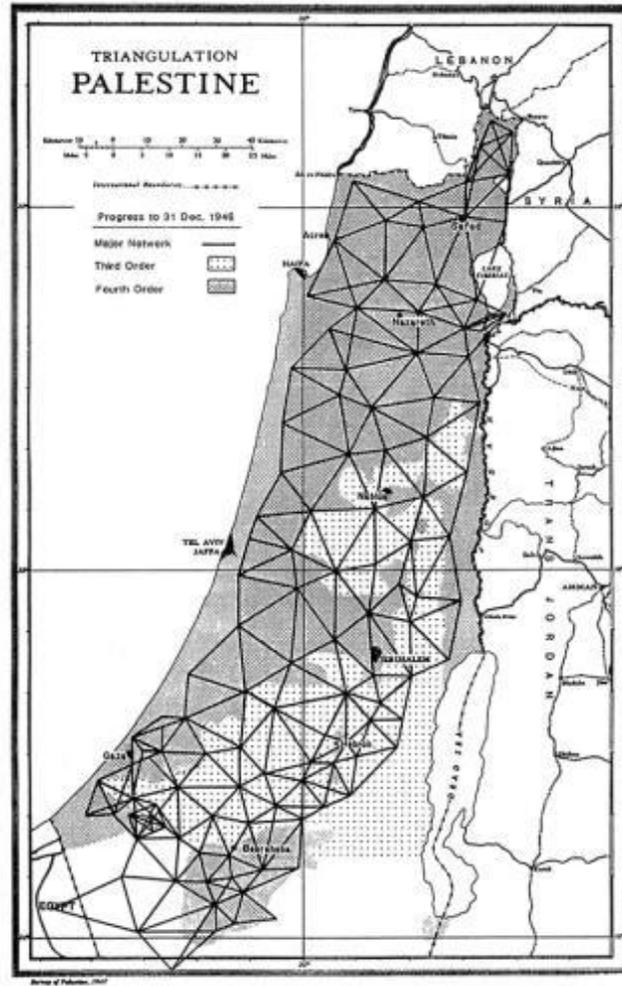
2 الفصل الثاني

الإطار النظري

يعتبر هذا الفصل مدخلاً نظرياً لمناقشة مفهوم التسوية وأنواعها وأهميتها ومن ثم مناقشة أثر تسوية الأراضي على تفتت ملكيتها، كما تم مناقشة مفهوم استعمالات الأراضي وتصنيفاتها المختلفة، وتم التطرق إلى التخطيط لاستعمالات الأراضي، والعوامل التي تؤثر على تحديدها، بالإضافة لذلك ناقش الباحث أثر التسوية على استعمالات الأراضي، وعمل على إعطاء لمحة تاريخية عن التسوية وتسجيل الأراضي خلال الحقب التاريخية التي تعاقبت على فلسطين، وأخيراً تم تناول تجارب بعض الدول في تسوية الأراضي.

1.2 بداية أعمال المساحة في فلسطين

بدأت أول عملية مسح لأراضي فلسطين قبيل حملة نابليون بونابرت، حيث قامت بعثة من المساحين الفرنسيين بوضع خرائط لمصر وجنوبي سوريا عام 1798 ومن ثم شملت معظم أراضي فلسطين المحتلة، وفي عام 1803 قامت البحرية البريطانية بمسح الساحل الفلسطيني وقد تم إصدار خريطة تبين هذا الساحل عام 1817. وفي عام 1865 قام الجنرال ويلسون بمسح مدينة القدس مسحاً تفصيلياً وقد أصدر فيما بعد مخطط القدس بمقياس 1:2500، وفي عام 1878 أجريت عملية مسح بريطانية شاملة بقيادة كوندور وكيثشرنر لمناطق واسعة من فلسطين ووضعت الخرائط الناتجة عن المسح على مسقط كاسيني ومجسم كلارك 1866. وفي عام 1883 - 1884 مُسحت المنطقة من خليج العقبة حتى البحر الميت، وفي عام 1913 كلفت مجموعة بقيادة لورنس (لورنس العرب) بمسح المنطقة من غزة باتجاه سيناء وصدرت إثرها خريطة لغزة وسيناء، واعتبرت هذه المهمة اختباراً لإمكانات لورنس في العمل في ظروف المنطقة الطبيعية والبشرية ومدى واقعية النتائج التي يمكن الحصول عليها. ولا بد من الإشارة إلى أن البريطانيين هم أول من استخدم التصوير الجوي من أجل إنتاج خرائط عسكرية لفلسطين عام 1917. أما بعد الاحتلال البريطاني لفلسطين فقد أنشئت شبكة مساحية واتخذت مرجعية مساحية (Datum) باسم Palestine Datum 1923, 1928 التي لاتزال معتمدة الى يومنا هذا (أنظر شكل رقم 4) (محمد، 2014).



شكل رقم (4): الشبكة الجيوديسية التي أنشأها البريطانيون في فلسطين عام 1923م
المصدر: Younis 2020

وقد تم تحديد نقطة الأساس لهذه المرجعية المحطة التي تحمل (رقم 2) التي تمثلت احداثياتها الجغرافية 06.27 18 31 شمالاً و 42.02 34 31 شرقاً بينما بلغ ارتفاعها 89.9 متراً، والتي تقع غرب قطاع غزة كما اعتمد مجسم كلارك 1880 وأنشئ على أساسها ما يسمى بتربيع فلسطين. وبعد قيام كيان للاحتلال استمر الاعتماد على المرجعية السابقة حتى عام 1989 حيث أصدرت الإدارة العامة للمساحة مرجعية مساحية جديدة باسم (Usrlurim Datum) وحددت نقطة مرجعية جديدة باسم Urim Was (محمد، 2014).

بعد وصول الفتوحات الإسلامية لبلاد الشام التي تعتبر فلسطين جزء منها، حكمت الدولة العثمانية فلسطين والتي كانت تستمد أحكامها وقوانينها من القرآن الكريم؛ وذلك ما أدى إلى تطبيق قواعد الشريعة الإسلامية فيها بعد فتحها، مما أدى إلى استقرار الأمن فيها، وسن العديد من القوانين المنصفة للأفراد. حيث أصدرت العديد من المراسيم والقوانين الخاصة بالأراضي خلال فترة الحكم العثماني لفلسطين، إذ اعتمد نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني على الأسس

الإسلامية التي تقتضي دفع الخراج عن الأراضي من قبل أصحابها الأصليين، كما تأثرت الدولة العثمانية بشكل جزئي بقوانين الأراضي الفرنسية التي حكمت العلاقة بين الدولة والإقطاعيين، والمدنيين، والعسكريين، والفلاحين، (سليمان، 2014).

2.2 مفهوم التسوية

حسب قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لعام 1952، تعنى تسوية الأراضي والمياه بتسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل"، وتستهدف تسوية الأراضي والمياه" جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأراضي والمياه سواء أكان هذا الحق معترفاً به أو متنازحاً عليه"، وتؤدي التسوية إلى الخروج بسند ملكية رسمي أو ما يسمى بالتسجيل النهائي (قانون تسوية الأراضي والمياه، 1952).

3.2 أنواع التسوية (تسوية الأراضي والمياه، 2021)

- تسوية منتهية: وهي الأراضي الذي يصدر بها سند تسجيل وتكون مساحتها وحدودها معروفة؛ كونها مسجلة حسب المالكين. وهي أحواض انتهت أعمال التسوية فيها، وقد نُظمت استناداً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952. وتبين أحواض التسوية المنتهية حدود كل قطعة فيها، وبمساحة دقيقة بالإضافة إلى اسم المالك، ويصدر بموجب حوض التسوية لكل قطعة سن-د تسجيل وفق القانون.
- تسوية غير منتهية: وهي الأراضي التي بدأت أعمال التسوية فيها وقد حددت حدودها ومساحتها، ولكن لم يتم التصديق على جداول ادعاءاتها؛ وبالتالي لا يمكن التعاطي معها من الناحية القانونية، وتجدر الإشارة إلى أن توقف أعمال التسوية كان نتيجة لاندلاع حرب عام 1967 بموجب الأمر العسكري رقم 291. ولذلك فهي لم تأخذ السمة القانونية، وقد أعدت أحواض التسوية غير المنتهية استناداً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.
- مستثنى من التسوية: وهي المناطق المبنية في جذور المدن والقرى، والمناطق التي يصدر بها أمر استثناء من قبل رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه (قانون تسوية الأراضي والمياه، 1952).

- بدون تسوية: وهي الأراضي المختمنة والمسجلة كأحواض طبيعية، ومساحتها غير معروفة، ويصدر بها إخراج قيد، وقد مثلت ما يقارب 70% من أراضي الضفة الغربية ما قبل البدء بأعمال التسوية الفلسطينية.

4.2 أهمية تسوية الأراضي

لتسوية الأراضي أهمية كبيرة على مستويات عدة، سواء على مستوى الفرد أو على مستوى مؤسسات الدولة، أما على مستوى الدولة ومؤسساتها فتنبع أهمية التسوية في كونها تعمل على تسجيل الأراضي باسم ملاكها الأصليين؛ وبذلك الحد من تسريب تلك الأراضي والمحافظه على أملاك الدولة وحمايتها من التعديات والتزوير وحماية الملكية الخاصة، خاصة في ظل وجود احتلال كما هو الحال في الأراضي الفلسطينية، كما تُسهل التسوية إصلاح الأراضي الزراعية وشق الطرق فيها بحيث تخدم أكبر عدد من قطع الأراضي، بالإضافة لذلك ساهمت التسوية من خلال إثبات الملكيات والحقوق وإنهاء التعديات على حق الغير، وبالتالي الحفاظ على السلم الأهلي وإنهاء الخلافات، كما عملت التسوية على زيادة نسبة الضرائب وبالتالي زيادة الإيرادات العامة، كذلك ساعدت التسوية الحكومات المحلية على تحسين كفاءة التحصيل حيث وفرت قاعدة بيانات لجميع ملاك الأراضي، وخصائص هذه الأملاك، وما عليها من أبنية وإنشاءات. وتساعد تسوية الأراضي وتسجيلها على توسع البناء والاستثمار خارج مراكز المدن والقرى؛ مما يولد الحاجة إلى توفير البنية التحتية والخدمات العامة اللازمة من مياه، وكهرباء، وصرف صحي. وساعدت التسوية الهيئات المحلية في إعداد المخططات الهيكلية وترسيم الطرق والمناطق العامة ومواقع الخدمات، وزيادة فرصها في استملاك قطع أراضي للمرافق العامة، الأمر الذي ساهم وسيساهم في زيادة المشاريع وتحقيق بعض الازدهار.

أما على مستوى الأفراد فقد ساهمت التسوية في تثبيت الحقوق العقارية لدى دوائر تسجيل الأراضي وإثبات ملكية الأفراد لأراضيهم، وكذلك حل النزاعات والخلافات المتعلقة بحدود الأراضي وحقوق الملكية وحق التصرف والمنفعة، كما ساهمت التسوية في رفع المستوى الاقتصادي للأفراد وزيادة استثماراتهم وذلك من خلال حصول المستثمرين على سندات الملكية، وتسهيل حصولهم على التراخيص اللازمة وتوثيق عمليات الرهن العقاري والقروض، وإقامة المشاريع التجارية والإنتاجية والتخطيط المستقبلي للبنية التحتية. بالإضافة لذلك فقد مكنت تسوية الأراضي الفئات الفقيرة والمهمشة في المجتمع كالمراة من حقها بالميراث وذوي الاحتياجات الخاصة من الحصول على حقوقها العقارية. ومن نتائج التسوية أنها قد ساعدت على زيادة ارتباط الأفراد المغتربين بأراضيهم وذلك من خلال تسجيل وتثبيت حقوقهم في أراضيهم (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2021).

بعد انتهاء حرب 1948 قامت الحكومة الأردنية التي كانت تحكم الضفة الغربية آنذاك بإجراء أعمال التسوية حتى عام 1967 حيث كان نسبة ما تمّ إنجازه بحدود 30% من أراضي الضفة الغربية، ومن خلال البحث بموضوع التسوية خلال الفترة الأردنية تبين أنّ الكثير من المدن والقرى لم تجري عليها أعمال التسوية وخصوصاً في الجزء الأكبر من مدن القدس ومدن وقرى الخليل وبيت لحم والقرى الواقعة غربي نابلس ورام الله (سليمان، 2014).

5.2 أثر تسوية الأراضي على تفتت ملكيتها

تعاني أراضي دورا من مشاكل طبيعية وبشرية مختلفة، منها مشكلة تفتت الأراضي والتي تؤثر على استعمالات الأراضي فيها وعدم الاستغلال الأمثل لها، إذ أن تفتت ملكية الأراضي هو نتيجة تقسيم قطع الأراضي وتوزيع ملكيتها على الورثة؛ مما يؤدي إلى صغر القطع المملوكة وبالتالي تدني الجدوى الاقتصادية لها وقلة الاستثمار فيها. ومن هنا تم مناقشة عوامل تفتت ملكية الأراضي، ومن ثم تم مناقشة أثر التسوية الفلسطينية على تفتت ملكيتها، وكذلك تم مناقشة الآثار السلبية والإيجابية لهذا التفتت على استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة.

1.5.2 عوامل تفتت ملكية الأراضي

تلعب العديد من العوامل دوراً بارزاً في تفتت الملكية منها موقع الأرض المراد تقسيمها، فغالباً يساهم موقع الأرض الاستراتيجي وقربه من الطرق والتجمعات السكانية والخدمات العامة وضمن حدود البلدية في زيادة رغبة الورثة بتقسيمها. كما يؤثر عدد الورثة بشكل كبير على تفتت ملكية الأراضي حيث أن العلاقة ما بين عدد الورثة وعدد الحصص (قسمة الأرض) علاقة طردية، فكلما ازداد عدد الورثة كلما كان تفتت الملكية بشكل أكبر وبالتالي عدد أكبر من قطع الأراضي ومساحة أقل مما عليه في حال كان عدد الورثة قليل (قنها، 2014).

2.5.2 الجانب القانوني في تقسيم الأراضي

يلعب الجانب القانوني دوراً مهماً في موضوع تفتت الملكية، فمن خلال القوانين المختلفة يلجأ الافراد للحصول على حقوقهم في الأراضي، وبالتالي فإن تلك القوانين الخاصة بالأراضي لها سيف ذو حدين، فهي تضمن حصول الافراد على حقوقهم وحصصهم الإرثية، ومن جهة أخرى فإنها تساهم بذلك في تفتت ملكية الأراضي وذلك ما له الأثر السلبي على الأراضي الزراعية. فكان لا بد من الحديث عن أهم القوانين المؤثرة على تفتت ملكية الأراضي في فلسطين.

وتقسم الأراضي وفقاً للأحكام القانونية التي وضعتها الجهات المختصة بشؤون تقسيم الأراضي، كقوانين البلديات المختصة بالأراضي داخل حدود البلدية، وقوانين تقسيم الأراضي الزراعية، وقوانين الإفرز حسب قانون تسوية الأراضي والمياه وهي كما يلي:

أولاً: المادة (18) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 والتي تنص على ما يلي:

1- عندما يكون التصرف في أرض مشاع أو بقسم منها في أي منطقة تسوية تفرز تلك الأرض بين الأشخاص المدرجة أسماؤهم في جدول الحقوق النهائي بمقتضى الحقوق المبينة فيه.

2- يتم إفراز قطعة الأرض إذا أمكن الحصول على اتفاق على كيفية الإفراز بمقتضى هذا القانون بين أصحاب ثلثي الحصص على الأقل من الحصص التي يتضمنها جدول الحقوق النهائي، ويجري هذا الإفراز في غضون مدة يعينها المدير أو من ينتدبه ويستوفي من أصحاب الحصص التي يجري فرزها، بعد المدة المعينة، رسوم بمقتضى الجدول الملحق بقانون رسوم تسجيل الأراضي عن جميع أعمال المساحة المتعلقة بوضع العلامات الحديدية.

3- إذا لم يتفق على كيفية الإفراز أصحاب ثلثي الحصص على الأقل من الحصص التي يتضمنها جدول الحقوق النهائي، يجوز إجراء الإفراز بالصورة التي يعينها المدير.

4- تـمـسـح قطع الأراضي الناتجة عن الإفراز وينظم بها جدول تسجيل يصدق عليه المدير ويحل محل جدول الحقوق النهائي.

5- للمدير صلاحية إصدار أمر يقضي بعدم تسجيل أية قطعة أرض أو أية حصة مشاعة ضمن أية منطقة تسوية باسم أي شخص أو أشخاص إذا كانت تلك القطعة أو تلك الحصة أصغر مساحة من الحد الأدنى الذي سيعينه بشرط ألا يزيد على دونم واحد في الأراضي الزراعية، ويمارس المدير هذه الصلاحية سواء بالنسبة إلى تسوية الأراضي والمياه المبينة في هذا القانون أو إلى أية معاملات تسجيل تجري فيما بعد.

يطلق على مثل هذه القطع أو الحصص التي تكون أصغر من الحد الأدنى المعين في الأمر المذكور اسم (نتف) وتضاف هذه النتف إلى أرض من يدفع أعلى ثمن لها من المتصرفين المجاورين.

وعندما يمكن جمع نتفتين أو أكثر لتزيد بذلك المساحة عن الحد المعين في الأمر المذكور فإن القطعة الناتجة عن هذا الجمع تطرح في المزايمة بين أصحاب تلك النتف المجموعة.

ثانياً: المادة رقم (11) والمادة رقم (12) قانون الزراعة رقم (2) لسنة 2003

تنص المادة رقم (11) على أنه يُحظر إنشاء أية مبان عامة أو خاصة أو منشآت صناعية أو تجارية أو حرفية في الأراضي الزراعية أو البور أو اتخاذ أية إجراءات في شأن تقسيم الأراضي لإقامة مبان عليها إلا في الحالات التالية:

1. الأراضي الزراعية التي تبلغ مساحتها 5 آلاف متر مربع، يجوز لصاحبها إقامة بناء وحيد عليها، بقصد خدمة الإنتاج الزراعي على مساحة لا تزيد على مائة وثمانين متراً مربعاً ومن طابقين فقط.
 2. الأراضي الزراعية التي تزيد مساحتها عن 5 آلاف متر مربع، يجوز لمالكها إقامة بناء وحيد لكل خمسة آلاف متر مربع منها، بقصد خدمة الإنتاج الزراعي، على مساحة لا تزيد على مائة وثمانين متراً مربعاً ومن طابقين فقط.
 3. الأراضي الزراعية المساعدة التي تبلغ مساحتها عن 2500 متر مربع يجوز لمالكها إقامة بناء وحيد عليها بقصد خدمة الإنتاج الزراعي وعلى مساحة لا تزيد على مائة وثمانين متراً مربعاً ومن طابقين فقط.
 4. الأراضي الزراعية المساعدة التي تزيد مساحتها عن 2500 متر مربع يجوز لمالكها إقامة بناء وحيد لكل 2500 متراً مربعاً منها، بقصد خدمة الإنتاج الزراعي وعلى مساحة لا تزيد على مائة وثمانين متراً مربعاً ومن طابقين فقط.
 5. الأراضي الزراعية والبور التي تقيم عليها الدولة مشروعات ذات نفع عام أو تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني.
 6. منشآت لخدمة المزرعة أو التوسع العمودي في الإنتاج الزراعي بشقيه النباتي والحيواني. وفي جميع الأحوال، يشترط الحصول على ترخيص قبل البدء في البناء أو الإنشاء من الجهة المختصة بالتنسيق مع الوزارة.
- وتجدر الإشارة إلى أن قانون الزراعة وضع للحفاظ على الأراضي الزراعية من التمدد العمراني والنشاطات البشرية المختلفة التي قد تشكل خطراً على الأراضي الزراعية.

بينما تنص المادة رقم (12) من قانون الزراعة رقم (2) لعام 2003 على أنه: لا يجوز اتخاذ أي إجراءات بشأن تقسيم الأراضي الزراعية هيكلياً في المناطق الإقليمية لمساحات تقل عن خمس دونمات بالرغم ممن تؤول إليه ملكية هذه الأرض. ولا بد من الإشارة إلى أنه في حال كانت القطعة تعود ملكيتها لعدد من الورثة فإنه يتم تسجيلها كقطعة واحدة بأسماء جميع الورثة.

3.5.2 أثر تفتت الملكية على الأراضي الزراعية

يؤدي تفتت الملكية للأراضي الزراعية إلى صعوبة استخدام الآلات الزراعية التي تساهم في توفير الوقت والجهد على المزارعين، كما تؤدي عملية تفتت الملكية إلى صعوبة إنشاء مشاريع استثمارية زراعية بمساحات كافية نتيجة صعوبة التفاوض والبيع والشراء الناتج عن تعدد مالكي الأرض، بالإضافة إلى عدم قدرة الفلاحين على تحويل الزراعة البسيطة إلى زراعة كثيفة؛ مما

نتج عنه عزوف السكان عن زراعة تلك الأراضي والاتجاه نحو العمران فيها على حساب الأراضي الزراعية (عدوان، 2009).

6.2 مفهوم وأهمية استعمالات الأراضي

أن استعمالات الأراضي هي الوظيفة أو الهدف الذي تستخدم الأرض لأجله، ويمكن تعريفه بأنه سلسلة من الأنشطة البشرية لإنتاج نوع آخر من الخدمات ويمكن أن يتنوع النشاط البشري في نفس الوحدة الأرضية، بالإضافة لذلك فإن التغيير هو تحول في نوع الغطاء الأرضي وهو يتضمن التغييرات في معدل الإنتاج لهذه التغييرات في استعمالات الأراضي نتاج العمليات الطبيعية مثل الاختلافات المناخية، الانفجارات البركانية، ومن ثم أصبحت التغييرات في الغطاء الأرضي نتاج الأنشطة البشرية المختلفة والمستمرة على سطح الأرض (السينان، 2009)

عرّف عثمان (2009) تصنيف استعمالات الأراضي على أنه: تجميع لاستعمالات متشابهة الخصائص في مجموعات واحدة، وهذا التجميع يجب أن يتم على أسس محددة تتلاءم مع أهداف الدراسة وخصائص المكان الذي يتمّ تصنيف استعمالات الأراضي فيه، ويعرف تصنيف استعمالات الأراضي أيضاً بأنه عبارة عن نظام يهتم بتجميع الأنشطة المتشابهة من استعمالات الأرض في مجموعات أو شرائح محددة.

أما Brain (1987) فقد عرف تصنيف استعمالات الأراضي على أنه تصنيف وتقسيم الأراضي على حسب استعمالها، إذ صنّفت الأراضي الريفية إلى (غابات، مراعي عشب دائمة، أراضي محاصيل، أراضي غير منتجة)، أما التصنيفات التي تعني بالمناطق العمرانية فنصفت إلى (سكني، مناطق مفتوحة، صناعي، تجاري، مكاتب، مناطق بيع قطاعي، استعمالات عامة).

كما يستعمل مصطلح استعمالات الأراضي عند الحديث عن التخطيط مثل توزيع (Zoning) ويقصد به التوزيع الفراغي للمدينة إلى مساحات من الأراضي لأغراض السكن والصناعة والتجارة والخدمات التعليمية والصحية والثقافية والترفيهية والإدارية وغيرها (حيدر، 1994).

من جهة أخرى يعرف مصطلح استعمالات الأراضي بأنه الطرق المختلفة التي يقوم بها الناس لاستغلال الأرض بطريقة تضمن الوصول إلى أفضل استعمال للأرض (غنيم، 2001).

يعتبر موضوع استعمالات الأراضي من المواضيع التي يجب دراستها للوصول إلى الاستغلال الأمثل لها، وتكمن أهمية هذا الموضوع في أنه يشكل ركن الأساس في تنظيم الحيز المكاني سواء مناطق ريفية أو حضرية، إذ أن تخطيط استعمالات أراضيها وتحقيق الاستخدام الأمثل لها يمكننا من الحفاظ على الموارد وتحقيق الجدوى الاقتصادية والحفاظ على البيئة. إن دراسة استعمالات الأراضي تسهم من خلال المسوحات في تقويم التغييرات التي حدثت على أراضي معينة خلال

فترات زمنية معينة كالتغيرات الحاصلة على الإسكان والأنشطة الاقتصادية، وتعتبر نتائج هذه المسوحات بيانات عامة تستعمل كخطة إرشادية للمخططين والمسؤولين والمهتمين بالأراضي واستعمالاتها، والتي تمكنهم فيما بعد من وضع الخطط اللازمة لاستخدامات الأراضي المطلوبة خلال فترة زمنية معينة بحيث تخدم أكبر عدد من السكان، ويحدد مخطط استعمال الأراضي توزيع الكثافات السكنية وغير السكنية والمناطق التي بحاجة للتطوير، ومن خلال دراسة استعمال الأراضي يتم تقييم العلاقة بين الاستخدامات المختلفة ومدى توفرها، وبالتالي زيادة الاستغلال الأمثل للأراضي المتوفرة (أبو حسان، 2004).

وتمكن دراسة استعمال الأراضي من معرفة الخدمات المتوفرة في منطقة الدراسة من شبكات طرق وخدمات ومرافق عامة ومدى قدرة الأرض على استيعاب تلك الخدمات والاحتياجات السكانية؛ وبناءً على تقدير الاستخدامات الحالية يتم تحديد الاستخدامات المستقبلية المقترحة فيما بعد وذلك ما يضمن تحقيق تنمية شاملة من خلال إنجاز مخططات أكثر تقدماً تتلاءم مع احتياجات السكان المتزايدة بازدياد أعدادهم وتغير متطلبات حياتهم المعيشية؛ وهذا ما يساعد على التغلب على الكثير من المشاكل التي تنجم عن التغير في أنماط استخدام الأرض كالتنافس بين الاستخدامات المختلفة الناجمة عن التضارب بين المصالح الفردية والمصلحة العامة ووضع الحلول المناسبة لها؛ وبالتالي تحقيق التنمية الشاملة (شيكاوي ولنصاري، 2020).

7.2 مفهوم تخطيط استعمال الأراضي

بالرجوع إلى الدراسات السابقة والكتب التي تناولت استعمال الأراضي تبين أن هناك عدة مفاهيم لتخطيط استعمال الأراضي كتعريف سطحية (1984) لاستعمال الأراضي: بأنها عملية دراسة استخدامات الأراضي وتوزيعاتها الجغرافية داخل المنطقة العمرانية والقيام بعد ذلك بإيجاد توزيع عادل ومتوازن لهذه الاستخدامات.

يعد مسح وجرد ومراقبة وتصنيف استعمال الأراضي والغطاء الأرضي خطوة أساسية بعملية التخطيط لاستعمال الأراضي، وفي تقييمها، والمقارنة بين البدائل، وفي اختيار الاستعمال الأفضل، والمستدام للأرض بهدف تحقيق التنمية، والرفاه الاقتصادي والاجتماعي. وقد وفرت تقنيات الاستشعار عن بعد، ونظم المعلومات الجغرافية مميزات تعجز الطرق التقليدية عن توفيرها بعمليات مسح ومراقبة للموارد والمقومات الطبيعية والبشرية، وتصنيف استعمال الأراضي الزراعية والغطاء الأرضي (اليعقوبي، 2018).

بينما عرّفها غنيم (2001): بأن تخطيط استعمالات الأراضي عبارة عن مجموعة من النشاطات المنطقية المتتابعة التي تهدف إلى تنظيم المجتمعات البشرية من خلال دراسة وفهم العلاقات القائمة بين أنماط المستوطنات البشرية ووظائفها في مكان وزمان محددين.

1.7.2 العوامل التي تؤثر على استعمالات الأراضي: (أبو حجير، 2003؛ زريقات، 2017؛

العداري والاسدي، 2021)

العوامل الاقتصادية

تؤثر العوامل الاقتصادية على استعمال الأراضي، والتي هي عبارة عن قوة محلية وأخرى إقليمية تتفاعل مع بعضها وبمعنى آخر فإن القوى الاقتصادية الخارجية وعلاقتها مع الاقتصاد الداخلي لها تأثير على مستوى استعمالات الأرض، أي أن القوى الإقليمية تؤثر على معدل سير المدينة في عمليات التنمية، ينظر رجال الاقتصاد إلى الأرض على أنها سلعة يُتاجر فيها، وبالتالي فهي معرضة لقانون العرض والطلب، فإذا زاد الإقبال عليها زاد سعرها وإذا قل الإقبال عليها انخفض السعر، وطبقاً للنظرية التقليدية فإن السعر يحدد طبيعة الاستخدام فمثلاً إذا كان سعر الأرض مرتفعاً يلجأ مالكيها إلى الاستعمال الذي يحقق أكبر جدوى اقتصادية وغالباً ما يعزف مالكيها عن الزراعة فيها، وهذا يعتبر أحد العوامل المؤثرة في استعمالات الأراضي. ويؤثر قرب الأراضي من الطريق وإمدادات الكهرباء والماء والخدمات إلى تحول استخدامها حيث يتجه مالكيها نحو الاستخدام العمراني والخدمات لها بدلاً من الاستخدام الزراعي.

العوامل الثقافية

تؤثر العوامل الثقافية في المنطقة الجغرافية على استعمالات الأراضي فيها، حيث أن هناك دوافع مختلفة لأصحاب الأراضي (مواقف وقيم ومعتقدات وتصورات فردية) تؤثر في قراراتهم المتعلقة بطريقة استخدام الأراضي، وتلعب ثقافة وقدرة والحياة الاجتماعية لأصحاب الأراضي على اتخاذ القرار دوراً مهماً في تحديد استعمالات الأراضي، فإذا كان صاحب الأرض متعلماً فإن ذلك سيدفعه إلى استغلال ما يملك من أراضي بما يحقق له جدوى اقتصادية مرتفعة كإقامة منشآت عمرانية صناعية وتجارية وخدمية أو سكنية، في حين أن كثيراً من مالكي الأراضي غير المتعلمين يلجؤون لاستغلال أراضيهم بالطرق التقليدية كالزراعة. بالإضافة لذلك تلعب كل من السياسة والاقتصاد دوراً في طريقة استعمالات الأراضي، وتختلف تلك الدوافع في الريف عما هي عليه في المناطق الحضرية.

عوامل ديموغرافية

تؤثر العوامل الديموغرافية (معدلات الخصوبة ومعدلات الوفيات) على استعمالات الأراضي التي يقيم عليها السكان، حيث يؤثر التزايد أو التناقص في أعداد السكان بشكل كبير على

استعمالات الأراضي، فكلما ازداد عدد السكان زيادة طبيعية أو غير طبيعية كلما ازدادت الحاجة إلى المزيد من الوحدات السكنية التي تُنشأ على حساب الأراضي الزراعية والرعية، وبالتالي فإنه مع النمو السكاني المستمر يمكننا من التنبؤ باختفاء الأراضي الزراعية نتيجة للنمو العمراني على تلك الأراضي. كما يؤدي التغيير في استخدامات الأراضي إلى الهجرة الداخلية أو الخارجية؛ وذلك ما يؤدي إلى تغير آخر في استخدامات الأراضي المستقبلية للمهاجرين.

العوامل الاجتماعية

أن المجتمع هو نتاج لعمليات متتابعة ومتغيرة فهناك المراكز التجارية الموجودة في وسط المدينة وهي النشاط الرئيسي فضلاً عن نشاط تابع له خارج المركز، كما يوجد تمركز للخدمات العامة والسكان في نفس الوقت، كما يوجد داخل المدينة أنشطة غير متجانسة مثل وجود حي سكني ذو مستوى عالي يحيط به مساحة مختلفة من الاستعمالات الأخرى، كما توجد أنشطة رئيسية في مكان ما هجرت مكانها ويحل محلها أنشطة أخرى.

العوامل السياسية

تؤثر العوامل السياسية بشكل عام على جميع مناحي الحياة لا سيما على استعمالات الأراضي في المناطق غير المستقرة سياسياً، وذلك نتيجة للحروب والسياسات والقوانين المختلفة التي تعمل على تدمير تلك الأراضي وتحد من الاستغلال الأمثل وإدارتها بالشكل السليم، كما في السودان مثلاً التي تشكل سلة غذاء العالم، إلا أنها نتيجة لعدم الاستقرار السياسي تعاني من الفقر وسوء استغلال أراضيها.

أما فلسطين فقد أثرت الأحداث السياسية على مدار الحقب التاريخية المتتالية على استعمالات الأراضي في المناطق الحضرية والريفية فيها، وغالباً ما يكون لها تأثيراً سلبياً، ومن أبرز العوامل السياسية المؤثرة على استعمالات الأراضي في فلسطين هي التقسيم الجيوسياسي (أ، ب، ج) الناتج من اتفاق أوسلو.

العوامل الطبيعية

تتأثر استعمالات الأراضي بشكل كبير بالمناخ من حرارة ورطوبة ورياح وأمطار وغيرها، حيث يؤثر التغير المناخي والجفاف على استعمالات الأراضي وغطائها، فمثلاً يعتبر التصحر عاملاً رئيسياً في تغير الغطاء الأرضي. كما يؤثر انجراف التربة والتعرية الريحية والمائية بشكل واضح على الغطاء الأرضي وبالتالي استعمالات الأراضي. بالإضافة لما سبق تلعب التربة دوراً مهماً في الغطاء الأرضي واستعمالات الأراضي، تركيبة التربة والبنية والتي تحدد طبيعة الاستعمال فعلى سبيل المثال تحتاج المباني إلى تربة ممتازة ببنية قوية وقادرة على التحمل، بينما استعمالات الأرض الزراعية تحتاج إلى تربة ملائمة والبحث عن جودتها. إلى

جانب ذلك تحدد كمية الأمطار سواء زيادة أو نقصان بشكل واضح استعمالات الأراضي، حيث يؤدي تناقص الامطار إلى العدول عن الزراعة. وتحدد طبيعة التضاريس أنماط استعمالات الأراضي، إذ أن المناطق السهلية تستخدم لأغراض زراعية، بينما تستخدم المناطق الجبلية في كثير من الأحيان لل عمران إلى جانب الزراعة.

يفترض الباحث بأن إجراءات التسوية وتسجيل الأراضي يؤثر على استعمالات الأراضي من حيث ضبط الملكية وتفتتها التي بدورها تؤثر على استعمالات الأراضي.

2.7.2 أثر التسوية على استعمالات الأراضي

في دراسة Deininger and Feder (2009) تمّ البحث في تأثير تسوية الأراضي على الجوانب الاجتماعية والاقتصادية، وظهرت الدراسة أن نقل ملكية الأراضي، أما عن طريق الاستئجار أو البيع، ستزيد من إنتاجية الأراضي، وعلى سبيل المثال، فإن القدرة على استئجار الأرض تسمح للعمالة بزراعة الأراضي غير المزروعة في سياق التنمية الاقتصادية، وقد يؤدي إلى الزراعة المكثفة لغرض استغلال الأرض لدفع مستحقات الاستئجار كما يمكن أن تساعد تسوية الأراضي على زيادة الوصول إلى الائتمان، مما يسمح للمقترضين بالحصول على تمويل للمشاريع، وعليه فإن تسوية الأراضي ستزيد من الأمان ومستوى الاستثمار ويحسن الكفاءة الاقتصادية كما يمكن أن تشجّع تسوية الأراضي على تطوير الأسواق الماليّة واستخدام الأدوات الماليّة التي تعتمد على التمثيل المجرّد للملكيّة.

8.2 تاريخ التسوية وتسجيل الأراضي والقوانين في فلسطين

1.8.2 التسوية وملكية الأراضي في العهد العثماني

تعاقبت على فلسطين العديد من الحضارات والإمبراطوريات التي كان لكل منها دورٌ في تنظيم الملكية الفردية وتحديد العلاقة ما بين الأرض والفرد والدولة. وعند الحديث عن تسوية الأراضي يمكننا الانطلاق من حقبة الإمبراطورية العثمانية؛ وذلك لما صدر في هذه الحقبة من قوانين متعلقة بالملكية، والتي ما زال بعضها معتمد ويطبق إلى يومنا هذا ومن هذه القوانين:

قانون الأراضي الصادر عام 1858: حدد هذا القانون التصرف في الأراضي واستغلالها من خلال العرف السائد بين السكان، وفي بعض الأحيان كان حق التصرف يثبت بأوراق تدعى حجة شرعية تكون مصدقة من القضاء، فإذا ما ضاعت كان وضع اليد على الأرض والتصرف بها هو الذي يحدد ملكيتها. أما في حال حدوث خلاف أو نزاع بين الفلاحين على الأرض تحدد الملكية من خلال الشهادات الشفوية لأهل القرية، الأمر الذي أدى إلى نشوب خلافات ونزاعات مستمرة بين الفلاحين. وبذلك لم يؤدي هذا القانون إلى إحكام سيطرة الدولة على الأراضي، أو إلى تسجيل

الأراضي بأسماء المتصرفين بها؛ لأن الفلاحين تهربوا من تسجيل أراضيهم خوفا من الضرائب والتجنيد، مما أدى إلى تركيز مساحات كبيرة من الأراضي الفلسطينية بأيدي فئات قليلة من كبار الملاكين (حزماوي، 1993).

قانون الطابو الصادر عام 1861: تم إدخال بعض التعديلات على قانون الأراضي لعام 1858 أتيح بموجبها ضمن ظروف معينة تملك "الأراضي الأميرية"، وتمكين الشركات من شراء الأراضي؛ ونتيجة لهذه التعديلات أصبح بالإمكان تسجيل أراضٍ أميرية زراعية لمدة عشر سنوات متتالية وأراضي أوقاف تمت زراعتها لمدة 36 سنة، فاستغل كبار الملاك هذه القوانين وسيطروا على مساحات واسعة من الأراضي (عجوة، 2011).

قانون تملك الأجانب للأراضي في فلسطين عام 1869: لم يكن للأجانب الحق في شراء الأراضي في الدولة العثمانية ولكن مع صدور هذا القانون عام 1869 سمح للأجانب بالتملك (أفراداً أو مؤسسات أو شركات) في جميع أراضي الدولة سواء داخل المدن أو خارجها (سليمان، 2014).

الأراضي الوقفية

بالإطلاع على القوانين التي عالجت موضوع الوقف في فلسطين، نجد أنها كثيرة ومتعددة وتعود إلى حقبة تاريخية وسياسية مختلفة. وهذا ما صعب عملية حصرها وتدقيقها، وأهم هذه القوانين هي التي تنظم الوقف من الناحية الموضوعية، فتحدد أنواعه وشروطه وأهدافه، وهي مرتبطة بالأساس بقوانين عثمانية وأحكام دينية. أما النوع الثاني فهو القوانين التي تنظم إدارة الوقف والإشراف عليه وتحدد الجهة أو الجهات المخولة بذلك.

القوانين المنظمة للوقف من الناحية الموضوعية (عمر، 2002)

تعريف الوقف نصت المادة الأولى من قانون العدل والإنصاف العثماني لحل مشكلات الأوقاف الساري في الضفة الغربية وقطاع غزة على أن "الوقف هو حبس العين عن تملكها لأحد من العباد والتصدق بالمنفعة على الفقراء ولو في الجملة أو على وجه من وجوه البر". وللوقف أربعة أركان قانونية هي:

الواقف: وهو المالك الأصلي للشيء الموقوف. وحسب قانون العدل والإنصاف المذكور، وأيضا حسب القواعد العامة للالتزام، يجب أن يكون الواقف بالغاً عاقلاً مالكا لما يريد وقفه، وأن يتمتع بالأهلية القانونية اللازمة لصحة تحويل الملك. حيث يجوز وقف المسلم على فقراء الأديان الأخرى كالمسيحية ووقف المسيحي أو غيره على فقراء المسلمين. وقد أصاب المشرع عندما لم يشترط شروطاً متعلقة بالدين أو الجنس في الواقف، مما يؤكد على الصفة المدنية للوقف.

الصيغة أو الإعلان عن إرادة الوقف: يعني ذلك أن يعلن الواقف عن وقف ملكه صراحة، ويحدد الهدف الخيري الذي يريده والجهة التي يخصص الوقف من أجلها.

الموقوف (أو العين المحبوسة): يشترط في الموقوف حسب قانون العدل والإنصاف العثماني أن يكون الملك أو المال المراد وقفه ماديًا ومتقومًا، وأن يكون بالأساس عقارًا، أو، كاستثناء، منقولات مرتبطة بالعقار (ما يسمى في القانون المدني العقار بالتخصيص). ومثال ذلك الآلات المستخدمة في زراعة الأرض.

الموقوف عليه (أو المنتفع بالعين الموقوفة): الموقوف عليه هو الجهة التي تم الوقف لصالحها. ويمكن أن تكون هذه الجهة خاصة كالأرامل من العائلة أو الذكور من الذرية، أو عامة كعامّة الفقراء.

معيار الوضعية القانونية للأرض الموقوفة

نوع الوقف باعتبار الجهة التي أقيمت الأوقاف من أجلها

يميز قانون العدل والإنصاف بين نوعين من الأوقاف هما:

الوقف الذري أو الأهلي: وهو ما يوقفه الواقف على ذريته بشكل عام أو مع تخصيص جهة من ذريته، مثل الأرامل والمطلقات، أو الذكور من أبنائه وأبناء أبنائه.

الوقف الخيري: يقصد به ما يوقفه الواقف على وجه التأييد على جهة من جهات الخير والبر، سواء كانت تلك الجهة محددة كالأيتام أو الطلبة أو المرضى، أو عامة لكافة أوجه الخير ولكافة الفقراء.

نوع الوقف باعتبار الجهة التي تديره

لم يكن هذا التصنيف موجودًا في القدم إلى أن صدر نظام إدارة الأوقاف العثماني، الذي ميز بين الوقف الذي تديره الدولة بشكل مباشر والوقف الذي يديره أفراد عاديون، وعلى هذا أصبح الوقف ينقسم إلى نوعين:

الوقف المضبوط: وهو الوقف الذي تديره الدولة مباشرة، بواسطة جهة أو دائرة حكومية، وهو غالبًا ما يكون وقفًا خيريًا.

الوقف الملحق: وهو الوقف الذي يديره شخص عادي يسمى متولي الوقف، والذي يحدده الواقف في معظم الأحيان. والوقف الملحق غالبًا ما يكون وقفًا ذريًا.

نوع الوقف باعتبار الوضعية القانونية للأرض الموقوفة

بصدور قانون الأراضي العثماني سنة 1858 والساري لغاية الآن في الضفة الغربية وقطاع غزة، تم تقسيم الوقف بالاستناد إلى المادة الرابعة منه إلى نوعين:

أ. الوقف الصحيح: وهو الوقف القائم على أراض مملوكة ملكا صحيحا للواقف حسب تصنيف قانون الأراضي.

ب. الوقف غير الصحيح: وهو الوقف القائم على الأراضي الأميرية، والتي تملك الدولة رقبتها بينما يملك الأفراد حق التصرف فيها واستغلالها.

هدف هذا التصنيف بالأساس إلى زيادة سيطرة الدولة على الأراضي الموقوفة. وقد استغل الاحتلال الإسرائيلي المادة المذكورة للسيطرة على الأوقاف المقامة على أراض أميرية، خصوصا بعد صدور الأمر العسكري رقم 59 بتاريخ 23/7/1997، والذي أعلن مئات الآلاف من الدونمات أراض للدولة ومن بينها أراض موقوفة. وكمثال على ذلك، قضية "وقف التميمي" في منطقة الخليل، إذ رفعت الحكومة الإسرائيلية دعوى ضد أمناء هذا الوقف، زاعمة أن أراضي الوقف الواقعة خارج حدود بلدية الخليل هي في الحقيقة أراض أميرية موقوفة، وهي لذلك ليست أوقافا صحيحة، وبالتالي فإن بإمكان السلطات الإسرائيلية أن تصنفها استنادا إلى التعريف الجديد للأراضي، والذي جاء به الأمر العسكري السابق، على أنها أراض للدولة يمكن مصادرتها.

وبناء على القوانين السابقة، صنفنا الأراضي إلى ما يلي:

1. الأراضي المملوكة: الأراضي المملوكة ملكية خاصة ويحق لصاحبها التصرف فيها كيفما يشاء، بما يشمل بيعها، ورهنها، وتوريثها (حن، 2019).

2. الأراضي الأميرية: وهي الأراضي التي تعود ملكيتها لبيت المال، وتشمل الأراضي الزراعية، والمحاطب، والمراعي والغابات، وما شابه ذلك من ذات النفع، والتصرف بها كان بإذن وتفويض من أصحاب الزعامة⁷ والثيمار⁸ ولاحقا بإذن من مأمور الدولة، وكان يحق للدولة أن تتبع منها ما تريد بموجب سند طابو". بينت سندات الطابو كيفية التصرف بالأرض حيث يحق للمتصرف بالأرض الأميرية أن يزرع بها ما يراه مناسباً في مجال الاستثمار الزراعي، ويمنع من زراعتها كروما أو أشجارا مثمرة، كما لا يحق له وهبها للوقف دون إذن من الدولة، ووضع قانون الأراضي نصوصا تضمن عدم إهمال الأراضي الأميرية من قبل المتصرف بها وذلك

7 الزعامة: هي مساحة من الأرض يتسلمها ما يسمى بالزعيم من الدولة، وغالبا ما يكون من قادة الجيش ويتراوح ما بين 20,000 - 100,000 أفجة، والأفجة هي أول عملة عثمانية من الفضة، وقد صكت في عهد السلطان أورخان 726-761هـ.
8 الثيمار: هو نظام إقطاعي لملكية الأرض أدخله العثمانيون ليجل محل الإقطاع العسكري، الذي كان سائدا في بلاد الشام منذ أيام السلاجقة.

تحت طائلة إبطال حقه في التصرف بها في حالة عدم تسديد الضرائب والرسوم عنها، وعدم زراعتها وفلاحتها لمدة ثلاث سنوات متتالية (حزماوي، 1993).

3. الأراضي الموقوفة: كانت معظم أراضي الأوقاف في العهد العثماني تتكون بداية من الأراضي الأميرية التي حددها السلطان سليمان القانوني ومن تبعه من سلاطين، بالإضافة إلى الأراضي المملوكة التي خصصها بعض الأغنياء أو الأراضي التي أوقفها بعض الفلاحين للتهرب من دفع الضرائب والرسوم. وتقسّم الأراضي الموقوفة في فلسطين إلى قسمين: الأراضي الموقوفة الصحيحة وغير الصحيحة (حزماوي، 1993).

4. الأراضي المتروكة: وهي الأراضي التي ترك حق الانتفاع بها لعامة الناس أو لأهالي قرية أو مجموعة قرى تكون مشتركة فيها، ولا يحق لأي شخص أن يقيم أبنية أو يغرس أشجار في الأماكن العامة المتروكة لعامة الناس، وذلك لأن التصرف في هذه الأماكن يعتبر تصرفاً في ملك الغير. قسمت الأراضي المتروكة وفق قانون الأراضي العثماني إلى قسمين:

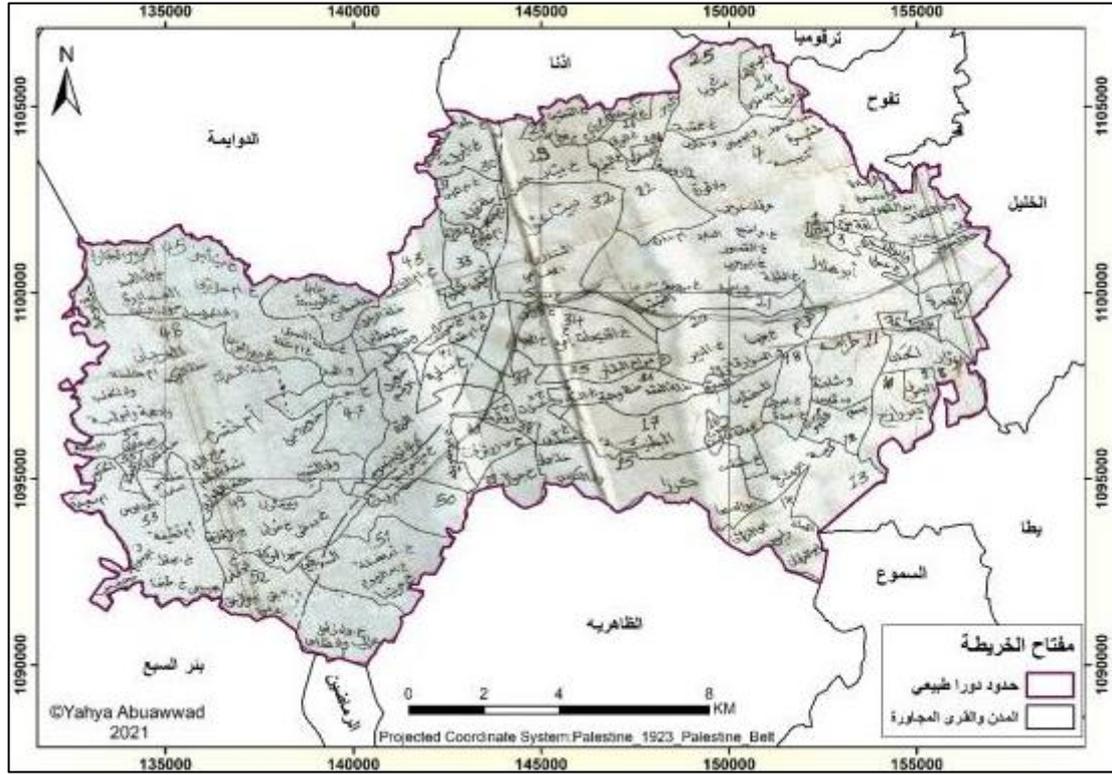
أ. الأراضي المتروكة لأجل عموم الناس كالطرق والساحات والمسطحات المائية من بحار وبحيرات وأنهار وعيون ومجاري سيول أودية، وغير ذلك.

ب. الأراضي المتروكة المخصصة لعموم أهالي قرية أو قسبة أو لعدة قرى وقصبات كالمراعي والبيادر (سليمان، 2014).

5. الأراضي الموات: الأراضي الخالية والبعيدة عن العمران، ليست في تصرف أحد من الأشخاص ولا متروكة أو مخصصة لأهالي القرى والقصبات، كما أنها لم تكن بتصرف أحد بالطابو. وتبعد الأراضي الموات عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف تخميناً، أو نصف ساعة سيراً على الأقدام. سمح قانون الأراضي العثماني للناس بإحياء هذه الأراضي، شريطة موافقة الحكومة، على أن يكون إحيائها في مدة لا تزيد على ثلاث سنوات، وإذا لم تستلج خلال هذه المدة تؤخذ من المتصرف بها وتعطى لشخص آخر، أما إذا أحيى رجل أرضاً مواتاً بإذن الحكومة فعليه دفع بدل الطابو (جمعية التنمية الزراعية الإغاثية الزراعية، 2015).

6. أراضي المشاع: وهي عبارة عن نظام حيازة جماعي تكون الأراضي بموجبه ملك جهة معنوية عادة ما تكون القرية، وتقسّم الأرض مؤقتاً بين أعضائها. وكل عضو يمتلك حصة كسرية في القرية، ولكن ليس لديه قطعة منفصلة محددة من الأراضي المخصصة له في حقوق الملكية (تقدر بحوالي 44% من مساحة فلسطين كما في عام 1923) (حن، 2019).

وتجدر الإشارة إلى أن أول تقسيم لأراضي دورا كان في حزيران عام 1874، حيث اجتمعت عائلات دورا وتم الاتفاق فيما بينها على قسمة الأراضي، وهذه الاتفاقية موثقة في أرشيف بلدية دورا (أنظر شكل رقم 5).



شكل رقم (5): تقسيم أراضي نورا بين عائلاتها عام 1874م
المصدر: أرشيف بلدية نورا؛ الحكم المحلي بتصرف الباحث 2021

2.8.2 التسوية وملكية الأراضي زمن الانتداب البريطاني

مع وقوع فلسطين تحت الانتداب البريطاني، قامت الإدارة العسكرية البريطانية بناءً على قرار أصدره الجنرال موني في 8 أيار 1918 بوقف جميع معاملات ملكية الأراضي الأميرية والخاصة، وأغلقت دوائر التسجيل؛ لأن السلطات التركية أخذت معها خلال انسحابها إلى دمشق جميع دفاتر الطابو. ثم تمكنت الحكومة البريطانية من إعادة جزءاً منها في شهر شباط عام 1919 بمساعدة الفرنسيين في سوريا وخاصة المتعلقة بمناطق نابلس وغزة، بينما فقدت سجلات القدس، أما سجلات أراضي حيفا وعكا والخليل وجنين والناصرية وصفد وطبريا وطولكرم، فقد وُجدت سليمة ولكنها غير كاملة (عجوة، 2011).

وفي الفترة من 1917 إلى 1920 قامت حكومة الانتداب البريطاني بإغلاق مكاتب تسجيل الأراضي (الطابو)، إذ لم يسمح خلال هذه الفترة بإجراء أي معاملات في الأموال غير المنقولة. وفي العام 1920 أصدرت حكومة الانتداب قانون تصحيح سجلات الطابو 1920 بعد تأسيس الإدارة المدنية، وعليه تم إعادة فتح مكاتب تسجيل الأراضي بشرط أن تتم الصفقات فقط بعد الحصول على موافقة الحكومة. ووقع على عاتق هذه المكاتب إعداد جميع الوثائق التي تؤثر على الأموال غير المنقولة والتحقق من العناوين. وضمن هذا القانون تم تحميل رسوم التسجيل على القيمة الرأسمالية المخزنة للأرض المعنية، وتفاوتت هذه الرسوم وفقاً لطبيعة المعاملة إذ تراوحت

تلك الرسوم بين 0.5 % من قيمة التخمين على التقسيم و5% من قيمة التخمين على تسجيل الأراضي لأول مرة (عجوة، 2011).

قانون انتقال الأراضي رقم (39) لعام 1920م:

سن هربرت صموئيل ذلك القانون، في أيلول عام 1920م، ونصت المادة الثالثة منه على سريان هذا القانون على جميع الأموال غير المنقولة المشمولة بأحكام قانون الأراضي العثماني المؤرخ في 7 رمضان سنة 1274هـ، وعلى أراضي الملك، وأراضي الوقف على اختلاف أنواعه، وعلى سائر أنواع الأموال الأخرى غير المنقولة، كما اشترطت المادة السادسة من القانون، فيمن يرغب في امتلاك عقار أن يكون مقيماً في فلسطين، وأن تتوفر لديه نية زراعتها أو إعمارها بنفسه، على ألا تزيد مساحة الأرض الزراعية على ثلاثمائة دونم (السنوار، 2009)

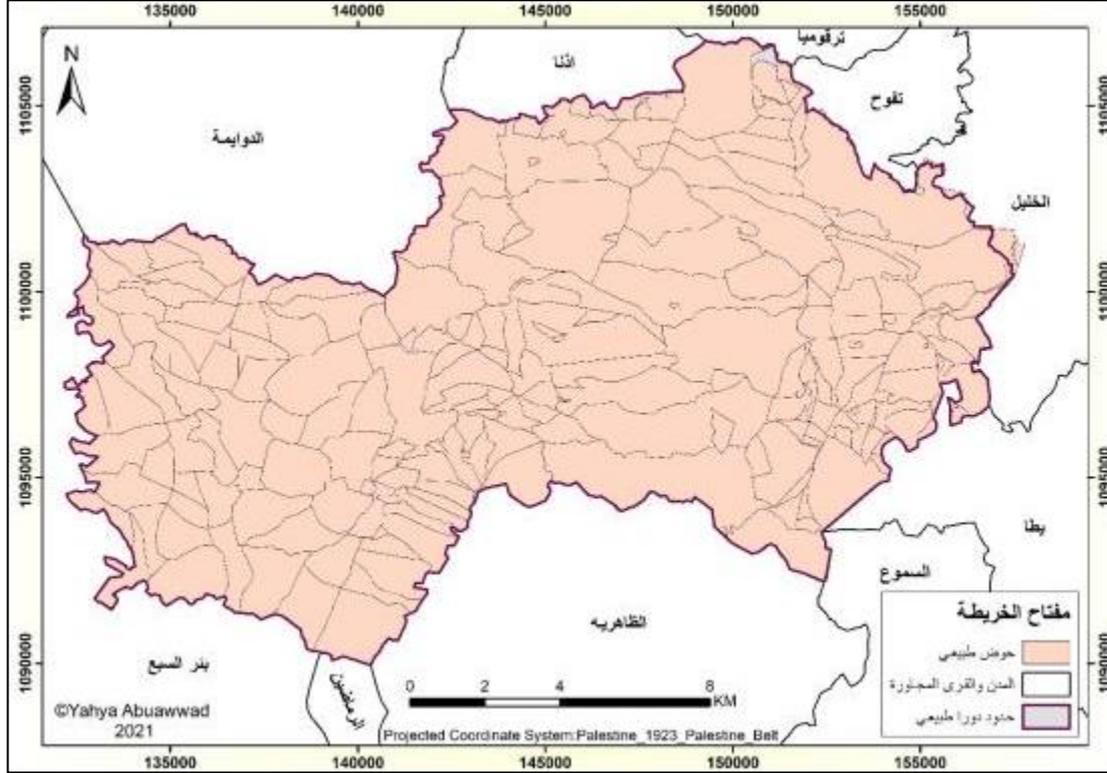
وفي نفس السنة صدر أيضاً مرسوم من قبل حكومة الانتداب لترسيم الحدود وإجراء المسوح في فلسطين وذلك من خلال دائرة المسوح. وكانت القرية في فلسطين في ذلك الوقت هي الأساس في عملية التقسيم وتسجيل الأراضي، ومن ثم تم تقسيم القرية إلى أحواض، ومن ثم قُسم كل حوض إلى قطع أراضي، وأعطيت كل قطعة في الحوض رقم خاص بها، بعد ذلك تم حساب مساحات القطع ووضع مخطط الأحواض في التسجيل النهائي الذي أعدته دائرة المسوح. وأظهرت هذه المخططات موقع وشكل ومساحة كل قطعة من الأرض داخل المنطقة المحددة في الأحواض.

وقد فرضت حكومة الانتداب البريطاني ضرائب عديدة على الأملاك، وبعد إصدارها لقانون ضريبة الأملاك في المدن عام 1928م علمت الحكومة على البحث في الضرائب المفروضة في مناطق الأرياف وتوحيدها في ضريبة واحدة، ولتنفيذ ذلك شكل المندوب السامي عام 1931 لجنة عرفت باسم (لجنة الضرائب الريفية)؛ من أجل البحث في الضرائب المفروضة على الأراضي الزراعية وتقديم تقرير بذلك إلى الحكومة لدراستها. ومن ثم علمت حكومة الانتداب على تغيير قوانين الضرائب عام 1935م وذلك ليس لصالح الفلاح الفلسطيني بل من أجل زيادة العبء عليه وإرهاقه، فعملت على تغيير ضريبة (الويركو)⁹، وأصدرت قانون ضريبة الأملاك حيث يتم دفع الضرائب على الأملاك سواء كانت أراضي زراعية أو عمرانية (النمورة، 1997)

كما عملت الحكومة البريطانية على تسجيل الأراضي وتقسيمها، فبدأ بالمنطقة الساحلية ووضع خرائط حدود لكل قرية من القرى، وقسم الأرض إلى أحواض، والأحواض إلى قطع، وإعداد خرائط الأحواض الطبيعية لكل قرية ومدينة فلسطينية، وتتضمن تلك الخرائط المساحة الكاملة للمدينة أو القرية مقسمة إلى عدة أحواض ذات حدود واضحة بشرية كالطرق أو طبيعية كالأودية وقمم الجبال (مقابل مياه الأمطار) (أنظر شكل رقم 6)، كما تضم تلك الأحواض قائمة بأسماء

⁹ لويركو: وهي كلمة تركية تعني الجزية أو الخراج أو المال الميري أو الرسم (الموسوعة الفلسطينية، 2014)

المالكين والمتصرفين تبين مساحة كل قطعة وصنفها ونوع المحصول المنتج من تلك الأرض، ويصدر عن تلك السجلات ما يعرف اليوم بإخراج القيد المستخرج عن ضريبة الاملاك (بسيطة، 2017؛ كسواني، 2020).



شكل رقم (6): الأحواض الطبيعية في دورا

المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

وفي عام 1929 تم استبدال مرسوم مسح عام 1920 بمرسوم آخر ينظم بطريقة شاملة مسح الأراضي في فلسطين، ويسمح بمسح عام لفلسطين تحت إشراف المفوض السامي، إلا أنه لم تبدل أي محاولة لجعل عملية التسجيل إلزامية، وتم إثبات الملكية من خلال إظهار عقود نقل ملكية خاصة غير مسجلة (حن، 2019)

3.8.2 قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928

بعد أن وجدت الحكومة البريطانية أن هناك صعوبة في انتقال ملكية الأراضي المشاع غير المفروزة لليهود، حيث تحتاج عملية الشراء في الأراضي المشاع موافقة جميع الأشخاص المشتركين في ملكيتها، وهذا ما كان صعباً أو حتى مستحيلاً في كثير من الأحيان مما دفعها إلى إيجاد قانون يساعد على تفتت الملكية وتسجيل كل قطعة باسم مالكيها وذلك ما يسهل عملية انتقالها لليهود، وبذلك أصدرت قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي عام 1928 الذي ساعد على فرز الأراضي المشاع وتقسيمها وتسجيلها بأسماء مالكيها. وبناء على هذا القانون فإن الأراضي المتروكة والمستخدمه للمنفعة العامة والأراضي التي لم يثبت ادعاء أحد فيها الواقعة ضمن

منطقة التسوية فإنها تسجل باسم الحكومة، في حين أن الأراضي المتروكة والمستعملة لمنفعة القرية العمومية فإنها تسجل باسم القرية، وبرتت الحكومة البريطانية إصدار هذا القانون بحجة تنظيم سجل مضبوط، تسجل فيه حقوق جميع ملاك الأراضي الزراعية ومراجعة قيود الأملاك والتثبت من حقوق الملاك فيها، وانتزاع ما لم تثبت ملكيته عليها بالإضافة إلى تنظيم الضرائب من خلال انشاء سجلات لها وإيجاد أساس لفرضها على الأراضي (عدوان، 2009).

وحسب قانون التسوية فإن الوحدة الثابتة للمساحة والتسجيل هي "القطعة" (بلوك) التي تعني جزءاً من أراضي القرية يحتوي على قسيمة واحدة من الأراضي أو أكثر، والقسيمة هي وحدة متصلة من الأرض واقعة ضمن قطعة من الأرض يملكها شخص واحد أو مجموعة من الناس، وتشتمل الأرض على كل حقوق ناجمة عن الأرض والأبنية والأشياء الثابتة في الأرض بصورة دائمة وكل حصة في أرض غير مفرزة وكل حق في أرض يقتضي أو يجوز تسجيله حسب هذا القانون.

ومن أجل تنفيذ القانون كما ترغب الحكومة البريطانية، وفي المنطقة التي ترغب في تسويتها، أُعطي الحق للمندوب السامي البريطاني بتسوية حقوق الملكية في الأراضي الواقعة في أية منطقة وتسجيلها إذا استحسن ذلك الأمر، بأمر منه أو مرسوم يصدر في الجريدة الرسمية ويعرف بأمر التسوية الذي يذكر فيه موقع وحدود المنطقة التي يُراد تسجيل الحقوق في أراضيها والقيام بتسويتها، حيث عُرف قانون تلك المنطقة بمنطقة التسوية. ثم يعين مأموراً للتسوية ومساعداً له للبدء في أعمال التسوية يقوم بنشر إعلان تمهيدي حول الحقوق التي ينوي فحصها وتسجيلها، ومن ثم ترسل نسخة من هذا الإعلان إلى محكمة الأراضي وأخرى إلى مدير الأراضي، وبعد ذلك لا تقبل دعوى أمام محكمة الأراضي أو أي محكمة نظامية بشأن الحقوق في الأراضي الواقعة ضمن حدود التسوية، وينظر في أي دعوى أقيمت قبل إعلان التسوية

لم يكن هناك إقبال كبير على تسجيل الأراضي زمن الانتداب البريطاني؛ وذلك نظراً للضرائب التي فرضتها حكومة الانتداب البريطاني على الملاك آنذاك. وبعد إصدارها لقانون ضريبة الأملاك في المدن عام 1928 أخذت الحكومة تفكر في البحث في الضرائب المفروضة في مناطق الأرياف وتوحيدها في ضريبة واحدة. وبالنسبة للأراضي المسجلة، كانت الضرائب التي فرضتها حكومة الانتداب وسيلة رئيسية لانتقال الأراضي من العرب إلى اليهود؛ وبالتالي فقد شكلت عبئاً اقتصادياً ثقيلاً على كاهل الفلاح الفلسطيني؛ بحيث أصبحت تساوي 30 - 40% من دخله المتدني أصلاً (حزماوي، 1993). وأضافت سليمان (2014) أن هناك عدة عوامل أثرت على التسوية بشكل سلبي، وكان ارتفاع تكاليف تسجيل الأراضي من أهم تلك العوامل، حيث أفقد ذلك أهمية التسوية، ولقد بلغت مساحة الأراضي التي تمت تسويتها ما بين عامي 1928 و1948

ما يقارب خمسة ملايين دونم، وكان ما يقارب 4.5 مليون دونم منها في منطقة الجليل وهي المنطقة التي ركز عليها اليهود واهتموا بشراء أراضيها، وكان من النتائج المباشرة لتسوية الأراضي تقلص نسبة الأراضي المشاع من 56% عام 1923 إلى 46% عام 1929، ومن ثم إلى 40% عام 1940.

لم تغط أعمال التسوية التي كانت قد بدأت في أيام الانتداب إلا قسماً ضئيلاً من أراضي المواطنين في البلاد معظمها كانت في الجهة التي احتلتها الحكومة الإسرائيلية عام 1948 وما بعد ذلك. ويمكننا التطرق بشكل مختصر لأهم القوانين الخاصة بالأحكام غير المنقولة التي صدرت زمن الانتداب البريطاني منها:

- قانون تصحيح سجلات الطابو 1920

- قانون انتقال الأراضي

- قانون الأراضي المحلولة عام 1921

- قانون الأراضي الموات 1921

- قانون محاكم الأراضي 1921

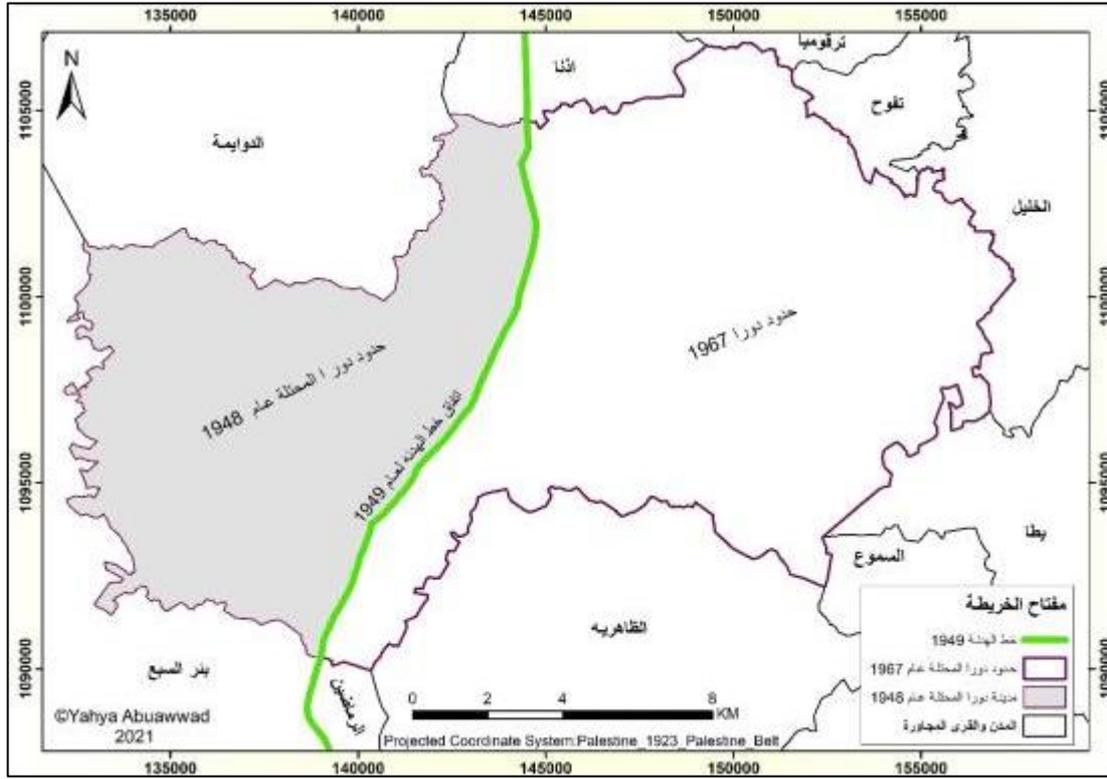
- قانون الغابات

- قانون حق نزع الملكية

- قانون تسوية الأراضي لسنة 1928

4.8.2 تسوية الأراضي فترة الحكم الأردني

بعد حرب عام 1948، أصبحت الضفة الغربية بما فيها القدس الشرقية تحت الحكم الأردني. في عام 1949، أعادت الإدارة المدنية الأردنية نظام الحكم المدني إلى الضفة الغربية بموجب قانون الإدارة العامة على فلسطين. وفي عام 1950، تم توحيد الضفتين الغربية والشرقية لنهر الأردن رسمياً، كما تم التأكيد على استمرار سريان القوانين السارية المفعول في الضفة الغربية في نهاية فترة الانتداب البريطاني إلى حين استبدالها بقوانين أردنية، وقد تأثرت منطقة الدراسة بهذه الحرب حيث تم مصادرة ما يقارب 96 كيلو متر مربع من مساحة دورا من قبل الاحتلال الإسرائيلي (انظر شكل رقم 7).



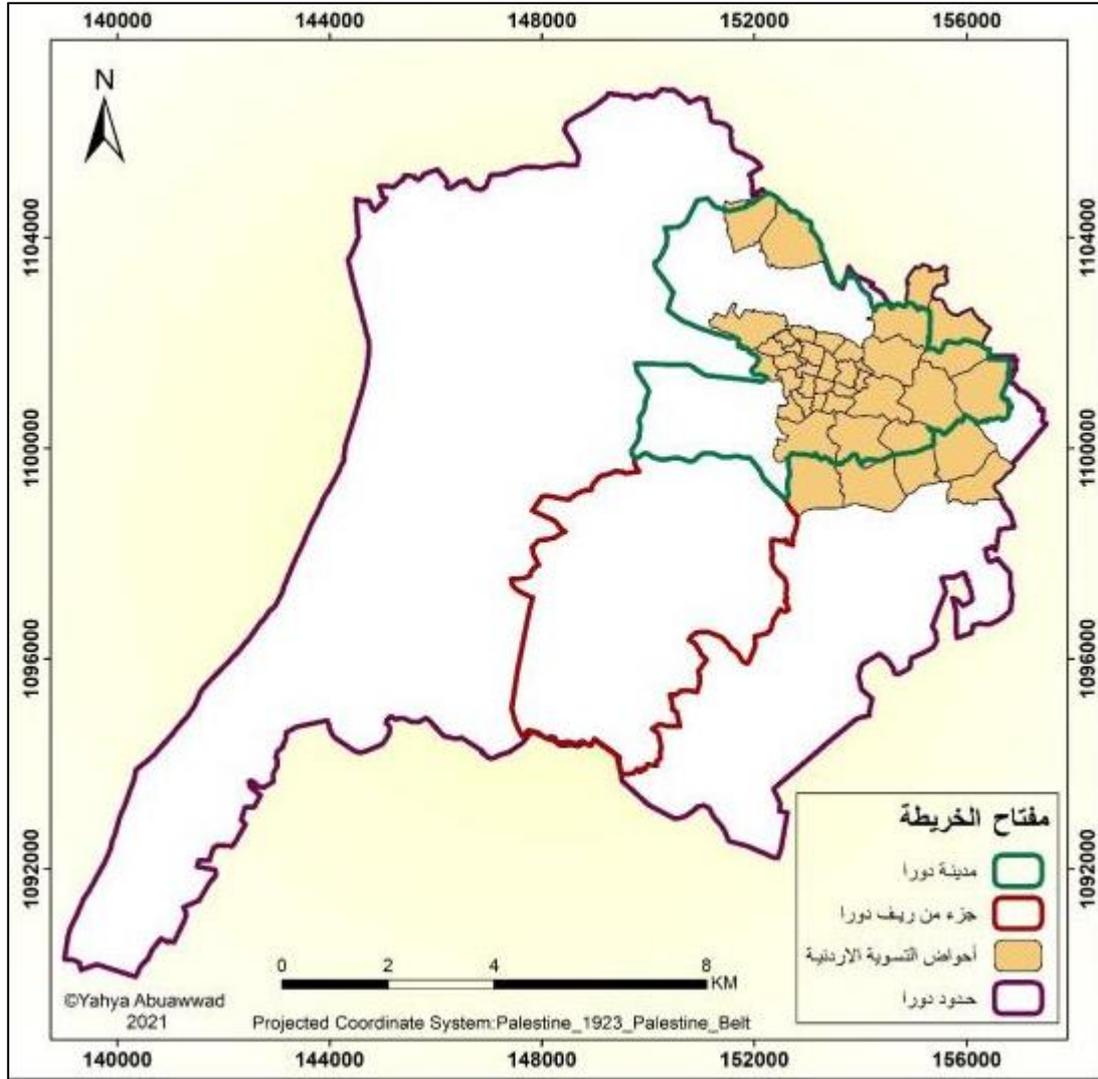
شكل رقم (7): حدود دورا التي تم احتلالها إبان حرب 1948

المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

بعد ضم الضفة الغربية إلى المملكة الأردنية الهاشمية ألغى قانون تسوية الأراضي لعام 1928 وتعديلاته، أصدرت الحكومة الأردنية العديد من القوانين الخاصة بالأراضي منها قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) عام 1952، وقانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لعام 1953، بالإضافة لذلك صدر قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية رقم (11) لعام 1954، وفي عام 1955 أصدر قانون ضريبة الأراضي رقم (30)، حيث بدأت المملكة بأعمال التسوية في عام 1956 في الضفة الغربية، وكان التركيز في أعمال التسوية الأردنية في محافظتي نابلس ورام الله وفي غور الأردن، وفي العام 1958 تم إصدار قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (26)، وبحلول عام 1967 كان قد تم تسوية ثلث أراضي الضفة الغربية تقريباً (عجوة، 2011).

ونتيجة لمعرفة الحكومة الأردنية بأن إجراءات التسوية تحتاج لوقت طويل وتكلفة مالية كبيرة، وحرصاً منها على تسجيل مساحات كبيرة من الأراضي لإنهاء النزاعات وتثبيت الملكيات؛ قامت بإصدار قانون يُمكن الأفراد من تثبيت ملكياتهم والحصول على كامل المزايا التي تقدمها التسوية لمالك الأرض، ويتمثل ذلك بقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لعام 1964، وهو ما تم التعارف عليه باسم التسجيل الجديد، وأحياناً يسميه البعض التسجيل المجدد. وترى سليمان (2014) أنه من الخطأ أن يُسمى التسجيل بالمجدد؛ وذلك لأنه من الممكن أن

تستعمل كلمة مجدد إذا كان هناك تسجيل سابق تم القيام بتجديده ولكن هنا لا يوجد لقطعة الأرض تسجيل سابق؛ لذا فإن التعبير الصحيح هو تسجيل جديد وليس مجدد.



شكل رقم (8): أعمال التسوية الأردنية لأراضي دورا

المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

حيث كانت دورا من المناطق التي شملت التسوية الأردنية جزء من أراضيها ولم تستكمل الإجراءات التسجيل القانونية لأعمال التسوية، إذ أطلق عليها فيما بعد "التسوية غير المنتهية"، وقد تمت التسوية على ما مساحته 17202 دونم موزعة على 40 حوض من أراضي دورا تركزت في الجزء الشمالي الشرقي منها. بينما بقيت المساحة المتبقية من أراضي دورا دون أعمال التسوية، ويظهر شكل رقم (8) الأحواض التسوية الأردنية غير المنتهية الذي يبين نسبة مساحة الأراضي التي تمت بها أعمال التسوية الأردنية من نسبة أراضي ريف دورا.

5.8.2 تسوية الأراضي وملكيتهما زمن الاحتلال الإسرائيلي

بعد الاحتلال الإسرائيلي لباقي الأراضي الفلسطينية عام 1967، تم تعديل قانون الضرائب المفروضة، ومن ثم إدخال قانون ضريبة الأملاك خلال هذه الفترة. وصدر فيما بعد الأمر العسكري رقم 59 لسنة 1967، إذ أعطى الحاكم العسكري الإسرائيلي حرية التصرف في الأراضي الحكومية، ومن ثم أصدر القائد العسكري الإسرائيلي أمر رقم (291) عام 1968 الذي جمّد جميع إجراءات تسوية الأراضي في الضفة الغربية. ولم يقتصر هذا القرار على منع إقامة أحياء سكنية جديدة فقط، إنما عمل أيضاً على قطع إجراءات تسوية الأراضي التي بدأت في فترة الحكم الأردني ولم تكتمل نظراً لاندلاع حرب النكبة عام 1948 آنذاك. ونتيجة لذلك؛ بقي أكثر من ثلثي مساحة الضفة الغربية إلى يومنا هذا بلا تسوية وغير مسجل في دائرة الأراضي، وجزء صغير جداً من هذه الأراضي كان قد تم توثيقه في الكوشان العثماني؛ لأن التسوية التي قامت بها الأردن استهدفت فقط الأراضي التي لم يتم تسويتها بالسابق (وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية وفا، 2021)

صدر خلال الفترة الواقعة ما بين عامي 1967-1971 ما يقارب من (200) أمر عسكري وضع خلالها الاحتلال الإسرائيلي الأسس القانونية، إلا أنه لم يتم نشر أي أمر منها بين الناس، وبذلك سيطر الاحتلال الإسرائيلي بها على الحياة المدنية للفلسطينيين، حيث عدلت قانون تنظيم المدن بالأمر العسكري رقم (418)؛ وسمحت بموجب الأمر رقم (419) للهيئات الأجنبية بالتملك في فلسطين، واعتبر هذا الأمر اليهود من الأجانب؛ وذلك كخطوة أولية في تهويد الأرض، وكذلك الأمر رقم (1025) الذي ينص على رفع القيود التي وضعها القانون الأردني لعام 1953 على امتلاك الأجانب للأراضي وحيازتها، حيث أعطى القائد العسكري الحق في السماح لهم بالتملك والحيازة، ومنع المواطنين من الاطلاع على سجلات (الطابو) منعاً باتاً. أما الأمر رقم (841) فقد أعطى القاضي العسكري الحق في التدخل في عمل المحاكم بالاطلاع، أو السحب، وكذلك إصدار الأمر العسكري رقم 47 لعام 1964 والخاص بتشكيل لجنة للكشف على الأراضي وتقدير قيمتها لأغراض استيفاء الرسوم المنصوص عليها في نظام رسوم انتقال الأراضي لعام 1939 (عجوة، 2011)

عملت الحكومة الإسرائيلية ما بعد عام 1967 بشكل مستمر على تسهيل الاستيطان في الأراضي الفلسطينية، وخير مثال عليها الأمر رقم (847) الذي يقضي بتمديد مفعول الوكالة الدورية من 5 سنوات إلى 10، ومن ثم إلى 15 سنة، وكذلك الأمر رقم 335 لعام 1970 (المعدل لقانون استملاك الأراضي للغايات العامة لعام 1943). كما أصدرت الحكومة الإسرائيلية العديد من الأوامر التي تتعلق بالأراضي الكبيرة، وكانت القوات الإسرائيلية قد أصدرت في عام 1950

قانون أملاك الغائبين وتبعه بعد ذلك إصدار الأمر العسكري الإسرائيلي رقم (42) لعام 1967 بتاريخ (28 / 6 / 1967) الذي خول بإدارة أملاك الغائبين الذين هجروا ما بعد حرب النكبة عام 1948 وحرب النكسة عام 1967، أو الذين خرجوا من أجل التعليم ولم يتمكنوا من العودة فيما بعد. واستمر الوضع على ما هو بإصدار الكثير من الأوامر العسكرية التي تصب في صالح الاحتلال الإسرائيلي حتى سنة (1994) حيث انتقلت إدارة المناطق الفلسطينية إلى السلطة الفلسطينية ما بعد اتفاق أوسلو عام 1993 (سليمان، 2014).

1.5.8.2 دور الاحتلال الإسرائيلي في تفتت الملكية

يظهر دور الاحتلال الإسرائيلي في تفتت الملكية بشكل واضح في المناطق المصنفة جيوسياسياً (ج)، وهي المناطق التي تخضع إدارياً وتنظيماً تحت الإدارة المدنية التابعة لسلطات الاحتلال الإسرائيلي التي تعمل على وضع العديد من القيود على صلاحيات مالكي الأراضي، حيث تشترط المخططات المطلوبة من قبل سلطات الاحتلال من أجل الحصول على الترخيص أن تكون أقل مساحة لقطعة الأرض المراد البناء عليها دونم، على أن يكون العدد الأقصى للمباني في قطعة الأرض الواحدة هو مبني أساسي واحد بالإضافة إلى مبنى ثانوي واحد. وهذا ما دفع بالورثة إلى إفراز وتقسيم الأرض؛ وذلك نتيجة لعلمهم المسبق بأنه إذا قام أحدهم بإنشاء بناء على أرض غير مقسمة سيعرض هذه القسيمة إلى رفض السلطات الإسرائيلية ترخيص بناء آخر، وذلك بناء على شروط المخططات الهيكلية الانتدابية وهذا ما يحدث بالفعل على أرض الواقع.

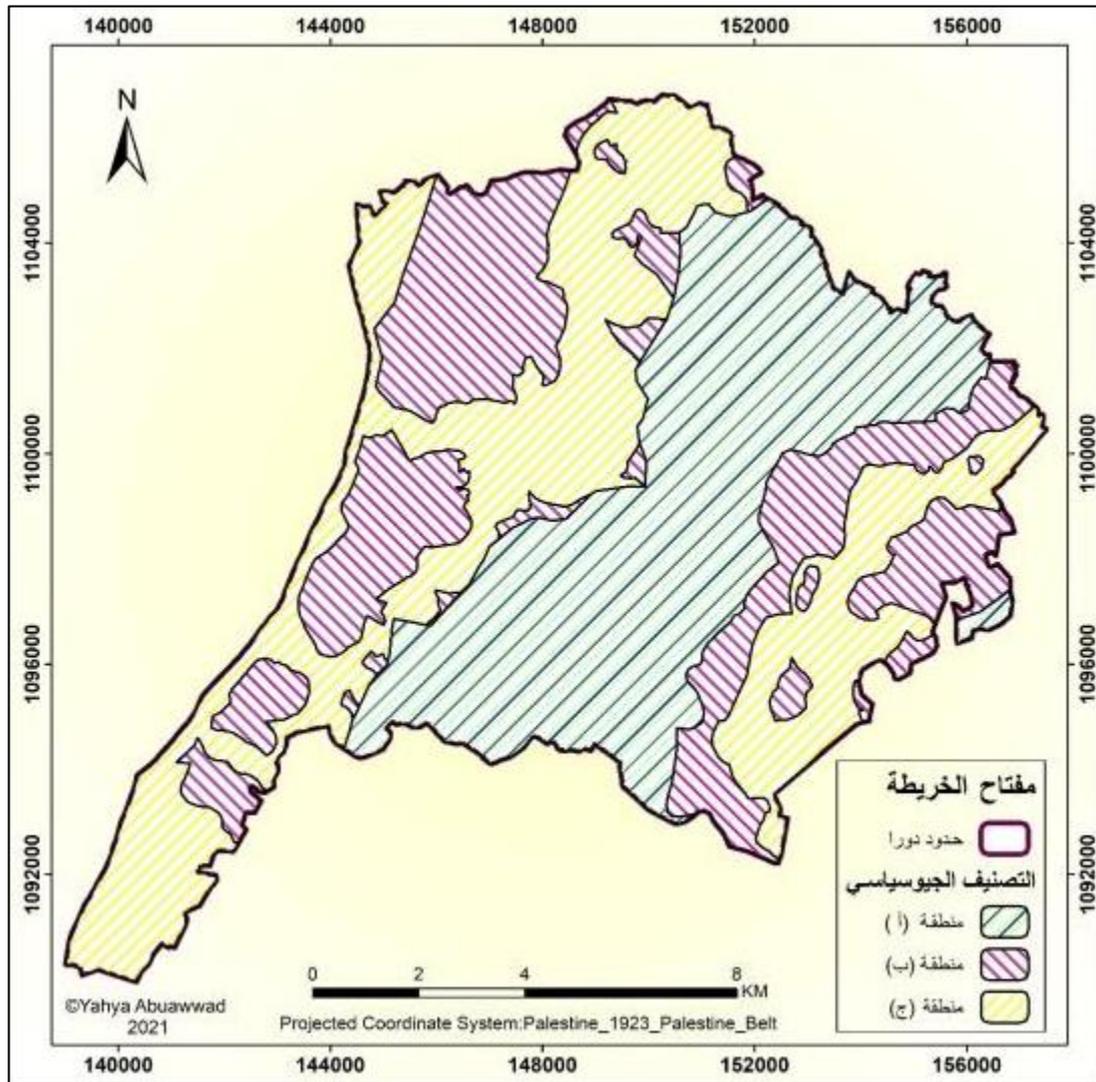
أما الأراضي الواقعة في المناطق المصنفة الجيوسياسية (ج) فإن عملية تقسيمها تعاني من مجموعة من القيود أهمها أنه إذا كان أحد الورثة غائباً فإنه يُتوقع أن يفضي طلب تقسيمها بهدف تسجيلها إلى انتقال الجزء (الحصة) الذي يملكه هذا الغائب إلى إدارة الوصي على الأملاك الحكومية والمتروكة التابع للإدارة المدنية الإسرائيلية، وتتيح الأوامر العسكرية الإسرائيلية للوصي تأجير الأموال المتروكة أو بيعها. وهذا ما دفع بالفلسطينيين إلى عدم تقديم طلبات تقسيم الأرض إلى مؤسسات التنظيم الإسرائيلية التابعة للإدارة المدنية، بل تقسيمها تقسيماً ميدانياً بشكل فردي دون توثيقها، وذلك من خلال إقامة الأسوار والسلاسل الحجرية وغيرها، دون القيام بتسجيل الإفراز في الطابو أو في وثائق ضريبة الأملاك (عدوان، 2009).

بالإضافة لما سبق فقد اشترطت القيادة العسكرية الإسرائيلية على أصحاب الأراضي الواقعة خلف جدار الفصل العنصري مقابل حصولهم على تصاريح عبور جدار الفصل العنصري تقديم إثباتات بأن أبناء صاحب الأرض هم ورثة قانونيين وأسمائهم مسجلة في سجلات الأراضي خاصة تلك الأراضي الواقعة في محيط المستوطنات. وهذا ما يجبر الأب على القيام بتقسيم الأرض على أبنائه وتسجيلها بأسمائهم قبل وفاته؛ ليمكنوا من الحصول على تصاريح العبور،

وذلك ما سيسهل على الإسرائيليين الاستيلاء على تلك الأراضي بعد أن تكون قطع (مفتتة) ويملكها أكثر من مالك. ولا شك أن قطعة الأرض المفتتة بمساحات صغيرة خاصة الأراضي الواقعة خلف جدار الفصل العنصري ستهجر مع مرور الزمن، ولا بد من الإشارة إلى أن السلطات الإسرائيلية تتبع سياسة المماثلة والتأجيل في إجراءات تصاريح الدخول إلى الأراضي الواقعة خلف جدار الفصل العنصري والتعمد بتحديد فترة صلاحيتها بفترة زمنية بسيطة، وإصدارها في أوقات لا تتناسب مع موسم الزيتون، وتوزيعها على بوابات تبعد عن موقع الأرض، وطلب العديد من الأوراق الرسمية، واشتراط الحصول على تصاريح دخول للمركبات الزراعية، بالإضافة إلى حرمان كامل الأسرة من التصاريح التي تثبت نشاط أحد أفرادها في نشاطات أمنية ضد الاحتلال الإسرائيلي، وبعد الحصول على تلك التصاريح تبدأ رحلة المعاناة على بوابات الاحتلال المقامة على حدود تلك الأراضي، بحيث تجبر قوات الاحتلال الاسرائيلي كل مزارع على التفتيش والانتظار في طوابير لفترات زمنية طويلة. وهذا ما رفع تكلفة الوصول إلى الأراضي الزراعية خلف جدار الفصل العنصري، وذلك ما أدى إلى عزوف الكثير من المزارعين عن تلك الأراضي وهجرانها خاصة إذا كانت ذات مساحة صغيرة وغير مجدية اقتصادياً (الأستاذ، 2010).

2.5.8.2 اتفاق أوسلو عام 1993 وأثره على أراضي دورا

في عام 1993 تم التوقيع على إعلان المبادئ حول اتفاقية الحكم الذاتي للضفة الغربية (أوسلو) بين منظمة التحرير الفلسطينية وحكومة الاحتلال الإسرائيلي، وافق عليها الجانب الفلسطيني لإنهاء الاعتداءات الإسرائيلية على أراضي الضفة وكخطوة أولى لاسترداد جزء من الأراضي التي احتلها الكيان الإسرائيلي واتفق الطرفان على تصنيف الضفة الغربية باستثناء القدس الشرقية تصنيفاً إدارياً مؤقتاً يقوم على تصنيف الضفة الغربية بما فيها منطقة الدراسة إلى ثلاث مناطق (أ-ب-ج) أنظر شكل رقم (9) الذي يبين تصنيفات أوسلو لأراضي دورا.



شكل رقم (9): التصنيف الجيوسياسي لأراضي دورا

المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

وبعد عامين تم توقيع اتفاقية (أوسلو2) والتي جاءت لتوضيح تفاصيل التصنيفات الثلاثة السابقة كما يلي:

مناطق (أ): وهي مناطق تخضع للسيطرة المدنية والأمنية الفلسطينية بشرط أن تبقى محاصرة أمنياً من الخارج، ويحق للقوات الإسرائيلية دخولها إذا تعرض أمنهم للتهديد، وتضم المدن الفلسطينية الكبيرة وبعض البلدات والقرى، وتشكل ما نسبته 17.4% من مساحة الضفة الغربية.

مناطق (ب): وهي مناطق تخضع للسيطرة المدنية الفلسطينية، أما السلطة الأمنية فيتقاسمها كل من السلطة الفلسطينية والإسرائيلية، وتشكل المناطق المصنفة (ب) ما نسبته 18.3% من مساحة الضفة الغربية.

مناطق (ج): وهي أكثر المناطق مساحة وأكثرها معاناة جراء سياسة الاحتلال الاسرائيلي، حيث تشكل ما نسبته 61.0% من مساحة الضفة الغربية وتستفرد دولة الاحتلال بالسلطة المدنية والأمنية فيها.

مناطق (H1): هي التي تشكل 80% من المساحة الكلية لمدينة الخليل، وما نسبته 0.4% من مساحة الضفة الغربية، وهي مناطق تخضع للسيطرة الفلسطينية.

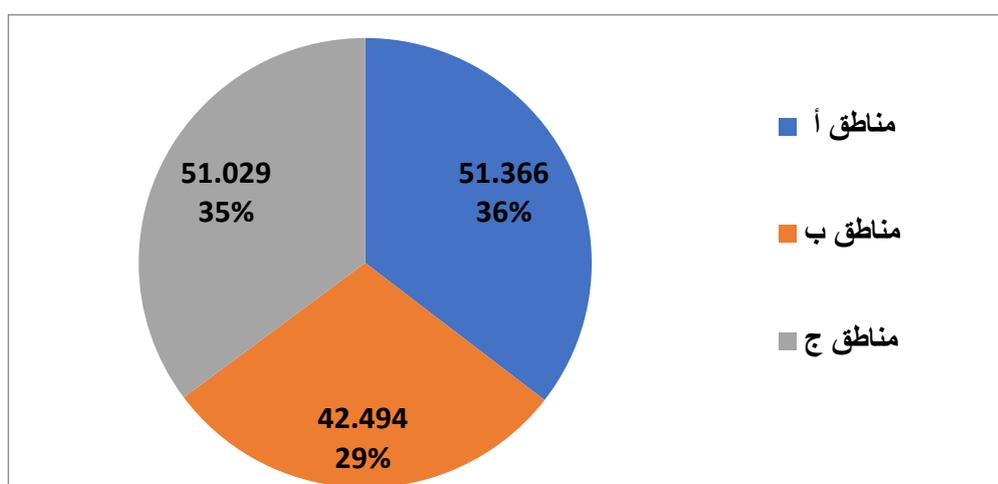
مناطق (H2): وهي المناطق التي تشكل 20% من مساحة الخليل، وما نسبته 0.1% وبقيت تحت السيطرة الأمنية الإسرائيلية، فيما نقلت الصلاحيات المدنية للسلطة الفلسطينية. ويمكننا تلخيص ما سبق كما يظهر جدول رقم (1).

جدول رقم (1): التصنيف الجيوسياسي لأراضي الضفة الغربية

النسبة المئوية	المساحة /دونم	التصنيف الجيوسياسي
17.4%	981974	أ
18.3%	1035105	ب
61.0%	3448200	ج
0.4%	20457	H1
0.1%	4933	H2
2.9%	166538	محميات طبيعية
100.0%	5657207	المجموع

المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

محميات طبيعية: وهي مناطق تقع إلى الجهة الشرقية من محافظتي الخليل وبيت لحم، وهي مناطق يمنع فيها البناء للحفاظ على التنوع الحيوي الموجود فيها، وتشكل المحميات الطبيعية ما نسبته 2.9% من مساحة الضفة.



شكل رقم (10): نسب التقسيم الجيوسياسي لأراضي دورا

المصدر: اعداد الباحث 2021

من خلال الشكل رقم (9) والشكل رقم (10) الذي يظهر التصنيف الجيوسياسي لأراضي دورا نلاحظ أن ما يقارب 35% أي ما يعادل 51,029 دونم من أراضيها تقع ضمن التصنيف الجيوسياسي (ج) والتي تخضع للإدارة المدنية والعسكرية الإسرائيلية، والتي تحد من استغلال المواطنين لأراضيهم المصنفة (ج)؛ مما يدفع بالامتداد العمراني الى الأراضي الزراعية في المناطق المصنفة (أ) والمناطق المصنفة (ب).

وعلى الرغم مما نصت عليه اتفاقية 1995 (أوسلو 2) من نقل السلطة والمسؤولية في هذه المنطقة للسلطة الوطنية الفلسطينية بشكل تدريجي، إلا ان هذا النقل جُمِد في عام 2000 مما أدى إلى احتفاظ حكومة الاحتلال بفرض القوانين المتعلقة بالتخطيط وتقسيم الأراضي في هذه المنطقة والذي بدوره شكل عقبة كبيرة أمام امكانية إقامة دولة فلسطينية قائمة على أساس تخطيط هادف لأراضيها وخاصة أن هذه المنطقة تحتوي على أكثر المناطق حيوية وهي غنية بالموارد الطبيعية، وهذا ما يبرر تواجد جميع المستعمرات الاسرائيلية ومحيطها في المنطقة (ج) (المناصرة، 2015).

3.5.8.2 مصادرة الأراضي

بعد أن قام الاحتلال باقتطاع ما يقارب من 96 كيلومتر مربع من أراضي دورا عام 1948م، وبعد الاحتلال الإسرائيلي عام 1967 للضفة الغربية، ومن خلال التدخلات الإسرائيلية المتتالية في أراضي دورا، لاحظت سلطات الاحتلال الإسرائيلي زيادة النمو العمراني والحضري فيها، فبدأت منذ منتصف السبعينات في إصدار الأوامر العسكرية لمنع البناء والتشدد في تطبيق قوانين الأبنية الأردنية السارية المفعول؛ من أجل محاصرة ومنع عملية التطور العمراني فيها قدر الإمكان. ومن ثم أقامت سلطات الاحتلال الإسرائيلي أجهزة كاملة من ضمن ما يسمى بالإدارة المدنية من أجل احتواء ومنع عملية الانتشار العمراني في دورا. فضلا عن ذلك عمدت سلطات الاحتلال الإسرائيلي إلى هدم آلاف المنازل في كافة مناطق الضفة الغربية عامة، وفي منطقة الدراسة بشكل خاص بحجة عدم الترخيص أو ما يسمى بالهدم الأمني، حيث كان الهدف الأساسي من عمليات الهدم هذه منع توسع عمليات البناء الفلسطيني، وكذلك للحفاظ على أكبر مساحة ممكنة للأراضي الفارغة لإنشاء المستوطنات والتوسع والمشاريع الاستيطانية. ولقد تم حصر استعمالات الأراضي للمواطنين الفلسطينيين ضمن حدود المخططات الهيكلية الجزئية (عبد الله، 2015).

4.5.8.2 إنشاء المستوطنات الإسرائيلية

تضاعفت مساحة البناء في فترة السبعينات وبداية الثمانينات في مدينة دورا بنسبة كبيرة، إلا أن هذا التطور العمراني واجه عدد من التحديات التي عملت على الحد منها، والتي كان الاستيطان الإسرائيلي من أهمها. حيث أقيمت العديد من المستوطنات في منطقة دورا وما حولها الأمر الذي حد من عملية النمو العمراني وقيد اتجاهه، فقد عملت تلك المستوطنات إلى جانب السياسات الإسرائيلية المختلفة من الأوامر العسكرية والطرق الالتفافية وإغلاق العديد من الطرق ومصادرة الأراضي، وإنشاء الكسارات والمحاجر التابعة للمستوطنات على الأراضي الفلسطينية، وإعلان مساحات واسعة من أراضي المنطقة كمحميات الطبيعية على منع التوسع والتطور العمراني وخاصة في اتجاه الشرق والشمال والجنوب الغربي (دودين، 2004).



صورة رقم (1): برج عسكري احتلالي أقيم على مناطق مصنفة (أ) وهي مناطق خاضعة للسيطرة الفلسطينية.

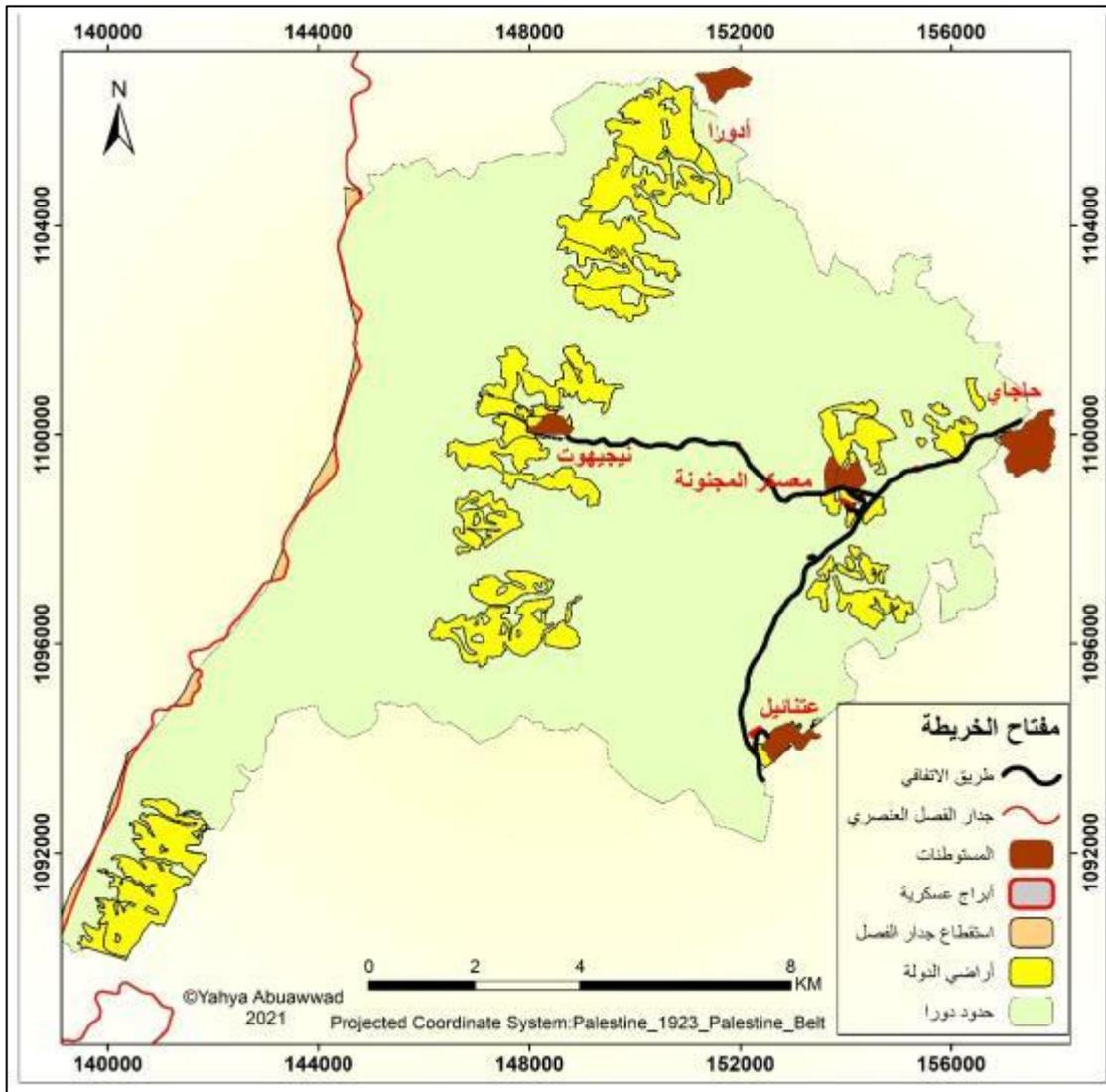
المصدر: تصوير الباحث 2021

ومن أهم المستوطنات التي أنشأت على أراضي دورا والمناطق المجاورة لها: (دودين، 2004)

1. مستوطنة حاجاي: والتي أقيمت في منطقة الحرائق ضمن أراضي دورا سنة 1982 حيث منعت التواصل العمراني بين مدينتي دورا والخليل من الجهة الشمالية الشرقية.
2. مستوطنة نيجوهوت: تأسست سنة 1982 على أراضي خربة إفتيقيس التابعة لدورا، وقد أنشأت في موقع لمنع الاتصال العمراني بين دورا وبيت عوا وخرب دورا الغربية.
3. مستوطنة أدورا: تأسست سنة 1983 على أراضي خربة طاروسة على طريق دورا-دير سامت.

4. مستوطنة أدورايم (معسكر المجنونة): تأسست سنة 1983 بالقرب من خربة طرامة على أراضي معسكر سابق للجيش الأردني، وقد تم تحويلها لمعسكر تدريب تابع للاحتلال الإسرائيلي.
5. مستوطنة عتائيل: تأسست سنة 1983 على أراضي مغتصبة من بلدات الظاهرية ودورا والسموع.

كما أن إثر الاحتلال يكمن في مصادرة مساحات من أراضي دورا لصالح خدمات الجيش والمستوطنين، إذ تمت مصادرة ما يقاب من 65.400 دونم لإنشاء طرق التفافية تخدم المستوطنات، فيما بلغت مساحة الأراضي المستقطعة لصالح جدار الفصل العنصري ما يقارب 1081 دونم، بينما تم الإعلان من قبل الاحتلال عن أراضي دولة في دورا بلغت مساحتها ما يقارب 19,143.30 دونم (أنظر الشكل رقم 11).



شكل رقم (11): المستوطنات الإسرائيلية على أراضي دورا والمناطق المجاورة لها
المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصرف الباحث

5.5.8.2 إعلان أراضي من دورا كمحميات طبيعية

بتاريخ 12/2/1994 قامت سلطات الاحتلال الإسرائيلي بإعلان ما يقارب 1032 دونماً من أراضي منطقة دير رازح من قرى دورا كمحمية طبيعية بموجب أمر عسكري. وبذلك تراجعت مساحة الأراضي التي يملكها المواطنون في دورا، الأمر الذي ساهم في زيادة النمو العمراني على حساب الأراضي الزراعية. وهذا بالطبع منع عمليات البناء والتواصل العمراني للعديد من القرى والخرب مثل دير رازح وكرمة وواد الشاجنة والعديد من القرى الأخرى ويبين الشكل رقم (12) انتشار المحميات الطبيعية على أراضي دورا (أريج، 2009).



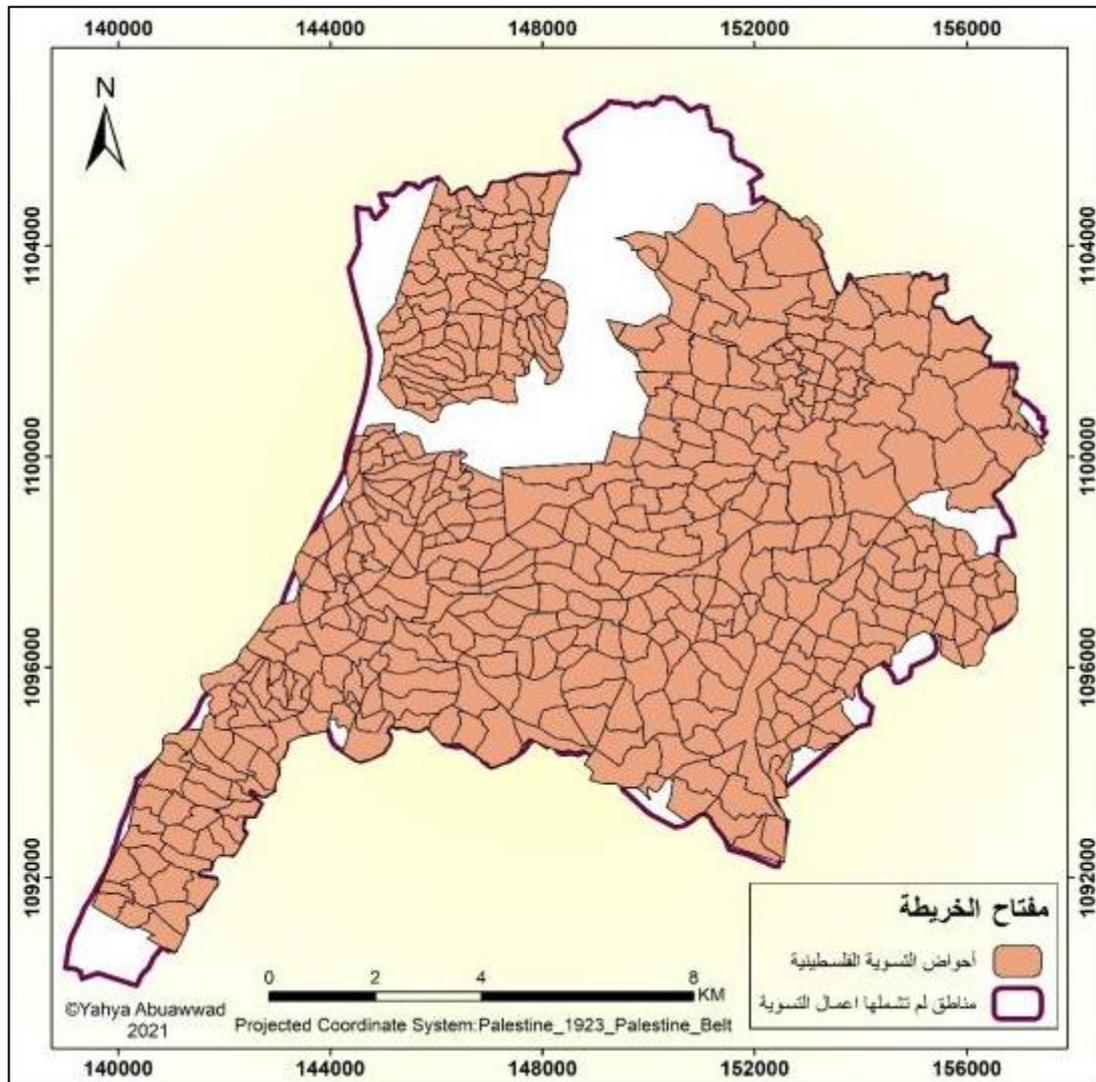
شكل رقم (12): المحميات الطبيعية على أراضي دورا

المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

6.8.2 تسوية الأراضي وملكيتهما ما بعد قيام السلطة الفلسطينية

بعد مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية وإنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية وفقاً للمرسوم الرئاسي رقم (10) لعام 2002، أذن لدائرة التسوية كإدارة عامة داخل هيكل سلطة الأراضي بمباشرة أعمال تسوية الأراضي. وتجدر الإشارة إلى أن السلطة الفلسطينية قد تأخرت في البدء بأعمال التسوية على الرغم من استلامها لدوائر الأراضي منذ دخولها إلى الأراضي الفلسطينية عام 1994؛ وقد يعود ذلك لكون عملية التسوية عملية مكلفة مادياً وتحتاج إلى موارد بشرية كبيرة مدربة وصاحبة كفاءة ومؤهلات. وفي العام 2006 بدأت التسوية من خلال مشروع تجريبي ممول من البنك الدولي في منطقة بيتونيا، ومن ثم امتدت أعمال التسوية إلى محافظة سلفيت ومحافظة بيت لحم، ومنطقة دورا في محافظة الخليل التي بدأت أعمال التسوية فيها عام 2013 تحت إدارة سلطة الأراضي، حيث تركزت في البداية في المناطق المصنفة جيوسياسياً أ

والمناطق المصنفة ب؛ وذلك بناء على طلب البنك الدولي الممول للمشروع لذلك تم اختيار منطقة الدراسة من المناطق المصنفة أ وب كونها من أوائل المناطق التي تم البدء بأعمال التسوية فيها. بعد ذلك أنشئت هيئة تسوية الأراضي والمياه بموجب القرار بقانون رقم (7) لسنة 2016 والصادر بتاريخ 22 / 3 / 2016، بهدف تسجيل وتوثيق وحل جميع المسائل والخلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو تملك أو منفعة وأي حقوق أخرى قابلة للتسجيل في الأرض والمياه (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2021). وقد استكملت الهيئة أعمال التسوية في كافة أراضي الضفة الغربية بما فيها المناطق المصنفة جيوسياسيا مناطق ج انظر شكل رقم (13) الذي يمثل تقسيم أراضي دورا الى احواض تسوية.



شكل رقم (13): أحواض التسوية الفلسطينية لأراضي دورا
المصدر: مكتب تسوية دورا 2021، بتصرف الباحث

9.2 سلبيات التسوية ومخاطرها

تمّ التمهيد لأعمال التسوية من خلال أعمال تمهيدية بدأها الإنجليز قبل انتدابهم رسمياً على فلسطين من خلال إنجاز عدد من الخرائط، ومن ثم بدأ بأعمال التسوية في المناطق التي يوجد لليهود أطماع بها وذلك بهدف إنهاء المشاعية لتسهيل بيع الأراضي لليهود، من جانب آخر بدأت أعمال التسوية في الفترة البريطانية لحصر أموال الدولة بهدف النفع المادي، أما فيما يتعلق بالجانب الفني فقد قام الإنجليز بتوفير عدد كبير من الخرائط والتي تعتبر دقيقة حيث تشكّل الأساس لإنجاز أعمال تسوية المناطق التي لم تجرّ بها، وكانت الأساس لأعمال المناطق التي جرت بها (البديري، 2002).

بناءً على التجارب في عملية التسوية في العهد البريطاني والعهد الأردني نجد أنّ التسوية قد تكون سلاحاً ذا حدين: ففي حين استغلّها البريطانيون من خلال إنجازها في بعض المناطق بهدف تسهيل إنهاء (المشاعية) وهي الأراضي التي تعود ملكيتها لعموم أراضي البلدة أو لعدة عائلات، وبالتالي بيع الأرض لليهود بالإضافة إلى حصر أموال الدولة، ومن زاوية أخرى نجد أنّ إهمال الفترة الأردنية لإنجاز أعمال التسوية في مناطق كثيرة من أراضي الضفة، ووقف الاحتلال الإسرائيلي لأعمال التسوية قد خدم الاستيطان وأعاق التنمية.

10.2 دراسات سابقة

تناول بسايطه (2017) في دراسته (دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني : مدينة دورا - حالة دراسية - محافظة الخليل) أنماط استخدام الأراضي في مدينة دورا ومراحل التخطيط التي مرت بها والمشاكل التي عاصرتها من نواحي التخطيط والبيئة العمرانية والاجتماعية، حيث ركزت الدراسة على تجربة مدينة دورا في تسوية الأراضي التي بدأت عام 2013 وقد توصلت الدراسة الى أن عمليه التحضر السريع على المستوى المحلي والاقليمي وما نتج عنه من تنمية سلبية ومشاكل بيئية واجتماعية وخدمائية بسبب غياب تسوية الأراضي لعقود طويلة يمكن الحدّ منها من خلال إجراء أعمال التسوية.

وقد بيّنت الدراسة مدى تأثر منطقة دورا كباقي المدن والتجمعات السكانية الفلسطينية بالقوانين والأنظمة العثمانية الخاصة بالملكية وأثر ذلك على تخطيط مدينة دورا وقراها، كما تطرقت الدراسة الى وجود المستعمرات الاحتلالية ومصادرة الأراضي وعلاقة ذلك في الحدّ من التوسّع العمراني في اتجاهات عديدة.

وقد توصلت الدراسة إلى أنّ مخططات التسوية الأردنية غير المنتهية ساعدت بلدية دورا في عمليات التخطيط، بالإضافة إلى أنّ عمليات الفرز والمساحة داخل حدود بلدية دورا ساعدت في

إعداد مخططات هيكلية قابلة للتطبيق، أما المخططات الهيكلية الواقعة خارج حدود بلدية دورا فقد واجهت تحديات كبيرة بسبب عدم وجود مخططات مساحية لتلك التجمعات، وقد أثبتت الدراسة أنّ تقسيم الأرض الفلسطينية إلى خمسة أنواع (ملك، ميري، وقف، متروكة، موات) لعب دورا في استغلال العدو لهذه التقسيمات وفق مصالحه الاحتلالية.

تطرّق أبو حسان (2004) في دراسته (المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا) إلى العوامل المؤثرة على استعمالات الأراضي في مدينة دورا وتحديد طريقة الاستعمال الحالية والتعرف على السلبات الناجمة عنها، ومن ثم تحديد الاستعمال الأمثل لتلك الأراضي حاليًا ومستقبلاً لتحقيق حاجات الحاضر وتوفير احتياجات الأجيال المستقبلية.

كما ابرزت الدراسة المعلومات حول استخدام الأرض في منطقة الدراسة لصانعي القرار وذلك بإتباع الأسلوب العلمي في التحليل، وربط استعمالات الأرض في المدينة بمستويات التخطيط وإظهار أهمية كلّ مستوى مع استعمال الأرض، وإبراز أثر المنطقة الصناعية في المدينة على أنماط استعمال الأرض.

وقد توصل الباحث إلى أن مناطق سكن (أ) احتلت المرتبة الأولى في جميع المخططات وهذا يعكس النمو العمراني خاصة على أطراف المركز، كما وجد هنالك زحف عمراني غير مخطط وتداخل في الاستعمالات السكنية، بالإضافة إلى التراجع في الاستعمال الزراعي لصالح الاستعمالات الأخرى وخاصة الاستعمال السكني، وفي المخططات الهيكلية حددت مناطق مخصصة للاستعمال الصناعي، وكانت على شكل ورش ومصانع مبعثرة في أرجاء المدينة ومتداخلة مع الاستعمالات الأخرى خاصة الاستعمال السكني.

وأشار اليعقوبي (2018) إلى أن مسح وجرد ومراقبة وتصنيف استعمالات الأرض والغطاء الأرضي خطوة أساسية بعملية التخطيط لاستعمالات الأرض، وفي تقييمها، والمقارنة بين البدائل، وفي اختيار الاستعمال الأفضل، والمستدام للأرض بهدف تحقيق التنمية، والرفاه الاقتصادي والاجتماعي. وفرت تقنيات الاستشعار عن بعد، ونظم المعلومات الجغرافية مميزات تعجز الطرق التقليدية عن توفيرها بعمليات مسح ومراقبة للموارد والمقومات الطبيعية والبشرية، وتصنيف استعمالات الأرض الزراعية والغطاء الأرضي.

عرف السنيان (2009) استعمالات الأراضي بأنها: الوظيفة أو الهدف الذي تستخدم الأرض لأجله الأرض، ويمكن تعريفه بأنه سلسلة من الأنشطة البشرية لإنتاج نوع آخر من الخدمات ويمكن أن يتنوع النشاط البشري في نفس الوحدة الأرضية، كما أوضح بأن التغيير هو تحول أو التغيير في نوع الغطاء وهو يتضمن التغييرات في معدل الإنتاج والكتلة العضوية وهو وهذه

التغيرات في استعمالات الأراضي نتاج العمليات الطبيعية مثل الاختلافات المناخية، الانفجارات البركانية، ومن ثم أصبحت التغيير في الغطاء الأرضي الى الأنشطة البشرية.

وفي دراسة غنيم (2001) عرفت أنها عملية وضع توصيات تتعلق برصد الأماكن المناسبة للاستخدامات الإنسانية المختلفة وذلك من أجل تقديم إطار من القرارات العقلانية التي تقرر تخصيص الأراضي للأغراض العامة والخاصة.

كذلك عرفها غنيم (2001) بأنها: حزمة من الخطوات الإجرائية المتسلسلة والمتراصة التي يجري إعدادها وتنفيذها بهدف إيجاد استخدام أمثل للأرض من خلال دراسة وتقييم جميع العوامل الاقتصادية والطبيعية القائمة وذات العلاقة.

كما تطرق النجوم (2006) في دراسته الى تحليل وتقييم أنماط استعمالات الأراضي في مدينة أريحا من خلال تقييم المخططات الهيكلية المعدة في القرن العشرين، والخروج بنتائج تساعد في تنظيم وتوجيه استعمالات الأراضي الحالية والمقترحة للمدينة في الفترة القادمة، من خلال دراسة مراحل التطور العمراني لمدينة أريحا ومراجعة وتقييم المخططات الهيكلية السابقة للمدينة، ودراسة وتحليل الخصائص الجغرافية والعمرانية للمدينة، وقد توصل إلى أنّ أهم العناصر التي تتحكم في استعمالات الأراضي هي المخططات الهيكلية التي تحدد هذه الاستعمالات، بالإضافة إلى مدى اقتناع المواطن بالمخطط والأنظمة ومدى مشاركته في إعدادها وتنفيذها، وتناولت الدراسة كافة استعمالات الأراضي وتحليلها وتقييمها من خلال المخططات الهيكلية المتتالية التي أعدت لمدينة أريحا وهي المخطط الهيكلية في فترة الانتداب البريطاني لعام 1945 والمخطط الهيكلية الاردني لعامي 1957 و1967 ودراسة المخطط الهيكلية لعام 1994، وقد توصلت الدراسة إلى أنّ أكثر الفترات تأثيراً على واقع ومستقبل استعمالات الأراضي في مدينة أريحا هي فترة الاحتلال والانتداب البريطاني فقد تم خلال هذه الفترة إقرار القوانين الخاصة بالتنظيم والبناء واستعمالات الأراضي والتي أصبحت الأساس لتطور القوانين والأنظمة.

في دراسة Morara (2014) بعنوان "Land use, land cover change in urban pastoral interface. case" of Kajiado County, Kenya التغيرات في استخدام الأراضي والغطاء الأرضي ناجم عن الأنشطة الناجمة عن النمو السكاني البشري وزيادة الحاجة إلى الزراعة، مما أدى بدوره إلى زيادة الغطاء النباتي والنهري والأراضي الخشبية. وكشفت المقابلات أن بيع الأراضي أسهم في تغيير استخدام الأراضي تبعاً للاستخدام المقصود من المشترين الذين تأثروا أساساً بالموقع فيما يتعلق بالمسافة ومدى القرب إلى نيروبي والمراكز الحضرية وإمدادات الكهرباء وشبكات الطرق والخدمات العامة.

وتناولت دراسة الدودة (2018) بعنوان "تحليل وتقييم استخدامات الأراضي في محافظة الخليل واستراتيجيات تخطيطها" محافظة الخليل كنموذج للمحافظات الفلسطينية التي تعرضت للاحتلال الإسرائيلي، والتي عانت من عشوائية في تخطيط استعمالات أراضيها المختلفة، وأشارت إلى وجود تداخل في هذه الاستعمالات. كما تناولت الدراسة تحليل مخططات استعمالات الأراضي في محافظة الخليل خلال ثلاث فترات زمنية هي (1997، 2006، 2010) وأظهر الباحث التناقضات بين المخططات لاستعمالات الأراضي وما يقابلها على أرض الواقع، ومن ثم أظهر الاختلاف في استعمالات تلك الأراضي خلال الفترات الثلاث.

وقد أشارت نتائج الدراسة إلى بعض الجوانب السلبية في المحافظة، أهمها تداخل استعمالات الأراضي، وعدم وجود المخططات الهيكلية التي تعمل على تنظيم وتخطيط استعمالات الأراضي في المحافظة.

في دراسة (2017) Spalding بعنوان "Exploring the evolution of land tenure and land use change in Panama: Linking land policy with development outcomes" ناقشت هذه الدراسة العلاقة ما بين إدارة استخدام الأراضي وتغير استخدام الأراضي، وكذلك آثار سياسات استخدام الأراضي على المستوى المحلي. على وجه التحديد، واقترح الباحث أن نظام ملكية الأراضي في بنما هو نتيجة لعملية تعتمد على ثقافة ومعتقدات ترتبط بالإرث الإسباني فيما يتعلق بموضوع حيازة وملكية الأراضي، بالإضافة لذلك فإن ملكية الأراضي ترتبط بالسياسات التي تسعى لتحقيق التنمية، وكذلك فإنها ترتبط بالسياسات والأهداف الاقتصادية لمالكي الأراضي في بنما.

وبينت دراسة سليمان (2014) بعنوان (النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين) من خلال التدرج بالحقب والمراحل التي مرّت بها فلسطين وتسلط الضوء على نظام الملكية وتسجيل الأراضي فيها، وقد ذكرت أنّ عدم إجراء عملية التسوية يؤدي إلى ازدياد النزاعات على الملكيات من جهة، كما يؤثر سلباً في أعمال التخطيط والتنظيم والتنمية، فغياب التسوية يضعف من القدرة على السيطرة على الأرض، وذلك لعدم توفر المعلومات اللازمة عن ملكية الأرض وبالتالي عدم القدرة على إنتاج الخرائط اللازمة لعمل المخططات الهيكلية والعمرانية، كما يضعف إمكانية الاستفادة منها في تحريك عجلة الاقتصاد.

ووفق ما بينت هذه الدراسة فإن فلسطين وعلى مدار التاريخ تعرضت لهجمة استعمارية شرسة، بحيث تركت كل حقبة منها العديد من الإفرازات والتداعيات على الأرض الفلسطينية، وذلك لكون أهداف المستعمر الأساسية هي نهب الأرض وتجريد ملكيتها لأصحابها، فعندما كانت تصدر قوانين الأراضي وخصوصاً المتعلقة منها بالتسوية يظهر للعيان بأن الهدف من ذلك هو

حل الخلافات والنزاعات ما بين السكان وإعطاء كل ذي حق حقه، لكن لم يكن هناك اهتمام بالدوافع الخفية لتلك القوانين وخصوصاً في عهد الانتداب البريطاني، حيث كان الهدف من ذلك هو مسح الأراضي الفلسطينية وعمل إحصاء رسمي لها حتى تتضح الصورة للمستعمر حول ملكية الأراضي وأنواعها حتى تتمكن من السيطرة على أراضي فلسطين وخصوصاً فيما يتعلق بأراضي الدولة، ومن ذلك يتضح لنا بأن أهم عنصر من العناصر التي كانت الحركة الصهيونية توليها الاهتمام البالغ هي الأرض وملكيتها من أجل قيام "دولة إسرائيل".

بحث Vorovencii (2014) في دراسته بعنوان (تقييم بعض تقنيات الاستشعار عن بعد المستخدمة للكشف عن تغيرات استخدام الأراضي / الغطاء الأرضي في جنوب شرق ترانسيلفانيا، رومانيا) في الفترة (1993-2009) أثر تبدل النظام السياسي على التغييرات في استخدام الأراضي بالنظر إلى التغيير في نوع الملكية، حيث تم استبدال الملكيات العامة بملكيات خاصة، وتم تفتيت الملكيات العامة للإنتاج وقد تم إعادة الأراضي العامة إلى أصحابها قبل عام 1948، هذا التغيير تسبب في تغييرات كبيرة في إدارة الأراضي، خاصة في حالة الأراضي الزراعية، حيث تم تقسيم الأرض وإعادتها إلى الملاك الجدد في قطع صغيرة من 0.1-10.0 هكتار، وكانت النتيجة تجزئة الأراضي الزراعية، وزراعتها على فترات مختلفة و استبدال الزراعة المكثفة التي كانت تمارس قبل عام 1989، ولم يتمكن الكثير من أصحاب الأراضي الزراعية من فلاحه الأرض بسبب نقص الأموال والمعدات مما يعني أن أراضيهم ظلت غير مزروعة، وتحولت تدريجياً إلى مراعي، وحدث تطور في الإسكان بداية عام 2008 أدى إلى زيادة في بيع الأراضي، وخاصة في ضواحي المدن، وبهذه الطريقة، توسعت المناطق السكنية والصناعية من خلال بناء المنازل والمباني الصناعية على حساب المنطقة المزروعة.

وقد هدفت دراسة صوالحة (2007) في دراستها بعنوان (استراتيجيات التنمية المستدامة للحفاظ على الأراضي الزراعية في ضوء التطور العمراني للمدن الفلسطينية- دراسة تحليلية مدينة طولكرم) إلى المساهمة في وضع بعض الاستراتيجيات والسياسات الخاصة بالحفاظ على الأراضي الزراعية واستغلالها بشكل أنسب ومستدام، ودراسة العلاقة المتبادلة بين الاستخدام الزراعي والاستخدامات الحضرية الأخرى في منطقة الدراسة، وإمكانية تطبيق بعض النظريات والنماذج الخاصة بذلك، بالإضافة إلى إبراز أهمية موضوع حماية الأراضي الزراعية وحث المؤسسات على تفعيل الأنظمة والقوانين وتطبيقها، وتوفير قاعدة معلومات وبيانات وخرائط ومخططات حول الأراضي الزراعية في مدينة طولكرم يمكن الاستفادة منها من قبل المؤسسات المعنية في دراسات وأبحاث مشابهة، ودراسة التطور العمراني لمدينة طولكرم وعلاقته بالأراضي الزراعية، وتحديد ودراسة المشاكل والصعوبات التي تواجه الأراضي الزراعية في منطقة الدراسة، وقد توصلت الدراسة إلى تداخل الاستعمال الحضري للأراضي في طولكرم

حيث مناطق سكنية وصناعية وزراعية متداخلة، أي عشوائية المنظر العام في طولكرم ولا يوجد مناطق مخصصة لكل استعمال وقد تمت دراسة توسع مدينة طولكرم وزيادة المساحة التابعة للمدينة منذ سنة (1945 م)، وتوصلت إلى غياب الاستخدام المستدام للأراضي الزراعية في المخططات الهيكلية التي كانت تعد من قبل الحكومات المتتالية حيث لم يؤخذ بعين الاعتبار حق الأجيال القادمة من الموارد الطبيعية، وخلصت الدراسة إلى أن طبيعة البناء في طولكرم ذات طابع مميز حيث إن غالبية المباني ذات طابق أو طابقين وهذا بدوره يحتل مساحة أكبر من المباني متعددة الطبقات.

وفي دراسة Zondag and Borsboom (2009) لتقييم استعمالات الأراضي، تم دراسة عدة قطاعات تعتبر من العوامل المؤثرة في استعمالات الأراضي والمتمثلة في السكن، العمل، الطبيعة، المياه والزراعة، بالإضافة لذلك قام الباحثان بدراسة عوامل أخرى تؤثر بشكل غير مباشر بالقطاعات السابقة كالنقل والطاقة والترفيه؛ وذلك من أجل التعرف على تأثيرها على التطور الحاصل على أراضي منطقة معينة ومن ثم تقييمها، وباستخدام المنهج المقارن تم مناقشة القوى المؤثرة على استعمالات الأراضي، كالسياسات المكانية والتقنيات الحديثة التي تؤثر على استعمالات الأراضي، كما ناقش الباحثان أثر القوى الدافعة إلى تغير استعمالات الأراضي على مستوى القطاع نفسه، لتستنتج أن الأرض ذات القيمة العالية سواء من الناحية الايكولوجية (البيئية) أو الاقتصادية سيكون من السهل تحويل وظائفها واستعمالاتها، وان دراسة استعمالات للأراضي الحالية مهم جداً في اعداد خطط مستقبلية لاستعمالات الأراضي.

ناقشت الدراسات السابقة استعمالات الأراضي والعوامل المؤثرة عليها بشكل عام، بالإضافة إلى التغير الحاصل على استعمالاتها، بالإضافة إلى أن هناك دراسات اختصت بمنطقة الدراسة إلا انها ناقشت أثر تسوية الأراضي على عملية التخطيط فيها، وامتازت هذه الدراسة بكونها الدراسة الأولى التي ناقشت أثر التسوية على استعمالات الأراضي في دورا والنتائج المترتبة على أعمال التسوية الفلسطينية، وذلك بالاعتماد على المنهج التحليلي والمقارن من خلال تحليل الصور الجوية لفترة الدراسة، وذلك بالاعتماد على الترسيم والتفسير البصري لاستعمالات الأراضي بواسطة برنامج Arc Map 10.6، من العام 2009 حتى عام 2018، بواقع 3 صور للأعوام 2009 و2014 و2018 مقسمة إلى قسمين: مناطق داخل حدود البلدية وأخرى ريفية خارجها كي يتسنى دراسة التغير ومقارنته حيث اختلاف المؤثرات في تلك الفترتين (2009-2014) و(2014-2018). وذلك بالاعتماد على بيانات وصور جوية أكثر حداثة ودقة، بحيث تظهر التغير الحاصل لاستعمالات الأراضي وبالتالي الحصول على نتائج حديثة قد تخدم المختصين والمخططين وبلدية دورا والمؤسسات ذات العلاقة.

الفصل الثالث
الضوابط الجغرافية
(الطبيعية والبشرية)

3 الفصل الثالث

1.3 الخصائص الطبيعية لدورا

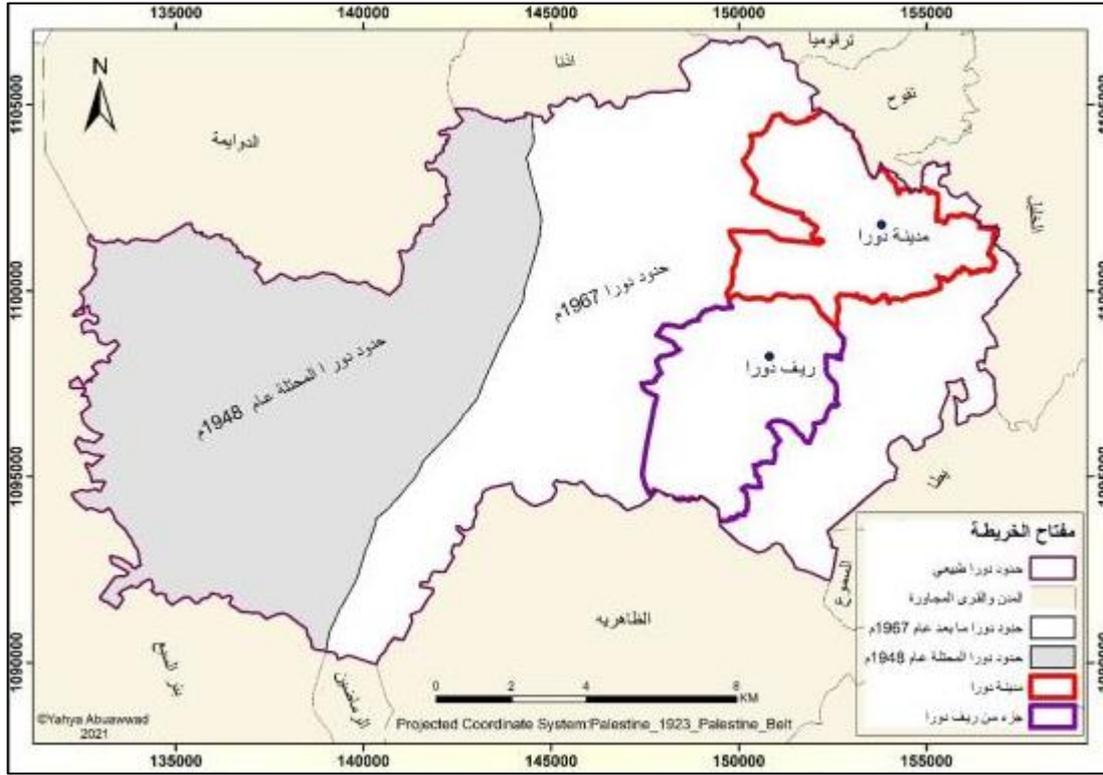
تؤثر الخصائص الطبيعية والبشرية على كافة مناحي الحياة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، وبالتالي فإن استعمالات الأراضي في دورا تتأثر بالخصائص الطبيعية والبشرية فيها، وبذلك كان لا بد من الحديث عن أهم الخصائص الطبيعية والبشرية في منطقة الدراسة على النحو التالي:

1.1.3 الموقع

تقع دورا إلى الجنوب الغربي لمدينة الخليل وتبعد عنها (6.7) كم، وتقع بين خطي إحداثيات (N:109000-1107000) (E:139000-157500) بنظام الإحداثيات الذي يغطي كل فلسطين التاريخية (Palestine 1923 Palestine Belt)، وتبلغ أعلى نقطة ارتفاع في دورا حوالي 900م عن سطح البحر في منطقة سنجر شرق مدينة دورا، وانخفض نقطة 380م في بلدة بيت عوا، بينما في حدود الدراسة تبلغ أعلى نقطة 900م وانخفض نقطة 560م عن مستوى سطح البحر.

يحدّ دورا من الشمال بلدة إذنا وبلدة تفوح وبلدة ترقوميا ومن الجنوب بلدة الظاهرية وبلدة السموع ومن الشرق مدينة الخليل ومدينة يطا وقرية الرحيبة ومن الغرب الدوايمة. تعدّ مدينة دورا مركزا للقرى والبلدات التابعة لها حيث تبلغ المساحة الإجمالية لمدينة دورا وقرائها بما فيها القرى التي احتلت عام ال 48 بـ (241 كيلو متر مربع)، يتبعها نحو مائة بلدة وقرية وخرابة، بينما بلغت مساحة دورا بعد الاحتلال الإسرائيلي عام 1967 (145 كيلو متر مربع) (انظر شكل رقم 14).

ولا بد للإشارة إلى أنه عند الحديث عن مصطلح دورا فيقصد بذلك حدود دورا المحتلة ما بعد عام 1967، بينما يقصد بمدينة دورا المناطق الواقعة داخل حدود بلدية دورا، أما ريف دورا فهي المناطق المتبقية من دورا المحتلة ما بعد عام 1967 والواقعة خارج حدود البلدية التي تُدار من قبل المجالس القروية.

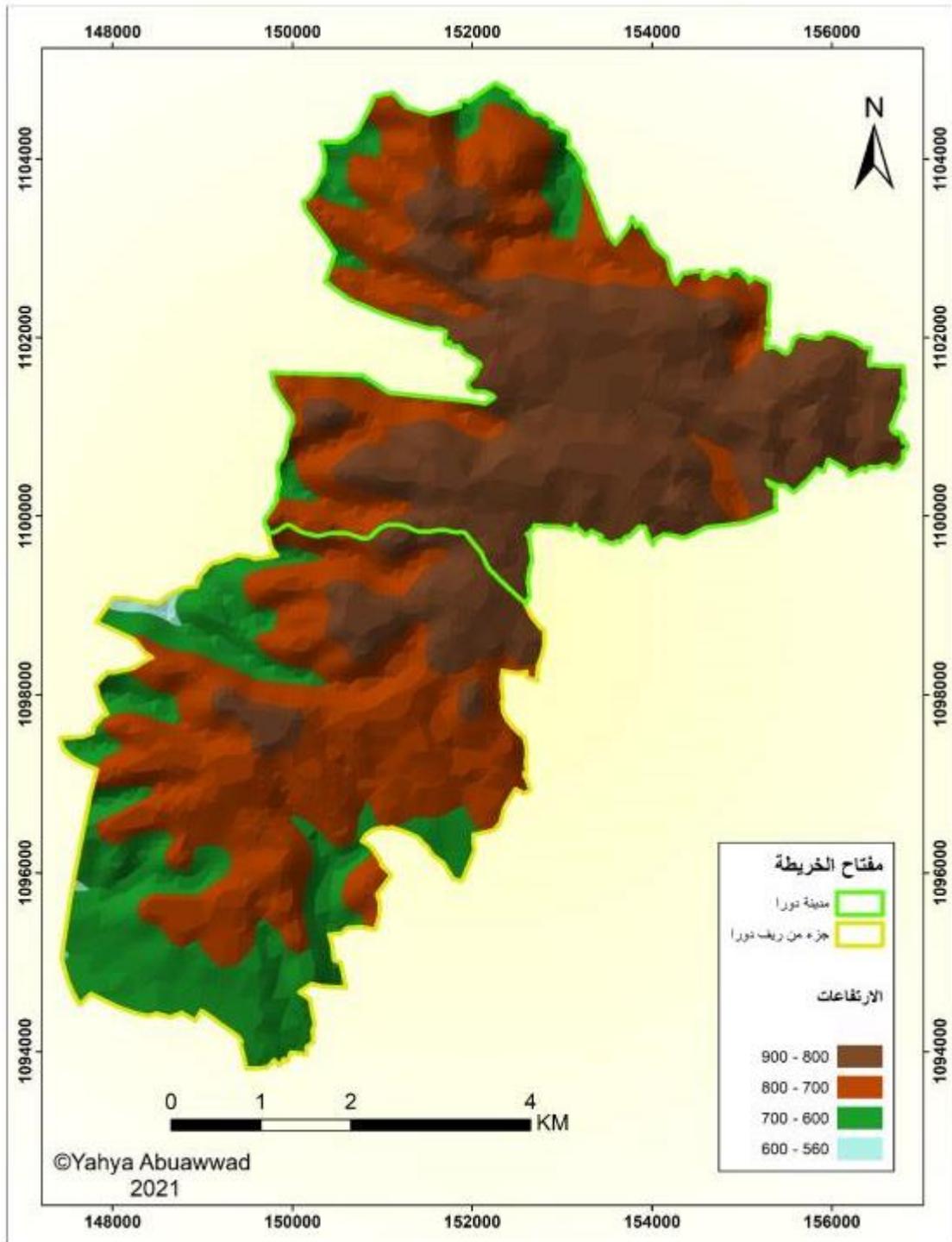


شكل رقم (14) موقع ومنطقة الدراسة

المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

2.1.3 التضاريس

تعتبر دورا نهاية الامتداد الجنوبي الغربي لجبال الخليل، وهي تنحدر تدريجياً باتجاه الغرب على هضاب مرتفعة لتصل السهل الساحلي، وتمتد جنوباً حتى بداية النقب، وتشمل الأراضي في المدينة على المرتفعات الجبلية المتكونة من ظهر الهضبة والمنحدرات الغربية والجنوبية والمناطق المنخفضة والتي تشمل على السهل الداخلي والتلال والمنطقة المحاذية للنقب، وتعتبر دورا متنوعة التضاريس من حيث الجبال والسهول والوديان، ويظهر الشكل رقم (15) تضاريس منطقة الدراسة وارتفاعاتها.



شكل رقم (15): نموذج الارتفاعات الرقمية لمنطقة الدراسة
المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

وتشمل أراضي دورا على تضاريس متنوعة من أهمها:

أولاً الأودية: حيث يوجد في دورا 43 وادي تتصف معظم هذه الأودية بأنها أودية موسمية تجري مياهها في فصل الشتاء، وتجف في فصل الصيف.

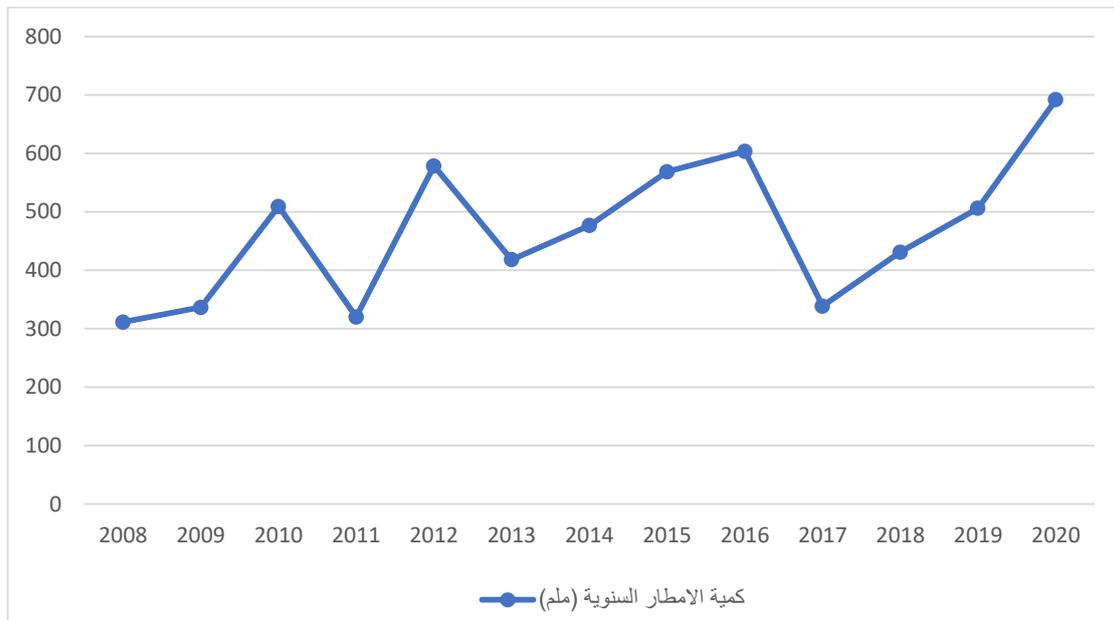
ثانياً المرتفعات الجبلية: تقع دورا على مرتفعات جبلية حيث يتراوح ارتفاعها ما بين 700 إلى 900 متر عن سطح البحر وتقسم هذه المرتفعات إلى منحدرات غربية وجنوبية.

ثالثاً: المناطق المنخفضة: وتشمل السهل الداخلي والتلال وسهل الهضبة وكذلك المنطقة الجنوبية الغربية المحاذية للنقب.

3.1.3 المناخ

يتبع مناخ دورا لمناخ البحر المتوسط الذي يتميز بشتاء ماطر معتدل الحرارة، وصيفه الطويل الحار الجاف، ويتباين مناخ دورا رغم صغرهما تبعاً للتضاريس ومدى بعدها عن صحراء النقب، أما الرياح التي تهب على دورا فهي رياح جنوبية غربية تتسبب في سقوط الأمطار، إضافة إلى الرياح الشرقية التي تكون باردة وجافة شتاء (عين الخليل، 2020).

يبلغ معدل الهطول المطري في دورا حوالي 507 ملم، حيث تتفاوت معدلات التساقط تبعاً لتضاريس دورا الجغرافية التي تعتبر جزءاً من محافظة الخليل، إذ يتراوح معدل الأمطار في ظهر الهضبة في دورا ما يقارب 400-600 ملم سنوياً، أما منحدرات الجنوب فتتراوح معدلات الأمطار فيها ما بين 300-400 ملم سنوياً، أما المنطقة الجنوبية من التلال فإن أمطارها تتراوح ما بين 250-300 ملم سنوياً، وتتراوح كمية الأمطار في المنطقة المحاذية لشمالي النقب ما بين 150-250 ملم سنوياً (بلدية دورا، 2021) (أنظر شكل رقم (16)).



شكل رقم (16): كمية الأمطار في دورا ما بين عامي 2008 و2020
المصدر: مدرسة الشهيد ماجد أبو شرار 2021

4.1.3 المياه

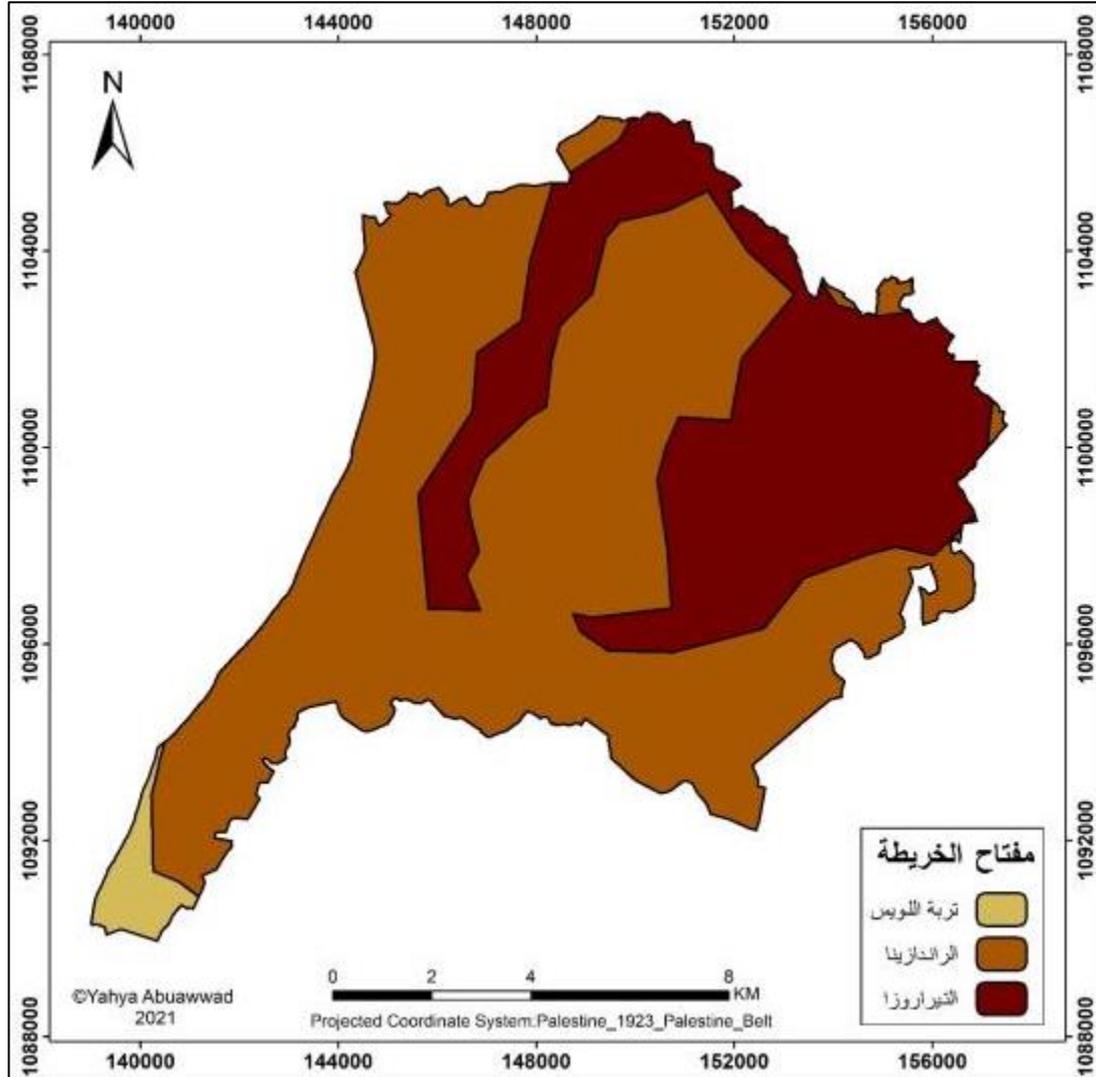
تأسست أول شبكة مياه في دورا عام 1964م لتغطي حوالي 90% من أراضي المدينة آنذاك، وتم تغذيتها من بئر محطة الفوار من أراضي مدينة دورا. توسعت شبكة المياه في المدينة حسب حاجة السكان لتغطي حوالي 85% من أراضي المدينة، وأشارت بلدية دورا (2021) إلى أن معدل استهلاك الفرد من المياه في المدينة حوالي (80 لتر يوميا). وتغطي الشبكة الموزعة في المدينة ما معدله (37 لتر يوميا)، وتتم تغطية الفارق في الاحتياج من أبار جمع مياه الأمطار، أو عبر صهاريج المياه العامة والخاصة. أما عن أوجه استهلاك المياه، فإن 70% من مياه الشبكة تستخدم لمياه الشرب والاستهلاك المنزلي، و20% للزراعة بشقيها النباتي والحيواني (الجزء الأكبر لتربية المواشي والأغنام)، و5% للصناعة، و5% لأغراض مختلفة (مديرية زراعة دورا، 2021).

يوجد في المدينة ستة ينابيع رئيسية صالحة للاستخدام الزراعي فقط، وذات ملكية خاصة وهي: عين العصبية، عين فرعة، عين واد أبو القمرة، عين واد الشريف، عين ست الروم، عين الدلبة.

5.1.3 التربة

تتنوع التربة في منطقة دورا بتنوع العوامل المؤثرة في تكوينها، حيث تنتشر فيها تربة حوض البحر المتوسط والتي تدعى "التيراروزا" التي تمتاز باللون الأحمر المائل إلى البني الفاتح وذلك نتيجة لارتفاع أكاسيد الحديد فيها مما جعلها تربة خصبة ملائمة للزراعة. بالإضافة لذلك تنتشر في دورا تربة الرندزينا البنية التي تنشأ من الصخور الجيرية الهشة (شلالدة، 2020)، ومن الملاحظ أن هناك انتشار محدود لتربة اللويس في أقصى جنوب غرب دورا وهي تربة خفيفة يتم

تذريتها من المناطق الصحراوية كالنقب الواقعة جنوب دورا بفعل الرياح لتستقر في مناطق مختلفة، وتجدر الإشارة إلى أن هذه التربة تعد بيئة خصبة للزراعة إذا تم تزويدها بالمياه (الموسوعة الفلسطينية، 2013) (انظر الشكل رقم 17).



شكل رقم (17) أنواع التربة في دورا

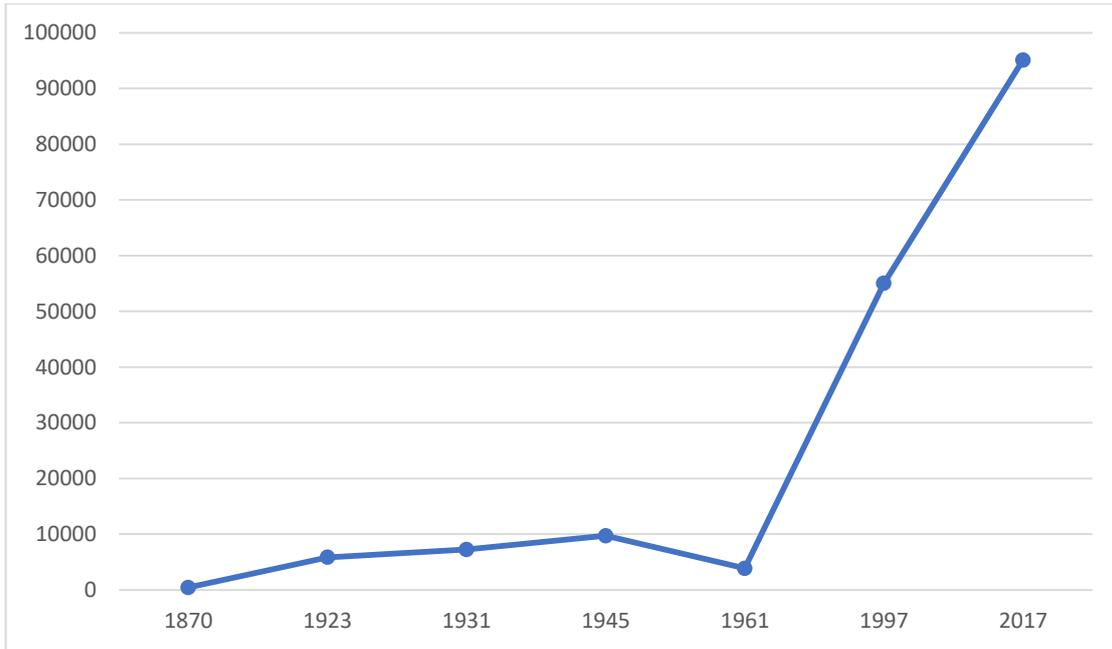
المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

تلعب التضاريس دوراً هاماً في تشكل التربة من خلال العلاقة التي تربط بين كل من التضاريس والعوامل الأخرى المؤثرة في التربة كالغطاء النباتي، والمناخ، والكائنات الحية. فالاختلاف في الارتفاع يؤدي إلى الاختلاف في درجات الحرارة. واختلاف درجات الانحدار يؤثر في تصريف مياه الأمطار التي تنقل وترسب حبات التربة الناعمة بفعل الجاذبية من المناطق شديدة الانحدار إلى المناطق المستوية، مما يؤدي إلى اختلاف سمك التربة وخصوبتها (أبو صبحه، 2019).

2.3 الخصائص البشرية لدورا

1.2.3 السكان في دورا وقراها

بلغ عدد سكان مدينة دورا في عام 1870م 420 نسمة، وفي عشرينات القرن الماضي وأواخر العهد العثماني وصل عدد السكان الى 5834 نسمة وكانت تسمى دورا العمائر او دورا العرجان (دودين 2004). بينما بلغ عدد السكان في مدينة دورا حسب إحصاء نفوس فلسطين لعام 1931م ما يقارب 7255 نسمة (Mills, 1932)، وفي عام 1945م أشارت سجلات الإحصاء والمساحة الرسمية للانتداب البريطاني إلى أن عدد سكان دورا وقراها آنذاك قد بلغ ما يقارب 9700 نسمة، أما في عام 1961م فقد بلغ عدد سكان مدينة دورا 3852 نسمة حسب إحصاء السلطات الأردنية (الدباغ، 1964)، ومن الملاحظ أن عدد سكان دورا قد تراجع ما بعد عام 1945م وذلك يعود لعمليات التهجير القسرية التي شهدتها سكان المنطقة بفعل حرب النكبة عام 1948م. بينما بلغ عدد سكان دورا وقراها 55037 نسمة عام 1997 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997م)، وفي عام 2017م ارتفع عدد السكان ليصل إلى 95100 نسمة حسب الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2017م (انظر الشكل رقم 18).



شكل رقم (18): النمو السكاني لمدينة دورا قبل عام 1961 ودورا وريفها حتى عام 2017
المصدر: (أبو بكر، 1994؛ دودين، 2004؛ الدباغ، 1964؛ الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997؛ الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)، بتصرف الباحث

يظهر في الشكل أعلاه أن النمو السكاني في دورا قد شهد ارتفاعاً ملحوظاً عام 1997م، ويمكننا تفسير ذلك الارتفاع السريع لأن الإحصاءات كانت قبل عام 1961 تقتصر على المدينة، بالإضافة لذلك نظراً لعودة المبعدين الفلسطينيين من الدول المجاورة ما بعد توقيع اتفاق أوسلو

وقيام السلطة الفلسطينية إلى الأراضي الفلسطينية الأمر الذي أدى الى ارتفاع سريع في عدد سكان المنطقة.

وتجدر الإشارة إلى أن نسبة اللاجئين في المناطق المحيطة بمدينة دورا بلغت ما يقارب (24%) من مجمل السكان المقيمين في المناطق الحضرية، ويشكلون ما نسبته (22%) من مجمل سكان ريف المدينة، كما يشكلون ما نسبته (94%) من مجمل سكان مخيم الفوار المجاور لها (بلدية دورا، 2021).

تشير نتائج مسح جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني للعام 2017 إلى أن المجتمع الفلسطيني المقيم في مدينة دورا ما زال مجتمعاً قفياً، إذ تصل نسبة الأطفال الذين تتراوح أعمارهم ما بين (0-14) حوالي (38.7%) من مجمل سكان المدينة البالغ عددهم (39128 فرداً)، في حين بلغت نسبة الفئة العمرية الذين تتراوح أعمارهم بين (15-64) من سكان المدينة ما يقارب (58.5%) من مجمل السكان، أما كبار السن الذين تبلغ أعمارهم (65) فأكثر فكانت نسبتهم حوالي (2.8%) من مجموع السكان.

جدول رقم (2): عدد السكان المقدر في منتصف العام للتجمعات في دورا حسب التجمع
2021-2017

عدد السكان في منتصف العام					رمز التجمع	اسم التجمع
2021	2020	2019	2018	2017		
105,509	102,854	100,235	97,649	95,100		دورا

المصدر: مركز الإحصاء الفلسطيني 2021

2.2.3 الحياة الاجتماعية

يتميز مجتمع دورا بأنه مجتمع ريفي تحكمه العشائر، حيث أن الانتماء والولاء يكون للعشيرة ويخضع الفرد لأوامرها، إلا أنه في السنوات الأخيرة بدأ هذا الارتباط وهذا الولاء يضعف نتيجة الزيادة السكانية وبالتالي زيادة عدد أفراد العشيرة الذين قل التواصل فيما بينهم نتيجة لابتعاد درجة القرابة بين أفرادها، وينتمي مجتمع الدراسة بشكل أساسي إلى العائلة الممتدة التي تتكون من الجد والجدة والأولاد والأحفاد الذين يعيشون في مبنى واحد أو عدة مباني متقاربة فيما يسمى بـ (الحوش العائلي)، وأشارت بلدية دورا (2021) إلى أن نسبة العائلات الممتدة في دورا أخذت بالانخفاض، وبالرغم من ارتفاع النسبة التي تمثلها الأسر الممتدة إلا أنه في السنوات الأخيرة أصبح الترابط العائلي بين السكان أقل، وأخذ السكان بالاتجاه نحو تكوين العائلة النووية التي تتكون من الأب والأم والأبناء فقط وبشكل منفصل عن باقي أفراد العائلة.

في عام 1877 تم تقسيم أراضي منطقة دورا بين عشائرها حسب عدد الذكور بين عشيرتي (العمامرة والعرجان)، ومن ثم تم تقسيم أرض كل نصف إلى ربعين وبذلك تم التأكيد على أن

التقسيم كان على الأساس العشائري، ولا تزال أرباع كل نصف تسكن في نفس القرى حتى يومنا هذا (بسايطه، 2017) (أنظر جدول رقم 3).

جدول رقم (3): تقسيم عائلات دورا حسب الأرباع

اسم الربع	أسماء العائلات
العرجان العلايا (الربعية)	السويطي، المسالمة، الشراونة، الحروب، الشرحه، العواودة، الرجوب
العرجان التحاتا	دودين والدرابيع وتوابعهم، أولاد صالح وتوابعهم، الرحيبات، الدراويش، البستنجية والجواعة والنشوية والسمره
العمايمة العلايا	العمايمة (حجة، الحاج، بريويش، كتلو، شندي، سيد احمد) الفقيات، التلاحمة، أولاد حمدان، الحناتشة، عواودة (حماد)، المشاركة والجنادية، الشحاتيت، العواودة، القيامرة
العمايمة التحاتا	عبد الرحمن عمرو، عمرو (عائلة سلامة عيسى وعلي عيسى) والتلاويش، عمرو (عائلة عثمان وعبيد وأبو الطبول)، عمرو (أولاد محمد عيسى)، والحريبات والجواعة، أولاد محمد الشوامرة، العراقية، عائلة الصوص

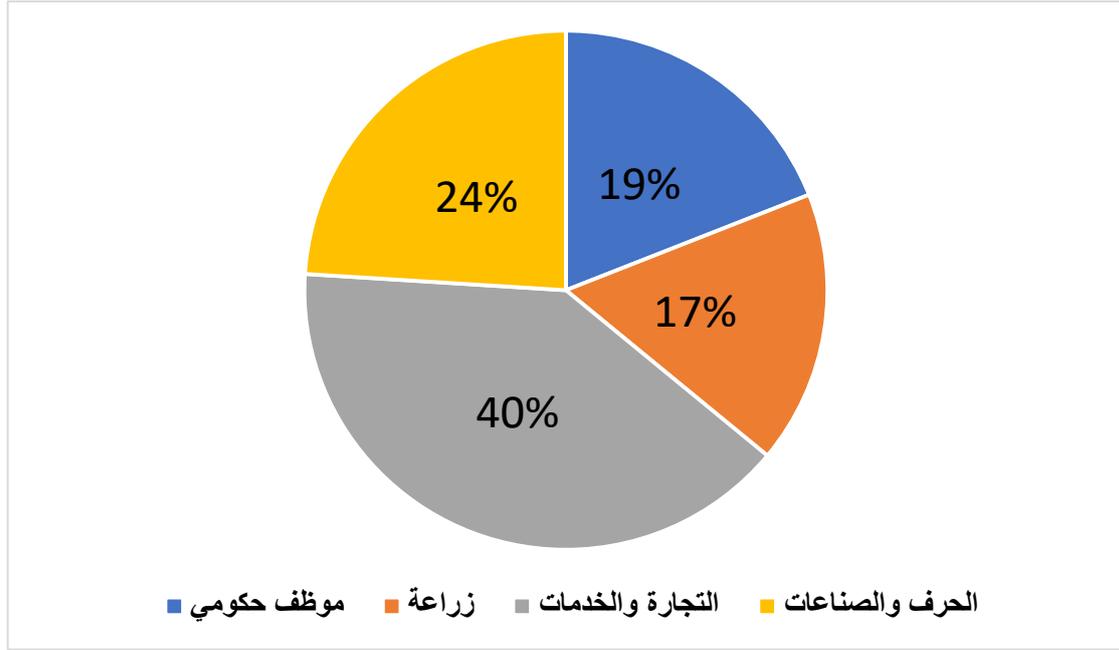
المصدر: أبو حسان 2004

3.2.3 الحياة الاقتصادية

تؤثر الأنشطة الاقتصادية التي يتم ممارستها في أي منطقة جغرافية بشكل كبير على نمط استعمالات الأراضي فيها؛ وذلك تبعاً لتوجهات سكانها وأهدافهم الاقتصادية، الأمر الذي يحدد طبيعة استخدامات تلك الأراضي؛ وبذلك كان لا بد من بيان أهم الأنشطة الاقتصادية في منطقة الدراسة والتي من خلالها يمكننا استنتاج طبيعة استخدامات الأراضي فيها.

وبحسب البيانات الصادرة عن الجهاز المركزي للإحصاء (2021) وبلدية دورا (2021) فقد بلغت نسبة البطالة في مدينة دورا عام 2016 حوالي 21.1%، وهي من المعدلات المرتفعة.

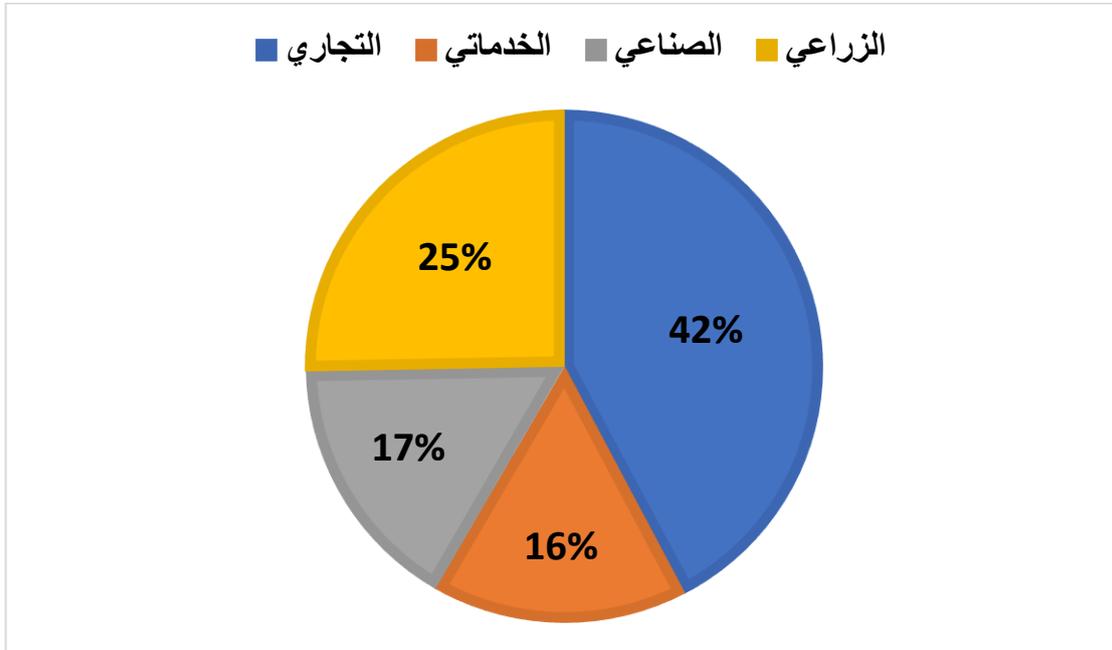
وبلغت نسبة العاملين في القطاع الحكومي 15% من مجموع العاملين الكلي، بينما تشكل نسبة العاملين في القطاع الخاص 67%، أما العاملين داخل الخط الأخضر فقد كانت نسبتهم 18%. وقد أظهرت هذه البيانات بأن 69% من الأيدي العاملة التي تعمل داخل التجمع السكاني موزعة وفق المجالات كالتالي: 19% موظف، 17% تعمل في مجال الزراعة، 40% في مجال التجارة والخدمات، و24% في مجال الحرف والصناعات (انظر شكل رقم 19). وأن 31% تعمل خارج التجمع السكاني، بينما يعمل 45% منهم في مناطق محيطة بالتجمع السكاني، و55% داخل الخط الأخضر.



شكل رقم (19): توزيع القوى العاملة داخل تجمع دورا

المصدر: بلدية دورا 2020، بتصريف الباحث

بالرجوع إلى بيانات بلدية دورا وُجِدَ أن عدد المنشآت العاملة والمسجلة في منطقة الدراسة بلغ ما يقارب 2242 منشأة، وبلغ عدد العاملين فيها ما يقارب 6456 شخصاً، بالإضافة لذلك فقد قُدر عدد المنشآت ضمن القطاع التجاري بـ 948 منشأة تُشكل ما نسبته 42% من إجمالي المنشآت الاقتصادية فيها، بينما بلغ عدد المنشآت في قطاع الخدمات 360 منشأة، بما نسبته 16%، أما عدد المنشآت في قطاع الصناعة فقد بلغ ما يقارب 367 منشأة تشكل ما نسبته 16%، أما القطاع الزراعي فقد بلغ عدد المنشآت فيه ما يقارب 567 منشأة بنسبة 25%، وتجدر الإشارة إلى أن قطاع الزراعة يشغل أكثر من 17% من الأيدي العاملة، بينما يشغل قطاع الصناعة 15% منها (بلدية دورا، 2021) (انظر شكل رقم 20).



شكل رقم (20): القطاعات الإنتاجية في دورا

المصدر: بلدية دورا 2020، بتصريف الباحث

يلاحظ من الشكل السابق أن قطاع التجارة هو الأكثر انتشاراً في دورا؛ وذلك يعود لكون مدينة دورا بمثابة مركز تجاري للقرى والخرب المحيطة بها. ويليه القطاع الزراعي الذي يعد من أهم القطاعات الإنتاجية في دورا.

3.3 استعمالات الأراضي في دورا

كانت عملية البناء منذ العهد العثماني مروراً بفترة الانتداب البريطاني وحتى فترة الحكم الأردني تتركز في مدينة دورا، بينما تقل في باقي انحاء دورا، إذ كانت عملية البناء فيها غير منظمة وغير مخطط لها؛ ويعود ذلك بشكل أساسي للأسباب الاقتصادية التي كانت سائدة آنذاك، حيث كانت تعاني الأغلبية العظمى من سكان هذه المناطق من الفقر المدقع والبطالة، وبالتالي لم يكن هناك أي مجالات تذكر للعمل؛ لذلك كان الاستعمال الأكبر لمعظم أراضي دورا لأغراض زراعية، والتي كانت تستخدم أساليب الزراعة البدائية، بالإضافة لذلك استخدم جزء من أراضيها كمراعي. وفي فترة السبعينات ومع بداية الثورة النفطية في العالم العربي وهجرة عدد كبير من العمالة المحلية لدول الخليج العربي واتجاه عدد آخر من السكان للعمل في الداخل المحتل؛ أخذ الوضع الاقتصادي لهذه التجمعات السكانية بالتحسن الملحوظ نتيجة لازدياد الدخل؛ وقد انعكس ذلك بشكل واضح على عمليات البناء والتوسع العمراني العشوائي وغير المخطط في ريف دورا (أبو حسان، 2004).

1.3.3 الاستعمال السكني

في الماضي أقامت العائلات وسط البلدة القديمة في أحياء وأحواش متقاربة كانت تسمى (فخوت)، ومع النمو السكاني بدأ العمران بالانتشار، وبالتالي بدأت البلدة القديمة تفقد أهميتها ومركزيتها. ومع نمو المدينة وازدياد الأبنية السكنية بدأت الكثافة السكانية في مركز البلد بالانخفاض مع ارتفاع كثافة البناء وأعداد السكان في الأحياء الجديدة، وقد أدى التمدد السكاني لدورا إلى التصاق العديد من التجمعات السكانية فيها ببعضها البعض. حيث أصبحت قرى الطبقة وكريسه والهجري وواد أبو القمرة وخُرسا وسنجر جزء من مدينة دورا نتيجة الاتصال العمراني والبناء بين هذه التجمعات ومدينة دورا، إذ أصبحت هذه التجمعات تشكل مراكز جذب للسكان وخاصة مع إقامة الضواحي السكنية فيها والتي تضم العشرات من الوحدات السكنية المخطط لها مسبقاً كضاحية إسكان معلمي سنجر، وضاحية إسكان الهجري. وقد ساعد تطور شبكة الطرق على امتداد العمران والترابط بين هذه التجمعات ومدينة دورا (دودين، 2004).

2.3.3 الاستعمال الزراعي

تعتبر الزراعة من أهم الموارد الاقتصادية لمدينة دورا التي تساهم بجزء من الناتج المحلي للمنطقة، وذلك يعود لاتساع أراضي المنطقة وخصوبة التربة وكبير المساحات السهلية فيها، حيث تبلغ مساحة الأراضي الزراعية في المنطقة ما يقارب 20,535 دونما، منها 8,500 دونم صالحة للزراعة، وما يقارب 373 دونم أراضي مخصصة للزراعة في البيوت البلاستيكية، ويعتبر القطاع الزراعي المشغل الرئيسي للأيدي العاملة النسوية في المدينة وذلك بسبب توجه الذكور للعمل في قطاعات أخرى من أهمها العمل في الوظائف الحكومية وسوق العمل الإسرائيلي (وزارة الزراعة، 2021).

تتمتع مدينة دورا والتجمعات السكانية المحيطة بها بإمكانات زراعية كبيرة يمكن الاعتماد عليها في عملية التنمية الاقتصادية المحلية، وذلك بسبب قدرة هذا القطاع على استيعاب الأيدي العاملة وخلق فرص العمل، إضافة إلى أن هناك توجه واضح لدى المرأة للمساهمة في عملية التنمية الاقتصادية من خلال التصنيع الغذائي البيتي ورفد الأسواق بالمنتجات باستخدام وسائل إنتاج ومعدات بسيطة.

وتعتبر المنطقة بخصائصها الجغرافية والمناخية خاصة المناطق الريفية منها ملائمة لنمو وتطوير الثروة الحيوانية، إلا أن عدم وجود مناطق مخصصة لذلك يحول دون التوسع في هذا القطاع خاصة في مناطق التجمعات والأحياء السكنية، بالإضافة لذلك فإن منطقة الدراسة تفتقر لوجود القطاعات المكملة لقطاع الإنتاج الحيواني فيها، حيث لا يوجد مصانع أعلاف نموذجية أو

زراعات تستخدم التكنولوجيا في تكثيف الإنتاج الزراعي من الحبوب اللازمة لتغذية الحيوانات والماشية، كما وتفتقر المدينة إلى مصانع لتعليب وتغليف المنتجات الحيوانية المكتملة لقطاع الثروة الحيوانية إضافة إلى عدم وجود مسلخ بلدي، والذي يعتبر من أهم المشاريع التي يمكن للبلدية إقامتها والاعتماد عليها في مصادر الدخل، إضافة إلى أن وجودها يساعد في تحسين البيئة والصحة العامة ويعمل على ضبط عمليات الذبح وضمان خضوعها للمواصفات الفلسطينية. وعليه يمكن تلخيص أهم المؤثرات الإيجابية والسلبية المحيطة بقطاع الزراعة، أما المؤثرات الإيجابية فتتمثل بوجود مديرية لوزارة الزراعة تعمل على تنظيم الزراعة وتوجيه المزارعين نحو الزراعات الناجحة، وتوفر الأراضي الخصبة، بالإضافة إلى خبرة المزارعين للعمل في القطاع الزراعي، كما وتمتاز دورا بمعدل هطول أمطار جيد وكافي للزراعة. (بلدية دورا، 2021)

أما المؤثرات السلبية فتتمثل بنقص التصنيع الزراعي الذي يشجع المزارعين على زيادة الاهتمام بالأرض والزراعة، وكذلك تذبذب أسعار الصوص والدجاج اللاحم، مع اختلاف في جودته، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار المدخلات.

3.3.3 الاستعمال الصناعي

إن القطاع الصناعي في مدينة دورا له قدر من الأهمية فيها، حيث يلاحظ انتشار بعض الصناعات والورش الصناعية في دورا وقراها، وتصنف معظم المنشآت الصناعية القائمة حالياً ضمن المشاريع الصغيرة والصغيرة جداً.

قُدِّر عدد المنشآت الصناعية في دورا بحوالي 359 منشأة، وبلغ عدد العاملين فيها حوالي 1879 شخصاً، إذ تنقسم تلك المنشآت إلى صناعات تحويلية وعدد منشآتها يقدر بـ 148 منشأة ويعمل بها 1184 عامل، ومنشآت متعلقة بالصناعات الإنشائية وتقدر بـ 211 منشأة أما عدد العاملين فيها فيقدر 695 عامل. وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد في دورا العديد من المنشآت الصناعية من أهمها مصانع الأحذية والتي بلغ عددها 7 مصانع، بالإضافة إلى مناشير الحجر والصناعات المتعلقة بها والتي قُدِّر عددها بـ 14 منشأة، ويوجد فيها كذلك 7 مصانع للطوب والباطون، كما تحوي على مصنع للأنايبب المعدنية والذي يعد أكبر مصنع في فلسطين مختص بصناعة الأنايبب المعدنية. وتعتبر صناعة الأثاث من أهم الصناعات في دورا حيث يوجد فيها عدد كبير من المناجر التي تعمل لصالح مصانع الأثاث الكبيرة، حيث يوجد فيها 5 مصانع أثاث تعمل وتسوق منتجاتها في مختلف محافظات الضفة الغربية (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2021).

وينتشر في مدينة دورا والتجمعات التابعة لها قطاع الأعمال غير المنظم والتي ينعكس نشاطها على السوق المحلي للمدينة، حيث أن هناك الكثير من الصناعات البيئية والنسوية والتقليدية خاصة بالتصنيع الغذائي، ومن الملاحظ أن المنشآت الصناعية في مدينة دورا مبعثرة في أنحاء المدينة وغير منظمة مما يخلق عبء على قطاع الخدمات بشتى أصنافه من نقل ومياه وكهرباء وصرف صحي.

تفتقر مدينة دورا لوجود منطقة صناعية فيها؛ وذلك ما أدى إلى تبعثر الصناعات والحرف الموجودة فيها ضمن الأحياء السكنية والأراضي الزراعية بصورة عشوائية وغير منظمة؛ مما أدى إلى انتشار العديد من المشاكل الصحية والبيئية والاجتماعية فيها. إلا أن بلدية دورا أشارت في خطتها التنموية (2021) إلى أنها تعمل على التخطيط لإنشاء منطقة صناعية في الجزء الشرقي من دورا.

4.3.3 الاستعمال التجاري

ازدادت المساحات المخصصة للاستعمال التجاري ضمن حدود مدينة دورا عما كانت عليه سابقاً، وامتدت المناطق التجارية وتفرعت بعد أن كانت محصورة في الشارع الرئيسي وأصبح هناك العديد من المواقع التجارية الثانوية. ويبلغ امتداد المساحات المخصصة للاستعمال التجاري المحلي ما يقارب (20,800) متر، أي ما يعادل (10,400) لكل جانب. أما الاستعمال التجاري الطولي فيبلغ (8,200) متر، أي بمعدل (4,100) متر لكل جانب (دودين، 2004).

يعتبر القطاع التجاري في دورا القطاع الأكبر من حيث عدد المنشآت، فقد بلغت عدد المنشآت حسب بلدية دورا (2021) ما يقارب 948 منشأة أي بنسبة 42% من إجمالي المنشآت الاقتصادية، وتعتبر مدينة دورا من أكبر المدن في المحافظة بعد مدينة الخليل من حيث حجم التجارة مع التجمعات السكانية المحيطة بها، وتتركز معظم الأنشطة التجارية بمحلات المواد التموينية والأحذية والملابس والنثرات وألعاب الأطفال، كما وتعتبر غالبية الأنشطة التجارية أنشطة فردية أو شركات عائلية، ويتركز النشاط التجاري في المدينة على امتداد الشارع الرئيسي.

ومن ناحية تجارية واستثمارية يعتبر الموقع الجغرافي لمدينة دورا من المحفزات لانتقال العديد من رجال الأعمال للاستثمار فيها، والقيام بافتتاح العديد من المحال التجارية أو فروع لشركاتهم؛ وذلك للخروج من الاكتظاظ التجاري وقلة الأراضي المتاحة في مدينة الخليل، إلا أن هذه العملية غير منظمة وغير موجهة بحسب خطة واضحة. ومن الملاحظ أيضاً عدم وجود أسواق مركزية في دورا، والأسواق بغالبيتها عشوائية تتوزع على جميع أرجاء شوارع المدينة، بالإضافة

لافتقارها إلى العديد من الخدمات العامة وقلة مواقف السيارات المتوفرة وأماكن الانتظار للمتسوقين.

5.3.3 الخدمات

يتوفر في منطقة الدراسة عدد من المؤسسات الخدماتية سواء الحكومية مثل مكتب البريد، ومديرية الزراعة، ومستشفى حكومي، ومديرية الصحة، ومديرية التربية والتعليم، ومديرية التنمية الاجتماعية، ومديرية عمل جنوب الخليل، وسلطة الأراضي، بالإضافة لهيئة تسوية الأراضي والمياه. أو مؤسسات وجمعيات شبه حكومية والخاصة مثل مركز الهلال الأحمر، والمؤسسات المالية والمصرفية، بالإضافة لوجود العديد من مؤسسات التمويل الصغير كمؤسسة فاتن لتمويل المشاريع الصغيرة ومؤسسة فيتاس فلسطين للتمويل إضافة إلى مؤسسة الإبداع للتمويل الصغير.

ومن خلال دراسة الضوابط الطبيعية والبشرية لمنطقة الدراسة لوحظ أن هناك استعمالات مختلفة لأراضيها، ومن هنا تم مناقشة طبيعة ومساحات استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة، ومن ثم مناقشة أثر التسوية على تلك الاستعمالات في الفصل الرابع من هذه الدراسة.

الفصل الرابع النتائج والتحليل

4 الفصل الرابع

تم تقسيم الفصل الرابع من هذه الدراسة إلى أربعة أجزاء، حيث حلل الباحث في الجزء الأول من هذا الفصل استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها ما بين عامي 2009 و2014 وهي الفترة التي سبقت أعمال التسوية، أما في الجزء الثاني من هذا الفصل فقد تم تحليل استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها ما بين عامي 2014 و 2018 أي ما بعد انجاز أعمال التسوية، ومن ثم تم العمل في الجزء الثالث على تحليل النتائج التي تم الوصول إليها في الجزئين السابقين، كما تم تسليط الضوء في الجزء الرابع من هذا الفصل على دراسة وتحليل التغير في استعمالات الأراضي ما بين الفترتين ومن ثم الخروج بنتائج تبين أثر تسوية الأراضي على التغير في استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة، وأخيراً تم دراسة أثر تفتت ملكية الأراضي على استعمالات الأراضي.

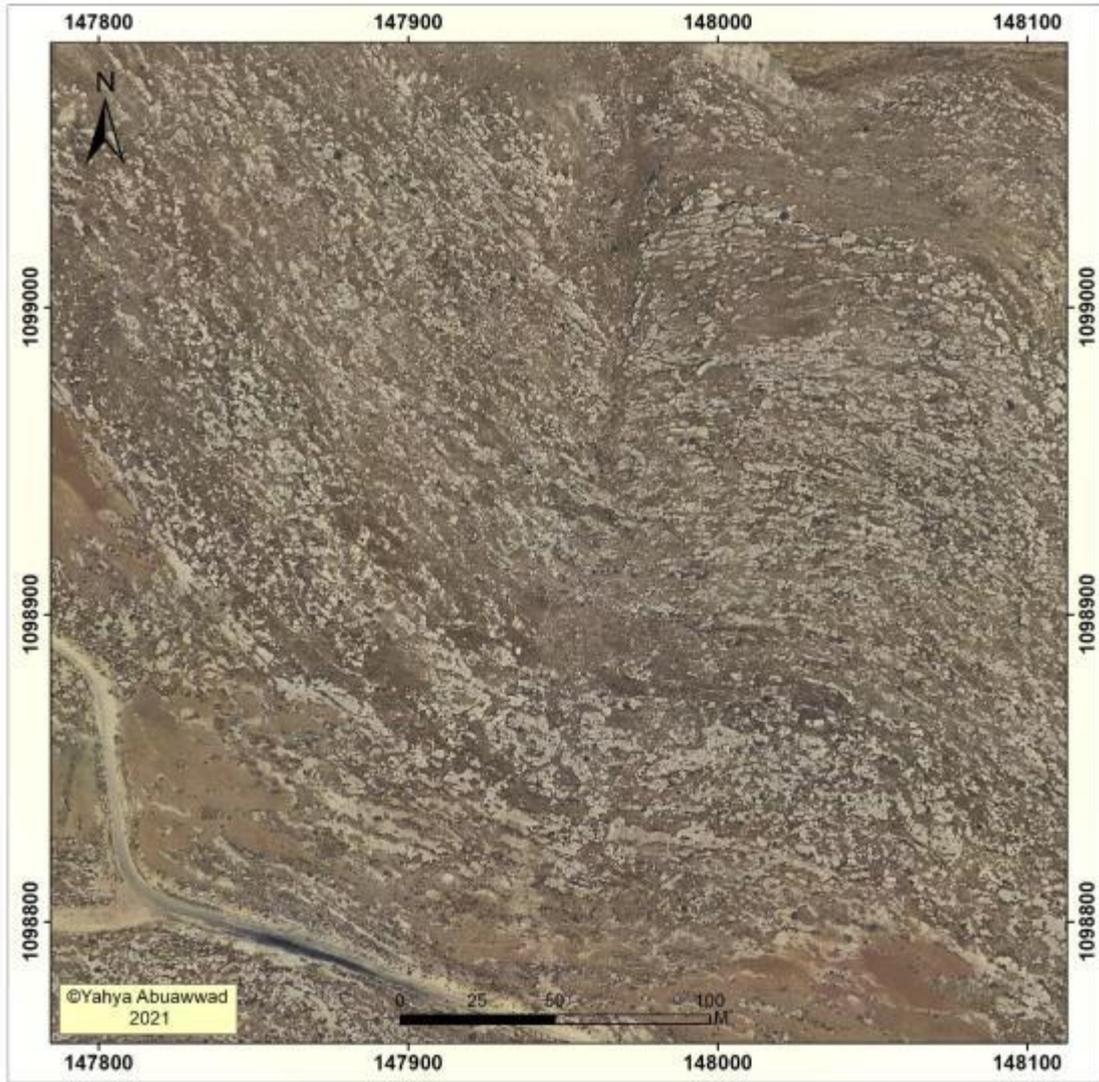
لا بد من الإشارة إلى أن هنالك محدودية في النتائج التي تم التوصل إليها؛ وذلك نتيجة لقصر فترة الدراسة ما بعد أعمال التسوية أي الفترة الواقعة ما بين 2014 و2018؛ إذ لم يتمكن الباحث من الحصول على صور جوية أحدث، في حين يتوقع الباحث أنه في حال توفرت صور جوية حديثة ما بعد عام 2018 ستكون آثار التسوية على استعمالات الأراضي أكثر ووضوحاً.

1.4 مرحلة ما قبل أعمال التسوية

1.1.4 استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عامي 2009 و2014

تم دراسة وتحليل استعمالات الأراضي في مدينة دورا في الفترة الواقعة بين عامي 2009 و2014 أي في الفترة الزمنية التي سبقت أعمال التسوية، وذلك لمقارنة استعمالات الأراضي في تلك الفترة مع استعمالات الأراضي ما بعد إجراء أعمال التسوية؛ وبالتالي بيان أثر التسوية على استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة، وقد تم اختيار المنطقة ذاتها والمتغير الأساسي هو التسوية مع ثبات العوامل الأخرى كعناصر المناخ وتضاريس المنطقة والتربة والمياه، وذلك لمعرفة أثر التسوية على استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها.

من خلال الصور الجوية التي تم تحليلها تبين أن الأراضي في مدينة دورا تستخدم لأغراض عديدة، منها ما يستخدم للزراعة ومنها ما يستخدم لأغراض عمرانية وخدمائية وسكنية، في حين أن هناك مساحات من أراضي منطقة الدراسة مصنفة كأراضي صخرية قاحلة كما يظهر شكل رقم (21).



شكل رقم (21): الأراضي الصخرية (البور) في منطقة الدراسة
المصدر: الحكم المحلي 2021، بتصريف الباحث

ويظهر الجدول رقم (4) نتائج التحليل البصري للصور الجوية والمتمثلة بالتغير في استعمالات الأراضي خلال الخمسة سنوات التي سبقت أعمال التسوية.

جدول رقم (4): استعمالات أراضي مدينة دورا بيت عامي 2009 و2014

التغير في استعمالات الأراضي في مدينة دورا						
التغير 2009-2014		استعمالات الأراضي 2014		استعمالات الأراضي 2009		الصف
نسبة التغير	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	
-52.91%	-256.691	5.12%	228.486	10.87%	485.177	أراضي صخرية
-0.76%	-13.405	39.00%	1739.857	39.30%	1753.262	الأشجار المثمرة
-4.61%	-44.418	20.60%	919.078	21.60%	963.496	محاصيل حقلية وخضار
39.05%	254.378	20.30%	905.849	14.60%	651.471	ساحات فارغة
-36.97%	-54.751	2.09%	93.348	3.32%	148.099	طريق ترابي
36.68%	81.988	6.85%	305.485	5.01%	223.497	طريق معبد
13.86%	31.592	5.82%	259.459	5.11%	227.867	مباني
15.22%	1.307	0.22%	9.894	0.19%	8.587	بيت بلاستيك
	628.970	100%	4461.456	100%	4461.456	المجموع

المصدر: اعداد الباحث 2021

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن أعلى نسبة من التغير في استعمالات الأراضي كان في استصلاح الأراضي الصخرية، حيث أنها تناقصت بمساحة 257 دونم تقريبا أي بما نسبته 53% من مساحتها عام 2009، وتليها الساحات الفارغة التي ازدادت بما مقداره 254 دونم أي ما نسبته 39% ؛ ويعود هذا التغير إلى اتجاه السكان في مدينة دورا نحو التجارة والعمران الأمر الذي يستدعي تحويل مساحات من الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار والأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة إلى ساحات فارغة مهياة للبناء وذلك لتلبية احتياجات السكان وأعدادهم المتزايدة في مدينة دورا. وقد بلغت الزيادة في مساحة الطرق المعبدة ما يقارب 82 دونم بما نسبته 37%، بينما تناقصت مساحة الطرق الترابية بما يقارب 55 دونم بما نسبته 37% وهذا ما يشير إلى أن هذه الطرق تم تعبيدها ما بين عامي 2009-2014؛ وذلك لتسهيل الحركة على المواطنين وتمكينهم من الوصول إلى مناطق الامتداد العمراني الحديث، أما البيوت البلاستيكية فزادت بنسبة 15%، بينما شهدت الأراضي التي تشغلها المباني زيادة بما نسبته 14%، ومن الملاحظ أن الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار تراجعت بما مساحته 44 دونم بما نسبته 5% من الأراضي المصنفة أراضي مزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار

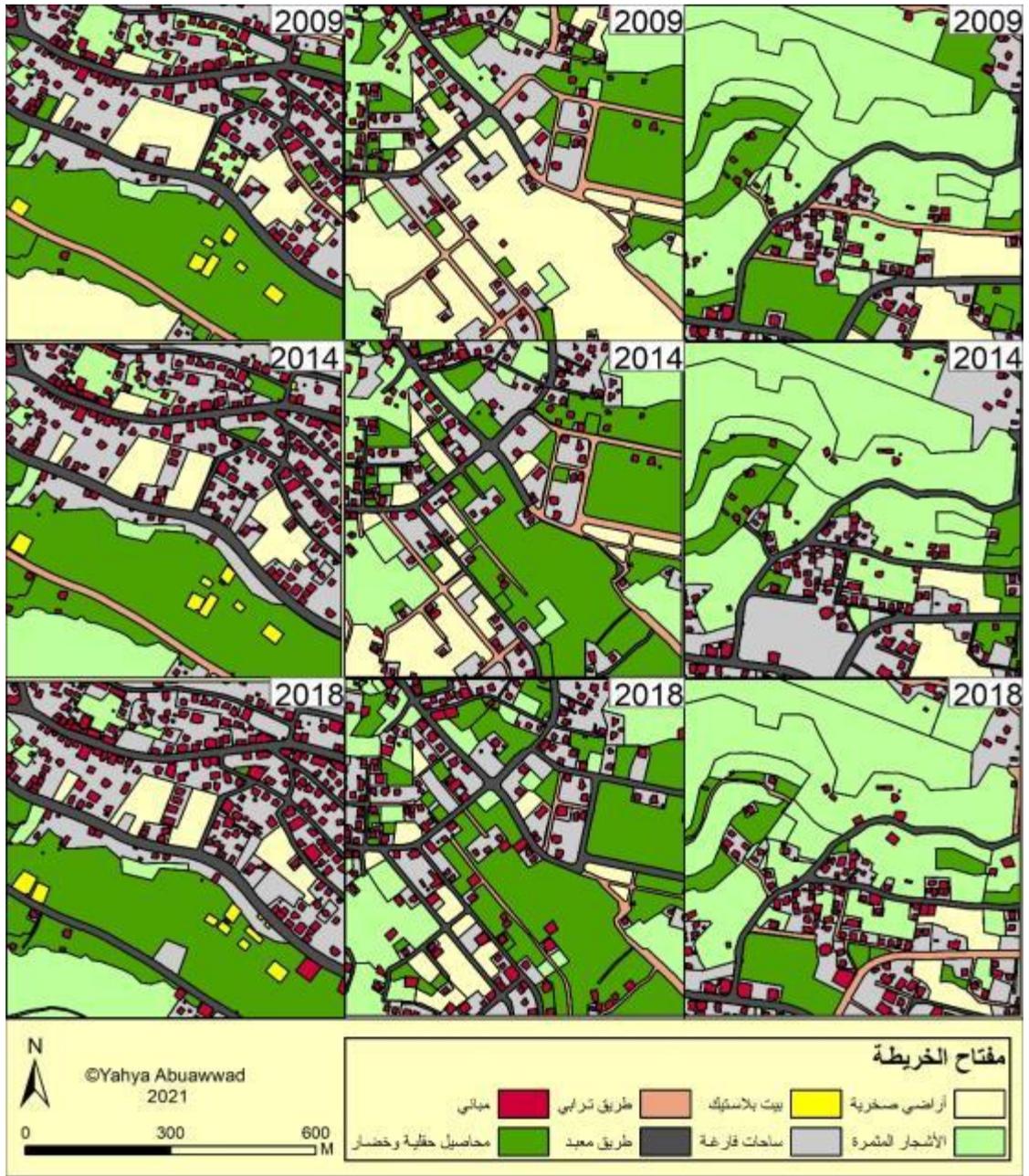
عام 2009، كما هو الحال في الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة التي تراجعت بما مساحته 13 دونم بنسبة تغير 1%؛ وذلك نتيجة للزحف العمراني على تلك الأراضي. وتجدر الإشارة إلى أن أراضي مدينة دورا قد أجريت أعمال التسوية الأردنية على جزء كبير منها، بالإضافة إلى وجود أحواض تخمين ومخطط هيكلي في تلك الأراضي؛ الأمر الذي ساعد على استغلال تلك الأراضي وتنميتها. ويبين جدول رقم (5) طبيعة التغيرات التي طرأت على استعمالات الأراضي المختلفة.

جدول رقم (5): طبيعة التغير في استخدامات الأراضي في مدينة دورا بين عامي 2009 و2014

2014									
استعمالات الأراضي	أراضي صخرية	الأشجار المثمرة	بيت بلاستيك	ساحات فارغة	طريق ترابي	طريق معبد	مباني	محاصيل حقلية وخضار	المجموع
أراضي صخرية	228.486	105.445		51.172	2.615	2.900	5.131	89.428	485.177
	47.09%	21.73%		10.55%	0.54%	0.60%	1.06%	18.43%	100.00%
الأشجار المثمرة		1630.540	0.149	76.086	2.904	7.138	8.019	28.426	1753.262
		93.00%	0.01%	4.34%	0.17%	0.41%	0.46%	1.62%	100.00%
بيت بلاستيك			7.891				0.331	0.365	8.587
			91.89%				3.85%	4.25%	100.00%
ساحات فارغة			0.646	628.660	0.412	6.886	11.090	3.777	651.471
			0.10%	96.50%	0.06%	1.06%	1.70%	0.58%	100.00%
طريق ترابي					87.417	60.682			148.099
					59.03%	40.97%			100.00%
طريق معبد						223.497			223.497
						100.00%			100.00%
مباني							227.867		227.867
							100.00%		100.00%
محاصيل حقلية وخضار		3.872	1.208	149.931	4.382	7.021	797.082		963.496
		0.40%	0.13%	15.56%	0.45%	0.73%	82.73%		100.00%
المجموع	228.486	1739.857	9.894	905.849	93.348	305.485	259.459	919.078	4461.456

المصدر: اعداد الباحث 2021

من خلال الجدول رقم (5) نلاحظ أن هناك تغير في الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار والتي كانت تبلغ مساحتها 963 دونم في عام 2009، حيث تحول قسم من تلك الأراضي إلى 6 استخدامات مختلفة وذلك استناداً إلى الصورة الجوية لعام 2014، وكان التحول الأكبر من تلك الأراضي لصالح الساحات الفارغة والتي تشغل ما مساحته 150 دونم وتشكل ما نسبته 16% من مجمل التغير في الحقول المزروعة بالمحاصيل والخضار، وتليها المباني التي بنيت على حساب المحاصيل الحقلية بمساحة 7 دونم وبما بنسبته 0.7% من مساحة أراضي المحاصيل الحقلية والخضار، في حين تم شق طرق معبدة على حساب الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية بما مساحته 4.5 دونم. أما المساحات المتبقية فقد تحولت إلى أراضي مزروعة بالأشجار المثمرة بما مساحته 4 دونم وتحول قسم منه لأراضي مقامة عليها بيوت بلاستيكية بمساحة 1.2 دونم، كما يُظهر الجدول أعلاه (أنظر شكل رقم 22).



شكل رقم (22): استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عام 2009 و2014 و2018
المصدر: اعداد الباحث 2021

وتجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من تحول جزء من المساحات المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار إلى استعمالات عديدة أخرى، إلا أنه من خلال الجدول السابق يمكننا ملاحظة أن هناك 122 دونما قد أضيفت لمساحات المحاصيل الحقلية كانت قد تحولت من أراضي ذات استعمالات أخرى كالأراضي الصخرية والأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة، وذلك يعود إلى سعي السكان إلى استعمالات الأراضي التي تحقق جدوى اقتصادية أكبر، والتي يمكن تحقيقها من خلال المحاصيل الحقلية والخضار بشكل أكبر مما هي عليه في الأشجار المثمرة نظراً لأن الخضار يمكن تنوعها وتكرارها أكثر من مرة خلال العام، على النقيض مما هو عليه في الأشجار المثمرة

التي تجني محصول واحد خلال العام والذي قد يتعرض للتلف نتيجة للأمراض التي قد تصيبها وبالتالي تكون الخسارة الاقتصادية عن العام كاملاً.

كما نلاحظ من جدول رقم (5) أن مدينة دورا تشهد استصلاح للأراضي الصخرية ومن ثم استعمالها لأغراض عدة، حيث كانت مساحة هذا الاستصلاح من العينة المختارة ما يقارب 256 دونم (أنظر صورة رقم 1) أدناه، فقد تم استصلاح ما يقارب 105 دونم بما نسبته 22% من الأراضي الصخرية ومن ثم الاستفادة منها في زراعة الأشجار المثمرة. أما البعض الآخر من سكان المنطقة فقد عمل على استصلاح ما يقارب 89 دونم بما نسبته 18% من الأراضي الصخرية ومن ثم العمل على زراعتها بالمحاصيل الحقلية والخضار. بالإضافة لذلك فقد تم تحويل ما يقارب 51 دونماً بما نسبته 11% من الأراضي الصخرية لساحات فارغة مهيئة للبناء فيما بعد. في حين تم استغلال ما يقارب 5 دونم بما نسبته 1% من الأراضي الصخرية وتحويلها لمناطق عمرانية، أما ما تبقى من مساحة التغير فقد تم استغلالها في شق الطرق كما يظهر الشكل (22).



صورة رقم (2): استصلاح الأراضي الصخرية في دورا

المصدر: تصوير الباحث 2021

ومن خلال جدول رقم (5) يمكننا الاستدلال على أنه قد يكون هناك عزوف لبعض سكان مدينة دورا عن زراعة الأراضي بالأشجار المثمرة، حيث تم تحويل ما يقارب 76 دونماً بما نسبته 4% من تلك الأراضي إلى ساحات فارغة معدة ومهيئة للبناء فيها. بينما عمل البعض على زراعة ما يقارب 28 دونم من تلك الأراضي بمحاصيل حقلية وخضار بدلاً من زراعتها بالأشجار المثمرة. بينما تم تحويل ما يقارب 8 دونم من الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة إلى مناطق مبنية. في حين تم شق طرق وتم تعبيدها على ما يقارب 7 دونم من تلك الأراضي، بينما بلغت مساحة الطرق الترابية ما يقارب 3 دونم من الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة.

ومن الملاحظ كذلك من الجدول رقم (5) أن هناك نمو عمراني وعملية شق طرق في مدينة دورا وذلك على حساب الساحات الفارغة فيها؛ حيث تم إقامة مباني على ما يقارب 11 دونماً من الساحات الفارغة، أما الطرق المعبدة فقد شُقت على ما يقارب 7 دونماً من مساحة من الساحات الفارغة، بينما تم استغلال ما مساحته 4 دونم من الساحات الفارغة وتحويلها إلى أراضي مزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار. ويرجح الباحث بأن للتسوية الأثر الأكبر في ذلك وسيتم توضيح ذلك في القسم الثاني من هذا الفصل.

2.1.4 استعمالات الأراضي في ريف دورا ما بين عامي 2009 و2014

لاحظنا أن التغيير الأكبر في استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عام 2009 و2014 كان لصالح الأراضي الصخرية والأراضي التي تشغلها الساحات الفارغة، ومن خلال تحليل الجداول أدناه (جدول رقم 6 وجدول رقم 7) لاحظنا أن التغيير الأكبر على استعمالات الأراضي في منطقة ريف دورا من العينة المختارة كان ظاهراً على الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية حيث ازدادت بما نسبته 38%؛ وذلك يعود لاهتمام سكان ريف دورا بالزراعة أكثر مما هو عليه في مدينة دورا (انظر جدول رقم 6).

جدول رقم (6) استعمالات الأراضي في ريف دورا بين عامي 2009 و2014

التغيير في استعمالات الأراضي في ريف دورا						
التغيير 2009-2014		استعمالات الأراضي 2014		استعمالات الأراضي 2009		الصف
نسبة التغيير	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	
-3.47%	-42.999	25.47%	1196.288	26.38%	1239.287	أراضي صخرية
-2.60%	-28.674	22.89%	1074.973	23.50%	1103.647	الأشجار المثمرة
-7.28%	-126.707	34.38%	1614.796	37.08%	1741.503	محاصيل حقلية وخضار
42.13%	148.098	10.64%	499.624	7.48%	351.526	ساحات فارغة
-2.16%	-2.404	2.44%	108.900	2.37%	111.304	طريق ترابي
30.30%	12.457	1.20%	53.575	0.92%	41.118	طريق معبد
36.68%	30.53	2.42%	113.76	1.77%	83.23	مباني
37.95%	9.699	0.75%	35.258	0.54%	25.559	بيت بلاستيك
	318.252	100%	4697.174	100%	4697.174	المجموع

المصدر: اعداد الباحث 2021

ومن الجدول السابق نلاحظ أن الأراضي التي تشغلها المباني قد تلت الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية من حيث الزيادة في المساحة، حيث بلغت نسبة التغير على الأراضي التي تشغلها المباني ما يقارب 37%؛ وذلك يعود إلى الامتداد العمراني للتجمعات السكانية في مناطق الريف نتيجة للنمو السكاني المستمر وما يصاحبه من مزيد من الخدمات والمرافق العامة، الأمر الذي نتج عنه كذلك زيادة في مساحة الساحات الفارغة، حيث ازدادت مساحتها بما نسبته 42%. وبالتالي نتج عن تلك الزيادة في مساحات الأراضي المبنية والأراضي التي تشغلها الساحات الفارغة الحاجة إلى شق المزيد من الطرق، وبالتالي ازدادت مساحة الأراضي التي شقت الطرق المعبدة فيها بما نسبته 30%. وتلك التغيرات والزيادة في مساحة الاستعمالات السابقة كانت على حساب الأراضي المزروعة سواء كانت مزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار أو مزروعة بالأشجار المثمرة، حيث تراجعت مساحة تلك الأراضي بما نسبته 7%، و3% على التوالي. أما الأراضي الصخرية فقد شهدت تغيراً ضئيلاً بما يقارب 3% (انظر الجدول رقم 7).

جدول رقم (7): طبيعة التغير في استخدامات أراضي ريف دورا بين عامي 2009 و2014

2014									استعمالات الأراضي
المجموع	محاصيل حقلية وخضار	مباني	طريق معبد	طريق ترابي	ساحات فارغة	بيت بلاستيك	الأشجار المثمرة	أراضي صخرية	
1239.287	8.646	3.397		2.193	28.763			1196.288	أراضي صخرية
100.00%	0.70%	0.27%		0.18%	2.32%			96.53%	
1103.647	6.1380	2.1960		2.7260	36.7910	0.9860	1054.8100		الأشجار المثمرة
100.00%	0.56%	0.20%		0.25%	3.33%	0.09%	95.57%		
25.559						25.559			بيت بلاستيك
100.00%						100.00%			
351.526		7.620		0.596	343.310				ساحات فارغة
100.00%		2.17%		0.17%	97.66%				
111.304			12.457	98.847					طريق ترابي
100.00%			11.19%	88.81%					
41.118			41.118						طريق معبد
100.00%			100.00%						
83.230		83.230							مباني
100.00%		100.00%							
1741.503	1600.012	17.317		4.538	90.760	8.713	20.163		محاصيل حقلية وخضار
100.00%	91.88%	0.99%		0.26%	5.21%	0.50%	1.16%		
4697.174	1614.796	113.760	53.575	108.900	499.624	35.258	1074.973	1196.288	المجموع

المصدر: اعداد الباحث 2021

يلاحظ من الجدول رقم (7) الذي يمثل عينة الدراسة في ريف دورا بأن المحاصيل الحقلية والخضار فقدت ما مساحته 141 دونم تقريباً، حيث عمل سكان المنطقة على زراعة ما يقارب 20 دونم من تلك الأراضي بالأشجار المثمرة. في حين استغل بعض سكان ريف دورا ما يقارب 8 دونم من الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار ببناء البيوت البلاستيكية عليها وزراعتها. بينما تم إقامة ساحات فارغة على ما يقارب 91 دونم بما نسبته 5% من الأراضي

المزروعة بالمحاصيل الحقلية ولخضار. بالإضافة لذلك أقيمت العديد من المباني على ما مساحته 17 دونم من مساحة تلك الأراضي، وشقت طرق ترابية على ما يقارب 4.5 دونم من تلك الأراضي. وبالرغم من أن مساحة المحاصيل الحقلية والخضار قد فقدت ما يقارب 141 دونم تقريباً، إلا أن هناك جزء من السكان قد عملوا على زراعة ما يقارب 15 دونم من الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة والأراضي الصخرية المستصلحة بالمحاصيل الحقلية والخضار.

ونتيجة لتطور الامكانيات، وازدياد الحاجة للأراضي الزراعية، عمل العديد من سكان منطقة الدراسة على استصلاح الأراضي الصخرية من خلال إقامة المصاطب الزراعية وإضافة التربة الحمراء الخصبة فيها ومن ثم استغلالها بالزراعات المختلفة. فنلاحظ من الجدول السابق أن ما مساحته 9 دونم من مساحة الأراضي الصخرية تم استصلاحه واستغلاله في زراعة المحاصيل الحقلية والخضار، بالإضافة لذلك تم استصلاح الأراضي الصخرية وتحويل ما يقارب 29 دونم من الأراضي الصخرية لساحات فارغة، وشقت الطرق الترابية على ما يقارب 2 دونم من مساحة تلك الأراضي، بينما أقيمت مباني على ما يقارب 3.5 دونم من مساحة الأراضي الصخرية المستصلحة.

ومن الملاحظ من خلال الجدول رقم (7) أن هناك تغير بسيط قد طرأ على الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة في منطقة ريف دورا، في حين تم تحويل ما يقارب 37 دونم من تلك الأراضي لساحات فارغة. وقد تحول بعض المزارعين عن زراعة أراضيهم بالأشجار المثمرة إلى زراعة ما يقارب 6 دونم من مساحتها بالمحاصيل الحقلية والخضار، في حين أن تم استغلال ما مساحته 8 دونم من الأراضي المصنفة كساحات فارغة إلى مباني. وأن ما يقارب 12.5 دونم من الطرق الترابية تم تعبيدها.

2.4 مرحلة ما بعد أعمال التسوية

ان الفترة الواقعة بين 2014 و2018 أي فترة ما بعد إجراء أعمال التسوية التي يتوقع الباحث بأنها ساهمت في التغير على استعمالات الأراضي، وقد تم اختيارها بهدف مقارنة نتائجها على استعمالات الأراضي مع النتائج ما قبل إجراء أعمال التسوية؛ لبيان أثر التسوية على استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة، وقد تم اختيار المنطقة ذاتها والمتغير الأساسي هو التسوية مع ثبات العوامل الأخرى كعناصر المناخ وتضاريس المنطقة والتربة والمياه؛ ولتحقيق ذلك تم اعتماد المنهج المقارن من أجل الوصول لأثر التسوية على استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها وذلك من خلال تحليل الصور الجوية لعامي 2014 و2018.

1.2.4 استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عامي 2014 و2018

نتيجة للنمو السكاني في مدينة دورا وما يتبعه من نمو عمراني، بالإضافة إلى أهمية دورا كونها مركز تجاري وخدمي للقرى التابعة لها والمحيطة بها؛ ازداد الطلب على الأراضي لاستخدامها في العديد من المجالات سواء السكنية أو التجارية أو الصناعية أو الزراعية أو الخدماتية، وهذا ما أدى إلى الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية (أنظر جدول رقم 8)

جدول رقم (8): استعمالات أراضي مدينة دورا بيت عامي 2014 و2018

التغير في استعمالات الأراضي في مدينة دورا						
الصف	استعمالات الأراضي 2014		استعمالات الأراضي 2018		التغير 2014-2018	
	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	نسبة التغير
أراضي صخرية	228.486	5.12%	176.366	3.95%	-52.120	-22.81%
الأشجار المثمرة	1739.857	39.00%	1724.816	38.66%	-15.041	-0.86%
محاصيل حقلية وخضار	919.078	20.60%	810.617	18.17%	-108.461	-11.80%
ساحات فارغة	905.849	20.30%	992.511	22.25%	86.662	9.57%
طريق ترابي	93.348	2.09%	72.987	1.64%	-20.361	-21.81%
طريق معبد	305.485	6.85%	353.580	7.93%	48.095	15.74%
مباني	259.459	5.82%	315.711	7.08%	56.252	21.68%
بيت بلاستيك	9.894	0.22%	14.868	0.33%	4.974	50.27%
المجموع	4461.456	100%	4461.456	100%	351.250	

المصدر: اعداد الباحث 2021

من خلال الجدول السابق الذي يمثل مساحات استعمالات الأراضي في الفترة الواقعة ما بين 2014 و2018 وهي فترة ما بعد إجراء أعمال التسوية، يُلاحظ أن التغير الأكبر على استعمالات الأراضي ما بعد أعمال التسوية فيها كان ظاهراً بشكل ملحوظ على الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية، حيث ازدادت مساحتها بما نسبته 50%، وربما يعود ذلك إلى أن التسوية قسمت تلك الأراضي بين مالكيها؛ وهذا ما ساعد على الاستغلال الأمثل لتلك الأراضي التي كانت في كثير من الأحيان غير مستغلة نظراً لأن ملكيتها تتبع لعدد من الافراد، مما يقيد من حرية التصرف بها على خلاف ما هو عليه في حال كان لكل فرد حرية التصرف بالقطع الخاصة بهم. كما أدت أعمال التسوية وتقسيم الأراضي بين مالكيها إلى استصلاح العديد من الأفراد لأراضيهم

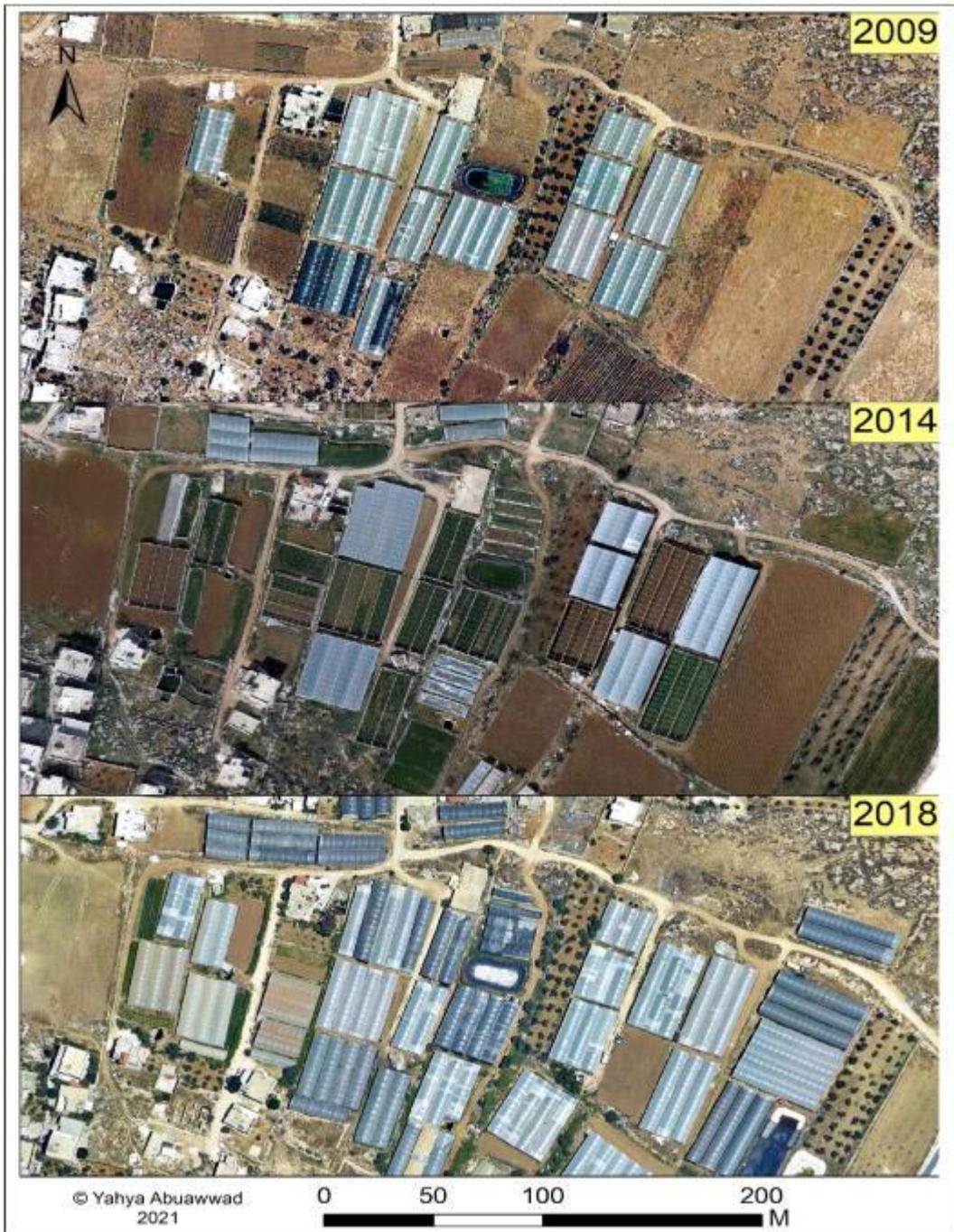
الصخرية حيث تراجعت مساحة تلك الأراضي بما نسبته 23%؛ وذلك لاستغلالها سواء لأغراض زراعية أو عمرانية مختلفة، إذ يمكننا من خلال الجدول السابق ملاحظة أن مساحة الأراضي التي تشغلها المباني قد ازدادت بما نسبته 22%، جزء منها على حساب الأراضي الصخرية وجزء آخر على حساب الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار التي تراجعت مساحتها في مدينة دورا بما نسبته 12%، بالإضافة لامتداد المباني على حساب الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار، فقد حُوّل جزء منها كساحات فارغة معدة للبناء فيما بعد، إذ ازدادت مساحة تلك الساحات بما نسبته 10%. وكذلك فقد شُقت الطرق في عديد من الأراضي الصخرية والأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والأشجار المثمرة، حيث ازدادت مساحة الطرق المعبدة في مدينة دورا ما بعد أعمال التسوية بما نسبته 16%، وتلك الزيادة مصاحبة لتقسيم الأراضي بين مالكيها بفعل أعمال التسوية؛ حيث تم شق طرق جديدة تمكن المواطنين من الوصول لتلك الأراضي واستغلالها أفضل استغلال. بينما تراجعت مساحة الطرق الترابية بما نسبته 22% نظرا لتعبيدها. ولا بد من الإشارة إلى أن الزيادة في استخدام معين من الأراضي، يكون على حساب استخدامات أخرى من هذه الأراضي، وهذا ما يمكننا الاستدلال عليه من الجدول رقم (9)

جدول رقم (9): طبيعة التغير في استعمالات الأراضي في مدينة دورا بين عامي 2014 و2018

2018									
المجموع	محاصيل حقلية وخضار	مباني	طريق معد	طريق ترابي	ساحات فارغة	بيت بلاستيك	الأشجار المثمرة	أراضي صخرية	استعمالات الأراضي
228.488	19.781	3.325	1.746		17.485		9.785	176.366	أراضي صخرية
100.00%	8.66%	1.46%	0.76%		7.65%		4.28%	77.19%	
1739.856	22.676	11.983	7.538	6.016	75.065	0.780	1615.798		الأشجار المثمرة
100.00%	1.30%	0.69%	0.43%	0.35%	4.31%	0.04%	92.87%		
10.088	2.579	0.164			0.017	7.312	0.016		بيت بلاستيك
100.00%	25.57%	1.63%			0.17%	72.48%	0.16%		
905.933	45.005	24.686	2.968	0.065	814.258	0.230	18.721		ساحات فارغة
100.00%	4.97%	2.72%	0.33%	0.01%	89.88%	0.03%	2.07%		
95.226			36.035	59.191					طريق ترابي
100.00%			37.84%	62.16%					
303.532			303.532						طريق معد
100.00%			100.00%						
259.252		259.252							مباني
100.00%		100.00%							
919.081	720.576	16.301	1.761	7.715	85.686	6.546	80.496		محاصيل حقلية وخضار
100.00%	78.40%	1.77%	0.19%	0.84%	9.32%	0.71%	8.76%		
4461.456	810.617	315.711	353.580	72.987	992.511	14.868	1724.816	176.366	المجموع

المصدر: اعداد الباحث 2021

من خلال الجدول السابق الذي يمثل نوع التغير الذي طرأ على استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عامي 2014 و2018، نلاحظ أن الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار قد تراجعت مساحتها ما بعد إجراء أعمال التسوية في الفترة الواقعة بين عامي 2014 و2018، حيث تحول استعمال ما يقارب 198 دونم من تلك الأراضي إلى استعمالات مختلفة. وكانت التحول الأكبر الذي طرأ على الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار لصالح الساحات الفارغة بمساحة 86 دونم، بينما تحول ما يقارب 80 دونم من المحاصيل الحقلية والخضار إلى أراضي مزروعة بالأشجار المثمرة. أما المباني التي أقيمت على أراضي المحاصيل الحقلية فقد بلغت مساحتها ما يقارب 16 دونم، بينما شُقت الطرق الترابية على ما يقارب 8 دونم من الأراضي المصنفة كمحاصيل حقلية وخضار، في حين شقت طرق معبدة على ما يقارب 2 دونم من تلك الأراضي. وقد بلغت المساحات المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار والتي تحولت إلى بيوت بلاستيكية ما يقارب 6.5 دونم (انظر شكل رقم 23).



شكل رقم (23): يظهر التغير الحاصل على استعمالات الأراضي في عينة من منطقة الدراسة المصدر: الحكم المحلي 2020، بتصريف الباحث

بلغت مساحة الأراضي الصخرية التي تم استصلاحها ما يقارب 52 دونم، فقد شكل التحول من الأراضي الصخرية الى الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار أعلى مستوى من التغير وذلك بما يقارب 20 دونم، أما الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة فقد ازدادت على حساب الأراضي الصخرية بمقدار 10 دونم، بينما تحول ما يقارب 17.5 دونم من الأراضي الصخرية الى ساحات فارغة (Empty yard). أما المباني أقيمت على ما يقارب 3.5 دونم من

الأراضي الصخرية، في حين شُقت الطرق المعبدة على ما مساحته 2 دونم من الأراضي التي تم استصلاحها من الأراضي الصخرية.

كما نلاحظ من الجدول رقم (9) أن هناك تحول ملحوظ في استعمالات الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة على ما يقارب 75 دونم من تلك الأراضي إلى ساحات فارغة، بينما تغير استعمال ما يقارب 23 دونم من الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة إلى أراضي مزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار، في حين شُقت طرق معبدة على ما يقارب 7.5 دونم من الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة، أما الطرق الترابية فقد شُقت على ما يقارب 6 دونمات من تلك الأراضي. وقد أقيمت المباني على ما يقارب 12 دونم من مساحة الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة. ولا بد من الإشارة إلى أن هناك استغلال للساحات الفارغة في المنطقة وذلك لإقامة المباني وشق الطرق، حيث شغلت المباني ما يقارب 25 دونم من مساحة الساحات الفارغة، بينما اقتطعت الطرق المعبدة ما يقارب 3 دونم من المساحات الفارغة، وعمل بعض السكان على استصلاح تلك الساحات الفارغة وزراعتها بالمحاصيل الحقلية والخضار بما يقارب 45 دونم. في حين تم زراعة ما يقارب 19 دونم من الساحات الفارغة بالأشجار المثمرة. وتجدر الإشارة إلى أن ما يقارب 36 دونم من الطرق الترابية قد تم تعبيدها.

2.2.4 استعمالات الأراضي في ريف دورا ما بين عامي 2014 و2018

جدول رقم (10): استعمالات أراضي ريف دورا بين عامي 2014 و2018

التغير في استعمالات الأراضي في ريف دورا						
التغير 2014-2018		استعمالات الأراضي 2018		استعمالات الأراضي 2014		الصف
نسبة التغير	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	
-11.16%	-133.453	22.63%	1062.835	25.47%	1196.288	أراضي صخرية
0.35%	3.792	22.97%	1078.765	22.89%	1074.973	الأشجار المثمرة
-3.34%	-53.9	33.23%	1560.896	34.38%	1614.796	محاصيل حقلية وخضار
13.03%	65.089	12.02%	564.713	10.64%	499.624	ساحات فارغة
35.61%	38.779	3.31%	147.679	2.32%	108.900	طريق ترابي
1.35%	0.721	1.22%	54.296	1.20%	53.575	طريق معبد
55.43%	63.055	3.76%	176.815	2.42%	113.76	مباني
45.14%	15.917	1.09%	51.175	0.75%	35.258	بيت بلاستيك
	447.62	100%	4697.174	100%	4697.174	المجموع

المصدر: اعداد الباحث 2021

من خلال الجدول السابق الذي يمثل مساحات الاستعمالات المختلفة للأراضي في ريف دورا في الفترة الواقعة ما بين عامي 2014 و2018 يُلاحظ أن هنالك ازدياد ملحوظ في نسبة الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية حيث هناك توجه من قبل سكان المنطقة نحو الاستغلال الأمثل للأراضي الزراعية، اذ بلغت نسبة الزيادة في مساحة الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية بما يقارب 16 دونم بما يقارب 45%، بالإضافة لذلك فان التوسع العمراني ازداد بشكل كبير حيث زادت المساحة التي تشغلها المباني بنسبة 55.5% مقارنة بالمساحة التي كانت عليها عام 2014؛ وقد يعود ذلك الى تثبيت ملكية الأراضي وتقسيمها بين الورثة وإزالة الشيوخ وانتهاء الخلافات الحاصلة على الأراضي بعد اجراء أعمال التسوية، كون المواطن لا يجرؤ على البناء في أراضي لم تثبت ملكيتها. كما أن شق الطرق في مناطق الريف ساهمت بشكل كبير في عملية الاستصلاح والتوسع العمراني الذي ظهر جليا في ريف دورا، اذ كانت نسبة الزيادة في الأراضي المخصصة للطرق الترابية بما يقارب 35 %، كما ازدادت المساحات المعدة للبناء (المساحات الفارغة) بما يقارب 13%. ونلاحظ بأن نسبة استصلاح الأراضي في منطقة الريف بعد اجراء أعمال التسوية ازدادت بشكل كبير اذ بلغت مساحة الأراضي المستصلحة 133 دونماً وبنسبة زيادة بلغت 11%. وتجدر الإشارة إلى أن التطور العمراني والخدمات في ريف دورا كان له اثرٌ كبيرٌ على الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار، حيث أدى الزحف العمراني وشق الطرق في المناطق الجنوبية الغربية من منطقة الدراسة إلى تراجع مساحة الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار بما نسبته 3% بما يقارب 53 دونم من مجمل مساحة تلك الأراضي عام 2014 (انظر شكل رقم 24).



شكل رقم (24) التغير الحاصل على استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة
المصدر: الحكم المحلي 2020، بتصريف الباحث

وأشار كلٌّ من العواودة (2021) و الصوص (2021) في مقابلة أجريت معهما إلى أن تسوية الأراضي قد أدت إلى ارتفاع أسعار الأراضي بما فيها الأراضي الزراعية خارج حدود البلدية، بينما لم تشهد الأراضي الزراعية داخل حدود البلدية ارتفاعاً ملحوظاً على أسعارها؛ نتيجة للقوانين المفروضة من قبل البلدية والتي تنص على منع البناء على الأراضي الزراعية باستثناء الأراضي الزراعية الممتدة بشكل طولي بمحاذاة الطرق الرئيسية والتي يسمح بالبناء التجاري فيها؛ وهذا ما أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل كبير، بينما طرأ ارتفاع كبير على أسعار الأراضي الزراعية التي لا تقع على الطريق الرئيسي بشكل مباشر؛ وذلك مما أدى إلى تغير واضح في استعمالاتها حيث زاد النمو العمراني على حساب الأراضي الزراعية المجاورة للطرق الرئيسية وتغير في مهنة المالكين الذي كانوا يعملون بالزراعة.

ونتيجة لكل من الكثافة السكانية في مدينة دورا، وارتفاع أسعار الأراضي بعد أعمال التسوية، أصبح هناك توجه من قبل سكان المدينة نحو الريف والاستثمار فيه في العديد من المجالات، مما أدى إلى تغير في استعمالات أراضي ريف دورا (انظر جدول رقم 11).

جدول رقم (11): طبيعة التغير في استعمالات الأراضي في ريف دورا بين عامي 2014 و2018

2018									2014	
المجموع	محاصيل حقلية وخضار	مباني	طريق معيد	طريق ترابي	ساحات فارغة	بيت بلاستيك	الأشجار المثمرة	أراضي صخرية		استعمالات الأراضي
1196.280	10.400	11.992	0.369	11.035	67.986	1.247	30.416	1062.835		أراضي صخرية
100.00%	0.87%	1.00%	0.03%	0.92%	5.68%	0.10%	2.54%	88.85%		
1074.997	18.400	2.912	0.046	12.374	6.643	1.286	1033.336			الأشجار المثمرة
100.00%	1.71%	0.27%	0.00%	1.15%	0.62%	0.12%	96.12%			
35.259	1.939	0.007	0.002			33.191	0.120			بيت بلاستيك
100.00%	5.50%	0.02%	0.01%			94.13%	0.34%			
460.378		34.861	0.678	8.823	414.161	1.855				ساحات فارغة
100.00%		7.57%	0.15%	1.92%	89.96%	0.40%				
112.294			2.924	109.370					طريق ترابي	
100.00%			2.60%	97.40%						
50.205			50.205						طريق معيد	
100.00%			100.00%							
113.751		113.751							مباني	
100.00%		100.00%								
1654.010	1530.157	13.292	0.072	6.077	75.923	13.596	14.893		محاصيل حقلية وخضار	
100.00%	92.51%	0.80%	0.00%	0.37%	4.59%	0.82%	0.90%			
4697.174	1560.896	176.815	54.296	147.679	564.713	51.175	1078.765	1062.835	المجموع	

المصدر: اعداد الباحث 2021

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن التحول الأكبر في أراضي ريف دورا كان على الأراضي الصخرية بما مساحته 133 دونم (انظر شكل رقم 25)، وذلك من خلال استصلاحها واستخدامها في مجالات عديدة كالبناء أو الزراعة. وكان التحول الأكبر من المساحات التي تشغلها الأراضي الصخرية لصالح الساحات الفارغة بما يقارب 68 دونم، ويليهما تحول الأراضي الصخرية بعد استصلاحها إلى ما يقارب 30.5 دونم من الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة. كما تم استصلاح ما يقارب 10.5 دونماً من الأراضي الصخرية وتحويلها إلى أراضي مزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار. كما شغلت المباني ما يقارب 12 دونم من الأراضي الصخرية، وما يقارب 11 دونم منها تم استخدامه في شق الطرق الترابية، وقد استغل سكان المنطقة الأراضي الصخرية في إقامة العديد من البيوت البلاستيكية عليها بما مساحته 1.2 دونم.



شكل رقم (25): استصلاح الأراضي الصخرية في ريف دورا

المصدر: الحكم المحلي 2020، بتصريف الباحث

أما المساحات المزروعة بالمحاصيل الحقلية فقد شهدت تغيراً أقل من الأراضي الصخرية، إذ تحول ما يقارب 124 دونم من الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية إلى استخدامات عدة. حيث تحوّل ما يقارب 76 دونم من الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار إلى ساحات فارغة. بينما تحوّل سكان المنطقة عن زراعة ما يقارب 15 دونم من تلك المساحات التي كانت مزروعة بالمحاصيل الحقلية إلى زراعة الأشجار المثمرة. بينما اتجه البعض الآخر من السكان إلى إقامة البيوت البلاستيكية على ما يقارب 13.5 دونم. في حين استغل ما يقارب 13

دونماً في إنشاء المباني على تلك الأراضي التي كانت تزرع بالمحاصيل الحقلية والخضار، بينما تم شق طرق ترابية على ما يقارب 6 دونم من تلك الأراضي (انظر شكل رقم 26) ادناه.

كما نلاحظ أن الأراضي المصنفة كساحات فارغة شهدت تغييراً أقل من غيرها من الأراضي، حيث شهدت الساحات الفارغة تغييراً في استعمال ما يقارب 46 دونم من أراضيها، حيث أقيمت مباني على ما يقارب 35 دونم، بينما شقت طرق ترابية على ما يقارب 9 دونم من تلك الساحات. في حين أقيمت بيوت بلاستيكية على ما يقارب 2 دونم.



شكل رقم (26): استعمالات الأراضي في ريف دورا ما بين عام 2009 و2014 و2018
المصدر: اعداد الباحث 2021

أما الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة فقد شهدت تغيراً أقل من الاستعمالات الأخرى، حيث تحول ما يقارب 41.5 دونم من الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة إلى استعمالات مختلفة، إذ إن ما يقارب 18 دونم من مساحة الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة تحولت إلى محاصيل حقلية وخضار. في حين تم شق طرق ترابية على ما يقارب 12.5 دونم من مساحة تلك الأراضي، كما تم تحويل 7 دونمات من الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة إلى ساحات فارغة، أما الأراضي التي تم إقامة مباني عليها فقد بلغت ما يقارب 3 دونم بالإضافة لذلك تم إقامة بعض البيوت البلاستيكية على مساحة 1.2 دونم من تلك الأراضي. وتجدر الإشارة إلى حصول بعض التحول في استعمالات الأراضي المقام عليها بيوت بلاستيكية إلى أراضي مزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار.

3.4 تحليل النتائج

1.3.4 التغيير في استعمالات الأراضي في مدينة دورا

في الجزء السابق من هذا الفصل تم الحديث عن مساحات استعمالات الأراضي ونوعها في مدينة دورا وريفها ما بين عامي 2009-2014 و2014-2018، وفي هذا الجزء سيتم مناقشة التغيير في استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة وبيان طبيعة هذا التغيير، ومن ثم مناقشة أثر تسوية الأراضي على هذا التغيير.

من خلال تحليل عينة الدراسة باستخدام الصور الجوية يلاحظ أن هناك تغيير في استخدامات الأراضي في مدينة دورا في الفترة الواقعة ما بين عامي 2009 و2014، والفترة الواقعة ما بين 2014 و2018 (انظر جدول رقم 12).

جدول رقم (12): مساحة ونسبة التغيير الحاصل على استعمالات الأراضي في مدينة دورا

التغيير 2018-2014		التغيير 2014-2009		استعمالات الأراضي 2018		استعمالات الأراضي 2014		استعمالات الأراضي 2009		الصف
نسبة التغيير	المساحة/دونم	نسبة التغيير	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	
-22.81%	-52.12	-52.91%	-256.691	3.95%	176.366	5.12%	228.486	10.87%	485.177	أراضي صخرية
-0.86%	-15.041	-0.76%	-13.405	38.66%	1724.816	39.00%	1739.857	39.30%	1753.262	الأشجار المثمرة
-11.80%	-108.461	-4.61%	-44.418	18.17%	810.617	20.60%	919.078	21.60%	963.496	محاصيل حقلية وخضار
9.57%	86.662	39.05%	254.378	22.25%	992.511	20.30%	905.849	14.60%	651.471	ساحات فارغة
-21.81%	-20.361	-36.97%	-54.751	1.64%	72.987	2.09%	93.348	3.32%	148.099	طريق ترابي
15.74%	48.095	36.68%	81.988	7.93%	353.580	6.85%	305.485	5.01%	223.497	طريق معبد
21.68%	56.252	13.86%	31.592	7.08%	315.711	5.82%	259.459	5.11%	227.867	مباني
50.27%	4.974	15.22%	1.307	0.33%	14.868	0.22%	9.894	0.19%	8.587	بيت بلاستيك
				100%	4461.456	100%	4461.456	100%	4461.456	المجموع

المصدر: اعداد الباحث 2021

إن تأثير تسوية الأراضي على مدينة دورا كان ضئيلاً؛ نظراً لأن أراضي مدينة دورا كانت تُدار من قبل البلدية وبذلك فإن أراضي المدينة توجد لها سجلات مالية ومخططات هيكلية وأحواض تخمين وأحواض تسوية غير منتهية؛ الأمر الذي أدى الى وجود نوع من تثبيت الملكيات فيها؛ وذلك ما مكن مالكيها من استغلالها بما يحقق لهم الجدوى الاقتصادية سواء بالزراعة أو

بالمنشآت العمرانية والصناعية والتجارية وغيرها، وقد عززت التسوية من ذلك، إلا أنها كانت بنسبة أقل مما هي عليه في ريف دورا، وهذا ما سيتم تفسيره لاحقاً.

ومن خلال الجدول السابق وبعد حساب نسبة التغير بين الفترتين الزمنيتين (2009 - 2014) و (2014 - 2018) يمكننا التوصل إلى أن استصلاح الأراضي الصخرية قد قل ما بين الفترتين الزمنيتين مما نسبته 53% إلى ما يقارب 23% ما بعد أعمال التسوية، بينما تغير استعمال الأراضي المزروعة بالأشجار المثمرة بنسبة ضئيلة مما نسبته 0.76% إلى 0.86%؛ نظراً لأن جزء كبير من هذه الأشجار مزروعة بأشجار الزيتون التي تشكل مصدراً غذائياً ضروري لكل بيت لا يمكن الاستغناء عنه، بالإضافة لكونها في كثير من الأحيان تشكل مصدر دخل لأصحاب تلك الأراضي وهذا ما دعاهم إلى المحافظة على تلك الأشجار. أما الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار فقد ازداد التغير فيها من -4.61% في فترة ما قبل التسوية إلى ما نسبته -11.8% ما بعد أعمال التسوية؛ نتيجة للامتداد العمراني على تلك الأراضي وتحول جزء منها كساحات فارغة مهياة للبناء. وبالرغم من ذلك فإن التغير الحاصل على الأراضي التي تشغلها الساحات الفارغة تناقصت مما نسبته 39.05% ما قبل أعمال التسوية إلى ما نسبته 0.57% ما بعد أعمال التسوية؛ ويعود ذلك التراجع نتيجة لانحصار المساحات التي تشغلها الساحات الفارغة داخل حدود البلدية، واتجاه السكان نحو استغلالها للعمران نتيجة لقلّة الأراضي المتوفرة مقارنة بالأراضي المتوفرة خارج حدود البلدية. أما مساحات الأراضي التي شُقت الطرق الترابية فيها فقد طرأ عليها تغير ما بين الفترتين حيث كانت نسبة التغير فيها ما قبل أعمال التسوية ما يقارب 36.97% أما ما بعد أعمال التسوية فقد بلغت نسبة التغير على تلك الأراضي ما يقارب 21.81%. أما الطرق المعبدة فكانت نسبة التغير ما قبل أعمال التسوية قد بلغت ما يقارب 36.68% بينما بلغت نسبة التغير التي طرأت عليها ما بعد أعمال التسوية بما يقارب 15.74%. في حين شهدت المدينة توسعاً عمرانياً ملحوظاً حيث ازدادت نسبة الأراضي التي تشغلها المباني من 13.86% ما قبل أعمال التسوية إلى ما نسبته 21.68% ما بعد أعمال التسوية. على الرغم من اتجاه النسبة الأكبر من السكان للتوسع بالعمران على حساب الأراضي الزراعية، إلا أن هناك فئة من السكان ما زالوا متمسكين بحرفة الزراعة داخل البيوت البلاستيكية والاعتماد عليها كمصدر دخل، خاصة في المناطق التي تتوفر فيها مصادر المياه الطبيعية كالعيون والينابيع مما ساعد على ازدياد مساحات البيوت البلاستيكية التي تحتوي على مزروعات تحتاج إلى كميات كبيرة من المياه. ويتوقع الباحث بأن التسوية قد ساهمت في ازدياد مساحة البيوت البلاستيكية وذلك من خلال تثبيت ملكية الأراضي وذلك ما شجع المواطنين على بناء البيوت البلاستيكية المكلفة مادياً على أراضي ثبتت ملكيتها لهم، كما شجع تثبيت ملكية الأراضي المواطنين على إنفاق مبالغ كبيرة لاستخراج المياه الجوفية في أراضيهم، وذلك ما

ساهم في زيادة البيوت البلاستيكية فيها، حيث ازدادت مساحتها مما نسبته 15.22% ما قبل أعمال التسوية إلى ما نسبته 50.27% ما بعد أعمال التسوية.

2.3.4 التغيير في استعمالات الأراضي في ريف دورا

إن التغيير في استعمالات الأراضي في ريف دورا يختلف نوعاً وكماً عما هي عليه في مدينة دورا وذلك يعود لأسباب عديدة من أهمها: أن أراضي ريف دورا لم تخضع لأي عملية تسجيل منظمة مسبقاً أي ما قبل أعمال التسوية، إذ تحوي على أحواض طبيعية تم إنشائها في العهد البريطاني بهدف تسهيل عملية جباية الضرائب، إلا أن عملية تسجيل قطع الأراضي في تلك الأحواض كانت تتم من خلال تسجيل مساحة عشوائية للقطع بأسماء مالكيها دون تحديدها ميدانياً أو توثيقها بالمخططات. وكانت عملية الاستدلال على تلك القطع تتم من خلال معلومات الآباء والأجداد غير الدقيقة عن موقع قطع الأراضي وحدودها، أو من خلال الاعتماد على حدود القطع المجاورة للقطعة المقصودة. يرى الباحث أنه نتيجة لعدم وضوح ودقة هذه البيانات؛ لم يثق المواطنون بتلك التسجيلات وهذا ما أدى إلى ضعف استغلال المالكين لأراضيهم في ريف دورا؛ وبالتالي فقد كان لتسوية الأراضي التي عملت على تسجيل قطع الأراضي وتوثيقها بطريقة دقيقة ومنظمة ضمن إجراءات تضمن حقوق الفرد يصدر عنها سند تسجيل (كوشان طابو) غير قابل للطعن؛ وذلك ما شجع المواطنين على الاستغلال الأمثل لأراضيهم، الأمر الذي أدى إلى تغيير واضح في استعمالات أراضي ريف دورا ما قبل أعمال التسوية وما بعدها (انظر جدول رقم 13).

جدول رقم (13): مساحة ونسبة التغير الحاصل على استعمالات الأراضي في ريف دورا

التغير 2018-2014		التغير 2014-2009		استعمالات الأراضي 2018		استعمالات الأراضي 2014		استعمالات الأراضي 2009		الصف
نسبة التغير	المساحة/دونم	نسبة التغير	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	النسبة	المساحة/دونم	
-11.16%	-133.453	-3.47%	-42.999	22.63%	1062.835	25.47%	1196.288	26.38%	1239.287	أراضي صخرية
0.35%	3.792	-2.60%	-28.674	22.97%	1078.765	22.89%	1074.973	23.50%	1103.647	الأشجار المثمرة
-3.34%	-53.9	-7.28%	-126.707	33.23%	1560.896	34.38%	1614.796	37.08%	1741.503	محاصيل حقلية وخضار
13.03%	65.089	42.13%	148.098	12.02%	564.713	10.64%	499.624	7.48%	351.526	ساحات فارغة
35.61%	38.779	-2.16%	-2.404	3.31%	147.679	2.32%	108.9	2.37%	111.304	طريق ترابي
1.35%	0.721	30.30%	12.457	1.22%	54.296	1.20%	53.575	0.92%	41.118	طريق معبد
55.43%	63.055	36.68%	30.53	3.76%	176.815	2.42%	113.76	1.77%	83.23	مباني
45.14%	15.917	37.95%	9.699	1.09%	51.175	0.75%	35.258	0.54%	25.559	بيت بلاستيك
				100.00%	4697.174	100.00%	4697.174	100.00%	4697.174	المجموع

المصدر: اعداد الباحث 2021

ونظراً لأثر أعمال التسوية على أراضي ريف دورا كما أشرنا سابقاً توجه سكان ريف دورا نحو استصلاح الأراضي الصخرية بشكل أكبر مما كان عليه في مدينة دورا، فيمكننا الملاحظة من خلال الجدول رقم (13) أن نسبة الاستصلاح ما قبل أعمال التسوية قد بلغت ما يقارب 3.47% بما مساحته 43 دونم تقريبا، بينما كان هناك ازدياد واضح في استصلاح الأراضي ما بعد أعمال التسوية، حيث بلغت مساحة التغير في الأراضي الصخرية آنذاك 133 دونم بنسبة تغير 11.16%؛ وذلك يعود إلى أنه ما بعد أعمال التسوية وتقسيم الأراضي ما بين المالكين أصبح هناك مسؤولية أكبر من قبل المواطنين تجاه أراضيهم والتي يعمل الكثير من السكان على الاستثمار في تلك الأراضي من أجل تحقيق أكبر فائدة ممكنة.

أما مساحة الأراضي التي تشغلها الأشجار المثمرة فقد شهدت تراجع ما قبل أعمال التسوية، حيث تناقصت بما مساحته 29 دونم بنسبة تغير بما يقارب 2.60%، أما ما بعد أعمال التسوية فقد ازدادت مساحة تلك الأراضي بما يقارب 4 دونم بنسبة تغير 0.35%؛ وذلك يعود لاهتمام أهالي ريف دورا بالزراعة؛ الامر الذي دفعهم لاستصلاح مساحات كبيرة من الأراضي الصخرية

واستغلالها فيما بعد بالزراعة خاصة أشجار الزيتون التي تشكل مصدر غذاء ودخل مهمان لسكان الريف خاصة في ظل ارتفاع أسعار زيت الزيتون، حيث أفاد أحد كبار السن في ريف دورا عوادة (2021) في مقابلة أجريت معه بأن أسعار زيت الزيتون قديماً كان أقل بكثير مما هلي عليه الآن. أما الأراضي المزروعة بالمحاصيل الحقلية فقد شهدت تناقص ما قبل أعمال التسوية بما مساحته 127 دونم بنسبة تغير 7.28%، اما بعد أعمال التسوية فقد قل التناقص في مساحتها ليصل إلى 54 دونم بنسبة تغير قد بلغت 3.34%.

أما الأراضي التي تشغلها الساحات الفارغة فقد شهدت تراجع في مساحتها ما بعد أعمال التسوية إلى ما يقارب 65 دونم بنسبة تغير 13%، في حين كانت مساحة التغير ما قبل أعمال التسوية ما يقارب 148 دونم بنسبة تغير 42.13%، ومن الملاحظ أن نسبة التغير في مساحة الأراضي التي تشغلها الساحات الفارغة قد قلت ما بعد أعمال التسوية؛ وقد يعود السبب إلى أن التسوية عملت على تقسيم قطع الأراضي بين الورثة؛ الأمر الذي مكن كل فرد من حرية الاختيار للاستغلال المناسب للقطعة الخاصة به، وبالتالي شجع الكثير من مالكي تلك الأراضي على استغلال تلك الساحات الفارغة وتحويلها إلى مناطق مبنية لاستخدامات مختلفة سواء صناعية أو سكنية أو خدماتية، أو بناء بيوت تربية المواشي والحيوانات.

بينما شهدت أراضي ريف دورا ازدياد في عملية شق الطرق أكثر مما كانت عليه ما قبل أعمال التسوية، وذلك نتيجة لأعمال التسوية التي ساهمت في التوسع العمراني وشجعت على استصلاح الأراضي فيها؛ وبالتالي تم شق العديد من الطرق الترابية والمعبدة لتسهيل عملية الوصول للأراضي التي تم استصلاحها، حيث بلغت مساحة الطرق الترابية التي اقتطعت من الأراضي ما قبل أعمال التسوية ما يقارب 2.5 دونم بما نسبته 2.16%، بينما ازدادت مساحة الطرق الترابية التي اقتطعت من أراضي ريف دورا ما بعد أعمال التسوية لما يقارب 39 دونم بما نسبته 35.61%، أما الطرق المعبدة فقد شهدت تراجع ما بعد أعمال التسوية حيث بلغت مساحتها ما يقارب 1 دونم بما نسبته 1.35% في حين كانت مساحتها ما قبل أعمال التسوية قد بلغت ما يقارب 12.5 دونم بما نسبته 30.30% وذلك نظرا لكون الجزء الأكبر المنطقة غير مأهولة بالسكان وتم استصلاح الأراضي فيها والقيام حديثا (ما بعد أعمال التسوية) بشق طرق ترابية لتسهيل وصول المالكين للأراضي واستغلالها والتي من الممكن تعبيدها فيما بعد.

ويتضح أثر التسوية في ذلك من خلال تقسيم قطع الأراضي وتفتتها إلى قطع أصغر، الأمر الذي أدى إلى حاجتها إلى المزيد من الطرق، حيث تهتم التسوية في إيصال الطرق لكل قطع الأراضي مهما بلغت مساحتها وأعدادها.

شهدت أراضي ريف دورا نمواً سكانياً مستمراً؛ وذلك ما نتج عنه تغيراً ملحوظاً على المساحات التي تشغلها المباني التي تتناسب طردياً مع النمو السكاني فيها خاصة ما بعد أعمال التسوية، حيث بلغت مساحة التغير في الأراضي التي تشغلها المباني ما قبل التسوية ما يقارب 30.5 دونم بما نسبته 37%، بينما بلغت مساحة التغير في الأراضي التي تشغلها المباني ما بعد أعمال التسوية ما يقارب 63 دونم بما نسبته 55.43%.

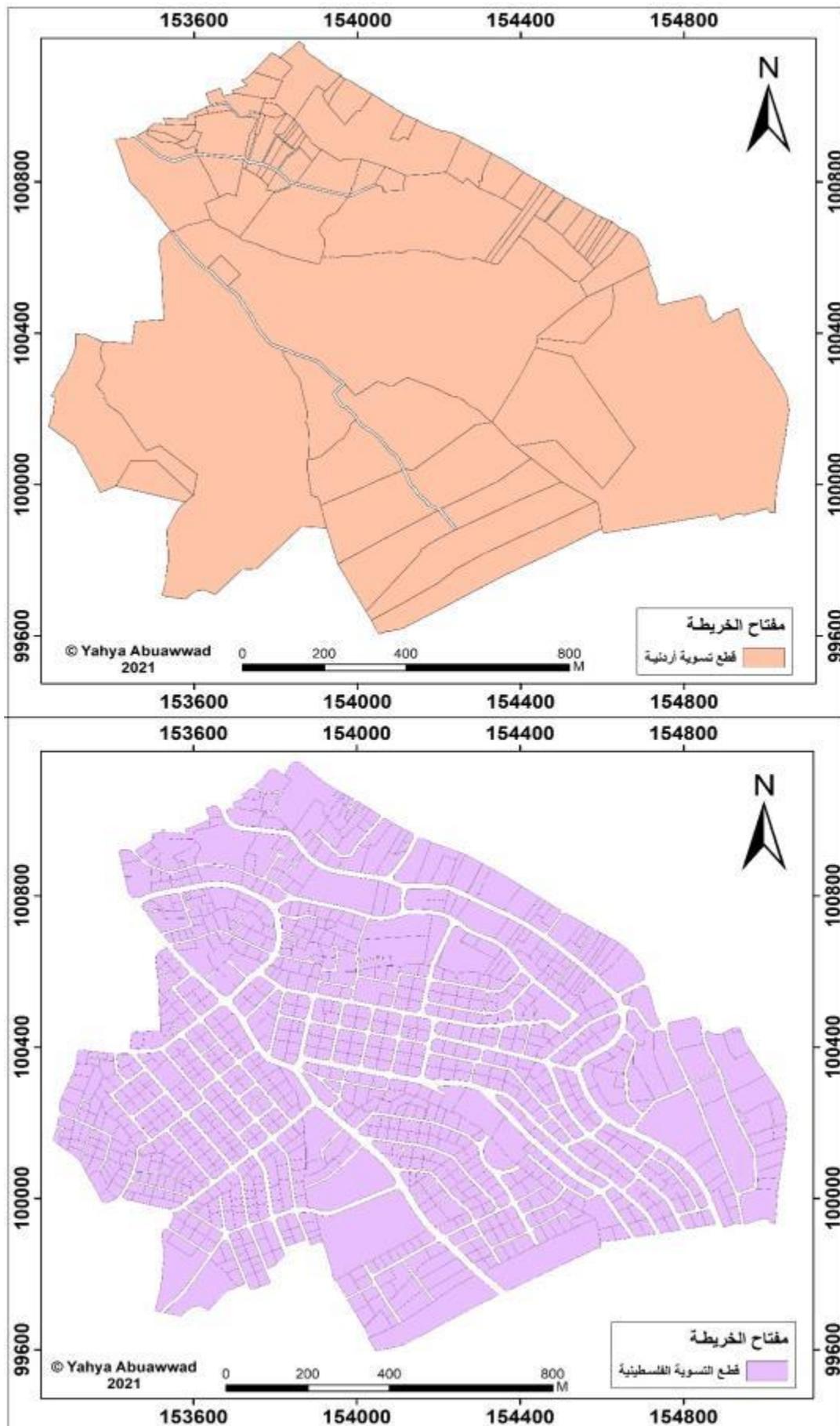
وكما هو الحال في مدينة دورا فإن هناك إقبال من قبل سكان ريف دورا نحو الزراعة في البيوت البلاستيكية بشكل أكبر مما كانت عليه قبل أعمال التسوية، حيث بلغت مساحة التغير في الأراضي التي تغطيها البيوت البلاستيكية ما قبل أعمال التسوية ما يقارب 10 دونم بنسبة تغير 38%، بينما بلغت نسبة التغير في مساحة الأراضي التي تغطيها البيوت البلاستيكية ما بعد أعمال التسوية ما يقارب 16 دونم بنسبة تغير 45%؛ حيث اتجه عدد من سكان ريف دورا نحو الزراعة في البيوت البلاستيكية والاعتماد عليها كمصدر دخل، خاصة في المناطق التي تتوفر فيها مصادر المياه الطبيعية كالعيون والينابيع؛ الأمر الذي ساهم في زيادة مساحات الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية التي تحتوي على مزروعات تحتاج إلى كميات كبيرة من المياه. ويتوقع الباحث بأن التسوية قد ساهمت في ازدياد مساحة الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية وذلك من خلال تثبيت ملكية الأراضي وذلك ما شجع المواطنين على بناء البيوت البلاستيكية المكلفة مادياً على أراضي تثبتت ملكيتها لهم، كما شجع تثبيت ملكية الأراضي المواطنين على إنفاق مبالغ كبيرة لاستخراج المياه الجوفية في أراضيهم ومن ثم استخدامها في ري المزروعات في البيوت البلاستيكية؛ وذلك ما ساهم في زيادة البيوت البلاستيكية فيها.

بناء على ما تم تحليله من الجداول السابقة يمكننا الاستنتاج بأن أثر التسوية على استعمالات الأراضي في ريف دورا كان بشكل أكبر مما كان عليه في مدينة دورا، ويمكننا تفسير ذلك كون الأراضي الموجودة داخل حدود المدينة كانت مشمولة بأعمال التسوية الأردنية التي لم تستكمل في أراضي ريف دورا نتيجة لاندلاع حرب حزيران عام 1967، بالإضافة ذلك فقد أدى وجود مخطط هيكلية لمدينة دورا يحدد وينظم استعمالاتها إلى التقليل من أثر التسوية الفلسطينية لاستعمالات الأراضي، على النقيض من ذلك فقد أدى عدم وجود تسوية أردنية أو أي تسجيل للأراضي في ريف دورا إلى سيادة الأراضي المشاع فيها التي لم تقسم بين المالكين، وكانت عمليات البيع والشراء لأراضيها تتم من خلال عقود البيع والوكالات الدورية بناء على الأحواض الطبيعية وسجلات المالية التي تفتقر للحدود والمساحات الدقيقة للأراضي؛ وبالتالي كان للتسوية الفلسطينية دورٌ بارزٌ وهاماً في توضيح تلك الحدود والمساحات، وبالتالي يمكننا الاستنتاج بأن لتسجيل الأراضي وملكيتها أثراً واضحاً على استعمالاتها، وبالرغم من صغر الفترة الزمنية الممتدة ما بين عامي 2014 و2018 التي تمت بها أعمال التسوية إلا أن أثرها كان واضحاً على

استعمالات الأراضي. ويتوقع الباحث أن يكون لتسوية الأراضي أثرٌ كبيرٌ على استعمالات الأراضي في الضفة الغربية بعد إتمامها خاصة في المناطق التي لم يتم تسجيل الأراضي فيها كالريف الفلسطيني والسفوح الشرقية التي تمتد من شرقي محافظة جنين وصولاً إلى شرق محافظة الخليل (المسافر).

4.4 أثر تسوية الأراضي الفلسطينية على تفتت أراضيها

للتسوية أثرٌ واضحٌ على تفتت ملكية الأراضي؛ نظراً لكون التسجيل الحاصل من خلال التسوية يعتبر تسجيلاً نهائياً إذ أصبح الأفراد يتجهون نحو تسجيل كل حصة من الأراضي المشاعية باسم صاحبها من خلال إفرازها، حيث ظهر ذلك بشكل واضح في مخططات أحواض التسوية (انظر شكل رقم 27) الذي يظهر الفرق في عدد قطع الأراضي ما بين التسوية الأردنية عام 1967 والتسوية الفلسطينية عام 2014 للمنطقة نفسها.



شكل رقم (27): قطع الأراضي ما بين التسوية الأردنية والتسوية الفلسطينية
المصدر: تسوية أراضي دورا 2021، بتصريف الباحث

ومن خلال شكل رقم (27) نلاحظ الفرق الكبير ما بين عدد قطع الأراضي والمساحات في التسوية الأردنية وما يقابلها في التسوية الفلسطينية لتلك الأراضي، فعلى سبيل المثال بلغ عدد قطع الأراضي في العينة عشوائية ما بعد التسوية الأردنية بما يقارب 60 قطعة أرض تتراوح مساحتها ما بين 572 متر مربع و 281464 متر مربع، بينما بلغ عدد قطع الأراضي ما بعد التسوية الفلسطينية لنفس العينة ما يقارب 997 قطعة تتراوح مساحتها ما بين 194 متر مربع و 34907 متر مربع، وهذا ما يظهر الأثر الكبير للتسوية الفلسطينية على تفتت ملكية الأراضي في فلسطين وتقليل مساحتها؛ وذلك يعود لكون التسوية عملت على تسجيل الأراضي بأسماء مالكيها؛ الأمر الذي ساهم في إحقاق الحقوق لأصحابها وتقسيم القطع بين الورثة المقيمين على أرض فلسطين والغائبين المغتربين خارج أراضيها بدلاً من كونها أراضي مشاع، وبذلك تم توزيع الأملاك على عدد أكبر من أصحابها. وبالتالي حصول المالكين على قطع خاصة بكل منهم ذات مساحات صغيرة؛ مما أدى إلى تقليص مساحات الأراضي المسجلة؛ وذلك ما سهل عمليات البيع والشراء ما بين الأفراد واستغلالها لاستخدامات مختلفة سواء زراعية أو صناعية أو تجارية أو سكنية وخدمانية مختلفة.

5.4 سلبات التسوية

إن هناك العديد من السلبات للتسوية الفلسطينية والتي أثرت على أعمال التسوية وعلى ملكية الأفراد، ومن هذه السلبات:

- ضعف خبرة طواقم التسوية التي تباشر العمل قبل تدريبها وبالتالي عدم إلمامها بإجراءات التسوية؛ أدى إلى ظهور بعض المشاكل الإجرائية مثل الخلل في أسماء المالكين ومساحات الأراضي وحدودها.
- إن سند التسجيل الصادر عن أعمال التسوية غير قابل للطعن؛ وهذا ما جعل المالك يتحمل أخطاء أعمال التسوية التي لا يمكن تعديلها بسهولة، وفي بعض الأحيان لا يمكن تعديلها نهائياً.
- يتم توقيع اتفاقية تعاون بين هيئة التسوية والبلدية أو المجلس المحلي التي يقتضي من خلالها ترسية أعمال المساحة على مقاول معين، الذي بدوره يقوم بإجراء أعمال المساحة، وهذا ما أدى إلى تحكم المقاول بالمواطنين المالكين وابتزازهم من خلال إجبارهم على عملية الإفراز لأراضيهم لأجل تحقيق أرباح خاصة به.
- ترتب أعباء مالية (رسوم) على المالكين والتي تتفاوت من هيئة محلية إلى أخرى من دون وجود معايير واضحة لتحديد مقدارها.

- غياب قانون أو نظام فلسطيني واضح يلئم الوضع الراهن في فلسطين، وعدم قدرة هيئة التسوية على البت في بعض القضايا العالقة وتحويل الأراضي التي لم تستطع البت فيها إلى خزينة الدولة بسبب التعقيدات المصاحبة مما أضعف موقف التسوية أمام السكان والمالكين.
- أدى ضعف إجراءات المحاكم، وضخامة مشروع التسوية إلى إعاقة التسجيل للتسوية.
- استغل سماسرة الأراضي جهل بعض المواطنين في إجراءات أعمال التسوية، من خلال بيع وشراء الأراضي بأسعار زهيدة ومن ثم بيعها بأسعار مرتفعة جداً.
- أدى ارتفاع رسوم البيع والشراء والإفراز إلى عزوف بعض المواطنين عن إجراء أعمال التسوية.

الفصل الخامس

الخاتمة والنتائج والتوصيات

1.5 النتائج

1. من خلال تحليل عينة الدراسة باستخدام الصور الجوية من خلال برنامج ال Arc map توصل الباحث إلى أن هناك تغيراً واضحاً في استخدامات الأراضي في منطقة الدراسة ما بين الفترتين الزمنيتين 2009-2014 و2014-2018.
2. بناء على مقارنة استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة ما قبل أعمال التسوية الفلسطينية وما بعدها، وجد الباحث أن للتسوية أثر على التغير في استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها.
3. كان التغير في استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بعد إجراء أعمال التسوية أقل مما هي عليه في ريف دورا؛ نظراً لكون أراضي مدينة دورا تُدار من قبل البلدية وبذلك فإن أراضي المدينة توجد لها سجلات مالية ومخططات هيكلية وأحواض تخمين وأحواض تسوية غير منتهية سبقت أعمال التسوية الفلسطينية قللت من أثرها على استعمالات الأراضي فيها.
4. كان التغير في استعمالات الأراضي في ريف دورا أكثر مما هو عليه في مدينة دورا؛ نظراً لأن أراضي ريف دورا لم تخضع لأي عملية تسجيل منظمة مسبقاً (أي ما قبل أعمال التسوية).
5. شهدت مدينة دورا تغيراً كبيراً على أراضيها المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار وتحول القسم الأكبر منها لمناطق عمرانية، وبالتالي تراجع مساحات الأراضي الزراعية؛ نظراً لقلّة الأراضي المتاحة في ظل النمو السكاني المتزايد والامتداد العمراني عليها.
6. شهد ريف دورا تغيراً كبيراً على استعمالات أراضيها المصنفة " مناطق صخرية" وتحول الجزء الأكبر إلى مناطق زراعية وعمرانية نتيجة لعمل السكان على استصلاح تلك الأراضي.
7. إن النمو العمراني في مدينة دورا أكبر مما هو عليه في ريفها، حيث امتد النمو العمراني في المدينة عام 2018 على ما يقارب 315 دونم، بينما امتد النمو العمراني في ريف دورا للعام نفسه على ما يقارب 168 دونم.
8. نتيجة لتوفر مصادر المياه الطبيعية وآبار تجميع المياه في منطقة الدراسة خاصة في ريفها، عمل الكثير من أهالي المنطقة على استصلاح العديد من الأراضي الصخرية ومن ثم إقامة العديد من بيوت الزراعة البلاستيكية عليها، حيث بلغت مساحة الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية في عينة الدراسة في مدينة دورا ما يقارب 15 دونم، بينما بلغت تلك المساحة في ريف دورا ما يقارب 53 دونم.

9. إنَّ لتسوية الأراضي أثراً كبيراً في تنظيم استعمالات الأراضي وتخطيطها، إذ سهلت قيام المشاريع في المناطق المخصصة لها بدون نزاع على ملكية الأراضي. ومما لا شك فيه بأنَّ تفتت الملكية الحاصل نتيجة أعمال التسوية سيزك أثراً كبيراً على استعمالات الأراضي من حيث التوسُّع العمرانيّ وتحديدًا على حساب الأراضي الزراعية، وذلك نظراً لقلَّة الأراضي التي يسمح فيها الاحتلال بالبناء إذ أنَّ اتفاق أو سلو أفضى إلى تقسيم الضفة إلى مناطق (أ، ب، ج)، الأمر الذي أدى إلى تركُّز البناء في المناطق ذات التصنيف (أ، ب) على حساب المناطق الزراعيَّة.

10. أدت تسوية الأراضي الفلسطينية إلى تفتت ملكية الأراضي وتقليل مساحة القطعة الواحدة؛ حيث بلغ عدد قطع الأراضي في عينه عشوائية من منطقة الدراسة ما بعد التسوية الأردنية بما يقارب 60 قطعة أرض تتراوح مساحتها ما بين 572 متر مربع و281464 متر مربع، بينما بلغ عدد قطع الأراضي ما بعد التسوية الفلسطينية لنفس العينة ما يقارب 997 قطعة تتراوح مساحتها ما بين 194 متر مربع و34907 متر مربع.

2.5 التوصيات

1. الاهتمام بتصنيف استعمالات الأراضي عند إجراء أعمال التسوية، وإنشاء قاعدة بيانات متكاملة خاصة بتصنيفات الأراضي في المناطق التي تتم بها أعمال التسوية.
2. على صناع القرار العمل على التخطيط السليم للاستغلال الأمثل لاستخدامات الأراضي، والتصدي للتغير السلبي المتوقع على استعمالات الأراضي.
3. تحفيز المواطنين على الاستخدام الأمثل لأراضيهم من خلال توفير الخدمات العامة من طرق وكهرباء ومياه وغيرها والتي تساهم في تحقيق ذلك.
4. تشجيع المواطنين على الاهتمام بالزراعة من خلال الدعم المادي وتوفير المعدات والآلات الزراعية التي تساعد في ذلك، لكون منطقة الدراسة من المناطق التي يعتمد عليها سكان المنطقة في الحصول على احتياجاتهم الزراعية، وتفعيل القوانين التي تحمي الأراضي الزراعية من الزحف العمراني.
5. شق الطرق في المناطق المهملة والصخرية وخاصة في ريف دورا؛ لتسهيل الوصول للأراضي واستصلاحها والاستغلال الأمثل لها.
6. على الجهات المسؤولة التخفيف من رسوم بيع وشراء الأراضي وذلك لتحفيز المواطنين على توثيق عمليات البيع والشراء، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى إنتاج مشاريع صناعية وتجارية وفردية مختلفة.
7. يوصي الباحث المهتمين بإجراء بحوث متخصصة بدراسة أثر تسوية الأراضي على أسعار الأراضي.

8. يوصي الباحث بدراسة استكماليه لأثر التسوية على استعمالات الأراضي بالاعتماد على بيانات وصور جوية أكثر حداثة ودقة (ما بعد عام 2018) للحصول على نتائج أكثر دقة مما توصلت إليها هذه الدراسة.

3.5 الخاتمة

من خلال دراسة أثر تسوية الأراضي على استعمالات الأراضي في دورا وجد الباحث أن للتسوية أثراً واضحاً على التغيير في استعمالات الأراضي كما ونوعاً، إلا أن أثر التسوية على استعمالات الأراضي في المناطق الريفية كان واضحاً أكثر مما هي عليه في المناطق الحضرية المتمثلة في مدينة دورا؛ نظراً لكون أراضي مدينة دورا تُدار من قبل البلدية وبالتالي فإن أراضي المدينة توجد لها سجلات مالية ومخططات هيكلية وأحواض تخمين وأحواض تسوية غير منتهية؛ الأمر الذي أدى إلى وجود نوع من تثبيت ملكيات الأراضي فيها؛ وذلك ما مكن مالكيها من استغلال تلك الأراضي بما يحقق لهم الجدوى الاقتصادية سواء بالزراعة أو بالمنشآت العمرانية والصناعية والتجارية وغيرها.

حيث شهدت مدينة دورا تغييراً على استعمالات أراضيها، إلا أن التغيير الأكبر كان قد ظهر بشكل واضح على أراضيها المزروعة بالمحاصيل الحقلية والخضار، وتحول القسم الأكبر منها لمناطق عمرانية، وبالتالي تراجع مساحات الأراضي الزراعية؛ نظراً لتفتت ملكية الأراضي وإدارتها من قبل عدد أكبر من المالكين الذي عملوا على استغلال أراضيهم بما يحقق لهم جدوى اقتصادية أكبر وذلك من خلال إقامة المنشآت العمرانية المختلفة. أما ريف دورا فشهد تغييراً كبيراً على استعمالات أراضيها الصخرية، إذ تحول الجزء الأكبر منها إلى أراضي زراعية أو تم بناء المنشآت العمرانية عليها ما بعد استصلاحها.

ومن خلال الدراسة تبين أن التسوية قد عززت من الاستغلال الأمثل للأراضي في منطقة الدراسة، إلا أن أثرها في مدينة دورا كان أقل مما هي عليه في ريف دورا؛ نظراً لأن الأراضي في ريف دورا لم تخضع لأي عملية تسجيل منظمة مسبقاً أي ما قبل أعمال التسوية، حيث كانت تحتوي على أحواض طبيعية تم إنشائها في العهد البريطاني بهدف تسهيل عملية جباية الضرائب، إلا أن عملية تسجيل قطع الأراضي في تلك الأحواض آنذاك كانت تتم من خلال تسجيل مساحة عشوائية للقطع بأسماء مالكيها دون تحديدها ميدانياً أو توثيقها بالمخططات.

ويرى الباحث أنه نتيجة لعدم وضوح ودقة البيانات في الأحواض الطبيعية؛ لم يثق المواطنين بتلك التسجيلات وهذا ما أدى إلى ضعف استغلال المالكين لأراضيهم في ريف دورا؛ وبالتالي فقد كان لتسوية الأراضي التي عملت على تسجيل قطع الأراضي وتوثيقها بطريقة دقيقة ومنظمة ضمن إجراءات تضمن حقوق الفرد ويصدر عنها سند تسجيل (كوشان طابو) غير قابل للطعن؛

وذلك ما شجع المواطنين على الاستغلال الأمثل لأراضيهم، الأمر الذي أدى إلى تغير واضح في استعمالات أراضي ريف دورا ما قبل أعمال التسوية وما بعدها.

ومن خلال عمل الباحث في هيئة تسوية الأراضي والمياه، ومن خلال المقابلات مع ذوي الخبرة، يرى الباحث أن للتسوية أثراً في ارتفاع أسعار الأراضي بما فيها الأراضي الزراعية خارج حدود البلدية، بينما لم تشهد الأراضي الزراعية داخل حدود البلدية ارتفاعاً ملحوظاً على أسعارها؛ نتيجة للقوانين المفروضة من قبل البلدية والتي تنص على منع البناء على الأراضي الزراعية باستثناء الأراضي الزراعية الممتدة بشكل طولي بمحاذاة الطرق الرئيسية والتي يسمح بالبناء التجاري فيها؛ وهذا ما أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل كبير؛ وذلك ما نتج عنه تغير واضح في استعمالاتها، حيث أصبح هناك نمو عمراني ملحوظ على حساب الأراضي الزراعية المجاورة للطرق الرئيسية وتغير في مهنة المالكين الذين كانوا يعملون بالزراعة. ولا بد من التنويه إلى أنه لم يتم التركيز على أثر التسوية على أسعار الأراضي نظراً لكونها موضوع يحتاج إلى دراسة متعمقة، ومن هنا يوصي الباحث إلى دراسة استكمالية تختص بأثر تسوية الأراضي على أسعارها.

كما توصلت الدراسة إلى أن للتسوية دوراً كبيراً في تفتت ملكية الأراضي التي تم تسويتها، حيث لوحظ من خلال انتاج الخرائط لعينة عشوائية من منطقة الدراسة أن ملكية الأراضي ما بعد أعمال التسوية الفلسطينية قد أضحت عبارة عن قطع صغيرة المساحة لعدد كبير من المالكين، على خلاف ما كانت عليه زمن التسوية الأردنية التي كانت قطع الأراضي فيها عبارة عن مساحات واسعة لعدد قليل من المالكين. وتجدر الإشارة إلى أن تفتت الملكية سلاح ذو حدين، فمن محاسنها أنه نتيجة لتفتت الملكية أصبح لكل مالك قطعة أرض خاصة به؛ مما أدى إلى زيادة اهتمام المالكين بأراضيهم والعمل على استغلالها بما يعود عليهم بالنفع، ونتيجة لذلك عمل الكثير من المالكين على إقامة المشاريع العمرانية والخدماتية المختلفة فيها خاصة في المناطق الصخرية والمهملة بعد استصلاحها. أما سلبيات تفتت الملكية فقد كانت واضحة في المناطق الزراعية التي أدى تفتت ملكيتها إلى ضعف قدرتها الإنتاجية نتيجة لصغر مساحتها والتكلفة المرتفعة لاستخدام آلات الزراعة الحديثة وصعوبة وصولها إلى تلك الأراضي؛ وبالتالي تحول مالكيها عن استغلالها الزراعي إلى استغلالها العمراني.

6 المراجع:

مراجع باللغة العربية:

1. إبراهيم، حسني (2017): "النظام القانوني للاستملاك في فلسطين (دراسة مقارنة)". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
2. إبراهيم، مروان (2000): "أسس البحث العلمي لإعداد الرسائل الجامعية". عمان.
3. أبو حجير، كوثر (2003): "تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة جنين". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
4. أبو حسان، صالح (2004): "المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
5. أبو صبحة، أمال (2019): "تعرية التربة في منطقة جبال الخليل في الضفة الغربية في فلسطين دراسة في الجيومورفولوجيا التطبيقية". مؤتمرات الآداب والعلوم الانسانية والطبيعية.
6. الأستاذ، صبحي (2010): "الجدار الفاصل ومستقبل الدولة الفلسطينية". مجلة جامعة الازهر فلسطين.
7. البديري، توفيق (2002): "الثوابت والمتغيرات في مؤسسة التخطيط في فلسطين الدولة واسقاطاتها على التنمية". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
8. البسايطه، حسن (2017): "دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني مدينة دورا -حاله دراسية- محافظة الخليل". رسالة ماجستير. جامعة القدس. فلسطين.
9. بلدية دورا (2021): دورا. الخليل. فلسطين.
10. تميم، ناجح (2002): "أشكال قطع الأراضي في فلسطين ومعوقات ذلك على استخداماتها". Bethlehem University Journal. ص59-73.
11. جمعية التنمية الزراعية الإغاثة الزراعية (2015): "مراجعة السياسات الوطنية لاستخدامات الأراضي من الناحية الفعلية والمادية". اعداد شركة رواد التطوير للاستشارات. غزة، فلسطين.
12. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (1999): "التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت لعام 1997م". رام الله. فلسطين.
13. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019): "التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت لعام 2017م". رام الله. فلسطين.

14. حزماني، محمد (1993): "ملكية الأراضي في فلسطين 1918-1948" الجامعة الأردنية، عمان
15. حزماني، محمد (2017): "مراجعة نقدية لكتاب الأصول الاقتصادية والاجتماعية للحركة السياسية في فلسطين 1920-1948" مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية. (1).
16. حمادة، صفاء (2010): "الخصائص الطبوغرافية وتأثيرها على الغطاء النباتي في محافظة نابلس والاستشعار عن بعد (GIS) باستخدام نظم المعلومات الجغرافية". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
17. حن، حبيب (2019): "قراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية". معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني(ماس)، فلسطين
18. الحوامدة، عبد النبي وآخرون (1992): "الزراعة في محافظة الخليل". ط 1. الخليل. مطبعة رابطة الجامعيين.
19. حيدر، فاروق عباس (1994): "تخطيط المدن والقرى"، منشأة المعارف، الإسكندرية.
20. الخزامي، عزيز محمد (2004): "نظم المعلومات الجغرافية أساسيات وتطبيقات للجغرافيين"، ط 3، الإسكندرية: منشأة المعارف.
21. الدباغ، مصطفى (1964): "بلادنا فلسطين". رابطة الجامعيين. عمان.
22. الدودة، مشعل (2018): "تحليل وتقييم استخدامات الأراضي في محافظة الخليل واستراتيجيات تخطيطها". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
23. دودين، محمد فؤاد (2004): "اتجاهات التطور العمراني لمدينة دورا في ضوء العلاقة الإقليمية بالتجمعات المحيطة". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
24. زريقات، دلال (2017): "العوامل المؤثرة في تغير الغطاء الارضي من وجهة نظر مالكي الأراضي في قضاء برما- جرش خلال الفترة (1953-2012)". دراسات العلوم الاجتماعية والإنسانية. المجلد (44) الملحق (1).
25. سطحية، محمد (1977): "خرائط التوزيعات الجغرافية". دار النهضة العربية، ط 2، القاهرة.
26. سليمان، سلمى (2014): "النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين". رسالة ماجستير، جامعة القدس. فلسطين.
27. السنوار، زكريا (2009): " دور هربرت صموئيل في تملك الصهاينة أراض في فلسطين (1920-1925م)". الجامعة الإسلامية. غزة. فلسطين.

28. السنيان، مجد (2009): "استعمالات الأراضي في محافظة مأدبا خلال فترة (1989-2005) باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية. الجامعة الأردنية. الأردن.
29. شافية، سب (2015): "تطور الانتداب البريطاني على فلسطين 1920-1948م". رسالة ماجستير. جامعة محمد خيضر.
30. شلالدة، هناد (2020): "التحولات العمرانية في مدينة الخليل: دراسة مقارنة بين منطقتي H1 وH2". رسالة ماجستير. جامعة بيرزيت. فلسطين.
31. شيكاي، شيماء لنصاري، محمد. (2020): "استعمالات الأراضي وتأثيراتها على النقل الحضري دراسة حالة مدينة الجلفة". جامعة محمد بوضياف. الجزائر.
32. صوالحة، مرام (2007): "استراتيجيات التنمية المستدامة للحفاظ على الأراضي الزراعية في ضوء التطور العمراني للمدن الفلسطينية- دراسة تحليلية مدينة طولكرم". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
33. عبد الله، سمير (2015): "تأثير الانتهاكات الإسرائيلية على قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة". معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس). فلسطين
34. عتمان، طاهر (2009): "ديناميكية تغير استعمالات الأراضي بتأثير تكنولوجيا المعلومات والاتصالات". رسالة ماجستير. جامعة القاهرة. مصر.
35. عجرة، سائدة (2011): "الآلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين دراسة مقارنة". جامعة النجاح. فلسطين
36. عدوان، يوسف (2009): "الأراضي الزراعية في فلسطين: أسباب التقلص وسياسات الحماية". معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، فلسطين
37. العذاري، سراء؛ الاسدي، علي (2021). "دراسة استعمالات الأرض الزراعية داخل الحدود البلدية لمدينة النجف باستخدام (GIS) "أدب الكوفة. المجلد (48) العدد (1). ص1-17.
38. علام، أحمد خالد (1998): "تخطيط المدن"، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.
39. عمر، لؤي (2002): "الأوقاف الإسلامية في الضفة الغربية". الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن. رام الله. فلسطين
40. عمرون، تامر (2013): "نحو منظومة علمية موحدة لبناء القدرات الفنية المرتبطة بتكنولوجيا المعلومات الجغرافية" ورقة مقدمة للمشاركة بالمؤتمر الدولي جيوتونس في دورته السابعة. جامعة بني سويف.
41. العودة، عبد الجبار (2007): "ملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني (1918م-1948م)". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.

42. عوض، رامي (2010): " معوقات تطبيق نظم المعلومات الجغرافية في بلديات قطاع غزة - فلسطين ". رسالة ماجستير. الجامعة الإسلامية – غزة. فلسطين.
43. عيد، صفاء (2017): "استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في دراسة استعمالات الأراضي في ناحية كنسبا". مجلة جامعة تشرين للمبحوث والدراسات العلمية _سلسلة الآداب والعلوم الإنسانية. المجلد (39) العدد (4).ص 957-975.
44. عين الخليل (2020): "دورا". <https://aynalkhaleel.ps/p/9>.
45. غنيم، عثمان محمد (2001): "تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري"، ط 1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان.
46. قاعود، عبد الجبار (2017): "مشروع قانون التسوية الإسرائيلي (تسوية التوطين 2017) والآثار المترتبة حال تطبيقه على محافظة القدس" ورقة مقدمة لمؤتمر يوم القدس الثالث عشر "القدس في المشهد الفلسطيني". جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
47. قبهها، مصطفى (2014): "أثر الزحف العمراني في جنين على الأراضي الزراعية". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
48. كسواني، بلال (2020): "التطويب خطوة أخيرة لإحكام سيطرة الاحتلال على القدس" مقال في وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية (وفا). <https://www.wafa.ps/Pages/Details/13447>.
49. كون، أنطون (1995): "التنظيم الهيكلي الإسرائيلي للمدن في الضفة الغربية"، مؤسسة الدراسات الفلسطينية، بيروت.
50. محمد، بهجت (2014): " المنظومات المساحية والكارتوغرافية في سورية والعالم". مجلة جامعة دمشق، المجلد 30، العدد 1+2، سوريا.
51. المصري، محمد (2000): "التخطيط الإقليمي للاستيطان الصهيوني في الضفة الغربية 1967 - 2000". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
52. معهد الأبحاث التطبيقية (أريج) (2009): "دليل قرية دير رازح"
53. المناصرة، عبد الله (2015): "أثر المعوقات الحيزية للاحتلال الإسرائيلي على استعمالات الأراضي وامتداد المناطق المبنية لبعض التجمعات الفلسطينية في الضفة الغربية". رسالة ماجستير. جامعة بيرزيت. فلسطين.
54. الموسوعة الفلسطينية (2014). الضرائب: <https://www.palestinapedia.ne>
55. النجوم، محمد (2006): "تحليل وتقييم أنماط استعمالات الأراضي في مدينة أريحا". رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية. فلسطين.
56. النمورة، محمد (1997): "موسوعة ناحية دورا، الأرض والتاريخ والانسان والتراث". ط(1). ج (1)

57. هيئة تسوية الأراضي والمياه (2021): رام الله. فلسطين.
58. وزارة الزراعة (2021): دورا. الخليل. فلسطين.
59. وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية وفا (2021): "خلفية تاريخية 1948 – 1964":
https://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=3744
60. الياس، حبيب (2014): "مشاريع التسوية السلمية للقضية الفلسطينية". مقال في دنيا الوطن.
<https://pulpit.alwatanvoice.com/articles/2014/10/08/344219.html>
61. اليعقوبي، سليم (2018): "استخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية لتصنيف استعمالات الأرض الزراعية والغطاء الأرضي بناحية السد العظيم العراق". جامعة بغداد.

مراجع باللغة الانجليزية

62. Alemu, G. T., Berhanie Ayele, Z., & Abelieneh Berhanu, A. (2017). **"Effects of Land Fragmentation on Productivity in Northwestern Ethiopia"**. *Advances in Agriculture*.2017
<https://www.hindawi.com/journals/aag/2017/4509605/>
63. Atwood, David A. (1990). **"Land registration in Africa: The impact on agricultural production"**. *World development* 18 (5):659-671.
64. Cashin, S., McGrath G. (2006). **"Establishing a modern cadastral system within a transition country: Consequences for the Republic of Moldova"**. *Land Use Policy*, 23 (4), 629-642.
65. Chalamwong, Y., & Feder, G. (1988). **"The impact of landownership security: theory and evidence from Thailand"**. *The World Bank Economic Review*, 2(2), 187-204.
66. Deininger, K., & Feder, G. (2009). **"Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy"**. *The World Bank Research Observer*, 24(2), 233-266.

67. Deininger, Klaus W. (2003). "**Land policies for growth and poverty reduction**". World Bank Publications.
68. Goodall, B. (1987). "**The Penguin dictionary of human geography. Puffin Books**". England.
69. Hadawi, S. (1970). Village statistics, 1945: "**A classification of land and area ownership in Palestine (No. 34)**". Palestine Liberation Organization, Research Center.
70. Hartvigsen, M. (2014). "**Land reform and land fragmentation in Central and Eastern Europe**". *Land use policy* 36:330-341.
71. Migot-Adholla, S., Hazell, P., Blarel, B., & Place, F. (1991). "**Indigenous land rights systems in sub-Saharan Africa: a constraint on productivity?**". *The World Bank Economic Review*, 5(1), 155-175.
72. Mills, E. (1932). "**Census of Palestine 1931-population of villages**". towns and administrative areas. Jerusalem. Palestine.
73. Morara, M. K., MacOpiyo, L., & Kogi-Makau, W. (2014). "**Land use, land cover change in urban pastoral interface**". A case of Kajiado County, Kenya.
74. Mushinski, D. W. (1999). "**An analysis of offer functions of banks and credit unions in Guatemala**". *The journal of Development studies* 36 (2):88-112.
75. Ravallion, M., & van de Walle, D. (2008). "**Land in transition: Reform and poverty in rural Vietnam**". The World Bank.
76. Senan, Z. B. (1993). **Political Impacts on the Rural Environment Colonization and the Development of the Place Identity: The Case of the Rural West Bank (Palestine)** (Doctoral dissertation, Newcastle University).
77. Sklenicka, P. (2016). "**Classification of farmland ownership fragmentation as a cause of land degradation: A review on**

typology, consequences, and remedies". *Land use policy*, 57, 694-701.

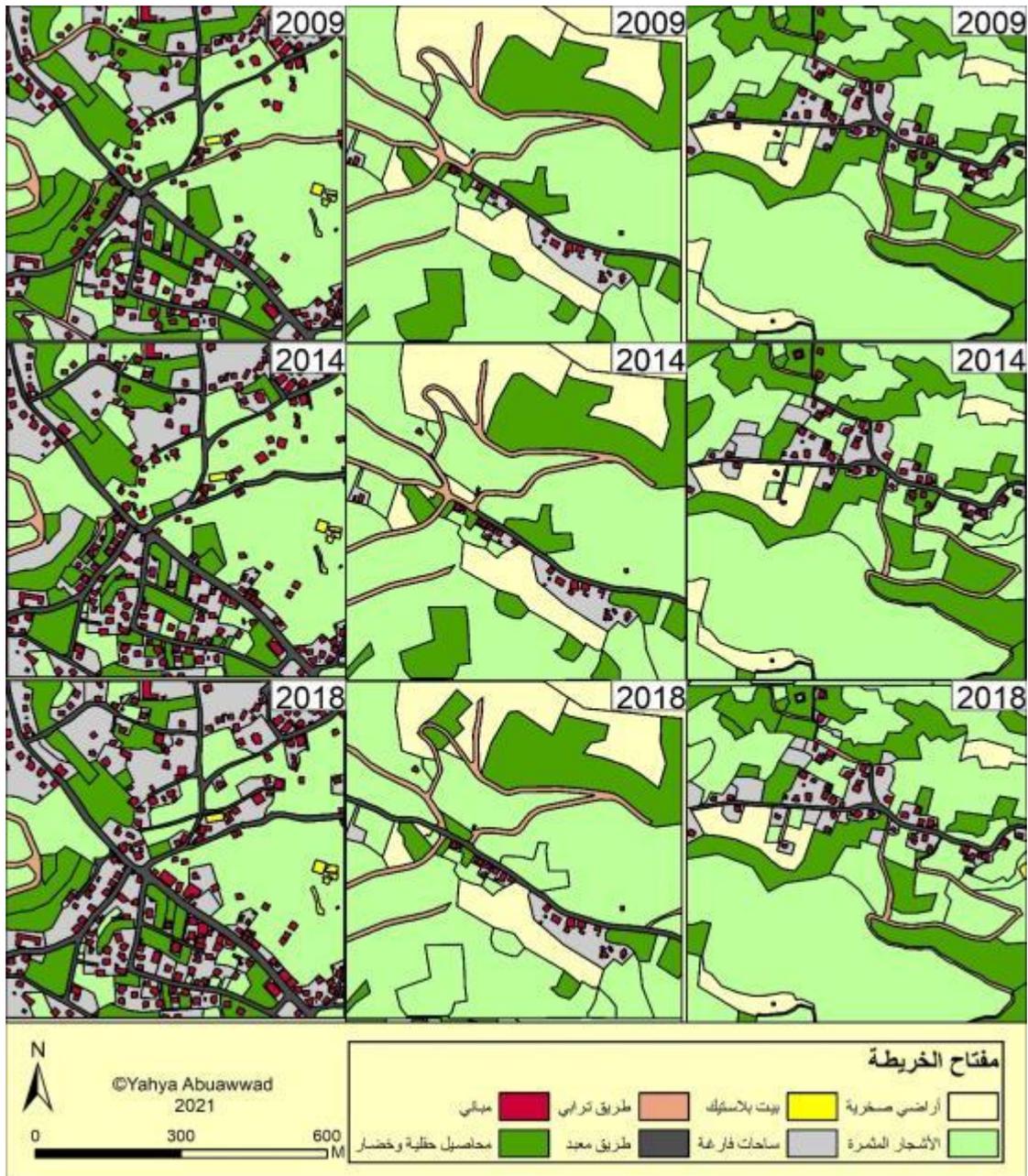
78. Spalding, A. K. (2017). "**Exploring the evolution of land tenure and land use change in Panama: Linking land policy with development outcomes**". *Land Use Policy*, 61, 543-552.
79. Taha, A. (2010). "**Towards the Establishment of New Coordinates System in Palestinian**". In the Third Palestinian Conference.
80. Vorovencii, I. (2014). "**Assessment of some remote sensing techniques used to detect land use/land cover changes in South-East Transilvania, Romania**". *Environmental monitoring and assessment* 186 (5):2685-2699.
81. Younis, G. (2020). "**The Effect of Using Multiple Coordinate Systems and Datum Transformations on the Calculated Coordinates in Palestine**". *Bulletin of Geography. Physical Geography Series*, 19(1), 31-41.

المقابلات:

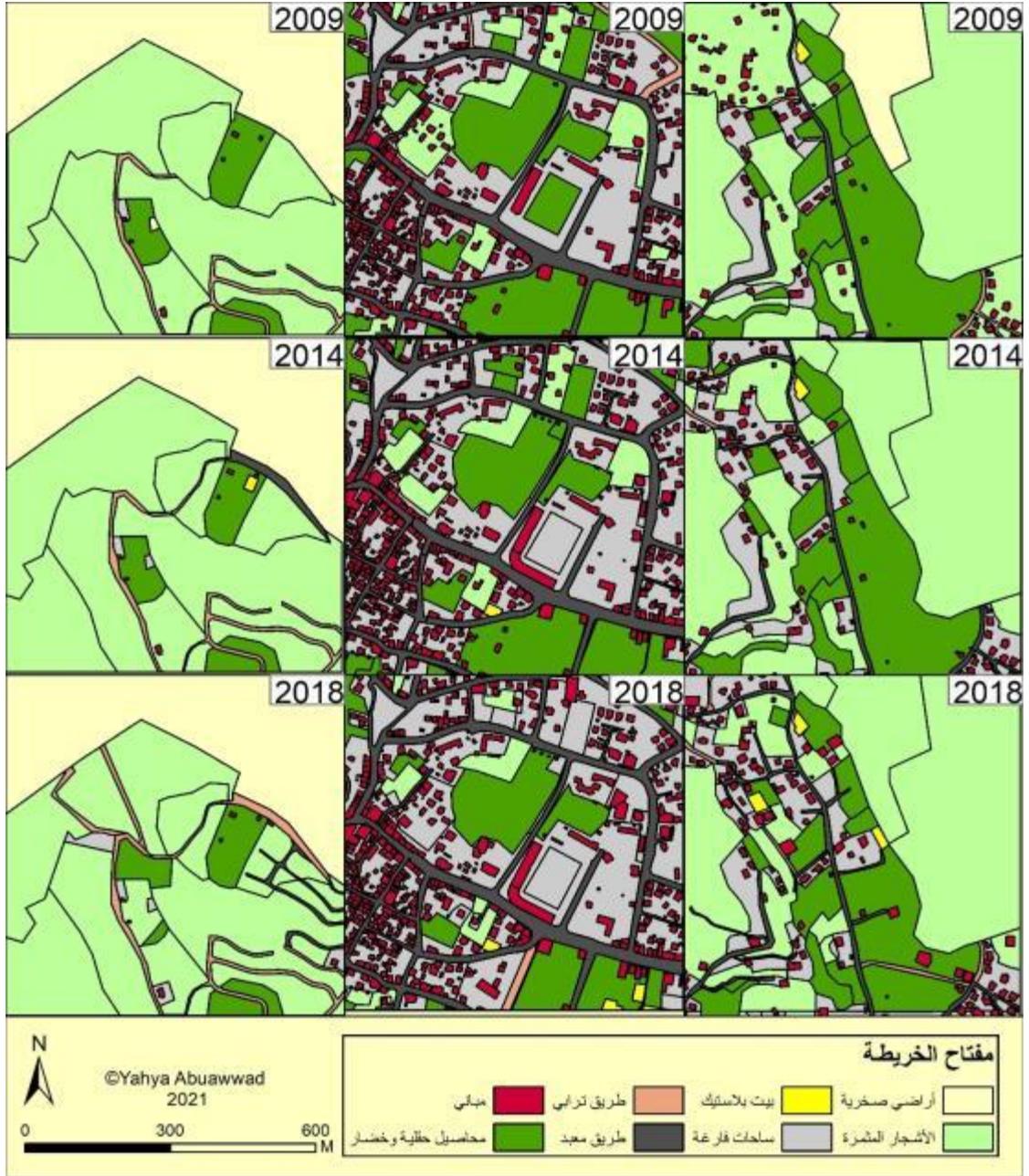
1. عبد الحميد العواودة، مساح في عهد الحكومة الأردنية وموظف متقاعد من سلطة الاراضي، مقابلة بتاريخ 2021/4/26.
2. محمد الصوص، مأمور تسوية أراضي ريف دورا، مقابلة بتاريخ 2021/4/20.

7 الملاحق

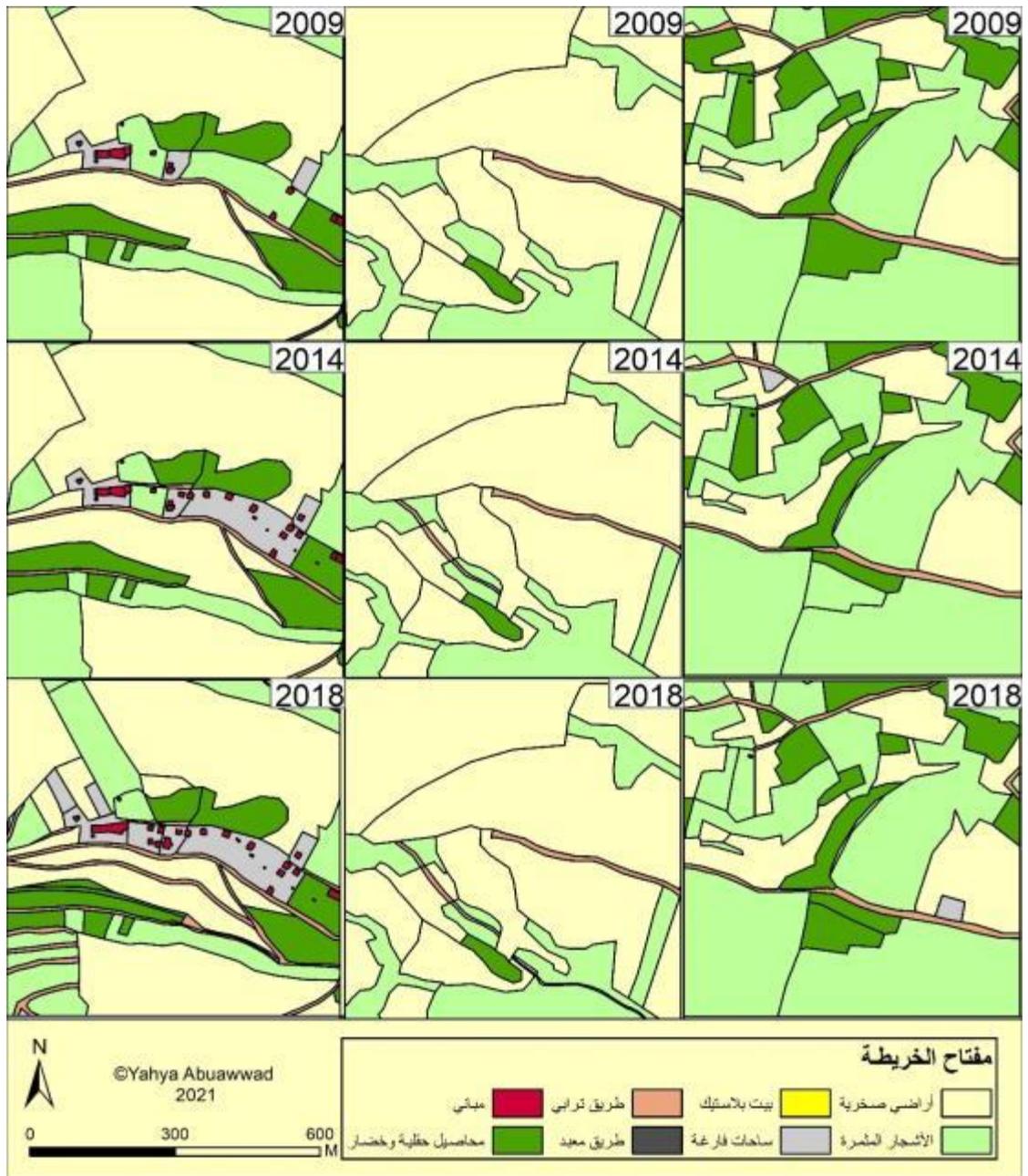
ملحق رقم (1): الأشكال



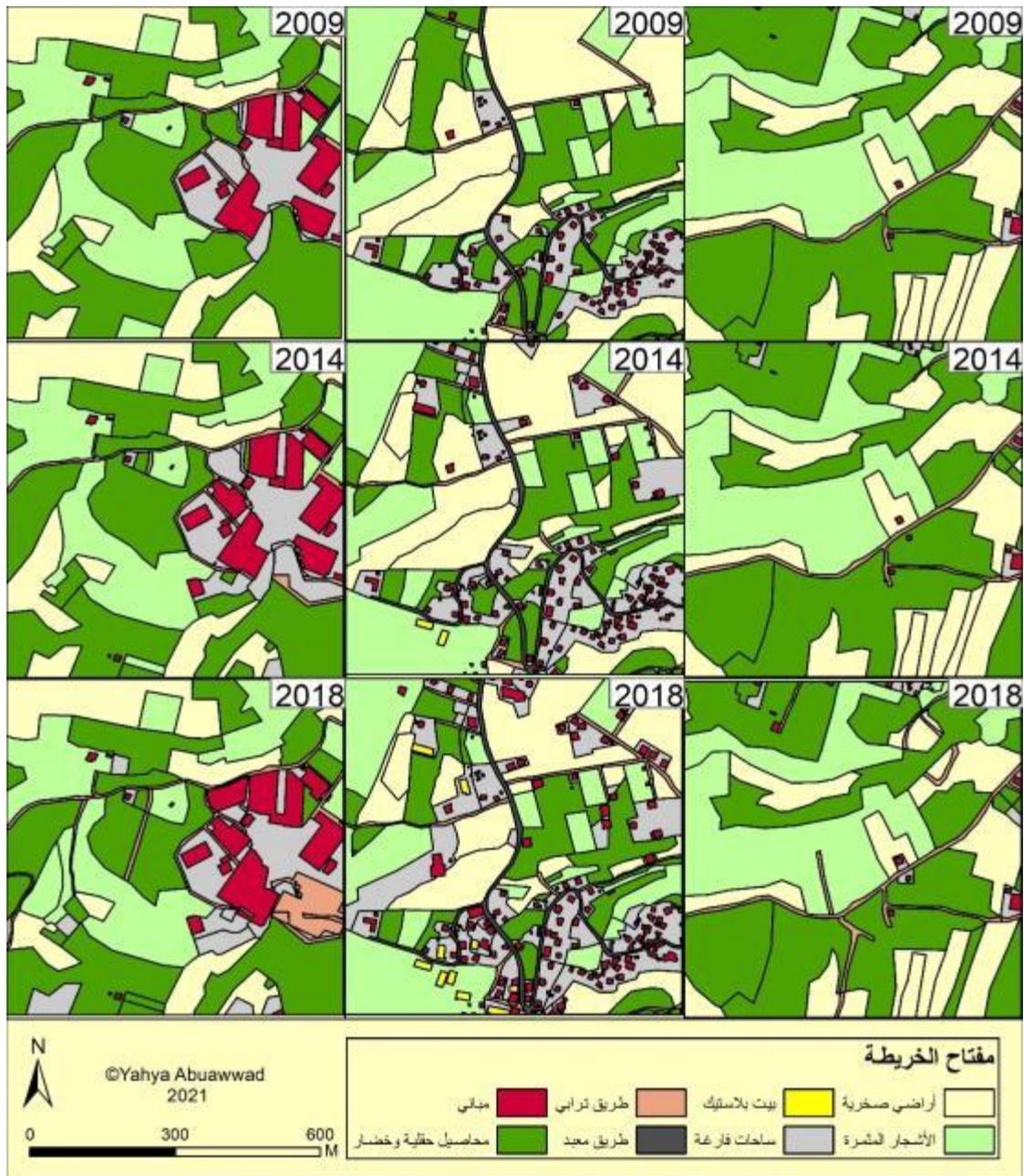
شكل رقم (2): استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عام 2009 و2014 و2018



شكل رقم (3): استعمالات الأراضي في مدينة دورا ما بين عام 2009 و2014 و2018
المصدر: اعداد الباحث 2021



شكل رقم (4): استعمالات الأراضي في ريف دورا ما بين عام 2009 و2014 و2018
المصدر: اعداد الباحث 2021



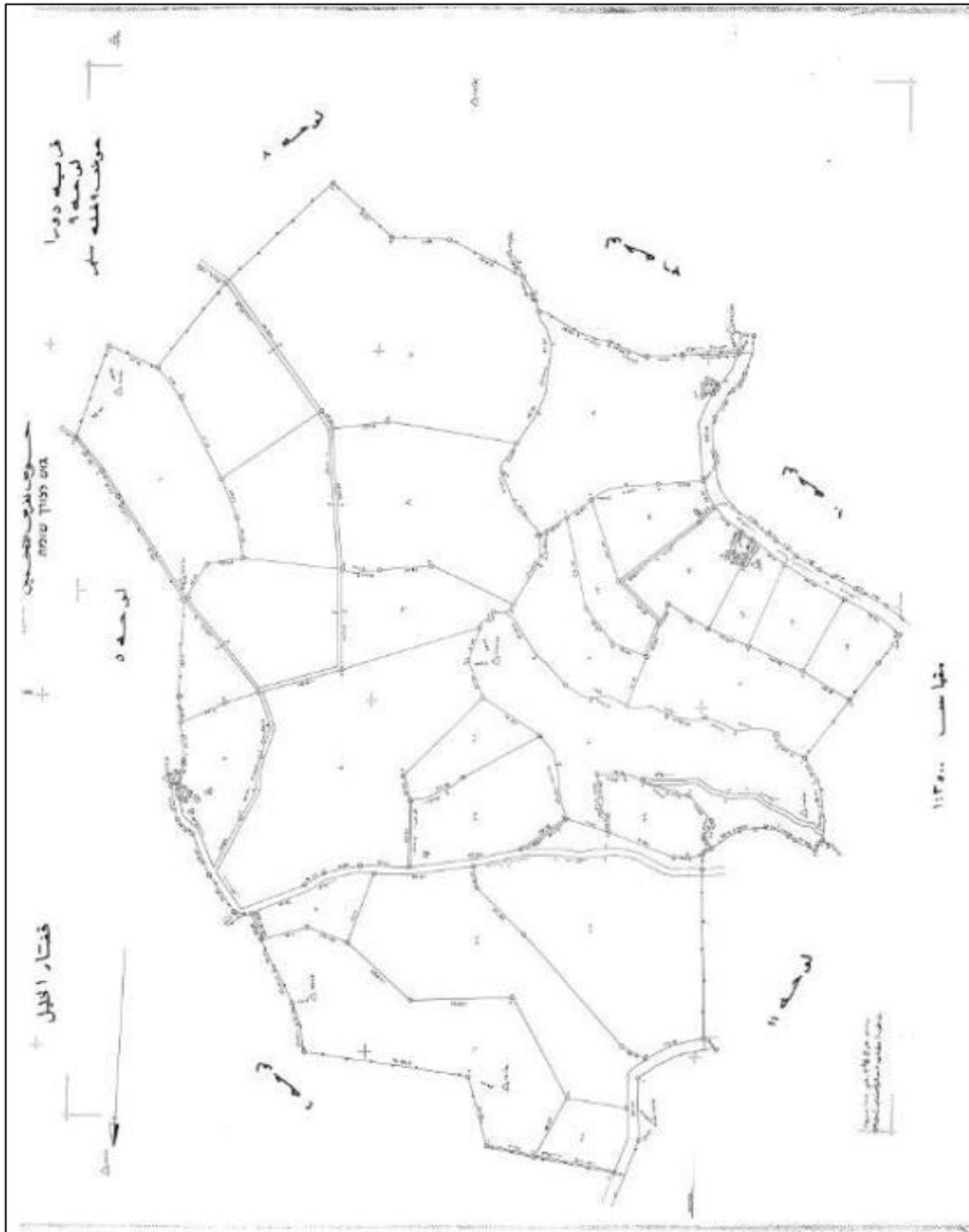
شكل رقم (5): استعمالات الأراضي في ريف دورا ما بين عام 2009 و 2014 و 2018
المصدر: اعداد الباحث 2021



صورة رقم (1): امتداد عمراني على حساب الأراضي الزراعية في منطقة الدراسة
المصدر: تصوير الباحث 2021



صورة رقم (2): استصلاح الأراضي في منطقة الدراسة
المصدر: تصوير الباحث 2021



ملحق رقم (4): حوض تسوية أردنية في منطقة الدراسة

المصدر: سلطة الأراضي 2021

